

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ 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 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và  
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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;*

*Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của  
Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt  
và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn  
tỉnh Đồng Nai;*



*Căn cứ Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất Công viên Nghĩa trang Long Đức tại xã Long Đức, huyện Long Thành;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 21/TTr-SXD ngày 13 tháng 3 năm 2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ 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 như sau:

1. Tên gọi đồ án: 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.

2. Vị trí, ranh giới: Xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Vị trí được xác định theo Trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính số 462:2017:TLCL tỷ lệ 1:2000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng Nam Việt Phát thực hiện ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác nhận ngày 16 tháng 8 năm 2017.

3. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích : 581.696,4 m<sup>2</sup> (58,16 ha).

b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

4. Tính chất, mục tiêu

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.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2024; Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất Công viên Nghĩa trang Long Đức tại xã Long

Đức; Văn bản số 13472/UBND-KTN ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Xây dựng Nghĩa trang Long Thành đối với dự án Công viên Nghĩa trang Long Đức, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu áp dụng như sau:

a) Chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất

STT	Khu chức năng	Tỷ lệ (%)
1	Đất mai táng	$\leq 55$
2	Đất công trình chức năng - hạ tầng kỹ thuật	$\geq 05$
3	Đất cây xanh - mặt nước	$\geq 25$
4	Đất giao thông	$\geq 15$

b) Diện tích đất sử dụng cho mỗi phần mộ đơn (không tính diện tích đường đi xung quanh phần mộ) :  $\leq 03 \text{ m}^2/\text{mộ}$ ;

c) Thể tích ô để lộ tro cốt hỏa táng :  $\leq 0,125 \text{ m}^3/\text{ô}$ .

d) Bề rộng đường/lối đi trong nghĩa trang

- Chiều rộng đường giữa các khu mộ (đường phân khu mộ):  $\geq 07 \text{ m}$ ;
- Chiều rộng đường giữa các lô mộ (đường phân lô mộ):  $\geq 3,5 \text{ m}$ ;
- Chiều rộng lối đi bộ bên trong các lô mộ (đường phân nhóm):  $\geq 1,2 \text{ m}$ ;
- Khoảng cách giữa hai hàng mộ liên tiếp:  $\geq 0,8 \text{ m}$ ;
- Khoảng cách giữa 02 phần mộ liên tiếp cùng hàng (nếu có):  $\geq 0,6 \text{ m}$ .

đ) Phải bố trí bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu sử dụng của nghĩa trang.

e) Tiêu chuẩn cấp nước

- Nhân viên phục vụ : 100 lít/người/ngày.
- Khách thăm viếng : 05 lít/người/ngày.
- Tưới cây, rửa đường : 08% Q.

(Tưới cây tối thiểu 03 lít/m<sup>2</sup>/ngày.đêm và rửa đường tối thiểu 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày.đêm).

g) Tiêu chuẩn thoát nước thải

- Nước thải tại các công trình chức năng : 100 % nước cấp.
- Nước thải khác (tưới cây, rửa đường) :  $\geq 80 \%$  nước cấp.
- Ưu tiên bố trí các hồ điều hòa đảm bảo dung tích dự trữ, tiêu thoát nước trong dự án

h) Tiêu chuẩn thải rác : 01 kg/người/ngày.



## i) Tiêu chuẩn cấp điện

- Công trình chức năng : 20 ÷ 30 W/m<sup>2</sup> sàn .
- Đường giao thông : 01 W/m<sup>2</sup>.
- Công viên, vườn hoa : 0,5 W/m<sup>2</sup>.

## 6. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch

a) Nghiên cứu, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng 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; lựa chọn giải pháp quy hoạch thích hợp nhất hình thành cơ sở phát triển Khu nghĩa trang theo hướng phù hợp và hiệu quả;

b) Xác định lựa chọn chỉ tiêu đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch;

c) Xác định nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian - kiến trúc - cảnh quan từng khu chức năng, tuyến chính, yêu cầu về bố trí công trình, phân định khu vực an táng theo từng tôn giáo phù hợp phong tục tập quán tín ngưỡng.

d) Xác định quy mô các khu chức năng (*công cộng, dịch vụ chôn cất, hỏa táng, phụ trợ, ...*); Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao, công trình ngầm, cốt nền, hình thức kiến trúc, màu sắc... đối với từng khu chức năng; Xác định quy cách, thiết kế điển hình các loại mộ chôn 01 lần, mộ cát táng

đ) Xác định phạm vi, vị trí bố trí tối thiểu 10% diện tích đất mai táng (*quy đổi thành số lô mộ*) đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang được cấp có thẩm quyền phê duyệt và số lô mộ này bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để phục vụ cho các đối tượng chính sách xã hội khi chết trên địa bàn. Việc chăm sóc, bảo quản, gìn giữ tôn tạo phần diện tích số lô mộ này thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư nghĩa trang thực hiện.

e) Đánh giá môi trường chiến lược; Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện; Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi lập quy hoạch và nghiên cứu việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực dự án kết nối với khu vực xung quanh ngoài hàng rào dự án:

- *Chuẩn bị kỹ thuật*: Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định lưu vực và phân lưu vực tuyến thoát nước chính, hệ thống thoát nước mưa, nước thải; xác định cốt san nền xây dựng đối với từng ô đất.

- *Giao thông*: Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới và chỉ giới xây dựng, khu vực bãi xe phân tán.

- *Cấp nước*: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết, các điểm cấp nước phân tán cho từng lô mộ phục vụ cho việc chăm sóc.

- *Cấp điện*: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng nghĩa trang;

- *Thoát nước thải, chất thải rắn*: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, thu gom chất thải rắn và bảo vệ môi trường.

- *Thông tin liên lạc*: Xác định nhu cầu và công trình viễn thông thụ động.

## 7. Các yêu cầu khác

a) Tổ chức giao thông phải đảm bảo phù hợp theo định hướng đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt, đảm bảo gắn kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực và dự án Nghĩa trang Công viên Vĩnh Hằng Long Thành (20,91ha), đồng thời liên hệ với các cơ quan liên quan để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật theo quy định.

b) Công ty Cổ phần Xây dựng Nghĩa trang Long Thành có trách nhiệm liên hệ Ủy ban nhân dân huyện Long Thành để thực hiện đồng thời dự án thoát nước ngoài ranh dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 13472/UBND-KTN ngày 12 tháng 12 năm 2022 và thống nhất chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành tại Văn bản số 12212/UBND-KT ngày 14 tháng 11 năm 2023.

8. Thành phần hồ sơ, sản phẩm: Thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung 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; 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 và các quy định pháp luật hiện hành.

## 9. Tổ chức thực hiện

a) Nguồn vốn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Xây dựng Nghĩa trang Long Thành.

b) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Xây dựng Nghĩa trang Long Thành.

- 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) Thời gian thực hiện lập 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, 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 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Đức; 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:\2024\Long Thành\NVQHCT\>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
Q. CHỦ TỊCH**



**Võ Tấn Đức**