

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 3415/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 9 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 theo quy hoạch 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 4350/TTr-SXD  
ngày 21 tháng 8 năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ địa chính khu đất  
số 5933/2019, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh thực hiện và xác  
nhận ngày 30 tháng 7 năm 2019.

## 2. Quy mô lập quy hoạch:

- a) Quy mô diện tích : 83,9ha (839.477,0m<sup>2</sup>).
- b) Quy mô dân số : Khoảng 16.418 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

## 3. Tính chất, mục tiêu:

a) Là khu dân cư xây dựng mới theo quy hoạch với các hạng mục: Nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội (*chung cư*); các công trình công cộng dịch vụ (*văn phòng khu phố, y tế, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, trường học, khu thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,...*) với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được 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 : 27,4 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công cộng, thương mại dịch vụ : 4,6 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh : 4,3 m<sup>2</sup>/người.

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

- Nhà liên kế phố : 65 – 85%.
- Nhà liên kế vườn : 65 – 80%.
- Nhà biệt thự song lập : 60 – 70%
- Nhà ở xã hội (*Chung cư*) : ≤ 40%.
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 40%.
- Khu cây xanh : ≤ 05%.

## c) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ : 2 – 4 tầng.
- Nhà ở xã hội : 5 – 12 tầng.
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : 2 – 5 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh : 01 tầng.

(Lưu ý tầng 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 : 80 – 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu ở		
1	Đất xây dựng nhà ở	449.694,8	53,57
	Nhà liên kế phố	157.956,3	
	Nhà liên kế vườn	179.525,7	
	Nhà biệt thự song lập	22.264,0	
	Nhà ở xã hội ( <i>Chung cư</i> )	89.948,8	
2	Đất công cộng	76.126,1	9,07
	Thương mại dịch vụ	29.281,4	3,49
	Đất công trình công cộng	46.844,7	5,58
	- <i>Hành chính</i>	2.006,6	
	- <i>Trạm y tế</i>	3.000,0	
	- <i>Trung tâm sinh hoạt cộng đồng</i>	1.558,0	
	- <i>Trường tiểu học – Cấp 1</i>	17.261,5	
	- <i>Trường trung học cơ sở – Cấp 2</i>	14.262,1	
	- <i>Nhà trẻ – Mẫu giáo</i>	8.756,5	
3	Đất cây xanh	70.585,5	8,41
	Công viên trung tâm	29.050,9	
	Cây xanh nhóm ở	41.534,6	
4	Đất giao thông	239.684,0	28,55
	Giao thông chính	70.633,4	
	Giao thông nội bộ	167.178,6	
	Bãi đậu xe	1.872,0	
II	Đất khác		
1	Đất bố trí trạm BTS	400,0	0,05
2	Đất giao thông ngoài khu ở	866,5	0,10
3	Trạm xử lý nước thải	2.120,1	0,25
	<b>Tổng cộng</b>	<b>839.477,0</b>	<b>100,0</b>

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 839.477,0m<sup>2</sup> được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở có tổng diện tích 449.694,8m<sup>2</sup> gồm các loại hình:

Nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, biệt thự song lập và nhà ở xã hội, trong đó:

+ Nhà liên kế phố (ký hiệu T-1÷T-31) có tổng diện tích 157.956,3m<sup>2</sup>, gồm: 1.478 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 85%, tầng cao 2 – 4 tầng.

+ Nhà liên kế vườn (ký hiệu TH-1÷TH-28) có tổng diện tích 179.525,7m<sup>2</sup>, gồm: 1.580 lô với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao 2 – 3 tầng.

+ Biệt thự song lập (ký hiệu V-1÷V-4) có tổng diện tích 22.264,0m<sup>2</sup>, gồm: 102 lô với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao 2 tầng.

+ Nhà ở xã hội – Chung cư (ký hiệu HAP1, HAP2) có tổng diện tích 89.948,8m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 20% trên tổng diện tích đất ở) với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao 5 – 12 tầng.

- Đất giáo dục có tổng diện tích 40.280,1m<sup>2</sup>, gồm:

+ Trường mầm non (ký hiệu GD2) có diện tích 8.756,5m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

+ Trường tiểu học (ký hiệu GD1) có diện tích 17.261,5m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

+ Trường trung học cơ sở (ký hiệu GD3) có diện tích 14.262,1m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 4 tầng.

- Đất văn phòng khu phố (ký hiệu AD) có diện tích 2.006,6m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 4 tầng.

- Đất y tế (ký hiệu M) có diện tích 3.000,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 4 tầng.

- Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (ký hiệu CC1, CC2) có tổng diện tích 1.558,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV-1÷TMDV-5) có tổng diện tích 29.281,4m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 5 tầng.

- Đất cây xanh (ký hiệu GR-1÷ GR-6) có tổng diện tích 70.585,5m<sup>2</sup>, gồm:

+ Công viên trung tâm có diện tích 29.050,9m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao 1 tầng.

+ Cây xanh nhóm ở có tổng diện tích 41.534,6m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao 1 tầng.

- Đất hạ tầng (ký hiệu HT) có diện tích 2.520,1m<sup>2</sup> gồm 1 Trạm xử lý nước thải có diện tích 2.120,1m<sup>2</sup> và 4 Trạm BTS có diện tích 4x100m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông có tổng diện tích 240.550,5m<sup>2</sup>, trong đó đã bao gồm 01 Bãi đậu xe tập trung có diện tích 1.872,0m<sup>2</sup>.

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

S tt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô (lô/căn)	Dân số (người)
1	Đất ở		449.694,8			5.049	16.418
	Nhà ở riêng lẻ		359.746,0			3.160	12.640



	- Nhà liên kế phố	T	157.956,3	65 - 85	2 - 4	1.478	5.912
	- Nhà liên kế có sân vườn	TH	179.525,7	65 - 80	2 - 3	1.580	6.320
	- Biệt thự song lập	V	22.264,0	60 - 70	2	102	408
	Nhà ở xã hội		89.948,8			1.889	3.778
	- Chung cư 1	HAP-1	53.182,3	30 - 40	5 - 12	1.117	2.234
	- Chung cư 2	HAP-2	36.766,5	30 - 40	5 - 12	772	1.544
2	Đất công cộng - dịch vụ		76.126,1				
	Công trình công cộng		46.844,7				
	- Văn phòng khu phố	AD	2.006,6	40	$\leq 4$		
	- Trạm y tế	M	3.000,0	40	$\leq 4$		
	- TT sinh hoạt cộng đồng	CC1, CC2	1.558,0	40	$\leq 3$		
	- Trường Mầm non	GD2	8.756,5	40	$\leq 3$		
	- Trường Tiểu học	GD1	17.261,5	40	$\leq 3$		
	- Trường Trung học cơ sở	GD3	14.262,1	40	$\leq 4$		
	Thương mại dịch vụ		29.281,4				
	- Thương mại dịch vụ 1	TMDV-1	602,6	40	$\leq 5$		
	- Thương mại dịch vụ 2	TMDV-2	1.102,0	40	$\leq 5$		
	- Thương mại dịch vụ 3	TMDV-3	770,0	40	$\leq 5$		
	- Thương mại dịch vụ 4	TMDV-4	770,0	40	$\leq 5$		
	- Thương mại dịch vụ 5	TMDV-5	26.036,8	40	$\leq 5$		
3	Đất cây xanh		70.585,5				
	Cây xanh 1	GR-1	29.050,9	5	1		
	Cây xanh 2	GR-2	10.362,8	5	1		
	Cây xanh 3	GR-3	7.728,7	5	1		
	Cây xanh 4	GR-4	10.054,7	5	1		
	Cây xanh 5	GR-5	10.367,5	5	1		
	Cây xanh 6	GR-6	3.020,9	5	1		
4	Đất hạ tầng		2.520,1				
	Trạm xử lý nước thải	HT	2.120,1				
	Trạm BTS		400,0				
5	Đất giao thông		240.550,5				
	Đường giao thông		238.678,5				
	Bãi đỗ xe	P	1.872,0				

## 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 đường số 10, đường số 21 và đường số

39, tổ chức bố trí các công trình thương mại dịch vụ, trường học và công viên cây xanh tập trung kết hợp với loại hình nhà liên kế phổ với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, tạo bộ mặt kang trang cho khu vực và đô thị.

- Trong khu ở tổ chức dãy công viên cây xanh tập trung ở vị trí trung tâm tiếp giáp trục đường chính (*đường số 10*). Công viên, vườn hoa được bố trí xen kẽ tại trung tâm các nhóm ở kết hợp tổ chức cảnh quan cây xanh và mặt nước làm trọng tâm trong cấu trúc cảnh quan. 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 trong khu ở.

#### b) Thiết kế đô thị:

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Các công trình chung cư cao tầng, công trình công cộng dịch vụ đô thị (*trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non, thương mại dịch vụ,...*) với hình khối kiến trúc hiện đại.

+ 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 trục cảnh quan chính:

+ Các trục đường chính đô thị: Đường 25C giáp ranh đất phía Nam có lộ giới 100m; Đường quy hoạch giáp ranh đất phía Tây có lộ giới 36m; Đường quy hoạch số 13 giáp ranh đất phía Đông có lộ giới 47m và Đường quy hoạch giáp ranh đất phía Bắc có lộ giới 47m.

+ Các trục đường chính dự án: Đường số 10, đường số 21, đường số 39.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà ở riêng lẻ :  $\leq 18\text{m}$ .

+ Chung cư (*nhà ở xã hội*) :  $\leq 60\text{m}$ .

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ :  $\leq 28\text{m}$ .

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

- Quy định khoảng lùi đối với Nhà liên kế

+ Phía trước so với chỉ giới đường đỏ: 0 hoặc 2,5m (*tùy trục đường*).

+ Phía sau so với ranh đất :  $\geq 1,5\text{m}$ .

- Quy định khoảng lùi đối với Nhà biệt thự

+ Phía trước so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 3,0\text{ m}$ .

+ Phía sau so với ranh đất :  $\geq 1,5\text{m}$ .

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

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

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

- 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 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 9 – 9*) có lộ giới 100m.

+ Đường quy hoạch giáp ranh đất phía Tây (*mặt cắt 8 – 8*) có lộ giới 36m.

+ Đường quy hoạch số 13 giáp ranh đất phía Đông và đường quy hoạch giáp ranh đất phía Bắc (*mặt cắt 7 – 7*) có lộ giới 47m.

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

+ Mặt cắt 1 – 1 có lộ giới 13m (*lòng đường 6m; vỉa hè hai bên 2x3,5m*).

+ Mặt cắt 2 – 2 có lộ giới 17m (*lòng đường 9m; vỉa hè hai bên 2x4m*).

+ Mặt cắt 3 – 3 có lộ giới 15m (*lòng đường 7m; vỉa hè hai bên 2x4m*).

+ Mặt cắt 4 – 4 có lộ giới 32m (*lòng đường 2x7,5m; vỉa hè hai bên 2x7,5m; dải phân cách giữa 2m*).

+ Mặt cắt 5 – 5 có lộ giới 20m (*lòng đường 10m; vỉa hè hai bên 2x5m*).

+ Mặt cắt 6 – 6 có lộ giới 24m (*lòng đường 14m; vỉa hè hai bên 2x5m*).

### b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp đắp tới cote theo quy định chung của huyện Nhơn Trạch và hiện trạng tại khu vực; hướng dốc từ Bắc xuống Nam, tạo độ dốc tự nhiên hướng về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa; độ dốc tối thiểu  $i = 0,004$ .

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Cống thoát nước được bố trí dưới vỉa hè, các tuyến cống chính sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø500 ÷ Ø1800.

### c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Trong giai đoạn đầu hệ thống cấp nước sẽ được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D300 (*cách dự án khoảng 620m*) dọc trên đường Nguyễn Hữu Cảnh để cấp nước cho dự án. Về lâu dài khi mạng lưới giao thông đô thị được xây dựng hoàn chỉnh thì hệ thống cấp nước sẽ được đầu nối 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. Cống cấp



nước được bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường, sử dụng ống HDPE có đường kính từ D63 ÷ D250.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ  $\leq 75\text{m}$ /họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là  $4.489,4 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

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 toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, sau đó được dẫn bằng hệ thống cống HDPE có đường kính D200, D300, D400 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung có công suất  $2.824 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ . 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 tạm của 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 đấu nối vào tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên đường Nguyễn Hữu Cánh để cấp điện cho dự án. Về lâu dài khi mạng lưới giao thông đô thị được xây dựng hoàn chỉnh thì hệ thống cấp điện sẽ được đấu nối từ trục đường 25C (tại giao lộ giữa đường 25C và đường số 10).

- Xây dựng mới đường dây trung thế, đường dây hạ thế, 26 Trạm biến áp trọn bộ 22/0,4kV để cấp điện cho toàn 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.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 17.325 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Trong giai đoạn đầu hệ thống thông tin liên lạc sẽ được đấu nối vào tuyến ống thông tin trên đường Nguyễn Hữu Cánh để cấp tín hiệu cho dự án. Về lâu dài khi mạng lưới giao thông đô thị được xây dựng hoàn chỉnh thì hệ thống thông tin liên sẽ được đấu nối từ trục đường 25C.

- Đầu tư 4 Trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc; đầu tư hệ thống công bề ngầm, tủ cáp đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (có khả năng kết nối với mạng viễn thông quốc gia) để cung cấp các dịch vụ viễn thông dự án.

- Tổng dung lượng của dự án là 6.110 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, công viên cây xanh,... phục vụ 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 theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư : Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

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 TNHH Khu đô thị Phú Hội 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. 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.

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 đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.



**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

**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; Tổng Giám đốc Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội; 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 Tiên Dũng**