

Số: 2535/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 7 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Phân khu 1, 2, 3 – Giai đoạn 1 – Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước  
tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch**  
(Chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng;  
Quy mô diện tích: khoảng 923.231,0m<sup>2</sup>)

### 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 hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 1, 2, 3 – Giai đoạn 1 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch lập tháng 6/2017;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 187/TTr-SXD ngày 11/7/2017,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch với các nội dung chính sau:

#### 1. Phạm vi ranh giới

Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 96/TLBĐ, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 thực hiện ngày 23/5/2016; phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp sông Đồng Nai;
- Phía Tây : Giáp Phân khu 7;
- Phía Nam : Giáp Phân khu 7 và sông Đồng Nai;
- Phía Bắc : Giáp khu CBD và Phân khu 9.

## 2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 923.231,0 m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số : Khoảng 9.347 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

## 3. Tính chất, mục tiêu

- Là khu dân cư xây dựng mới gồm các loại hình công trình: Hành chính; công cộng đơn vị ở; dịch vụ du lịch; nhà biệt thự, nhà liên kế, nhà chung cư; nhà chung cư kết hợp thương mại – dịch vụ; các khu cây xanh – mặt nước với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết với các khu vực lân cận nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở.

- Đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư phát triển đô thị và dịch vụ du lịch theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội được duyệt.

- Xác lập cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và là 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

- Chỉ tiêu đất ở : 36,0 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất chung cư, chung cư kết hợp TMDV: 7,0 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất công trình hành chính, công cộng : 4,8 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất dịch vụ du lịch : 4,0 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh – mặt nước – TDTT : 18,3 m<sup>2</sup>/người
- Chỉ tiêu đất giao thông : 30,7 m<sup>2</sup>/người.

### b) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 20%. Trong đó:

- Nhà liên kế : ≤ 60%.
- Nhà biệt thự : ≤ 40%.
- Chung cư : ≤ 40%.
- Nhà chung cư kết hợp TMDV : ≤ 30%.
- Công trình hành chính, công cộng : ≤ 30%.
- Công trình dịch vụ du lịch : ≤ 20%.
- Công trình trong khu cây xanh – TDTT : ≤ 05 %.

### c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : ≤ 04 tầng.
- Nhà biệt thự : ≤ 03 tầng.

- Chung cư, Chung cư kết hợp TMDV : ≤ 15 tầng.
  - Công trình hành chính, công cộng : ≤ 03 tầng.
  - Công trình dịch vụ du lịch : ≤ 02 tầng.
  - Công trình trong khu cây xanh – TDTT : 01 tầng.
- d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- Chỉ tiêu cấp nước : 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 - 1,2 kg /người/ngày.
  - + Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy/2 người.

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

#### a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBND		Điều chỉnh		Chênh lệch
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>339.351</b>	<b>34,5</b>	<b>336.073</b>	<b>36,4</b>	<b>-3.278</b>
	Nhà biệt thự	281.880		273.089		
	Nhà liên kế	-		7.405		
	Chung cư	57471		55.579		
<b>2</b>	<b>Đất chung cư kết hợp TMDV</b>	<b>65.107</b>	<b>6,6</b>	<b>65.107</b>	<b>7,1</b>	<b>-</b>
<b>3</b>	<b>Đất hành chính, công cộng</b>	<b>44.382</b>	<b>4,6</b>	<b>44.776</b>	<b>4,9</b>	<b>+394</b>
	Đất hành chính	14.276		14.623	1,6	
	Đất công cộng	30.115		30.153	3,3	
	- Nhà trẻ	9.125		9.133		
	- Trường tiểu học	14.110		14.084		
	- Công trình y tế	3.016		3.041		
	- Công trình dịch vụ công cộng	3.864		3.895		
<b>4</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>-</b>		<b>19.110</b>	<b>2,0</b>	<b>+19.110</b>
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước, TDTT</b>	<b>212.551</b>	<b>21,6</b>	<b>170.735</b>	<b>18,5</b>	<b>-41.816</b>
	Cây xanh, TDTT			164.840		
	Mặt nước			5.895		
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>30.338</b>	<b>3,1</b>	<b>15.140</b>	<b>1,6</b>	<b>-15.198</b>
<b>7</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>291.841</b>	<b>29,7</b>	<b>272.290</b>	<b>29,5</b>	<b>-19.551</b>
	Bãi đỗ xe	9.320		9.321		
	Giao thông	282.521		262.969		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>983.570</b>	<b>100,0</b>	<b>923.231</b>	<b>100,0</b>	<b>-60.339</b>

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Dự án với tổng diện tích khoảng 923.231m<sup>2</sup> được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Với diện tích khoảng 336.073m<sup>2</sup>, gồm 03 loại hình nhà ở: biệt thự, liên kế và chung cư, trong đó:

+ Nhà biệt thự: Tổng diện tích 273.089m<sup>2</sup>, gồm các ô đất có ký hiệu BT01÷BT69, tổng số 550 lô với tầng cao ≤ 02 tầng, mật độ xây dựng ≤ 30%.

+ Nhà liên kế: Tổng diện tích 7.405m<sup>2</sup>, gồm các ô đất có ký hiệu LK01÷LK08, tổng số 42 lô với tầng cao ≤ 04 tầng, mật độ xây dựng ≤ 60%.

+ Chung cư: Tổng diện tích là 55.579m<sup>2</sup>, bao gồm các ô đất có ký hiệu CC01÷CC03, tổng số 768 căn hộ với tầng cao 05–09 tầng, mật độ xây dựng ≤ 30%.

- Nhà chung cư kết hợp TMDV: Tổng diện tích 65.107m<sup>2</sup>, bao gồm các ô đất có ký hiệu CCDV01÷CCDV03, tổng số 976 căn hộ với tầng cao 10 - 15 tầng, mật độ xây dựng ≤ 30%.

- Đất hành chính, công cộng: tổng diện tích 44.776m<sup>2</sup>, bao gồm các công trình: Hành chính, dịch vụ công cộng, Nhà trẻ, Trường tiểu học, Trạm y tế,... Trong đó:

+ Công trình hành chính: có diện tích 14.623m<sup>2</sup>, tầng cao ≤ 3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 30%.

+ Đất công cộng: tổng diện tích 30.153m<sup>2</sup>, bao gồm:

\* Đất Nhà trẻ mẫu giáo (ký hiệu: NT): Có diện tích là 9.133m<sup>2</sup>, bao gồm 2 ô đất NT01 và NT02 với tầng cao ≤ 02 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

\* Đất Trường tiểu học (ký hiệu: TH): Có diện tích là 14.084m<sup>2</sup>, tầng cao ≤ 03 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

\* Đất Trạm y tế (ký hiệu: YT): Có diện tích là 3.041m<sup>2</sup>, tầng cao ≤ 02 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

\* Đất dịch vụ công cộng (ký hiệu: DVCC): Có diện tích là 3.895m<sup>2</sup>, tầng cao ≤ 03 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Đất dịch vụ du lịch (ký hiệu: DVDL): Có tổng diện tích 19.110m<sup>2</sup>, tầng cao ≤ 2 tầng, mật độ xây dựng ≤ 20%.

- Đất cây xanh - mặt nước, TDTT: Tổng diện tích là 170.735 m<sup>2</sup>, bao gồm:

+ Đất cây xanh, TDTT và cây xanh cách ly: Có tổng diện tích là 164.840m<sup>2</sup>, gồm các ô đất có ký hiệu CX01÷CX16, với tầng cao 1 tầng, mật độ xây dựng (tại các ô đất CX10÷CX16) ≤ 5%.

+ Đất mặt nước tổng diện tích là 5.895m<sup>2</sup>, bao gồm các ô đất có ký hiệu MN01÷ MN02 là các kênh rạch hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang kết hợp với cây xanh cảnh quan hai bên tạo thành các khu nghỉ ngơi, vui chơi của người dân trong khu vực

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 15.140m<sup>2</sup>, gồm Trạm bơm chuyên áp và Trạm xử lý nước thải, với tầng cao 1 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Đất giao thông: Có tổng diện tích là 272.290 m<sup>2</sup>, bao gồm các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối các khu chức năng của dự án, các tuyến đường dạo kết nối các khu công viên cây xanh:

+ Đất bãi đỗ xe (ký hiệu: P) có tổng diện tích 9.321m<sup>2</sup>, gồm các ô đất có ký hiệu P1÷P4.

+ Đất giao thông: Tổng diện tích 262.969 m<sup>2</sup>

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lượng (căn)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>336.073</b>			<b>1.360</b>
	Nhà biệt thự	273.089	≤ 30	≤ 03	550
	Nhà liên kế	7.405	≤ 60	≤ 04	42
	Chung cư	55.579	≤ 30	05 – 09	768
<b>2</b>	<b>Đất chung cư kết hợp TMDV</b>	<b>65.107</b>	<b>≤ 30</b>	<b>10 – 15</b>	<b>976</b>
<b>3</b>	<b>Đất hành chính, công cộng</b>	<b>44.776</b>			
	Đất hành chính	14.623	≤ 30	≤ 03	
	Đất công cộng	30.153			
	- Nhà trẻ	9.133	≤ 40	≤ 02	
	- Trường tiểu học	14.084	≤ 40	≤ 03	
	- Công trình y tế	3.041	≤ 40	≤ 02	
	- Công trình dịch vụ công cộng	3.895	≤ 40	≤ 03	
<b>4</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>19.110</b>	<b>≤ 20</b>	<b>≤ 02</b>	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước, TDTT</b>	<b>170.735</b>			
	Cây xanh, TDTT	164.840	≤ 05	01	
	Mặt nước	5.895			
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>15.140</b>	<b>≤ 40</b>	<b>01</b>	
<b>7</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>272.290</b>			
	Bãi đỗ xe	9.321			
	Giao thông	262.969			

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức nhằm tạo lập một khu chức năng đô thị sinh thái, mật độ xây dựng thấp, nhiều cây xanh mặt nước, đáp ứng các tính chất, mục tiêu theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước.

- Tổ chức không gian được phân thành 2 khu vực chính:

+ Khu vực 1: Nằm tại phía Đông của dự án, chủ yếu là công trình nhà ở biệt thự, nhà liên kế kết hợp với công viên nhỏ và các công trình công cộng nhóm ở tại trung tâm nhóm nhà.

+ Khu vực 2: Nằm tại phía Tây của dự án, bố trí các công trình nhà ở chung cư, công trình chung cư cao cấp và dịch vụ, công trình hành chính và các công trình công cộng đơn vị ở.

b) Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Dải công trình công cộng và nhà ở chung cư nằm dọc theo tuyến đường phía Bắc và Phía Tây của dự án. Ngoài ra, tận dụng địa hình tự nhiên là các kênh rạch hiện trạng để tạo nên điểm nhấn không gian cảnh quan của khu vực.

+ Điểm nhấn cấp 2: Khu công viên cây xanh – TDTT bố trí tại phía Đông dự án ven sông Đồng Nai.

+ Trục cảnh quan xác định theo quy hoạch phân khu 1/2000, gồm các trục đường BH1 (mặt cắt 1-1), BV1 (mặt cắt 5-5), CR4 (mặt cắt 6-6), CR3 (mặt cắt 4-4).

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà biệt thự :  $\leq 16\text{m}$ .

+ Nhà liên kế :  $\leq 20\text{m}$ .

+ Chung cư, chung cư kết hợp TMDV :  $\leq 64\text{m}$ .

+ Công trình hành chính, công cộng :  $\leq 16\text{m}$

+ Công trình dịch vụ du lịch :  $\leq 12\text{m}$ .

+ Công trình trong khu cây xanh + TDTT :  $\leq 07\text{m}$ .

- Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

+ Khoảng lùi đối với nhà biệt thự, nhà liên kế

\* Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 05\text{m}$ .

\* Khoảng lùi so với ranh đất :  $\geq 02\text{m}$ .

+ Khoảng lùi đối với công trình hành chính - công cộng, dịch vụ du lịch, chung cư, chung cư kết hợp TMDV

\* Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ :  $\geq 09\text{m}$ .

\* Khoảng lùi so với ranh đất :  $\geq 04\text{m}$ .

- 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: theo hình thức 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 từng

dãy nhà); tạo được sự đồng bộ hợp lý toàn dự án.

+ 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. Chỉ được sử dụng tối đa 3 màu đối với mảng tường lớn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế.

+ 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**

- Tuyến đường chính đô thị (mặt cắt 1-1): lộ giới 49,5m (lòng đường 2x11,25m + vỉa hè 2x6,0m và dải phân cách 15,0m).

- Tuyến đường liên khu vực (mặt cắt 4-4): lộ giới 30,0m (lòng đường 2x7,5m + vỉa hè 2x6,0m và dải phân cách 3,0m).

- Tuyến đường khu vực gồm các tuyến đường: mặt cắt 5-5 có lộ giới 27,0m (lòng đường 2x7,5m + vỉa hè 2x6,0m) và mặt cắt 6-6 có lộ giới 23,25m (lòng đường 11,25m + vỉa hè 2x6,0m).

- Tuyến đường phân khu vực gồm các tuyến đường: mặt cắt 7A-7A có lộ giới 16,5m (lòng đường 2x3,75m + vỉa hè 2x4,5m) và mặt cắt 7B-7B có lộ giới 16,0m (lòng đường 2x3,5m + vỉa hè 2x4,5m).

- Các đường nội bộ trong nhóm nhà ở (mặt cắt 8-8) có lộ giới 12m (lòng đường 2x3,0m + vỉa hè 2x3,0m) và các đường dạo - lối đi có lộ giới  $\geq 6m$ .

### **b) Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa:**

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch có cao độ nền thấp, chịu ảnh hưởng chế độ thủy triều của sông Đồng Nai, giải pháp san lấp là dựa đặc điểm hình dáng của khu đất, tôn cao nền đất hiện có phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2000, để giảm khối lượng đất đắp. Cao độ nền xác định từ  $H \geq 2,5m$  (cao độ mép đường).

- Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt đối với thoát nước thải, được tính theo nguyên tắc tự chảy. Nước mưa 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 và phòng cháy chữa cháy:**

- Nguồn cấp nước từ nhà máy cấp nước của huyện Nhơn Trạch. Hệ thống cấp nước cho khu quy hoạch được cấp từ tuyến ống cấp nước D500 được bơm từ trạm bơm tăng áp của khu đô thị sinh thái Đại Phước đặt tại phía Tây Bắc (gần cầu Đại Phước).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là:  $Q = 4.217m^3/ngàyđêm$ .

- Bố trí các trụ cứu hỏa  $\varnothing 100$  để cung cấp nước chữa cháy dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối chính. 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.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

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

- Nước thải được thu gom vào tuyến cống chính sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải chung của Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại vị trí chân cầu Đại Phước. Nước thải sau xử lý phải đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước thải sinh hoạt, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai.

- Chất thải rắn được phân loại thu gom tại các điểm thu gom tập trung bán kính mỗi điểm 500m. Chất thải rắn sau khi thu gom được chuyển đến khu xử lý chất thải rắn theo quy định. Việc thu gom rác hoạt động theo chuyên ngành do Công ty Dịch vụ Môi trường đô thị đảm nhiệm.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ Trạm biến áp 110kV Nhơn Trạch. Xây dựng mới xuất tuyến 22kV từ TBA 110kV Nhơn Trạch cấp điện cho các trạm biến áp. Bố trí 22 trạm biến áp, công suất từ 250kVA đến 1250kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, đi ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng công suất dùng điện khoảng 14.330 kVA.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin liên lạc khu quy hoạch được lấy từ trạm viễn thông của huyện Nhơn Trạch đấu nối vào tổng đài đặt trong khu dân cư.

- Đầu tư hệ thống công bể ngầm, bể cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác; để các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông triển khai lắp đặt tổng đài và mạng cáp viễn thông (kết nối với mạng viễn thông quốc gia) để đáp ứng nhu cầu người dân trong khu dân cư.

- Tổng dung lượng khoảng 3.000 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo quy định về đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhằm: giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, môi trường không khí tiếng ồn, môi trường đất, tai biến môi trường.

- Dự án đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

## **8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án:**

- Công trình nhà trẻ, trường tiểu học, trạm y tế thực hiện đầu tư trong giai đoạn đầu.

- Công trình hành chính, dịch vụ công cộng: nhà hàng, khách sạn, siêu thị, ngân hàng, bưu điện, khu công viên cây xanh - TDTT,... phục vụ nhu cầu người dân.

## **9. Quy định quản lý theo quy hoạch**

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân khu 1, 2, 3 – Giai đoạn 1 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch gồm: 3 Chương và 14 Điều.

## **10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện**

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

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

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Đại Phước 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 cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Đại Phước 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 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 đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các nội dung phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân khu 1, 2, 3 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBND ngày 30/11/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai. Các nội dung khác không liên quan việc điều chỉnh trên

vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBND ngày 30/11/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

**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, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Đại Phước, Lãnh đạo 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./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- 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**