

A. Nhiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 3393 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 2).**

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án nhiệm vụ quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4391/TTr-SXD ngày 07/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 2) với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: Xác định theo sơ đồ vị trí khu đất bản đồ địa chính số 9294/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 14/9/2018, được chia làm 02 khu với phạm vi giới hạn như sau:

- Khu phía Bắc (khoảng 7,3141 ha):
- + Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Nam : Giáp dự án khu dân cư phường Thống Nhất (giai đoạn 1).
- + Phía Đông: Giáp dự án khu Trung tâm Hành chính - Văn hóa - Thương mại thành phố Biên Hòa.
- + Phía Tây : Giáp ga đường sắt Biên Hòa.
- Khu phía Nam (khoảng 22,9567 ha):
- + Phía Bắc : Giáp ga đường sắt Biên Hòa và dự án khu dân cư phường Thống Nhất (giai đoạn 1).
- + Phía Nam : Giáp đường ven sông Cái, đường theo quy hoạch và khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông: Giáp dự án khu dân cư phường Thống Nhất (giai đoạn 1) và dự án khu Trung tâm Hành chính - Văn hóa - Thương mại thành phố Biên Hòa.
- + Phía Tây : Giáp phường Quyết Thắng (giới hạn bởi đường sắt).
- b) Quy mô diện tích : 302.708 m² (30,2708 ha).
- c) Quy mô dân số : Khoảng 12.447 người.
- d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất

Là khu dân cư đô thị được hình thành mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn đô thị loại I, trên cơ sở kết hợp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu dân cư hiện hữu, khu dân cư theo quy hoạch đã và đang được triển khai xây dựng tại khu vực, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân tại khu vực.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như sau:

- | | |
|---|--|
| a) Chỉ tiêu sử dụng đất | : 24,3 m ² /người, bao gồm: |
| - Đất ở | : 10,5 m ² /người. |
| - Đất công trình công cộng | : 1,5 m ² /người. |
| - Đất công viên cây xanh | : 2,4 m ² /người. |
| - Đất giao thông | : 9,6 m ² /người. |
| b) Mật độ xây dựng | |
| - Chung cư | : 40 - 60%. |
| - Chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ | : 40 - 80%. |
| - Nhà liên kế | : 80 - 95%. |

- Nhà biệt thự : $\leq 50\%$.
- Công trình công cộng - giáo dục : $\leq 40\%$.
- Công trình công cộng - nhà văn phòng : $\leq 60\%$.
- Đất công viên cây xanh : 0 - 5%.
- Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật : $\leq 50\%$.

c) Tầng cao xây dựng

- Chung cư : 05 - 09 tầng.
- Chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ : 15 - 20 tầng.
- Nhà liên kế : 02 - 04 tầng.
- Nhà biệt thự : 02 - 04 tầng.
- Công trình công cộng - giáo dục : 02 - 05 tầng.
- Công trình công cộng - nhà văn phòng : 05 - 09 tầng.
- Công trình công cộng - điểm sinh hoạt văn hóa: 01 - 03 tầng.
- Đất công viên cây xanh : ≤ 01 tầng.
- Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật : 01 - 02 tầng.

d) Chỉ giới xây dựng công trình

- Đối với công trình nhà liên kế: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau ≥ 01 m.

- Đối với công trình nhà biệt thự: Khoảng lùi trước ≥ 03 m, khoảng lùi sau ≥ 02 m.

- Đối với lô biệt thự BT - 7: Khoảng lùi phía trước ≥ 03 m, khoảng lùi sau $\geq 1,5$ m (theo Văn bản số: 2385/UBND-CNN ngày 17/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Đối với nhà ở chung cư, chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, khoảng lùi:

+ Tiếp giáp các trục đường giao thông: ≥ 06 m (so với chỉ giới đường đỏ).

+ Tiếp giáp với các ranh đất còn lại: ≥ 04 m.

- Đối với công trình công cộng, khoảng lùi:

+ Tiếp giáp các trục đường giao thông: ≥ 06 m (so với chỉ giới đường đỏ).

+ Tiếp giáp với các ranh đất còn lại: ≥ 04 m.

- Đối với công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi:

+ Tiếp giáp các trục đường giao thông: ≥ 06 m (so với chỉ giới đường đỏ).

+ Tiếp giáp với các ranh đất còn lại: ≥ 04 m.

e) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện : 2.100 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : ≥ 180 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày.

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất ở	130.545,9	43,13%	10,5
I.1	Đất ở thương mại	78.467,9	60,1%	8,7
1	Nhà liên kế (thương mại)	42.070,5	32,2%	23,7
2	Nhà liên kế (bán hỗ trợ)	6.506,5	5,0%	21,4
3	Biệt thự	3.341,9	2,6%	119,4
4	Chung cư	11.207,9	8,6%	8,8
5	Nhà ở căn hộ cao tầng (Đất sử dụng hỗn hợp II/1)	15.341,1	11,7%	2,7
I.2	Đất ở tái định cư	24.294,6	18,6%	27,8
	Nhà liên kế (tái định cư)	24.294,6	18,6%	27,8
I.3	Đất nhà ở xã hội (chung cư)	27.783,4	21,3%	10,7
1	Nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)	18.205,2	14,0%	10,0
2	Nhà ở xã hội (chung cư thấp tầng)	9.578,2	7,3%	12,3
II	Đất sử dụng hỗn hợp	21.915,8	7,24%	
1	Tỷ lệ sàn sử dụng chức năng nhà ở căn hộ cao tầng: 70%	15.341,1	5,07%	2,7
2	Tỷ lệ sàn sử dụng chức năng trung tâm thương mại: 30%	6.574,7	2,17%	
III	Đất công trình công cộng	19.056,0	6,30%	1,5
1	Công trình giáo dục	9.578,2	3,2%	0,8
2	Công trình dịch vụ đô thị	2.903,1	1,0%	0,2
3	Thương mại - dịch vụ (thuộc đất sử dụng hỗn hợp)	6.574,7	2,17%	0,5
IV	Đất tôn giáo	1.885,7	0,62%	
V	Đất cây xanh	30.324,2	10,02%	2,4
1	Cây xanh công cộng	13.029,8		
2	Cây xanh + thể dục thể thao	11.723,4		
3	Cây xanh cách ly	5.571		

VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.209,7	0,40%	
VII	Đất giao thông	119.686,5	39,54%	9,6
	Cộng	302.708	100,0%	24,3

b) Phân khu chức năng

Dự án được phân chia các loại đất sử dụng theo các chức năng sau:

- Đất ở: Tổng diện tích đất ở là 130.545,9 m², chiếm 43,13% tổng diện tích đất toàn khu (bao gồm tỷ lệ quy đổi sàn sử dụng nhà ở căn hộ cao tầng tính trên tổng diện tích đất sử dụng hỗn hợp đầu tư công trình thương mại kết hợp căn hộ cao tầng. Tỷ lệ phần trăm đất ở tính toán trong đất sử dụng hỗn hợp chiếm khoảng 70%). Được tổ chức thành 3.614 hộ và căn hộ, gồm các thể loại nhà ở: Liên kế thương mại, nhà liên kế tái định cư, liên kế bán hỗ trợ, biệt thự, chung cư, căn hộ cao tầng và các căn hộ nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu ở, tái định cư của người dân sinh sống tại địa phương và khu vực.

+ Đất ở thương mại: Tổng diện tích đất là 78.467,9m², chiếm 60,1% tổng diện tích đất ở. Bao gồm các loại nhà sau:

Nhà liên kế (thương mại): Bố trí ở phía Bắc khu Bắc của dự án dọc trục đường số 7, số 2 và số 3, và phía Bắc khu Nam dọc các trục đường N1, N2, N6 đường D4 và D6. Tổng diện tích đất là 42.070,5 m², chiếm 32,2% tổng diện tích đất ở. Được tổ chức 443 lô đất, diện tích trung bình 95 m²/lô. Mật độ xây dựng từ 80% đến tối đa 95%, tầng cao tối đa là 04 tầng (riêng 04 lô tại ô LK.4b khu dân cư phía Nam có tầng cao là 05 tầng (theo Văn bản 6324/UBND-CNN ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tầng cao xây dựng 4 lô đất tại khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa).

Nhà liên kế (bán hỗ trợ): Tổng diện tích đất là 6.506,5 m², chiếm 5,0% tổng diện tích đất ở. Được tổ chức 76 lô đất, diện tích trung bình hơn 85,5 m²/lô. Mật độ xây dựng tối đa là 90%, tầng cao là 04 tầng.

Nhà biệt thự: Tổng diện tích đất là 3.341,9 m², chiếm 2,6% tổng diện tích đất ở. Được tổ chức thành 07 lô, diện tích trung bình hơn 477 m²/lô. Mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao là 02 - 04 tầng.

Chung cư: Tổng diện tích đất là 11.207,9 m², chiếm 8,6% tổng diện tích đất ở. Được tổ chức thành Block chung cư gồm 426 căn hộ. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa là 09 tầng.

Nhà ở căn hộ cao tầng kết hợp trung tâm thương mại: Bố trí ở khu phía Bắc thuộc đất sử dụng hỗn hợp là các dự án khu trung tâm thương mại kết hợp nhà ở cao tầng. Tổng diện tích chức năng ở được tính toán bằng 70% diện tích sàn sử dụng là 15.341,1 m², chiếm 11,7% diện tích đất ở toàn dự án.

+ Đất ở tái định cư: Tổng diện tích đất là 24.294,6 m², chiếm 18,6% tổng diện tích đất ở, với 291 lô đất, diện tích trung bình 84 m²/lô. Mật độ xây dựng tối đa là 95%, tầng cao tối đa là 04 tầng. Được bố trí ở phía Tây khu Nam của dự án dọc trục đường N2, N3, N4, D1 và D2.

+ Đất ở xã hội: Tổng diện tích đất là 27.783,4 m², chiếm 21,3% tổng diện tích đất ở. Đất ở xã hội được bố trí các dạng nhà sau:

Nhà ở xã hội cao tầng: Bố trí tại khu dân cư phía Nam. Bao gồm loại hình căn hộ chung cư trung tầng trên trục đường D6 và D7, có tổng diện tích đất là 18.205,2 m² chiếm 14,0% tổng diện tích đất ở. Tổng số 700 căn hộ. Mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao là 09 - 12 tầng.

Nhà ở xã hội thấp tầng: Bố trí dọc trục đường D1 và D2 có tổng diện tích đất là 9.578,2 m² chiếm 7,3% tổng diện tích đất ở. Tổng số 300 căn hộ. Mật độ xây dựng tối đa là 50%.

- Đất sử dụng hỗn hợp: Tổng diện tích đất 21.915,8 m² chiếm 7,24% diện tích dự án (tỷ lệ chiếm đất được tính 70% cho đất ở và 30% cho đất công cộng - thương mại dịch vụ). Bố trí tại khu dân cư phía Bắc trên trục đường số 1, là điểm nhấn đầu dự án, phù hợp với điều kiện sinh sống hiện đại là các khu đất bố trí các công trình Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở cao tầng hoặc văn phòng cho thuê. Bao gồm các dự án: Chung cư Amber Court (TMDV.3); Dự án Topaz Twins (TMDV.2) và Khu dịch vụ thương mại kết hợp văn phòng cho thuê (TMDV.1).

- Đất công cộng: Tổng diện tích đất là 19.056,0 m², chiếm 6,30% tổng diện tích đất toàn khu, được tổ chức các thể loại công trình sau:

+ Công trình giáo dục: Tổng diện tích đất là 9.578,2 m², chiếm 3,2% tổng diện tích đất toàn khu, được tổ chức các thể loại công trình giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học).

Trường mẫu giáo Á Châu (đã đầu tư và đang hoạt động): Diện tích đất là 3.730,6 m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao là 03 tầng.

Trường tiểu học: Diện tích đất là 5.847,6 m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao là 03 tầng.

+ Công trình dịch vụ đô thị: Tổng diện tích đất là 2.903,1 m², chiếm 1,0% tổng diện tích đất toàn khu, được tổ chức các thể loại công trình dịch vụ sau:

Văn phòng điều hành: Diện tích đất là 2.735,1 m², mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao tối đa 09 tầng. Bố trí về phía Nam khu Bắc trên trục đường số 10, nơi quản lý và vận hành toàn bộ sự hoạt động của dự án.

Văn phòng khu phố: Diện tích 168 m², mật độ xây dựng tối đa là 90%, tầng cao tối đa là 04 tầng. Bố trí tại rìa trung tâm khu Nam dự án gần đất quy hoạch cây xanh (CX4) trên trục đường D3, Phục vụ sinh hoạt đoàn thể cho cộng đồng dân cư trong dự án.

+ Trung tâm thương mại dịch vụ (đất sử dụng hỗn hợp): Thuộc đất sử dụng hỗn hợp là một phân chức năng sử dụng của các dự án khu trung tâm thương mại kết hợp nhà ở cao tầng. Tổng diện tích chức năng khu trung tâm thương mại dịch vụ được tính toán bằng 30% diện tích sàn sử dụng là 6.574,7 m², chiếm 2,17% diện tích đất toàn dự án. Được bố trí ở tầng đế của các dự án sau:

Chung cư Amber Court (TMDV.3): Hiện đang hoạt động có diện tích đất là 2.962,8 m². Tổng số 116 căn hộ. Mật độ xây dựng tối đa là 75%, tầng cao là 18 tầng.

Dự án Topaz Twins (TMDV.2): Đang được triển khai có diện tích đất là 11.256,4 m² bố trí tầng để làm khu trung tâm thương mại, khu căn hộ thương mại cao tầng ở tầng thấp với tổng số 760 căn, mật độ xây dựng của dự án là 60% đối với tầng để và 44% đối với tầng thấp bên trên, tầng cao là 18 tầng.

Khu dịch vụ thương mại kết hợp văn phòng cho thuê (TMDV.1): Bố trí phía Đông khu Bắc trên trục đường số 11, diện tích đất là 7.969,6 m², cung cấp dịch vụ thương mại và cho thuê mặt bằng làm trụ sở văn phòng kết hợp nhà ở cao tầng với số căn hộ khoảng 522 căn. Mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao tối đa 20 tầng.

- Đất tôn giáo (đình Lân Thị): Diện tích 1.885,7 m² chiếm khoảng 0,62% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Đất cây xanh: Diện tích 30.324,2 m², chiếm tỷ lệ 10,02% diện tích đất toàn khu, phân bố đều ở khu Bắc và Nam dự án, bao gồm: CX1, CX2, CX3, CX4, CX5 và CX6; cây xanh cách ly XCL1, XCL2.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí khu xử lý nước thải có diện tích 1.209,7 m², công suất tính toán của trạm xử lý nước thải khoảng 3.500 m³/ngày (có tính đến lượng nước thải sinh hoạt cần xử lý trong giai đoạn 1), chiếm tỉ lệ 0,40% diện tích đất toàn khu.

- Đất giao thông: Diện tích khoảng 119.686,5 m², chiếm tỉ lệ 39,54% diện tích đất toàn khu.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

- + Khu phía Bắc:

Đường số 1: Mặt cắt 1 - 1, lộ giới 26 m (7 m - 12 m - 7 m).

Đường số 11: Mặt cắt 2 - 2, lộ giới 24 m (6 m - 12 m - 6 m).

- + Khu phía Nam:

Đường Võ thị Sáu: Mặt cắt A - A, lộ giới 30 m (8 m - 14 m - 8 m).

Đường N1: Mặt cắt 1 - 1, lộ giới 26 m (7 m - 12 m - 7 m).

Đường D7: Mặt cắt 1 - 1, lộ giới 26 m (7 m - 12 m - 7 m).

- Giao thông đối nội:

- + Khu phía Bắc:

Đường số 10: Mặt cắt 3 - 3, lộ giới 20 m (5 m - 10 m - 5 m).

Đường số 9 và đường số 4: Mặt cắt 4 - 4, lộ giới 17 m (5 m - 7 m - 5 m).

Đường số 2: Mặt cắt 5 - 5, lộ giới 17,5 m (5 m - 7,5 m - 5 m).

Đường số 7, đường số 8 và đường số 3: Mặt cắt 6 - 6, lộ giới 14 m (4 m - 6 m - 6 m).

+ Khu phía Nam:

Đường N7: Mặt cắt 2 - 2, lộ giới 24 m (6 m - 12 m - 6 m).

Đường D2, D4, D6: Mặt cắt 5 - 5, lộ giới 17,5 m (5 m - 7,5 m - 5 m).

Đường D1: Mặt cắt 7 - 7, lộ giới 15 m (4 m - 7 m - 4 m).

Đường N8: Mặt cắt 8 - 8, lộ giới 20,5 m (6 m - 8,5 m - 6 m).

Đường N3: Mặt cắt 9 - 9, lộ giới 19 m (5 m - 9 m - 5 m).

Đường N2, N4, N5, N6, D3, D5: Mặt cắt 6 - 6, lộ giới 14 m (4 m - 6 m - 6 m).

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

- San nền:

+ Khu dự án có địa hình bằng phẳng, hiện nay Công ty D2D đã đầu tư xây dựng một phần các tuyến đường kết nối theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, và dự án cũng liền kề với Khu dân cư trong giai đoạn 1. Nên kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật rất thuận tiện.

+ Độ dốc hiện tại của hệ thống đường giao thông đã đầu tư theo quy hoạch được duyệt chưa đến 0,015%, nhưng do hệ thống thoát nước trong dự án thuộc giai đoạn 1 được tính toán để tiếp nhận cho giai đoạn 2 nên không xảy ra tình trạng ngập và ngập cục bộ trong toàn dự án và khu vực lân cận.

+ Giải pháp thiết kế: Dựa trên hiện trạng san nền của dự án đã thực hiện, để kết nối những ô còn lại chưa san lấp.

Khu phía Bắc: Cao độ thiết kế nền chọn: $HXD > +3,00$ m; Cao độ đắp trung bình 1,3 m.

Khu phía Nam: Cao độ thiết kế nền chọn: $HXD > +2,40$ m; Cao độ đắp trung bình 1,3 m.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải sinh hoạt.

+ Hiện tại hệ thống thoát nước đã được đầu tư theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt theo Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 01/8/2008. Cụ thể:

Khu dân cư phía Bắc:

Nước mưa trong từng lưu vực được gom bằng cống tròn BTCT Ø.400-800 sau đó được dẫn vào hệ thống cống chính 2 x 1200 x 1500 ở khu dân cư phía Nam và nối vào hệ thống thoát nước mưa chung toàn khu vực đã đầu tư trong giai đoạn 1 của dự án.

Các tuyến thoát nước được thiết kế cống tròn BTCT để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và thoát nước tốt. Do địa hình bằng phẳng, độ dốc của cống lấy theo độ dốc tối thiểu quy định cho các loại đường kính, cống được thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt.

Khu dân cư phía Nam:

Để giảm tiết diện cống mạng lưới thoát nước mưa được chia thành 2 lưu vực chính. Lưu vực 1 thoát về hệ thống cống chính $2 \times 1200 \times 1500$ nằm phía Bắc và lưu vực 2 thoát về hệ thống cống hộp $2 \times 1.200 \times 1.200$ nằm về phía Đông sau đó đều thoát về hệ thống thoát nước mưa chung toàn khu vực đã đầu tư trong giai đoạn 1 của dự án

Nước mưa trong từng lưu vực được gom bằng cống tròn BTCT đường kính D.300 - D1.000. Các tuyến thoát nước được thiết kế cống tròn BTCT để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và thoát nước tốt. Cống thoát nước mưa được thiết kế hệ thống riêng theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, do địa hình bằng phẳng, độ dốc của cống lấy theo độ dốc tối thiểu quy định cho các loại đường kính.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Vị trí lấy từ ống chính Ø300 trên đường Võ Thị Sáu qua ống Ø200 khu dân cư (giai đoạn 1) đã được thi công.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $3.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mới, áp dụng sơ đồ mạng lưới vòng cung cấp đủ nước, đủ áp lực đảm bảo cấp nước an toàn cho tất cả các hộ dân.

- Các tuyến ống được bố trí trên lề đường nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cấp nước vào hộ tiêu thụ, tìm ống cách chỉ giới xây dựng 0,5 m, chiều sâu chôn ống trung bình 0,7 m tính từ mặt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh ống.

- Nước phòng cháy chữa cháy được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng PCCC dọc theo các tuyến ống trên toàn mạng lưới, khoảng cách giữa 2 họng không vượt quá 150 m.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. 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 đường kính Ø300 - Ø400 dọc theo đường giao thông về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất $3.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 35/2015/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.

+ Tại khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu xây dựng hệ thống cống bao, tách nước thải để thoát vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

- Xử lý chất thải rắn: Bố trí các thùng rác công cộng tại các khu công trình công cộng, nhà trẻ mẫu giáo, trường tiểu học, các công trình thương mại dịch vụ và các hộ dân,... Lượng rác thải tập trung sẽ được thu gom, xử lý theo đúng quy định.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Hiện tại đã có lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây lưới 22 kV nằm dọc trên đường Võ thị Sáu.

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

- Tổng công suất sử dụng: 6.952 Kva.

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Các tuyến cáp được hạ ngầm; sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao 8m cho toàn tuyến. Trụ trồng cách mép đường 0,3m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 30m đến 40m.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trạm viễn thông Tân Mai (trên đường Võ Thị Sáu). Trong tương lai dự kiến sẽ xây dựng tổng đài tại Bưu điện trong khu vực thiết kế. Trên cơ sở đó, cần phải thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin nói trên khi mạng cáp được triển khai, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

Xây dựng và lắp đặt nhà trạm, trụ ăngten trong khu đất dịch vụ công cộng và cây xanh để đáp ứng các dịch vụ viễn thông như: Điện thoại công cộng, điện thoại, Internet(FTTx:FTTH, FTTB), v.v... Truyền hình cáp và truy nhập mạng qua hệ thống truyền hình cáp, dịch vụ truy nhập không dây băng thông rộng, IPTV (truyền hình trên Internet), VoD (Video theo yêu cầu)... cho khu vực.

g) Đánh giá môi trường chiến lược

Tuân thủ theo Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2010 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 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

6. 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 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 2).

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) có trách nhiệm:

1. Phối hợp UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Thống Nhất 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 phường Thống Nhất triển khai cấm 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. Thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

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, 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 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 2) tại Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 01/8/2008 của UBND tỉnh và các nội dung phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 2) tại các Quyết định số 3711/QĐ-UBND ngày 12/11/2013, số 2210/QĐ-UBND ngày 17/7/2014, số 4163/QĐ-UBND ngày 29/12/2014, số 3940/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 và số 2458/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 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, 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 Thống Nhất; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2 (D2D); 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

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh