

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại
xã Phước An, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC AN

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP của Chính phủ ngày 18 tháng 7 năm 2025 về Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;
Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp và phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
Căn cứ Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;
Căn cứ Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;
Căn cứ Quyết định số 2133/QĐ UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất diện tích 1.001.661,0 m² đất tại xã An Phước và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
Căn cứ Thông báo số 176/TB-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi họp kiểm điểm, đánh giá tiến độ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (kỳ họp ngày 25/8/2025);
Căn cứ Văn bản số 8120/UBND-KTN ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về việc xử lý kiến nghị không bố trí nhà ở xã hội trong dự án khu đất 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;
Căn cứ Văn bản số 8476/UBND-KTN ngày 26 tháng 6 năm 2025 của UBND

tỉnh về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất dự kiến đầu giá khoảng 102 ha tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch;

Căn cứ hồ sơ kèm Tờ trình số 227/TTr-TTPTQĐ ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 360/TTr-PKT ngày 08 tháng 11 năm 2025 kèm theo Báo cáo thẩm định số 288/BC-PKT ngày 08 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp đường Rừng Sác và đường N1 của khu đô thị HUD;
- Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Cừ và đường D9;
- Phía Bắc : Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly;
- Phía Nam : Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của khu đô thị HUD.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: Khoảng **1.019.443,50** m² (khoảng **101,94** ha), được xác định theo các Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 và số 1832/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô dân số: Khoảng **14.997** người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu dân cư mới hiện đại, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, với điểm nhấn là cảnh quan khu vực công viên chuyên đề được xây dựng gắn với trung tâm Đền thờ Liệt sỹ và Địa đạo Nhơn Trạch.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27/10/2025.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống phù hợp, hài hòa giữa các chức năng sản xuất, dịch vụ, du lịch, và cảnh quan thiên nhiên.

- Góp phần hình thành khu đô thị - dịch vụ - công nghiệp phụ trợ hiện đại, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Công cụ quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển không gian đô thị trên địa bàn xã Phước An theo định hướng quy hoạch được duyệt.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng cho đồ án:

Theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt; Tiêu chuẩn thiết kế các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các quy định, quy chuẩn hiện hành khác có liên quan và nhiệm vụ quy hoạch được duyệt, chủ yếu như sau:

- **Chỉ tiêu sử dụng đất** : 67,98 m²/người, bao gồm:

+ Đất ở : 23,53 m²/người.

+ Đất công trình hạ tầng xã hội : 5,54 m²/người.

+ Đất công viên, cây xanh : 11,01 m²/người.

+ Đất giao thông và HTKT : 27,90 m²/người.

- **Chỉ giới xây dựng:**

+ Khoảng lùi tối thiểu của các khu nhà chung cư hỗn hợp, các công trình công cộng, công trình dịch vụ tới chỉ giới đường đỏ: Từ 03 m – 06 m.

+ Khoảng lùi tối thiểu của các khu nhà ở biệt thự, liền kề, nhà ở kết hợp thương mại tới chỉ giới đường đỏ: Từ 0 m – 03 m.

(Được quy định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng).

b) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ theo QCVN 06:2022/BXD, gồm:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : ≥ 150 l/ng-ngày.đêm;

- Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.

- Tiêu chuẩn thải rác : $\leq 1,0$ kg/người/ngày.

- Cấp điện : 0,50 KW/người

- Thông tin liên lạc : ≥ 1 Line/hộ;

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực được quy hoạch với các chức năng sử dụng đất như sau:

a) Đất ở: Với tổng diện tích 352.810,26 m², gồm:

- Đất nhà ở liền kề có diện tích 241.777,59 m², chiếm tỷ lệ 23,72% tổng diện tích; Với tầng cao ≤ 04 tầng (không bố trí tầng hầm), mật độ xây dựng từ 80% - 100%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

- Đất nhà ở biệt thự có diện tích 39.892,05 m² chiếm tỷ lệ 3,91% tổng diện tích; Với tầng cao ≤ 03 tầng (không bố trí tầng hầm), mật độ xây dựng từ 55% - 65%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,95 lần.

- Đất nhà chung cư hỗn hợp có diện tích 71.140,65 m² chiếm tỷ lệ 6,98% tổng diện tích, tầng cao ≤ 05 tầng (không bố trí tầng hầm, trong đó tầng 1 bố trí bãi đậu xe công cộng phục vụ cho chung cư), mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần.

(Mật độ xây dựng được xác định theo diện tích từng lô đất trên cơ sở phải đảm bảo yêu cầu theo QCVN 01:2021/BXD).

b) Đất công trình công cộng: Với tổng diện tích 83.073,26 m², gồm:

- Đất Văn hóa có diện tích 5.015,00 m² chiếm tỷ lệ 0,49% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất Y tế có diện tích 4.011,27 m² chiếm tỷ lệ 0,39% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất Công trình dịch vụ có diện tích 13.683,81 m² chiếm tỷ lệ 1,34% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất Thương mại có diện tích 16.514,89 m² chiếm tỷ lệ 1,62% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất Giáo dục (*Trường mầm non, tiểu học, THCS*) có tổng diện tích 38.771,84 m² chiếm tỷ lệ 3,80% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất thể dục thể thao – sân tập công cộng có diện tích 5.076,45 m² chiếm tỷ lệ 0,5% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

c) Đất cây xanh: Được sử dụng công cộng có diện tích **165.095,48 m²** chiếm tỷ lệ 16,19% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

d) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Với tổng diện tích **418.464,5 m²**, gồm:

- Đất bãi đỗ xe có diện tích 43.193,24 m² chiếm tỷ lệ 4,24% tổng diện tích.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích 5.076,45 m² chiếm tỷ lệ 0,5% tổng diện tích toàn khu, tầng cao ≤ 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,4 lần.

- Đất giao thông có diện tích 328.477,12 m² chiếm tỷ lệ 32,22% tổng diện tích toàn khu.

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số lô/căn hộ	Dân số (người)
A	ĐẤT Ở	352.810,26		34,61	5.431	14.997
1	Đất nhà ở thấp tầng	281.669,61		27,63	3.838	11.514
1.1	Đất nhà ở liền kề	241.777,59	80-100	23,72	3.670	11.010
1.2	Đất nhà ở biệt thự	39.892,02	55-65	3,91	168	504
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	71.140,65	50	6,98	1.593	3.483
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	40.872,60	50	4,01	860	1.880
2.1.1	Xây dựng chung cư		33			
2.1.2	Xây dựng nhà để xe nổi		17			
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	30.268,05	50	2,97	733	1.603

2.2.1	Xây dựng chung cư		38			
2.2.2	Xây dựng nhà để xe nổi		12			
B	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	83.073,26		8,14		
3	Đất văn hóa	5.015,00	40	0,49		
4	Đất y tế	4.011,27	40	0,39		
5	Đất công trình dịch vụ	13.683,81	40	1,34		
6	Đất thương mại	16.514,89	40	1,62		
7	Đất giáo dục	38.771,84	40	3,80		
8	Đất thể dục thể thao	5.076,45	25	0,50		
C	ĐẤT CÂY XANH	165.095,48		16,19		
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	165.095,48		16,19		
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	85.573,73	5	8,39		
9.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	79.521,75	5	7,80		
D	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT	418.464,5		41,05		
10	Đất bãi đỗ xe	43.193,24		4,24		
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.076,45	40	0,50		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	41.717,69		4,09		
13	Đất giao thông	328.477,12		32,22		
	Tổng cộng	1.019.443,50		100,00	5.431	14.997

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

a) Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Đảm bảo theo đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu dân cư là các công trình, cây xanh, bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Khu vực giáo dục, sân thể dục thể thao công cộng đều có thiết kế theo hướng Bắc Nam, với tổ chức không gian cảnh quan linh hoạt, hiện đại.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi khu vực có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển hướng dẫn, ghé đá... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu quy hoạch.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý được tổ chức tốt.

b) Thiết kế đô thị:

- Thiết kế khu vực lõi xanh trung tâm với công viên đô thị, mặt nước tạo dựng cảnh quan cho khu vực đô thị. Khu vực công viên-mặt nước trung tâm có tác dụng điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan đồng thời còn đóng vai trò hồ điều hòa, giảm ngập úng, thoát nước tự nhiên cho đô thị vào mùa mưa.

- Quy hoạch 02 trục giao thông Bắc Nam-Đông Tây kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ và đường Lê Hồng Phong thông qua các cửa ngõ đô thị.

- Trong từng đơn vị ở đều có hạt nhân đơn vị ở là các không gian công cộng, nhà văn hóa, trường mầm non, sân thể dục thể thao công cộng.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường Lê Hồng Phong có lộ giới 53 m;

+ Đường Nguyễn Văn Cừ có lộ giới 47 m;

+ Đường Rừng Sác có lộ giới 35 m.

- Đường giao thông nội bộ:

+ Đường chính khu vực:

* Đường 36m (mặt cắt 3A-3A): 10m – 16m - 10 m;

* Đường 30m (mặt cắt 4-4): 7,5m - 15m - 7,5 m;

* Đường 26m (mặt cắt 5-5) : 6m – 14m - 6m.

+ Đường cấp nội bộ:

* Đường có lộ giới 15m (mặt cắt 6-6): 4m - 7m - 4m;

* Đường 12m (mặt cắt 6B-6B): 3m – 6m - 3m;

* Đường 30m (mặt cắt 7-7): 3m – 7m – 10m – 7m - 3m.

- Bãi đỗ xe: Với tổng diện tích 43.193,24 m², gồm 12 bãi đỗ xe tập trung trong dự án, sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và đảm bảo chỉ tiêu nhu cầu đỗ xe tối thiểu đạt 2,5m²/người.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có (cao độ khu dân cư, làng xóm, các công trình hiện có, các khu vực dự án và khu vực đang triển khai xây dựng) và cao độ nền không chế quy định cho khu vực xã Phước An. Lựa chọn cao độ không chế $H_{xd} \geq 2,80m$.

+ Cao độ nền cơ bản theo cao độ nền hiện trạng và gắn kết phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng công trình dân dụng.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được thiết kế tách biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, là hệ thống thoát nước riêng tự chảy. Thiết kế mạng lưới đường cống thoát nước mưa dọc đường quy hoạch thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến từng ô đất xây dựng công trình. Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi thoát ra các trục tiêu nước chính.

+ Lưu vực thoát nước: Khu vực quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính (xem sơ đồ phân lưu vực thoát nước trong bản vẽ Chuẩn bị kỹ thuật), hướng thoát nước vào cống hiện trạng trên đường Nguyễn Văn Cừ.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 4.500m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch từ hệ thống cấp nước xã Phước An.

Cụ thể:

+ Tuyến đường ống có đường kính D150mm trên đường Rừng Sác.

+ Từ tuyến đường ống đường kính D600mm trên đường Trần Phú và tuyến ống đường kính D400mm trên đường Nguyễn Văn Cừ.

- Mạng lưới đường ống:

+ Ống phân phối, dịch vụ được đặt ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường, cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5m hoặc đặt ngầm dưới đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

+ Độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống tối thiểu 0,7m đối với ống đường kính \leq D300mm. Vật liệu ống bằng nhựa HDPE và các phụ kiện đầu nối đi kèm.

- Cấp nước chữa cháy: dùng chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Bố trí họng cứu hỏa đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 150m. Khoảng cách từ họng đến mép đường (bó vỉa) từ 0,5 – 01 m.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước khoảng 3.200 m³/ngđ.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước thải được tính toán, thiết kế là thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

+ Hệ thống thoát nước của Khu vực lập quy hoạch được chia thành các lưu vực chính như sau: Lưu vực 1: Phía Bắc công viên nội khu và lưu vực 2: Phía Nam công viên nội khu.

+ Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt: Đề xuất xây dựng các tuyến cống có đường kính D300÷500mm để thu gom, vận chuyển nước thải về trạm xử lý nước thải. Hồ ga thăm được bố trí với khoảng cách trung bình 30m÷40m/hố ga. Độ dốc cống tối thiểu cống imin = 1/D; Độ sâu chôn cống không nhỏ hơn 0,3m tính từ mặt đất đến đỉnh cống với đường kính D < 500mm và 0,5m cho cống đường kính D \geq 500mm để phòng ngừa tác động cơ học do hoạt động giao thông trên bề mặt đất.

+ Công trình đầu mối thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải riêng, công suất khoảng 3.200 m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN 14:2025/BTNMT mới được xả ra môi trường.

đ) Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 17,0 tấn/ngày.

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn theo quy định của tỉnh. Chất thải rắn y tế, nguy hại được thu gom, xử lý riêng. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh

v.v.. được định kì thu gom. Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng, dịch vụ... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này.

- Bố trí 01 điểm tập kết chất thải rắn riêng, chất thải rắn đưa về khu xử lý tại trạm xử lý chất thải rắn Bàu Cạn.

e) Quy hoạch cung cấp năng lượng:

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 24.000 kVA.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp điện được cấp nguồn từ trạm 110/22kV Dệt May.

Vị trí đầu nối cấp vào dự án được đặt tại khu vực phía Tây, Nam dự án.

- Lưới điện trung thế:

- + Đối với lưới điện trung thế hiện có đi qua dự án dự kiến sẽ được cải tạo bằng đường cáp ngầm đi dọc theo vỉa hè dự án.

- + Đường cáp trục chính: sử dụng cáp ngầm tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$ hoặc đường nổi với tiết diện $\geq 150\text{mm}^2$.

- + Tại vị trí điểm đầu nối cấp điện vào dự án dự kiến xây dựng mới cột điện bê tông đôi li tâm làm điểm đầu nối giữa lưới điện hiện có với lưới điện ngầm trong dự án;

- Lưới điện hạ thế:

- + Hệ thống tuyến cáp ngầm 0,4kV đi từ tủ phân phối tổng hạ thế đặt trong các trạm biến áp cấp điện đến các tủ phân phối đặt ngoài trời và các tủ động lực đặt trong nhà. Phương án thiết kế mạch vòng liên kết lưới điện hạ thế giữa các TBA để nâng cao độ tin cậy cung cấp điện.

- + Các tủ điện động lực và tủ điện phân phối vừa có chức năng kết nối sơ đồ lưới điện hạ thế 0,4kV vừa đảm nhận nhiệm vụ phân phối điện cho từng hộ tiêu thụ độc lập. Các tủ phân phối được chế tạo theo tiêu chuẩn vận hành ngoài trời, các tủ động lực được chế tạo theo tiêu chuẩn vận hành trong nhà, các tủ này được lắp đặt trên các bê tông chắc chắn không bị úng ngập, thuận tiện cho xây lắp cũng như quản lý vận hành sau này.

- Trạm biến áp:

- + Toàn bộ các trạm biến áp trên được thiết kế theo trạm hợp bộ, gam máy thiết kế $\leq 630\text{KVA}$.

- Chiếu sáng:

- + Nguồn cấp từ trạm biến áp chiếu sáng trong khu quy hoạch.

- + Mạng lưới cáp ngầm, dẫn điện từ tủ điện chiếu sáng đến cột đèn trên các trục giao thông.

- + Sử dụng đèn led công nghệ hiện đại lắp đặt trong dự án.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng: 6.200 thuê bao.

- Nguồn cấp: Dự kiến nhu cầu thuê bao khu vực nghiên cứu được đầu nối từ trục cáp quang chạy dọc tuyến đường Nguyễn Văn Cừ và Lê Hồng Phong đến. Các trụ phát sóng thông tin di động BTS được phân bố trong các ô cây xanh theo nhu cầu.

- Mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu đến các cụm công trình từ đó phân phối mạng cáp nhánh đến từng công trình.

+ Các tuyến cáp ngầm này được đặt tại phân đất vỉa hè hoặc khu vực đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

+ Tín hiệu cáp cho khu quy hoạch bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ nhà cung cấp bao gồm internet, thoại và truyền hình.

+ Đối với khu vực hiện trạng sẽ từng bước được cải tạo ngầm hòa để đồng bộ với quy hoạch.

h) Quy hoạch cây xanh các tuyến đường:

Trồng cây thân gỗ trên các tuyến đường đảm bảo khoảng cách theo quy định.

8. Biện pháp bảo vệ môi trường:

- Bảo vệ môi trường nước mặt: Thực hiện quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt và kiểm soát lưu lượng, chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn như khu nhà ở cao tầng, công trình dịch vụ, khu dân cư. Nước thải phát sinh tại từng khu chức năng được xử lý đạt QCVN 14/2025/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung trong khu vực.

- Bảo vệ môi trường không khí: Để giảm thiểu ô nhiễm từ giao thông, bố trí khoảng cách ly môi trường bằng cây xanh và kênh thoát nước giữa khu vực nguồn thải và khu dân cư. Trong sinh hoạt, khuyến khích sử dụng khí tự nhiên hoặc điện thay thế than, dầu; đồng thời tổ chức quan trắc không khí định kỳ 2 lần/năm tại nút giao thông chính và khu dân cư. Cây xanh, mặt nước và vùng đệm được tăng cường nhằm điều hòa vi khí hậu, giảm bụi, tiếng ồn và hấp thụ các chất ô nhiễm.

- Bảo vệ môi trường tiếng ồn: Nguồn ô nhiễm tiếng ồn chủ yếu phát sinh từ hoạt động giao thông. Các biện pháp giảm thiểu được áp dụng nhằm kiểm soát và duy trì mức ồn trong khu dân cư không vượt quá giới hạn quy định, đảm bảo an toàn sức khỏe cộng đồng.

- Bảo vệ môi trường đất: Tiến hành khảo sát và theo dõi để bảo vệ hệ sinh thái bản địa, đồng thời trồng cây phục hồi, cải tạo hệ sinh thái bằng giống cây phù hợp trong khu vực. Các biện pháp giảm thiểu và xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh được triển khai nhằm ngăn ngừa ô nhiễm môi trường đất tại khu dân cư và khu vui chơi.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn tại các khu chức năng được phân loại ngay tại nguồn, thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển, sau đó đưa về khu xử lý tập trung. Các khu xử lý được áp dụng công nghệ sinh học, trang bị hệ thống khử mùi và bố trí cách ly tối thiểu 10 m với công trình xung quanh, có hàng rào bảo vệ và cây xanh cách ly rộng 10 m. Hệ thống giao thông kết nối thuận lợi với giao thông đối ngoại để phục vụ thu gom và vận chuyển chất thải.

9. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư:

- Ưu tiên đầu tư các dự án phục vụ phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu xử lý nước thải, chất thải để cải thiện môi trường.

- Các công trình hạ tầng xã hội và công viên cảnh quan, các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ.

10. Quy định quản lý theo đồ án được duyệt:

a) Việc quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý đất đai và đầu tư xây dựng công

trình cần tuân thủ theo quy hoạch và Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và ban hành kèm theo Đồ án này. Ngoài ra còn phải tuân thủ theo Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt nam.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai: Tổ chức công bố, công khai Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của số liệu, các cơ sở dữ liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ trong hồ sơ và nội dung tiếp thu giải trình tại Báo cáo số 226/BC-TTPTQĐ ngày 07/11/2025 về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị và nông thôn xã Phước An, các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư đối với hồ sơ trên.

2. Giao Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch; xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

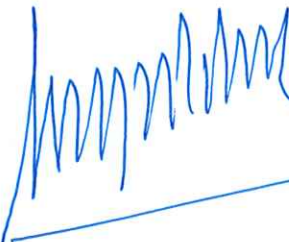
3. Các cơ quan, đơn vị có liên quan trên địa bàn xã Phước An theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý; phối hợp với các ban ấp, Phòng Kinh tế để tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Trưởng ấp 5 và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Đảng ủy xã;
- Thường trực HĐND xã;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Chánh, Phó CVP HĐND và UBND xã;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Huỳnh Minh Đức