

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 620/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 03 tháng 3 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí
tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa
(Quy mô: khoảng 30,35ha, Chủ đầu tư: Công ty TNHH TMDV Hoàng Gia Bảo)

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 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
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;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 320/TTr-SXD ngày
26/12/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh
thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí tại phường Long Bình Tân,
thành phố Biên Hòa với các nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

Khu đất tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa; có vị trí, ranh giới
được xác định theo sơ đồ thỏa thuận địa điểm số 3484/2015 tỷ lệ 1/2000 do Văn
phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thiết lập, UBND thành phố
Biên Hòa xác nhận ngày 11/6/2015; giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giới hạn bởi sông Đồng Nai giáp phường Long Bình Tân và xã Long Hưng;
- Phía Tây : Giới hạn bởi sông Đồng Nai giáp phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Nam : Giới hạn bởi sông Đồng Nai giáp Cù lao Ba Sang;
- Phía Bắc : Giới hạn bởi sông Đồng Nai giáp Cảng Đồng Nai.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 303.494,1 m² (khoảng 30,35ha);
- Quy mô khách du lịch dự báo : Khoảng 2500 - 3000 người;
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất:

Là Điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí được đầu tư đồng bộ các công trình dịch vụ: Nhà nghỉ, khách sạn, khu hội nghị, nhà hàng, các công trình phục vụ vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch chung phường Long Bình Tân.

b) Mục tiêu lập quy hoạch:

- Tạo lập một Điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí văn minh mang sắc thái truyền thống văn hóa, lịch sử, bản sắc dân tộc để thu hút du khách.

- Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật đảm bảo hình ảnh khu du lịch hấp dẫn và bảo vệ cảnh quan môi trường sinh thái.

- Góp phần nâng cao vai trò vị thế ngành du lịch tỉnh Đồng Nai và phát triển kinh tế, đóng góp vào ngân sách địa phương.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

- Mật độ xây dựng tối đa (%) : 20% - 30%
- Tầng cao xây dựng tối đa (tầng) : 3 - 5 tầng
- Tiêu chuẩn cấp điện : 20 - 30W/m² sàn
- Tiêu chuẩn cấp nước: : 2 l/m² sàn
- Tiêu chuẩn nước thoát : 100% nước cấp
- Tiêu chuẩn rác thải : 0,8 kg/người^(*)/ngày
- Thông tin liên lạc : 1 máy/500m²
- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Dọc hành lang sông Đồng Nai khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu $\geq 50m$.

+ Dọc các tuyến trục giao thông chính đường N, đường D, D4 khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu $\geq 10m$.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Với tổng diện tích quy hoạch 303.494 m² (30,35ha) được quy hoạch chức năng sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu trung tâm – dịch vụ	60.712,3	20,0
2	Khu vui chơi giải trí	24.656,0	8,1
3	Khu nghỉ dưỡng	61.570,3	20,3
4	Cây xanh - mặt nước	98.314,3	32,4
5	Hạ tầng kỹ thuật	600,0	0,2
6	Đất giao thông sân bãi	57.641,3	19,0
	Tổng cộng	303.494,1	100,0

b) Phân khu chức năng:

- Công trình dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng: có diện tích 146.938,6m². Trong đó bao gồm:

+ Khu trung tâm dịch vụ: Diện tích quy hoạch 60.712,3 m², mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 3 tầng; bao gồm các công trình nhà quản lý điều hành, trung tâm hội nghị, khu trưng bày tưởng niệm, quảng trường, nhà hàng ẩm thực, khu làng nghề truyền thống.

+ Khu vui chơi giải trí: Diện tích 24.656,0 m², mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 2 tầng; bao gồm các hạng mục công trình: Trưng bày và biểu diễn nghệ thuật, vui chơi trong nhà, vui chơi ngoài trời, công viên nước.

+ Khu nghỉ dưỡng: Diện tích 61.570,3 m², mật độ xây dựng tối đa 30 %, tầng cao xây dựng từ 1 – 5 tầng; bao gồm các hạng mục công trình như khách sạn (5 tầng), nhà nghỉ - bungalow (01 tầng) và khu dịch vụ chăm sóc phục hồi sức khỏe 2 tầng.

- Cây xanh mặt nước: Diện tích quy hoạch 98.314,3 m² bao gồm: cây xanh công viên dạng tập trung, cây xanh thể dục thể thao, khu cắm trại, mặt nước cảnh quan.

- Giao thông - sân bãi - hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm phần diện tích giao thông, các đường dạo, bãi xe và đất bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật diện tích quy hoạch 58.241,3 m².

c) Tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật



Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
1	Khu trung tâm - dịch vụ		60.712,3	14.420,4	23,8		0,5
1.1	Khu quản lý điều hành	ĐH	15.615,3	4.684,6	30,0	3	0,9
1.2	Khu trung bày lưu niệm	TB1	6.324,6	1.897,4	30,0	2	0,6
1.3	Khu trung bày lưu niệm	TB2	4.132,9	1.239,9	30,0	1	0,3
1.4	Khu nhà hàng - ẩm thực	AT	14.123,1	4.236,9	30,0	2	0,6
1.5	Khu làng nghề truyền thống	LN	15.744,4	2.361,7	15,0	1	0,15
1.6	Quảng trường	QT	4.772,0	477,2	10,0	1	0,1
2	Khu vui chơi giải trí		24.656,0	3.946,7	16,0		0,3
2.1	Khu vui chơi trong nhà	TN1	4.217,3	1.265,2	30,0	2	0,6
2.2	Khu vui chơi trong nhà	TN2	3.188,3	956,5	30,0	2	0,6
2.3	Khu vui chơi ngoài trời	NT1	5.541,2	554,1	10,0	1	0,1
2.4	Khu vui chơi ngoài trời	NT2	4.431,4	443,1	10,0	1	0,1
2.5	Biểu diễn ca nhạc kịch	BD	1.437,3	143,7	10,0	1	0,1
2.6	Khu vui chơi dưới nước	CVN	5.840,6	584,1	10,0	1	0,1
3	Khu nghỉ dưỡng		61.570,3	11.471,8	18,6		0,6
3.1	Khách sạn	KS	16.201,9	4.860,6	30,0	5	1,5
3.2	Nhà nghỉ - bungalow	BG	34.996,4	3.499,6	10,0	1	0,1
3.3	Spa	SP	10.372,0	3.111,6	30,0	2	0,6
4	Cây xanh - mặt nước		98.314,3	4.229,1	5,0		0,1
4.1	Cây xanh tập trung	CX1	11.774,8	588,7	5,0	1	0,1
4.2	Cây xanh tập trung	CX2	5.909,1	295,5	5,0	1	0,1
4.3	Cây xanh tập trung	CX3	2.979,6	149,0	5,0	1	0,1
4.4	Cây xanh tập trung	CX4	14.657,4	732,9	5,0	1	0,1
4.5	Cây xanh tập trung	CX5	17.241,2	862,1	5,0	1	0,1
4.6	Cây xanh tập trung	CX6	13.195,2	659,8	5,0	1	0,1
4.7	Cây xanh tập trung	CX7	2.524,8	126,2	5,0	1	0,1
4.8	Cây xanh tập trung	CX8	11.427,6	571,4	5,0	1	0,1
4.9	Cây xanh cắm trại	CT	18.604,5	930,2	5,0	1	0,1
4.10	Cây xanh thể dục thể thao	TDTT	6.932,0	346,6	5,0	1	0,1

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		600,0	240,0	40,0	1	0,4
	Khu xử lý nước thải	HTKT	600,0	240,0	40,0	1	0,4
6	Đất giao thông sân bãi		57.641,3				
6.1	Đường giao thông		53.108,7				
6.2	Bãi xe	BX	4.532,7	226,6	5,0	1	0,05
	Tổng cộng		303.494,1	34.534,7	11,4	5	0,2

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái tự nhiên, không phá vỡ địa hình và các điều kiện thiên nhiên sẵn có. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...) với các khu vực xung quanh.

- Công trình trung bày, triển lãm và các công trình kiến trúc với hình khối, kiến trúc đặc sắc tổ chức tại khu vực quảng trường trung tâm làm điểm nhấn Trung tâm về kiến trúc cảnh quan cho khu vực dự án. Xung quanh quảng trường trung tâm bố trí các nhà nghỉ dưỡng thấp tầng với mật độ thấp và các không gian công viên cây xanh nghỉ dưỡng, thể thực thể thao giải trí.

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông mạch lạc, nối kết để không gian kiến trúc là một thể thống nhất hợp lý về các chức năng và thuận tiện cho hoạt động du lịch vui chơi nghỉ dưỡng.

7. Thiết kế đô thị:

- Công trình khách sạn, thương mại dịch vụ là những công trình điểm nhấn quan trọng nhất nằm trên các trục đường chính đi vào khu quy hoạch, công trình đặt vào vị trí được xác định theo tuyến nhìn và phân bố mật công trình được thiết kế nhấn mạnh về tính thẩm mỹ có ý nghĩa về xác định thị giác.

- Tuân thủ các yêu cầu về hình thức kiến trúc theo quy hoạch chi tiết được duyệt trong quá trình đầu tư xây dựng. Các công trình xây dựng phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa về hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cao độ nền, chỉ giới xây dựng, chiều cao tầng của công trình trên từng tuyến phố.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Đường N lộ giới 16m (mặt cắt 1-1): Mặt đường 8m, vỉa hè hai bên 2 x 4m.



- Đường số D lộ giới 14m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 7m, vỉa hè hai bên 2 x 3,5m.

- Đường số D2 lộ giới 16 m (mặt cắt 3-3): Mặt đường 4m x2, dải phân cách 8m.

- Đường số D4 lộ giới 16 m (mặt cắt 3-3): Mặt đường 7m x2, dải phân cách 2m.

- Các tuyến đường đi dạo: Mặt đường rộng 2- 2,5 m.

- Bãi đậu xe tập trung: Diện tích khoảng 4.533 m².

- Bố trí 01 cầu phục vụ cho các phương tiện giao thông cơ giới; 01 cầu đi bộ phục vụ các phương tiện thô sơ và đi bộ của du khách (Trong quá trình triển khai dự án chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Sở Giao thông Vận tải để thực hiện thỏa thuận đầu nối và thỏa thuận cao độ tĩnh không của cầu).

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- Cao độ thiết kế san nền được chọn căn cứ vào cao độ tự nhiên hiện hữu, quy hoạch san nền theo hướng đất tự nhiên, khối lượng san lấp chủ yếu là đắp.

- Để ổn định cho phần bờ sông thiết kế hệ thống kè chắn giữ đất. Cốt nền xây dựng thấp nhất là +2,8m, độ dốc san nền tối thiểu được xác định là 0,3%.

- Hệ thống thoát nước mưa của khu được xây dựng hoàn toàn mới và để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy sử dụng cống tròn BTCT D400-D1000 là tuyến cống chính thu nước và xả vào sông Đồng Nai. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m đối với cống trên vỉa hè, 0,7m đối với cống chôn dưới lòng đường.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước - PCCC

- Tổng lưu lượng cấp nước: 460m³/ ngày đêm.

- Thiết kế đường ống cấp nước chính từ điểm đầu nối trên đường Nguyễn Văn Tố chạy về dự án sử dụng ống HDPE Ø110 làm đường ống cấp nước. Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

- Ống cấp nước được đặt dưới vỉa hè 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.

- Trụ nước chữa cháy bố trí dọc theo đường giao thông, khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

d) Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải bố trí hoàn toàn riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến: 170m³/ ngày.

- Công thoát nước thải dưới via hè được dùng loại cống BTCT ly tâm đúc sẵn chịu tải trọng H10, có đường kính Ø300.

- Nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy định tại cột A, QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước thải sinh hoạt và Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 19/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- Xử lý chất thải rắn: Rác thải trong khu vực quy hoạch sau khi thu gom sẽ được phân loại và được xử lý riêng sau đó được đưa đến trạm xử lý rác thải chung.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ tuyến cáp 22 kV hiện hữu dọc đường Nguyễn Văn Tỏ phường Long Bình Tân.

- Trạm biến áp: Bố trí 04 trạm biến áp để cung cấp điện cho cả khu quy hoạch.

- Chiếu sáng: Sử dụng trụ điện chiếu sáng cao từ 7 đến 10m và tuyến dây chiếu sáng đi ngầm. Đèn chiếu sáng đặt trên trụ đèn cách khoảng trung bình 30 mét dọc theo đường.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin và viễn thông

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối tuyến cáp trên đường Nguyễn Văn Tỏ phường Long Bình Tân từ mạng viễn thông của thành phố Biên Hòa.

- Đầu tư xây dựng hệ thống công bố ngầm hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Xây dựng 01 trạm thu phát sóng di động BTS để cung cấp thông tin di động cho dự án.

g) Công viên cây xanh:

- Hệ thống cây xanh thảm cỏ phải được thiết kế với các loại cây phù hợp điều kiện thổ nhưỡng địa phương, có màu sắc đẹp tạo cảnh quan chung, thân cây có tán rộng tạo bóng mát, ít gãy đổ, không có gai độc, mùi hương không thu hút côn trùng và ảnh hưởng đến sức khỏe con người, kết hợp trồng các loại cây ăn trái đặc trưng của địa phương.

9. Quy định quản lý theo quy hoạch

Ban hành kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Gia Bảo làm chủ đầu tư.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Gia Bảo.
- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu và vốn tín dụng thương mại.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Gia Bảo có trách nhiệm phối hợp cùng UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Long Bình Tân 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 thành phố Biên Hòa, UBND phường Long Bình Tân tổ chức triển khai cấm 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 nối hạ tầng chung tại khu vực.

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, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Lãnh đạo Công ty TNHH thương mại dịch vụ Hoàng Gia Bảo, 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**