

Số: 2117/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 7 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**
(Quy mô: 1.244.680,50 m², do Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân làm chủ đầu tư)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 23/6/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân làm chủ đầu tư với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới:

Ranh giới dự án được xác định theo bản đồ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH Thương mại Đo đạc Xây dựng Thái Dương thực hiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác nhận ngày 15/12/2014, cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp sông Đồng Nai;
- Phía Nam : Giáp dự án khu dân cư;
- Phía Đông : Giáp dự án khu dân cư;
- Phía Tây : Giáp đường Vành đai 3 nối Quận 9 - Nhơn Trạch.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 1.244.680,50 m² (124,468 ha).
- Quy mô dân số : Khoảng 12.500 -13.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất:

Là khu dân cư đô thị mới phù hợp theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch bao gồm: Thương mại - dịch vụ và chung cư cao tầng, biệt thự đơn lập, nhà liên kế vườn, nhà liên kế. Các công trình công cộng bao gồm: Hành chính, thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa - TDTT, hệ thống công viên cây xanh mặt nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác được xây dựng đồng bộ.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch; các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, quy phạm hiện hành áp dụng cho đô thị loại II.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô và cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của dự án, tạo mối liên kết và sự thống nhất trong quản lý, xác định mối liên kết về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với các dự án liên kế xung quanh.

- Xây dựng điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Tuân thủ theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành, cụ thể:

- Chỉ tiêu đất dân dụng	: 87,71 m ² /người.
+ Chỉ tiêu đất ở	: 33,90 m ² /người.
+ Chỉ tiêu đất dịch vụ hỗn hợp	: 9,42 m ² /người.
+ Chỉ tiêu đất công trình dịch vụ đô thị	: 9,19 m ² /người.
+ Chỉ tiêu đất cây xanh - mặt nước	: ≥ 6,0 m ² /người.
+ Chỉ tiêu đất giao thông	: 29,21 m ² /người.
- Chỉ tiêu mật độ xây dựng:	
+ Mật độ xây dựng toàn khu	: ≤ 35%.
+ Đất nhà biệt thự	: 40% - 50%.
+ Đất nhà liên kế vườn	: 60% - 70%.
+ Đất nhà liên kế phố	: 70% - 80%.
+ Đất nhà ở xã hội (TMDV + chung cư)	: Khối đế ≤ 40%, khối tháp ≤ 30%.
+ Công trình công cộng dịch vụ	: 10% - 40%.
+ Đất công viên cây xanh	: ≤ 5%.
- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng:	
+ Biệt thự	: 02 - 03 tầng (≤ 15m).

- + Nhà liên kế vườn : 03 - 04 tầng (≤ 18 m).
- + Nhà liên kế : 03 - 04 tầng (≤ 18 m).
- + Đất nhà ở xã hội (TMDV + Chung cư) : 09 - 10 tầng (≤ 45 m).
- + Công trình công cộng dịch vụ : 01 - 05 tầng (≤ 20 m).
- + Công viên cây xanh : 01 tầng (≤ 05 m).
- Chỉ tiêu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
 - + Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.
 - + Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
 - + Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 KWh/người/năm.
 - + Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/2 người.
 - + Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích(m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu ở	1.108.194,10	100,0
1	Đất ở	541.452,69	48,9
1.1	Đất biệt thự	235.583,25	
1.2	Đất nhà liên kế vườn	140.237,67	
1.3	Đất nhà liên kế	47.939,51	
1.4	Đất nhà ở xã hội (TMDV + Chung cư)	117.692,26	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	114.874,12	10,4
2.1	Đất hành chính	2.123,72	
2.2	Đất thương mại dịch vụ	55.966,61	
2.3	Đất giáo dục	36.395,21	
	Trường mầm non	12.612,91	
	Trường tiểu học (cấp I)	12.818,27	
	Trường trung học cơ sở (cấp II)	10.964,03	
2.4	Đất trạm y tế	4.700,78	
2.5	Đất trung tâm điều dưỡng	4.066,87	
2.6	Đất văn hóa - TDTT	6.257,14	
2.7	Đất khác	5.363,79	
3	Đất cây xanh mặt nước	86.780,14	7,8
3.1	Đất công viên cây xanh	63.150,89	

3.2	Mặt nước (rạch nắn dòng)	23.629,25	
4	Đất giao thông	365.087,15	32,9
II	Đất ngoài khu ở	136.486,40	
1	Đất cây xanh chuyên dụng	136.190,40	
1.1	Cây xanh cách ly sông rạch	88.763,39	
1.2	Cây xanh cách ly đường cao tốc	47.427,01	
2	Đất cơ sở tín ngưỡng (hiện trạng)	296,00	
	Tổng cộng	1.244.680,5	

b) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho từng lô đất trong dự án:

STT	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng (%)	Số lô	Dân số
Liên kế phố		47.939,51	4,0	80,0	400	1.200
1	LK1	2.509,21	4,0	80,0	24	72
2	LK2	2.509,21	4,0	80,0	24	72
3	LK3	2.509,21	4,0	80,0	24	72
4	LK4	2.509,21	4,0	80,0	24	72
5	LK5	3.142,76	4,0	80,0	24	72
6	LK6	3.142,76	4,0	80,0	24	72
7	LK7	3.142,77	4,0	80,0	24	72
8	LK8	3.142,77	4,0	80,0	24	72
9	LK9	3.142,77	4,0	80,0	24	72
10	LK10	3.142,77	4,0	80,0	24	72
11	LK11	2.273,40	4,0	80,0	20	60
12	LK12	2.492,30	4,0	80,0	22	66
13	LK13	3.346,00	4,0	80,0	30	90
14	LK14	3.346,00	4,0	80,0	30	90
15	LK15	2.623,72	4,0	80,0	20	60
16	LK16	4.964,65	4,0	80,0	38	114
Liên kế sân vườn		140.237,67	4,0	70,0	813	2.439
17	LKV1	3.627,42	4,0	70,0	20	60
18	LKV2	3.277,42	4,0	70,0	18	54
19	LKV3	5.650,00	4,0	70,0	32	96
20	LKV4	3.275,00	4,0	70,0	18	54
21	LKV5	3.388,93	4,0	70,0	18	54
22	LKV6	3.904,85	4,0	70,0	20	60

23	LKV7	3.192,77	4,0	70,0	18	54
24	LKV8	3.192,77	4,0	70,0	18	54
25	LKV9	3.192,78	4,0	70,0	18	54
26	LKV10	3.192,78	4,0	70,0	18	54
27	LKV11	3.192,78	4,0	70,0	18	54
28	LKV12	3.192,78	4,0	70,0	18	54
29	LKV13	3.192,78	4,0	70,0	18	54
30	LKV14	3.192,78	4,0	70,0	18	54
31	LKV15	3.137,68	4,0	70,0	16	48
32	LKV16	3.397,55	4,0	70,0	19	57
33	LKV17	3.627,42	4,0	70,0	20	60
34	LKV18	3.277,42	4,0	70,0	18	54
35	LKV19	5.650,00	4,0	70,0	32	96
36	LKV20	4.907,35	4,0	70,0	26	78
37	LKV21	2.509,21	4,0	70,0	18	54
38	LKV22	2.509,21	4,0	70,0	18	54
39	LKV23	2.762,63	4,0	70,0	18	54
40	LKV24	2.762,62	4,0	70,0	18	54
41	LKV25	2.701,75	4,0	70,0	16	48
42	LKV26	2.762,62	4,0	70,0	18	54
43	LKV27	4.190,00	4,0	70,0	28	84
44	LKV28	4.038,19	4,0	70,0	24	72
45	LKV29	4.038,19	4,0	70,0	24	72
46	LKV30	4.038,19	4,0	70,0	24	72
47	LKV31	4.038,18	4,0	70,0	24	72
48	LKV32	4.240,43	4,0	70,0	26	78
49	LKV33	4.579,53	4,0	70,0	26	78
50	LKV34	4.364,19	4,0	70,0	26	78
51	LKV35	4.434,69	4,0	70,0	26	78
52	LKV36	4.789,13	4,0	70,0	26	78
53	LKV37	4.564,04	4,0	70,0	26	78
54	LKV38	4.251,61	4,0	70,0	26	78
Biệt thự		235.583,25	3,0	50,0	558	1.674
55	BT1	11.744,58	3,0	50,0	25	75
56	BT2	8.350,97	3,0	50,0	18	54
57	BT3	7.745,23	3,0	50,0	16	48
58	BT4	6.276,59	3,0	50,0	17	51

59	BT5	5.561,36	3,0	50,0	15	45
60	BT6	4.558,78	3,0	50,0	12	36
61	BT7	4.558,78	3,0	50,0	12	36
62	BT8	4.966,00	3,0	50,0	14	42
63	BT9	6.532,46	3,0	50,0	18	54
64	BT10	6.532,46	3,0	50,0	18	54
65	BT11	5.673,88	3,0	50,0	18	54
66	BT12	5.412,81	3,0	50,0	18	54
67	BT13	6.246,26	3,0	50,0	18	54
68	BT14	4.966,00	3,0	50,0	14	42
69	BT15	5.806,71	3,0	50,0	16	48
70	BT16	7.909,65	3,0	50,0	19	57
71	BT17	4.964,65	3,0	50,0	12	36
72	BT18	4.268,45	3,0	50,0	14	42
73	BT19	8.208,55	3,0	50,0	18	54
74	BT20	7.074,43	3,0	50,0	15	45
75	BT21	9.070,69	3,0	50,0	21	63
76	BT22	7.717,27	3,0	50,0	16	48
77	BT23	9.519,51	3,0	50,0	20	60
78	BT24	9.271,11	3,0	50,0	19	57
79	BT25	6.924,90	3,0	50,0	12	36
80	BT26	5.686,40	3,0	50,0	12	36
81	BT27	5.440,26	3,0	50,0	12	36
82	BT28	10.055,75	3,0	50,0	22	66
83	BT29	7.796,58	3,0	50,0	16	48
84	BT30	13.189,80	3,0	50,0	28	84
85	BT31	11.819,47	3,0	50,0	26	78
86	BT32	6.153,11	3,0	50,0	13	39
87	BT33	5.579,80	3,0	50,0	14	42
Đất nhà ở xã hội		117.692,26	10,0	40,0	3.568	7.187
88	HH1	12.946,00	10,0	40,0	392	785
89	HH2	17.962,12	10,0	40,0	545	1.089
90	HH3	55.127,12	10,0	40,0	1.671	3.342
91	HH4	23.719,86	10,0	40,0	719	1.489
92	HH5	7.937,16	10,0	40,0	241	481
Công trình dịch vụ đô thị		114.874,12		40,0		
Hành chính		2.123,72	3,0	40,0		

Thương mại dịch vụ		55.966,61	5,0	40,0		
93	TM1	11.040,07	5,0	40,0		
94	TM2	18.274,39	5,0	40,0		
95	TM3	12.133,76	5,0	40,0		
96	TM4	9.464,09	5,0	40,0		
97	TM5	5.054,30	5,0	40,0		
Giáo dục		36.395,21	2,0	40,0		
98	MN1	5.226,62	2,0	40,0		
99	MN2	3.183,23	2,0	40,0		
100	MN3	4.203,06	2,0	40,0		
101	TH1	12.818,27	3,0	40,0		
102	TH2	10.964,03	3,0	40,0		
Y tế		4.700,78	3,0	40,0		
Điều dưỡng		4.066,87	3,0	40,0		
Đất văn hóa - TDTT		6.257,14	2,0	30,0		
Đất khác		5.363,79	3,0	40,0		
Cây xanh mặt nước		86.780,14	1,0	5,0		
Cây xanh		63.150,89	1,0	5,0		
103	CX1	3.831,65	1,0	5,0		
104	CX2	10.219,57	1,0	5,0		
105	CX3	2.279,49	1,0	5,0		
106	CX4	9.640,61	1,0	5,0		
107	CX5	1.341,28	1,0	5,0		
108	CX6	3.734,50	1,0	5,0		
109	CX7	1.012,38	1,0	5,0		
110	CX8	8.706,22	1,0	5,0		
111	CX9	1.981,66	1,0	5,0		
112	CX10	3.070,47	1,0	5,0		
113	CX11	9.805,90	1,0	5,0		
114	CX12	706,86	1,0	5,0		
115	CX13	2.023,94	1,0	5,0		
116	CX14	2.118,06	1,0	5,0		
117	CX15	2.678,30	1,0	5,0		
Mặt nước		23.629,25	-	-		
118	MN1	2.380,54	-	-		
119	MN2	4.676,57	-	-		
120	MN3	800,50	-	-		

121	MN4	1.922,63	-	-		
122	MN5	11.302,82	-	-		
123	MN6	1.637,00	-	-		
124	MN7	909,19	-	-		
Cây xanh chuyên dụng		136.190,40	1,0	5,0		
125	CXCL1	20.392,35	1,0	5,0		
126	CXCL2	27.034,66	1,0	5,0		
127	CXCL3	47.035,14	1,0	5,0		
128	CXCL4	32.415,63	1,0	5,0		
129	CXCL5	2.600,28	1,0	5,0		
130	CXCL6	2.900,93	1,0	5,0		
131	CXCL7	3.811,41	1,0	5,0		
Đất cơ sở tín ngưỡng		296,00	-	-		

c) Quy hoạch phân khu chức năng:

Khu vực lập quy hoạch được phân định các khu chức năng chính sau:

c.1. Đất đơn vị ở: Tổng diện tích 1.108.194,10 m², bao gồm các chức năng:

- Đất ở: Diện tích 423.760,43 m², bao gồm các loại nhà ở:

+ Đất biệt thự: Diện tích quy hoạch 235.583,25 m², mật độ xây dựng khoảng 40% - 50%, có chiều cao từ 02 - 03 tầng.

+ Đất nhà liên kế vườn: Diện tích 140.237,67 m², mật độ xây dựng khoảng 60% - 70%, có chiều cao từ 03 - 04 tầng.

+ Đất nhà liên kế: Diện tích 47.939,51 m², mật độ xây dựng khoảng 70% - 80%, có chiều cao từ 03 - 04 tầng.

+ Đất nhà ở xã hội (TMDV + Chung cư): Diện tích 117.692,26 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 10 tầng.

- Đất công trình dịch vụ đô thị: Diện tích 114.874,12 m², bao gồm các loại hình công cộng sau:

+ Đất hành chính: Diện tích quy hoạch 2.123,72 m², mật độ xây dựng khoảng 30% - 40%, chiều cao xây dựng 02 - 03 tầng.

+ Đất thương mại dịch vụ: Diện tích quy hoạch 55.966,61 m², mật độ xây dựng khoảng 30% - 40%, chiều cao xây dựng 04 - 05 tầng.

+ Đất giáo dục: Diện tích quy hoạch 36.395,21 m², gồm 03 trường mầm non tổng diện tích 12.612,91 m²; 01 trường tiểu học, diện tích 12.818,27 m² và 01 trường trung học cơ sở, diện tích 10.964,03 m².

+ Đất trạm y tế: Diện tích quy hoạch 4.700,78 m², mật độ xây dựng khoảng 30% - 40%, có chiều cao từ 02 - 03 tầng.

+ Đất trung tâm điều dưỡng: Diện tích quy hoạch 4.066,87 m², mật độ xây dựng 30% - 40%, có chiều cao từ 02 - 03 tầng.

+ Đất văn hóa - TDTT: Diện tích quy hoạch 6.257,14 m², mật độ xây dựng 10% - 30%, có chiều cao xây dựng 01 - 02 tầng.

+ Đất khác: Diện tích quy hoạch 5.363,79 m², mật độ xây dựng 30% - 40%, có chiều cao xây dựng 02 - 03 tầng.

- Đất cây xanh mặt nước: Diện tích 86.780,14 m², bao gồm các loại đất sau:

+ Công viên cây xanh: Diện tích 63.150,89 m², bao gồm các khu công viên cây xanh trong các khu ở và công viên cây xanh tập trung.

+ Mặt nước: Diện tích 23.629,25 m².

- Đất giao thông: Tổng diện tích 365.087,15 m².

c.2. Đất ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích 136.486,40 m², bao gồm các loại đất:

- Đất cây xanh chuyên dụng: Diện tích 136.190,40 m², bao gồm diện tích đất cây xanh cách ly kênh rạch diện tích 88.763,39 m² (khoảng cây xanh cách ly các kênh, rạch ≥ 10 m, với sông Đồng Nai ≥ 50 m) và đất cây xanh cách ly đường cao tốc 47.427,01 m².

- Đất cơ sở tín ngưỡng (hiện trạng): Diện tích quy hoạch 296,00 m², có phương án cải tạo cho phù hợp.

6. Tổ chức cảnh quan, thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở tổ chức giao thông theo kiểu ô cờ, song song và vuông góc với mạng lưới đường chính theo quy hoạch; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư được đầu tư mới hiện đại, kiểu mẫu phù hợp với sự phát triển của không gian tổng thể đô thị mới Nhơn Trạch.

- Bố trí các dãy nhà liên kế dọc theo các tuyến đường giao thông nội bộ khu ở và các đường giao thông theo quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch.

- Bố trí các dãy biệt thự phân lớn dọc bờ sông Đồng Nai, bố trí 01 khu nhà biệt thự riêng biệt tách biệt với các khu bên ngoài bằng hệ thống rạch cảnh quan.

- Các khu công trình thương mại dịch vụ (khởi đế) và căn hộ chung cư bố trí tiếp cận trục đường song hành của đường Vành đai 3 và tập trung phía Đông - Nam của khu quy hoạch, tạo cảnh quan điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ của dự án.

- Nhóm các công trình công cộng dịch vụ: Khu thương mại - dịch vụ tập trung ở trung tâm khu đất, ngã giao hai trục chính và trục cảnh quan tạo điểm nhấn trung tâm cho khu quy hoạch. Các công trình công cộng dịch vụ khác được bố trí tiếp giáp với các trục đường chính tạo sức hút và sự hấp dẫn cho đô thị, riêng các công trình giáo dục nằm phân tán vào các nhóm nhà ở để đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất.

- Tuân thủ các yêu cầu về hình thức kiến trúc theo quy hoạch chi tiết được duyệt trong quá trình đầu tư xây dựng. Các công trình xây dựng phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa về hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cao độ nền, chỉ giới xây dựng, chiều cao tầng của công trình trên từng tuyến phố.

b) Thiết kế đô thị:

b.1. Công trình điểm nhấn theo các hướng - tầm nhìn:

- Công trình thương mại dịch vụ là những công trình điểm nhấn quan trọng nhất nằm trên các trục đường chính đi vào khu quy hoạch, công trình đặt vào vị trí được xác định theo tuyến nhìn và phân bề mặt công trình nhìn thấy theo tuyến nhìn được thiết kế nhấn mạnh về tính thẩm mỹ.

- Công trình thương mại dịch vụ và chung cư là điểm nhấn quan trọng có quy mô và diện tích khá lớn có ý nghĩa về xác định thị giác.

- Công trình hành chính, giáo dục, y tế, trung tâm điều dưỡng là những công trình điểm nhấn có quy mô nhỏ và yếu tố vị trí ít quan trọng hơn. Các công trình này có các chức năng khác ngoài chức năng “Thiết kế đô thị” (chức năng là công trình điểm nhấn, nặng về yếu tố thẩm mỹ).

b.2. Quy định về mật độ xây dựng:

- Đất ở nhà biệt thự : 40% - 50%.
- Đất ở nhà liên kế vườn : 60% - 70%.
- Đất ở nhà liên kế : 70% - 80%.
- Đất nhà ở xã hội : 30% - 40%.
- Công trình dịch vụ đô thị : 10% - 40%.
- Đất công viên cây xanh : 0% - 5%.
- Mật độ xây dựng toàn khu : $\leq 35\%$.

b.3. Quy định về tầng cao và chiều cao xây dựng:

- Biệt thự : 02 - 03 tầng (≤ 15 m).
- Nhà liên kế vườn : 03 - 04 tầng (≤ 18 m).
- Nhà liên kế : 03 - 04 tầng (≤ 18 m).
- Nhà ở xã hội : 09 - 10 tầng (≤ 35 m).
- Công trình dịch vụ đô thị : 01 - 05 tầng (≤ 20 m).
- Công viên cây xanh : 01 tầng (≤ 05 m).

b.4. Quy định về khoảng lùi công trình:

- Biệt thự: $\geq 4,0$ m đối với khoảng lùi phía trước; $\geq 3,0$ m đối với khoảng lùi phía sau; $\geq 2,5$ m đối với khoảng lùi mặt bên (lô giữa) và $\geq 3,0$ m (lô góc).

- Nhà ở liên kế vườn: $\geq 4,0$ m đối với khoảng lùi phía trước; $\geq 2,0$ m đối với khoảng lùi mặt bên (lô góc) và phía sau.

- Nhà ở liên kế: $\geq 4,0$ m đối với khoảng lùi phía trước; $\geq 2,0$ m đối với khoảng lùi mặt bên (lô góc) và phía sau.

- Nhà ở xã hội: ≥ 10 m.

- Thương mại dịch vụ, trạm y tế, trung tâm điều dưỡng, công trình giáo dục: $\geq 6,0$ m.

b.5. Quy định về đường nét, hình khối kiến trúc, màu sắc:

- Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: Theo khuynh hướng hiện đại hoặc kết hợp với truyền thống. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa giữa các loại nhà ở với nhau trong cùng một khu nhà và tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở cùng loại (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà), hình khối đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ. Đảm bảo được tiêu chí “Công năng - thích dụng - kinh tế - thẩm mỹ”.

- Quy định về vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới.

- Quy định về màu sắc trang trí mặt tiền nhà: Sử dụng màu sắc tươi sáng, cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và cả dãy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu đối với tường bên ngoài cho một công trình nhà ở.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh (đường Quận 9 - Nhơn Trạch) lộ giới 120 m.

+ Đường chạy dọc ranh phía Đông Nam: Lộ giới 22 m (lòng đường 14 m; vỉa hè 02 bên 2 x 4 m).

- Giao thông đối nội:

+ Đường N10A (mặt cắt 1 - 1) là đường chính khu vực có lộ giới 40 m (lòng đường 02 bên 2 x 14 m; vỉa hè 02 bên 2 x 5 m; ngăn cách giữa 02 m).

+ Đường N10, D9 (mặt cắt 2 - 2) là đường chính khu vực có lộ giới 26 m (lòng đường 02 bên 2 x 7 m; vỉa hè 02 bên 2 x 5 m; ngăn cách giữa 02 m).

+ Đường N1, N11 (mặt cắt 3 - 3, 3A - 3A) là đường khu vực có lộ giới 22 m (lòng đường 14 m; vỉa hè 02 bên 2 x 4 m).

+ Đường N6, N23, D3, D8, D13, D17 (mặt cắt 4 - 4, 4A - 4A) là đường phân khu vực có lộ giới 18,5 m (lòng đường 10,5 m; vỉa hè 02 bên 2 x 4 m).

+ Đường N19 (mặt cắt 5 - 5, 5A - 5A) là đường phân khu vực có lộ giới 16 m (lòng đường 08 m; vỉa hè 02 bên 2 x 4 m).

+ Các tuyến đường nhóm nhà ở (mặt cắt 6 - 6, 6A - 6A) có lộ giới 14 m (lòng đường 06 m; vỉa hè 02 bên 2 x 4 m).

b) San nền và thoát nước mưa

- Căn cứ hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt Hxd $\geq +2,50$ m.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Khu vực thiết kế được chia thành nhiều lưu vực thoát nước để giảm đường kính ống cống.

c) Hệ thống cấp nước

- Lấy nguồn nước từ hệ thống cấp nước Thiện Tân - Nhơn Trạch. Tổng nhu cầu dùng nước max trong ngày: 3.800 m³/ng.đêm.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng kết hợp: Mạng vòng và mạng nhánh; để đảm bảo áp lực nước trong ống ổn định trong những giờ cao điểm thì bố trí chủ yếu là tuyến mạch vòng, những khu vực nhỏ và dùng nước ít mới bố trí mạch nhánh.

d) Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước mưa, cống nước thải được bố trí 02 bên đường và đi dưới vỉa hè.

- Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải công suất 2.100 m³/ng.đêm được bố trí tại khu vực cây xanh tập trung, nằm sát ranh phía Đông của khu quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý thì được đổ ra tuyến rạch hiện hữu bên cạnh thông qua tuyến ống D400 và cửa xả.

- Trạm bơm nước thải số 1: Công suất trạm 130 m³/ng.đêm.

- Trạm bơm nước thải số 2: Công suất trạm 500 m³/ng.đêm.

- Rác thải: Trung bình một ngày rác thải 12,5 tấn. Rác được thu gom về bãi rác trung chuyển trong khu quy hoạch và được chuyển bằng xe chuyên dụng và đưa tới bãi xử lý rác chung của đô thị mới Nhơn Trạch.

e) Hệ thống cấp điện

- Điểm đầu nối chính cho khu quy hoạch là tuyến trung thế 22 KV theo quy hoạch chung từ Trạm 110/22 KV Khu dân cư Long Tân - Phú Thạnh cấp đến khu quy hoạch nằm trên đường Vành đai 3.

- Đường dây 22 KV được xây dựng ngầm ở vị trí đầu nối vào trạm biến áp được thể hiện cụ thể trên bình đồ quy hoạch tổng thể cấp điện.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 29.253,8 KW.

- Tất cả các tuyến dây, tuyến cáp cấp điện và chiếu sáng đi ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan điện lực Đồng Nai để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g) Hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng dung lượng thuê bao toàn khu khoảng 8.668 máy.

- Mạng lưới cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến công bề xây dựng mới

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với Viễn thông Đồng Nai để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

h) Quy hoạch hệ thống cây xanh

- Hệ thống cây xanh thảm cỏ phải được thiết kế với các loại cây phù hợp điều kiện thổ nhưỡng địa phương, có màu sắc đẹp tạo cảnh quan chung, thân cây có tán rộng tạo bóng mát, ít gãy đổ, không có gai độc, mùi hương không thu hút côn trùng và ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

- Cây xanh được tổ chức theo 02 loại hình cơ bản:

+ Khu hoa viên cây xanh tập trung tại lõi giữa dự án phục vụ nghỉ ngơi, giải trí, thể thao cải tạo vi tiểu khí hậu khu vực.

+ Cây xanh bố trí dọc theo hệ thống đường giao thông nội khu có tác dụng cải tạo vi tiểu khí hậu, tạo cảnh quan.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 125 ha theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân làm chủ đầu tư gồm: 03 chương và 17 điều.

9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu và vốn tín dụng thương mại.

- Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện:

+ Lập hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở, thiết kế cơ sở trình thẩm tra và phê duyệt theo các quy định theo hiện hành.

+ Việc xây dựng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã được đầu tư xây dựng hạ tầng, chủ đầu tư thực hiện theo các quy định hiện hành.

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm dành đủ quỹ đất tối thiểu 20% quỹ đất ở của dự án theo quy hoạch đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh của dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân thực hiện:

1. 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 UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Long Tân 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 cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư 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, công an 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 UBND 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, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Tân, Giám đốc Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Trần Văn Vĩnh