

Số: 978 /QB-UBND

Đồng Nai, ngày 04 tháng 4 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Tư thục
Phương Nam và Cơ sở 2 Trường Trung cấp Phương Nam
tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**

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 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Tư thục Phương Nam và Cơ sở 2 Trường Trung cấp Phương Nam, do Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Xây dựng Thanh Bình lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 56/TTr-SXD ngày 28/03/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Tư thục Phương Nam và Cơ sở 2 Trường Trung cấp Phương Nam tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất trồng cây cao su;
- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam : Giáp đường sắt quy hoạch;
- Phía Đông : Giáp đất trồng cây cao su.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch : 10,0262 ha (100.262 m²);
- Quy mô đào tạo : 4.000 – 5.000 sinh viên;
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu

a) Tính chất

- Là trường đại học tư thục và trường trung cấp được đầu tư xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, khả năng vận hành độc lập, đa dạng ngành nghề đào tạo với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ hỗ trợ hoàn chỉnh. Các cơ sở vật chất được trang bị đầy đủ tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc dạy và học, có tính toán đến khả năng mở rộng trong tương lai.

b) Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Long Thành và chủ trương đầu tư xây dựng Trường Đại học Tư thục Phương Nam và Cơ sở 2 Trường Trung cấp Phương Nam tại xã Long Đức, đảm bảo sự phát triển về quy mô, chất lượng của trường.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng khu chức năng sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn, quy hoạch xây dựng Việt Nam.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng các công trình.

4. Quy hoạch sử dụng đất các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật

a) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu giáo dục tổng hợp	19.986	19,93
2	Khu dịch vụ	9.025	9
	<i>Dịch vụ 1 (nhà khách)</i>	<i>2.319</i>	<i>2,31</i>
	<i>Dịch vụ 2 (trạm y tế, nhà sách, câu lạc bộ)</i>	<i>3.528</i>	<i>3,52</i>
	<i>Dịch vụ 3(nhà thi đấu đa năng)</i>	<i>3.178</i>	<i>3,17</i>
3	Khu lưu trú	14.555	14,52
	<i>Ký túc xá 1</i>	<i>8.016</i>	<i>7,99</i>
	<i>Ký túc xá 2</i>	<i>4.172</i>	<i>4,16</i>
	<i>Nhà công vụ</i>	<i>2.367</i>	<i>2,36</i>
4	Đất hoa viên cây xanh-TDĐT	37.630	37,53
	<i>Hoa viên cây xanh-TDĐT</i>	<i>34.080</i>	<i>33,99</i>
	<i>Mặt nước</i>	<i>3.550</i>	<i>3,54</i>
5	Đất giao thông	19.065	19,02
	<i>Giao thông động</i>	<i>14.263</i>	<i>14,22</i>
	<i>Giao thông tĩnh (bãi xe)</i>	<i>4.802</i>	<i>4,79</i>
	Tổng cộng	88.616	100

b) Các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật

* Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao

Stt	Danh mục	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)
1	Khu hiệu bộ - thư viện	≤ 50	05	20
2	Khối giảng đường - thí nghiệm	≤ 50	05	20
3	Khối hội trường - giảng đường	≤ 50	03-05	12-20
4	Khu dịch vụ	≤ 70	03-06	12-24
5	Ký túc xá	≤ 65	09	36
6	Hoa viên cây xanh - TDTT	≤ 05	01	

* Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng

- Chỉ tiêu đất m² /sinh viên : 20 – 25 m² /người;
- Mật độ xây dựng toàn khu : 25%;
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm;
- Chỉ tiêu cấp nước : 120 -150 lít/người/ngày;
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% nước cấp;
- Chỉ tiêu rác thải : 1,2 kg/người/ngày;
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 01 máy/ 02 người.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường thể hiện cụ thể tại bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; cụ thể như sau:

- Đường giáp ranh phía Bắc (đường liên huyện Long Đức-Lộc An): ≥ 15m
- Đường giáp ranh phía Tây : ≥ 15m
- Ranh phía Nam (giáp tuyến đường sắt theo quy hoạch) : ≥ 50m
- Ranh phía Đông : ≥ 06m

5. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan

Khu đất được giới hạn bởi các trục đường quy hoạch với không gian chính được phân chia theo trục Đông Tây, bao gồm các khu chức năng chính như sau:

a) Khu giáo dục tổng hợp (Mật độ xây dựng: 50%, cao từ 3-5 tầng):

Là những cụm công trình khối hiệu bộ - thư viện, khối giáo dục tổng hợp, khối hội trường 900 chỗ - giảng đường (tổng diện tích khoảng 19.986m²) với các công năng như sau:

+ *Khối hiệu bộ - thư viện*: Phục vụ công tác quản lý, điều hành và hoạt động hành chính hiệu bộ của trường; đồng thời đáp ứng nhu cầu tra cứu, học tập cho các sinh viên và giảng viên. Được bố trí ngay trục lối vào chính phía Tây khu đất được tổ hợp thành một khối công trình với lõi cây xanh ở giữa, với hai chức năng hoạt động là hành chính và thư viện.

+ *Khối giảng đường - thí nghiệm*: Phục vụ việc giảng dạy, nghiên cứu khoa học, bồi dưỡng kiến thức, thực hành thí nghiệm của giảng viên và sinh viên; Bố trí tại phía Đông khu đất, bao gồm 3 khối công trình được tổ hợp phân tán với hai chức năng chính là giảng đường và thực hành.

+ *Khối hội trường 900 chỗ - giảng đường*: Phục vụ việc học tập, hội thảo, sinh hoạt chuyên đề, tổ chức các sự kiện giao lưu văn nghệ; Bố trí phía Đông Nam khu đất kết nối với khu học tập tổng hợp, có khả năng đáp ứng linh hoạt các hoạt động học tập và hội thảo cho phần lớn lượng sinh viên và giảng viên của trường.

b) Khu lưu trú (Mật độ xây dựng: 65%, 6 tầng):

Phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, lưu trú cho sinh viên và giảng viên; Bố trí theo từng cụm công trình tại phía Bắc và Tây Nam khu đất (khoảng 14.555m²), bao gồm ký túc xá và nhà công vụ.

c) Khu dịch vụ (Mật độ xây dựng: 70%, cao từ 3-6 tầng):

Phục vụ nhu cầu sinh hoạt, ăn uống, chăm sóc và rèn luyện sức khỏe cho cán bộ giảng viên và sinh viên; Bố trí tại phía Nam khu đất (khoảng 9.025 m²) kết nối giữa khu lưu trú và khu hội trường-giảng đường với nhiều chức năng được tổ hợp phân tán, bao gồm nhà công vụ, nhà sách, trạm y tế, câu lạc bộ sinh viên, căn tin, cửa hàng tạp hóa và nhà thi đấu đa năng (khoảng 3.178 m²).

d) Hoa viên cây xanh - mặt nước - TDTT (Mật độ xây dựng: 5%, 1 tầng): Có chức năng tạo cảnh quan, vi khí hậu và cách ly tiếng ồn, khói bụi; Bao gồm: Mảng cây xanh cách ly, quảng trường, mặt nước, các cụm hoa viên cây xanh và sân thể dục thể thao được bố trí tập trung phần lớn tại phía Nam khu đất (khoảng 37.630 m²).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

Trên cơ sở mạng đường chính của đô thị, hình thành hệ thống giao thông cho khu quy hoạch với các cấp đường:

* *Giao thông đối ngoại*

- Đường N1 (mặt cắt 1-1) - Lộ giới 21m (5m, 12m, 4m);

- Đường N10, D1, D6 (mặt cắt 2-2) - Lộ giới 14m (4m, 8m, 4m).

* *Giao thông nội bộ*

- Đường N7 (mặt cắt 3-3) - Lộ giới 12m (3m, 6m, 3m);

- Đường nội bộ trục chính Bắc Nam D8, D2 (mặt cắt 4-4) - Lộ giới 10m;

- Đường D3, D4, D5, D7, D9, N2, N4, N5, N6, N9 (mặt cắt 5-5) - Lộ giới 6m;

- Đường N3, N8 (mặt cắt 6-6) - Lộ giới 5m.

- Ngoài ra còn có các đường nội bộ trong từng khu chức năng, các đường nội bộ trong các khu vực công viên cây xanh, thể dục thể thao.

* *Bãi đậu xe*: Tổ chức 3 bãi đậu xe tại các khu chức năng chính trong khu đất (khoảng 4.802 m²).

b) San nền và thoát nước mưa

- *San nền*: Việc san nền phải phù hợp với cao độ khống chế từng khu vực và các dự án lân cận, đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu vực và hệ thống thoát nước liên quan.

+ Địa hình tương đối bằng phẳng, dốc đều từ góc ranh phía Bắc (cao nhất là 20,19m) dốc dần về ranh phía Nam (thấp nhất là 11,21m) với độ cao trung bình 1,5÷2,1%.

+ Hướng dốc chính từ Đông Bắc sang Tây Nam.

- *Thoát nước mưa*: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt; Lưu vực thoát nước mưa hướng từ Đông Bắc sang Tây Nam theo địa hình san nền, dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

+ Sử dụng bằng mương đá hộc cho các tuyến thoát nước có kích thước (0,6x0,6)m đến (0,8x0,8)m, mương được lấp nắp đan bằng BTCT.

c) Cấp nước

- Tổng lượng nước cấp: 1.340 m³/ngày.đêm

Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Thiện Tân, bố trí tuyến ống cấp nước cho khu vực thiết kế, đấu nối với đường ống Ø300 dọc Quốc lộ 51 để cấp cho dự án.

Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực. Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là 100m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

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

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải: 720 m³/ngày.đêm (80% lượng nước cấp).

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực.

Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 02 cấp, thông qua bể tự hoại (3 ngăn), sau đó nước thải được xử lý tập trung tại trạm xử lý đạt loại A theo QCVN 14:2008 trước khi xả ra môi trường.

- Trạm xử lý nước thải đảm bảo theo các tiêu chuẩn theo quy định hiện hành.

+ Tổ chức thu gom rác bằng các xe chuyên dùng đưa về bãi rác chung của huyện Long Thành.

e) Cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực: 3.360kW.

- Nguồn cấp điện cho khu vực là lưới điện 22kV hiện hữu dọc Quốc lộ 51. Bố trí các trạm hạ thế để cấp điện cho toàn khu. Xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV. Các tuyến trung thế và hạ thế đi ngầm.

- Trong khu dự án bố trí 2 trạm biến áp 750 kVA và 3 trạm biến áp 630 kVA, các trạm đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact.

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

g) Thông tin liên lạc

- Tổng số máy cho toàn bộ khu quy hoạch: 3.020 số.

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối từ Bưu điện Long Thành dọc QL51.

- Mạng lưới cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến cống bê xây dựng mới.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với ngành Bưu chính viễn thông để thoả thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

7. Phân đợt đầu tư và nguồn vốn thực hiện

a) Giai đoạn 1 (từ năm 2013 đến năm 2014)

- Cắm mốc khoanh vùng dự án, chuẩn bị đầu tư, đền bù giải tỏa, thu hồi đất.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và phân thô công trình.

b) Giai đoạn 2 (từ năm 2014 đến 2016)

- Xây dựng phân thô công trình.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến cấp đường nhóm công trình.

c) Giai đoạn 3 (từ năm 2016 đến 2018)

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Nguồn vốn thực hiện: Chủ đầu tư.

8. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Tư thục Phương Nam và Cơ sở 2 Trường Trung cấp Phương Nam tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai gồm 4 Chương và 15 Điều.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Long Thành, UBND xã Long Đức, 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 huyện Long Thành chỉ đạo việc chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND xã Long Đức 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, 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.

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, Giáo dục và Đào tạo, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Long Đức, 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;
- 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.

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



Phan Thị Mỹ Thanh