

Số: 4500/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 13 tháng 12 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom**

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 hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom do Công ty TNHH MTV Địa
 ốc Cao su Đồng Nai lập tháng 11/2017;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 350/TTr-SXD ngày
15/11/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom với các nội dung
chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông : Giáp Khu công nghiệp Bàu Xéo.
- Phía Tây : Giáp khu dân cư thị trấn Trảng Bom.
- Phía Nam : Giáp dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.
- Phía Bắc : Giáp đường Quốc lộ 1A.

2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 139.678,9m².
- Quy mô dân số : Khoảng 3.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu:

- Là dự án đầu tư xây dựng mới khu dân cư gồm các công trình: công
cộng, thương mại dịch vụ, chung cư (nhà ở xã hội), nhà liên kế, nhà biệt thự,
khu cây xanh - TDTT với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đáp ứng nhu
cầu về nhà ở tại khu vực.
- Xác lập cơ sở cho Chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo
của dự án theo đúng quy định và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng
theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 18 m²/người.
- Đất công cộng, dịch vụ đô thị : 2,66 m²/người.
- Đất cây xanh - TDTT : 3,62 m²/người.

b) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng toàn khu : ≤ 40%, trong đó:

- Nhà liên kế : ≤ 85%.
- Nhà biệt thự : ≤ 70%.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 60%.
- Trường mẫu giáo : ≤ 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 50%.
- Khu cây xanh – TDTT : ≤ 05%.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà liên kế : ≤ 03 tầng.
- Nhà biệt thự : ≤ 02 tầng.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : 05 – 09 tầng.
- Trường mẫu giáo : ≤ 03 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 02 tầng.
- Công trình trong khu cây xanh – TDTT : 01 tầng.

d) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 Kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg /người/ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	53.995,4	38,66
	- Nhà liên kế	35.924,3	
	- Nhà biệt thự	7.197,2	
	- Chung cư (nhà ở xã hội)	10.873,9	
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	7.968,5	5,70
	- Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	2.980,0	
	- Đất thương mại dịch vụ	4.988,5	
3	Đất cây xanh – thể dục thể thao	10.886,1	7,79
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	886,2	0,64
5	Đất giao thông	65.942,7	47,21
	Tổng cộng	139.678,9	100

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với tổng diện tích khoảng 139.678,9m² được phân thành các khu chức năng chính sau:

b.1) Đất xây dựng nhà ở: Tổng diện tích 53.995,4m²; gồm 03 loại hình: nhà liên kế, nhà biệt thự và chung cư (nhà ở xã hội), trong đó:

- Nhà liên kế (các ô đất ký hiệu A, B, C, D, F, G, H, I, J, K, L, M, N): tổng diện tích 35.924,3m²; gồm 365 lô với mật độ xây dựng ≤ 85%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Nhà biệt thự (ký hiệu E): diện tích 7.197,2m²; gồm 27 lô với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

- Chung cư (nhà ở xã hội, ký hiệu CC): diện tích 10.873,9m² chiếm tỷ lệ 20,14% trên tổng diện tích đất ở trong dự án; khoảng 358 căn hộ với mật độ xây dựng ≤ 60%, tầng cao xây dựng 05-09 tầng.

b.2) Đất công cộng, dịch vụ đô thị: Tổng diện tích 7.968,5m²; gồm các công trình: trường mẫu giáo và thương mại dịch vụ, trong đó:

- Trường mẫu giáo (ký hiệu GD): diện tích 2.980,0m² với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ (ô đất có ký hiệu TM1, TM2): tổng diện tích 4.988,5m² với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

b.3) Đất cây xanh – TDTT: tổng diện tích 10.886,1m²; gồm các ô đất có ký hiệu: CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7 bố trí đều trong dự án với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

b.4) Đất hạ tầng: tổng diện tích 886,2m²; gồm 2 ô đất ký hiệu HT1, HT2 là: trạm xử lý nước thải, trạm bơm và trạm BTS với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

b.5) Đất giao thông: tổng diện tích 65.942,7m²; gồm các tuyến đường giao thông nội bộ nối các khu chức năng của dự án.

c) Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
1	Đất ở		53.995,4	60 – 85	≤ 09	750
1.1	Nhà liên kế	LK	35.924,3	≤ 85	≤ 03	365
	- Nhà liên kế A	A	3.904,0	≤ 85	≤ 03	38
	- Nhà liên kế B	B	3.545,0	≤ 85	≤ 03	34
	- Nhà liên kế C	C	3.135,6	≤ 85	≤ 03	30
	- Nhà liên kế D	D	2.541,6	≤ 85	≤ 03	24
	- Nhà liên kế F	F	4.319,7	≤ 85	≤ 03	42
	- Nhà liên kế G	G	2.261,7	≤ 85	≤ 03	24
	- Nhà liên kế H	H	2.261,7	≤ 85	≤ 03	24
	- Nhà liên kế I	I	3.011,5	≤ 85	≤ 03	32
	- Nhà liên kế J	J	953,0	≤ 85	≤ 03	9
	- Nhà liên kế K	K	1.256,8	≤ 85	≤ 03	12
	- Nhà liên kế L	L	2.590,0	≤ 85	≤ 03	30

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
	- Nhà liên kế M	M	2.981,7	≤ 85	≤ 03	32
	- Nhà liên kế N	N	3.161,7	≤ 85	≤ 03	34
1.2	Nhà biệt thự	E	7.197,2	≤ 70	≤ 02	27
1.3	Chung cư (nhà ở xã hội)	CC	10.873,9	≤ 60	05 – 09	358
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị		7.968,5	≤ 50	≤ 03	
2.1	Trường mẫu giáo	GD	2.980,0	≤ 40	≤ 03	
2.2	Thương mại dịch vụ	TM	4.988,5	≤ 50	≤ 02	
	- Thương mại dịch vụ 1	TM1	408,9	≤ 50	≤ 02	
	- Thương mại dịch vụ 2	TM2	4579,6	≤ 50	≤ 02	
3	Đất cây xanh - TDDT	CX	10.886,1	≤ 05	01	
4	Đất hạ tầng	HT	886,2	≤ 40	01	
	- Hạ tầng 1	HT-1	786,2	≤ 40	01	
	- Hạ tầng 2	HT-2	100,0	≤ 40	01	

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên, hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện trạng dân cư tại khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Không gian chủ đạo của khu dân cư Bàu Xéo là tổ hợp chung cư với tầng cao 5 - 9 tầng; kết hợp hài hòa cùng công trình thương mại dịch vụ, các dãy nhà ở và các khu công viên tạo không gian cảnh quan mềm mại, sinh động.

- Cảnh quan tại các nhóm ở bên trong dự án được tổ chức bằng hệ thống công viên cây xanh nhằm kết nối các nhóm ở, tạo sự thân thiện và khuyến khích người dân tham gia các hoạt động ngoài trời.

b) Thiết kế đô thị

b.1) Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Tổ hợp chung cư với tầng cao 5 - 9 tầng và dải công trình nhà ở, thương mại dịch vụ nằm dọc theo đường Quốc lộ 1A (kết nối từ Đông sang Tây).

- Điểm nhấn cấp 2: Khu công viên cây xanh – TDDT (CX1, CX2 tại trung tâm dự án), tận dụng địa hình tự nhiên tạo nên điểm nhấn không gian cảnh quan của khu vực.

b.2) Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà liên kế : ≤ 15m.
- Nhà biệt thự : ≤ 12m.
- Chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 40m.
- Trường mẫu giáo : ≤ 16m.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 15m.
- Công trình trong khu cây xanh – TDDT : ≤ 07m.

b.3) Quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường:

- Khoảng lùi đối với nhà liên kế
 - + Khoảng lùi trước trùng với chỉ giới đường đỏ.
 - + Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 1,5\text{m}$.
- Khoảng lùi đối với nhà biệt thự
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 2,5\text{m}$.
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 1,5\text{m}$.
- Khoảng lùi đối với chung cư, trường mẫu giáo, thương mại dịch vụ
 - + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 06\text{m}$.
 - + Khoảng lùi so với ranh đất : $\geq 04\text{m}$.

b.4) 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 trong 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.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Mặt cắt 1A-1A: là Quốc lộ 1A có lộ giới 60m và đường Vành đai song hành có lộ giới 13m (lòng đường 8m, vỉa hè một bên 5m).

+ Mặt cắt 1B-1B: là Quốc lộ 1A có lộ giới 60m và đường Vành đai song hành đoạn qua khu cây xanh trung tâm có lộ giới 10m (lòng đường 8m, vỉa hè một bên 2m).

- Giao thông đối nội: gồm các tuyến đường nội bộ của dự án.

+ Đường D1 và N1 - đoạn 1 (mặt cắt 2A-2A): lộ giới 27m (lòng đường 12m; vỉa hè hai bên $2 \times 7,5\text{m}$); Đường N1- đoạn qua khu cây xanh trung tâm (mặt cắt 2B-2B): lộ giới 21,5m (lòng đường 12m; vỉa hè một bên 7,5m; một bên 2m).

+ Đường D8 (mặt cắt 2C-2C): lộ giới 23,5m (lòng đường 12m; vỉa hè một bên 7,5m; một bên 4m).

+ Đường D9 - đoạn 1, D10 - đoạn 1, D11, N2, N3, N4- đoạn 2 (mặt cắt 3-3): lộ giới 16m (lòng đường 8m; vỉa hè hai bên $2 \times 4\text{m}$).

+ Đường D9 - đoạn 2, D10 - đoạn 2, N4 - đoạn 1 (mặt cắt 4-4): lộ giới 14,5m (lòng đường 6,5m; vỉa hè hai bên $2 \times 4\text{m}$).

+ Đường D2, D3, D4 (mặt cắt 5-5): lộ giới 18m (lòng đường 8m; vỉa hè hai bên $2 \times 5\text{m}$).

+ Đường D5 (mặt cắt 6-6): lộ giới 15m (mặt đường 8m; vỉa hè một bên 5m, một bên 2m).

+ Đường D6 (mặt cắt 7-7): lộ giới 24m (lòng đường 20m; vỉa hè hai bên $2 \times 2\text{m}$).

+ Đường D7 (mặt cắt 8-8): lộ giới 23m (lòng đường 16m; vỉa hè một bên 5m, một bên 2m).

b) Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa:

- Cốt san nền không chế của toàn khu vực thiết kế là 60,65m. Phương án san nền tận dụng tối đa khối lượng đào đắp nhằm hạn chế việc vận chuyển đất từ nơi khác tới.

- Hệ thống thoát nước mưa đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy. Toàn bộ lượng nước mưa được thu gom dẫn ra tuyến cống chính, sau đó đầu nối với tuyến cống hiện hữu dọc đường song hành Quốc lộ 1A rồi đổ ra suối Cạn cách dự án khoảng 200m.

- Cống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường, sử dụng cống BTCT đúc sẵn có đường kính từ Ø600 đến Ø1500.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho dự án được đầu nối với tuyến ống cấp nước chuyển tải D500 dọc Quốc Lộ 1A thông qua Trạm bơm tăng áp đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HT1.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường, sử dụng ống HDPE có đường kính từ Ø100 đến Ø150.

- Thiết kế mạng lưới ống cấp nước khép kín để cấp nước cho dự án. Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã 4 bố trí các hống lấy nước chữa cháy, khoảng cách từ mép vỉa hè đến trụ không quá 2,5m; khoảng cách giữa các trụ trung bình 150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước là 650 m³/ng.đêm.

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

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại; sau đó được dẫn bằng hệ thống cống BTCT có đường kính từ Ø400 đến Ø600 dọc theo đường giao thông, đầu nối vào hệ thống cống D600 hiện hữu dọc theo đường song hành Quốc lộ 1A rồi dẫn về Trạm xử lý nước thải (tại khu đất hạ tầng kỹ thuật HT1) với công suất Q = 620 m³/ng.đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh trước khi thoát ra kênh rạch hiện hữu.

- 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 theo quy hoạch chung.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn cấp điện cho dự án được lấy từ lưới điện hiện hữu 22KV nằm dọc trên đường vào xã Đồi 61 và Quốc lộ 1A.

- Xây dựng các trạm biến áp để cấp điện cho dự án; Tuyến trung thế đi nối trên trụ BTCT; Tuyến hạ thế và lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, đi ngầm dưới vỉa hè.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 2.850kWA.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai (từ trạm viễn thông trong Bưu điện thị trấn Trảng Bom).

- Đầu tư hệ thống cống bể ngầm, tủ 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 đáp ứng nhu cầu người dân trong khu dân cư.

- Tổng dung lượng là 1.590 thuê bao.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 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.

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

- Trường mầm non, nhà ở xã hội: thực hiện đầu tư trong giai đoạn đầu.

- Khu công viên cây xanh - TDTT phục vụ nhu cầu của của cư dân của dự án.

9. Quy định quản lý: Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom gồm: 05 Chương và 22 Điều.

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

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu.

Điều 2. Trên cơ sở điều chỉnh tổng thể quy hoạch được duyệt Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su Đồng Nai có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom 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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Trảng Bom, UBND thị trấn Trảng Bom 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 cấm 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 nổi hạ tầng chung tại khu vực.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế cho nội dung phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bàu Xéo tại Quyết định số 4627/QĐ.CT-UBT ngày 30/9/2004; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2821/QĐ.UBND ngày 02/8/2005 và Quyết định số 654/QĐ.UBND ngày 20/3/2007 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, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty TNHH MTV Địa ốc cao su 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

