



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 288 /QĐ-SXD

Đồng Nai, ngày 29 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2020/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 373/BC-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí và ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Vị trí và ranh giới khu đất được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất số 4000/2022 tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 14/4/2022.



2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích nghiên cứu: khoảng 9.345,2m².
- Quy mô dân số, căn hộ: Tối đa 2.022 người; tối đa 922 căn hộ (trong đó số căn có diện tích dưới 45m² chiếm tỷ lệ không quá 25% tổng số căn hộ); chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người theo Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất và chức năng:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.
- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn thành phố Biên Hòa.
- Định hướng các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch nhằm phát huy hiệu quả các lợi thế trong khu vực lập quy hoạch.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai các thủ tục tiếp theo (là cơ sở để lập dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng).

b) Tính chất và chức năng:

- Là khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo không gian sống tiện nghi đáp ứng nhu cầu ở của người dân.
- Toàn bộ nhà ở của dự án là căn hộ chung cư thương mại; đối với các diện tích thương mại dịch vụ tại khối đế trong tòa nhà nhằm đáp ứng tiện ích công cộng, thương mại dịch vụ của cư dân trong tòa nhà cũng như cộng đồng xung quanh.

4. Các chỉ tiêu cơ bản được duyệt:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

* Mật độ xây dựng:

- Phần đế công trình: $\leq 60,00\%$.
- Phần tháp cao phía trên: $\leq 50,8\%$.

Mật độ xây dựng được tính toán riêng cho phần đế và phần tháp công trình, tương ứng với chiều cao công trình theo bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

* Hệ số sử dụng đất: $\leq 8,93$ lần (tương ứng với chiều cao công trình $> 46\text{m}$ và diện tích đất phù hợp quy hoạch là 7.837,3m²).

Tổng diện tích sàn để tính toán hệ số sử dụng đất không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

* Chi giới xây dựng:

- Phần đế công trình:
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới các tuyến đường tiếp giáp khu đất: $\geq 6\text{ m}$.
 - + Khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại: Đảm bảo tuân thủ quy định về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy đồng thời đảm bảo tối thiểu 4m.
- Phần tháp cao phía trên:

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới các tuyến đường tiếp giáp khu đất: ≥ 6 m.

+ Khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại: Đảm bảo tuân thủ quy định về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy đồng thời đảm bảo tối thiểu 4m.

- Phần ngầm công trình:

+ Khoảng lùi so với lộ giới tuyến đường ven sông Đồng Nai: ≥ 6 m.

+ Khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: $\geq 0,8$ m đồng thời đảm bảo biện pháp thi công tầng ngầm không gây ảnh hưởng đến các khu đất tiếp giáp.

* Tầng cao và chiều cao:

- Số tầng cao: ≤ 30 tầng (theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND và chỉ tiêu quy hoạch của Lô I-1-6 bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân khu A9).

- Được phép bố trí 01 tầng tum thang không tính vào số tầng cao với điều kiện: sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái; sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

- Chiều cao:

+ Cao độ nền tầng 1: $\leq 0,3$ m so với nền đường nội bộ.

+ Chiều cao công trình: $\leq 104,5$ m (vị trí khu đất đã được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình với chiều cao tối đa 120m theo Văn bản số 174/TC-QC ngày 01/4/2021).

* Tầng ngầm:

- Số tầng: 02 tầng.

- Chiều cao tầng: 3,2m – 4,5m.

* Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.100 kwh/người/năm.

- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

- Tiêu chuẩn thải rác : 1,3kg/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : Theo quy định chuyên ngành.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 9.345,2 m², trong đó: diện tích đất xây dựng nhà chung cư và hệ thống hạ tầng kèm theo khoảng 7.837,3m²; diện tích đất giao thông (đường N1 theo quy hoạch) theo quy hoạch phân khu được duyệt khoảng 1.507,9m².

Phần diện tích đường giao thông theo quy hoạch phân khu sau khi được nhà đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý theo đề xuất của nhà đầu tư tại văn bản số 2611/CV-HA ngày 26/11/2024 về kiến nghị đề xuất đầu tư tuyến đường treo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu A9 nằm trong phạm vi dự án Chung cư phường Hóa An (Dream home Biên Hòa Riverside) tại Phường Hóa An, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai.

ST
AY
Đ

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Tổng diện tích khu đất theo ranh đất nghiên cứu	9.345,2	
1.1	Diện tích nằm trong đất giao thông phân khu	1.507,90	Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương
1.2	Diện tích khu đất xây dựng chung cư	7.837,30	

Bảng thông số kỹ thuật khu đất xây dựng chung cư:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu đất xây dựng chung cư	7.837,3	100
1	Phần trên mặt đất		
1.1	Đất xây dựng chung cư (tính diện tích sàn tầng 1)	2.916	37,20
1.2	Đất cây xanh	2.026	25,85
1.3	Đất giao thông nội bộ, sân bãi (bao gồm cả đường nội bộ và hành lang quanh nhà trên sân mái tầng hầm)	2.895,3	36,95
2	Phần ngầm		
2.1	Đất xây dựng tầng hầm của khối nhà	7.200	

6. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Căn cứ định hướng cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian, bố cục không gian kiến trúc phù hợp với tính chất và động lực phát triển, đảm bảo hài hòa cảnh quan chung trong tổng thể không gian kiến trúc toàn khu, cụ thể như sau:

- Trong khu bố trí xen kẽ cây xanh tạo thành hành lang xanh tách biệt giữa giao thông cơ giới và giao thông bộ hành.

- Hình thức kiến trúc của công trình phải phù hợp với chức năng, bố cục công trình phải chú ý các giải pháp thích hợp với khí hậu Việt Nam (thích dụng, hài hòa với thiên nhiên, thông thoáng, tận dụng tối đa ánh sáng thông gió tự nhiên).

- Công viên cây xanh cần nghiên cứu về nhóm, chủng loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương, không ảnh hưởng tới an toàn giao thông, hư hại móng nhà và các công trình ngầm. Không trồng các loại cây có hoa quả thu hút côn trùng, tiết ra chất độc... làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

Trong ranh dự án có một đoạn đường N1 (mặt cắt A-A) theo quy hoạch phân khu được duyệt có lộ giới theo quy hoạch phân khu là 15,0m (4m – 7m – 4m; mặt đường 7m, vỉa hè 4m mỗi bên). Trong ranh dự án đầu tư hoàn chỉnh đoạn đường

này theo quy hoạch phân khu (cao độ, mặt cắt, hệ thống ngầm, ...) hệ thống kỹ thuật ngầm được lắp đặt để chờ đấu nối với khu vực khi triển khai thực hiện theo quy hoạch. Quá trình triển khai cần phối hợp địa phương để thống nhất phương án đấu nối và chờ đấu nối (phần ngoài ranh dự án phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn cấp phép thi công theo quy định).

Từ vị trí dự án ra đến tuyến đường Bùi Hữu Nghĩa đã có đường hiện hữu rộng khoảng 8m để kết nối (theo ghi nhận tại Báo cáo số 698/BC-SKHĐT ngày 22/9/2023).

- Giao thông nội khu: Trong ranh diện tích đất xây dựng nhà chung cư bố trí đường nội bộ quanh khối nhà với chiều rộng mặt đường từ 3,5m – 8,0m, đảm bảo giao thông cho xe lên xuống hầm và phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy khi cần thiết.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên tài liệu khảo sát địa hình được lập, đồng thời phải tuân thủ cao độ các tuyến đường hiện trạng và quy hoạch phân khu tại khu vực được duyệt.

- Bám sát địa hình tự nhiên và cao độ không chế tại tuyến đường N1 theo quy hoạch phân khu được duyệt, cao độ san nền của dự án khoảng +3,0m.

Quá trình triển khai các bước tiếp theo cần khảo sát, tính toán kỹ cao độ đường nội bộ hoàn thiện trong dự án tránh gây ảnh hưởng đến tuyến đường dân sinh hiện hữu tiếp giáp ranh phía Đông Bắc khu đất (ranh dự án có chong lán lên tuyến đường dân sinh).

c) Thoát nước mưa:

- Trong phạm vi xây dựng nhà chung cư:

+ Toàn bộ nước mưa của dự án sẽ được đấu nối ra vị trí hố ga thoát nước mưa trên đường N1 (do nhà đầu tư xây dựng) sau đó dẫn ra đấu nối với hệ thống thoát nước hiện hữu trên đường Bùi Hữu Nghĩa (việc đấu nối phải được thỏa thuận với địa phương và phải được chấp thuận trong hồ sơ thủ tục về môi trường).

+ Hệ thống thoát nước trong khu vực được thiết kế theo hình thức tự chảy. Toàn bộ nước mưa trong dự án được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước BTCT có đường kính khoảng D400.

+ Hố ga thu nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường nội khu, hố ga được xây dựng mới bằng BTCT, khoảng cách giữa các hố ga từ 15 ÷ 30m.

- Trong phạm vi tuyến đường N1: Bố trí hệ thống cống và hố ga thoát nước dưới vỉa hè để chờ đấu nối với khu vực khi triển khai thực hiện theo quy hoạch.

d) Thoát nước thải, thu gom chất thải:

- Trong phạm vi xây dựng nhà chung cư:

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

+ Toàn bộ nước thải của dự án sẽ được thu gom và đưa về trạm xử lý tập trung bố trí dưới tầng hầm của công trình chung cư có công suất dự kiến khoảng 560m³/ngày.đêm (công suất cụ thể sẽ được xác định theo hồ sơ về môi trường của

dự án được phê duyệt; vị trí trạm xử lý có thể thay đổi trên nguyên tắc vẫn đảm bảo hướng thoát nước ra phía đường Bùi Hữu Nghĩa).

+ Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn về môi trường sẽ được đầu nối ra vị trí hố ga thoát nước thải trên đường N1 (do nhà đầu tư xây dựng) sau đó đầu nối vào tuyến thoát nước ngoài ranh ra đường Bùi Hữu Nghĩa (việc đầu nối phải được thỏa thuận với địa phương và phải được chấp thuận trong hồ sơ thủ tục về môi trường).

+ Rác thải từ các căn hộ sẽ được thu gom về phòng rác tại từng tầng, sau đó hằng ngày nhân viên sẽ thu gom và vận chuyển rác tại thang máy chuyên dụng đặt ngay cạnh phòng rác xuống tầng 1 và tại đây được xe thu rác của đơn vị xử lý tiếp nhận.

- Trong phạm vi tuyến đường N1: Bố trí hệ thống cống và hố ga thoát nước dưới vỉa hè để chờ đầu nối với khu vực khi triển khai thực hiện theo quy hoạch.

d) Cấp nước:

+ Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch dự kiến đầu nối từ tuyến ống hiện hữu trên đường Bùi Hữu Nghĩa cách dự án khoảng 150m.

+ Ống cấp nước sử dụng ống HDPE D110 với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.

+ Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150m/trụ (việc bố trí cụ thể sẽ thực hiện theo giải pháp phòng cháy chữa cháy được thẩm duyệt).

e) Cấp điện, chiếu sáng:

- Trong phạm vi xây dựng nhà chung cư:

+ Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ đường dây trung thế 22kv hiện hữu dọc trên đường Bùi Hữu Nghĩa.

+ Tổng công suất dùng điện của dự án khoảng 5.299kVA. Bố trí các trạm biến áp có tổng công suất dự kiến khoảng 5.430kVA-22/0.4KV đặt dưới tầng hầm công trình (công suất và vị trí đặt trạm sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ thỏa thuận đầu nối với ngành điện). Hệ thống lưới điện trung thế 22kV đầu nối từ tuyến điện trung thế hiện hữu cấp tới các trạm biến áp được đi ngầm.

+ Chiếu sáng công cộng sử dụng đèn bóng Led tiết kiệm điện, lắp trên trụ tròn cao 8m, cần rời, cao độ treo đèn khoảng 9,5m, khoảng cách trung bình giữa hai cột đèn khoảng $20 \div 40$ m.

- Trong phạm vi tuyến đường N1: Theo quy hoạch phân khu được duyệt (hệ thống kỹ thuật ngầm được lắp đặt để chờ đầu nối với khu vực khi triển khai thực hiện theo quy hoạch).

g) Thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện thành phố Biên Hòa. Vị trí đầu nối: đầu nối vào tuyến cáp thông tin liên lạc trên đường Bùi Hữu Nghĩa.

- Từ vị trí đầu nối, dây cáp chính được dẫn đến các tủ cáp chính, từ tủ cáp chính, cáp phối được dẫn đến các tập điểm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Công ty TNHH Dream Home Hoá An:

- Liên hệ với UBND thành phố Biên Hòa để thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định hiện hành sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt.
- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, ...; liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thỏa thuận đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hiện hữu của khu vực.
- Sau khi hoàn thành dự án, thực hiện bàn giao tuyến đường giao thông theo quy hoạch cho địa phương để quản lý.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu, ... đã được thể hiện trong hồ sơ đồ án.
- Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng phải đảm bảo các điều kiện điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết.

2. Trách nhiệm của đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng và các số liệu tính toán, các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn được lập.
- Phải tham gia giải thích những vướng mắc, giải quyết những sai sót giữa đồ án quy hoạch và thực tế triển khai các bước tiếp theo (nếu có).

3. Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa, UBND phường Hóa An có trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng đối với dự án theo đúng quy định.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Sở Xây dựng; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa; Chủ tịch UBND phường Hóa An; Thủ trưởng các đơn vị liên quan, Công ty TNHH Dream Home Hoá An chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / 

Nơi nhận: 

- Như Điều 4;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLQHK(TH).



Hồ Văn Hà