

Vĩnh Cửu, ngày 27 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Trường Cao đẳng Cơ giới và Thủy lợi tại cơ sở 2 tại xã Thiện Tân**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU

*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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ 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 của Chính phủ quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng quy định về lập, thẩm định,
phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây
dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;
Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định QHXD huyện Vĩnh Cửu tại Tờ trình
số 136 /TTr-KTHT ngày 22 tháng 4 năm 2022,*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cơ sở 2, Trường Cao đẳng Cơ giới và Thủy lợi giai đoạn 2021 – 2030 tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (Khu A) có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- a) Hướng Bắc: Giáp khu công nghiệp Thiện Tân – Công ty Minh Thành;
- b) Hướng Nam: Giáp đường giao thông tỉnh lộ ĐT 768;
- c) Hướng Đông: Giáp bến xe Vĩnh Cửu;
- d) Hướng Tây: Giáp đường Xóm Rẫy – Khu dân cư thuộc xã Thạnh Phú.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- a) Diện tích lập quy hoạch: 136.414,8 m².
- b) Quy mô đào tạo : 2.100 sinh viên/năm
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất:

- Quy hoạch cải tạo, nâng cấp, bổ sung thêm cơ sở vật chất sẵn có đáp ứng yêu cầu của một trường dạy nghề, nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ chất lượng cao và hội nhập quốc tế; Với trọng tâm trong các lĩnh vực: Cơ giới, cơ khí, điện, thủy lợi, nông nghiệp; Đáp ứng nhu cầu công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp, nông thôn.

b) Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Thiện Tân tại khu vực.
- Cụ thể hoá định hướng và chiến lược phát triển 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.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư, sửa chữa, nâng cấp và xây dựng mới các hạng mục công trình.

4. Cơ cấu phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở hệ thống giao thông đối ngoại là trục đường chính 768 tiếp giáp khu quy hoạch ở phía Nam và trục đường khu vực ở phía Tây, cơ cấu phân khu các chức năng của trường như sau:

a) Cổng: Cổng chính tại trục đường chính tỉnh lộ 768 khu vực giáp phía Nam của trường; Các cổng phụ tại trục đường chính tỉnh lộ 768 giáp phía Nam, và đường khu vực giáp phía Tây của khu quy hoạch.

b) Khu Hiệu bộ: Bố trí tại phía Tây Nam có vị trí tiếp cận trực tiếp tại cổng chính, một số hạng mục được bố trí xen lẫn khu sân bãi thực hành theo hướng Bắc của trường gồm các công trình: Nhà thường trực, nhà tuyển sinh, nhà đa năng "Văn phòng khoa kết hợp phòng học tin học ngoại ngữ, thư viện", nhà làm việc A2 được chuyển thành nhà hiệu bộ, nhà hướng dẫn thực hành chăn nuôi công nghệ cao, nhà điều hành sát hạch lái xe ô tô, nhà hướng dẫn thực hành máy cơ giới, trung tâm đào tạo Logictics, hội trường, gara ô tô cho cán bộ giáo viên, nhà để xe cho cán bộ giáo viên, học sinh sinh viên.

c) Khu học lý thuyết: Bố trí tiếp cận gần khu hiệu bộ, tại vị trí phía Đông Nam gồm các công trình: nhà học lý thuyết 2A, 2B.

d) Khu thực hành: Bố trí đằng sau khu hiệu bộ và khu học lý thuyết, tại các vị trí phía Tây và phía Bắc nằm gần cuối của trường gồm các công trình: Nhà xưởng thực hành, khu thực hành chăn nuôi thú y, nhà kho thực hành Logictics, nhà để xe máy cơ giới, nhà để xe ô tô tập lái, nhà để xe máy học sinh tập lái, sân vườn khu thực hành chăn nuôi công nghệ cao, sân bãi thực hành máy cơ giới, Sân bãi thực hành/ Trung tâm sát hạch lái xe ô tô, xưởng thực hành nghề Lâm sinh.

d) Khu kí túc xá, y tế, nhà ăn, nhà xe HSSV: Bố trí tại phía Đông, và Đông Nam của trường gồm các công trình: nhà kí túc xá A, kí túc xá B, kí túc xá C, nhà ăn, nhà để xe cho học sinh, sinh viên.

e) Khu nhà ở công vụ: Bố trí nằm xen kẽ khu kí túc xá tại phía Đông Nam của trường gồm các công trình: nhà ở công vụ.

g) Khu giáo dục thể chất: Bố trí nằm giữa khuôn viên trường trải dài từ Đông sang Tây gồm các công trình: Nhà giáo dục thể chất, bể bơi ngoài trời, thay đồ, tắm tráng, sân bóng đá, sân cầu lông, sân bóng chuyền, vệ sinh, thay đồ.

h) Khu hạ tầng kỹ thuật: Bố trí tại các vị trí khác nhau gần phía sau khu kí túc xá tiếp giáp với phía Đông, và gần khu bãi thực hành lái xe, tiếp giáp phía Tây Bắc của trường gồm các công trình: Bể nước và vẽ PCCC, nhà bơm, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, hồ điều hoà.

i) Khu gian hàng trưng bày sản phẩm: Bố trí tại trục đường khu vực ở phía Tây của trường.

k) Các khu cây xanh, cảnh quan, cây xanh hành lang an toàn lưới điện: nhằm tạo cảnh quan, tạo vi khí hậu, cách ly tiếng ồn, khói bụi, an toàn lưới điện; Các cụm cây xanh được bố trí rải rác tại các khu vực chức năng nhằm tạo cảnh quan, bóng mát cho khu quy hoạch.

l) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	DTXD	DTS	MĐXD (tối đa)	Tầng cao tối đa	HSSDD
			(m ²)	(%)	(m ²)	(m ²)	(%)	(tầng)	(Lần)
	Diện tích khu A		136.415,0	100%	27.486	41.644	20,15%	4	0,31
1	Khu hiệu bộ	HB	8.970	6,6%	4.455	7.396	40%	3	0,82
1.1	Hiệu bộ 1	HB1	7.000	5,1%	4.033	6.814	40%	1;2;3	0,97
1.2	Hiệu bộ 2	HB2	120	0,1%	30	30	40%	1	0,25
1.3	Hiệu bộ 3	HB3	110	0,1%	30	30	40%	1	0,27
1.4	Hiệu bộ 4	HB4	500	0,4%	90	180	40%	2	0,36
1.5	Hiệu bộ 5	HB5	60	0,0%	20	20	40%	1	0,33
1.6	Hiệu bộ 6	HB6	430	0,3%	70	140	40%	2	0,33
1.7	Hiệu bộ 7	HB7	335	0,2%	80	80	40%	1	0,24
1.8	Hiệu bộ 8	HB8	335	0,2%	80	80	40%	1	0,24
1.9	Hiệu bộ 9	HB9	80	0,1%	22	22	40%	1	0,28
2	Khu học lý thuyết	LT	3.287	2,4%	1.023	4.000	31,1%	4	1,22
3	Khu thực hành, sân bãi	TH	33.047	24,2%	6.245	10.434	18,9%	3	0,32
3.1	Thực hành, sân bãi 1	TH1	5.095	3,7%	2.160	2.160	42,4%	1	0,42
3.2	Thực hành, sân bãi 2	TH2	5.846	4,3%	2.095	6.285	35,8%	3	1,08
3.3	Thực hành,	TH3	11.998	8,8%					

	sân bãi 3								
3.4	Thực hành, sân bãi 4	TH4	3.796	2,8%	500	500	13,2%	1	0,13
3.5	Thực hành, sân bãi 5	TH5	4.232	3,1%					
3.6	Thực hành, sân bãi 6	TH6	580	0,4%	590	590	40%	1	1,02
3.7	Thực hành, sân bãi 7	TH7	1.500	1,1%	900	900	40%		0,60
4	Kí túc xá, y tế, nhà ăn, nhà xe HSSV	KTX	5.460	4,0%	2.339	5.817	42,8%	3	1,07
4.1	Khu nhà ăn	KTX1	2.110	1,5%	450	1.103	40%	2	0,52
4.2	Khu ở KTX	KTX2	3.350	2,5%	1.889	4.714	40%	1;3	1,41
5	Nhà ở Công vụ	CV	1.300	1,0%	192	577	14,8%	3	0,44
6	Khu giáo dục thể chất	GDTC	14.284	10,5%	10.477	10.666			0,75
6.1	Khu giáo dục thể chất 1	TC1	3.242	2,4%	8.000	8.000			1,70
6.2	Khu giáo dục thể chất 2	TC2	1.476	1,1%					
6.3	Khu giáo dục thể chất 3	TC3	8.336	6,1%	2.417	2.606	40%	1	0,31
6.4	Khu giáo dục thể chất 4	TC4	1.230	0,9%	60	60	40%	1	0,05
7	Cây xanh, cảnh quan	CX	27.387	20,1%					
7.1	Cây xanh, cảnh quan 1	CX1	1.814	1,3%					
7.2	Cây xanh, cảnh quan 2	CX2	1.039	0,8%					
7.3	Cây xanh, cảnh quan 3	CX3	388	0,3%					
7.4	Cây xanh, cảnh quan 4	CX4	653	0,5%					
7.5	Cây xanh, cảnh quan 5	CX5	1.506	1,1%					
7.6	Đất cây xanh (được bố trí trong các khu đất xây dựng công trình)		21.987	16,1%					
8	Đất hành	HLLĐ	24.652	18,1%					

	lang lưới điện								
9	Đất lưu không	LK	5.610	4,1%					
10	Giao thông	GT	7.276	5,3%					
11	Hạ tầng kỹ thuật	KT	2.182	1,60%	1.650	1.650	75,6%	1	0,76
11.1	Đất HTKT 1	KT1	1.700	1,2%	850	850	70%	1	0,50
11.2	Đất HTKT2	KT2	482	0,4%	250	250	70%	1	0,52
12	Đất ao hồ mặt nước	MN	1.200	0,9%	550	550	45,8%		0,46
13	Đất Ki-ô-t trung bày	KIO	1.760	1,3%	1.105	1.105	62,8%	1	0,63
13.1	Đất ki-ô-t trung bày 1	KIO1	800	0,6%	505	505	70%	1	0,63
13.2	Đất ki-ô-t trung bày 2	KIO2	500	0,4%	305	305	70%	1	0,61
13.3	Đất ki-ô-t trung bày 3	KIO3	460	0,3%	295	295	70%	1	0,64

5. Thiết kế kiến trúc cảnh quan:

- Hình thức biểu hiện và ngôn ngữ kiến trúc chủ đạo: Hiện đại, đơn giản;
- Màu sắc chủ đạo: Màu nhạt, kết hợp các màu lạnh làm điểm nhấn (với tỷ lệ $\leq 10\%$ tiết diện công trình).
- Lưu ý bố trí không gian đệm, tập kết trước cổng đảm bảo không gian tập trung đông người và dừng đỗ cho xe buýt đưa đón sinh viên,... theo quy định.
- Tuyến cảnh quan chính gồm các tuyến đường chính khu vực bao quanh khu hiệu bộ được tổ chức kiểm soát đảm bảo sự đồng bộ, hài hoà về cảnh quan kiến trúc gồm: Hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi xây dựng, tầng cao xây dựng, chủng loại cây trồng...đối với cổng, hàng rào, các hạng mục công trình, khu cây xanh, cảnh quan dọc trục đường.
- Tại các ranh đất tổ chức dải cây xanh cách ly, kết hợp đường giao thông $\leq 3,5\text{m}$ đảm bảo tăng tính cách ly vệ sinh, an toàn PCCC và công tác quản lý của trường.
- Khuyến khích hợp khối các hạng mục công trình xây mới để tăng tính hiện đại, tiết kiệm quỹ đất xây dựng nhằm tăng diện tích không gian mở với cây xanh, mặt nước...là các yếu tố hỗ trợ môi trường dạy và học tại trường.

* Các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao:

STT	Danh mục	Mật độ XD (%)	Tầng cao
1	Khu hiệu bộ	≤ 40	01-05
2	Khối nhà đại học	≤ 40	01-05
3	Khối nhà cao đẳng	≤ 40	01-05
4	Khu hội trường - thí nghiệm	≤ 50	01-05

5	Thư viện	≤ 60	01-05
6	Kí túc xá	≤ 60	04-09
7	Hoa viên cây xanh - TDDT	≤ 05	1

Các nội dung chi tiết kỹ thuật cụ thể về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích sàn... của từng lô đất, từng công trình được làm rõ trong hồ sơ thuyết minh tổng hợp, bản vẽ quy hoạch và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Chỉ giới 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, chỉ giới xây dựng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

Khu vực trường được quy hoạch trên cơ sở cải tạo, nâng cấp và xây mới trên nền trường hiện trạng; Các tuyến đường nội khu trong trường được quy hoạch là đường giao thông nội khu trên cơ sở đường hiện trạng và các cấp đường:

- *Đường chính:* Được tổ chức để kết nối giữa các khu vực chính trong trường có lộ giới $\geq 6m$.

b) San nền và thoát nước mưa:

- *San nền:* Việc san nền phải phù hợp với cao độ khống chế quy hoạch từng khu vực, phù hợp với thông tin quy hoạch về cao độ các tuyến đường đi sát khu vực nhà trường, đảm bảo thoát nước chung cho khu vực, tránh ngập úng.

+ Hướng dốc san nền từ phía Đông dốc về phía Tây Bắc.

+ Cao độ san nền hoàn thiện bám theo địa hình tự nhiên, phân theo khu vực hiện trạng của trường với độ dốc san nền tối thiểu là 0,5% (bản vẽ gắn chiều cao san nền cụ thể).

- *Thoát nước mưa:* Nước mưa trong khu vực được tổ chức thu gom theo các tuyến rãnh thoát nước chính sau đó thoát ra hệ thống cống chung của khu vực được bố trí trên vỉa hè dọc đường.

c) Cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp: Khoảng $250m^3/\text{ngày.đêm}$

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho toàn trường sẽ được lấy từ đường ống cấp nước sạch phía trước cổng trường, đấu nối vào dự án bằng đai khởi thủy. Nước sạch được lấy vào khu vực thiết kế bằng đường ống DN110, sau đó phân phối tới các điểm dùng nước bằng đường ống, D110, D63, D50, D32.

- Bố trí mạng lưới đường ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hoả của toàn trường khi cần thiết. Bố trí các trụ cứu hoả trên các tuyến đường cách nhau 150m phục vụ cho công tác phòng cháy chữa cháy.

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

d) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: Khoảng $113,2m^3/\text{ngày.đêm}$.

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung tại khu vực.
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý phải đạt loại B (theo tiêu chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT), sau đó mới thoát ra hệ thống chung.
- Trạm xử lý nước thải đảm bảo theo các tiêu chuẩn TCVN 6984-2001 của Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường.
- Rác thải: Tổ chức thu gom rác bằng các xe chuyên dùng đưa về bãi rác chung của huyện Vĩnh Cửu.

e) Cấp điện:

- Tổng công suất toàn trường (Khu A): Khoảng 1000kVA.
- Nguồn điện: Dùng lưới điện 3 pha 3 dây trung thế 22kV hiện có chạy ngang trường. Từ nhánh rẽ trung thế, đấu nối và xây dựng mới tuyến nhánh rẽ trung thế cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải cấp điện trường.
- Nâng cấp trạm biến áp hiện có đang sử dụng lên trạm biến áp mới có công suất 1000kVA cấp cho toàn trường.
- Các tuyến dây, và tuyến cáp đi ngầm.
- 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:

- Nguồn từ đường cáp dọc đường chính vào cổng chính của trường do ngành thông tin Đồng Nai xây dựng. Trong tương lai, tuyến cáp điện thoại sẽ được xây dựng và đấu nối vào đường cáp trên để cung cấp cho vị trí dự kiến.
- Mạng lưới cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến cống xây dựng mới.
- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với ngành Bưu chính viễn thông để thoả thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

7. Phân đợt đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

a) Giai đoạn 1 (từ năm 2021-2025):

- Hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng.
- Cải tạo, xây mới nhà thường trực, nhà tuyển sinh, nhà hiệu bộ; Nhà hội trường; Nâng cấp, cải tạo Nhà để xe đạp, xe máy học sinh và giáo viên; Đầu tư xây mới nhà xưởng thực hành; Nâng cấp cải tạo nhà ăn, nhà để xe sinh viên khu ký túc xá; Đầu tư mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật như Bể nước và bể PCCC, Nhà bơm, Trạm xử lý nước thải 115m³/ngày đêm, Trạm biến áp 1000kA, hồ điều hoà và một phần sân đường giao thông khác. Cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật một phần cây xanh cảnh quan, mặt nước, san nền, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước tổng thể làm mới phần trang thiết bị đi kèm.

b) Giai đoạn 2 (từ năm 2026-2030):

- Xây dựng các hạng mục còn lại, hoàn chỉnh quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật.

8. Ban hành quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án nêu trên.



Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, chủ đầu tư có trách nhiệm:

1. Phối hợp với UBND xã Thiện Tân công bố công khai cho nhân dân 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 cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với cơ quan chuyên môn, UBND xã Thiện Tân tổ chức triển khai cấm mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung 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, công an phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu 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 huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Nội vụ, Tư pháp, Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân, Hiệu trưởng Trường Cao đẳng Cơ giới và Thủy lợi, 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;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các phó chủ tịch UBND huyện;
- C, PCVP HĐND&UBND huyện;
- Lưu VT.Cường
(Nghĩa KTHT)

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



Nguyễn Cao Tài