

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên
Nghĩa trang Long Đức mở rộng (58,16 ha) tại xã Long Đức,
huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Chính Phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 51/TTr-SoXD ngày 28 tháng 4 năm 2025 và Công văn số 1616/SoXD ngày 14 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Nghĩa trang Long Đức mở rộng (58,16 ha) tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa phận xã Long Đức, huyện Long Thành, có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất trồng cây công nghiệp lâu năm (*cao su*) và tuyến đường Lò Gạch - Cầu Nước Trong lộ giới 32 m theo quy hoạch (*hiện tại là đường lộ cao su 5 m*).

- Phía Nam: Một phần giáp Nghĩa trang Công viên vĩnh hằng Long Thành và một phần giáp với đường dân sinh khu 15 xã Long Đức;

- Phía Đông: Giáp đất trồng cây công nghiệp lâu năm (*cao su*);

- Phía Tây: Một phần giáp Nghĩa trang Công viên vĩnh hằng Long Thành và một phần giáp với đất trồng cây công nghiệp lâu năm (*cao su*).

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 581.696,40 m² (58,16 ha).

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch điều chỉnh

a) Là nghĩa trang tập trung cấp huyện được xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh nhằm phục vụ cho nhu cầu mai táng (*chôn cất một lần, cải táng*) và hỏa táng, lưu giữ tro cốt của nhân dân địa phương, phục vụ cho việc di dời các nghĩa trang hiện hữu nhỏ lẻ rải rác trong khu vực, đảm bảo tiết kiệm đất, thực hiện theo định hướng quy hoạch của địa phương, kết nối hạ tầng dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành (20,91 ha) nhằm phát huy hiệu quả của hai dự án.

b) Tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, bảo vệ môi trường, đảm bảo cảnh quan kiến trúc khu vực.

3. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất: Quy mô diện tích 581.696,40 m² (58,16 ha) được quy hoạch chức năng sử dụng đất với cơ cấu và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

Stt	Thành phần	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Số phần mộ/số ô lưu tro cốt tối đa
A	ĐẤT TRONG RANH QUY HOẠCH		581.396,70	100,00			
I	Đất mai táng		319.751,88	55,00			43.537
1	Đất mai táng doanh nghiệp kinh doanh		287.702,79	49,48			38.367
1.1	Cát táng		24.872,28	4,28			5.370
-	Mộ cát táng nhỏ	CTN	16.665,84	2,87			4.010
-	Mộ cát táng lớn	CTL	8.206,44	1,41			1.360
1.2	Chôn cất một lần		262.830,51	45,21			32.997
-	Mộ đơn	MĐ	105.468,35	18,14			16.995
-	Mộ gia đình (mộ ghép)	MGĐ	157.362,16	27,07		1	16.002

Stt	Thành phần	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Số phần mộ/số ô lưu tro cốt tối đa
2	Đất mai táng bàn giao địa phương	MP	32.049,09	5,51			5.170
II	Đất công trình chức năng - hạ tầng kỹ thuật		29.075,10	5,00			
1	Khu tổ chức tang lễ	KTL	846,09	0,15	60	2	
2	Khu hỏa táng	KHT	3.656,25	0,63	65	2	
3	Công trình lưu tro cốt		21.500,86	3,70			240.000
3.1	Công trình lưu tro cốt thiết kế theo hình thức kiến trúc biểu trưng	BTLT	7.996,66	1,38	60	9	90.000
3.2	Tháp lưu tro cốt 12 tầng	TLT	2.088,50	0,36	80	12	18.000
3.3	Tháp lưu tro cốt 09 tầng	TLT	2.721,70	0,47	80	9	36.000
3.4	Nhà lưu tro cốt 03 tầng	NLT	5.292,00	0,91	80	3	42.000
3.5	Nhà lưu tro cốt 06 tầng	NLT	3.402,00	0,59	80	6	54.000
4	Cổng kết hợp Nhà bảo vệ	CBV	209,77	0,04	100	2	
5	Nhà quản trang	NQT	831,65	0,14	80	2	
6	Nhà dịch vụ	NDV	378,00	0,07	80	2	
7	Tháp cảnh quan	TCQ	200,48	0,03	80	3	
8	Nhà vệ sinh	NVS	360,00	0,06	80	1	
9	Công trình hạ tầng kỹ thuật		1.092,00	0,19			
9.1	Trạm biến áp	TBA	12,00	0,002	100		
9.2	Trạm xử lý nước thải	XLNT	1.050,00	0,18	100	1	
9.3	Điểm tập kết rác thải	TKRT	30,00	0,005	100	1	
III	Đất cây xanh - mặt nước		145.358,35	25,00			
1	Cây xanh		126.081,50	21,69			
1.1	Cây xanh công viên	CX	28.525,24	4,91	5		
1.2	Cây xanh phân tán	CXPT	68.013,05	11,70	5		
1.3	Cây xanh cách ly	CXCL	29.543,21	5,08			
2	Mặt nước		19.276,85	3,32			
2.1	Hồ cảnh quan	HCQ	11.564,64	1,99			
2.2	Hồ điều hòa	HĐH	7.712,21	1,33			
IV	Đất giao thông		87.211,37	15,00			
1	Giao thông		85.293,19	14,67			
2	Bãi đậu xe	BX	1.918,18	0,33			
B	ĐẤT NGOÀI RANH QUY HOẠCH (Giao thông đối ngoại)	GTĐN	299,70				
	TỔNG RANH GIAO ĐẤT		581.696,40				

b) Phân khu chức năng

- *Khu đất mai táng*: Tổng diện tích đất 319.751,88 m², chiếm tỷ lệ 55,00% diện tích đất toàn dự án. Dự kiến bố trí 43.537 mộ. Trong đó:

+ Đất mai táng doanh nghiệp kinh doanh: Diện tích đất 287.702,79 m², chiếm tỷ lệ 49,48% diện tích đất toàn dự án. Bố trí được 120 lô mộ phân thành:

• Mộ cát táng, diện tích đất 24.872,28 m², chiếm 8,6 %, gồm: Mộ cát táng loại nhỏ (*ký hiệu CTN*), gồm 06 lô mộ bố trí khoảng 4.010 mộ; mộ cát táng loại lớn (*ký hiệu CTL*), gồm 08 lô mộ bố trí khoảng 1.360 mộ.

• Mộ chôn một lần, diện tích đất 262.830,50 m², chiếm 91,4%, gồm: Mộ đơn (MĐ), gồm 56 lô mộ bố trí khoảng 16.995 mộ; Mộ ghép (MGĐ), gồm 50 lô mộ bố trí khoảng 16.002 mộ.

+ Đất mai táng bàn giao lại cho địa phương (MP): Diện tích đất 32.049,09m², chiếm tỷ lệ 5,51% tổng diện tích đất toàn dự án (*tương đương khoảng 10,02% diện tích quỹ đất dành cho mai táng*). Bố trí được 15 lô mộ (*từ MP-01 đến MP-15*) và phân thành 5.170 lô mộ đơn (*phần mộ cá nhân*).

- *Khu đất công trình chức năng - hạ tầng kỹ thuật*: Tổng diện tích đất 29.075,10 m² chiếm tỷ lệ 5,00% diện tích toàn dự án, gồm:

+ Đất khu tổ chức tang lễ (*ký hiệu KTL*): Diện tích đất 846,09 m², chiếm tỷ lệ 0,15% diện tích đất toàn dự án; Bố trí ở phía Bắc cạnh trục chính gần cổng dự án. Tổ chức hoạt động tang lễ với quy mô tối đa 4 đám tang trong ngày.

+ Đất Khu hỏa táng (*ký hiệu KHT*): Diện tích đất 3.656,25 m², chiếm tỷ lệ 0,63% diện tích toàn dự án. Bố trí ở phía Đông Bắc của dự án. Quy mô tối đa 10 lò hỏa táng.

+ Đất công trình lưu tro cốt: Tổng diện tích đất 21.500,86 m², chiếm tỷ lệ 3,70% diện tích toàn dự án. Bao gồm:

• Công trình lưu tro cốt thiết kế theo hình thức kiến trúc biểu trưng (*ký hiệu BTLT*): Diện tích đất 7.996,66 m², chiếm tỷ lệ 1,38% diện tích đất toàn dự án. Bố trí ở phía Đông cuối trục cảnh quan dự án.

• Tháp lưu tro cốt (*ký hiệu TLT*): Diện tích đất 4.810,2 m², chiếm tỷ lệ 0,82% diện tích đất toàn dự án; Tháp 12 tầng bố trí ở phía Tây Bắc dự án, Tháp 09 tầng gồm 04 tháp bố trí ở trung tâm phía Bắc dự án.

• Nhà lưu tro cốt (*ký hiệu NLT*): Tổng diện tích 5.292,00 m², chiếm tỷ lệ 0,91% diện tích đất toàn dự án; Bao gồm 23 nhà bố trí gần ranh phía Bắc và phía Tây Bắc dự án.

+ Nhà bảo vệ (*ký hiệu CBV*): Diện tích đất 209,77 m², chiếm tỷ lệ 0,04% diện tích đất toàn dự án; Bố trí ở phía Bắc dự án tiếp giáp đường Lò Gạch - Cầu Nước Trong.

+ Nhà quản trang (*ký hiệu NQT*): Diện tích đất 831,65 m², chiếm tỷ lệ 0,14% diện tích đất toàn dự án, Bố trí ở phía Bắc cạnh trục chính gần cổng dự án.

+ Nhà dịch vụ (*ký hiệu NDV*): Diện tích đất 378,00 m², chiếm tỷ lệ 0,07% diện tích đất toàn dự án, Bố trí phía Tây Nam cạnh trục chính dự án.

+ Tháp cảnh quan (*ký hiệu TCQ*): Tổng diện tích đất 200,48 m², chiếm tỷ lệ 0,03% diện tích đất toàn dự án, bao gồm 02 tháp bố trí ở phía Tây dự án.

+ Nhà vệ sinh (*ký hiệu NVS*): Tổng diện tích đất 360,00 m², chiếm tỷ lệ 0,06% diện tích đất toàn dự án, bao gồm 02 khu, bố trí gần ranh phía Đông dự án.

+ Đất Công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích đất 1.092,00 m², chiếm tỷ lệ 0,19% diện tích đất toàn dự án. Bao gồm:

- Trạm biến áp (*ký hiệu TBA*): Diện tích đất 12,00 m², chiếm tỷ lệ 0,002% diện tích đất toàn dự án, bao gồm 02 Trạm, Bố trí cạnh trục đường D3 và N5 gần các cổng dự án.

- Trạm xử lý nước thải (*ký hiệu XLNT*): Diện tích đất 1.050,00 m², chiếm tỷ lệ 0,18% diện tích đất toàn dự án, bố trí ở phía Đông Nam dự án.

- Điểm tập kết rác thải (*ký hiệu TKRT*): Diện tích đất 30,00 m², bao gồm 03 khu, bố trí gần vị trí các công trình chức năng có phát sinh nhiều rác thải là Khu tổ chức tang lễ, Khu hỏa táng và Nhà quản trang.

- Khu đất cây xanh - mặt nước: Tổng diện tích 145.358,35 m², chiếm tỷ lệ 25,00% diện tích đất toàn khu. Trong đó:

+ Đất cây xanh chiếm diện tích 126.081,50 m² chiếm tỷ lệ 21,69% diện tích đất toàn khu, bao gồm:

- Đất Cây xanh công viên (*ký hiệu CX*): Diện tích đất 28.525,24 m², chiếm tỷ lệ 4,91% diện tích đất toàn dự án, bao gồm 12 công viên phân bố đều trên toàn dự án, bố trí các điểm dừng chân và các điểm nhấn kiến trúc cảnh quan.

- Đất cây xanh phân tán (*ký hiệu CXPT*): Diện tích đất 68.013,05 m², chiếm tỷ lệ 11,70% diện tích đất toàn dự án, bố trí các điểm dừng chân và các điểm nhấn kiến trúc cảnh quan.

- Đất Cây xanh cách ly (*ký hiệu CXCL*): Diện tích 29.543,21 m², chiếm tỷ lệ 5,08% diện tích đất toàn dự án. Bố trí khoảng cây xanh cách ly tối thiểu 10 m theo quy định, bao bọc xung quanh dự án có xây dựng hàng rào bảo vệ, trừ phần giáp với dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành (20,91 ha).

+ Đất Mặt nước: Diện tích 19.276,85 m², chiếm tỷ lệ 3,32% diện tích đất toàn dự án. Bao gồm:

- Hồ cảnh quan (*ký hiệu HCQ*): Tổng diện tích 11.564,64 m², chiếm tỷ lệ 1,99% diện tích đất toàn dự án. Bao gồm 11 hồ cảnh quan phân bố đều trong các khu mộ trên toàn dự án.

- Hồ điều hòa (*ký hiệu HDH*): Diện tích 7.712,21 m², chiếm tỷ lệ 1,33% diện tích đất toàn dự án, bố trí ở điểm tụ thủy phía Đông Nam dự án để tham gia điều tiết nước mưa.

- Đất giao thông: Tổng diện tích đất dành cho giao thông là 87.211,37 m², chiếm tỷ lệ 15,00% diện tích đất toàn dự án. Khung giao thông của dự án được chia theo 2 hướng chính Đông - Tây và Bắc - Nam. Trong đó:

+ Đất giao thông đối nội: Diện tích 85.293,19 m², chiếm tỷ lệ 14,67% diện tích đất toàn dự án.

+ Bãi đậu xe (*ký hiệu BX*): Diện tích 1.918,18 m², chiếm tỷ lệ 0,33% diện tích đất toàn dự án. Bao gồm 19 Bãi đậu xe lớn nhỏ. Bố trí 03 Bãi đậu xe lớn tại các vị trí công trình chức năng chính và 16 Bãi đậu xe nhỏ phân bố đều trên toàn dự án.

4: Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Khu đất mai táng

- Mộ bàn giao địa phương: Bố trí mộ đơn. Kích thước phần mộ 2,7 m x 1,1m = 2,97 m². Kích thước lô mộ 3 m x 1,7 m = 5,1 m².

- Mộ cát táng nhỏ: Bố trí mộ đơn. Kích thước phần mộ 1,5 m x 1,1 m = 1,65 m². Kích thước lô mộ 1,8 m x 1,7 m = 3,06 m².

- Mộ cát táng lớn: Bố trí mộ đơn. Kích thước phần mộ 2,4 m x 1,1 m = 2.97 m². Kích thước lô mộ 3 m x 1,7 m = 5,1 m².

- Mộ chôn cất một lần: Bố trí mộ đơn. Kích thước phần mộ 2,7 m x 1,1 m = 2,97 m². Kích thước lô mộ 3 m x 1,7 m = 5,1 m².

- Mộ gia đình (*mộ ghép*): Bố trí nhiều loại lô kích thước theo nhu cầu (02 hàng mộ, 03 hàng mộ, 04 hàng mộ, 05 hàng mộ và 06 hàng mộ). Lối đi giữa các dãy lô mộ là 2,4 m. Mộ ghép thì tính diện tích tổng theo ranh lô đất nhưng mỗi một phần mộ trong mộ gia đình cũng tương đương phần mộ đơn. Trong mộ gia đình có thể bố trí cây xanh, mặt nước, sân, đường nội bộ và công trình phụ trợ (*tường niệm,...*) theo quy định hiện hành với tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, chiều cao xây dựng tối đa 09 m.

b) Khu đất công trình chức năng - hạ tầng kỹ thuật

- Khu tổ chức tang lễ: Số tầng tối đa 02 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 15m. Mật độ xây dựng tối đa 60%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Khu hỏa táng: Số tầng tối đa 02 tầng (*bao gồm tầng kỹ thuật*). Chiều cao xây dựng tối đa 27 m (*bao gồm chiều cao ống khói*). Mật độ xây dựng tối đa 65%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Công trình lưu tro cốt thiết kế theo hình thức kiến trúc biểu trưng, gồm: Khối đế cao (*khoảng 18 m, 04 tầng*) và khối công trình biểu trưng (*khoảng 21m, tối đa 05 tầng, bao gồm tầng kỹ thuật*). Số tầng tối đa 09 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 40 m. Mật độ xây dựng tối đa 60%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Tháp lưu tro cốt 12 tầng: Kiến trúc hình bát giác theo phong cách kiến trúc truyền thống. Số tầng tối đa 12 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 44,9 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Tháp lưu tro cốt 09 tầng: Kiến trúc hình bát giác đơn giản theo phong cách kiến trúc truyền thống. Bao gồm 04 tháp trên 04 lô đất bằng nhau, mỗi lô đất có diện tích 680,425 m². Số tầng tối đa 09 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 40 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Nhà lưu tro cốt 03 tầng bố trí ranh phía Bắc và phía Tây dự án: Bao gồm 14 nhà trên 14 lô đất bằng nhau, mỗi lô đất có diện tích 378,00 m². Số tầng tối đa 03 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 18 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Nhà lưu tro cốt 06 tầng bố trí ranh phía Đông dự án: Bao gồm 09 nhà trên 09 lô đất bằng nhau, mỗi có lô đất diện tích là 378,00 m². Số tầng tối đa 06 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 24 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Nhà bảo vệ: Số tầng tối đa 02 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 15 m. Mật độ xây dựng tối đa 100%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m

- Nhà quản trang: Số tầng tối đa 02 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 15 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Nhà dịch vụ: Số tầng tối đa 02 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 15 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Tháp cảnh quan (*ngắm cảnh*): Kiến trúc thông thoáng, không ngăn thành phòng, phục vụ nhu cầu dừng chân nghỉ ngơi ngắm cảnh của khách trong quá trình thăm viếng. Diện tích các lô đất 200,48 m². Bao gồm 02 tháp trên 02 lô đất bằng nhau giáp ranh khu 20,9 ha, mỗi lô đất có diện tích 100,24 m². Số tầng tối đa 03 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 18 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Nhà vệ sinh: Diện tích các lô đất 360,00 m². Bao gồm 02 lô đất bằng nhau, mỗi lô đất có diện tích 180,00 m². Số tầng tối đa 01 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 09 m. Mật độ xây dựng tối đa 80%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Trạm biến áp: Đặt ở gần cổng chính phía Bắc cạnh đường D3 và phía Tây cạnh đường N5 thuận tiện cho việc thỏa thuận đấu nối lưới điện. Diện tích các lô đất: 12,00 m². Bao gồm 02 lô đất bằng nhau, mỗi lô đất có diện tích 6,00 m². Chiều cao xây dựng tối đa 09 m. Mật độ xây dựng tối đa 100%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Trạm xử lý nước thải: Thu gom xử lý nước thải từ 02 dự án nghĩa trang. Bao gồm Trạm xử lý nước thải và hồ chứa nước thải sau xử lý để tái sử dụng theo quy định hoặc giao cho đơn vị có chức năng thu gom. Diện tích lô đất: 1.050,00 m². Số tầng tối đa 1 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 06 m. Mật độ xây dựng tối đa 100%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Điểm tập kết rác thải: Bố trí ở gần Nhà quản trang, Khu tổ chức tang lễ và Khu hỏa táng thuận tiện cho việc thu gom giao cho đơn vị có chức năng thu gom. Diện tích các lô đất: 30,00 m². Bao gồm 03 lô đất bằng nhau, mỗi lô đất có diện tích 10,00 m². Số tầng tối đa 01 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 06 m. Mật độ xây dựng tối đa 100%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

c) Khu đất cây xanh - mặt nước

- Các điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trong dự án là công trình biểu tượng kết hợp công viên cây xanh, cây xanh phân tán và hồ cảnh quan phía trước công trình với khoảng cách phù hợp, hình thức kiến trúc nhẹ nhàng phù hợp đặc điểm từng khu vực mai táng (*không bố trí vệ sinh công cộng*). Diện tích đất cây xanh 126.081,50 m². Số tầng tối đa 01 tầng. Chiều cao xây dựng tối đa 09 m. Mật độ xây dựng tối đa 5,0%. Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 0 m.

- Riêng các khu vực mai táng theo yêu cầu kinh doanh có định hướng bố trí theo nhu cầu khách hàng, đề xuất xây dựng các công trình điểm nhấn cục bộ trên

đất cây xanh theo hình thức kiến trúc biểu trưng phù hợp với tín ngưỡng của người đã khuất, thân nhân và khách thăm viếng.

- Các điểm dừng chân: Bố trí ghế ngồi ngoài trời tại các vị trí giao cắt theo cự ly đi bộ để phục vụ cho người thăm viếng.

- Hàng rào bảo vệ xây dựng bao bọc xung quanh theo ranh dự án được giao, trừ phần giáp với dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành (20,91 ha).

d) Đất giao thông: Bố trí đất giao thông theo quy định và các bãi xe phù hợp với hoạt động tại các khu chức năng và thăm viếng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

- + Đường Lò Gạch - Cầu Nước Trong: Đây là tuyến đường quy hoạch trên địa bàn xã Long Đức giáp với dự án về hướng Bắc, lộ giới quy hoạch 32 m.

- + Đường lô cao su trải nhựa hiện hữu phía Tây dự án có lộ giới 6,0 m.

- + Đường lô cao su phía Đông Bắc dự án có lộ giới 5,0 m.

- + Đường Dân sinh tổ 10 khu 15 phía Nam dự án có lộ giới 4,0 m.

- Giao thông đối nội:

- + Đường trục chính D3 đoạn từ công dự án đến đường N6 (mặt cắt 2-2) lộ giới 11 m. Đoạn từ đường N6 đến đường N9 (mặt cắt 2A-2A) lộ giới 8,0 m.

- + Đường N5 (mặt cắt 1-1) đường chung giữa hai dự án Nghĩa trang giáp ranh dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành thay đổi tăng dần từ Tây sang Đông, lộ giới 8,2 m tăng dần đến nút giao với đường D2 lộ giới là 11,6 m.

- + Các đường phân khu mộ bao gồm đường N1, N2, N3, N4, N6, N7, D1, D2, D4A, D4B, D5, D6, D7 (mặt cắt 3-3) lộ giới 7,0 m.

- + Đường trục cảnh quan N5A và N5B (mặt cắt 4-4) lộ giới mỗi đường 5,5m.

- + Đường trục cảnh quan N8A và N8B (mặt cắt 5-5) lộ giới mỗi đường 5,0m.

- + Đường phân ô mộ N9 (mặt cắt 5-5) lộ giới 5,0 m.

- + Các đường phân ô mộ còn lại lộ giới 3,5 m.

- Bãi đậu xe: Bố trí 19 Bãi đậu xe lớn nhỏ. Bao gồm: 03 Bãi đậu xe lớn tại các vị trí công trình chức năng chính và 16 Bãi đậu xe nhỏ phân bố đều trên toàn dự án.

b) San nền

- Giải pháp san nền: Chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình. Đào gạt phần đất cao xuống phần đất thấp, tận dụng khối lượng đào để đắp nhằm hạn chế tối đa việc vận chuyển khối lượng đất từ nơi khác đến đắp.

- Hướng dốc san nền: Từ Tây Bắc xuống Đông Nam

- Cao độ san nền: Cao nhất +47,28 m. Thấp nhất +32,0 m.

c) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước chính của dự án thoát theo hướng từ Tây Bắc sang Đông Nam.

- Nước mưa trên bề mặt dự án sẽ được gom về các tuyến cống bê tông cốt thép D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500 và D1800 sau đó đổ vào hồ điều hòa phía Đông Nam dự án. Từ hồ điều hòa hệ thống thoát nước mưa được kết nối với hệ thống thoát nước mưa của dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành (20,91 ha) và chảy ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

d) Hệ thống cấp nước - phòng cháy chữa cháy

- Nguồn cung cấp nước: Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai đang triển khai đầu tư dự án Hệ thống cấp nước xã Long Đức, huyện Long Thành trong đó có dự kiến lưu lượng cấp nước sinh hoạt đảm bảo cho hoạt động của dự án. Hiện nay, khu vực chưa có hệ thống cấp nước tập trung nên nguồn nước cấp cho dự án được tiếp nước từ các xe bồn đến bể chứa, đài nước. Sau khi hệ thống cấp nước của khu vực được xây dựng thì sẽ thực hiện đầu nối để sử dụng cho dự án.

- Nhu cầu: Bao gồm nước phục vụ sinh hoạt cho nhân viên, nước phục vụ công cộng cho khách thăm viếng, nước phục vụ cho phòng cháy chữa cháy, tưới cây, rửa đường,... Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 628 m³/ngày.đêm (trong đó nước phòng cháy chữa cháy là 108 m³/ngày.đêm).

- Vị trí đầu nối: Phía Tây giáp ranh dự án trên đường N5.

- Mạng lưới đường ống:

+ Các tuyến ống được bố trí trên các tuyến đường trục chính, đầu nối với nhau tạo thành mạng khép kín.

+ Mạng lưới đường ống sử dụng mạng hỗn hợp, bao gồm mạng vòng kết hợp mạng cụt nhằm truyền dẫn cấp nước liên tục cho những đối tượng sử dụng nước quan trọng, độ an toàn cao, đồng thời phân phối tốt cho toàn khu.

+ Ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE D50 ÷ 110, độ sâu chôn ống 0,7m ÷ 1,2 m so với cốt san nền.

+ Trong khu quy hoạch bố trí các trụ chữa cháy tại các điểm có nguy cơ xảy ra hỏa hoạn, ưu tiên lắp đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phân khu, khoảng cách giữa các trụ chữa cháy phụ thuộc vào địa hình và đặc trưng công trình theo quy định hiện hành.

- Hệ thống tưới cây xanh trong nghĩa trang là hệ thống tưới nước thủ công, dùng ống nhựa mềm nối vào các vòi lấy nước để tưới. Có thể sử dụng nước để tưới cây, rửa đường và chữa cháy từ các hồ điều hòa, hồ cảnh quan trong dự án khi có trường hợp cần thiết.

đ) Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Nước thải:

• Nước thải tại các công trình chức năng (có phát sinh nước thải): Phát sinh từ nước thải sinh hoạt, nước thải từ hoạt động vệ sinh dụng cụ, thiết bị trong khu

tổ chức tang lễ và Khu hỏa táng,...

- Nước thải trong khu mộ: Mộ phần được thiết kế kín bằng bê tông và xử lý chống thấm nên không thấm nước, bay mùi, tuyệt đối không rò rỉ nước rỉ từ các huyệt mộ ra bên ngoài.

- Tổng lưu lượng nước thải tối đa là $90 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Trong đó: Nước thải của dự án là $73 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ và nước thải tiếp nhận từ dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành 20,91 ha là $16 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

- Nước thải được thu gom sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải để đưa về Trạm xử lý nước thải đặt ở phía Đông Nam dự án Công viên Nghĩa trang Long Đức mở rộng (58,16 ha). Trạm xử lý nước thải tổng công suất $90 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$. Nước thải sinh hoạt và nước rửa nhà vệ sinh lò hỏa táng,... của dự án qua hệ thống xử lý nước thải là $90 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ phải đạt QCVN 08:2023/BTNMT, bảng 3, cột 8 và quy chuẩn về sử dụng nước thải để tưới cây được cơ quan có thẩm quyền ban hành mới có thể được tái sử dụng hoàn toàn cho mục đích rửa đường và tưới cây sau khi áp dụng các biện pháp phù hợp để không xả nước thải sau xử lý ra ngoài ranh dự án.

- Phương án thoát nước thải sau xử lý: Toàn bộ nước thải sau xử lý đạt chuẩn sẽ được lưu chứa tại hồ chứa nước thải (*có chống thấm*) trong Khu xử lý nước thải rồi tái sử dụng cho việc dội rửa nhà vệ sinh, không xả ra ngoài môi trường bên ngoài cho đến khi có hệ thống thoát nước thải chung của khu vực dẫn về phía hạ lưu hồ Lọc An theo Công văn số 15149/UBND-KTN ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Giải pháp xử lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn phát sinh, bao gồm: Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải phát sinh từ hoạt động tang lễ, tro thải từ lò hỏa táng và chất thải rắn nguy hại. Khối lượng chất thải rắn phát sinh: 230 kg/ngày ,

- Hệ thống thu gom: Xây dựng các công trình thu gom rác có mái che diện tích 10 m^2 tại 03 vị trí thuận lợi cho thu gom rác thải giao cho đơn vị có chức năng chở đi xử lý. Tổng diện tích 30 m^2 . Trong khu vực nghĩa trang, tại các Khu vực khách thăm viếng và các Khu dịch vụ tổ chức đặt các thùng đựng chất thải rắn sinh hoạt, Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được phân loại, thu gom và được quản lý theo quy định hiện hành.

e) Hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho Khu nghĩa trang: Tuyến trung thế quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung thế 22 kV hiện hữu dọc đường khu 15 Long Đức ở phía Tây cấp điện cho dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành tiếp giáp dự án.

- Tổng công suất cấp điện tối đa cho dự án là 1.878 kVA. Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm sử dụng cáp loại 24 kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn trong ống HDPE đặt sâu dưới mặt đất tối thiểu 0,7 m (*trên dải cây xanh*) và 1,0 m (băng đường). Xây dựng mới đường hạ thế ngầm sử dụng cáp loại 0,4 kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn trong ống HDPE đặt sâu dưới mặt đất tối thiểu 0,7 m (*trên dải cây xanh*) và 1,0 m (băng đường).

- Dựa trên tính toán phụ tải dự kiến chọn Trạm 02 TBA 3P 1.000 kVA cấp cho toàn bộ dự án. Tại các công trình chức năng sẽ bố trí thêm các Trạm thứ cấp tùy theo công suất hoạt động.

- Các tuyến đường trong khu vực dự án sẽ được lắp đặt các trụ đèn chiếu sáng và đèn trang trí cảnh quan tại khu quảng trường trung tâm và công viên, đèn được bố trí đảm bảo đạt tiêu chuẩn về độ rọi độ chói. Có thể bố trí hệ thống chiếu sáng bằng nguồn điện lưới hoặc dùng đèn năng lượng mặt trời cảm biến ánh sáng; Dùng điện lưới áp dụng cho các đường phân khu mộ chính. Sử dụng cáp ngầm 0,4 kV CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC luôn trong ống HPDE đi ngầm dưới mương cáp. Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 03 mm hình côn cao 6 m cho toàn tuyến. Trụ trồng cách mép đường 0,3 m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 30 m đến 40 m, mỗi trụ chiếu sáng sử dụng 01 bộ tiếp địa và 01 bộ tiếp địa cuối tuyến. Sử dụng đèn LED 75 ÷ 120 W, đường chiếu sáng 01 bên.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất,... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

g) Hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối vào mạng viễn thông Đồng Nai thông qua xã Long Đức đã cấp đến dự án Công viên vĩnh hằng Long Thành tiếp giáp dự án. Tổng nhu cầu thuê bao tối đa cho dự án: 22 thuê bao; Đầu tư xây dựng mới đường ống và bể cáp thông tin, dùng ống nhựa xoắn D50 được đi dưới dải cây xanh.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành bưu chính viễn thông để xác định vị trí đấu nối, dung lượng,... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

h) Cây xanh

Cây xanh được trồng phân tầng, tầng cây bụi với chiều cao tối đa 02 m, tầng cây tiểu mộc với chiều cao trưởng thành tối đa 10 m, tầng cây trung mộc với chiều cao trưởng thành hơn 10 m đến tối đa 15 m. Các loại cây đa dạng nằm trong danh mục cây trồng phù hợp với quy định của tỉnh.

6. Danh mục các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong dự án

a) Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

b) Xây dựng hoàn chỉnh công trình chức năng chính là Khu tổ chức tang lễ, Khu hỏa táng, Nhà quản trang, Nhà dịch vụ, cổng kết hợp Nhà bảo vệ, tường rào và một số công trình lưu tro cốt theo nhu cầu khai thác.

7. Quy định quản lý

a) Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Công viên Nghĩa trang Long Đức mở rộng tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, gồm: 03 Chương và 15 Điều. Ngoài ra, còn phải tuân thủ quy định theo pháp luật và các quy định hiện hành, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng có liên quan.



b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật.

8. Tổ chức thực hiện

a) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành phối hợp với chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai nội dung quy hoạch xây dựng theo quy định.

b) Chủ đầu tư tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới trình cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định trình Ủy ban nhân dân huyện Long Thành phê duyệt; Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Long Thành triển khai tổ chức cấm mốc giới dự án ra thực địa.

c) Khi đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng và quy hoạch chung.

d) Đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi Cục Thuế khu vực XV để thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo quy định.

đ) Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao khu vực mộ (theo bản đồ quy hoạch phân lô) cho Ủy ban nhân dân huyện Long Thành theo Công văn số 3211/UBND-KT ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành để bố trí mai táng cho các đối tượng chính sách trên địa bàn huyện. Việc quản lý, tu sửa, bảo trì phạm vi khu vực này do Chủ đầu tư thực hiện.

e) Việc xác định cụ thể công trình kiến trúc biểu trưng nghệ thuật (công trình lưu tro cốt) được xem xét ở bước lập dự án đầu tư và được thẩm định, phê duyệt sau khi được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh, Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế khu vực XV, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Đức, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng nghĩa trang Long Thành, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2025\Xuân Lộc\QHCT>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà