

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 4307/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 04 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Phú Thuận Lợi tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Thuận Lợi tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Kim Oanh Đồng Nai (tên cũ là: Công ty Cổ phần địa ốc Phú Thuận Lợi);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4771/TTr-SXD ngày 09/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Thuận Lợi tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa với các nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Trích lục và đo chính lý khu đất bản đồ địa chính số 4341/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 28/5/2018; phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp dự án Khu dân cư Phú An.
- Phía Đông Nam : Giáp Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây Bắc : Giáp dự án Khu dân cư Tam Phước.
- Phía Tây Nam : Giáp đường tỉnh Bắc Sơn – Long Thành.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 190.178,4 m².
- Quy mô dân số : Khoảng 3.992 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

- Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch, gồm các công trình: giáo dục, thương mại dịch vụ, nhà liên kế, chung cư (nhà ở xã hội), khu cây xanh,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng hoàn

chính, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu vực.

- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định 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

- Đất ở : 24,2 m²/người.
- Đất công cộng, thương mại dịch vụ : 2,7 m²/người.
- Đất cây xanh : 2,0 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 45%, trong đó:
- Nhà liên kế : ≤ 88%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 50%.
- Công trình công cộng (trường mầm non) : ≤ 40%.
- Thương mại dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật : ≤ 50%.
- Khu cây xanh : ≤ 05%.

c) Tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : 02 – 04 tầng.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 05 tầng.
- Trường mầm non : ≤ 03 tầng.
- Thương mại dịch vụ : ≤ 02 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh : 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 : 3kW/hộ/ngày.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 – 2,0 kg/người/ngày.

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	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	96.521,2	50,7
	- Nhà liên kế	77.180,7	
	- Chung cư - Nhà ở xã hội	19.340,5	
2	Đất công trình công cộng	10.761,9	5,7
	- Trường mầm non	9.229,9	
	- Thương mại dịch vụ	1.532,0	
3	Đất cây xanh	8.176,8	4,3
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	807,8	0,4
5	Đất giao thông	73.910,7	38,9
	- Bãi đỗ xe	100,0	
	- Giao thông	73.810,7	
Tổng cộng		190.178,4	100,0

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 190.178,4m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích khoảng 96.521,2 m² gồm 02 loại hình: Nhà liên kế, Chung cư – nhà ở xã hội; trong đó:

+ Nhà liên kế (ký hiệu LK1 ÷ LK21): Tổng diện tích 77.180,7 m² gồm 815 lô đất với mật độ xây dựng ≤ 88%, tầng cao xây dựng 02 – 04 tầng.

+ Chung cư – Nhà ở xã hội (ký hiệu CC): Diện tích 19.340,5 m², chiếm tỷ lệ 20,03% trên tổng diện tích đất ở; mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 05 tầng.

- Đất công trình công cộng: Tổng diện tích khoảng 10.761,9 m² gồm:

+ Trường mầm non (ký hiệu MN): Diện tích 9.229,9 m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

+ Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TTTM): Diện tích 1.532,0 m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

- Đất cây xanh (ký hiệu CX): Tổng diện tích 8.176,8 m² với mật độ xây dựng ≤ 05%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HT): Diện tích 807,8 m².

- Đất giao thông: Tổng diện tích 73.910,7 m² gồm bãi đỗ xe (ký hiệu P) diện tích 100,0m² và đất giao thông diện tích 73.810,7 m².

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
1	Đất ở		96.521,2			
	Nhà liên kế	LK	77.180,7	≤ 88	02 - 04	815
	- Nhà liên kế 1	LK1	4.783,1	≤ 88	02 - 04	46
	- Nhà liên kế 2	LK2	572,8	≤ 88	02 - 04	6
	- Nhà liên kế 3	LK3	4.648,0	≤ 88	02 - 04	46
	- Nhà liên kế 4	LK4	4.648,0	≤ 88	02 - 04	48
	- Nhà liên kế 5	LK5	4.180,0	≤ 88	02 - 04	46
	- Nhà liên kế 6	LK6	4.180,0	≤ 88	02 - 04	46
	- Nhà liên kế 7	LK7	4.414,0	≤ 88	02 - 04	47
	- Nhà liên kế 8	LK8	1.694,4	≤ 88	02 - 04	17
	- Nhà liên kế 9	LK9	3.368,0	≤ 88	02 - 04	34
	- Nhà liên kế 10	LK10	3.258,2	≤ 88	02 - 04	35
	- Nhà liên kế 11	LK11	3.502,6	≤ 88	02 - 04	38
	- Nhà liên kế 12	LK12	4.432,7	≤ 88	02 - 04	48
	- Nhà liên kế 13	LK13	4.195,5	≤ 88	02 - 04	46
	- Nhà liên kế 14	LK14	3.989,2	≤ 88	02 - 04	44
	- Nhà liên kế 15	LK15	4.018,2	≤ 88	02 - 04	44
	- Nhà liên kế 16	LK16	3.640,0	≤ 88	02 - 04	40
	- Nhà liên kế 17	LK17	3.640,0	≤ 88	02 - 04	40
	- Nhà liên kế 18	LK18	3.640,0	≤ 88	02 - 04	40
	- Nhà liên kế 19	LK19	3.640,0	≤ 88	02 - 04	40
	- Nhà liên kế 20	LK20	3.368,0	≤ 88	02 - 04	32



	- Nhà liên kế 21	LK21	3.368,0	≤ 88	02 - 04	32
	Chung cư - Nhà ở xã hội	CC	19.340,5			
2	Đất công trình công cộng		10.761,9			
	Trường mầm non	MN	9.229,9	≤ 40	≤ 03	
	Thương mại dịch vụ	TMDV	1.532,0	≤ 40	≤ 02	
3	Đất cây xanh	CX	8.176,8	≤ 05	1	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	807,8			
5	Đất giao thông		73.910,7			
	Bãi đỗ xe	P	100,0			
	Giao thông		73.810,7			

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

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện trạng dân cư tại khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Hệ thống giao thông được tổ chức rõ ràng, gồm hai trục giao thông chính theo hướng Bắc – Nam (đường Bắc Sơn – Long Thành) và hướng Đông – Tây, có vai trò là trục cảnh quan chính của dự án; các tuyến đường nội bộ gắn kết trực tiếp với 2 tuyến đường này; đảm bảo khả năng lưu thông, tiếp cận thuận lợi giữa các khu chức năng trong dự án và giữa dự án với các khu vực lân cận.

b) Thiết kế đô thị:

- Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

+ Điểm nhấn cấp 1: Tổ hợp công trình Chung cư, Thương mại dịch vụ, Trường mầm non tại trung tâm nhóm ở.

+ Điểm nhấn cấp 2: Khu công viên tập trung của khu ở với các công trình kiến trúc nhỏ, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân trong khu dân cư.

- Trục cảnh quan chính:

+ Trục đường khu vực: đường Bắc Sơn – Long Thành.

+ Trục đường chính khu ở: đường quy hoạch đi qua dự án theo hướng Đông

- Tây lộ giới 24,0m, đóng vai trò là cảnh quan chính của khu ở.

- Quy định chiều cao xây dựng công trình:

+ Nhà liên kế : ≤ 18m.

+ Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 24m.

+ Trường mầm non : ≤ 16m.

+ Thương mại dịch vụ : ≤ 15m.

+ Công trình trong khu cây xanh : ≤ 07m.

- Quy định khoảng lùi công trình:

+ Đối với Nhà liên kế

* Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : 00 – 2,5m.

* Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 1,5m.

+ Đối với công trình: Chung cư, Trường mầm non, Thương mại dịch vụ

* Khoảng lùi đường Bắc Sơn - Long Thành : ≥ 09m.

* Khoảng lùi các trục đường : ≥ 06m.

- 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: hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà).

+ 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.

+ 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:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Bắc Sơn – Long Thành, phía Tây Nam dự án (mặt cắt 5-5) lộ giới 60,0m.

+ Đường N1 phía Tây Bắc dự án (mặt cắt 4-4) lộ giới 17,0m (lòng đường 7,0m; vỉa hè hai bên 2x5,0m).

+ Đường N8 phía Đông Nam dự án (mặt cắt 6-6) lộ giới từ 9,0m ÷ 12,0m.

+ Đường D7 thuộc khu dân cư Phú An, phía Đông Bắc dự án (mặt cắt 7-7) lộ giới từ 12,6m ÷ 16,7m.

- Giao thông khu ở: gồm các tuyến đường nội bộ của dự án

+ Đường khu vực:

* Đường N6 (mặt cắt 1-1) lộ giới 19,0m: Lòng đường 9,0m; vỉa hè hai bên 2x5,0m.

* Đường D6 (mặt cắt 3-3) lộ giới 24,0m: Lòng đường 14,0m; vỉa hè hai bên 2x5,0m.

+ Đường nội bộ D2, D3, D4, D5, D6A, N2, N3, N4, N5, N7 (mặt cắt 2-2, mặt cắt 2A-2A): lộ giới 13,0m: Lòng đường 7,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m.

b) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế theo phương pháp đào đắp tới cote theo quy định chung tại khu vực; hướng dốc từ Đông Bắc xuống Tây Nam bám sát theo địa hình tự nhiên; đồng thời, tạo độ dốc tự nhiên hướng về phía các trục đường giao thông để thuận lợi cho việc thoát nước mưa; độ dốc tối thiểu $i=0,003$.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Công thoát nước bố trí dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ Ø600 đến Ø1200.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước sẽ được lấy từ tuyến ống cấp nước HDPE D200 hiện hữu tại khu vực Trường Sỹ quan Lục Quân 2 (cách dự án khoảng 2km) do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục. Sử dụng ống HDPE, được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các hống lấy nước

chữa cháy với bán kính phục vụ là $100 \div 150\text{m}$ /hạng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước là $1.140\text{m}^3/\text{ng.đêm}$

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

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Trong giai đoạn đầu, toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại; sau đó được dẫn bằng hệ thống cống BTCT dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất $660\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$. Trong tương lai, khi Trạm xử lý nước thải tập trung của TP Biên Hòa được xây dựng thì trạm xử lý nước thải tạm của dự án sẽ ngưng hoạt động, toàn bộ nước thải sẽ được dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của TP Biên Hòa.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của TP Biên Hòa.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ tuyến 22KV hiện hữu tại khu vực trên trục đường N1 ở phía Tây Bắc của dự án. Xây dựng mới: đường dây trung thế, đường dây hạ thế, trạm biến áp để cấp điện cho toàn dự án.

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

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 2.751 kVA.

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

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối theo định hướng chung tại khu vực.

- Đầu tư hệ thống cống bể ngầm, tủ 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 (VNPT, FPT, Viettel,...) đáp ứng nhu cầu người dân trong dự án.

- Tổng dung lượng là 2.302 thuê bao.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- 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:

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

- Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

- Đầu tư xây dựng các công trình giáo dục, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân trong phạm vi dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Thuận Lợi tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa gồm: 3 Chương và 20 Điều.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Kim Oanh Đồng Nai.
- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết được duyệt, Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Kim Oanh Đồng Nai có trách nhiệm phối hợp cùng UBND thành phố Biên Hòa, UBND xã Tam 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 cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND thành phố Biên Hòa, UBND xã Tam 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 cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch 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 cho nội dung Quyết định số 1526/QĐ-UBND ngày 08/6/2012 của UBND tỉnh về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Tam Phước, 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, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Tam Phước, Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Kim Oanh Đồng Nai, 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 (Nhiên).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH**

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

