

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 895/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 28 tháng 3 năm 2016

### QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
phân khu 4 - giai đoạn 1 Khu đô thị sinh thái Đại Phước huyện Nhơn Trạch  
(Quy mô 371.942 m<sup>2</sup> do Công ty Cổ phần Vina Đại Phước 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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;  
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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;  
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 54/TTr-SXD ngày 04/3/2016,

0933.101.363 - SWANCITY  
QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phân khu 4 - giai đoạn 1 Khu đô thị sinh thái Đại Phước huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính sau:

#### 1. Vị trí, phạm vi ranh giới

a) Vị trí: Thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch. Phạm vi, ranh giới xác định theo bản vẽ trích lục và biên vẽ khu đất tỷ lệ 1/5.000 do Công ty TNHH Khảo sát và xây dựng 6 ký xác lập ngày 28/7/2015, cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giới hạn bởi đường giao thông, giáp phân khu 5.
- Phía Tây và Tây Nam : Giáp sông Cái.
- Phía Đông : Giới hạn bởi đường giao thông và phân khu 7.
- Phía Nam : Căn cứ 696 - Bộ Quốc phòng.

b) Quy mô:

- Diện tích: 371.942m<sup>2</sup> (điều chỉnh giảm 78.791m<sup>2</sup> so với quy hoạch được phê duyệt).

- Quy mô dân số: 2.184 người.

## 2. Mục tiêu

- Cụ thể hoá đồ án hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước - xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

- Đáp ứng nhu cầu đầu tư, phù hợp với tình hình phát triển của thị trường bất động sản.

- Quy hoạch hoàn chỉnh đồng bộ hạ tầng kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật. Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của dự án.

- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

### 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- 0933.101.363 - SWANCITY
- Chỉ tiêu đất ở : 71,1 m<sup>2</sup>/người.
  - Chỉ tiêu đất công trình dịch vụ đô thị : 4,3 m<sup>2</sup>/người.
  - Chỉ tiêu đất giao thông : 37,7 m<sup>2</sup>/người.
  - Chỉ tiêu đất cây xanh, TDTT : 56,9 m<sup>2</sup>/người.

### 3.2. Mật độ xây dựng

- Biệt thự : 45 - 50%
- Biệt thự song lập : 60%
- Công trình dịch vụ đô thị : 25%

### 3.3. Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Biệt thự : 02 - 03 tầng
- Biệt thự song lập : 03 tầng
- Công trình dịch vụ đô thị : 02 - 03 tầng

### 3.4 Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 120 - 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 2,0 kg /người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1,5 máy/hộ.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBND		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công trình dịch vụ đô thị	9.434	2,0	9.430	2,6	- 4
1.1	Đất Nhà trẻ mẫu giáo	6.074	1,3	6.240	1,7	+166
1.2	Đất trạm y tế	3.360	0,7	3.190	0,9	- 170
2	Đất ở	171.802	38,1	155.514	41,8	- 16.288
3	Đất cây xanh - mặt nước	184.305	41,0	124.493	33,5	- 59.812
4	Đất giao thông	85.192	18,9	82.505	22,1	- 2.687
	<b>Tổng cộng</b>	<b>450.733</b>	<b>100,0</b>	<b>371.942</b>	<b>100,0</b>	<b>-78.791</b>

4.2. Quy hoạch phân khu chức năng: Dự án được phân thành các khu chức năng chính sau:

0933.101.363 - SWANCITY

a) Đất ở: Tổng diện tích 155.514 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Biệt thự đơn lập (BT): Tổng diện tích 113.514m<sup>2</sup>, gồm 295 căn diện tích từ 300 - 550m<sup>2</sup>/căn, mật độ xây dựng 45 - 50%, tầng cao 03 tầng.

- Biệt thự song lập (BTSL): Tổng diện tích 41.590m<sup>2</sup>, gồm 251 căn diện tích khoảng 160m<sup>2</sup>/căn, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 03 tầng.

b) Đất công trình dịch vụ đô thị: Tổng diện tích 9.430m<sup>2</sup>, trong đó:

- Trạm y tế: Diện tích 3.190m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 25%; tầng cao 2 - 3 tầng.

- Nhà trẻ mẫu giáo: Diện tích 6.240m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 25%; tầng cao 2 - 3 tầng.

c) Đất cây xanh - mặt nước: Tổng diện tích 124.493m<sup>2</sup>, bao gồm đất cây xanh cách ly các sông rạch và hoa viên cây xanh khu ở, các lô đất có ký hiệu từ CX01 ÷ CX34.

d) Đất giao thông: Tổng diện tích quy hoạch 82.505 m<sup>2</sup> bao gồm hệ thống giao thông nội bộ khu ở và giao thông chính đô thị.

4.3. Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao xây dựng (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Số lượng căn hộ
1	Đất xây dựng Nhà ở	155.514	3	40-60	546
1.1	Biệt thự đơn lập	113.514	3	45-50	295
1.2	Biệt thự song lập	41.590	3	60	251

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao xây dựng (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Số lượng căn hộ
2	Đất dịch vụ đô thị	9.430	2-3	25	
2.1	Đất Nhà trẻ mẫu giáo	6.240	2-3	40	
2.2	Đất Trạm Y tế	3.190	2-3	40	
3	Đất cây xanh - mặt nước	124.493	1	5	
4	Đất giao thông	82.505			

## 5. Định hướng không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị

### 5.1. Định hướng không gian, kiến trúc, cảnh quan

Tạo lập một khu chức năng đô thị xanh, sinh thái, mật độ thấp gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng... tạo môi trường đô thị có chất lượng cao cho người dân. Tổ chức không gian được phân thành 3 nhóm nhà ở chính với các loại hình nhà: Biệt thự song lập, Biệt thự đơn lập quy hoạch đồng bộ với nhà trẻ mẫu giáo, trạm y tế và khu cây xanh hoa viên.

### 5.2 Thiết kế đô thị

0933.101.363 - SWANCITY

#### a) Điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Nhà trẻ mẫu giáo, Trạm y tế làm điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực.

- Điểm nhấn cấp 2: Khu mặt nước, công viên cây xanh tập trung.

- Các tuyến trục cảnh quan khu ở các tuyến đường có mặt cắt 1-1 và 2-2.

#### b) Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Biệt thự ≤ 12,0 m.

- Công trình dịch vụ đô thị ≤ 12,0 m.

#### c) Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

- Biệt thự: Khoảng lùi trước ≥ 3m, khoảng lùi ranh đất ≥ 2,0m.

- Công trình dịch vụ đô thị ≥ 6m.

#### d) Quy định khoảng lùi công trình đối với sông Cái ≥ 50m.

e) Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Các công trình phải được xây dựng đồng nhất về hình thức kiến trúc, kết hợp hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng.

- Yêu cầu quản lý xây dựng: Việc xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ, tầng cao công trình. Quy định cụ thể tại Quy định quản lý xây dựng.

- 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 như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm.

## 6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Tuyến đường chính khu vực PC 4-5 (mặt cắt 1-1) lộ giới 30m (via hè 2 x 6m, mặt đường 2 x 7,5m, dải ngăn cách giữa 3m).

- Tuyến trục chính khu vực PC 4-7 (mặt cắt 2-2) lộ giới 27m (via hè 2 x 6m, mặt đường 15m)

- Đường phân khu vực gồm: D4.1; D4.3 có lộ giới 12m (via hè 2 x 3m, mặt đường 6m) và D4.2 có lộ giới 16m (via hè 2 x 4m, mặt đường 8m).

- Các đường nội bộ trong nhóm nhà ở có lộ giới 12m (via hè 2 x 3m, mặt đường 6m), chiều dài tuyến đường cắt không quá 150m.

### 6.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

- Quy hoạch cao độ nền: Cao độ nền khu quy hoạch xác định từ  $H \geq 2,50$  (m) (cao độ mép đường) **0933.101.363 - SWANCITY**

- Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với thoát nước thải, có nhiệm vụ thu nước mưa, nước tưới cây và rửa đường.

### 6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước: Lấy từ hệ thống cấp nước Thiện Tân - Nhơn Trạch thông qua trạm bơm tăng áp (gần cầu Đại Phước), tuyến D200 dọc đường PC 4-7.

- Nhu cầu dùng nước: Tổng lưu lượng nước cấp  $Q = 720 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Giải pháp thiết kế: Mạng lưới tuyến ống quy hoạch được bố trí trên dọc theo đường giao thông, mạng lưới cấp nước cho khu vực dự án được thiết kế theo mạng vòng khép kín đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục.

- Bố trí các trụ cứu hoả  $\text{Ø}100$  để cung cấp nước chữa cháy. Khoảng cách giữa 2 trụ không quá 150m, cách mép đường 0,25m; đặt tại các ngã 3 hay ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy.

### 6.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

#### a) Giải pháp thiết kế

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng với thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng qua các hầm tự hoại 3 ngăn tại các công trình trước khi thoát ra mạng ngoài nhà.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m đối với cống trên via hè, 0,7m đối với cống chôn dưới lòng đường.

- Sử dụng cống chôn ngầm đường kính tối thiểu  $D_{\min} = 300\text{mm}$  cho hệ thống thoát nước thải, độ dốc chôn cống tối thiểu  $i > 1/D$  (D đường kính tính bằng mm).

- Nước thải sau khi được thu gom, toàn bộ được đưa về nhà máy xử lý nước thải chung của Khu đô thị Đại Phước.

#### b) Xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn: 1,75 (tấn/ngày).
- Chất thải rắn được phân loại ngay tại nguồn thu: chất thải rắn vô cơ, chất thải rắn hữu cơ riêng.
- Phương án xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại, thu gom sử dụng xe chuyên dùng vận chuyển chất thải rắn đến Khu xử lý chất thải rắn của huyện Long Thành.

#### 6.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Phụ tải điện: Tổng công suất tính toán: 4.515 KVA.
- Nguồn điện: Cấp cho khu vực là tuyến trung thế 22KV ngầm từ trạm biến áp T12 của phân khu 5.
- Trạm biến áp: Xây dựng mới 03 trạm biến áp phân phối 22/0,4KV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha, kiểu trạm phòng.
- Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng được bố trí dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa.

#### 6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nhu cầu sử dụng: Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc 751 số.
- Giải pháp thiết kế: Toàn bộ hệ thống được đi ngầm, đồng bộ với hệ thống bể cấp, tủ cấp.

0933.101.363 - SWANCITY

#### 6.7. Quy hoạch công viên cây xanh

Với diện tích cây xanh theo quy hoạch 124.493m<sup>2</sup> hệ thống cây xanh được tổ chức với ba loại hình cơ bản:

- Cây xanh công viên tập trung và các hoa viên nhỏ phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị, cải tạo vi khí hậu khu ở. Các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát.
- Cây xanh đường phố: Chủ yếu sử dụng cây loại có chiều cao 8 – 10 m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường là 1 m. Cây xanh đường phố tạo thành mối liên kết các “điểm”, “diện” cây xanh để trở thành hệ thống cây xanh công cộng.
- Cây xanh cách ly: Bố trí nằm dọc sông Cái cách ly và bảo vệ an toàn cho bờ sông, trồng các loại cây chống sồi mòn sụt lở bờ sông và tạo cảnh quan chung cho khu vực.

7. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 4 - giai đoạn 1, Khu đô thị sinh thái Đại Phước huyện Nhơn Trạch..

#### 8. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vina Đại Phước.
- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu và vốn tín dụng thương mại.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Đại Phước, Giám đốc Công ty Cổ phần Vina Đại Phước, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Thực hiện việc chuyển 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.

2. 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.

3. Lập hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, thiết kế cơ sở trình thẩm tra và phê duyệt theo các quy định theo hiện hành. 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 đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

4. 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 (nếu có), chủ đầu tư thực hiện theo các quy định hiện hành.

5. Định kỳ mỗi 03 tháng chủ đầu tư gửi báo cáo tiến độ triển khai dự án về UBND tỉnh và Sở Xây dựng. **0933.101.363 - SWANCITY**

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 4508/QĐ-UBND ngày 30/11/2008, Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 01/4/2010 của UBND tỉnh.

**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, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Đại Phước, Giám đốc Công ty cổ phần Vina Đại Phước, 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;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



*Trần Văn Vĩnh*

**Trần Văn Vĩnh**