

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và 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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
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 lập 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 232/TTr-SXD ngày 27 tháng 12 năm 2021 và Văn bản số 155/SXD-QLQHKT ngày 18 tháng 01 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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



1. Phạm vi, ranh giới: Xác định theo Trích lục và Biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1433/2021, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 22 tháng 01 năm 2021.

2. Quy mô lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích : 234.042,5 m².
 b) Quy mô dân số : 4.332 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; nhà ở riêng lẻ; khu cây xanh, thể dục thể thao,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực.

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 : 27,3 m²/ người.
- Đất công cộng : 2,7 m²/ người.
- Đất thương mại dịch vụ : 1,6 m²/ người.
- Đất cây xanh : 3,2 m²/ người.
- Đất giao thông : 19,1 m²/ người.

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

- Nhà liên kế : ≤ 80%.
- Nhà biệt thự : ≤ 60%.
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 40%;
- Khu công viên cây xanh : ≤ 05%;

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 03 – 04 tầng.
- Nhà biệt thự : 02 – 03 tầng.
- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : 02 – 03 tầng
- Công trình trong khu cây xanh : 01 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 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 – 180 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/2 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/1 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 chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1 | Đất ở | 118.179,2 | 50,5 |
| | Nhà liên kế phố | 29.606,3 | |
| | Nhà liên kế vườn | 83.579,7 | |
| | Nhà biệt thự song lập | 4.993,2 | |
| 2 | Đất công cộng | 11.705,1 | 5,0 |
| | Giáo dục | 8.814,7 | |
| | Y tế | 1.128,5 | |
| | Hành chính, văn hóa | 1.761,9 | |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ | 6.805,1 | 2,9 |
| 4 | Đất cây xanh, mặt nước | 14.049,8 | 6,0 |
| | Cây xanh | 12.751,5 | |
| | Mặt nước | 1.298,3 | |
| 5 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 500,0 | 0,2 |
| 6 | Đất giao thông | 82.803,3 | 35,4 |
| | Tổng cộng | 234.042,5 | 100,0 |

b) Phân khu chức năng: Với diện tích 234.042,5 m² Dự án được phân thành các khu chức năng chính như sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Với tổng diện tích đất là 118.179,2 m², gồm các loại hình: Nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, nhà biệt thự song lập; trong đó:

+ Nhà liên kế phố (*Ký hiệu: LKP-1 ÷ LKP-21*) có tổng diện tích đất là 29.606,3 m², gồm: 263 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng 03 - 04 tầng.

+ Nhà liên kế vườn (*Ký hiệu: LKV-1 ÷ LKV-45*) có tổng diện tích đất là 83.579,7m², gồm: 789 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 80%, tầng cao xây dựng 03 - 04 tầng.

+ Nhà biệt thự song lập (*Ký hiệu: BTSL*) có tổng diện tích đất là 4.993,2m², gồm: 31 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.



- Đất xây dựng công trình công cộng: Tổng diện tích đất là 11.705,1 m², gồm:
 - + Giáo dục (Ký hiệu: GD) có diện tích đất là 8.814,7 m² với mật độ xây dựng ≤40%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.
 - + Y tế (Ký hiệu: YT) có diện tích đất là 1.128,4 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.
 - + Hành chính, văn hóa (Ký hiệu: HC-VH) có diện tích đất là 1.761,9 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.
- Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (Ký hiệu: TMDV) có diện tích đất là 6.805,1 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 02 - 03 tầng.
- Đất xây dựng công viên cây xanh: Tổng diện tích đất là 14.049,8 m², gồm:
 - + Cây xanh công viên (Ký hiệu: CX) có tổng diện tích đất là 12.751,5 m² với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao xây dựng 1 tầng.
 - + Mặt nước có diện tích 1.298,3 m².
- Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật - Trạm xử lý nước thải (Ký hiệu: HT) có diện tích đất là 500,0 m².
- Đất giao thông có tổng diện tích đất là 82.803,3 m².

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 | | 118.179,2 | | | 1083 |
| | Nhà liên kế phố | | 29.606,3 | | | 263 |
| | - Nhà liên kế phố 1 | LKP-1 | 903,4 | ≤ 80 | 3 - 4 | 9 |
| | - Nhà liên kế phố 2 | LKP-2 | 913,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 9 |
| | - Nhà liên kế phố 3 | LKP-3 | 1.407,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| | - Nhà liên kế phố 4 | LKP-4 | 1.692,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 17 |
| | - Nhà liên kế phố 5 | LKP-5 | 1.581,4 | ≤ 80 | 3 - 4 | 15 |
| | - Nhà liên kế phố 6 | LKP-6 | 1.262,4 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| | - Nhà liên kế phố 7 | LKP-7 | 1.944,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 15 |
| | - Nhà liên kế phố 8 | LKP-8 | 1.482,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| | - Nhà liên kế phố 9 | LKP-9 | 1.472,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| | - Nhà liên kế phố 10 | LKP-10 | 1.418,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 13 |
| | - Nhà liên kế phố 11 | LKP-11 | 382,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 3 |
| | - Nhà liên kế phố 12 | LKP-12 | 1.472,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| | - Nhà liên kế phố 13 | LKP-13 | 1.482,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| | - Nhà liên kế phố 14 | LKP-14 | 2.256,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 17 |
| | - Nhà liên kế phố 15 | LKP-15 | 1.492,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 12 |
| | - Nhà liên kế phố 16 | LKP-16 | 1.492,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 12 |
| | - Nhà liên kế phố 17 | LKP-17 | 1.352,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 11 |

| | | | | | |
|-----------------------|--------|----------|------|-------|-----|
| - Nhà liên kế phố 18 | LKP-18 | 1.352,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 11 |
| - Nhà liên kế phố 19 | LKP-19 | 2.106,2 | ≤ 80 | 3 - 4 | 19 |
| - Nhà liên kế phố 20 | LKP-20 | 1.041,3 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| - Nhà liên kế phố 21 | LKP-21 | 1.102,1 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| Nhà liên kế vườn | | 83.579,7 | | | 789 |
| - Nhà liên kế vườn 1 | LKV-1 | 872,2 | ≤ 80 | 3 - 4 | 8 |
| - Nhà liên kế vườn 2 | LKV-2 | 913,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 9 |
| - Nhà liên kế vườn 3 | LKV-3 | 1.407,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| - Nhà liên kế vườn 4 | LKV-4 | 1.692,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 17 |
| - Nhà liên kế vườn 5 | LKV-5 | 1.663,8 | ≤ 80 | 3 - 4 | 15 |
| - Nhà liên kế vườn 6 | LKV-6 | 1.924,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 18 |
| - Nhà liên kế vườn 7 | LKV-7 | 2.964,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 28 |
| - Nhà liên kế vườn 8 | LKV-8 | 3.564,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 34 |
| - Nhà liên kế vườn 9 | LKV-9 | 1.206,9 | ≤ 80 | 3 - 4 | 13 |
| - Nhà liên kế vườn 10 | LKV-10 | 1.180,3 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| - Nhà liên kế vườn 11 | LKV-11 | 1.080,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 9 |
| - Nhà liên kế vườn 12 | LKV-12 | 3.964,8 | ≤ 80 | 3 - 4 | 40 |
| - Nhà liên kế vườn 13 | LKV-13 | 1.482,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| - Nhà liên kế vườn 14 | LKV-14 | 1.472,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| - Nhà liên kế vườn 15 | LKV-15 | 1.381,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 12 |
| - Nhà liên kế vườn 16 | LKV-16 | 1.388,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 13 |
| - Nhà liên kế vườn 17 | LKV-17 | 1.320,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 13 |
| - Nhà liên kế vườn 18 | LKV-18 | 1.000,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| - Nhà liên kế vườn 19 | LKV-19 | 1.472,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| - Nhà liên kế vườn 20 | LKV-20 | 1.482,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| - Nhà liên kế vườn 21 | LKV-21 | 1.392,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 11 |
| - Nhà liên kế vườn 22 | LKV-22 | 2.964,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 28 |
| - Nhà liên kế vườn 23 | LKV-23 | 2.944,0 | ≤ 80 | 2 - 4 | 28 |
| - Nhà liên kế vườn 24 | LKV-24 | 1.503,3 | ≤ 80 | 3 - 4 | 15 |
| - Nhà liên kế vườn 25 | LKV-25 | 2.984,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 28 |
| - Nhà liên kế vườn 26 | LKV-26 | 2.984,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 28 |
| - Nhà liên kế vườn 27 | LKV-27 | 1.492,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 12 |
| - Nhà liên kế vườn 28 | LKV-28 | 1.492,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 12 |
| - Nhà liên kế vườn 29 | LKV-29 | 1.352,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 11 |
| - Nhà liên kế vườn 30 | LKV-30 | 1.352,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 11 |
| - Nhà liên kế vườn 31 | LKV-31 | 3.123,4 | ≤ 80 | 3 - 4 | 30 |
| - Nhà liên kế vườn 32 | LKV-32 | 3.044,6 | ≤ 80 | 3 - 4 | 28 |
| - Nhà liên kế vườn 33 | LKV-33 | 1.818,8 | ≤ 80 | 3 - 4 | 18 |
| - Nhà liên kế vườn 34 | LKV-34 | 1.979,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 20 |

| | | | | | | |
|----------|-------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|--------------|----|
| | - Nhà liên kế vườn 35 | LKV-35 | 1.992,2 | ≤ 80 | 3 - 4 | 18 |
| | - Nhà liên kế vườn 36 | LKV-36 | 2.084,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 20 |
| | - Nhà liên kế vườn 37 | LKV-37 | 1.964,8 | ≤ 80 | 3 - 4 | 20 |
| | - Nhà liên kế vườn 38 | LKV-38 | 1.979,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 20 |
| | - Nhà liên kế vườn 39 | LKV-39 | 3.284,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 32 |
| | - Nhà liên kế vườn 40 | LKV-40 | 684,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 7 |
| | - Nhà liên kế vườn 41 | LKV-41 | 1.398,0 | ≤ 80 | 3 - 4 | 14 |
| | - Nhà liên kế vườn 42 | LKV-42 | 989,5 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| | - Nhà liên kế vườn 43 | LKV-43 | 1077,2 | ≤ 80 | 3 - 4 | 10 |
| | - Nhà liên kế vườn 44 | LKV-44 | 2149,3 | ≤ 80 | 3 - 4 | 21 |
| | - Nhà liên kế vườn 45 | LKV-45 | 2122,3 | ≤ 80 | 3 - 4 | 18 |
| | Nhà biệt thự song lập | BTSL | 4.993,2 | ≤ 60 | 2 - 3 | 31 |
| 2 | Đất công cộng | | 11.705,1 | | | |
| | Giáo dục | GD | 8.814,7 | ≤ 40 | 2 - 3 | |
| | Y tế | YT | 1.128,5 | ≤ 40 | 2 - 3 | |
| | Hành chính, văn hóa | HC-VH | 1.761,9 | ≤ 40 | 2 - 3 | |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ | TMDV | 6.805,1 | ≤ 40 | 2 - 3 | |
| 4 | Đất cây xanh, mặt nước | | 14.049,8 | | | |
| | Cây xanh | CX | 12.751,5 | ≤ 05 | 01 | |
| | Mặt nước | N | 1.298,3 | | | |
| 5 | Đất hạ tầng kỹ thuật | HT | 500,0 | - | - | |

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 các trục giao thông trục chính, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhằm 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 giao thông. Các trục giao thông chính: Đường D4 (Trục Bắc - Nam đầu nối ra đường ĐT769); đường N4, đường N1 và đường song hành của tuyến ĐT.769 (3 trục Đông - Tây) kết nối với hệ thống giao thông tại khu vực, tạo ra một khung giao thông rõ ràng, thông suốt. Bố trí công trình thương mại dịch vụ, trường học kết hợp các dãy nhà liên kế, biệt thự với hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ,... tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan tại dự án và khu vực lân cận.

- Tổ chức công viên cây xanh tập trung ở vị trí trung tâm các Nhóm ở, tiếp giáp các trục đường; các không gian mở và cây xanh này 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: Công trình thương mại, giáo dục tiếp giáp các trục chính như đường D4, đường N4 được tổ chức với hình khối kiến trúc hiện đại, đồng bộ.

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

- Các trục cảnh quan chính:

+ Các trục đường chính đô thị: Tuyến ĐT.769 lộ giới 45 m giáp ranh phía Nam; đường vào Cụm công nghiệp Bình Sơn lộ giới 25,5 m giáp ranh phía Đông; đường D22 thuộc Phân khu III - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn lộ giới 32 m giáp ranh phía Tây.

+ Các trục đường chính dự án: Trục đường D4, trục đường song hành của tuyến ĐT.769 kết nối các khu chức năng của dự án.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà ở riêng lẻ : ≤ 19 m.

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ : ≤ 20 m.

+ Công trình trong khu cây xanh : ≤ 07 m.

- Quy định khoảng lùi Nhà liên kế:

+ Phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,5$ m.

+ Phía sau so với ranh đất : $\geq 2,0$ m.

- Quy định khoảng lùi Nhà biệt thự song lập:

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

+ Phía sau so với ranh đất : $\geq 2,0$ m.

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

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

+ So với ranh đất : $\geq 4,0$ 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 khu vực:

+ Phía Nam: Tuyến ĐT.769 có lộ giới 45 m (Lòng đường 15 m, vỉa hè hành lang an toàn hai bên 2 x 15 m).

+ Phía Đông: Đường vào Cụm công nghiệp Bình Sơn có lộ giới 25,5m

+ Phía Tây: Đường D22 thuộc Phân khu III dự án Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn có lộ giới 32 m.

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

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 24,0 m (Lòng đường 14,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 5,0 m)

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 13,0 m (Lòng đường 8,0 m; vỉa hè một bên 5,0 m).

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 12,0 m (Lòng đường 6,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0 m).

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15,0 m (Lòng đường 9,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0 m).

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 22,0 m (Lòng đường 12,0 m vỉa hè hai bên 2 x 5,0 m).

+ Mặt cắt 6-6: Lộ giới 14,0 m (Lòng đường 8,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0 m)

+ Mặt cắt 7-7: Lộ giới 13,0 m (Lòng đường 7,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 3,0 m).

b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- Cao độ san nền được giới hạn bởi 3 trục đường chính khu vực hiện hữu là: Tuyến ĐT.769 giáp ranh phía Nam; đường vào Cụm công nghiệp Bình Sơn giáp ranh phía Đông; đường D22 thuộc Phân khu III - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An và xã Bình Sơn lộ giáp ranh phía Tây. Trên cơ sở cao độ khống chế tại các nút giao và hướng đầu nổi thoát nước mưa từ đó tiến hành thiết kế san nền đảm bảo thuận lợi cho thoát nước và tối ưu khối lượng đắp nền. Thiết kế đường đồng mức san nền thấp dần từ Tây bắc về phía Đông Nam, cao độ đường đồng mức san nền từ +38,6 m xuống +28,0 m (Theo hệ cao độ quốc gia VN2000). Đồng thời tạo độ dốc tự nhiên hướng về các trục đường giao thông để thuận lợi cho thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy, hướng thoát nước về phía Đông Nam đầu nổi vào tuyến thoát nước mưa hiện hữu trên tuyến ĐT.769 (Sẽ được nâng cấp, cải tạo đảm bảo việc tiêu thoát nước cho dự án và khu vực lân cận). 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 BTCT có đường kính từ Ø600 ÷ Ø1500.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước được lấy từ tuyến ống HDPE Ø280 hiện hữu, phía bên trái trên tuyến ĐT.769 (Hướng từ Quốc lộ 51 vào) để cấp nước cho dự án. Tổng nhu cầu dùng nước là 1.195 m³/ngày.đêm.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước theo kiểu hỗn hợp, mạng vòng cho các tuyến ống chính và nhánh cụt cho các tuyến nhánh phụ, đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với đường kính từ Ø110 ÷ Ø160.

- 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 ÷ 150 m/họng để thuận tiện

cho việc chữa cháy.

d) Quy hoạch 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 hệ thống cống HDPE đường kính từ Ø300 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung (*Tại khu vực phía Đông dự án*) có công suất 860 m³/ngày.đêm.

- 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 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận chung tại khu vực.

- 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 điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến trung thế 22KV hiện hữu trên tuyến ĐT.769. Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 4.663 kVA.

- Xây dựng mới đường dây trung thế, hạ thế và 04 Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV 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.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin liên lạc cho dự án được lấy từ trạm viễn thông hiện hữu trên tuyến ĐT.769 để 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 cống bể ngầm, tủ cấp 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 dự kiến là 1.400 thuê bao.

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 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 các 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 kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Lộc An và xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ sở hữu.

c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh 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, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Ủy ban nhân dân xã Lộc An và Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Ủy ban nhân dân xã Lộc An và Ủy ban nhân dân 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, buru 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.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, 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 Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lộc An; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land; 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.
- <F:\2022\Long Thành\QHCT>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng

ĐỒNG

