

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân
và xã Phú Thạnh, 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng
6 năm 2020;*

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 ban hành 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 50/TTr-SXD ngày
ngày 08 tháng 3 năm 2020 và Văn bản số 1230/SXD-QLQHKH ngày 06 tháng 4
năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, 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 11/BĐĐC/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 09 tháng 7 năm 2018.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Quy mô diện tích : 3.319.985 m².

b) Quy mô dân số : Đến năm 2035 khoảng 13.900 người; sau khi lấp đầy có khả năng dung nạp khoảng 17.000 – 19.750 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Là khu đô thị du lịch phù hợp theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.3 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt; được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

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 : 46,6 m²/người.
- Đất công trình dịch vụ hỗn hợp : 14,0 m²/người.
- Đất công trình dịch vụ đô thị : 8,2 m²/người.
- Đất cây xanh, mặt nước, cây xanh cách ly : 57,3 m²/người

b) Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 25%, trong đó:

- Nhà ở riêng lẻ (*Liên kế, biệt thự*) : 40 – 80%.
- Nhà ở xã hội (*Chung cư*) : ≤ 40%.
- Công trình dịch vụ hỗn hợp, dịch vụ đô thị : ≤ 40%.
- Công trình dịch vụ du lịch : ≤ 20%.
- Công trình trong khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Tầng cao xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ : 02 – 04 tầng.
- Nhà ở xã hội (*Chung cư*) : ≤ 06 tầng.
- Chung cư cao tầng; công trình dịch vụ hỗn hợp : ≤ 25 tầng.
- Công trình dịch vụ đô thị, dịch vụ du lịch : ≤ 05 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 : 180 – 200 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80 – 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 1,2 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) Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị du lịch	3.262.865,0	100,00
1	Đất ở	791.350,1	24,25
1.1	Nhà ở thương mại	612.990,1	
	Nhà phố thương mại	31.341,5	
	Nhà liên kế	42.948,4	
	Nhà biệt thự	450.507,1	
	Chung cư cao tầng	88.193,1	
1.2	Nhà ở xã hội	158.282,9	
	Nhà liên kế	88.078,3	
	Nhà chung cư	70.204,6	
1.3	Nhà ở tái định cư	20.077,1	
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	238.357,1	7,31
2.1	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	203.465,2	
2.2	Biệt thự nghỉ dưỡng	34.891,9	
3	Đất công trình dịch vụ đô thị	138.817,7	4,25
3.1	Công cộng cấp đơn vị ở	82.783,8	
	Trường học	53.558,7	
	Cơ quan hành chính	11.667,7	
	Công cộng cấp đơn vị ở khác	17.557,4	
3.2	Công cộng cấp đô thị	56.033,9	
	Giáo dục (<i>Trường THPT</i>)	12.902,0	
	Y tế (bệnh viện đa khoa)	8.136,8	
	Văn hóa (<i>Trung tâm nghệ thuật</i>)	15.649,1	
	Dịch vụ đô thị (<i>Thương mại dịch vụ</i>)	4.998,0	
	Công cộng cấp đô thị khác	14.348,0	

4	Đất dịch vụ du lịch	330.685,6	10,13
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	974.669,2	29,87
5.1	Cây xanh, mặt nước	701.839,3	
	Mặt nước	156.726,9	
	Cây xanh công viên	545.112,4	
5.2	Thể dục thể thao	40.235,1	
5.3	Cây xanh cách ly	232.594,9	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	29.198,2	0,89
7	Đất giao thông	758.285,0	23,24
7.1	Bãi đỗ xe	52.050,6	
7.2	Giao thông	706.234,4	
8	Đất tôn giáo	1.502,0	0,05
B	Đất hành lang cách ly đường Vành đai 3	57.120,0	
	Tổng diện tích	3.319.985,0	

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Dự án với tổng diện tích 3.319.985,0 m² được phân thành 2 khu vực:

b.1. Khu đô thị du lịch: Tổng diện tích 3.262.865,0 m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

b.1.1. Đất ở: Tổng diện tích 791.350,1 m², bao gồm các loại hình nhà ở:

- Nhà ở thương mại có tổng diện tích 612.990,1 m², bao gồm:

+ Nhà phố thương mại (Ký hiệu NP1.1÷NP1.33) có tổng diện tích 31.341,5 m² gồm 262 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao ≤ 04 tầng.

+ Nhà liên kế (Ký hiệu LK1.1÷LK1.4 và LK2.1÷LK2.34) có tổng diện tích 42.948,4 m², gồm 344 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao ≤ 04 tầng.

+ Nhà biệt thự (Ký hiệu BT1.1÷BT1.38; BT2.1÷BT2.50 và BT3.1÷BT3.11) có tổng diện tích 450.507,1 m², gồm 1.202 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 55%, tầng cao ≤ 03 tầng.

+ Chung cư cao tầng (Ký hiệu CT1.1÷CT1.4 và CT2.1÷CT2.2) có tổng diện tích 88.193,1 m² với mật độ xây dựng: khối đế ≤ 60%, khối tháp ≤ 40%; tầng cao ≤ 25 tầng.

- Nhà ở xã hội có tổng diện tích 158.282,9 m² (Chiếm tỷ lệ 20% trên tổng diện tích đất ở) với mật độ xây dựng gộp toàn khu ≤ 40%, trong đó:

+ Nhà liên kế (Ký hiệu NOXH3.1, NOXH3.2) có diện tích 88.078,3 m² gồm 351 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao ≤ 2 tầng (Diện tích đất xây dựng mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần).

+ Nhà chung cư (Ký hiệu NOXH2.1÷NOXH2.3 và NOXH3.3) có diện tích 70.204,6 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 06 tầng.

- Nhà tái định cư (Ký hiệu TDC) có diện tích 20.077,1 m², gồm 200 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao ≤ 03 tầng.

- b.1.2. Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp: Tổng diện tích 238.357,1 m², gồm:
- Thương mại dịch vụ hỗn hợp (Ký hiệu HH1.1÷HH1.7 và HH2.1÷HH2.12) có tổng diện tích 203.465,2 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 25 tầng.
 - Biệt thự nghỉ dưỡng (Ký hiệu BN2.1÷BN2.11) có tổng diện tích 34.891,9 m² gồm 81 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 03 tầng.
- b.1.3. Đất công trình dịch vụ đô thị: tổng diện tích 138.817,7 m², bao gồm:
- Công cộng cấp đơn vị ở: tổng diện tích 82.783,8 m², bao gồm:
 - + Trường học có tổng diện tích 53.558,7 m², trong đó:
 - Trường mẫu giáo, mầm non (Ký hiệu MG1÷MG4) có tổng diện tích 18.543,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 03 tầng.
 - Trường tiểu học (Ký hiệu TH1, TH2) có tổng diện tích 14.905,2 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 03 tầng.
 - Trường trung học cơ sở (Ký hiệu THCS) có diện tích 9.380,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao ≤ 03 tầng.
 - Trường liên cấp tiểu học – THCS (Ký hiệu THLC) có diện tích 10.730,5 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao ≤ 03 tầng.
 - + Cơ quan hành chính (Ký hiệu HC) có diện tích 11.667,7 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 05 tầng.
 - + Công cộng cấp đơn vị ở khác (Ký hiệu CC1.1, CC1.2 và CC2.1 ÷ CC2.4) có tổng diện tích 17.557,4 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 03 tầng.
 - Đất công cộng cấp đô thị: tổng diện tích 56.033,9 m², bao gồm:
 - + Trường phổ thông trung học (Ký hiệu PTTH) có diện tích 12.902,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao ≤ 05 tầng.
 - + Bệnh viện đa khoa (Ký hiệu BV) có diện tích 8.136,8 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 05 tầng.
 - + Trung tâm nghệ thuật (Ký hiệu NT) có diện tích 15.649,1 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 02 tầng.
 - + Thương mại dịch vụ (Ký hiệu TM) có diện tích 4.998,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao ≤ 02 tầng.
 - + Công cộng cấp đô thị khác (Ký hiệu CO) có diện tích 14.348,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao ≤ 02 tầng.
- b.1.4. Đất dịch vụ du lịch (Ký hiệu DL2.1, DL2.2 và DL3.1) có tổng diện tích 330.685,6 m² với mật độ xây dựng ≤ 20%, tầng cao ≤ 03 tầng.
- b.1.5. Đất cây xanh, thể dục thể thao: tổng diện tích 974.669,2 m², gồm:
- Cây xanh, mặt nước có tổng diện tích 701.839,3 m² bao gồm:
 - + Mặt nước có tổng diện tích 156.726,9 m².

+ Cây xanh công viên có tổng diện tích 545.112,4 m² với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao 1 tầng.

- Thê dục thể thao có tổng diện tích 40.235,1 m².

- Cây xanh cách ly có tổng diện tích 232.594,9 m².

b.1.6. Đất hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu HTKT1÷ HTKT5) có tổng diện tích 29.198,2 m² với mật độ xây dựng ≤ 30%, tầng cao 01 tầng.

b.1.7. Đất giao thông: tổng diện tích 758.285,0 m², bao gồm:

- Bãi đỗ xe (Ký hiệu P1.1÷P1.4, P2.1÷P2.6 và P3.1÷P3.2) có tổng diện tích 52.050,6 m².

- Giao thông có tổng diện tích 706.234,4 m².

b.1.8. Đất tôn giáo (Ký hiệu TG) có diện tích 1.502,0 m².

b.2. Hành lang cách ly đường Vành đai 3 - thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 57.120 m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	MDXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số căn (căn)
A	Khu đô thị du lịch	3.262.865,0			6.220
1	Đất ở	791.350,1			5.667
1.1	Nhà ở thương mại	612.990,1			4.532
	Nhà phố thương mại	31.341,5	≤ 80	≤ 4	262
	Nhà liên kế	42.948,4	≤ 80	≤ 4	344
	Nhà biệt thự	450.507,1	≤ 55	≤ 3	1.202
	Chung cư cao tầng	88.193,1	≤ 60	≤ 25	2.724
1.2	Nhà ở xã hội	158.282,9			935
	Nhà liên kế	88078,3	≤ 80	≤ 2	351
	Nhà chung cư	70.204,6	≤ 40	≤ 6	584
1.3	Nhà ở tái định cư	20.077,1	≤ 80	≤ 3	200
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	238.357,1			553
2.1	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	203.465,2	≤ 40	≤ 25	472
2.2	Biệt thự nghỉ dưỡng	34.891,9	≤ 40	≤ 3	81
3	Đất công trình dịch vụ đô thị	138.817,7			
3.1	Công cộng cấp đơn vị ở	82.783,8			
	Trường học	53.558,7			
	- Trường mẫu giáo, mầm non	18.543,0	≤ 40	≤ 3	
	- Trường tiểu học	14.905,2	≤ 40	≤ 3	
	- Trường trung học cơ sở	9.380,0	≤ 30	≤ 3	
	- Liên trường (C1, C2)	10.730,5	≤ 30	≤ 3	

	Cơ quan hành chính	11.667,7	≤ 40	≤ 5	
	Công cộng cấp đơn vị ở khác	17.557,4	≤ 40	≤ 3	
3.2	Đất công cộng cấp đô thị	56.033,9			
	Giáo dục (<i>Trường THPT</i>)	12.902,0	≤ 30	≤ 3	
	Y tế (<i>Bệnh viện đa khoa</i>)	8.136,8	≤ 40	≤ 5	
	Văn hóa (<i>Trung tâm nghệ thuật</i>)	15.649,1	≤ 40	≤ 2	
	Dịch vụ đô thị (<i>Thương mại dịch vụ</i>)	4.998,0	≤ 30	≤ 2	
	Công cộng cấp đô thị khác	14.348,0	≤ 30	≤ 2	
4	Đất dịch vụ du lịch	330.685,6	≤ 20	≤ 3	
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	974.669,2	≤ 5	1	
5.1	Đất cây xanh, mặt nước	701.839,3			
	Mặt nước	156.726,9			
	Cây xanh công viên	545.112,4	≤ 5	1	
5.2	Đất thể dục thể thao	40.235,1			
5.3	Đất cây xanh cách ly	232.594,9			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	29.198,2	≤ 30	1	
7	Đất giao thông	758.285,0			
7.1	Bãi đỗ xe	52.050,6			
7.2	Giao thông	706.234,4			
8	Đất tôn giáo	1.502,0			

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Được phân thành 2 khu vực:

- Khu vực 1: Tại phía Bắc của dự án, chủ đạo là công trình dịch vụ hỗn hợp, công trình dịch vụ đô thị, khu thể dục thể thao, nhà ở biệt thự với công viên nhỏ và tại trung tâm nhóm nhà.

- Khu vực 2: Tại phía Nam của dự án, bố trí các công trình dịch vụ du lịch, nhà ở chung cư, nhà ở thấp tầng và nhà ở xã hội kết hợp với các công trình công cộng đơn vị ở, các khu cây xanh tại các trung tâm nhóm nhà đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân sống trong khu vực.

b) Thiết kế đô thị:

b.1. Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Là hệ thống công trình cao tầng nằm tại trung tâm phía Bắc của dự án.

- Điểm nhấn cấp 2: Tổ chức các dải công viên cây xanh ven các kênh rạch kết hợp với các khu cây xanh trong các khu ở và dải cây xanh ven sông Đồng Nai tạo thành một hệ thống công viên cây xanh liên tục trong khu đô thị, tạo thành trục cảnh quan và nâng cao điều kiện vi khí hậu trong khu vực.

b.2. Trục cảnh quan chính:

- Trục đường chính đô thị NA-1A: Chạy xuyên suốt dự án theo hướng Bắc Nam, song song đường vành đai 3, liên kết các khu chức năng chính của dự án.

- Trục đường chính đô thị DA-16: Từ cầu Đại Phước kết nối nối ra đường Vành đai 3 là lối vào chính của dự án, kết hợp với trục giao thông chính kết nối khu vực phía Bắc và phía Nam, đóng vai trò là xương sống - trục cảnh quan chính của khu đô thị.

b.3. Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà biệt thự : $\leq 16m$.
- Nhà liên kế, nhà phố thương mại : $\leq 18m$.
- Chung cư thương mại : $\leq 110m$.
- Nhà ở xã hội (liên kế) : $\leq 12m$.
- Nhà ở xã hội (chung cư) : $\leq 30m$.
- Nhà ở tái định cư : $\leq 16m$.
- Công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp : $\leq 110m$.
- Công trình dịch vụ đô thị : $\leq 24m$.
- Công trình dịch vụ du lịch : $\leq 24m$.
- Công trình trong khu cây xanh : $\leq 7m$.

b.4. Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

- Khoảng lùi nhà liên kế, nhà phố thương mại:
 - + So với chỉ giới đường đỏ trục đường phía trước : $\geq 3m$.
 - + So với ranh đất phía sau : $\geq 2m$.
- Khoảng lùi nhà biệt thự:
 - + So với chỉ giới đường đỏ trục đường phía trước : $\geq 3m$.
 - + So với ranh đất : $\geq 2m$.
- Khoảng lùi chung cư, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, du lịch:
 - + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường : $\geq 6m$.
 - + So với ranh đất : $\geq 4m$.
 - + So với chỉ giới đường đỏ đường Vành đai 3 : $\geq 12m$.
- Khoảng cách cây xanh cách ly dọc sông Đồng Nai $\geq 50m$, đối với các kênh rạch hiện hữu $\geq 15m$.
- Khoảng cách ly với đường dây điện 110kV ở phía Nam dự án là $\geq 10m$.

b.5. Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: hiện đại, thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà,

khu nhà (Về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi,...).

- 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:

- Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt 1-1 có lộ giới 49,5m (Lòng đường 22,5m; vỉa hè hai bên 2x6,0m; dải phân cách giữa 15,0m).

+ Mặt cắt 1A-1A có lộ giới 28,0m (Lòng đường 16,0m; vỉa hè hai bên 2x6,0m).

- Đường chính khu vực:

+ Mặt cắt 2-2 có lộ giới 33,0m (Lòng đường 21,0m; vỉa hè hai bên 2x5,0m; dải phân cách giữa 2,0m).

+ Mặt cắt 2A-2A có lộ giới 39,0m (Lòng đường 21,0m; vỉa hè một bên 5,0m và một bên 11,0m; dải phân cách giữa 2,0m).

+ Mặt cắt A-A (Áp dụng cho cầu vượt kênh) có lộ giới 54,0m (Lòng đường 15,0m; vỉa hè hai bên 2x8,0m; dải phân cách giữa 23,0m).

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 31,0m (Lòng đường 19,0m; vỉa hè hai bên 2x6,0m).

+ Mặt cắt 3A-3A có lộ giới 36,0m (Lòng đường 19,0m; vỉa hè một bên 11,0m và một bên 6,0m).

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 31,0m (Lòng đường 15,0m; vỉa hè hai bên 2x6,0m; dải phân cách giữa 4,0m).

- Đường phân khu vực:

+ Mặt cắt 5-5 lộ giới 17,5m (Lòng đường 7,5m; vỉa hè hai bên 2x5,0m).

+ Mặt cắt 5A-5A có lộ giới 23,5m (Lòng đường 7,50m; vỉa hè một bên 5,0m và một bên 11,0m).

+ Mặt cắt 6-6 có lộ giới 21,5m (Lòng đường 11,5m; vỉa hè hai bên 2x5,0m).

+ Mặt cắt 8-8 có lộ giới 15,0m (Lòng đường 7,0m; vỉa hè hai bên 2x4,0m).

- Đường nhóm nhà ở: Mặt cắt 7-7 có lộ giới 12,0m (Lòng đường 6,00m; vỉa hè 2x3,0m).

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch có cao độ nền thấp, chịu ảnh hưởng chế độ thủy triều của sông Đồng Nai. Cao độ san nền được thiết kế dựa trên đặc điểm hình dáng khu đất và địa hình thực tế để đắp tới cao độ san nền phù hợp theo quy hoạch

chung đô thị mới Nhơn Trạch và quy hoạch Phân khu 3.3 được duyệt. Cao độ nền xác định từ $H \geq 2,5\text{m}$ (Cao độ mép đường).

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Nước mưa sẽ theo các tuyến cống thoát nước mưa trong các tiểu khu, các hố ga thu nước ven đường đổ vào các cống thoát nước mưa đặt dọc theo các tuyến đường, chảy vào hệ thống cống thoát chính và xả vào các sông rạch gần nhất trong khu vực, tiêu thoát ra sông Đồng Nai.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ tuyến ống cấp nước D500 từ mạng lưới cấp nước đô thị Nhơn Trạch, đầu nối từ trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch với công suất dự kiến năm 2025 là $140.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Mạng lưới đường ống cấp nước (Sử dụng ống HDPE) được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục.

- Trên các tuyến ống cấp nước phân phối chính tại ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ $100\div 150\text{m}$ /họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước là $Q = 14.850 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

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. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại; sau đó được dẫn bằng tuyến cống dọc theo các tuyến đường về Trạm xử lý nước thải chung có công suất $9.500 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ đặt tại phía Nam dự án.

- 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 Đồng Nai 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:

- Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ Trạm biến áp 110kV Nhơn Trạch. Xây dựng mới 71 trạm biến áp (TBA) lấy nguồn từ các tuyến 22kV từ TBA 110kV Nhơn Trạch đến; trong đó có 43 TBA có công suất máy biến áp $\leq 630\text{kVA}$ (Cho các cụm nhà ở thấp tầng; các công trình công cộng dịch vụ như: trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, cơ quan hành chính, thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật,...) và 28 TBA có công suất máy biến áp $> 630\text{kVA}$ (Cho các công trình cao tầng, công trình hỗn hợp, văn phòng, khách sạn, trung tâm hội nghị, các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng).

- Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, đi 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 là 78.806 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho dự án được lấy từ trạm viễn thông của huyện Nhơn Trạch đấu nối vào tổng đài đặt trong 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 công bề 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 thông nhằm cung cấp các dịch vụ viễn thông trong dự án

- Tổng dung lượng là 17.460 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 thuộc khu nhà ở xã hội, các công trình giáo dục, y tế, văn hóa 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 đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

a) Chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

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

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

d) 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, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng 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 Thạnh 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 Thạnh 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 nội dung Quyết định số 4095/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, 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 Thạnh; Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *lx*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Nhơn Trạch\DCQHCT>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng
Cao Tiến Dũng