

Số: 3487/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu cảng Đồng Nai
tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa**
(Quy mô 253.341 m²; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Xét hồ sơ do Trung tâm Quy hoạch xây dựng Đồng Nai thực hiện và Tờ trình số 527/CĐN-DACN ngày 22/06/2016 của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 228/TTr-SXD ngày 19/9/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu cảng Đồng Nai tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính sau:

1. Vị trí, phạm vi và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Vị trí, phạm vi quy hoạch:

Toàn bộ khu vực nghiên cứu thuộc địa bàn phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa; có phạm vi ranh giới xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp đường giao thông và khu ở đô thị theo quy hoạch;
- Phía Tây : Giáp sông Đồng Nai;
- Phía Nam : Giáp đường giao thông và khu ở đô thị theo quy hoạch;
- Phía Bắc : Giáp hệ thống giao thông cầu Đồng Nai.

b) Quy mô diện tích : Khoảng 25,33 ha trong đó gồm:

- Khoảng 0,5568 ha : Đất giao thông đô thị ở phía Bắc (tuyến đường sắt Bắc Nam, hành lang cây xanh an toàn đường sắt, giao thông kết nối vào cảng).

- Khoảng 0,8561 ha : Đất giao thông khu vực (đường đối ngoại phía Đông và đường vào chùa Long Phú).

- Khoảng 0,5148 ha : Đất chùa Long Phú.
 - Khoảng 0,7508 ha : Đất mặt nước rạch Tham Mạng.
 - Khoảng 22,655 ha : Đất khu cảng Đồng Nai.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Khu bến cảng Long Bình Tân của hệ thống Cảng Đồng Nai thuộc mạng lưới hệ thống kho cảng ICD trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Là cảng tổng hợp quốc gia (loại I) phục vụ các hoạt động giao nhận và vận tải hàng tổng hợp trong khu vực với hàng hóa trong kho là hàng khô, không chứa mùi, không có tính độc hại, không gây ô nhiễm môi trường.

- Tùy theo các giai đoạn phát triển, trong khu được đầu tư cải tạo, nâng cấp và đầu tư xây dựng mới các bến cảng cho tàu tổng hợp, container, hàng rời trọng tải đến 5.000 DWT và các bến cảng chuyên dùng cho tàu 1.000 DWT cùng hệ thống kho bãi, công trình dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật phục vụ đồng bộ đi kèm.

- Khu cảng được đầu tư xây dựng với hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh đảm bảo các yêu cầu về gắn kết hạ tầng chung, xử lý nước thải, các dịch vụ tiện ích cho người lao động. Đảm bảo tính cách ly vệ sinh môi trường, các điều kiện an toàn giao thông đường bộ và đường thủy, các yêu cầu cách ly với khu vực dân cư lân cận.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

a) Phân khu chức năng:

- Trên cơ sở khung giao thông đối ngoại là đường chính đô thị - Quốc lộ 1 ở phía Bắc, đường chính khu vực - đường Châu Văn Lông ở phía Nam, đường khu vực ở phía Đông, sông Đồng Nai ở phía Tây; trong Khu cảng Đồng Nai tổ chức:

- + Trục đường chính xuyên suốt toàn khu từ Bắc xuống Nam;
- + Cổng chính ở phía Bắc kết nối vào Quốc lộ 1 phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa và các hoạt động giao dịch chính của toàn bộ khu cảng;
- + Cổng phụ số 1 ở phía Đông kết nối vào đường khu vực ở phía Đông phục vụ cho người lao động và các dịch vụ hậu cần;
- + Cổng phụ số 2 ở phía Nam kết nối vào đường chính khu vực - đường Châu Văn Lông phục vụ cho người lao động và các dịch vụ hậu cần;
- Các khu điều hành - dịch vụ được bố trí tại 2 vị trí:
 - + Khoảng 0,63 ha ở phía Bắc, tại khu vực cổng chính, tổ chức công trình hợp khối đa chức năng: quản lý, điều hành, các dịch vụ giao thương của khu cảng.

+ Khoảng 0,21 ha ở phía Đông, tại khu vực công phụ số 1, tổ chức công trình hợp khối đa chức năng chủ yếu phục vụ các dịch vụ tiện ích cho người lao động.

- Khu vực kho tàng với quy mô khoảng 7,49 ha gồm 05 lô đất được bố trí dọc phía Tây khu cảng, trong khu xây dựng các công trình kho chứa hàng hóa.

- Khu vực bến bãi để chứa hàng hóa và container với quy mô khoảng 7,48 ha gồm 07 lô đất bố trí dọc phía Tây tiếp cận hệ thống các bến cảng.

- Hệ thống các khu cây xanh cách ly, công viên và không gian mở trong khu cảng có diện tích khoảng 2,37 ha được bố trí như sau:

+ Các khu hoa viên cảnh quan bố trí thành dải ven sông Đồng Nai và hai bên rạch Tham Mạn;

+ Các khu cây xanh cách ly bố trí bao quanh chùa Long Phú; khu vực ranh phía Đông nhằm tạo hành lang xanh cách ly hạn chế tác động đối với các khu ở đô thị; khu vực ven sông Đồng Nai tạo hành lang xanh cách ly hạn chế hướng nhìn vào các khu vực bãi hàng.

b) Bảng tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
Diện tích toàn khu quy hoạch		253.341	
A	Đất Giao thông đô thị (tuyến đường sắt Quốc Gia, hành lang cây xanh an toàn đường sắt, giao thông kết nối vào cảng).	5.568	
B	Đất giao thông khu vực (đường đối ngoại phía Đông và đường vào chùa Long Phú)	8.561	
C	Mặt nước rạch Tham Mạn	7.508	
D	Chùa Long Phú	5.148	
E	Khu cảng Đồng Nai	226.556	100,00
1	Đất dịch vụ, điều hành	8.426	3,71
2	Đất kho tàng	74.868	33,05
3	Đất bến bãi	74.757	33,00
4	Đất cây xanh	23.700	10,46
5	Đất giao thông	44.805	19,78
	<i>Giao thông động</i>	42.255	
	<i>Giao thông tĩnh (bãi xe)</i>	2.550	

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu cảng có vị trí cửa ngõ phía Tây của đô thị Biên Hòa và thuộc chuỗi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai; đảm bảo các yêu cầu kiến trúc cảnh

quan cho tất cả công trình dọc sông Đồng Nai, Quốc lộ 1 theo các nguyên tắc sau:

+ Chú trọng các giải pháp tổ chức không gian cảnh quan, thiết kế đô thị... đảm bảo cảnh quan góc nhìn từ cầu Đồng Nai;

+ Tổ chức các cụm cây xanh đại mộc che chắn các công trình kho bãi,...

+ Đối với công trình điều hành dịch vụ: Bố trí theo hướng hợp khối (các hạng mục công trình phụ trợ theo hướng kết hợp hoặc bố trí tại tầng hầm, không bố trí phân tán tách biệt), hình thành công trình kiến trúc quy mô làm điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ; Tỷ lệ đất hoa viên cây xanh trong khuôn viên chiếm tỷ lệ $\geq 20\%$;

+ Đối với các công trình phụ trợ, kho tàng thuộc các phạm vi cảnh quan cần lưu ý đảm bảo các yêu cầu về mỹ quan trong thiết kế kiến trúc và duy trì việc trang trí theo định kỳ.

+ Công trình Điều hành – dịch vụ tại cổng chính của Cảng tại khu vực cửa ngõ đô thị, với hướng nhìn từ cầu Đồng Nai cần tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án kiến trúc theo quy định trước khi đầu tư xây dựng công trình; có nghiên cứu bố trí hệ thống chiếu sáng trang trí cho công trình.

+ Đối với các công ra vào có lượng người lao động và xe cộ tập trung đông phải bố trí vịnh đậu xe trước cổng theo quy định nhằm đảm bảo sự thông thoáng và an toàn giao thông cho khu vực.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ So với mép sông Đồng Nai ở phía Tây : ≥ 50 m

+ So với mép rạch Tham Mạng : ≥ 40 m

+ Đường sắt tại ranh phía Bắc : ≥ 50 m

+ Đường giao thông và ranh đất phía Đông : ≥ 06 m

+ Đường giao thông phía Nam : ≥ 10 m

Khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

- Mật độ và tầng cao xây dựng

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	TCXD và chiều cao
Các khu đất điều hành - dịch vụ				
A1	Nhà văn phòng	6.306	40	8 đến 12 tầng; 30 – 44 m
A2	Nhà văn phòng xây mới	2.120	40	3 đến 5 tầng; 15- 25 m
Các khu đất bến bãi				
B1	Khu bến bãi	25.442	0	0
B2	Khu bến bãi	2.244	0	0
B3	Khu bến bãi	2.455	0	0
B4	Khu bến bãi	4.443	0	0
B5	Khu bến bãi	11.081	0	0

Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	TCXD và chiều cao
B6	Khu bến bãi	27.512	0	0
B7	Khu bến bãi	1.580	0	0
Các khu đất kho tàng				
K1	Khu kho tàng	22.262	55	1 đến 2 tầng; ≤13m
K2	Khu kho tàng	15.359	60	1 đến 2 tầng; ≤13m
K3	Khu kho tàng	11.015	65	1 đến 2 tầng; ≤13m
K4	Khu kho tàng	13.740	65	1 đến 2 tầng; ≤13m
K5	Khu kho tàng	12.492	65	1 đến 2 tầng; ≤13m
Các khu đất cây xanh				
	Các khu cây xanh cách ly		0	0
	Các khu hoa viên cây xanh		5	1 tầng; ≤7 m

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền và thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền bám theo địa hình tự nhiên; định hướng san nền đảm bảo cao độ của các điểm đầu nổi ra bên ngoài phải phù hợp với cao độ của các trục giao thông lân cận; Hướng dốc san nền theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam và có độ dốc từ 0,25% đến 1,5%. Nước mưa được thu và dẫn về mương, sau đó đổ ra sông Đồng Nai.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt; Việc tính toán, thiết kế chi tiết và đầu tư phải đảm bảo bao gồm việc thoát nước của các khu vực tiếp giáp (*đặc biệt là các khu dân cư đô thị tại các khu vực tiếp giáp*) trong tổng thể lưu vực thoát nước của đô thị tại khu vực.

b) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đường bộ:

+ Hệ thống giao thông đối ngoại của khu cảng là Quốc lộ 1 ở phía Bắc, đường chính khu vực ở phía Nam và đường khu vực ở phía Đông với lộ giới xác định theo quy hoạch đô thị tại khu vực;

+ Mạng lưới giao thông nội bộ khu cảng bao gồm các tuyến đường vuông góc nhau và song song nhau theo 2 trục chính là Bắc – Nam và Đông – Tây, trong đó 2 trục đường số 8 và số 10 đóng vai trò trục chính của toàn dự án. Lộ giới cụ thể như sau:

* Đường trục chính số 8: lộ giới 15m.

* Đường trục chính số 10: lộ giới 12m

* Các đường còn lại: lộ giới 6m và 12m.

+ Trong khu bố trí hai bãi xe (BX1 và BX2) đáp ứng nhu cầu xe chờ giao nhận hàng hóa với diện tích khoảng 2.250m².

- Giao thông đường thủy: Giao thông thủy thực hiện trên sông Đồng Nai thông qua hệ thống cầu cảng (là nội dung riêng được nghiên cứu tính toán một cách cụ thể và thông qua các cấp có thẩm quyền theo quy định hiện hành).

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu nước cấp cho toàn khu: $Q = 27 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn cấp nước chính cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước đô thị tại khu vực.

- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Chủ yếu là nước thải sinh hoạt với lưu lượng khoảng: $20 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Hệ thống công thoát nước thải được thiết kế tách riêng với nước mưa; Trong giai đoạn đầu khi chưa hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị chưa được đầu tư xây dựng, nước thải sinh hoạt được xử cục bộ đặt tại các công trình đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra ngoài.

- Rác thải: Được tập trung vào bãi thu gom, sau đó đưa về khu xử lý rác theo quy hoạch trên địa bàn.

e) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp đầu nối từ trụ trung thế hiện hữu xuất tuyến 484 Thamyco - 10T Long Bình.

- Nhu cầu tiêu thụ điện: 2.400 kVA.

- Hệ thống đường dây cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

- Ngoài ra, để hoạt động của cảng không bị đình trệ do sự cố mạng điện, cần có trạm phát điện riêng cho khu Cảng và luôn ở tình trạng sẵn sàng làm việc với thiết bị chuyển đổi tự động.

- Chủ đầu tư liên hệ với các cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận việc sử dụng và vị trí đầu nối.

g) Thông tin liên lạc:

- Nguồn: Ghép nối vào mạng viễn thông Biên Hòa.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Chủ đầu tư liên hệ với các cơ quan chuyên ngành viễn thông để thỏa thuận việc sử dụng và vị trí đầu nối.

6. Quy định quản lý theo đồ án:

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng Đồng Nai tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai.
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ đầu tư.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt, UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Long Bình, Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai, Thủ trưởng các cơ quan, các 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. Chủ đầu tư tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và phối hợp cùng UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Long Bình Tân tổ chức triển khai cấm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận để đảm bảo tuân thủ theo 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 tiến hành lập mới hoặc điều chỉnh dự án đầu tư và các thủ tục có liên quan ở các lĩnh vực đầu tư, môi trường, đất đai, xây dựng,... đảm bảo phù hợp các nội dung quy hoạch và các quy định hiện hành trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình 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, viễn thông, 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, Công Thương, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Giám đốc Công ty cổ phần Cảng Đồng Nai, Lãnh đạo 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

