

Số: 2262 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 02 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân,
thành phố Biên Hòa, 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*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 quy định 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây
dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 94/TTr-SXD ngày
29 tháng 4 năm 2021, Văn bản số 2148/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 6 năm
2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Xác định theo Bản đồ Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 1290/2018, tỷ lệ 1/1.000 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính - Nhà đất Đồng Nai thực hiện ngày 17 tháng 8 năm 2018, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh ký xác nhận ngày 20 tháng 8 năm 2018.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 104.203 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 2.700 - 2.800 dân.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Tính chất

Là khu dân cư theo quy hoạch được xây dựng mới nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực, gồm: Nhà ở riêng lẻ, nhà ở chung cư (nhà ở xã hội), công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, thể dục thể thao với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

b) Mục tiêu

- Bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở cho phù hợp quy định tại 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 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.

- Cập nhật các định hướng quy hoạch phù hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 tại phường Phước Tân được UBND phê duyệt tại Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2019.

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng khu dân cư tại phường Phước Tân phù hợp định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, góp phần thực hiện chủ trương phát triển đô thị theo đúng quy hoạch.

- Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng. Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 15 - 20 m²/người
- Đất công cộng dịch vụ : 01 - 03 m²/người
- Đất cây xanh : 02 - 04 m²/người

- Đất giao thông nội khu : 07 - 13 m²/người

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày đêm

- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/người/năm

- Tiêu chuẩn rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người

c) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu : $\leq 50 \%$

+ Nhà liên kết : 80 - 90 %

+ Nhà chung cư (nhà ở xã hội) : $\leq 40 \%$

+ Công trình công cộng : $\leq 40 \%$

+ Công viên cây xanh : $\leq 5 \%$

- Tầng cao xây dựng:

+ Nhà liên kết : 02 - 04 tầng (≤ 19 m)

+ Nhà chung cư (nhà ở xã hội) : 09 - 15 tầng (≤ 45 m)

+ Công trình công cộng : ≤ 03 tầng (≤ 12 m)

+ Công viên cây xanh : ≤ 01 tầng (≤ 09 m)

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Nhà liên kết:

• Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,4$ m

• Khoảng lùi phía sau : $\geq 1,0$ m

+ Nhà chung cư (nhà ở xã hội):

• Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6,0$ m

• Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : $\geq 4,0$ m

• Khoảng lùi so với nút giao thông đô thị : $\geq 10,0$ m

+ Công trình công cộng:

• Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6,0$ m

• Khoảng lùi phía sau so với ranh đất : $\geq 4,0$ m

+ Khoảng lùi xây dựng so với suối Cầu Quan : $\geq 10,0$ m

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	Đất ở	45.849,96	44,00	16.71
1	Đất ở nhà liên kế	36.674,89	79,99	
2	Đất ở chung cư NOXH (nhà ở xã hội)	9.175,07	20,01	
II	Đất công cộng dịch vụ	4.570,48	4,39	1.67
	Đất giáo dục MN (trường mầm non)	4.570,48		
III	Đất cây xanh	6.851,56	6,58	2.50
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	433,61	0,42	0.16
	Trạm xử lý nước thải	433,61		
V	Đất giao thông	46.497,39	44,62	16.95
Tổng cộng		104.203,00	100,00	37.98

b) Phân khu chức năng: Phương án cơ cấu phân khu chức năng được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, nét đặc thù của điều kiện tự nhiên tại khu vực, không phá vỡ địa hình và điều kiện thiên nhiên sẵn có, tổ chức các loại hình nhà ở, công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận,... gồm các khu chức năng chính như sau:

- Khu công trình công cộng: Bố trí khu đất giáo dục với chức năng xây dựng trường mầm non, diện tích khoảng 4.570,48 m², tầng cao 1 - 3 tầng. Các công trình dịch vụ thiết yếu khác có thể xem xét bố trí tại tầng đế của khối nhà chung cư trong quá trình triển khai thiết kế chi tiết.

- Khu ở: Tổng diện tích đất ở khoảng 45.849,96 m², gồm các khu nhà liên kế với tổng diện tích khoảng 36.674,89 m², tầng cao 02 - 04 tầng, 336 căn nhà. Khu chung cư có diện tích khoảng 9.175,07 m² với tính chất là khu nhà ở xã hội, tầng cao 09 - 15 tầng, đảm bảo tỷ lệ 20% tổng diện tích đất ở theo quy định.

- Khu cây xanh: Tổng diện tích cây xanh công viên khoảng 6.851,56 m². Gồm các công viên nhóm ở, sân vườn, khu thể dục thể thao,...

- Giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích đất giao thông khoảng 46.497,39 m². Bố trí khu hạ tầng kỹ thuật - trạm xử lý nước thải với diện tích khoảng 433,61 m².

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô chức năng

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	Đất ở	45.849,96	44,00			686	16.71
1	Đất ở nhà liên kế	36.674,89	79,99	80 - 90	2 - 4	336	

2	Đất ở chung cư NOXH (nhà ở xã hội)	9.175,07	20,01	≤ 40	9 - 15	350	
II	Đất công cộng dịch vụ	4.570,48	4,39	≤ 40	1 - 3		1.67
	Đất giáo dục MN (trường mầm non)	4.570,48		≤ 40	1 - 3		
III	Đất cây xanh	6.851,56	6,58	≤ 5	≤ 1		2.50
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	433,61	0,42	≤ 40	≤ 1		0.16
	Trạm xử lý nước thải	433,61		≤ 40	≤ 1		
V	Đất giao thông	46.497,39	44,62				16.95
Tổng cộng		104.203,00	100,00			686	37.98

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc... cho từng khu vực.

- Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, giao thông, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...

- Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế,... theo nội dung định hướng quy hoạch chung tại khu vực đã được phê duyệt.

- Đối với các khu vực trung tâm công cộng dịch vụ bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc kết hợp bố trí mảng cây xanh tạo ra không gian mở rộng lớn với môi trường thiên nhiên thân thiện, đảm bảo khả năng tập trung đông người và phục vụ công cộng cho người dân.

- Đối với các khu vực cửa ngõ, bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của đô thị.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường Võ Nguyên Giáp và tuyến đường giáp phía Đông dự án, các tuyến đường sắt Trảng Bom - Hòa Hưng và Biên Hòa - Vũng Tàu: Cập nhật theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 tại phường Phước Tân được duyệt.

- Giao thông nội khu dự án:

+ Đường N1, N2, N3, N4, N5 có lộ giới 15 m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 7 m, vỉa hè hai bên 4 m x 2.

+ Đường D1 có lộ giới 16 m (mặt cắt 1-1): Mặt đường 7 m, vỉa hè mỗi bên 4 m và 5 m.

+ Đường D2 có lộ giới 12 m (mặt cắt 3-3): Mặt đường 7 m, vỉa hè mỗi bên 1 m và 4 m.

+ Đường D3 có lộ giới 12 m (Mặt cắt 4-4): Mặt đường 7 m, vỉa hè mỗi bên 4 m và 1 m.

b) San nền và thoát nước mưa

- San nền: Phương án san nền cập nhật theo cao độ quy hoạch chung tại khu vực và khớp nối cao độ với các dự án lân cận, đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu vực, tránh ngập úng cục bộ. Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối dốc, hướng dốc từ Đông sang Tây. Cao độ san nền thấp nhất là +16,10 m và cao nhất là +25,60 m.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường có đường kính $\geq D600$.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chức năng để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

c) Hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 790 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Từ ống cấp nước hiện hữu trên đường Võ Nguyên Giáp tuyến tránh thành phố Biên Hòa nối vào vị trí chờ đầu nối cấp cho dự án từ phía cống 11.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho dự án đảm bảo khả năng cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt và chữa cháy khi cần thiết. Các tuyến ống trong dự án sử dụng ống HDPE được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trước khi thu gom vào hệ thống cống kín dưới vỉa hè dọc theo đường giao thông, và dẫn về trạm xử lý nước thải nằm trong dự án.

- Nước thải phải được xử lý đảm bảo phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận cuối cùng.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thoát nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

- Rác thải được thu gom trong ngày và đưa tới bãi rác theo quy định của thành phố Biên Hòa.

đ) Hệ thống cấp điện

- Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch được lấy từ tuyến điện trung thế hiện hữu xuất phát từ trạm Long Bình dọc theo đường Võ Nguyên Giáp tuyến tránh thành phố Biên Hòa. Bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 2.561,4 kVA, các trạm đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

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

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp từ tuyến cáp thông tin liên lạc hiện hữu dọc theo đường Võ Nguyên Giáp tuyến tránh thành phố Biên Hòa.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm. Xây dựng các trạm phục vụ nhu cầu thông tin di động trong phạm vi dự án.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp không chế ô nhiễm môi trường: Không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Các công trình ưu tiên đầu tư

Ưu tiên đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, công trình công cộng trường học, khu nhà ở và các khu công viên cây xanh,... trong giai đoạn đầu.

8. Quy định quản lý theo đồ án

Được ban hành kèm theo quy định cụ thể việc quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

9. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận.

b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn chủ đầu tư.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận có trách nhiệm:

1. Phối hợp UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Phước Tân 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. Phối hợp với UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Phước 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 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, 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 Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận; 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng