

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3224/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 9 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành
tại xã Tam Phước và 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 19/6/2015;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4234/TTr-SXD
ngày 10/9/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành tại xã Tam
Phước và Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như
sau:

1. Vị trí, giới hạn, quy mô diện tích

a) Vị trí, giới hạn: Xác định theo bản đồ trích lục và biên vẽ bản đồ địa
chính khu đất tỷ lệ 1/5.000 do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày
21/10/2017, được giới hạn bởi:

- Phía Đông : Giáp khu dân cư theo quy hoạch.
- Phía Tây : Giới hạn bởi sông Trong.
- Phía Nam : Giới hạn bởi rạch Ông Trung.
- Phía Bắc : Giới hạn bởi rạch Chiếc.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 333,37ha.
- Quy mô dân số điều chỉnh: khoảng 19.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung xây dựng thành phố Biên Hòa và
quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất hợp lý, phát huy hiệu quả các lợi thế trong khu vực quy hoạch.

- Phân chia, tổ chức lại loại hình nhà ở cho phù hợp định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của khu vực và phù hợp với nhu cầu thực tế.

- Bố trí các công trình công cộng dịch vụ có quy mô diện tích và bán kính phục vụ hợp lý.

- Tổ chức hệ thống khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo vận hành hiệu quả, tiết kiệm, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa dự án và các dự án khác trong khu vực.

- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại, tạo động lực cho sự phát triển chung của khu vực.

3. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm quy hoạch xây dựng có liên quan:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất khu ở	: 50 - 55 m ² /người
+ Đất dịch vụ công cộng đô thị	: 08 - 10 m ² /người
+ Đất cây xanh	: 10 - 20 m ² /người
+ Đất giao thông - HTKT	: 20 - 30 m ² /người.

- Chỉ tiêu mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng gộp toàn khu	: 20 - 30%
+ Nhà ở liên kế	: 80 - 90 %
+ Nhà ở biệt thự	: 40 - 60 %
+ Công trình hỗn hợp	: ≤ 50%
+ Công trình công cộng	: ≤ 50%
+ Công trình thương mại dịch vụ	: ≤ 70%.

- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng:

+ Nhà ở liên kế	: 02 - 04 tầng
+ Nhà ở biệt thự	: 02 - 03 tầng
+ Công trình hỗn hợp	: ≤ 06 tầng
+ Công trình công cộng thương mại dịch vụ	: ≤ 06 tầng.

- Chỉ giới xây dựng công trình:

Đối với nhà ở liên kế:

- + Đối với các tuyến đường có lộ giới $\geq 18\text{m}$, khoảng lùi xây dựng 00m .
- + Đối với các tuyến đường có lộ giới $< 18\text{m}$, khoảng lùi xây dựng $\geq 2,4\text{m}$.
- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 01\text{ m}$.

Đối với nhà ở biệt thự:

+ Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 04 m.

+ Khoảng lùi sau so với ranh đất : ≥ 02 m.

Đối với công trình hỗn hợp:

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 06 m.

+ Khoảng lùi xây dựng so với ranh đất : ≥ 06 m.

Đối với công trình công cộng thương mại dịch vụ:

+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 06 m.

+ Khoảng lùi xây dựng so với ranh đất : ≥ 04 m.

Đối với sông Trong : ≥ 10 m.

Đối với rạch nhánh : ≥ 05 m.

- Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/ng/năm

+ Chỉ tiêu cấp nước : 120 lít/người/ngày đêm

+ Rác thải bình quân : 0,8 - 1,5 kg/ng/ngày đêm

+ Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp

+ Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 01 máy điện thoại/hộ.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất sân Golf	118,54	
II	Đất khu ở	214,83	100
1	Đất công trình công cộng	6,90	3,21
1.1	Đất giáo dục	5,98	
1.2	Đất công trình công cộng	0,92	
2	Đất thương mại dịch vụ đô thị	9,84	4,58
3	Đất ở	105,06	48,90
3.1	Đất nhà ở Biệt thự	61,05	
3.2	Đất nhà ở Liên kế	37,28	
3.3	Đất ở hỗn hợp (chung cư kết hợp TMDV)	6,70	
4	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	32,35	15,06
5	Đất giao thông, sân bãi và hạ tầng kỹ thuật	60,68	28,25
5.1	Đất giao thông, sân bãi	59,51	
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,17	
	Tổng cộng	333,37	

b) Phân khu chức năng:

- Đất sân golf: Sân golf 36 lỗ được thiết kế thành 4 cụm, mỗi cụm gồm 9 đường golf. Tổng diện tích khoảng 118,54ha, bao gồm các hồ nước, cây xanh, thảm cỏ.

- Đất công trình công cộng, tổng diện tích khoảng 6,90ha bao gồm:

+ Đất công trình giáo dục: 03 Nhà trẻ mẫu giáo, 02 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở; 01 trường cấp 1 - 2 - 3 với tổng diện tích khoảng 5,98ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 03 tầng.

+ Đất công trình công cộng dịch vụ đô thị (hành chính, y tế, văn hóa,...) diện tích khoảng 0,92ha được bố trí tại các khu vực trung tâm đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý; mật độ xây dựng tối đa 50%; tầng cao tối đa 06 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 9,84ha, bao gồm các hạng mục công trình: trung tâm thương mại, khách sạn, câu lạc bộ,... được bố trí chủ yếu tại các khu vực cửa ngõ, tạo điểm nhấn cảnh quan tại khu vực; mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao tối đa 06 tầng.

- Đất ở: Tổng diện tích khoảng 105,06ha, bao gồm các loại hình nhà biệt thự, nhà liên kế và ở hỗn hợp (chung cư kết hợp thương mại dịch vụ). Trong đó:

+ Đất ở liên kế: Diện tích khoảng 36,68ha; mật độ xây dựng 80 - 90%; tầng cao 02 - 04 tầng.

+ Đất ở biệt thự: Diện tích khoảng 61,65ha; mật độ xây dựng 40 - 60%; tầng cao 02 - 03 tầng.

+ Đất ở hỗn hợp (chung cư kết hợp thương mại dịch vụ): Diện tích khoảng 6,73ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; tầng cao tối đa 06 tầng.

- Công viên cây xanh, mặt nước: Tổng diện tích khoảng 32,35ha.

- Đất giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích khoảng 60,68ha.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Phù hợp với điều kiện tự nhiên cũng như cảnh quan đặc trưng sẵn có của khu vực. Tận dụng khai thác địa hình tự nhiên để xây dựng các đường golf, tổ hợp không gian kiến trúc có tính chất và quy mô thích hợp theo chức năng của sân golf.

+ Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo các tuyến trục lõi trung tâm, đường ngang vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị.

+ Tổ chức quy hoạch các trung tâm khu ở, công trình công cộng dịch vụ đô thị tập trung gắn với các tuyến giao thông chính khu ở, công viên cây xanh tập trung.

+ Các công trình cần tuân thủ các yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tại đồ án, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam về:

Bố cục quy hoạch công trình; vị trí, quy mô đất của khu chức năng đô thị; Chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng công trình, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu, chiều cao công trình), khoảng lùi của công trình...

- Thiết kế đô thị

+ Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; đồng thời chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực;

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau trên từng khu vực.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ 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 phạm vi ven sông, rạch cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dải cây xanh dọc sông vừa tăng tính hấp dẫn cho khu vực cảnh quan ven sông, vừa đảm bảo quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước.

+ Khu vực trọng tâm: là nút giao cắt giữa đường chính đô thị mặt cắt ngang 100m và tuyến đường mặt cắt ngang 60m.

+ Các tuyến quan trọng, bao gồm: Không gian hai bên trục đường chính số 2 là trục chính giao thông khu ở lộ giới 24m, trục cảnh quan trung tâm lộ giới 23,5m.

+ Điểm nhấn cảnh quan: Tại nút giao trục số 2 và trục cảnh quan trung tâm, các điểm nhấn không gian công cộng, dịch vụ khu ở.

5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền thoát nước mưa:

- Phương án san nền mang tính kế thừa đồ án quy hoạch đã được duyệt trước đây; 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. Giải pháp san nền chủ yếu là đắp cao và bám theo địa hình tự nhiên. Cao độ san nền tối thiểu $H_{xd} \geq +2,5m$.

- Ven sông Trong và rạch Ông Trung nghiên cứu giải pháp kè cục bộ tại các vị trí có nguy cơ sạt lở cao. Hình thức, giải pháp kè cụ thể phải tuân thủ theo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) do các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng hệ thống thoát nước thải. Các tuyến thoát nước mưa sử dụng cống 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 đấu nối và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Giao thông đô thị: Tuân thủ theo định hướng của quy hoạch ngành giao thông và quy hoạch chung thành phố Biên Hòa. Trong đó: Quốc lộ 51 có lộ giới 56m; đường Long Hưng - Phước Tân có lộ giới 60m.

- Giao thông dự án:

- + Đường số 1 có lộ giới 23,5m (mặt cắt 10-10): Mặt đường 12m, vỉa hè hai bên 04mx2; dải phân cách giữa 3,5m.

- + Đường số 1D có lộ giới 32m (mặt cắt 10A-10A): Mặt đường 18m, vỉa hè hai bên 05mx2; dải phân cách giữa 4m.

- + Đường số 2, số 3 có lộ giới 22m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 14m, vỉa hè hai bên 04mx2.

- + Đường số 2 có lộ giới 24m (mặt cắt 2A-2A): Mặt đường 14m, vỉa hè hai bên 05mx2.

- + Đường số 3 có lộ giới 19m (mặt cắt 8-8): Mặt đường 11m, vỉa hè hai bên 04mx2.

- + Đường số 3 có lộ giới 18m (mặt cắt 9-9): Mặt đường 11m, vỉa hè hai bên 04mx2.

- + Các đường phân khu vực có lộ giới lần lượt là 18m, 17m, 15m, 14m, 13m (mặt cắt 3-3, 3A-3A, 3B-3B, 7-7, 7A-7A).

- + Các đường nhóm nhà ở có lộ giới lần lượt là 13m, 11m, 12m, 9m (mặt cắt 4-4, 5-5, 6-6, 6A-6A, 11-11).

- + Bố trí đường có lộ giới 6m (mặt cắt 12-12) làm các đường nội khu vực giải trí và sân golf.

c) Hệ thống cấp nước:

- Tổng lưu lượng nước cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng $5.600m^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp nước được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua hệ thống cấp nước D500 dọc Quốc lộ 51.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước dạng mạch vòng khép kín 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 với đường kính $\geq D100$.

- 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:

- Lượng nước thải tính toán bằng 80% lượng nước cấp.

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

- Nước thải phải được xử lý cục bộ trước trước khi thu gom vào hệ thống cống kín dưới vỉa hè dọc theo đường giao thông dẫn về 04 trạm xử lý nước thải khu vực của dự án với tổng công suất $Q=4.200m^3/ngày$.

- 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 vận chuyển về bãi tập kết trong dự án sau đó sẽ được công ty môi trường đô thị đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý.

đ) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch được lấy từ tuyến trung thế 22kV trên Quốc lộ 51. Bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4 kV, các trạm đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

- Tất cả các tuyến dây, tuyến cáp cấp điện và chiếu sáng 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 đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp từ tuyến cáp thông tin liên lạc hiện hữu dọc Quốc lộ 51.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm.

- Xây dựng các trạm thu phát sóng di động (BTS) 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 đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

6. Đánh giá môi trường chiến lược

Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường, 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, thương mại - dịch vụ 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành.

9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành.

- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu và vốn hợp pháp khác.

- Tiến độ thực hiện: Thời gian dự kiến từ năm 2018 - 2025.

Điều 2. Trên cơ sở điều chỉnh tổng thể quy hoạch được duyệt, Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành có trách nhiệm phối hợp cùng UBND thành phố Biên Hòa, UBND xã Tam Phước và xã Phước Tân 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. Chủ đầu tư 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 xã Tam Phước, 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. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết 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 Quyết định số 2316/QĐ-UBND ngày 22/7/2008, Quyết định số 1747/QĐ-UBND ngày 02/7/2012 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, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND các xã: Phước Tân, Tam Phước, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành; 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.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



★ Võ Văn Chánh

SÔNG N.