

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

Số: 1247/QĐ-UBND

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

Biên Hòa, ngày 20 tháng 4 năm 2011.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Long Bình Tân – Giai đoạn 2 kết hợp điều chỉnh giai đoạn 1
tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 30/2009/QĐ-UBND ngày 29/4/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân cấp, ủy quyền trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 937/UBND-CNN của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đầu tư giai đoạn 2 khu dân cư Long Bình Tân;

Căn cứ Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND thành phố Biên Hòa về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 01/4/2011 của UBND thành phố Biên Hòa về việc duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân – Giai đoạn 2 kết hợp điều chỉnh giai đoạn 1 tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Văn bản số 522/SXD-QLQH ngày 15/4/2010 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thỏa thuận Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân giai đoạn 2 kết hợp điều chỉnh giai đoạn 1 tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa;

Xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân – Giai đoạn 2 kết hợp điều chỉnh giai đoạn 1 tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ lập tháng 4/2011, kèm Tờ trình số 124/TTr-TTP ngày 04/4/2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 490/TTr.QLĐT.XD ngày 15/4/2011.

Số: 101 đường Hưng Đạo Vương, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa.
Tel: 061.3828317 - Fax: 061.3822880.

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân – Giai đoạn 2 kết hợp điều chỉnh giai đoạn 1. tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa (kèm theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ lập), với các nội dung sau :

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch :

a. Vị trí :

Khu vực dự án thuộc phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới giai đoạn 1 được xác định theo bản vẽ Trích lục và đo chính lý bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/500 do VPĐKQSĐĐ thành phố Biên Hòa xác lập ngày 27/10/2010 và VPĐKQSĐĐ tỉnh Đồng Nai ký ngày 28/10/2010; Ranh giới giai đoạn 2 được xác định theo bản vẽ Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Long Thành Hưng thực hiện ngày 09/12/2010. Phạm vi giới hạn toàn khu như sau:

- Phía Bắc giáp rạch Nhà Thờ.
- Phía Đông giáp rạch Nhà Thờ.
- Phía Nam giáp đất ở dự án và đường Hương lộ 10.
- Phía Tây giáp rạch Nhà Thờ, đất ở dự án và đầu nối ra Hương lộ 10.

b. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch :

- Tổng diện tích khu đất: 64.447,8 m². Bao gồm:
 - + Giai đoạn 2: 47.590,0 m² (quy hoạch mới).
 - + Giai đoạn 1: 16.857,8 m² (điều chỉnh kết nối).
- Quy mô dân số đáp ứng: khoảng 780 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: tỷ lệ 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch :

a. Tính chất :

- Khu dân cư Long Bình Tân bao gồm 02 giai đoạn với giai đoạn 1 của dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, giai đoạn 2 của dự án hình thành theo hướng mở rộng giai đoạn 1 về phía Bắc, đồng thời có sự điều chỉnh quy hoạch giai đoạn 1 để đảm bảo sự kết nối kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ dự án.
- Hình thành tổng thể khu dân cư với loại hình nhà ở thấp tầng phục vụ nhu cầu nhà ở mới cho người dân trên địa bàn và các đối tượng có nhu cầu về nhà ở, được quy hoạch theo tiêu chuẩn khu ở đô thị loại II, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình Tân đã được phê duyệt.

b. Mục tiêu :

- Cụ thể hóa từng phần định hướng phát triển không gian đô thị theo quy hoạch xây dựng phường Long Bình Tân, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo sự phát triển hài hòa và bền vững, bảo vệ tốt môi trường sinh thái.
- Khai thác tốt hệ thống giao thông khu vực, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa dự án này và các dự án khác thuộc khu vực xung quanh.

- Xác định vai trò tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc, tổ chức phân lô quy hoạch các khu đất xây dựng theo chức năng chuyên dùng của một khu ở đô thị loại II.
- Xây dựng khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, tạo môi liên kết tốt, phù hợp và hiệu quả đối với các khu vực lân cận.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất :

a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng: Tuân theo các quy chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành:

- Chỉ tiêu sử dụng đất : 82,6 m²/người. Trong đó:
 - + Đất xây dựng nhà ở : 34,5 m²/người.
 - + Đất dịch vụ khu ở : 1,38 m²/người.
 - + Đất giao thông : 28,8 m²/người.
 - + Đất cây xanh : 18,0 m²/người.
 (Bao gồm đất cây xanh hành lang cách ly rạch Nhà Thờ)
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 Kwh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 150 lít/người.ngày.
- Tiêu chuẩn nước thải : 80% lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,2 kg/người/ngày.
- Tầng cao và Mật độ xây dựng tối đa:
 - + Nhà liên kế vườn (2+4 tầng) : mật độ 70%.
 - + Công trình dịch vụ khu ở (2+3 tầng) : mật độ 60%.

b. Quy hoạch sử dụng đất :

- Đất ở : 26.871,4 m², chiếm tỷ lệ 41,7 %.
 - Đất dịch vụ khu ở : 1.078 m², chiếm tỷ lệ 1,7 %.
 - Đất cây xanh : 14.034,4 m², chiếm tỷ lệ 21,8 %.
 - Đất giao thông : 22.464 m², chiếm tỷ lệ 34,8 %.
-
- Tổng cộng** : 64.447,8 m², chiếm tỷ lệ 100 %.

4. Phân khu chức năng và thiết kế đô thị :

a. Phân khu chức năng:

Khu dân cư Long Bình Tân bao gồm 02 giai đoạn nối kết với trục đường Hương lộ 10 về phía Tây và phía Nam (lộ giới QH 20,5m) qua trục đường D1 và D6 của khu quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất toàn khu như sau:

- Cập nhật lại các khu chức năng giai đoạn 1 theo nội dung quy hoạch được duyệt, nối dài trục đường D1 tạo thành trục chính cho toàn khu. Tổ chức mạng giao thông khu ở theo dạng vuông góc trục giao thông chính thuận lợi việc bố trí các lô nhà ở.

- Điều chỉnh các khu đất xây dựng nhà ở khu vực tiếp giáp 2 giai đoạn tạo sự thống nhất và liên kết toàn khu, các lô nhà được phân bố đều trên toàn bộ khu đất.

- Đất công trình dịch vụ khu ở bố trí tại phía Tây và Tây Bắc khu đất. Khu đất dịch vụ khu ở giai đoạn 1 được điều chỉnh sang đất cây xanh.

- Khu cây xanh công viên bố trí xen kẽ các cụm nhà và kết hợp cây xanh cách ly dọc Rạch Nhà Thờ.

b. Thiết kế đô thị :

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên mối tương quan tổng thể giữa hai giai đoạn, đảm bảo kết nối kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ khu vực dự án, nhà ở tổ chức thành từng nhóm, dùng hệ thống giao thông bàn cờ và dạng xương cá kết nối các nhóm ở với nhau. Khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản sau:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Các cụm nhà ở được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông đối nội thuận tiện, tạo được sự thông thoáng cho từng căn nhà.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh trong từng lô nhà và cây xanh đường phố tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn khu ở.

* Trên nguyên tắc nêu trên, khu quy hoạch được nghiên cứu thiết kế đô thị như sau:

Không gian được tổ chức như một đơn vị ở độc lập với cảnh quan là các dãy nhà liên kế có sân vườn, không gian cây xanh bố trí tập trung và tổ chức cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trong khuôn viên từng lô nhà.

- Mạng giao thông chính với trục đường D1 liên kết 02 giai đoạn của dự án. Mạng giao thông nội bộ tổ chức theo hướng các trục đường vuông góc nhau.

- Tận dụng diện tích đất cây xanh hành lang Rạch Nhà Thờ kết hợp mở rộng mảng xanh khu ở tạo ra không gian cây xanh chung cho toàn khu. Tổ chức các đường đi bộ trong khu cây xanh kết hợp một số công trình TDTT như hồ bơi, sân tennis,... phục vụ nhu cầu toàn khu ở.

- Đất ở được bố trí đều trên toàn khu đất, cụ thể:

+ Đất nhà liên kế vườn được bố trí đều trên khu đất, bố trí 195 lô nhà, diện tích trung bình 100 - 350 m²/lô, mật độ xây dựng tối đa 70%, cao 2 - 4 tầng.

- Khu đất bố trí công trình dịch vụ khu ở có tổng diện tích 1.078m² chiếm 1,7% tổng diện tích khu đất, bao gồm:

+ Khối nhà hàng có diện tích đất 620 m², cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Nhà sinh hoạt cộng đồng có diện tích đất 458 m², cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

*** Chỉ giới xây dựng :**

- Nhà liên kế sân vườn: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1,5m. Riêng với khu nhà B1 có chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3m

- Công trình dịch vụ khu ở: Chỉ giới xây dựng cách ranh đất công trình \geq 4m. (xem bản đồ quy hoạch phân lô - chỉ giới xây dựng).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Tuân thủ cao độ quy hoạch tổng thể thoát nước và vệ sinh môi trường thành phố Biên Hòa đến 2020, cao độ san nền $H \geq 2.2$ m.

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.
- Gắn kết với cao độ san nền trục đường Hương lộ 10.
- Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.
- Lưu vực và hướng thoát: nước mưa trong khu vực được tổ chức thu gom theo các tuyến cống chính và tập trung thoát ra Rạch Nhà Thờ phía Đông khu đất sau đó thoát ra sông Đồng Nai, hệ thống thoát nước mưa có độ dốc công chủ yếu theo độ dốc đường.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Cập nhật lộ giới tuyến giao thông chính Hương lộ 10 (20,5m, Mặt cắt 1-1) tiếp cận phía Tây và Nam khu đất theo nội dung Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình Tân đã phê duyệt.

* Giao thông trong khu quy hoạch được tổ chức như sau:

- Đường D10 là trục đường cảnh quan khu ở, có lộ giới 21m: Mặt đường 2x5m, vỉa hè 2x2m, dây phân cách 7m (Mặt cắt 5-5).
- Đường D1 và D11 là đường chính khu ở, có lộ giới 15m: Mặt đường 2x5m, vỉa hè 2x2m, dây phân cách 1m (Mặt cắt 2-2).
- Đường D6 là đường chính khu ở liên kết Hương lộ 10 về phía Tây, có lộ giới 13m: Mặt đường 9m, vỉa hè 2x2m (Mặt cắt 4-4).
- Đường D2, D3, D4, D5, D7, D8, D9 là đường nội bộ khu ở có lộ giới 10m: Mặt đường 6m, vỉa hè 2x2m (Mặt cắt 3-3).

* Tất cả hệ thống giao thông phải được gắn kết đồng bộ với các dự án lân cận.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp: 340 m³/ngày.
- Nguồn cấp: sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Biên Hòa, với tuyến ống cấp nước Ø200 chạy dọc theo đường Hương lộ 10.
- Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế tạo thành các mạng vòng khép kín, cung cấp an toàn cho khu quy hoạch.
- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.
- Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

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

- Tổng lưu lượng nước thải: 272 m³/ngày.
- Tổng lượng rác thải: 0,94 tấn/ngày.
- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ nước thải khu quy hoạch được thu gom bằng các tuyến cống chính và thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch chung.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống ngầm đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận nước thải.
- Nước thải vệ sinh trong từng công trình và từng lô nhà ở phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi đầu nối ra mạng thoát nước thải chung.
- Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa địa theo quy hoạch tại khu vực.

- 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 chung theo quy hoạch.

e. Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện: Được cấp từ nguồn trung thế hiện hữu trên đường Hương lộ 10.
- Giải pháp cấp điện: các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm, đảm bảo mỹ quan đối với đô thị mới.
- Chủ đầu tư liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 400 máy.
- Nguồn: được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện phường Long Bình Tân.
- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.
- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành Bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Công ty cổ phần ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

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 được duyệt.

2. Chủ đầu tư lập dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Phòng Quản lý đô thị thẩm định trước khi trình UBND thành phố Biên Hòa ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt quy hoạch được ký.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư 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 theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, thoát 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.

5. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Công ty cổ phần ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát phối hợp các đơn vị liên quan lập Hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị và triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27/8/2010 của Bộ Xây dựng.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND thành phố Biên Hòa về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính & Kế hoạch, Tài nguyên & Môi trường, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Công ty cổ phần ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát, 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;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Thường trực Thành Ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND thành phố (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Lưu: VT, TH.

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



Trịnh Tuấn Liêm

ĐÃ THU LÊ PHI

CHỨNG THỰC BẢN SAO NÀY
ĐÚNG BẢN CHÍNH

Tân Tiến, ngày 1.05.2012.....
Đã vào sổ số: 3484

CHỦ TỊCH UBND P. TÂN TIẾN

BẢN SAO



Nguyễn Thị Hữu

