

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
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 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 quy định 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3749/TTr-SXD ngày 24 tháng 7 năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo bản đồ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 251/2019, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 15/01/2019.
2. Quy mô lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích : 498.000,0 m².
 b) Quy mô dân số : Khoảng 9.500 – 10.000 người.
 c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Là khu dân cư xây dựng mới với các hạng mục: Công trình công cộng – dịch vụ (*giáo dục, thương mại dịch vụ...*); nhà ở riêng lẻ, chung cư; khu công viên cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ và gắn kết với các khu vực lân cận.

b) Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 26,2 m²/ người.
- Đất giáo dục : 2,9 m²/ người.
- Đất thương mại dịch vụ : 1,3 m²/ người.
- Đất cây xanh : 3,0 m²/ người.
- Đất giao thông : 18,3 m²/người.

b) Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 50%, trong đó:

- Nhà liên kết : ≤ 80%.
- Biệt thự : ≤ 70%.
- Chung cư : ≤ 50%.
- Giáo dục, thương mại dịch vụ : ≤ 40%.

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở liên kết : 02 – 03 tầng.
- Nhà ở biệt thự : 03 tầng.
- Chung cư : 10 tầng.
- Giáo dục, thương mại dịch vụ : ≤ 03 tầng.

Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm; Tính toán đảm bảo quy mô bãi đỗ xe và các yêu cầu về chỗ để xe theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 100 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 03 Kw/hộ.
- Chỉ tiêu rác thải : 0,8 kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Thuê bao cố định (*điện thoại, internet có dây*) : 01 thuê bao/02 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	250.895,8	50,38
	Nhà liên kế	227.521,2	
	- Liên kế phố	177.754,3	
	- Liên kế vườn	49.766,9	
	Biệt thự	13.900,5	
	Chung cư	9.474,1	
2	Đất công cộng – dịch vụ đô thị	39.840,0	8,00
	Giáo dục	27.390,0	
	Thương mại dịch vụ	12.450,0	
3	Đất cây xanh – mặt nước	29.103,9	5,85
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.012,9	0,20
5	Đất cây xanh cách ly	2.157,6	0,43
6	Đất giao thông	174.989,8	35,14
	Đường giao thông	174.164,3	
	Bãi đậu xe	825,5	
	Tổng cộng	498.000,0	100,0

b) Phân khu chức năng: với diện tích khoảng 498.000,0m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở với tổng diện tích khoảng 250.895,8m², gồm các loại hình: Nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, biệt thự và chung cư; trong đó:

+ Nhà liên kế phố (ký hiệu A1 ÷ A45) có diện tích khoảng 177.754,3m² gồm 1.608 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng 02 – 03 tầng.

+ Nhà liên kế vườn (ký hiệu A'4 ÷ A'45) có diện tích khoảng 49.766,9m² gồm 470 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng 02 tầng.

+ Biệt thự (ký hiệu B1 ÷ B3) có tổng diện tích khoảng 13.900,5m² gồm 50 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng 03 tầng.

+ Chung cư (ký hiệu CC) có diện tích khoảng 9.474,1m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng 10 tầng.

- Đất xây dựng công trình công cộng – dịch vụ đô thị với tổng diện tích khoảng 39.840,0m² bao gồm:

+ Giáo dục (ký hiệu GD: gồm trường Mầm non, trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở) có diện tích khoảng 27.390,0m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

+ Thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV) có diện tích khoảng 12.450,0m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Đất cây xanh – mặt nước (ký hiệu CX1 ÷ CX4) có tổng diện tích khoảng 29.103,9m² với mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao 01 tầng.

- Đất cây xanh cách ly diện tích khoảng 2.157,6m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu XLNT) là Trạm xử lý nước thải có diện tích

khoảng 1.012,9 m².

- Đất giao thông có tổng diện tích 174.989,8m² gồm đường giao thông và bãi đậu xe khoảng 825,5m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số căn
1	Đất ở		250.895,8			2.499
	Nhà liên kế		227.521,2			2.078
	Nhà liên kế phố		177.754,3	≤ 80	2 - 3	1.608
	- Nhà liên kế phố 1	A1	5.257,4	≤ 80	2 - 3	49
	- Nhà liên kế phố 2	A2	3.490,4	≤ 80	2 - 3	31
	- Nhà liên kế phố 3	A3	7.185,6	≤ 80	2 - 3	62
	- Nhà liên kế phố 4	A4	2.355,6	≤ 80	2	22
	- Nhà liên kế phố 5	A5	2.848,4	≤ 80	2	27
	- Nhà liên kế phố 6	A6	2.309,4	≤ 80	2	22
	- Nhà liên kế phố 7	A7	3.127,8	≤ 80	2	27
	- Nhà liên kế phố 8	A8	7.921,7	≤ 80	2 - 3	76
	- Nhà liên kế phố 9	A9	5.283,5	≤ 80	2 - 3	51
	- Nhà liên kế phố 10	A10	4.734,1	≤ 80	2 - 3	44
	- Nhà liên kế phố 11	A11	3.288,0	≤ 80	3	32
	- Nhà liên kế phố 12	A12	4.652,1	≤ 80	2 - 3	43
	- Nhà liên kế phố 13	A12-A	5.607,4	≤ 80	2 - 3	53
	- Nhà liên kế phố 14	A14	5.555,5	≤ 80	3	52
	- Nhà liên kế phố 15	A15	5.514,5	≤ 80	3	52
	- Nhà liên kế phố 16	A16	3.074,4	≤ 80	2 - 3	29
	- Nhà liên kế phố 17	A17	2.998,3	≤ 80	2 - 3	28
	- Nhà liên kế phố 18	A18	3.020,5	≤ 80	2 - 3	28
	- Nhà liên kế phố 19	A19	1.544,4	≤ 80	2 - 3	14
	- Nhà liên kế phố 20	A20	2.868,2	≤ 80	2 - 3	26
	- Nhà liên kế phố 21	A21	5.567,3	≤ 80	2 - 3	53
	- Nhà liên kế phố 22	A22	870,4	≤ 80	2 - 3	6
	- Nhà liên kế phố 23	A23	2.876,7	≤ 80	2 - 3	26
	- Nhà liên kế phố 24	A24	1.500,5	≤ 80	2	13
	- Nhà liên kế phố 25	A25	844,0	≤ 80	2	8
	- Nhà liên kế phố 26	A26	404,3	≤ 80	2	3
	- Nhà liên kế phố 27	A27	3.645,9	≤ 80	2 - 3	35
	- Nhà liên kế phố 28	A28	3.910,9	≤ 80	3	37
	- Nhà liên kế phố 29	A29	6.458,0	≤ 80	2 - 3	57
	- Nhà liên kế phố 30	A30	2.813,1	≤ 80	2 - 3	25
	- Nhà liên kế phố 31	A31	4.192,5	≤ 80	3	34
	- Nhà liên kế phố 32	A32	7.185,0	≤ 80	2 - 3	57
	- Nhà liên kế phố 33	A33	3.972,0	≤ 80	2 - 3	34
	- Nhà liên kế phố 34	A34	4.146,8	≤ 80	3	34
	- Nhà liên kế phố 35	A35	3.928,0	≤ 80	2 - 3	34

- Nhà liên kế phố 36	A36	3.841,8	≤ 80	3	32
- Nhà liên kế phố 37	A37	11.848,8	≤ 80	2 - 3	114
- Nhà liên kế phố 38	A38	7.046,3	≤ 80	2 - 3	57
- Nhà liên kế phố 39	A39	3.666,5	≤ 80	2 - 3	34
- Nhà liên kế phố 40	A40	3.606,0	≤ 80	2 - 3	32
- Nhà liên kế phố 41	A41	2.168,0	≤ 80	2	17
- Nhà liên kế phố 42	A42	863,9	≤ 80	2 - 3	6
- Nhà liên kế phố 43	A43	1.804,0	≤ 80	2	17
- Nhà liên kế phố 44	A44	7.179,5	≤ 80	2 - 3	69
- Nhà liên kế phố 45	A45	776,9	≤ 80	2	6
Nhà liên kế vườn		49.766,9	≤ 75	2	470
- Nhà liên kế vườn 1	A'4	1.080,0	≤ 75	2	10
- Nhà liên kế vườn 2	A'5	1.188,0	≤ 75	2	11
- Nhà liên kế vườn 3	A'6	2.397,1	≤ 75	2	23
- Nhà liên kế vườn 4	A'7	2.679,9	≤ 75	2	26
- Nhà liên kế vườn 5	A'16	1.500,0	≤ 75	2	15
- Nhà liên kế vườn 6	A'17	1.500,0	≤ 75	2	15
- Nhà liên kế vườn 7	A'18	1.400,0	≤ 75	2	14
- Nhà liên kế vườn 8	A'19	2.800,0	≤ 75	2	28
- Nhà liên kế vườn 9	A'20	1.400,0	≤ 75	2	14
- Nhà liên kế vườn 10	A'22	1.855,8	≤ 75	2	18
- Nhà liên kế vườn 11	A'23	1.300,0	≤ 75	2	13
- Nhà liên kế vườn 12	A'24	2.600,0	≤ 75	2	26
- Nhà liên kế vườn 13	A'25	3.472,2	≤ 75	2	31
- Nhà liên kế vườn 14	A'26	1.752,7	≤ 75	2	17
- Nhà liên kế vườn 15	A'31	2.002,0	≤ 75	2	18
- Nhà liên kế vườn 16	A'33	2.002,0	≤ 75	2	18
- Nhà liên kế vườn 17	A'34	2.002,0	≤ 75	2	18
- Nhà liên kế vườn 18	A'35	2.002,0	≤ 75	2	18
- Nhà liên kế vườn 19	A'36	2.654,0	≤ 75	2	24
- Nhà liên kế vườn 20	A'39	2.200,0	≤ 75	2	22
- Nhà liên kế vườn 21	A'40	2.654,0	≤ 75	2	24
- Nhà liên kế vườn 22	A'41	2.118,9	≤ 75	2	17
- Nhà liên kế vườn 23	A'42	1.237,2	≤ 75	2	12
- Nhà liên kế vườn 24	A'43	1.804,0	≤ 75	2	17
- Nhà liên kế vườn 25	A'45	2.165,1	≤ 75	2	21
Biệt thự	B	13.900,5	≤ 65		50
- Biệt thự 1	B1	6.436,0	≤ 65	3	23
- Biệt thự 2	B2	4.094,5	≤ 65	3	14
- Biệt thự 3	B3	3.370,0	≤ 65	3	13
Chung cư		9.474,1		10	371
- Đế thương mại	CC	9.474,1	≤ 50	2	-
- Tháp căn hộ			≤ 50	8	371

	- Tầng hầm				2	-
2	Đất công cộng - dịch vụ		39.840,0	≤ 40	3	-
	Đất giáo dục	GD	27.390,0	≤ 40	3	
	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	12.450,0	≤ 40	3	
3	Đất cây xanh - mặt nước		29.103,9	≤ 10	1	
	- Cây xanh 1	CX1	19.809,5	≤ 10	1	
	- Cây xanh 2	CX2	3.128,4	≤ 5	1	
	- Cây xanh 3	CX3	3.768,0	≤ 5	1	
	- Cây xanh 4	CX4	2.398,0	≤ 5	1	
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL	2.157,6	-	-	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	XLNT	1.012,9	-	-	

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan – Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trên cơ sở khung giao thông đô thị và giao thông trục chính, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp quy hoạch, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Khu quy hoạch được chia làm các nhóm ở và liên kết với nhau bằng các trục đường; các trục đường chính: đường KO-N8 (*trục Đông – Tây đầu nối ra đường ĐT769*), đường KO-D3, đường D9 (*2 trục Bắc – Nam*) và đường KO-D15, kết nối trực tiếp với hệ thống giao thông tại khu vực và khu ở, tạo ra một khung giao thông rõ ràng, thông suốt. Bố trí công trình thương mại dịch vụ, trường học và công viên cây xanh kết hợp các dãy nhà liên kế với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ tạo điểm nhấn cho khu vực.

- Tổ chức công viên cây xanh tập trung ở vị trí trung tâm các khu ở, tiếp giáp các trục đường; các không gian mở và cây xanh góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống và là nơi tổ chức các hoạt động thể thao, thư giãn, gắn kết các sinh hoạt cộng đồng.

b) Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Các công trình trung tâm thương mại, giáo dục, chung cư có mặt tiền tiếp giáp các trục chính như đường song hành ĐT769, đường KO-N8, đường KO-D3, đường D9 với hình khối kiến trúc hiện đại, đồng bộ.

+ Điểm nhấn cấp 2: Các khu công viên khu ở với các công trình dịch vụ nhóm ở nhỏ, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư.

+ Các tuyến cảnh quan đô thị: Các trục đường KO-N8, KO-D3, D9, đường song hành của đường ĐT769, KO-D15 kết nối các khu chức năng của dự án.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà ở riêng lẻ : ≤ 16 m.

+ Chung cư : ≤ 45 m.

+ Công trình công cộng – dịch vụ đô thị : ≤ 16 m.

+ Công trình trong khu cây xanh tập trung : ≤ 09 m.

- Quy định khoảng lùi nhà liên kế phố:
 - + Phía trước so với chỉ giới đường đỏ: 0,0m hoặc 3,0m (*tùy trục đường*).
 - + Phía sau so với ranh đất : $\geq 1,5$ m.
 - Quy định khoảng lùi nhà liên kế vườn, biệt thự:
 - + Phía trước so với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 3,0$ m.
 - + Phía sau so với ranh đất : $\geq 1,5$ m.
 - Quy định khoảng lùi công trình công cộng – dịch vụ, chung cư:
 - + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường, ranh đất : ≥ 06 m.
 - Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc các công trình:
 - + Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: hiện đại hoặc bán cổ điển, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (*về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà*).
 - + Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm.
 - + Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.
7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- a) Quy hoạch hệ thống giao thông
- Giao thông đối ngoại
 - + Mặt cắt 9-9: Đường ĐT769 lộ giới 45m (mặt đường 15m, vỉa hè hành lang an toàn hai bên 2 x 15m), đường song hành lộ giới 16,8m (mặt đường 10,5m, vỉa hè 6m, dải cây xanh tiếp giáp đường ĐT 769 0,3m).
 - + Mặt cắt 10-10: Đường N1 lộ giới 32m (mặt đường 16m, vỉa hè 2x8,0m).
 - + Mặt cắt 11-11: Đường Cầu Mên (đoạn từ đường ĐT 769 đến đường KO-D11) lộ giới 32m (vỉa hè phía bên phải 12,5m, mặt đường 7m, dải ngăn cách giữa 1m, mặt đường song hành 6,5m và vỉa hè phía bên trái 5m).
 - + Mặt cắt 12-12: Đường Cầu Mên (đoạn từ KO-D11 đến ranh phía Tây dự án) lộ giới 32m (mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2 x 12,50m).
 - Giao thông đối nội
 - + Mặt cắt 1-1: Lộ giới 13m (mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2 x 3,0m).
 - + Mặt cắt 2-2: Lộ giới 12,0m (mặt đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0m).
 - + Mặt cắt 3-3: Lộ giới 25,0m (mặt đường 12,0÷15,0m; dải phân cách 0÷5,0m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0÷5,0m).
 - + Mặt cắt 4-4: Lộ giới 10,5m (mặt đường 6,0m; vỉa hè bên trái 3,0m; vỉa hè bên phải 1,5m).
 - + Mặt cắt 5-5: Lộ giới 10,5m (mặt đường 6,0m; vỉa hè bên trái 1,5m; vỉa hè bên phải là 3m).
 - + Mặt cắt 6-6: Lộ giới 16,0m (mặt đường 8,0m; vỉa hè hai bên 2 x 4,0m).
 - + Mặt cắt 7-7: Lộ giới 22,5m (mặt đường 10,5m; vỉa hè hai bên 2 x 6,0m).

b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- Cao độ thiết kế san nền không chế cao độ hiện hữu tại các vị trí đầu nối với tuyến đường ĐT769, đường N1 giáp dự án Khu tái định cư.

- Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo trục đường giao thông, các tuyến thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, dưới đường dọc theo các trục đường, sử dụng cống từ D400 đến D1800.

- Các cống qua đường đặt cống tải trọng cao, cống trên vỉa hè đặt cống tải trọng tiêu chuẩn, nối cống theo phương pháp ngang đỉnh cống.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước của khu quy hoạch được đầu nối vào tuyến ống cấp nước trên đường ĐT 769. Tổng nhu cầu dùng nước là 1.817,1 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới cấp nước được cấp theo kiểu hỗn hợp, mạng vòng cho các tuyến ống chính và nhánh cụt cho các tuyến nhánh phụ để đảm bảo cho áp lực nước sinh hoạt và chữa cháy. Đường ống sử dụng ống HDPE đường kính từ D63 đến D160.

- Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy, khoảng cách khoảng 150 m/trụ.

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

- Hệ thống thoát nước thải được xây dựng độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống HDPE đường kính D200, D300, D400. Độ dốc tối thiểu đối với cống thoát nước thải $i \geq 1/D \%$, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải là 0,5m (cả vỉa hè và băng đường).

- Nước thải được xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT - Nước thải sau xử lý đạt theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND sau đó dẫn vào mạng lưới thoát nước mưa trên đường KO-D11.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Long Thành.

đ) Quy hoạch hệ thống điện

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ nguồn điện trung thế 22kV trên đường ĐT 769.

- Xây dựng mới 19 TBA cấp điện cho toàn bộ dự án với tổng công suất trạm là 8162 kVA. Trạm biến áp sử dụng mức điện áp là 22/0,4KV; các trạm biến áp này được đặt tại các vị trí đất công cộng dịch vụ đô thị như công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ để đảm bảo mỹ quan đô thị, an toàn lưới điện.

- Lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm 22KV cách điện CXV/DSTA-24kV, luồn trong ống nhựa cứng HDPE, đi dưới vỉa hè cấp đến các trạm biến áp.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 0,4kV đi ngầm, cấp từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng có thể đặt bên trong công trình hoặc ngoài trời, trên vỉa hè (*cấp cho khu nhà thấp tầng, quy mô từ 3 - 9 hộ/1 tủ phân phối*).

- Hệ thống cáp hạ thế sử dụng cáp ngầm hạ thế chuyên dụng 0,4kV-CXV/DSTA có tiết diện phù hợp. Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được đầu nối từ tuyến thông tin liên lạc hiện hữu trên đường ĐT769. Tất cả tuyến ống đều được đi ngầm dưới vỉa hè, vị trí và khoảng cách bề cáp được bố trí phù hợp với quy định.

- Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc dự kiến là 8.817 thuê bao (*bao gồm thuê bao cố định và truyền hình cáp*).

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Tuân thủ theo quy định Luật Bảo vệ Môi trường năm 2014, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

8. Danh mục công trình ưu tiên đầu tư: Tập trung ưu tiên đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch: công trình giáo dục, công viên cây xanh phục vụ nhu cầu của người dân khi dự án vào hoạt động.

9. Quy định quản lý: Ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Kim Oanh tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi.

b) Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu, vốn khác.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã Bình Sơn thực hiện 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 Bình Sơn 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 thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. 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, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với

hệ thống đầu nổi 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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Bình Sơn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi; 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 (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2020\Long Thành\QHCT>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng