

Số: 3279/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 10 tháng 10 năm 2016

### QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

(Quy mô: 100.000,3 m<sup>2</sup>, Chủ đầu tư: Công ty TNHH Long Đức Urban Land)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai lập tháng 8/2016;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 229/TTr-SXD ngày 19/9/2016,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

#### 1. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

##### a) Vị trí:

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 7089/2013, tỷ lệ 1/5000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai lập ngày 20/11/2013, xác nhận ngày 08/01/2014, phạm vi xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông : Giới hạn bởi đường đất;
- Phía Tây : Giới hạn bởi đường đất, giáp khu dân cư hiện hữu.

##### b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 10,0 ha (100.000,3 m<sup>2</sup>);
- Quy mô dân số : 1.200 - 1.450 người;
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

## 2. Tính chất, mục tiêu

### a) Tính chất:

Là khu dân cư xây dựng mới, tạo quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu cho các tầng lớp có thu nhập khác nhau với các hạng mục công trình thương mại, nhà ở liên kế, biệt thự, công trình giáo dục và công viên cây xanh. Tại khu vực được quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, đồng bộ gắn kết với các khu vực lân cận.

### b) Mục tiêu:

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của dự án.

- Định hướng phát triển không gian và cơ sở hạ tầng, quy hoạch sử dụng đất, xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng phù hợp, đảm bảo sự phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, nâng cao chất sống tại khu dân cư theo định hướng quy hoạch nông thôn mới xã Long Đức.

- Tạo mối liên kết, sự thống nhất trong quản lý, cũng như đảm bảo cảnh quan kiến trúc, mối liên kết về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với các dự án liên kề xung quanh.

- Xây dựng Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan, một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

### a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở : 40,2 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng : 3,8 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh : 4,3 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông : 22,1 m<sup>2</sup>/người.

### b) Mật độ xây dựng:

- Nhà liên kế phố : 75%.
- Nhà liên kế vườn : 70%.
- Biệt thự : 50%.
- Công trình thương mại dịch vụ: 40%.
- Trường mầm non : 40%.
- Công viên cây xanh : 5%.

### c) Tầng cao xây dựng:

- Nhà liên kế phố : 03 tầng.
- Nhà liên kế vườn : 03 tầng.
- Biệt thự : 03 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ: 02 tầng.
- Trường mầm non : 02 tầng.
- Công viên cây xanh : 01 tầng.

d) Chi tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1000 kWh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn nước thải : 100% lượng nước cấp
- Chỉ tiêu rác thải : 1kg/người/ngày.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>56.710,0</b>	<b>56,7</b>
1.1	Nhà ở liên kế phố	LK	19.217,4	
1.2	Nhà ở liên kế vườn	LV	16.369,8	
1.3	Nhà ở biệt thự	BT	21.122,9	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>		<b>5.420,9</b>	<b>5,4</b>
2.1	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.417,7	2,4
2.2	Đất giáo dục	GD	3.003,2	3,0
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>CX</b>	<b>6.138,5</b>	<b>6,1</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông và HTKT</b>		<b>31.730,5</b>	<b>31,7</b>
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	472,2	0,5
4.2	Đất giao thông		31.258,3	31,3
	<b>Tổng cộng</b>		<b>100.000,3</b>	<b>100,0</b>

b) Phân khu chức năng:

- Đất ở: Có tổng diện tích 56.710,0m<sup>2</sup> gồm ba loại hình ở là nhà Liên kế phố, Liên kế vườn và Biệt thự.

+ Nhà ở Liên kế phố: Tổng diện tích quy hoạch 19.217,4m<sup>2</sup>, tổng cộng 149 lô, diện tích mỗi lô đất từ 126 – 207,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 75%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

+ Nhà ở Liên kế vườn: Tổng diện tích quy hoạch 16.369,8m<sup>2</sup>, tổng cộng 114 lô, diện tích mỗi lô đất từ 138 – 301m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

+ Nhà ở Biệt thự: Tổng diện tích quy hoạch 21.122,9m<sup>2</sup>, tổng cộng 90 lô, diện tích mỗi lô đất từ 210 – 343m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Đất công trình dịch vụ đô thị: có tổng diện tích 5.420,9m<sup>2</sup>.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Diện tích quy hoạch 2.417,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

+ Trường mầm non: Diện tích quy hoạch 3.003,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng.

- Đất cây xanh công viên: Diện tích quy hoạch 6.138,5 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 5%, tầng cao xây dựng 1 tầng.

- Đất giao thông sân bãi + hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm đất giao thông và công trình hạ tầng kỹ thuật, tổng diện tích 31.730,3 m<sup>2</sup>. Trong đó: đất hạ tầng kỹ thuật là 472,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 01 tầng.

c) Bảng tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>56.710,0</b>	<b>353</b>	<b>3</b>	<b>64</b>	<b>1,9</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất ở liên kế phố</b>	<b>LK</b>	<b>19.217,4</b>	<b>149</b>	<b>3</b>	<b>75</b>	<b>2,3</b>
		LK1	2.407,6	18	3	75	2,3
		LK2	2.882,0	22	3	75	2,3
		LK3	2.740,0	20	3	75	2,3
		LK4	2.892,2	22	3	75	2,3
		LK5	2.882,0	22	3	75	2,3
		LK6	2.807,6	23	3	75	2,3
		LK7	2.606,0	22	3	75	2,3
<b>1.2</b>	<b>Đất ở liên kế vườn</b>	<b>LV</b>	<b>16.369,8</b>	<b>114</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>2,1</b>
		LV1	2.905,0	20	3	70	2,1
		LV2	2.905,0	20	3	70	2,1
		LV3	4.673,9	32	3	70	2,1
		LV4	4.951,6	37	3	70	2,1
		LV5	934,3	5	3	70	2,1
<b>1.3</b>	<b>Đất ở biệt thự</b>	<b>BT</b>	<b>21.122,9</b>	<b>90</b>	<b>3</b>	<b>50</b>	<b>1,5</b>
		BT1	1.438,9	5	3	50	1,5
		BT2	3.274,0	13	3	50	1,5

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SĐĐ
		BT3	5.470,0	24	3	50	1,5
		BT4	5.470,0	24	3	50	1,5
		BT5	5.470,0	24	3	50	1,5
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>		<b>5.420,9</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>0,8</b>
2.1	Đất thương mại dịch vụ	TM	2.417,7	1	2	40	0,8
2.2	Đất giáo dục	GD	3.003,2	1	2	40	0,8
	Đất trường mầm non	GD	3.003,2	1	2	40	0,8
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>6.138,5</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0,05</b>
3.1	Cây xanh phân tán		672,0	4	-	-	-
3.2	Cây xanh tập trung	CX	5.466,5	6	-	-	-
		CX1	792,4	1	-	-	-
		CX2	147,1	1	-	-	-
		CX3	317,9	1	-	-	-
		CX4	364,5	1	-	-	-
		CX5	3.331,5	1	-	-	-
		CX6	513,2	1	-	-	-
<b>4</b>	<b>Đất giao thông - HTKT</b>		<b>31.730,5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	472,2	1	1	40	0,4
4.2	Đất giao thông		31.258,3	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>		<b>100.000,3</b>				

## 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị

### a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Công trình công cộng dịch vụ: Khu thương mại dịch vụ bố trí ở cửa ngõ tiếp cận dự án, ngã giao hai trục chính và trục cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch. Các công trình công cộng dịch vụ khác được bố trí tiếp giáp với các trục đường chính tạo sức hút và sự hấp dẫn cho khu ở.

- Tuân thủ các yêu cầu về hình thức kiến trúc theo quy hoạch chi tiết được duyệt trong quá trình đầu tư xây dựng. Các công trình xây dựng phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa về hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cao độ nền, chỉ giới xây dựng, chiều cao tầng của công trình trên từng tuyến phố.

### b) Thiết kế đô thị:

- Công trình điểm nhấn theo các hướng – tầm nhìn:

+ Điểm nhấn cấp 1: Là công trình thương mại dịch vụ, Công trình Giáo dục nằm trên trục đường chính đi vào khu quy hoạch, bề mặt công trình nhìn

thấy theo tuyến nhìn được thiết kế nhấn mạnh về tính thẩm mỹ có ý nghĩa về xác định thị giác.

+ Điểm nhấn cấp 2 là không gian mở tại vị trí công viên cây xanh của nhóm ở.

+ Tuyến cảnh quan trục đường N3.

- Quy định về khoảng lùi công trình:

+ Nhà liên kế phố : khoảng lùi trước  $\geq 3m$ , khoảng lùi sau  $\geq 2m$ .

+ Nhà liên kế vườn: khoảng lùi trước  $\geq 3m$ , khoảng lùi sau  $\geq 2m$ .

+ Biệt thự : khoảng lùi trước  $\geq 4m$ , khoảng lùi sau  $\geq 2m$ .

+ Công trình thương mại dịch vụ: khoảng lùi các tuyến đường  $\geq 6m$ .

+ Trường mầm non: khoảng lùi các tuyến đường  $\geq 6m$ ; đối với ranh đất  $\geq 4m$ .

- Quy định về đường nét, hình khối kiến trúc, màu sắc:

+ Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: theo khuynh hướng hiện đại hoặc kết hợp với truyền thống. Các công trình phải tạo được không gian hài hoà giữa các loại nhà ở với nhau trong cùng một khu nhà và tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở cùng loại (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà), hình khối đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ. Đảm bảo được tiêu chí “công năng - thích dụng - kinh tế - thẩm mỹ”.

+ Quy định về vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới .

+ Quy định về màu sắc trang trí mặt tiền nhà: Sử dụng màu sắc tươi sáng, cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Chỉ được sử dụng tối đa 3 màu đối với tường bên ngoài cho một công trình nhà ở.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

a) Quy hoạch san nền – thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền: Giữ nguyên hiện trạng, việc san gạt nhằm tạo phẳng và vét hữu cơ, tại các vị trí xây dựng công trình sẽ tiến hành san nền cục bộ.

- Thoát nước mưa: Nước mưa trên bề mặt sẽ được gom về các trục giao thông chảy ra các tuyến cống chính D400 - D1500 sau đó được xả ra mương hiện hữu phía Tây Bắc dự án và thoát về suối Long Đức nằm phía Tây dự án. Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn D400mm - D1500mm.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Phía Tây và Đông dự án là đường bê tông xi măng và đường đất, lộ giới 17m gồm lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m.

- Giao thông đối nội:

+ Đường N3 lộ giới 17m (Mặt cắt 1-1) gồm: lòng đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m.

+ Đường N1, N2, N4, D2, D3, D4 lộ giới 12m (Mặt cắt 2-2) gồm: lòng đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3m.

+ Đường N5 có lộ giới 10m (Mặt cắt 3-3) gồm: lòng đường 6m, vỉa hè phía dân cư 3m, vỉa hè phía ranh 1m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 400 m<sup>3</sup>/ngày.

- Nguồn cấp nước: Lấy từ đường ống cấp nước D500 dọc Quốc lộ 51.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: 170 m<sup>3</sup>/ngày.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó dẫn vào hệ thống tuyến cống thoát nước thải của dự án rồi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung công suất 170 m<sup>3</sup>/ngày. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được xả ra cống thoát nước mưa của dự án và thoát ra mương hiện hữu phía Tây Bắc dự án và thoát về suối Long Đức nằm phía Tây dự án.

- Mạng lưới thoát nước thải: Sử dụng loại cống có đường kính D300 ÷ D400.

- Vệ sinh môi trường: Tổng khối lượng chất thải rắn khoảng 1,4 tấn/ngày, việc thu gom sẽ do Công ty dịch vụ môi trường địa phương trực tiếp thu gom xử lý.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Tổng công suất: 640 kW.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ tuyến cáp 22 kV nhánh khu 15 Long Đức ở phía bắc dự án.

- Tuyến cáp trung thế, hạ thế, chiếu sáng đi ngầm trong ống nhựa xoắn chứa cáp. Tại vỉa hè đặt các tủ phân phối hạ áp cấp điện cho các công trình trong dự án.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 405 số;

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông chung của khu vực.

- Các tuyến cáp quang và cáp đồng sẽ được đi ngầm đến chân các công trình thông qua các tuyến ống nhựa xoắn. Xây dựng đồng bộ hệ thống cống, bể cấp với hệ thống hạ tầng khác

h) Đánh giá tác động môi trường

Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động xấu, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường. Xây dựng các công trình xử lý môi trường và thực hiện công tác giám sát môi trường. Chủ dự án có trách nhiệm cung cấp toàn bộ kinh phí cho các hoạt động này; tuân thủ đúng, đầy đủ luật pháp trong lĩnh vực môi trường; tuân thủ các tiêu chuẩn và quy chuẩn Việt Nam về môi trường, đặc biệt đối với các nguồn thải phát sinh từ hoạt động của dự án.

**i) Quy hoạch hệ thống cây xanh**

- Hệ thống cây xanh thảm cỏ phải được thiết kế với các loại cây phù hợp điều kiện thổ nhưỡng địa phương, có màu sắc đẹp tạo cảnh quan chung, thân cây có tán rộng tạo bóng mát, ít gãy đổ, không có gai độc, mùi hương không thu hút côn trùng và ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

- Cây xanh được tổ chức theo 02 loại hình cơ bản:

+ Khu hoa viên cây xanh tập trung tại lõi giữa dự án phục vụ nghỉ ngơi, giải trí, thể thao cải tạo vi tiểu khí hậu khu vực.

+ Cây xanh bố trí dọc theo hệ thống đường giao thông nội khu có tác dụng cải tạo vi tiểu khí hậu, tạo cảnh quan.

**7. Quy định quản lý theo quy hoạch**

Ban hành kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức do Công ty TNHH Long Đức Urban Land làm chủ đầu tư .

**8. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện**

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Long Đức Urban Land.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Tiến độ thực hiện: Dự kiến là khoảng 05 năm (kể từ tháng 9/2016 – 9/2020).

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Công ty TNHH Long Đức Urban Land có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Đức thực hiện:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Đức tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.



3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Đức, Lãnh đạo Công ty TNHH Long Đức Urban Land, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

