

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500  
Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch  
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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 nhiệm vụ và hồ sơ đồ án 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 99/TTr-SoXD ngày 06 tháng 6 năm 2025.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

**1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

a) Khu vực quy hoạch thuộc xã Long Đức, huyện Long Thành và có ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp với cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu theo quy hoạch.
- Phía Tây : Giáp với Quốc lộ 51 và đường Lê Duẩn.
- Phía Nam : Giáp với đường Vũ Hồng Phô và Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc : Giáp với đường Long Đức - Lộc An và Khu dân cư hiện hữu.

b) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chi tiết xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 4636/2025 ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

## **2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch**

- a) Quy mô diện tích: Khoảng 770.369,0 m<sup>2</sup>.
- b) Quy mô dân số: khoảng 12.000 - 20.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

## **3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch**

a) Hình thành Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chuẩn đô thị loại III; Tối ưu hóa việc sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và tăng cường vị thế chiến lược khu vực, góp phần vào chiến lược phát triển kinh tế của huyện Long Thành và tỉnh Đồng Nai, qua đó tăng cường cơ hội việc làm và thu hút đầu tư từ các ngành dịch vụ, thương mại, và sản xuất.

b) Tận dụng lợi thế từ sự phát triển của sân bay quốc tế Long Thành và các tuyến giao thông trọng điểm, cùng việc định hướng xây dựng khu vực thành một trung tâm đô thị kiểu mẫu, thúc đẩy quá trình đô thị hóa bền vững, Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư được kỳ vọng sẽ trở thành điểm nhấn quan trọng trong công cuộc đổi mới của thị trấn Long Thành.

c) Việc tổ chức quy hoạch Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch xã Long Đức, huyện Long Thành được nghiên cứu trên cơ sở định hướng hình thành một Khu dân cư hoàn chỉnh về hạ tầng và tiện nghi về dịch vụ.

d) Tạo cơ sở pháp lý cho việc đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, bảo vệ môi trường.

## **4. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch**

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c) Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

d) Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong khu vực lập quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ.

đ) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

g) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (*các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm,...*).

h) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ.

i) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

k) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

l) Tuân thủ đúng phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chi tiết phù hợp theo Trích lục bản đồ địa chính số 4636/2025 ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

m) Việc lập đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo đồng bộ với các quy hoạch cấp trên tại khu vực.

n) Quy hoạch, bố trí quỹ đất phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của chuyên ngành.

o) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.



## 5. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

### a) Chỉ tiêu áp dụng

#### - Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Đất nhà ở : 10 - 28 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất công trình dịch vụ, công cộng :  $\geq 02$  m<sup>2</sup>/người.
- + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật :  $\geq 12$  m<sup>2</sup>/người.
- + Đất công viên cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao:  $\geq 02$  m<sup>2</sup>/người.

*(Đối với các chỉ tiêu về: Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, công trình ngầm, khoảng lùi xây dựng, chiều cao, ... sẽ được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).*

#### - Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- + Tiêu chuẩn cấp điện : 500 W/người
- + Tiêu chuẩn cấp nước : 110-130 lít/người/ngày.
- + Tiêu chuẩn cấp nước công cộng : 10% nước sinh hoạt.
- + Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ trong đô thị : 5 - 8% nước sinh hoạt.
- + Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.
- + Tiêu chuẩn thải rác : 0,9 kg/người/ngày.
- + Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây) : 01 thuê bao/02 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ.

*(Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cụ thể sẽ được nghiên cứu, luận cứ và lựa chọn trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển đô thị; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chất lượng của đô thị; phù hợp với quy hoạch cấp trên được duyệt và quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).*

## 6. Các yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch thực hiện theo Điều 39 Luật Quy hoạch đô thị và khoản 6 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ.

## 7. Thành phần hồ sơ đồ án

Hồ sơ thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy

định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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.

### **8. Tổ chức thực hiện**

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn ngân sách.
- c) Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- đ) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo quy định.
- e) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hoá - Thể thao và Du lịch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Đức, Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2025\Long Thành\KDC Long Đức\NVQH>

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



**Hồ Văn Hà**