

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4114/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 03 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội,
huyện Nhơn Trạch, 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 4842/TTr-SXD
ngày 15 tháng 9 năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và biên vẽ Bản đồ địa chính khu đất số 119/2019/TLBĐ tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Đo đạc và Xây dựng

Nam Việt Phát thực hiện ngày 01/6/2019 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 04/6/2019.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- a) Quy mô diện tích : 551.957,8 m².
- b) Quy mô dân số : Khoảng 11.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch gồm các công trình: Công cộng, Thương mại dịch vụ; Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Nhà ở riêng lẻ, Nhà ở xã hội; Khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh, 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 : 25,4 m²/người;
- Đất công cộng, dịch vụ đô thị : 3,5 m²/người;
- Đất cây xanh : 6,0 m²/người;

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 45%, trong đó:

- Nhà ở biệt thự song lập : ≤ 60%;
- Nhà ở liên kế : ≤ 80%;
- Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ : ≤ 40%;
- Nhà ở xã hội (chung cư) : ≤ 40%;
- Công trình công cộng : ≤ 40%;
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 50%;
- Công trình bãi đậu xe : ≤ 70%;
- Công trình trong khu cây xanh : ≤ 5%;

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở biệt thự song lập : 02 – 03 tầng;
- Nhà ở liên kế : 03 – 05 tầng;
- Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ : 12 – 25 tầng;
- Nhà ở xã hội (chung cư) : 05 – 06 tầng;
- Công trình công cộng : ≤ 03 tầng;
- Công trình thương mại dịch vụ : 02 – 07 tầng;
- Công trình bãi đậu xe : ≤ 03 tầng;
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng.

(Lưu ý tăng cao xây dựng 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 : 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 Kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc
- + Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây): 01 thuê bao/2 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/1 hộ.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 1,2 kg/người/ngày.

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

a) Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	279.538,2	50,64
	Biệt thự song lập	29.313,3	
	Nhà ở liên kế	183.370,1	
	Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	10.953,0	
	Nhà ở xã hội (chung cư)	55.901,8	
2	Đất công trình công cộng	30.703,6	5,56
	Đất giáo dục	29.703,6	
	- Trường tiểu học	15.024,1	
	- Trường mẫu giáo	14.679,5	
	Đất cơ quan hành chính	1.000,0	
3	Đất thương mại dịch vụ	8.172,6	1,48
4	Đất công viên cây xanh	66.000,0	11,96
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.230,3	0,40
6	Đất giao thông	165.313,1	29,96
	Bãi đậu xe	497,9	
	Đất giao thông	164.815,2	
	Tổng cộng	551.957,8	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 551.957,8m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở có tổng diện tích khoảng 279.538,2m² gồm các loại hình: Biệt thự song lập, Nhà liên kế, Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ và

Nhà ở xã hội, trong đó:

+ Biệt thự song lập (ký hiệu SL-A1 ÷ SL-D5) có tổng diện tích 29.313,3m² gồm 182 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%; tầng cao xây dựng từ 2 – 3 tầng.

+ Nhà liên kế (ký hiệu LK-A1 ÷ LK-D12) có tổng diện tích 183.370,1m² gồm 1.725 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng từ 3 – 5 tầng.

+ Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ có tổng diện tích 10.953,0m² gồm 2 khu đất: Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu HH1) có diện tích 7.133,3m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng từ 12 – 25 tầng; Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ 2 (ký hiệu HH2) có diện tích 3.819,7m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 12 tầng.

+ Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH) có diện tích 55.901,8m² (chiếm tỷ lệ 20% trên tổng diện tích đất ở) với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng từ 5 – 6 tầng.

- Đất công trình công cộng có tổng diện tích 30.703,6m² gồm các công trình:

+ Đất giáo dục có tổng diện tích 29.703,6m² gồm 3 khu đất: Trường tiểu học (ký hiệu TH) có diện tích 15.024,1m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng; Trường mầm non 1 (ký hiệu MG1) có diện tích 6.017,0m² và Trường mầm non 2 (ký hiệu MG2) có diện tích 8.662,5m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 2 tầng.

+ Đất cơ quan hành chính (ký hiệu CC) có diện tích 1.000,0m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ có tổng diện tích 8.172,6m² gồm 2 khu đất: Thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMDV1) có diện tích 4.830,6m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng xây dựng ≤ 7 tầng; Thương mại dịch vụ 2 (ký hiệu TMDV2) có diện tích 3.342,0m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 4 tầng.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CVCX-1 ÷ CVCX-11) có tổng diện tích 66.000,0m² với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao 1 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT1, HT2) có tổng diện tích 2.230,3m².

- Đất giao thông có tổng diện tích 165.313,1m² bao gồm bãi đậu xe tập trung (ký hiệu BX) với diện tích 497,9m² mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng ≤ 3 tầng.

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô
1	Đất ở		279.538,2			3.315
	Biệt thự song lập	SL	29.313,3	≤ 60	2 – 3	182
	Nhà ở liên kế	LK	183.370,1	≤ 80	3 – 5	1.725
	Chung cư kết hợp TMDV		10.953,0			557
	- Chung cư thương mại 1	HH1	7.133,3	≤ 40	12 – 25	374
	- Chung cư thương mại 2	HH2	3.819,7	≤ 40	12	183

	Nhà ở xã hội (<i>chung cư</i>)	NOXH	55.901,8	≤ 40	5 – 6	851
2	Đất công trình công cộng		30.703,6			
	Đất giáo dục		29.703,6			
	Trường tiểu học	TH	15.024,1	≤ 40	≤ 3	
	Trường mẫu giáo 1	MG1	6.017,0	≤ 40	≤ 2	
	Trường mẫu giáo 2	MG2	8.662,5	≤ 40	≤ 2	
	Đất cơ quan hành chính	CC	1.000,0	≤ 40	≤ 3	
3	Đất thương mại dịch vụ		8.172,6			
	Thương mại dịch vụ 1	TMDV1	4.830,6	≤ 50	≤ 7	
	Thương mại dịch vụ 2	TMDV2	3.342,0	≤ 50	≤ 4	
4	Đất công viên cây xanh	CXCV	66.000,0	≤ 5	1	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	2.230,3			
6	Đất giao thông		165.313,1			
	Bãi đậu xe	BX	497,9	≤ 70	≤ 3	
	Đất giao thông		164.815,2			

6. Tổ chức 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 với quy hoạch phân khu, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Với các hướng tiếp cận chính là trục đường 25C, đường số 2; Khu quy hoạch được tổ chức thành 4 khu ở tương ứng với từng giai đoạn đầu tư, được liên kết với nhau bằng đường trục chính. Đồng thời bố trí các công trình thương mại dịch vụ, trường học và công viên cây xanh kết hợp với loại hình nhà ở với hình thức kiến trúc hiện đại hoặc bán cổ điển, đồng bộ, tạo bộ mặt khang trang cho khu vực và đô thị.

- Tổ chức dãy công viên cây xanh tập trung ở vị trí trung tâm khu quy hoạch; kết hợp công viên, vườn hoa được bố trí xen kẽ tại trung tâm các khu ở. Các không gian mở và cây xanh, mặt nước,... 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 trong khu ở.

b) Thiết kế đô thị:

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Là các công trình chung cư kết hợp thương mại dịch vụ; công trình công (*trường tiểu học, trường mầm non, hành chính,...*); công trình thương mại dịch vụ,... với hình khối kiến trúc hiện đại, đồng bộ tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực và đô thị.

+ Điểm nhấn cấp 2: Là các khu công viên cây xanh tập trung, cây xanh khu ở với các công trình dịch vụ nhóm ở, sinh hoạt cộng đồng, sân bãi, các quảng

trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân.

- Các trục cảnh quan chính:

+ Các trục đường chính đô thị: Đường 25C giáp ranh đất phía Nam có lộ giới 100m; Đường số 2 giáp ranh đất phía Tây có lộ giới 47m; Đường quy hoạch số 6 giáp ranh đất phía Bắc có lộ giới 47m; và Đường quy hoạch giáp ranh đất phía Đông có lộ giới 35m.

+ Các trục đường chính dự án: Đường số D13 và N6 có lộ giới 35m; đường N14 có lộ giới 22m; đường số D4 và D6 có lộ giới 20m.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Biệt thự song lập : $\leq 15\text{m}$.

+ Nhà ở liên kế : $\leq 22\text{m}$.

+ Nhà ở xã hội : $\leq 30\text{m}$.

+ Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ : $\leq 90\text{m}$.

+ Công trình công cộng : $\leq 18\text{m}$.

+ Công trình thương mại dịch vụ : $\leq 35\text{m}$.

+ Công trình trong khu cây xanh : $\leq 7\text{m}$.

+ Bãi đậu xe : $\leq 18\text{m}$.

- Quy định khoảng lùi đối với Biệt thự song lập:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 2,6\text{m}$.

+ So với các ranh đất : $\geq 1,0\text{m}$.

- Quy định khoảng lùi đối với Nhà liên kế:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường: 0m hoặc 2,6m hoặc 4,0m (tùy từng trục đường và mẫu nhà liên kế, được quy định cụ thể trong Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng).

+ So với ranh đất phía sau : $\geq 1,0\text{m}$.

- Quy định khoảng lùi đối với Nhà ở xã hội:

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 6,0\text{m}$.

+ So với ranh đất : $\geq 4,0\text{m}$.

- Quy định khoảng lùi Chung cư, Công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

+ So với chỉ giới đường đỏ đường 25C, trục đường khu vực: $\geq 10,0\text{m}$.

+ So với chỉ giới đường đỏ các trục đường khu ở : $\geq 6,0\text{m}$.

+ So với ranh đất : $\geq 4,0\text{m}$.

- Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo 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 xây dựng 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 giao thông:

- Giao thông khu vực:

+ Đường 25C giáp ranh đất phía Nam (*mặt cắt A-A*) có lộ giới 100m.

+ Đường số 2 giáp ranh đất phía Tây và đường số 6 giáp ranh đất phía Bắc (*mặt cắt B-B*) có lộ giới 47,0m.

+ Đường số 11-KV3 giáp ranh đất phía Đông (*mặt cắt C-C*) có lộ giới 35,0m.

- Giao thông khu ở: gồm các tuyến đường nội bộ của dự án

+ Mặt cắt 1-1 có lộ giới 35m (*Lòng đường 2x10,5m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách giữa 2m*).

+ Mặt cắt 2-2 có lộ giới 22m (*lòng đường 2x7m; vỉa hè hai bên 2x4m*).

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 20m (*lòng đường 2x6m; vỉa hè hai bên 2x4m*).

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 14m (*lòng đường 2x3,5m; vỉa hè hai bên 2x3,5m*).

+ Mặt cắt 5-5 có lộ giới 13m (*lòng đường 2x3m; vỉa hè hai bên 2x3,5m*).

+ Mặt cắt 6-6 có lộ giới 11,5m (*lòng đường 2x3m; vỉa hè trái 3,5m - vỉa hè phải 2m*).

+ Mặt cắt 7-7 có lộ giới 11,5m (*lòng đường 2x3m; vỉa hè trái 2m - vỉa hè phải 3,5m*).

+ Mặt cắt 8-8 có lộ giới 12,5m (*lòng đường 2 x 3,5m; vỉa hè trái 3,5m - vỉa hè phải 2m*).

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế tuân thủ theo cao độ nền của đồ án quy hoạch chung huyện Nhơn Trạch được phê duyệt và hiện trạng tại khu vực. Thiết kế đường đồng mức san nền thấp dần về phía Tây Nam; cao độ đường đồng mức san nền thấp nhất là +18,79m; đường đồng mức san nền cao nhất là +21,67m (*theo hệ cao độ quốc gia VN 2000*). Đồng thời tạo độ dốc tự nhiên hướng về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy; hướng thoát nước về phía đường Nguyễn Hữu Cảnh và đường 25C. Cống thoát nước được bố trí dưới vỉa hè, dọc theo các trục đường để vận chuyển nước mưa về các vị trí đầu nổi; các tuyến cống chính sử dụng cống có đường kính từ Ø600 ÷ Ø1800 (*Ø400 đối với cống BTCT đi ngang qua các trục đường*).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Trong giai đoạn đầu hệ thống cấp nước sẽ được đầu nối từ 02 tuyến ống

gang cấp nước hiện hữu D250 và D300 trên đường Nguyễn Hữu Cảnh để cấp nước cho dự án. Về lâu dài khi mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đô thị được xây dựng hoàn chỉnh thì nguồn cấp nước sẽ được đầu nối vào hệ thống cấp nước từ trục đường 25C.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng mạng lưới vòng kết hợp với mạng lưới cụt đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục. Công cấp nước được bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường; các tuyến công chính sử dụng ống HDPE có đường kính từ D100 ÷ D300.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ 100÷150m/họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 3.010,8 m³/ngày.đêm.

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

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Trong giai đoạn đầu, nước thải dự án tập trung về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất khoảng 2.210 m³/ngày.đêm. Sau khi xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14-MT : 2015/BTNMT sẽ được dẫn vào tuyến công thoát nước hiện hữu trên đường Nguyễn Hữu Cảnh rồi đổ ra suối, rạch hiện hữu, sau đó thoát về sông Nhà Bè *(theo định hướng thoát nước tại Lưu vực 4 – hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung Nhơn Trạch được phê duyệt)*.

- Về lâu dài khi Trạm xử lý nước thải tập trung số 1 của huyện Nhơn Trạch được xây dựng thì trạm xử lý nước thải trong dự án sẽ ngưng hoạt động, toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung huyện Nhơn Trạch theo quy định. Nước thải sau xử lý đạt cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14-MT : 2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân 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 tháng 9 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận.

- 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 Nhơn Trạch.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Trong giai đoạn đầu hệ thống cấp điện sẽ được đầu nối vào lưới trung thế 22kV hiện hữu dọc trên đường Nguyễn Hữu Cảnh để cấp điện cho dự án. Về lâu dài khi mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đô thị được xây dựng hoàn chỉnh thì nguồn cấp điện sẽ được đầu nối vào hệ thống cấp điện từ trục đường 25C.

- Xây dựng mới đường dây trung thế, hạ thế và trạm biến áp phân phối 22/0,4kV *(dạng trạm phòng hoặc trạm hợp bộ)* để cấp điện cho dự án. Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng 100% thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao, được áp dụng công nghệ điều khiển tự động. Đèn chiếu sáng chọn loại đèn có nhiều cấp độ công suất, phù hợp với tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian và điều kiện thời tiết.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án khoảng 17.988 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc sẽ được đấu nối vào tuyến cáp quang dọc theo đường Nguyễn Hữu Cánh từ bưu điện huyện Nhơn Trạch (hoặc một đơn vị viễn thông độc lập khác) tới đầu nối vào khu quy hoạch để cấp tín hiệu cho dự án.

- Đầu tư trạm thu phát sóng di động BTS (theo WGS84 hoặc VN2000) trong dự án. Đầu tư Trạm phân phối và hệ thống cống bể ngầm, tủ cáp phân phối đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (có khả năng kết nối với mạng viễn thông quốc gia) để triển khai lắp đặt tổng đài và mạng cáp viễn nhằm cung cấp các dịch vụ viễn thông trong dự án.

- Tổng dung lượng của dự án khoảng 4.291 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 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 hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án:

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

b) Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

c) Đầu tư xây dựng công trình giáo dục, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (Samland).

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

b) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

c) Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Long Tân và Ủy ban nhân dân xã Phú Hội 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. Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch và các đơn vị liên quan rà soát, xác định phần đất giao thông hiện hữu trong ranh dự án làm cơ sở xác định diện tích đất thương mại (*đất ở trong đồ án*) để hoán đổi, bàn giao cho Nhà nước trong giai đoạn lập thủ tục xin giao đất và cho thuê đất.

3. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Long Tân và Ủy ban nhân dân xã Phú Hội tổ chức triển khai cấm 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 cấm 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.

4. 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.

5. 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 nối hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế cho nội dung Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. 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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Tân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hội; Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom; 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 Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2020\Nhơn Trạch\DCQHCT\>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng