

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án 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 Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
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 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 09/TTr-SoXD ngày 14 tháng 7 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án 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 Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a) Khu vực quy hoạch thuộc xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) và có ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp đất cao su, kế đến là cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

- 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 được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 4636/2025 ngày 02 tháng 6 năm 2025.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích: 772.835,2 m².
- b) Quy mô dân số: Khoảng 13.800 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

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

a) Hình thành Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ 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 xã Bình An 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 Cảng hàng không 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 dân cư được kỳ vọng sẽ trở thành điểm nhấn quan trọng trong công cuộc đổi mới của xã Bình An.

c) Việc tổ chức quy hoạch Khu dân cư theo quy hoạch xã Bình An 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.

3. Chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất nhà ở : 10 - 28 m²/người.

(Gồm đất ở thấp tầng và đất ở cao tầng, trong đó đất ở cao tầng bố trí tối thiểu 20% diện tích đất ở).

- Đất công trình dịch vụ, công cộng : ≥ 02 m²/người.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : ≥ 12 m²/người.

- Đất công viên cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao: ≥ 02 m²/người.

b) 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 : 05 - 08% 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.

4. Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao và khoảng lùi công trình

a) Quy hoạch sử dụng đất: Với tổng diện tích quy hoạch 772.835,2 m² được quy hoạch chức năng sử dụng đất với cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Ghi chú
I	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH		772.835,2					
II	Diện tích đất trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An		3.740,5					Gồm 337,0 m ² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa quản lý
III	Diện tích đất thuộc quy hoạch chung thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc		287,2					Gồm 4,4m ² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa quản lý
IV	DIỆN TÍCH CÒN LẠI		768.807,5	100,00	-	-	-	
1	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ		64.254,3	8,36	-	-	-	
2	ĐẤT CẤP ĐƠN VỊ Ở		457.940,1	59,56				
a	Đất ở		288.699,6	37,55		13.800	20,92	
-	Đất nhà ở liền kề	LK	181.049,5	23,55	1.729	6.227		
-	Đất nhà ở biệt thự	BT	51.855,1	6,74	229	823		

-	Đất nhà ở chung cư	CC-1	55.795,0	7,26	1.912	6.750		
b	Đất công trình hạ tầng xã hội		28.965,5	3,77	-	-		
-	Đất văn hóa	VH	2.084,6	0,27	-	-		
-	Đất y tế	YT	1.414,9	0,18	-	-		
-	Đất giáo dục		25.466,0	3,31	-	-	1,85	
c	Đất thương mại dịch vụ	DV	4.024,6	0,52	-	-		
d	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX	136.250,4	17,72	-	-	9,87	
3	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		36.432,9	4,74	-	-		
a	Đất bãi đỗ xe	BX	5.823,9	0,76	-	-		
b	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK T	30.609,0	3,98	-	-		
	Trạm xử lý nước thải	HTKT -1	4.586,9	0,60	-	-		
	Đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất đường Vũ Hồng Phô)	HTKT -2	16.101,7	2,09	-	-		Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa quản lý
	Đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy		9.920,4	1,29	-	-		
4	ĐẤT GIAO THÔNG		210.180,2	27,34	-	-		
a	Đường Vũ Hồng Phô (đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đường Vũ Hồng Phô - 916,1 m ²)		11.299,6	1,47				916,1 m ² Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa quản lý
b	Đất giao thông khu ở		198.880,6	25,87				

b) Phân khu chức năng, phân lô

- Đất ở: Có tổng diện tích 288.699,6 m², chiếm tỷ lệ 37,55%. Dân số khoảng 13.800 người. Bao gồm các loại đất sau:

+ Đất nhà ở liền kề (LK) bố trí, gồm 36 lô (từ LK1-LK36): Có diện tích 181.049,5 m², chiếm tỷ lệ 23,55% tổng diện tích khu vực quy hoạch bố trí 1.729

lô với tổng dân số khoảng 6.227 người;

+ Đất nhà ở biệt thự (BT) bố trí, gồm 12 lô (từ BT1-BT36): Có diện tích 51.855,1 m², chiếm tỷ lệ 6,74% tổng diện tích khu vực quy hoạch bố trí 229 lô với tổng dân số khoảng 823 người;

+ Đất nhà ở chung cư (CC-1): Có diện tích 55.795,0 m², chiếm tỷ lệ 7,26%, bố trí 1.912 căn hộ với tổng dân số khoảng 6.750 người.

- Đất công trình hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở: Có tổng diện tích 28.965,5 m², chiếm tỷ lệ 3,77%. Bao gồm các loại đất sau:

+ Đất văn hóa (VH) bố trí, gồm 02 lô (từ VH1-VH2): Có diện tích 2.084,6 m², chiếm tỷ lệ 0,27%;

+ Đất y tế (YT) bố trí, gồm 02 lô (từ YT1-YT36): Có diện tích 1.414,9 m², chiếm tỷ lệ 0,18%;

+ Đất giáo dục (GD) có diện tích 25.466,0 m², chiếm tỷ lệ 3,31%, bao gồm:

• Đất trường mẫu giáo (MG) bố trí, gồm 02 lô (từ MG1-MG2): 8.767,7 m².

• Đất trường liên cấp (TLC tiểu học - THCS): 16.698,3 m².

+ Đất thương mại dịch vụ (DV) bố trí, gồm 02 lô (từ DV1-DV36): Có tổng diện tích 4.024,6 m², chiếm khoảng 0,52%;

- Đất cấp đô thị:

+ Đất dịch vụ đô thị (DVDT-1): Có tổng diện tích 57.392,6 m², chiếm tỷ lệ 7,47%;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (CXDT-1): Có tổng diện tích 6.861,7 m², chiếm tỷ lệ 0,89%;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (CX) bố trí, gồm 44 lô (từ CX1-CX44): Có tổng diện tích 136.250,4 m², chiếm tỷ lệ 17,72%;

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 36.432,9 m², chiếm tỷ lệ 4,74%, bao gồm:

+ Đất bãi đỗ xe (BX) bố trí gồm 06 lô (từ BX1-BX36): Có diện tích 5.823,9 m², chiếm tỷ lệ 0,76%;

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (HTKT): Có diện tích 30.609,0 m², chiếm tỷ lệ 3,98%, trong đó:

• Đất Trạm xử lý nước thải có diện tích 4.586,9 m², chiếm tỷ lệ 0,6%.

• Đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy có diện tích 9.920,4 m²; chiếm tỷ lệ 1,29%.

• Đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án là 16.101,7 m², chiếm tỷ lệ 2,09%.

- Đất giao thông: Có diện tích 210.180,2 m², chiếm tỷ lệ 27,34%, gồm:

+ Đất giao thông đô thị (đường Vũ Hồng Phô): Diện tích 11.299,6 m²,

chiếm tỷ lệ 1,47% (trong đó có bao gồm diện tích hành lang tuyến ống cấp nước ngầm diện tích khoảng 916,1 m²);

+ Đất giao thông cấp khu ở: Diện tích 198.880,6 m², chiếm tỷ lệ 25,87%;

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Công trình trung tâm thương mại dịch vụ:

+ Không gian trọng tâm là tổ hợp công trình trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị tại nút giao đường Lê Duẩn với Quốc lộ 51 tiếp giáp với khu vực; tầng cao 05 tầng và 02 tầng hầm. mật độ xây dựng tối đa 50%; chiều cao tối đa 30 m.

+ Công trình trung tâm thương mại dịch vụ cấp khu ở, gồm các siêu thị, cửa hàng tiện lợi,... tầng cao 02 tầng; mật độ xây dựng tối đa 80%; chiều cao tối đa 10 m.

- Công viên cây xanh: Tận dụng cấu trúc địa hình tự nhiên là hệ thống kênh được liên kết thành hệ thống liên hoàn với các công viên, vườn hoa; Bố trí cây xanh công viên theo mô hình phân tán; Hình thành các nhóm ở được bao quanh bởi cây xanh công viên, vườn hoa cây xanh cấp đơn vị ở; bố trí các công trình phụ trợ như chòi nghỉ chân, nơi sinh hoạt cộng đồng, sân tập thể thao; tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%; chiều cao tối đa 10 m.

- Các loại hình nhà ở:

+ Hệ thống nhà ở thấp tầng được phân chia thành các khu nhà tương đối khép kín, đảm bảo được tính riêng tư và biệt lập;

• Nhà liên kế: Tầng cao 04 tầng; mật độ xây dựng tối đa 90%; chiều cao nhỏ hơn 19m.

• Nhà biệt thự: Tầng cao 03 tầng; mật độ xây dựng tối đa 55% (BT8-BT12) và 75% (BT1-BT7); chiều cao nhỏ hơn 16 m.

+ Chung cư: Tầng cao 12 tầng và 01 tầng hầm; mật độ xây dựng tối đa 36%; chiều cao nhỏ hơn 45 m. Bố trí nhà ở chung cư tại góc đường lớn tiếp giáp đường Lê Duẩn dễ dàng tiếp cận;

- Các công trình hạ tầng xã hội:

+ Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, tầng cao 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 10 m.

+ Công trình dịch vụ y tế, tầng cao 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, chiều cao tối đa 10 m.

+ Trường mẫu giáo, tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 15 m.

+ Trường liên cấp, tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 15 m.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Bãi đậu xe: Tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%.

+ Trạm xử lý nước thải: Tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Khoảng lùi:

+ Công trình công cộng, dịch vụ: Cách ranh đất tối thiểu 3,0 m.

+ Chung cư: Cách ranh đất tối thiểu 6,0 m.

+ Nhà biệt thự: Khoảng lùi trước tối thiểu 3,0 m, khoảng lùi sau tối thiểu 2,0 m.

+ Nhà ở liên kế, biệt thự: Khoảng lùi trước trùng với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau tối thiểu 2,0 m.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền

- Thiết kế san nền dựa trên cao độ khống chế của các tuyến đường đã có dự án thiết kế bao quanh khu quy hoạch (*đường Lê Duẩn, đường Vũ Hồng Phô, Quốc lộ 51B, đường Long Đức - Lộc An*).

- San nền bám theo địa hình tự nhiên, dốc dần theo hướng Đông Bắc xuống Tây Nam, cao nhất ở góc phía Đông Bắc, thấp nhất ở góc phía Tây Nam: Cao độ thiết kế thấp nhất 10,60 m, tại vị trí tuyến đường Đ.D3B và Đ.N5.

- Cao độ thiết kế cao nhất 18,97 m, tại vị trí nút giao tuyến đường Đ.N10B và Đ.D13; Độ dốc san nền tối thiểu 0,01%; Độ dốc san nền tối đa 11%.

- San nền tôn trọng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san gạt cục bộ cho các công trình hoặc cụm công trình, các công trình đều xây dựng bám trên nền địa hình tự nhiên. Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Khu vực quy hoạch được kết nối với nhau thông qua các tuyến đường liên khu vực. Trong các khu, mạng lưới đường được thiết kế linh hoạt giữa mạng lưới đường xương cá và mạng lưới đường ô bàn cờ.

- Về đầu nối với Quốc lộ 51B: Bố trí 02 tuyến song hành, các tuyến đường nội bộ khu ở kết nối với 02 tuyến đường song hành, từ tuyến song hành kết nối với tuyến Quốc lộ 51B tại 02 điểm giao.

- Đường Vũ Hồng Phô: Mặt cắt 1-1, lộ giới 32 m (4m-10,5m-3m-10,5m-4m);

- Các tuyến đường phân khu vực: Mặt cắt 2-2, lộ giới 22 m (4m-14m-4m);

- Các tuyến đường nội bộ: Mặt cắt 3-3, 4-4, 5-5; lộ giới 10,5 - 15 m.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước hệ thống thoát nước thải. Theo quy hoạch chung, nước mưa được thu gom dọc các tuyến đường, dự án được chia thành 02 lưu vực:

+ Lưu vực 01: Phía Đông Quốc lộ 51, nước mưa lưu vực này được thu gom

và đổ vào tuyến cống D1500 trên Quốc lộ 51 theo định hướng của quy hoạch chung. Tuyến cống D1500 sẽ thoát về suối Bến Năng ở phía Nam dự án.

+ Lưu vực 02: Phía Tây Quốc lộ 51, nước mưa lưu vực này được đổ vào tuyến cống D1500 trên đường Vũ Hồng Phô theo định hướng Quy hoạch chung rồi chảy vào rạch Bến Bào ở phía Tây Nam dự án.

- Trong giai đoạn tuyến cống D1500 trên Quốc lộ 51 và tuyến cống D1500 theo quy hoạch chung trên đường Vũ Hồng Phô chưa được đầu tư xây dựng, cần thiết:

+ Đối với lưu vực 01, nước mưa được thu gom về tuyến D1200 dọc tuyến đường song hành D14 thoát về tuyến D1500 dọc Quốc lộ 51B (*nằm ngoài dự án*) dẫn ra nguồn tiếp nhận là suối Phèn (*chiều dài tuyến D1500 khoảng 2,0 km*).

+ Đối với lưu vực 02, nước mưa được thu gom bằng tuyến D1500 dọc tuyến đường Vũ Hồng Phô (*nằm ngoài dự án*) dẫn ra nguồn tiếp nhận là rạch Bến Bào (*chiều dài tuyến D1500 khoảng 1,5 km*).

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép có đường kính từ D600 đến D1200. Cống được bố trí trong phạm vi vỉa hè dọc các tuyến đường, độ sâu chôn cống tối thiểu là 1/D;

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước - phòng cháy chữa cháy:

- Tổng nhu cầu dùng nước (*cả phòng cháy chữa cháy*): 4.365 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp: Hiện có tuyến ống chuyển tải D400 đi theo Quốc lộ 51 và đường Lê Duẩn do Công ty TNHH MTV Cấp nước Đồng Nai đầu tư xây dựng, đã đưa vào khai thác. Ngoài ra, có tuyến ống chuyển tải D900 đi theo đường cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu đi trong phạm vi lập quy hoạch và tuyến D200 hiện trạng trên đường Vũ Hồng Phô.

- Đầu nối: Tại một số điểm trên tuyến ống D250 theo quy hoạch chung trên đường Vũ Hồng Phô, trên tuyến ống hiện trạng D200 trên đường Vũ Hồng Phô và trên tuyến ống hiện trạng D900 nằm trên tuyến cao tốc Biên Hòa - Vũng tàu. Vị trí đầu nối tính toán do Chủ đầu tư liên hệ Công ty TNHH MTV Cấp nước Đồng Nai để được thỏa thuận.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước vòng, kết hợp mạng cụt, bố trí tuyến ống cấp nước HDPE phân phối D63-D200 dọc các tuyến đường.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước lớn nhất với 02 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 01 đám cháy $Q_{cháy} = 20 \text{ l/s}$ tại 02 điểm bất lợi nhất. Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D110, D160, D200 với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150 m.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, vệ sinh môi trường

- Tổng nhu cầu thoát nước của dự án khoảng: 2.708 m³/ngày đêm.

- Theo quy hoạch chung nước thải được thu gom dẫn về Trạm xử lý nước thải công suất 5.000 m³/ngày đêm. Tuy nhiên, hiện nay, Trạm xử lý nước thải

theo quy hoạch chung chưa đầu tư.

- Toàn bộ lưu lượng thoát nước thải được thu gom về hệ thống cống thoát nước đặt dọc các trục đường giao thông sau đó dẫn về tuyến D400 dọc đường Vũ Hồng Phô dẫn về Trạm xử lý nước thải.

- Trạm xử lý nước thải:

- + Giai đoạn đầu: Đầu tư xây dựng mới Trạm xử lý nước thải công suất 2.800 m³/ngày.đêm phía Đông Nam khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt cột A theo TCVN 14:2008/BTNMT sẽ đầu nối tạm vào tuyến thoát nước mưa D1500 nằm dọc Quốc lộ 51B ngoài ranh dự án.

- + Giai đoạn sau: Sau khi Trạm xử lý nước thải tập trung được xây dựng thì sẽ chuyển đổi chức năng Trạm xử lý trong khu thành Trạm bơm nước thải về Trạm xử lý tập trung.

- Cống thoát nước thải đường kính D300-D400 đối với cống tự chảy. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,7 m tính tới đỉnh cống. Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

- Thu gom và xử lý nước thải y tế: Nước thải phát sinh từ hoạt động công trình dịch vụ y tế được thu gom cục bộ và chuyển giao cho đơn vị thu gom để vận chuyển về khu xử lý chất thải tập trung để xử lý theo quy định.

- Trạm xử lý nước thải bố trí dải cây xanh cách ly trong khoảng cách an toàn môi trường với chiều rộng tối thiểu 10 m.

- Đối với chất thải rắn: Dự báo tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước tính khoảng 12,42 tấn/ngày.đêm. Trong các khu trường học, công trình dịch vụ, công cộng, trên các trục đường chính, các tuyến đi bộ, dọc các khu ở bố trí các thùng rác theo loại chất thải rắn. Chất thải rắn được chuyển đến khu vực lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt bố trí kế cận Trạm xử lý nước thải của dự án và được phân loại trước khi chuyển giao cho đơn vị thu gom để vận chuyển về khu xử lý chất thải tập trung để xử lý theo quy định.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Đầu nối từ 03 tuyến trung thế tại 03 tủ RMU nằm trên đường Lê Duẩn, Quốc lộ 51 và đường Long Đức - Lộc An vào khu quy hoạch thành mạng vòng đi tới các Trạm biến áp cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Các tuyến trung thế:

- + Đường Lê Duẩn thuộc tuyến 475 An Lợi, Trạm 110 kV Tam An và tuyến 472 Cầu Xéo, Trạm 110 kV Long Thành.

- + Quốc lộ 51 thuộc tuyến 480 Đông Đô, Trạm 110 kV Bình Sơn.

- Xây dựng mới tuyến cáp ngầm trung thế 22 kV dọc các tuyến đường chính trong khu quy hoạch, sử dụng cáp ngầm cách điện XLPE-240 đến cung cấp nguồn điện cho khu quy hoạch đầu nối các Trạm biến áp phân phối vào lưới điện khu vực.

- Lưới điện hạ thế: Sử dụng điện áp 380/220V ba pha bốn dây, trung tính nối đất trực tiếp. Kết cấu lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm.

- Trạm biến áp trong khu vực sử dụng Trạm biến áp 22/0,4 kV, vị trí Trạm đặt tại khu vực cây xanh công cộng. Các tuyến đường trong khu vực dự án sẽ được lắp đặt các trụ đèn chiếu sáng và đèn trang trí cảnh quan, đèn được bố trí đảm bảo đạt tiêu chuẩn về độ rọi độ chói. Có thể bố trí hệ thống chiếu sáng bằng nguồn điện lưới hoặc dùng đèn năng lượng mặt trời cảm biến ánh sáng.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành điện lực để xác định vị trí đấu nối, công suất, v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nhu cầu hệ thống thông tin liên lạc khoảng 15.330 thuê bao. Nguồn đầu nối vào tuyến cáp thông tin liên lạc trên Quốc lộ 51 (*thực hiện theo quy hoạch ngành bưu chính viễn thông*). Đầu tư xây dựng mới một hệ thống thông tin liên lạc hoàn chỉnh, đi ngầm dùng chung, bố trí trụ cột đa năng tích hợp chiếu sáng, camera an ninh, Trạm thu phát sóng di động (BTS), thiết bị cảm biến đô thị thông minh; Tủ kỹ thuật tích hợp cho các nhà mạng và đơn vị truyền dẫn.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành bưu chính viễn thông để xác định vị trí đấu nối, dung lượng, v.v... Và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

h) Quy hoạch cây xanh: Cây xanh được trồng phân tầng, tầng cây bụi với chiều cao tối đa 2,0 m, tầng cây tiểu mộc với chiều cao trưởng thành tối đa 10 m, tầng cây trung mộc với chiều cao trưởng thành từ 10 m đến 15 m. Các loại cây đa dạng tạo cảnh quan nằm trong danh mục cây trồng phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành.

6. Tổ chức thực hiện

a) Trách nhiệm Sở Xây dựng:

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Bình An có trách nhiệm công bố công khai nội dung quy hoạch xây dựng theo quy định. Đăng tải thông tin hồ sơ quy hoạch chi tiết được phê duyệt lên cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam.

- Sở Xây dựng tổ chức lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc theo quy định ngoài thực địa.

b) Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện rà soát xác định trách nhiệm thực hiện các thủ tục, nghĩa vụ, tài chính, trách nhiệm của từng ngành và của nhà đầu tư trúng đấu giá để xây dựng phương án giá, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, tài chính, nhà ở, kinh doanh bất động sản,...

c) Trách nhiệm nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Sau khi đã xác định được Chủ đầu tư thực hiện dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch phải tuân thủ triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để thỏa thuận việc đấu nối, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng và quy hoạch chung.

- Thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, số tiền mà Chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ (theo Công văn số 7471/UBND-KTN ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý kiến nghị không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bên trong dự án khu đất đấu giá).

- Việc triển khai thực hiện dự án, đầu tư xây dựng các công trình thuộc khu vực đã được duyệt quy hoạch chi tiết cần tuân thủ thực hiện lập các thủ tục trình cấp có thẩm quyền chấp thuận trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình theo quy định pháp luật về xây dựng hiện hành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2020.

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 xã Bình An, 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:\2025a\Khu đất đấu giá\Bình An\QHCT>

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



Hồ Văn Hà