

## QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Dương  
tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3661/QĐ-UBND ngày 10/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Văn bản số 10173/UBND-CNN ngày 02/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng lập thủ tục đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 602/QĐ-UBND ngày 11/3/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Dương 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 Bình Dương tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Ý Tân (TICo) lập tháng 4 năm 2009;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 136/TTr-SXD ngày 25/5/2009,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Dương tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính sau:

#### 1. Vị trí và quy mô lập quy hoạch.

##### a) Vị trí:

Khu dân cư Bình Dương tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, có ranh giới được xác định theo Trích lục và Đồ chính lý bản đồ địa chính khu



đất số 167/2008 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai lập ngày 24/02/2009, cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp trục đường sắt theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

- Phía Đông Nam : Giáp trục đường Châu Văn Long và khu dân cư hiện hữu.

- Phía Tây Nam : Giáp khu công viên và dân cư hiện hữu.

- Phía Tây Bắc : Giáp trục đường quy hoạch và khu dân cư hiện hữu.

b. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Diện tích khu đất quy hoạch : Khoảng 15,95 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 6.248 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

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

### a) Tính chất:

Xây dựng mới khu dân cư kết hợp tái định cư, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, theo tiêu chuẩn đô thị loại II, nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế về nhà ở cho những hộ dân thuộc diện giải tỏa trắng khi thực hiện dự án xây dựng cầu Đồng Nai mới. Đồng thời đáp ứng nhu cầu đô thị hóa và phát triển quỹ đất ở của cư dân thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận.

### b) Mục tiêu:

- Quy hoạch sử dụng đất và phân lô hợp lý tuân thủ các quy định về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở, kết hợp giữa vấn đề sử dụng đất xây dựng và đất giao thông, cây xanh tạo điều kiện tốt nhất cho sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch phân khu chức năng, không gian kiến trúc cảnh quan cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch phù hợp với quy hoạch tổng thể tại khu vực.

- Đảm bảo sự phát triển bền vững, góp phần chỉnh trang nâng cấp đô thị, hình thành không gian ở văn minh hiện đại, phù hợp phong tục tập quán người dân sinh sống trong khu quy hoạch.

- Tạo điều kiện thuận lợi về nhà ở, sinh hoạt nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho các đối tượng sống trong khu quy hoạch.

- 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

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

Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

- Chỉ tiêu đất ở : 16,2 m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu đất cây xanh : 0,6 m<sup>2</sup>/người.

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| - Chỉ tiêu đất giao thông       | : 8,7 m <sup>2</sup> /người. |
| - Chỉ tiêu cấp nước             | : 150 lít/người/ngày.đêm.    |
| - Chỉ tiêu thoát nước           | : 80% lượng nước cấp.        |
| - Chỉ tiêu cấp điện             | : 1.500 Kwh/người/năm.       |
| - Thông tin liên lạc            | : 01 máy/02 người.           |
| - Chỉ tiêu rác thải             | : 1 - 1,2 kg/người/ngày.     |
| - Mật độ xây dựng nhà liên kế   | : 90%.                       |
| - Mật độ xây dựng chung cư      | : 40%.                       |
| - Mật độ xây dựng biệt thự      | : 50%.                       |
| - Tầng cao xây dựng nhà liên kế | : 2 - 3 tầng.                |
| - Tầng cao xây dựng chung cư    | : 20 tầng.                   |
| - Tầng cao xây dựng biệt thự    | : 02 tầng.                   |

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

##### a) Quy hoạch sử dụng đất:

|                                  |                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| - Đất ở                          | : 101.408 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 63,6%. |
| + Chung cư cao tầng              | : 22.158 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 21,9%   |
| + Biệt thự                       | : 23.117 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 22,8%   |
| + Nhà liên kế                    | : 27.398 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 27,0%   |
| + Nhà liên kế bố trí tái định cư | : 28.735 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 28,3%   |
| - Đất công viên cây xanh         | : 3.566 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 2,2%.    |
| - Đất giao thông                 | : 54.526 m <sup>2</sup> , chiếm tỷ lệ 34,2%.  |

**Tổng cộng** : 159.500 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 100%

##### b) Phân khu chức năng:

Khu dân cư Bình Dương tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa bao gồm các thành phần chức năng chính như sau:

- Khu ở: Tổng diện tích khoảng 101.408 m<sup>2</sup> gồm các loại hình nhà ở là chung cư cao tầng, biệt thự, nhà liên kế và nhà liên kế bố trí tái định cư. Đáp ứng nhu cầu phục vụ tái định cư cho những hộ dân thuộc diện giải tỏa trắng khi thực hiện dự án xây dựng cầu Đồng Nai mới và nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương.

+ Khu chung cư cao tầng: Bố trí góc phía Đông khu đất tại giao lộ giữa trục đường Quốc lộ 52 với trục đường Châu Văn Long (lộ giới 26m) tạo điểm nhấn và là cổng đón của khu ở, kết hợp với khoảng cây xanh cách ly đường sắt theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tạo không gian sống hợp lý, hiện đại và phù hợp với tiêu chuẩn của khu đô thị hiện đại.

+ Khu biệt thự: Bố trí góc phía Bắc và phía Tây Nam khu đất và bố trí thành cụm khép kín tạo không gian sống hiện đại phù hợp với tâm lý, tập quán sinh sống của người dân có thu nhập.

+ Khu nhà liên kế: Bố trí bám dọc mặt tiền các trục đường liên phường (đường Châu Văn Long, đường N9) và trục đường chính của khu quy hoạch (đường N6), phù hợp với tâm lý, tập quán sinh sống kết hợp buôn bán nhỏ lẻ của người dân.

+ Khu nhà liên kế bố trí tái định cư: Bố trí tập trung thành cụm nhà ở nằm dọc các trục đường chính của khu quy hoạch tạo sự hòa hợp trong một không gian liên lục thấp tầng.

- Khu công viên cây xanh: Giáp khu đất nghiên cứu lập quy hoạch về phía Tây là khu công viên văn hóa với quy mô khoảng 6 ha. Do đó, trong khu ở chỉ bố trí cụm vườn hoa, cây xanh nhỏ phục vụ cho từng cụm ở và là khoảng xanh thoáng mát, làm điểm xanh cần thiết cho khu quy hoạch.

c) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Dựa vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Long Bình Tân được duyệt, lấy các trục đường liên phường làm các trục đối ngoại và các khu chức năng được bám theo các trục đường này. Đồng thời tổ chức hệ thống không gian hoà hợp với các khu vực xung quanh.

- 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 hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh.

- Trung tâm của các cụm ở được bố trí hoa viên cây xanh, tạo không gian kiến trúc hiện 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.

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

d) Thiết kế đô thị:

Các quy định chung về thiết kế đô thị trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm:

- *Chung cư:*

- + Mật độ xây dựng : Tối đa 40%.
- + Tầng cao xây dựng : 20 tầng.
- + Cốt nền công trình : Cốt nền tầng trệt cao hơn cốt vỉa hè 1,2m.
- + Chi giới xây dựng : Cách chi giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- *Biệt thự:*

- + Mật độ xây dựng : Tối đa 50%.
- + Tầng cao xây dựng : 02 tầng.
- + Cốt nền công trình : Cốt nền tầng trệt cao hơn cốt vỉa hè 0,45m.
- + Chi giới xây dựng : Cách chi giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- *Nhà liên kế:*

- + Mật độ xây dựng : Tối đa 90%.
- + Tầng cao xây dựng : 02 – 03 tầng.

- + Cốt nền công trình : Cốt nền tầng trệt cao hơn cốt vỉa hè 0,3m.
- + Chi giới xây dựng : Trùng chi giới đường đỏ.
- Nhà liên kế bố trí tái định cư:
- + Mật độ xây dựng : Tối đa 90%.
- + Tầng cao xây dựng : 02 tầng.
- + Cốt nền công trình : Cốt nền tầng trệt cao hơn cốt vỉa hè 0,3m.
- + Chi giới xây dựng : Trùng chi giới đường đỏ đối với lô LT4.
- + Chi giới xây dựng : Cách chi giới đường đỏ tối thiểu 3m đối với các lô còn lại.

## 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ nền thiết kế bám theo địa hình tự nhiên, không làm thay đổi hướng dốc thoát nước tự nhiên của lưu vực, đồng thời bám theo độ dốc mặt đường hiện hữu, không chế độ dốc dọc các tuyến đường trong phạm vi cho phép.

- Hướng dốc san nền được thiết kế dựa trên hướng dốc hiện trạng từ Đông Bắc xuống Tây Nam. Cao độ thiết kế chỗ cao nhất 5,74m, cao độ thiết kế chỗ thấp nhất 1,96m. Độ dốc trung bình 1,4%.

### b) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Trong khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, hướng thoát nước chủ yếu là tự thấm và tự chảy theo địa hình hiện trạng xuống khu vực trũng rồi thoát vào con rạch nằm phía Tây khu đất.

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

- Hướng thoát nước của khu dân cư được thiết kế bám theo quy hoạch toàn phường và theo hướng dốc san nền. Do đó, hệ thống thoát nước mưa được bố trí dọc theo 02 bên vỉa hè đường giao thông. Nước mưa sau khi tập trung tại các hố ga được dẫn theo hệ thống cống bê tông cốt thép và thoát ra khỏi khu quy hoạch qua con rạch hiện hữu tại phía Tây khu đất sau đó thoát ra sông Đồng Nai.

### c) Quy hoạch giao thông:

- Hệ thống giao thông trong khu vực dựa vào các yếu tố:

- + Đảm bảo mật độ lưu thông và thông thoáng trong khu quy hoạch.
- + Rút ngắn chiều dài đường giao thông sao cho hợp lý nhất.
- + Đạt hiệu quả cao về kinh tế và tăng diện tích sử dụng đất.

- Các tuyến đường giao thông đối ngoại bao gồm:

+ Đường Châu Văn Long (mặt cắt 9 – 9), lộ giới 26m, mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, dải phân cách rộng 1m.

+ Đường D1, N9 (mặt cắt 1 – 1), lộ giới 20,5m, mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Đường N1 (mặt cắt 6 – 6), lộ giới 16m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.



- Các tuyến đường giao thông nội bộ bao gồm:
  - + Đường N5 (mặt cắt 4 - 4), lộ giới 17m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.
  - + Đường N4, N6, D3, D4, D7 (mặt cắt 3 - 3), lộ giới 15m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.
  - + Đường N7, N8, D5, D6 (mặt cắt 2 - 2), lộ giới 12m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 1m.
  - + Đường nội bộ cụm biệt thự N2, N3, D2 (mặt cắt 5 - 5), lộ giới 10m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m.
  - + Đường nội bộ cụm biệt thự N10 (mặt cắt 7 - 7), lộ giới 10m, mặt đường rộng 5m, vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 1m.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện hữu  $\Phi 250$  trên trục đường Quốc lộ 51.
- Nhu cầu: Tổng nhu cầu dùng nước  $Q = 1.563.000$  lít/người/ngày.đêm.
- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng, khép kín đảm bảo khả năng cấp nước liên tục, đầy đủ.
- 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.

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải sinh hoạt phải qua bể tự hoại hoặc xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành trước khi thải ra hệ thống cống thoát nước bản chạy dọc trên vỉa hè các tuyến đường nội bộ sau đó dẫn về Trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung thành phố nằm phía Tây Nam khu đất.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 80% lượng nước cấp. Sử dụng cống bê tông cốt thép kết hợp cống bê tông cốt thép chịu lực làm đường ống thoát nước bản.
- Cao độ đặt cống được thiết kế dựa vào cao độ hoàn thiện mặt đường và vỉa hè.
- Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa địa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.
- 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.

g) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Đầu nối từ lưới điện Quốc gia qua tuyến 22 KV hiện hữu chạy dọc trục đường Quốc lộ 51 vào trục đường Châu Văn Long trong khu quy hoạch làm nguồn cung cấp điện sinh hoạt cho khu dân cư..
- Nhu cầu: Tổng mức tiêu thụ điện hàng năm: 10.803 MWH/năm.
- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm cách mặt đất 0,8m.
- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Điện lực để xác định vị trí đầu nối, công suất... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

h) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu được đấu nối với nguồn cấp mạng bưu chính viễn thông của Bưu điện thành phố Biên Hòa tại khu vực trên trục đường Quốc lộ 51 vào trục đường Châu Văn Long.

- Hệ thống cáp điện thoại trong khu vực thiết kế đi ngầm dưới đất.

- Tổng số thuê bao dự kiến khoảng 3.436 thuê bao.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm liên hệ ngành Bưu chính Viễn thông để xác định vị trí đấu nối, dung lượng v.v... và các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành trong quá trình lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

## **6. Tiến độ thi công, triển khai dự án và danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch**

Dự kiến dự án thực hiện trong 02 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1 (2009 - 2010): Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, đền bù giải tỏa, san nền toàn dự án, xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Giai đoạn 2 (2010 - 2014): Thực hiện xây dựng và hoàn chỉnh dự án.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, 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 đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND thành phố Biên Hòa giao các phòng ban chuyên môn chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND phường Long Bình Tân quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

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 hạ tầng kỹ thuật 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, 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 và quy hoạch chung.

5. Chủ đầu tư lập dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận 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 có Quyết định phê duyệt quy hoạch.

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

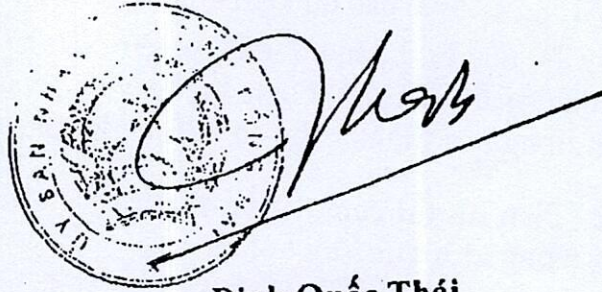
**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Chủ

tịch UBND thành phố Biên Hòa, Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh Ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.



Đinh Quốc Thái