

*Nhiệm*

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 3318 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 21 tháng 10 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000**  
**phân khu D1 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa**

**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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án nhiệm vụ quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4011/TTr-SXD ngày 16/9/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D1 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc một phần phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp phân khu B6 tại phường Phước Tân.
- Phía Nam : Giáp phân khu D2 tại phường Tam Phước.
- Phía Đông : Giáp xã Giang Điền, huyện Trảng Bom.

- Phía Tây : Giáp phân khu C3 tại phường Phước Tân.

## 2. Mục tiêu, tính chất, chức năng

### a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030 được duyệt.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao...).

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong khu vực.

- Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, làm cơ sở để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### b) Tính chất, chức năng

- Phạm vi lập quy hoạch thuộc phân khu thành phần phía Bắc của Khu đô thị phía Đông Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện mục tiêu, phát triển về cảnh quan, môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Phạm vi lập quy hoạch được định hướng phát triển mới với mật độ cao, đan xen các khu mật độ thấp và cải tạo chỉnh trang, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận, đảm bảo các yêu cầu phát triển bền vững.

- Có vai trò điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị Biên Hòa thông qua các cụm công trình kiến trúc cao tầng và tập trung các hoạt động thương mại dịch vụ, nhà ở,... đan xen với các khu vực dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, vui chơi giải trí gắn với cảnh quan sông nước.

- Trong phân khu tổ chức các chức năng phát triển hỗn hợp, trung tâm công cộng thương mại dịch vụ, giáo dục đào tạo cấp vùng, đầu mối giao thông đường bộ, trung tâm du lịch và giải trí cấp vùng, trung tâm hành chính các cấp (phân khu, khu vực và khu phố), khu ở xây mới mật độ cao kết hợp khu ở cải tạo chỉnh trang và khu ở xây mới mật độ thấp gắn với các tuyến công viên cây xanh đảm bảo mục tiêu xanh hóa đô thị.

### 3. Quy mô dân số, đất đai và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Quy mô diện tích: Khoảng 1.831 ha tại phường Phước Tân, thuộc phân khu D1 theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa. Trong đó:

Đất xây dựng đô thị: Khoảng 1.210,85 ha, gồm:

- Đất dân dụng : Khoảng 486,08 ha.

- Đất ngoài dân dụng : Khoảng 724,77 ha.

b) Quy mô dân số: Khoảng 41.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

d) Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

Phù hợp định hướng điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thành phố Biên Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 250 - 295 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất khu dân dụng : 100 - 125 m<sup>2</sup>/người.

Đất ở : ≤ 50 m<sup>2</sup>/người.

Đất cây xanh : ≥ 08 m<sup>2</sup>/người.

Đất dịch vụ công cộng : ≥ 05 m<sup>2</sup>/người.

Đất giao thông : ≥ 15 m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Tiêu chuẩn cấp điện:

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 2.100 kwh/người.năm.

Chỉ tiêu cấp điện công cộng : 40% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt.

+ Tiêu chuẩn cấp nước : ≥ 180 lít/người/ngđ.

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

+ Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

- Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao:

+ Tầng cao : ≤ 12 tầng.

+ Chiều cao : ≤ 48 m.

### 4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu chung

- Hệ thống 01 khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp vùng gồm: Khu trung tâm hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ, giáo dục đào tạo cấp vùng tại khu vực nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778. Trong đó, khu trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ cấp vùng được bố trí tại Lô 22 với

diện tích khoảng 28ha; khu trung tâm phát triển hỗn hợp cấp vùng được bố trí tại Lô 23, Lô 24 với tổng diện tích khoảng 98 ha; khu giáo dục đào tạo cấp vùng được bố trí tại Lô 15 với diện tích khoảng 14 ha.

- Hệ thống trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, công cộng dịch vụ, văn hóa, giải trí,... có vị trí tại khu vực nút giao giữa đường số 3 và đường số 9 với tổng diện tích khoảng 06 ha.

- Hệ thống các trung tâm khu ở với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu ở với bán kính phục vụ theo quy chuẩn.

- Tổ chức không gian các khu ở:

+ Các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang chủ yếu tập trung dọc phía Đông đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

+ Các khu ở xây mới mật độ cao bố trí dọc đường Võ Nguyên Giáp; các khu ở xây mới mật độ thấp bố trí dọc đường chuyên dùng, đường số 5, đường số 9, đường Phước Tân - Giang Điền; kết hợp với các khu ở phục vụ tái định cư, bố trí nhà ở xã hội xem kê trên toàn phạm vi phân khu.

b) Phân bố quỹ đất, dân số và chức năng

Trên cơ sở đặc điểm vị trí bao quanh là hệ thống sông rạch (sông Buông và các rạch nhánh) và hệ thống khung cứng giao thông cấp vùng, cấp đô thị là các tuyến đường sắt, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường Võ Nguyên Giáp, đường ĐT 778, đường chuyên dùng; phân khu D1 chia làm 04 khu vực, gồm 09 ô quy hoạch (tương đương với đơn vị ở, khu phố) để kiểm soát phát triển.

- Khu A:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 260 ha.

+ Quy mô dân số : Khoảng 20.300 người.

+ Tầng cao công trình : Tối đa đến 12 tầng.

+ Vai trò, chức năng: Định hướng phát triển xây dựng mới kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị gắn với việc đầu tư hệ thống giao thông đường sắt, đường bộ cấp vùng, các khu ở chủ yếu là các khu ở mật độ cao đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và tái định cư của khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

+ Để kiểm soát phát triển, Khu A được phân thành 03 ô quy hoạch như sau:

Ô A1: Ở phía Bắc khu A với diện tích khoảng 50 ha, dân số khoảng 7.200 người. Chức năng chính là khu ở, trong đó có các nhóm ở phát triển theo dự án được bố trí tại Lô 1 và Lô 2.

Ô A2: Ở phía Tây Khu A với diện tích khoảng 108 ha, dân số khoảng 13.100 người. Chức năng chính là khu ở, trong đó nhóm ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang được bố trí tại Lô 3; nhóm ở phục vụ tái định cư hoặc có thể bố trí

nhà ở xã hội (tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu của UBND thành phố Biên Hòa) được bố trí tại Lô 4.

Ô A3: Ở phía Đông Khu A với diện tích khoảng 102 ha có chức năng là nút giao thông đường sắt.

Hệ thống trung tâm khu ở được tổ chức tại nút giao của đường số 13 và đường số 6 với diện tích khoảng 1,5 ha, gồm: Cụm công trình hành chính khoảng 0,5 ha; trung tâm văn hóa khoảng 01 ha.

- Khu B:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 692 ha.

+ Quy mô dân số : Khoảng 9.000 người.

+ Tầng cao công trình : Tối đa đến 06 tầng.

+ Vai trò, chức năng: Định hướng phát triển mới có vai trò là trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị, gắn với phát triển các khu du lịch và công viên sinh thái dọc sông Buông kết hợp hồ điều hòa, tổ chức các khu ở xây mới mật độ thấp kết hợp các nhóm ở cải tạo chỉnh trang với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và vùng phụ cận trong tổng thể đô thị Biên Hoà.

+ Để kiểm soát phát triển, Khu B được phân thành 02 ô quy hoạch như sau:

Ô B1: Ở phía Tây Bắc Khu B với diện tích khoảng 312 ha, dân số khoảng 9.000 người. Chức năng chính là khu du lịch và công viên sinh thái dọc sông Buông kết hợp hồ điều hòa, kết hợp phát triển các nhóm ở, trong đó nhóm ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang được bố trí tại Lô 7 và Lô 8, nhóm ở phát triển theo dự án với mật độ thấp tại Lô 9.

Ô B2: Ở phía Đông Nam Khu B với diện tích khoảng 380 ha, với chức năng chính là khu du lịch và công viên sinh thái dọc sông Buông kết hợp hồ điều hòa.

Hệ thống trung tâm khu ở được tổ chức tại nút giao của đường số 3 và đường số 12 với diện tích khoảng 2,9 ha, gồm: cụm công trình hành chính khoảng 0,3 ha; trung tâm thương mại dịch vụ khoảng 0,9 ha; trung tâm y tế khoảng 1,7 ha.

- Khu C:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 432 ha.

+ Quy mô dân số : 3.200 người.

+ Tầng cao công trình : Tối đa đến 06 tầng.

+ Vai trò, chức năng: Định hướng phát triển mới có vai trò là trung tâm công cộng, giáo dục đào tạo cấp vùng, gắn với các khu lâm viên trồng rừng, khu quân sự, khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và vùng phụ cận.

+ Để kiểm soát phát triển, Khu C được phân thành 02 ô quy hoạch như sau:

Ô C1: Ở phía Bắc Khu C với diện tích khoảng 75 ha, dân số khoảng 3.200 người. Chức năng chính là trung tâm đào tạo cấp vùng, kết hợp phát triển các nhóm ở, trong đó nhóm ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang được bố trí tại Lô 14.

Ô C2: Ở phía Nam Khu C với diện tích khoảng 357 ha với chức năng là khu lâm viên trồng rừng và khu quân sự.

Hệ thống trung tâm khu ở được tổ chức tại nút giao của đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778 với diện tích khoảng 02 ha, gồm: cụm công trình hành chính khoảng 0,35 ha; trung tâm thương mại dịch vụ khoảng 01 ha; trung tâm y tế khoảng 0,65 ha.

- Khu E:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 447 ha.

+ Quy mô dân số : Khoảng 8.500 người.

+ Tầng cao công trình : Tối đa đến 12 tầng.

+ Vai trò, chức năng: Định hướng phát triển mới có vai trò là trung tâm phát triển hỗn hợp, thương mại, cộng dịch vụ cấp vùng, gắn với các khu lâm viên trồng rừng, tổ chức các khu ở xây mới mật độ thấp phục vụ tái định cư và bố trí nhà ở xã hội, kết hợp các nhóm ở cải tạo chỉnh trang với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và vùng phụ cận trong tổng thể đô thị Biên Hoà.

+ Để kiểm soát phát triển, Khu E được phân thành 02 ô quy hoạch như sau:

Ô E1: Ở phía Bắc Khu E với diện tích khoảng 243 ha, dân số khoảng 8.000 người. Chức năng chính là trung tâm phát triển hỗn hợp, thương mại, cộng dịch vụ cấp vùng; và định hướng bố trí các nhóm ở phục vụ tái định cư hoặc có thể bố trí nhà ở xã hội (tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu của UBND thành phố Biên Hòa) được bố trí tại Lô 25 và Lô 26.

Ô E2: Ở phía Nam Khu E với diện tích khoảng 204 ha, dân số khoảng 500 người. Chức năng chính là khu lâm viên trồng rừng, nhóm ở hiện hữu được bố trí tại Lô 27.

Hệ thống trung tâm khu ở được tổ chức tại nút giao của đường số 7 và đường Phước Tân - Giang Điền với diện tích khoảng 3,2 ha, gồm: cụm công trình hành chính khoảng 0,8 ha; cụm công trình văn hóa khoảng 2,4 ha.

c) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn phân khu

Stt	Danh mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
A	Đất xây dựng đô thị	1.210,85	66,13	295,33
I	Đất dân dụng	486,08	26,55	118,56
1	Đất công cộng cấp đô thị	6,00	0,33	1,46

Stt	Danh mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
2	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	71,10	3,88	17,34
3	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	56,67	3,09	13,82
4	Đất khu ở	352,31	19,24	85,93
4.1	Đất công cộng khu ở	9,60	0,52	2,34
4.2	Đất trường THPT	4,00	0,22	0,98
4.3	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	13,07	0,71	3,19
4.4	Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	71,03	3,88	17,32
4.5	Đất đơn vị ở	191,83	10,48	46,79
a	Đất công cộng đơn vị ở	20,79	1,14	5,07
	- Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)	15,78	0,86	3,85
	- Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)	5,01	0,27	1,22
c	Đất cây xanh đơn vị ở	10,25	0,56	2,50
d	Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	17,10	0,93	4,17
e	Đất nhóm nhà ở	143,69	7,85	35,05
	- Đất Nhà ở xã hội - Tái định cư	18,50	1,01	
	- Đất nhóm nhà ở dự án (Nhà ở thương mại)	24,30	1,33	
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	100,89	5,51	
4.6	Đất nhóm nhà ở (Dự kiến sau năm 2030)	62,78	3,43	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>724,77</b>	<b>39,58</b>	
1	Đất công cộng cấp vùng	28,00	1,53	
2	Đất viện nghiên cứu, trường đào tạo cấp vùng	14,00	0,76	
3	Đất xây dựng hỗn hợp cấp vùng	98,00	5,35	
4	Đất cây xanh kết hợp du lịch sinh thái	284,39	15,53	
5	Đất khu thể dục thể thao cấp vùng	28,33	1,55	
6	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	103,21	5,64	
7	Đất quốc phòng	58,66	3,20	
8	Đất tôn giáo	9,26	0,51	
9	Đất cây xanh cách ly	82,07	4,48	
10	Đất công trình đầu mối HTKT	18,85	1,03	
10.1	Đất trạm xử lý nước thải	9,33	0,51	
10.2	Đất bến xe - bãi đỗ xe	9,52	0,52	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>620,30</b>	<b>33,87</b>	
1	Đất rừng trồng sinh thái	370,42	20,23	
2	Đất sông suối - hồ điều hòa	249,88	13,65	
	<b>Tổng</b>	<b>1.831,15</b>	<b>100,00</b>	

## 5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### a) Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát

- Các khu vực cảnh quan trung tâm:

+ Khu vực trung tâm cấp vùng: Cụm công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ, giáo dục đào tạo,... cấp vùng tại khu vực nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778 với hình thức kiến trúc hiện đại.

+ Khu vực trung tâm cấp đô thị: Cụm công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, công cộng dịch vụ, văn hóa, giải trí,... có vị trí tại khu vực nút giao giữa đường số 3 và đường số 9.

+ Các khu vực trung tâm cấp phân khu và tiểu khu.

- Các tuyến cảnh quan:

+ Các tuyến theo hướng nhìn từ giao thông thủy: Hai bên bờ các sông nhánh sông Buông, hồ điều hòa.

+ Các tuyến dọc hai bên các trục:

Đường chính đô thị: Đường Võ Nguyên Giáp, đường ĐT 778, đường chuyên dùng.

Đường liên khu vực: Đường số 1, đường số 3, đường số 5, đường số 6.

- Hệ thống không gian mở:

+ Tại khu A: Không gian mở tại các nút giao thông đường sắt với đường bộ, khu vực trung tâm hiện hữu, các cụm hoa viên cây xanh trong các nhóm nhà ở.

+ Tại khu B: Không gian mở tại các khu vực phát triển du lịch cấp vùng, các khu văn hóa, vui chơi giải trí, công cộng dịch vụ, tuyến công viên cây xanh dọc suối thoát nước theo hướng Đông Bắc - Tây Nam, các cụm hoa viên cây xanh trong các nhóm nhà ở.

+ Tại khu C: Không gian mở tại nút giao thông giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778, khu vực cụm công trình giáo dục đào tạo cấp vùng tại khu vực nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778, tuyến công viên cây xanh dọc sông Buông.

+ Tại khu E: Không gian mở tại nút giao thông giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778, khu vực cụm công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ cấp vùng tại khu vực nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778, các cụm hoa viên cây xanh trong các nhóm nhà ở.

- Các khu vực cửa ngõ:

+ Cửa ngõ phía Đông: Nút giao cắt giữa đường Võ Nguyên Giáp với đường ĐT 778 có các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ.

+ Cửa ngõ phía Tây: Nút giao cắt giữa đường Võ Nguyên Giáp với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu có các công trình thương mại, công cộng dịch vụ.



- Công trình điểm nhấn: Các công trình tại các khu vực cửa ngõ, công trình thương mại, dịch vụ dọc đường Võ Nguyên Giáp.

- Các ô phố: Với các loại hình nhà ở cao tầng và thấp tầng mật độ cao, trung bình, thấp tùy từng khu vực có hình thức kiến trúc hiện đại, được xây dựng đồng bộ.

b) Mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi xây dựng

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình:

+ Đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

+ Đối với công trình công cộng dịch vụ bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ, đậu xe,...

St t	Khu chức năng	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa
<b>I</b>	<b>Khu ở</b>	<b>60</b>	<b>≤ 12</b>
1	Nhóm nhà ở riêng lẻ thấp tầng	40	≤ 06
2	Nhóm nhà ở cao tầng (chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	40	≤ 12
<b>II</b>	<b>Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở</b>	<b>40</b>	<b>≤ 06</b>
<b>III</b>	<b>Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị</b>	<b>40</b>	<b>≤ 06</b>
<b>IV</b>	<b>Khu công cộng dịch vụ, hỗn hợp cấp vùng</b>	<b>60</b>	<b>≤ 12</b>
<b>V</b>	<b>Khu du lịch</b>	<b>25</b>	<b>≤ 03</b>
<b>VI</b>	<b>Cây xanh - Thể dục thể thao</b>	<b>05</b>	<b>≤ 03</b>
1	Công viên khu ở, đơn vị ở	05	≤ 01
2	Công viên chuyên đề - Thể dục thể thao	25	≤ 03

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường: Đối với cấp đường chính đô thị, đường liên khu vực  $\geq 10$  m cho tầng đế,  $\geq 15$  m cho tầng thấp; Đối với các cấp đường nhỏ hơn là  $\geq 6$  m cho tầng đế,  $\geq 10$  m cho tầng thấp.

+ Nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư hiện trạng xác định khoảng lùi trước nhà đảm bảo thống nhất kiến trúc cảnh quan chung toàn tuyến phố và khu vực; tại các khu vực dân cư phát triển mới, phải bố trí khoảng lùi trước nhà  $\geq 2,4$  m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

+ Việc bố trí khoảng lùi phải thống nhất cho một dãy phố, khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại quy hoạch theo định hướng của quy hoạch ngành giao thông và quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, gồm:

+ Đường bộ: Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu có lộ giới 120 m; đường Võ Nguyên Giáp có lộ giới 77 m; đường ĐT 778 có lộ giới 60 m; đường chuyên dùng có lộ giới 32 m.

+ Đường sắt: Tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu quy hoạch theo định hướng quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường sắt Việt Nam và dự án đầu tư xây dựng công trình “Đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu” của Bộ Giao thông Vận tải.

+ Đường thủy: Khai thác tuyến giao thông đường thủy dọc sông Buông để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch thông qua việc nạo vét, cải tạo luồng.

+ Bến bãi: Bố trí các bãi đậu xe riêng tại các khu trung tâm các cấp của đô thị. Bố trí các bến hàng hóa, du lịch,...theo quy hoạch trên cơ sở thỏa thuận với cấp thẩm quyền theo quy định của ngành giao thông. Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300 - 500 m và không quá 800 m được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Giao thông đô thị:

+ Đường liên khu vực:

Đường số 1, số 2, số 3, số 5, số 6: Lộ giới 32 m (mặt đường chính 10,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 1 m).

+ Đường chính khu vực:

Đường số 17: Lộ giới 32 m (mặt đường chính 10,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 1 m).

Đường số 7, đường Tân Cang - Thiết Giáp, đường Khu Nùng: Lộ giới 28 m (mặt đường chính 8 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 2 m).

Đường số 8, số 9: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 6 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

+ Đường khu vực:

Đường Đinh Quang Ân và đường số 10, số 13, số 15, số 22: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 6 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 14, số 20, số 21, số 23: Lộ giới 17 m (mặt đường chính 3,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

- Các nút giao thông:

+ Các nút giao khác cốt tổ chức tại nút giao giữa đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu với đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, đường Võ Nguyên Giáp, đường chuyên dùng, đường số 5, đường số 6; giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường

ĐT 778; giữa đường số 2 với đường Võ Nguyên Giáp và đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu.

+ Quy hoạch phân khu xác định quỹ đất bố trí các nút giao thông khác cao độ, việc triển khai các nút giao theo nhiều giai đoạn phù hợp với các giai đoạn phát triển của đô thị.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- San nền:

+ Cao độ nền tối thiểu cho khu vực xây dựng ở mật độ cao là  $H_{xd} \geq 2,70m$ .

+ Cao độ nền tối thiểu cho khu vực xây dựng ở mật độ thấp (khu nhà vườn, cây xanh, công viên ...) là  $H_{xd} \geq 2,40 m$ .

+ Đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên thấp hơn các giá trị trên khi xây dựng cần đắp nền toàn bộ đến cao độ tối thiểu là 2,40 m (khu vực ở mật độ thấp) và 2,70 m (khu vực ở mật độ cao).

+ Đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên cao hơn các giá trị tối thiểu trên khi xây dựng cốt nền cần bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng khối lượng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc về hướng sông Buông và các nhánh của sông Buông.

+ Các dự án đã được duyệt và triển khai trong giai đoạn từ nay đến năm 2020 thì cốt xây dựng vẫn giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Hướng thoát nước bám theo cốt quy hoạch san nền, hướng về sông Buông và các nhánh của sông Buông.

+ Căn cứ theo địa hình tự nhiên và cốt quy hoạch có thể phân ra làm 2 lưu vực thoát nước chính như sau:

Lưu vực 1: Phía Bắc sông Buông, hướng thoát nước từ trục đường Võ Nguyên Giáp đổ về sông Buông.

Lưu vực 2: Lấy ranh giới phía Nam phân khu D1 đổ về sông Buông.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước sinh hoạt : 180/lít/người/ngày.đêm.

+ Nước công trình công cộng : 15% lượng nước cấp.

+ Nước rửa đường : 8% lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Nước tưới cây : 10% lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Nước dự phòng : 25% lượng nước cấp sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước phân khu D1 khoảng 10.400 m<sup>3</sup>/ngày. Nguồn nước cấp cho phân khu D1 được lấy từ tuyến ống D900 phía Bắc Quốc lộ 51.

Xây dựng mới tuyến cống chính đi theo đường Võ Nguyên Giáp đầu nối với ống chuyên tải trên đường Quốc lộ 51 dẫn nước vào cấp cho tuyến ống phụ và mạng lưới nhánh, được tổ chức theo dạng mạch vòng khép kín, cấp nước trong toàn khu vực.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

d) Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt. Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và các quy định về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

+ Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với cống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về 02 trạm xử lý nước thải của phân khu dọc đường số 05 và đường chuyên dùng.

- Nghĩa trang và nhà tang lễ:

+ Các nghĩa trang của địa phương hiện có từng bước ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của thành phố. Trong giai đoạn ngắn hạn, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường, được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (không được hung tang mới).

+ Các nghĩa trang tôn giáo trong khu vực không chế quy mô chôn mới, tiến tới đóng cửa và di dời và thực hiện theo quy hoạch xây dựng của địa phương.

+ Nhà tang lễ: Từng bước tuyên truyền hạn chế việc tổ chức tang lễ tại nhà riêng; Bố trí và sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng tại tầng để công trình nhà ở chung cư; tại các công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng riêng lẻ trong các đơn vị ở.

đ) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho phân khu D1 được cấp điện từ tuyến 481 Long Biên - Trạm 1T Đồng Nai, tuyến 480 Long Hưng và tuyến 482 Tân Cang - Trạm 110/22kV T2 - 40MVA Tam Phước.

- Dựa vào chức năng, dân số từng khu, xây dựng các trạm biến áp. Các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, các dự án phát triển mới tổ chức tuyến dây và tuyến cáp đi ngầm bảo đảm mỹ quan đô thị.

e) Thông tin liên lạc

- Mở rộng và phát triển thêm các trạm thu, phát sóng đảm bảo cho các doanh nghiệp thông tin di động sử dụng chung về cơ sở hạ tầng và phủ sóng trên địa bàn.

- Nâng cấp các tuyến cáp quang hiện có và triển khai các tuyến truyền dẫn cáp quang mới để cung cấp dịch vụ đến tất cả thuê bao trong phân khu.

g) Không gian xây dựng ngầm

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh thành phố và khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ,...).

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

- Đối với đất xây dựng nhà ở, nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng bố trí bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Có giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường cụ thể trong quá trình thi công xây dựng;

+ Nâng cao nhận thức của người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

+ Rà soát tăng cường các mảng xanh cách ly  $\geq 10$  m bao quanh tại các khu vực có nguy cơ ô nhiễm như: trạm xử lý, trạm bơm nước thải, rác thải, bãi tập trung rác, bến bãi,...

+ Thực hiện đồng bộ các dự án thoát nước kết hợp tổ chức đường giao thông, hệ thống thu gom nước thải, trồng cây xanh hai bên sông rạch,... không để xả thải trực tiếp vào nguồn nước,...

- Giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu:

+ Khoanh vùng và có các giải pháp bảo vệ, khuyến khích phát triển vùng sinh thái thích ứng với biến đổi khí hậu tại khu vực dọc sông, rạch, phát triển thảm thực vật tại các khu vực ven sông, rạch, thảm xanh hiện hữu.

+ Hình thành các công viên sinh thái cho phép ngập tại các khu vực đất thấp ven các sông rạch.

+ Bố trí các hồ cảnh quan kết hợp điều hòa tại các khu công viên cây xanh.

#### 7. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu

a) Lập dự án đầu tư, nâng cấp các công trình công cộng, giáo dục và văn hóa phục vụ nhu cầu của người dân trên địa bàn như: Trụ sở hành chính, Trung tâm văn hóa xã, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường PTTH, nhà văn hóa và sân thể thao, sân vận động, công viên công cộng.

b) Lập dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nội khu còn lại theo quy hoạch.

c) Chính trang dân cư hiện trạng, khi xây dựng mới các công trình tuân thủ lộ giới theo quy hoạch.

d) Đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường chính theo quy hoạch.

đ) Di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh rải rác tại khu vực, chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất này thành đất trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, văn phòng, nhà ở,...

e) Hoàn thiện từng bước hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường chính của xã.

g) Phối hợp, hỗ trợ và đôn đốc việc hoàn tất các thủ tục và triển khai các dự án đầu tư gắn với các nhà đầu tư đã có trên địa bàn.

#### 8. Quy định quản lý

a) Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu phân khu D1 tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa tỷ lệ 1/5.000 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, UBND thành phố Biên Hòa có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện:

1. Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt; quản lý giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

2. Thực hiện theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016.

3. Lập Kế hoạch thực hiện theo quy hoạch.

4. Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt, quản lý và kêu gọi đầu tư; tổ chức lập mới (đối với những khu vực chưa có) hoặc rà soát điều chỉnh quy

hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các dự án đầu tư... theo nội dung quy hoạch được duyệt.

5. Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch.

**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, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân; 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 Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

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



KTN