

Số: 3029 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 27 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án Trạm xăng dầu và xưởng sửa chữa các loại xe tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
(Quy mô diện tích: 5.664,5m²)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014, sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ quy định 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 lập, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành 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;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số

59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Xét Tờ trình số 704/TTr-PKTHĐT ngày 12 tháng 5 năm 2025 của phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án Trạm xăng dầu và xưởng sửa chữa các loại xe tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Phạm vi lập quy hoạch: Theo Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số: 132/2024 ngày 10/4/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, có ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp : giáp đường đất;
- + Phía Tây giáp : giáp suối nhỏ;
- + Phía Nam giáp : giáp khu đất trống;
- + Phía Bắc giáp : giáp đường Chuyên dùng.

2. Quy mô diện tích dự án : 5.664,5m²

3. Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

4. Mục tiêu, tính chất:

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng trạm xăng dầu và xưởng sửa chữa các loại xe cơ giới theo chủ trương đầu tư được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 09/02/2021.

- Trạm xăng dầu được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý, làm cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Xưởng sửa chữa các loại xe cơ giới: cung cấp dịch vụ sửa chữa xe cơ giới chuyên nghiệp, đầy đủ trang thiết bị nhằm giải quyết các vấn đề cấp thiết khi xe có sự cố hư hỏng.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

- **Chiều cao công trình:** Các công trình chính của dự án với chiều cao 01 tầng - 03 tầng. Chiều cao tối đa của công trình 15m. (Phù hợp chiều cao không chế tại Ô B2 – Lô 11 theo đồ án quy hoạch Phân khu D1 với chiều cao tối đa 03 tầng).

- **Mật độ xây dựng gộp toàn khu:** 30,40% (Các công trình phụ trợ không tính vào mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo quy định);

- **Mật độ xây dựng thuần:**

+ Khu xưởng sửa chữa xe : $\leq 70\%$;

+ Khu trạm xăng, văn phòng : $\leq 80\%$;

- **Chỉ giới xây dựng công trình chính:** $\geq 10,0m$. (đối với Đường chuyên dùng, áp dụng cho khối đế công trình)

- **Các chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

+ Tiêu chuẩn cấp điện : 20-30W/m² sàn.

+ Tiêu chuẩn cấp nước : 2 l/m² sàn.

+ Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

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

+ Tiêu chuẩn viễn thông : 10 máy /ha

6. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng: Dự án có tổng diện tích là 5.664,5m² được quy hoạch với các chức năng chính bao gồm:

b) Đất xây dựng công trình chính: có diện tích 1.722m², chiếm 30,40% diện tích khu đất (Trong đó: đất khu xưởng sửa chữa xe có diện tích 1.292,0m²; Đất khu trạm xăng - Văn phòng có diện tích 430,0m²)

c) Các công trình phụ trợ khác: có diện tích 159,40m² chiếm 2,81% diện tích khu đất. (Trong đó: khu trạm điện có diện tích khoảng 9,0m²; Khu bể chứa nước ngầm kết hợp Bãi đậu xe có diện tích 100,0m²; Khu bồn chứa xăng có diện tích 50,4m²);

d) Đất giao thông Sân bãi: có diện tích khoảng 2.650,10 m² chiếm 46,79% diện tích khu đất. (Trong đó: Giao thông đường chuyên dùng có diện tích 1.164,5m²; Giao thông nội bộ có diện tích 1.485,60m²);

e) Đất Cây xanh – TDTT: có diện tích 1.133,0m², chiếm 20% diện tích khu đất.

Bảng thống kê sử dụng đất:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Quy chuẩn		Đánh giá
				Tỷ lệ	Mật độ	
1	Đất xây dựng công trình chính	1,722.00	30.40			
	+ Đất khu xưởng sửa chữa xe	1,292.00	22.81		$\leq 70 \%$	Đạt
	+ Đất khu trạm xăng- Văn phòng	430.00	7.59		$\leq 80 \%$	Đạt
2	Đất cây xanh - TDTT	1,133.00	20.00	$\geq 20 \%$		Đạt
3	Đất giao thông, sân bãi	2,650.10	46.79			
4	Đất công trình phụ trợ khác	159.40	2.81			
TỔNG		5.664.5	100			

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

7.1. Bố cục toàn khu:

- Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có. Các trục đường nội bộ của dự án kết hợp với tuyến

đường chính để tạo thành một hệ thống giao thông hoàn chỉnh.

- Khu quy hoạch đã được nghiên cứu cách xử lý không gian cũng như sự thông thoáng, khí hậu, cảnh quan khu vực để đáp ứng tốt cho nhu cầu vận hành.

- Khu cây xanh tạo không gian kiến trúc hài hòa không những tăng thêm vẻ đẹp cảnh quan toàn khu vực mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc giảm tiếng ồn, phòng chống ô nhiễm.

- Bố trí đường giao thông nội bộ đảm bảo các tiêu chuẩn về PCCC.

7.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn:

a. Xưởng sửa chữa xe cơ giới:

- Ký hiệu: NX
- Tổng diện tích ô đất NX: 1.292 m²
- Mật độ xây dựng thuần: Tối đa 70%
- Số tầng: 01 - 02 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 10m

b. Nhà Trạm xăng, Văn phòng

- Ký hiệu: VP
- Tổng diện tích ô đất VP: 430 m²
- Mật độ xây dựng thuần: Tối đa 80%
- Số tầng: 01 - 03 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: 10m

c. Khu công trình phụ trợ: gồm Bồn chứa xăng dầu, nhà để xe, bể nước ngầm, cấp – thoát nước, PCCC, ...

- Hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,...

- Số tầng: 01 tầng

- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định

d. Các tuyến và điểm nhìn không gian quan trọng:

- Không gian kiến trúc cảnh quan dự án được tổ chức trên cơ sở tôn trọng hình thái, không phá vỡ các điều kiện sẵn có

- Các tuyến sân đường nội bộ tiếp giáp với dự án và các tuyến đường trong dự án xác lập các tuyến không gian cho dự án.

e. Yêu cầu về các hạng mục trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đối với các khu vực xây dựng công trình: Đảm bảo các yêu cầu về chỉ giới xây dựng; kiến trúc, màu sắc công trình nhà ở hài hoà với khu vực lân cận.

- Đối với cây xanh dọc các lối đi và cây xanh trong các khu cây xanh: Lựa chọn các cây xanh phù hợp với địa phương, màu sắc và chủng loại phải phù hợp với cảnh quan toàn khu vực.

f. Các tiện nghi khác:

- Các bờ rác: được bố trí tại các khu vực kinh doanh.
- Các trụ đèn chiếu sáng: được bố trí xung quanh dự án.
- Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch, đá có màu sắc phù hợp.

8. Quy hoạch Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- **Quy hoạch san nền:** Khu vực quy hoạch tương đối bằng phẳng. Cao độ từ $\div 17,73\text{m}$.

- **Quy hoạch thoát nước mưa:** Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn BTCT, tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền.

- Quy hoạch Hệ thống giao thông:

- + Đường D1 (MC 2-2) lộ giới theo quy hoạch 4,0m.
- + Đường D2, D3 (MC 1-1) lộ giới theo quy hoạch 6,5m.
- + Đường D4 (MC 3-3) lộ giới theo quy hoạch 6,5m.
- + Đường N1 (MC 4-4) lộ giới theo quy hoạch 4,0m.
- + Đường giao thông nội bộ, gồm sân đường và bãi phục vụ đi lại nội khu dự án và PCCC, bề rộng lối đi $\geq 3,5\text{m}$ đảm bảo PCCC; Kết cấu Bê tông xi măng hoặc bê tông nhựa, chịu được tải xe PCCC.

- Quy hoạch Hệ thống cấp nước:

- + Tổng nhu cầu cấp nước: $10 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- + Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước dọc trục đường chuyên dùng.
- + Sử dụng ống uPVC D25 - D50 cung cấp nước cho khu quy hoạch.

- Quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- + Tổng lưu lượng nước thải vào khoảng $1,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$
- + Xây dựng bể tự hoại 03 ngăn xử lý nước thải sinh hoạt cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Hệ thống thoát nước thải được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải sinh hoạt cho cán bộ nhân viên của Công ty được thu gom bằng hệ thống ống HDPE dẫn nước thải về bể tự hoại, định kỳ Công ty hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý theo quy định.

+ Đối với nước có nhiễm dầu được xử lý như sau: Nước thải nhiễm dầu phát sinh tại cơ sở bao gồm nước mưa chảy tràn qua các khu vực nhiễm dầu (khu vực đặt trụ bơm, khu vực bể chứa) và nước vệ sinh trụ bơm. Nước thải nhiễm dầu được thu gom và thoát với quy trình như sau: Nước mưa chảy qua các khu vực nhiễm dầu $\rightarrow$ rãnh thoát nước $\rightarrow$ hố ga $\rightarrow$ hố gạn dầu (váng dầu sẽ được thu gom như chất thải nguy hại) $\rightarrow$ hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý theo quy định.

+ Rác thải dự án gồm rác thải sinh hoạt tiêu chuẩn $1,3 \text{ kg/người/ngày}$. Với số lượng người làm việc 10 người. Tổng lượng rác 13 kg/người/ngày .

+ Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ dự án (chủ yếu tại khu vực văn phòng) sẽ được thu gom tập trung về khu vực lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt bằng các thùng chứa, sau đó định kỳ hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển đến nơi

xử lý đúng quy định.

+ Chất thải nguy hại phát sinh từ dự án (chủ yếu từ xưởng sửa chữa xe), dự báo khối lượng phát sinh chất thải nguy hại trong giai đoạn hoạt động không đáng kể với khối lượng khoảng 50 kg/năm, được thu gom và tập trung về khu vực lưu trữ khu đất phía Đông dự án, định kỳ Công ty hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

- Quy hoạch hệ thống điện, chiếu sáng:

- + Tổng dung lượng yêu cầu là 558,7 kVA ;
- + Nguồn điện dự kiến cấp điện cho khu Quy hoạch lấy từ tuyến trung thế dọc đường Chuyên dùng;
- + Lắp đặt trạm biến áp công suất trạm là 1.500 kVA được bố trí ngầm.
- + Mạng điện hạ thế được cấp điện theo hình tia từ trạm biến áp trong dự án. Cấp hạ thế được đi ngầm trong mương cáp.
- + Đèn chiếu sáng trên toàn bộ tuyến đường trong khu quy hoạch được điều khiển bằng tủ điều khiển tự động, dùng đèn led gắn trên trụ tròn cột thép tráng kẽm.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- + Tổng số thuê bao dự kiến: 4 thuê bao
- + Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào hệ thống viễn thông của khu vực.

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Dự án phải triển khai các thủ tục có liên quan đến công tác bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường trước khi triển khai xây dựng và đưa vào vận hành.
- Thực hiện nghiêm túc các biện pháp và công nghệ xử lý nước thải sinh hoạt.
- Xử lý chất thải rắn theo đúng quy định.

9. Quy định quản lý:

Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn đối với dự án Trạm xăng dầu và xưởng sửa chữa các loại xe tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

10. Phân kỳ đầu tư và tiến độ thực hiện dự án:

- Tháng 02/2025 đến tháng 05/2025: Cắm mốc khoanh vùng dự án, lập hồ sơ quy hoạch và trình duyệt quy hoạch chi tiết; Lập hồ sơ dự án đầu tư.
- Tháng 06/2025: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thực hiện đầu tư xây dựng khu xưởng sửa chữa xe và khu trạm xăng - Văn phòng.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Công ty TNHH Xăng dầu Cao Vân có trách nhiệm:

- Phối hợp Ủy ban nhân dân phường Phước Tân công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn biết về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

Nguyễn Phong An