ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3285/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 18 tháng 9 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (khu dân cư số 3), phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa

Quy mô: Khoảng 49,62988ha, chủ đầu tư: Công ty CP Kinh doanh nhà 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;

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 hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (khu dân cư số 3) phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa do Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Bất động sản Việt Tín lập tháng 8/2017;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 238/TTr-SXD ngày 31/8/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (khu dân cư số 3) phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Xác định theo Văn bản số 5001/UBND-ĐT ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai thực hiện dự án khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (khu dân cư số 3) tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa *(kèm sơ đồ thỏa thuận địa điểm tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 thực hiện ngày 19/6/2015, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh kiểm tra nội nghiệp ngày 20/6/2015, UBND thành phố Biên Hòa xác nhận ngày 23/6/2015)*; phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Chu Văn An và khu Văn miếu Trấn Biên.
- Phía Nam : Giáp Khu dân cư phường Bửu Long (Khu 1 và Khu 2) do Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai đầu tư.
- Phía Đông : Giáp đường Nguyễn Du và ranh bảo vệ sân bay Biên Hoà.

- Phía Tây : Giáp Khu vui chơi giải trí trung tâm và cụm dịch vụ cao cấp thuộc Khu du lịch Bửu Long.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 49,62988 ha.
- Quy mô dân số : Khoảng 7.300 - 7.500 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất:

Là khu dân cư xây dựng mới (thuộc tổng thể khu du lịch và dân cư Bửu Long) nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở và nhu cầu tái định cư cho người dân tại khu vực, với các loại hình nhà: Công trình công cộng – dịch vụ phục vụ khu ở, nhà ở riêng lẻ (nhà liên kế, nhà liên kế có sân vườn, biệt thự,...), các khu công viên cây xanh – mặt nước với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh, gắn kết đồng bộ với các khu vực tiếp giáp xung quanh.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hoá các định hướng của điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Biên Hòa (Quyết định 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014); quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư Bửu Long (Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 9/4/2012).

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô và cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của dự án và sự thống nhất trong quản lý, xác định mối liên kết về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đối với các dự án liền kề xung quanh.

- Làm cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thực hiện theo Giấy phép quy hoạch số 22/GPQH được UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/09/2016; quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan:

a) Chỉ tiêu, tỷ lệ sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)
1	Đất xây dựng nhà ở	≤ 51	30 - 45
2	Đất công cộng – Dịch vụ đô thị	07 - 10	05 - 08
3	Đất cây xanh	≥ 06	04 - 10
4	Đất giao thông	≤ 35	25 - 40

b) Mật độ xây dựng:

- Biệt thự : ≤ 50%.
- Nhà liên kế có sân vườn : ≤ 80%.
- Nhà liên kế và nhà liên kế shop house, tái định cư : ≤ 85%.

- Nhà liên kế (nhà ở xã hội) : ≤ 95%.
- Công trình dịch vụ đô thị : ≤ 50%.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo, tiểu học) : ≤ 40%.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : ≤ 40%.
- Khu cây xanh – công viên : ≤ 05%.

c) Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao xây dựng:

- Biệt thự : 02 - 03 tầng.
- Nhà liên kế có sân vườn : 02 - 04 tầng.
- Nhà liên kế, liên kế shop house, tái định cư, nhà ở xã hội: 02 - 04 tầng.
- Công trình dịch vụ đô thị : 03 - 07 tầng.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo) : ≤ 03 tầng.
- Công trình giáo dục (tiểu học) : 02 - 05 tầng.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật : 01 tầng.
- Khu công viên cây xanh : 01 tầng.

Chiều cao xây dựng trong khu quy hoạch : < 45m.

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : ≥ 180 lít/người-ngđ;
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp;
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.100 - 2.100 KWh/người.năm;
- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn : 1,3kg/người-ngày

4. Quy hoạch phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất:

a) Quy hoạch phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Trên cơ sở các trục giao thông đối ngoại hiện hữu tại phía Bắc là đường Chu Văn An, tại phía Đông là đường Nguyễn Du và phía Nam là đường dự án khu dân cư, hình thành các đường giao thông chính của khu quy hoạch theo hướng Bắc - Nam và hướng Đông Tây, phân định thành các khu chức năng chính như sau:

* Đất xây dựng nhà ở:

Là chức năng chính của khu quy hoạch, với tổng diện tích khoảng 218.485,0m^2, chiếm 44,02% diện tích toàn khu quy hoạch, được bố trí phân tán xen kẽ với các khu công viên cây xanh, khu đất dịch vụ đô thị, gồm 1.854 lô nhà ở riêng lẻ, với các loại hình:

- Biệt thự: Gồm 150 lô, được bố trí tập trung ở phía Tây - Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp khu vườn tượng danh nhân thuộc khu Văn Miếu Trấn Biên; với tổng diện tích khoảng 47.034,5 m^2, chiếm 21,53% diện tích đất ở, tầng cao 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 50%.

- Nhà liên kế có sân vườn: Gồm 174 lô, được bố trí ở phía Tây Nam và trung tâm khu quy hoạch, dọc theo trục đường trung tâm F15, E10 và D1; với

tổng diện tích khoảng 36.484,9m², chiếm 16,70% diện tích đất ở, tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%.

- Nhà liên kế: Gồm 462 lô, được bố trí tập trung ở phía Bắc, Đông Bắc tiếp giáp các trục đường Chu Văn An, E3, E6, F2, F5, F7; với tổng diện tích khoảng 48.866,3m^2, chiếm 22,36% diện tích đất ở, tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 85%.

- Nhà liên kế (Shop house): Gồm 51 lô, được bố trí tại phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp đường D1; với tổng diện tích khoảng 7.461,5m^2, chiếm 3,41% diện tích đất ở, tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 85%.

- Nhà liên kế (tái định cư): Gồm 512 lô, được bố trí nằm về phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp các trục đường F5, F6, F7, E1, E3, nhằm phục vụ nhu cầu bố trí tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa trong khu vực quy hoạch, trong khu du lịch và dân cư Bửu Long và một số dự án khác của thành phố Biên Hòa; với tổng diện tích đất 43.280,7m², chiếm 19,81% diện tích đất ở, tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 85%.

- Nhà liên kế (nhà ở xã hội): Gồm 505 lô, là quỹ đất nhà ở xã hội của dự án theo quy định; được bố trí tại phía Tây Nam khu quy hoạch; với tổng diện tích khoảng 35.357,1m^2, đạt tỷ lệ 20,18% trên tổng diện tích đất ở thương mại (sau khi trừ phần diện tích đất ở nhà liên kế - tái định cư khoảng 43.280,7m^2 nêu trên theo Giấy phép quy hoạch số 22/GPQH ngày 01/9/2016), tầng cao 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng ≤ 95%. Toàn bộ quỹ đất nhà ở xã hội của khu quy hoạch nhằm phục vụ bố trí tái định cư cho các dự án đường ven sông Đồng Nai đoạn từ cầu Hóa An đến bến đò Trạm và dự án xử lý ô nhiễm dioxin khu vực sân bay Biên Hòa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại các Văn bản số 2224/UBND-CNN ngày 15/3/2017 và số 4536/UBND-CNN ngày 16/5/2017.

* Đất công cộng – dịch vụ đô thị:

Bao gồm các khu chức năng công cộng, phục vụ các nhu cầu thiết yếu của khu dân cư như trường mẫu giáo, trường tiểu học, công trình dịch vụ đô thị... Được bố trí tại khu vực trung tâm, phía Đông và Đông Bắc khu quy hoạch; với tổng diện tích khoảng 34.735,9 m², chiếm 7,0% diện tích toàn khu quy hoạch, gồm các công trình:

- Đất giáo dục – trường mẫu giáo: Bố trí tại phía Đông Bắc khu quy hoạch, với diện tích khoảng 7.314,5m^2, tầng cao ≤ 3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Đất giáo dục - trường tiểu học: Bố trí tại phía Đông Bắc khu quy hoạch, với diện tích khoảng 12.100,9m^2, tầng cao 3 - 5 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Đất dịch vụ đô thị: Gồm 03 khu được bố trí tại khu vực trung tâm và phía Đông khu quy hoạch, với tổng diện tích khoảng 15.320,5m^2, tầng cao 3 - 7 tầng, mật độ xây dựng ≤ 50%.

* Đất cây xanh công viên - thể dục thể thao:

Với tổng diện tích khoảng 74.509,5m², chiếm 15,01% diện tích toàn khu quy hoạch, mật độ xây dựng ≤ 5%; gồm các khu công viên cây xanh tập trung lớn kết hợp hồ nước và mương nước; ngoài ra còn các khu công viên cây xanh nhỏ khác bố trí phân tán trong khu quy hoạch; tại đường Chu Văn An, đường

trục chính dẫn vào Văn Miếu Trấn Biên, tổ chức dải cây xanh cách ly và đường gom tối thiểu 20m nhằm tạo cảnh quan và hạn chế tối đa các tuyến đường nội bộ đấu nối ra tuyến đường này.

* Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Gồm 02 trạm xử lý nước thải bố trí tại phía Tây Nam và phía Nam khu quy hoạch; với tổng diện tích khoảng 2.063,0 m², chiếm 0,41% diện tích toàn khu quy hoạch, tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%.

* Đất giao thông:

Hệ thống giao thông trong khu quy hoạch gồm các đường trục chính và trục phụ, kết nối đồng bộ với với mạng lưới đường xung quanh dự án; với tổng diện tích đất giao thông khoảng 166.505,4 m², chiếm 33,55% diện tích toàn khu quy hoạch.

b) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng nhà ở	218.485,0	44,02
II	Đất công cộng – dịch vụ đô thị	34.735,9	7,00
	- Đất giáo dục – trường mẫu giáo *- Đất giáo dục – trường tiểu học* *- Đất dịch vụ đô thị*	*7.314,5* *12.100,9* *15.320,5*	
III	Đất cây xanh công viên – thể dục thể thao	74.509,5	15,01
IV	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.063,0	0,41
V	Đất giao thông	166.505,4	33,55
	Tổng	**496.298,8**	**100,00**

5. Thiết kế đô thị:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

Stt	Ký hiệu lô	Loại đất	Diện tích (m^2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô	Số dân (người)
I		**Đất xây dựng nhà ở**	**218.485,0**		**2 - 4**	**1.854**	**7.416**
1	BT	Đất biệt thự	47.034,5	≤ 50	2 - 3	150	600
2	LKV	Đất nhà liên kế có sân vườn	36.484,9	≤ 80	2 - 4	174	696
3	LK	Đất nhà liên kế	48.866,3	≤ 85	2 - 4	462	1848
4	SH	Đất liên kế (Shop House)	7.461,5	≤ 85	2 - 4	51	204
5	TĐC	Đất nhà liên kế (tái định cư)	43.280,7	≤ 85	2 - 4	512	2.048
6	XH	Đất nhà liên kế (nhà ở xã hội)	35.357,1	≤ 95	2 - 4	505	2.020
II		**Đất dịch vụ đô thị**	**34.735,9**	**≤ 50**	**3 - 7**		
1	DV-1	Đất công trình dịch vụ đô thị 1	5.655,7	≤ 50	3 - 7		
2	DV-2	Đất công trình dịch vụ đô thị 2	4.787,8	≤ 50	3 - 7		
3	DV-3	Đất công trình dịch vụ đô thị 3	4.877,0	≤ 50	3 - 7		
4	TTH	Trường tiểu học	12.100,9	≤ 40	2 - 5		
5	TMG	Tường mẫu giáo	7.314,5	≤ 40	1 - 3		

Stt	Ký hiệu lô	Loại đất	Diện tích (m^2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô	Số dân (người)
III	**CX**	**Đất cây xanh công viên - TDTT**	**74.509,5**	≤ 05	**1**		
IV		**Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật**	**2.063,0**	≤ **40**	**1**		
1	HTKT-1	Trạm xử lý nước thải - 1	1.403,0	≤ 40	1		
2	HTKT-2	Trạm xử lý nước thải - 2	660,0	≤ 40	1		
V		**Đất giao thông**	**166.505,4**				
Tổng cộng			**496.298,8**			**1.854**	**7.416**

b) Thiết kế đô thị

* Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Là khu nhà biệt thự và liên kế vườn bố trí hai bên trục đường trung tâm F15, với dải phân cách giữa là mương nước cảnh quan kết hợp mảng xanh hai bên; điểm đầu và cuối trục đường bố trí khu công viên cây xanh tập trung CX4 và CX16 tạo thành mảng xanh lớn liên hoàn cho toàn khu dân cư; đồng thời về phía Đông trục đường có bố trí công trình dịch vụ đô thị cao 3 - 7 tầng tạo nên điểm nhấn không gian cảnh quan của khu vực.

- Điểm nhấn cấp 2: Là các công trình dịch vụ đô thị cao 3 - 7 tầng, bố trí ở cửa ngõ phía Đông của khu quy hoạch.

* Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Biệt thự : ≤ 20m.
- Nhà liên kế có sân vườn : ≤ 20m.
- Nhà liên kế và nhà liên kế (Shop house, tái định cư, nhà ở xã hội): ≤ 20m.
- Công trình dịch vụ đô thị : ≤ 40m.
- Công trình giáo dục (mẫu giáo) : ≤ 20m.
- Công trình giáo dục (tiểu học) : ≤ 30m.
- Trạm xử lý nước thải, công trình trong khu cây xanh : ≤ 10m.

* Quy định khoảng lùi xây dựng công trình:

- Biệt thự: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 3m, khoảng lùi phía sau ≥ 2m, khoảng lùi bên hông mỗi bên ≥ 1m.

- Nhà liên kế có sân vườn: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 3m, khoảng lùi phía sau ≥ 1m.

- Nhà liên kế và nhà liên kế (Shop house, tái định cư): Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 2,4m, khoảng lùi phía sau ≥ 1m.

- Nhà liên kế (nhà ở xã hội): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi phía sau ≥ 1m.

- Công trình dịch vụ đô thị - DV1: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 10m.

- Công trình dịch vụ đô thị - DV2 và DV3: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 10m, khoảng lùi tại các ranh đất còn lại ≥ 4m.

- Công trình giáo dục - trường mẫu giáo: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 10m.

- Công trình giáo dục - trường tiểu học: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 10m, khoảng lùi tại các ranh đất còn lại ≥ 4m.

- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 6m, khoảng lùi tại các ranh đất còn lại ≥ 4m.

* 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, thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà, khu nhà (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi,...); tạo được sự đồng bộ hợp lý toàn dự án.

- 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.

* Quy hoạch hệ thống cây xanh:

- Nguyên tắc: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dải, đảm bảo các yêu cầu tạo bóng mát xuyên suốt cho người đi bộ, góp phần cải tạo và nâng cao các giá trị cảnh quan môi trường.

- Cây xanh trong các khu công viên: Cây chủ đạo là các cây đại mộc, cây thân gỗ với tuổi thọ cao, tán lá rộng,... tùy theo từng vị trí, tính chất tổ chức thêm:

+ Vườn hoa, thảm cỏ, kết hợp điểm các loại cây điểm nhấn.

+ Các sân tập thể dục, đài phun nước, hồ nước, ghế ngồi, lối đi dạo,…

+ Có thể kết hợp xây dựng các công trình nhỏ có không gian mở (chòi nghỉ, tượng,…) với mật độ xây dựng ≤ 5 % của từng khu đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường Nguyễn Du (lộ giới 32m) tiếp giáp phía Đông của khu quy hoạch.

- Đường Chu Văn An (lộ giới 20m) tiếp giáp phía Bắc của khu quy hoạch.

- Các tuyến đường hiện hữu thuộc các dự an khu dân cư tiếp giáp phía Nam khu quy hoạch.

* Giao thông đối nội: Gồm các tuyến đường nội bộ của dự án với các mặt cắt:

- Mặt cắt 1-1, lộ giới 12m: Mặt đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3m.

- Mặt cắt 2-2, lộ giới 14m: Mặt đường 6m, vỉa hè hai bên 2x4m.

- Mặt cắt 3-3, lộ giới 15m: Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2x4m.

- Mặt cắt 4-4, lộ giới 13m: Mặt dường 7m, vỉa hè hai bên 2x3m.

- Mặt cắt 5-5, lộ giới 17m: Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2x5m.

- Mặt cắt 6-6, lộ giới 17m: Mặt đường 9m, vỉa hè hai bên 2x4m.

- Mặt cắt 7-7, lộ giới 22m: Mặt đường 14m, vỉa hè hai bên 2x4m.

- Mặt cắt 8-8, lộ giới 26m: Mặt đường hai bên 2x7,5m, dải phân cách giữa 3m, vỉa hè hai bên 2x4m.

- Mặt cắt 9-9, lộ giới 22m: Mặt đường hai bên 2x7m, dải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên 2x3m.

- Mặt cắt 10-10, lộ giới 36m: Mặt đường hai bên2x7m, dải phân cách giữa là hệ thống mương nước 6m, dải cây xanh cách ly hai bên mương 2x3m, vỉa hè hai bên tiếp giáp dải cây xanh cách ly 2x1m, vỉa hè hai bên 2x4m.

b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- Căn cứ cao độ khống chế của các tuyến đường giáp ranh và các khu dự án lân cận đã có quy hoạch xây dựng được duyệt, cao độ san nền được lựa chọn Hxd ≥ +2.02m.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới và xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Mạng lưới thoát nước phân tán theo từng lưu vực nhỏ, hướng thoát nước chính chảy theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam thoát vào mương nước cảnh quan nằm dọc trung tâm khu quy hoạch, các mương nước được nối với nhau bởi các cống hộp BTCT, sau đó theo hướng thoát nước chính vào rạch Lung, rồi chảy về sông Đồng Nai.

- Nước mặt trong khu được tập trung vào các hố ga rồi thoát theo 2 hướng chính, với 3 lưu vực thoát nước chính, 3 cửa xả D1200:

+ Lưu vực 1 và 2: Nước mưa tập trung thoát về hố ga, sau đó chảy ra cửa xả 1 (CX1-D1200), cửa xả 3 (CX3-D1200) tại phía Nam khu quy hoạch (tiếp giáp đường E10);

+ Lưu vực 3: Nước mưa tập trung thoát về hố ga, sau đó chảy ra cửa xả 4 (CX4-D1200);

+ Đối với lưu vực thoát nước của sân bay Biên Hòa thoát theo 2 hướng, một theo hướng đổ về cống hộp đôi 1,2m x 1,2m chảy vào khu dự án. Tại khu vực dự án, xây dựng nối tiếp hệ thống cống hộp mới kích thước 1,2m x 1,2m dọc theo đường Chu Văn An và đường E10 vận chuyển nước mưa thoát về hồ điều tiết, sau

đó theo rạch Lung thoát ra sông Đồng Nai. Nước mưa của dự án không thoát vào cống hộp đôi này để đảm bảo khả năng thoát của sân bay Biên Hòa.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước, phòng cháy chữa cháy:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước của thành phố Biên Hòa, đấu nối với hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Chu văn An.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 2.650 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch là mạng lưới hỗn hợp vòng khép kín kết hợp mạng lưới cụt đảm bảo cung cấp nước an toàn, liên tục. Chọn các ống chính D150 và tuyến nhánh D100 cấp đến các công trình và chữa cháy.

- Bố trí các trụ cứu hoả Ø100 để cung cấp nước chữa cháy. Khoảng cách giữa 2 trụ không quá 150m, cách mép đường 0,25m; đặt tại các ngã 3 hay ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy.

- Vật liệu sử dụng ống cấp nước HDPE.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

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

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

- Hệ thống thoát nước thải trong khu quy hoạch được chia ra làm 2 phần:

+ Hệ thống riêng trong từng khu chức năng.

+ Hệ thống thu gom bên ngoài công trình, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải cục bộ.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế vận hành trên nguyên tắc tự chảy. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trước khi đưa về 02 trạm xử lý nước thải tại phía Tây Nam và phía Nam khu quy hoạch với tổng công suất 2 trạm đảm bảo 1.600 (m^3/ng.đ). Nước thải thu gom về trạm xử lý nước thải của khu, được xử lý đạt chất lượng cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung chảy về sông Đồng Nai.

- Rác thải được thu gom tại từng phân khu chức năng bằng xe chuyên dụng và được chuyển về khu xử lý rác tại xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu để xử lý.

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

e) Hệ thống cấp điện:

- Tổng công suất điện cần cung cấp cho toàn bộ khu quy hoạch là 12.436kVA.

- Nguồn điện: Được lấy từ lưới trung thế 22kV hiện hữu đi dọc đường Chu Văn An và trạm biến áp trung gian 110/22-15kV nằm trên tuyến đường quy hoạch ở phía Tây Nam khu quy hoạch.

- Mạng trung thế được chôn ngầm dọc theo lề đường đến cấp điện cho các trạm biến áp phân phối 15(22)/0,4kV.

- Mạng hạ thế cung cấp nhận điện từ các trạm biến áp 15(22)/0,4kV thuộc dự án và được ngầm hoá, để đảm bảo an toàn, mỹ quan kiến trúc khu vực.

- Hệ thống chiếu sáng được đi ngầm theo quy định. Trụ đèn loại cột thép tròn côn liền cần, với chiều cao đặt đèn là 7m, khoảng cách các trụ đèn là 30 - 35m và chọn chủng loại đèn chống thấm, và có cầu chì bảo vệ 5A.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn: Được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có tại khu vực, đáp ứng nhu cầu về các dịch vụ viễn thông như: Dịch vụ truyền hình cáp, dịch vụ điện thoại, internet...và các loại hình viễn thông đa dịch vụ khác.

- Đầu tư hệ thống cống bể ngầm, bể 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 triển khai lắp đặt tổng đài và mạng cáp viễn thông (kết nối với mạng viễn thông quốc gia) để đáp ứng nhu cầu người dân dự án.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhằm: Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, môi trường không khí tiếng ồn, môi trường đất, tai biến môi trường.

7. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong dự án:

- Các công trình giáo dục trường mẫu giáo, trường tiểu học thực hiện ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu.

- Hệ thống cây xanh công viên phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của cư dân trong khu quy hoạch.

8. Quy định quản lý đầu tư xây dựng: Được ban hành kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (khu dân cư số 3) tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa.

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

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai.

- Nguồn vốn : Vốn chủ đầu tư và vốn tín dụng thương mại hợp pháp.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai có trách nhiệm phối hợp cùng UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Bửu Long:

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 cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Bửu Long 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, cảnh sát phòng cháy chữa cháy, môi trường,... để thực hiện các thủ tục có liên quan và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.

5. UBND thành phố Biên Hòa có trách nhiệm theo dõi cập nhật quy hoạch chi tiết được duyệt vào hồ sơ quy hoạch phân khu (phân khu A7) theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đang trong quá trình thực hiện.

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, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Bửu Long, Lãnh đạo Công ty cổ phần Kinh doanh nhà 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.

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

Trần Văn Vĩnh