

Số: 24 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bửu Hòa Phát tại phường Bửu Hòa, 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 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 6666/TTr-SXD ngày 11 tháng 12 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bửu Hòa Phát tại phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

a) Vị trí: Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 915/2019 tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai thực hiện ngày 19 tháng 8 năm 2019, có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông Nam : Giáp đất trống;
- Phía Tây Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây Bắc : Giáp khu dân cư theo quy hoạch.

b) Quy mô diện tích: 56.773,5 m² (khoảng 5,68ha).

c) Quy mô dân số: Khoảng 1.200 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

a) Là khu dân cư được hình thành mới, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho người dân sinh sống và làm việc tại khu vực với các hạng mục: Nhà ở liên kế cùng các công trình dịch vụ công cộng xã hội như: Trường mầm non, cây xanh công viên thể dục thể thao, mặt nước và khu hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, gắn kết đồng bộ với các khu vực lân cận.

b) Xác lập cơ sở để tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy định.

3. Các chỉ tiêu áp dụng

Tuân thủ các quy định theo quy chuẩn, quy phạm xây dựng hiện hành, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành có liên quan:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Chỉ tiêu áp dụng	
		Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nhà liên kế	≥ 25	50 - 55
2	Đất công cộng - Giáo dục	1,0 - 1,5	02 - 05
3	Đất cây xanh - mặt nước	3,0 - 3,5	07 - 08
4	Đất giao thông	15 - 20	30 - 35
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	≥ 0,1	0,2 - 0,3
Tổng cộng			100,0

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng công trình

- Nhà liên kế : ≤ 90 %
- Công trình công cộng - giáo dục : ≤ 40 %
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : ≤ 60 %
- Khu cây xanh công viên mặt nước : ≤ 05 %

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : ≤ 04 tầng (≤ 16 m).

- Công trình công cộng - giáo dục : ≤ 02 tầng (≤ 10 m).
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 01 tầng (≤ 05 m).
- Khu cây xanh công viên mặt nước : 01 tầng (≤ 05 m).

d) Chỉ tiêu khoảng lùi xây dựng

- Nhà ở liên kề: Khoảng lùi mặt trước so với chỉ giới đường đỏ $\geq 2,4$ m, khoảng lùi sau ≥ 01 m.

- Công trình công cộng - trường mầm non: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m, khoảng lùi so với ranh đất ≥ 04 m.

e) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 KWh/người.năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 120 - 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Thông tin liên lạc : 01 máy/hộ.
- Chỉ tiêu rác thải : 01- 1,2 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)
1	Đất ở nhà liên kề	31.062,6	54,71	25,89
2	Đất công cộng - Trường mầm non	1.392,0	2,45	1,16
3	Đất cây xanh - mặt nước	4.413,3	7,77	3,68
4	Đất giao thông	19.763,2	34,81	16,47
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	142,4	0,25	0,12
Tổng cộng		56.773,5	100,0	47,31

b) Phân khu chức năng

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

- Đất ở: Tổng diện tích 31.062,6 m², chiếm 54,71% diện tích toàn khu, với loại hình nhà ở liên kề: Mật độ xây dựng ≤ 90 %, tầng cao ≤ 04 tầng, với tổng số là 298 lô, diện tích trung bình 80 - 100 m².

- Đất công trình công cộng - trường mầm non: Diện tích 1.392 m², chiếm 2,45 % diện tích toàn khu: Mật độ xây dựng ≤ 40 %, tầng cao 02 tầng, nhằm

phục vụ nhu cầu giáo dục đối với con em của các hộ gia đình trong khu vực dự án.

- Đất cây xanh - mặt nước: Tổng diện tích 4.413,3 m², chiếm 7,77 % diện tích toàn khu, gồm công viên, cây xanh + thể dục thể thao, hồ cảnh quan phục vụ nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao của người dân trong dự án.

- Đất giao thông: Diện tích 19.763,2 m², chiếm 34,81 % diện tích toàn khu, được bố trí dạng ô bàn cờ. Mặt đường giao thông khu dự án có chiều rộng tối thiểu 6 m, vỉa hè với chiều rộng tối thiểu 3 m.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 142,2 m², chiếm 0,25 % toàn khu với các chức năng: trạm xử lý nước thải, trạm hạ thế.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, phương thức ở của người dân trong vùng, không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...) với các khu vực xung quanh.

b) Trung tâm của khu ở được bố trí công trình giáo dục kết hợp với mảng cây xanh, tạo không gian kiến trúc hài hòa và làm tăng vẻ đẹp của cảnh quan khu vực, khai thác tốt các điều kiện thiên nhiên sẵn có, tạo nên một Khu dân cư đặc trưng. Mẫu nhà được thiết kế đường nét kiến trúc mang tính dân tộc, sử dụng chất liệu địa phương và thân thiện với môi trường.

c) Hệ thống mặt bằng chủ yếu bố trí theo kiến trúc không gian mở nhằm lợi dụng được nét đặc trưng của khu vực như hình thành các mảng xanh lớn, tạo không gian môi trường thoáng mát cho khu vực, đồng thời tạo nên một khu đô thị xanh.

d) Tổ chức mạng lưới đường giao thông theo dạng ô cờ, kết hợp bố cục các cụm dân cư, các công trình công cộng, tạo sự mạch lạc, nối kết để không gian kiến trúc là một thể thống nhất hợp lý về các chức năng lẫn quan điểm thẩm mỹ và thuận tiện về sinh hoạt cộng đồng dân cư.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- Quy hoạch san nền: Quy hoạch san nền bám theo cao độ không chế xây dựng tối thiểu tại khu vực Biên Hòa theo quy hoạch chung của thành phố được duyệt. Cao độ thiết kế san nền lớn nhất 3,50 (m), cao độ thiết kế san nền nhỏ nhất 3,00 (m). Hướng dốc san nền từ hướng Bắc xuống Nam với độ dốc từ 0,2% đến 0,5%. Tại vị trí ranh phía Tây Nam khu đất có giải pháp để tránh đất khi san nền lấn qua đất nhà dân lân cận.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- + Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải. Hệ thống cống được bố trí dọc và ngang theo vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn cống bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa.

+ Độ dốc không chế nhỏ nhất để cống có thể làm sạch và tự chảy được là $1/D$, trong đó D là đường kính cống thoát nước. Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20 - 40 m tùy vị trí và kích thước của cống.

+ Lượng nước mưa được thu gom về cuối tuyến và chảy về suối Cầu Hang ở phía Tây Nam cách khu quy hoạch khoảng 380 m. Đoạn cống ngoài ranh quy hoạch về suối Cầu Hang sẽ được chủ đầu tư liên hệ với địa phương xin chủ trương đầu tư ở giai đoạn thiết kế cơ sở.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Đường QH - D4 (mặt cắt 1-1), chiều dài $L = 194,70$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 7,5$ m, vỉa hè hai bên rộng $5 + 5$ m, lộ giới 17,5 m.

- Đường QH - D5 (mặt cắt 1-1), chiều dài $L = 272,20$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 7,5$ m, vỉa hè hai bên rộng $5 + 5$ m, lộ giới 17,5 m.

- Đường N1 (mặt cắt 2-2), chiều dài $L = 165,80$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

- Đường N2 (mặt cắt 2-2), chiều dài $L = 129,60$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

- Đường N3 (mặt cắt 2-2), chiều dài $L = 128,60$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

- Đường N4 (mặt cắt 3-3), chiều dài $L = 180,10$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 7,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 13 m.

- Đường N5 (mặt cắt 2-2), chiều dài $L = 177,10$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

- Đường N6 (mặt cắt 2-2), chiều dài $L = 136,00$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

- Đường N7 (mặt cắt 2-2), chiều dài $L = 83,20$ m, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

- Đường QH - D25 (mặt cắt 2-2) đường giáp ranh phía Tây Bắc dự án, bề rộng mặt đường xe chạy $B = 6,0$ m, vỉa hè hai bên rộng $3 + 3$ m, lộ giới 12 m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Đồng Nai theo tuyến ống HDPE Ø200 dọc theo đường Nguyễn Thị Tồn và cách khu quy hoạch khoảng 180 m về phía Tây Bắc.

- Hệ thống đường ống cấp nước khu vực này được thiết kế mạng vòng kết hợp với mạng cụt đảm bảo cấp nước cho toàn khu.

- Sử dụng ống HDPE làm ống cấp nước. Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7 (m).

- Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hoả với khoảng cách trung bình khoảng 150 m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $1.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch: $270 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu là nước thải từ khu dân cư, khu trường học.

+ Lưu lượng nước thải của khu quy hoạch được lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt.

+ Nước thải từ các hộ dân bắt buộc phải xử lý bằng bể tự hoại ba ngăn trước khi thải ra đường cống bê tông cốt thép dọc hai bên đường giao thông. Lượng nước thải sau khi xử lý xong đạt tiêu chuẩn loại A sẽ được đổ ra đường ống thoát nước mưa.

+ Nước thải của khu quy hoạch được thu gom về trạm xử lý ở phía Tây Nam khu đất.

+ Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20 - 30 m tùy vào từng vị trí. Độ dốc cống phải đảm bảo $1/D$ (D đường kính cống)

+ Trạm xử lý nước thải: Trạm xử lý nước thải tập trung công suất $270 \text{ m}^3/\text{ngày}$ đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật tại góc Đông Nam của dự án.

+ Vệ sinh môi trường:

- Rác thải: Rác thải vệ sinh môi trường ký hợp đồng với Công ty Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý tại bãi xử lý tập trung theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

- Lưu lượng rác thải của khu quy hoạch khoảng 1,5 (tấn/ngày đêm).

đ) Quy hoạch hệ thống điện, chiếu sáng

- Nguồn điện: Hiện tại nguồn trung thế cấp cho khu quy hoạch lấy từ nguồn điện quốc gia thông qua trạm biến áp trung gian 110/22KV Bửu Hòa trên trục đường Nguyễn Thị Tồn cách khu quy hoạch khoảng 180 m về phía Tây Bắc.

- Tuyến trung thế trong khu quy hoạch đi ngầm, luôn trong ống bảo vệ HDPE chạy dọc trên vỉa hè.

- Để đảm bảo tính liên tục cung cấp điện hệ thống được sử dụng đầu nối mạch vòng thông qua các tủ đóng cắt trung thế RMU 24kV.

- Tổng dung lượng công suất TBA dự kiến là: 1.152kVA

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu cung cấp cho khu quy hoạch lấy từ các nhà mạng cung cấp kéo về khu quy hoạch dọc theo đường Nguyễn Thị Tồn. Việc xác định cụ thể nhà cung cấp sẽ được chủ đầu tư ký kết ở giai đoạn sau.

- Hệ thống cáp truyền dẫn và các tủ cáp thuê bao sử dụng cho khu vực sẽ do cơ quan ngành Bưu điện hoặc các nhà mạng thiết kế và đầu tư xây dựng.

- Hệ thống công bể ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

- Các đường cáp trong khu vực được chôn ngầm trên các trục đường. Cáp của mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các hộp cáp của các khu vực. Tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với các dung lượng với các hộp cáp).

- Tổng số thuê bao máy cố định là 334 (máy).

g) Đánh giá môi trường chiến lược

Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009, 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 và các quy định có liên quan.

7. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bửu Hòa Phát tại phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

8. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển H.Q.H.

b) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Đồng Nai.

c) Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Đồng Nai.

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

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển H.Q.H có trách nhiệm:

1. Phối hợp với UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Bửu Hòa 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 thành phố Biên Hòa, UBND phường Bửu Hòa 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.

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, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phù hợp với



hệ thống đầu nổi hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

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 Hoà, Chủ tịch UBND phường Bửu Hoà; Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển H.Q.H; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *hu*

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 Tiên Dũng