

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000  
phân khu C3 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 5823/TTr-SXD ngày 25/12/2019,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C3 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 C1 tại phường Tam Phước.

- Phía Đông : Giáp phân khu D1 tại phường Phước Tân.
- Phía Tây : Giáp các phân khu C2, C4 tại các phường An Hòa, Long Hưng.

## 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 phường 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 Đông Bắc của Khu đô thị phía Tây 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 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 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, trung tâm du lịch và giải trí, 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 1.550 ha tại phường Phước Tân, thuộc phân khu C3 theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa. Trong đó:

- Phạm vi nghiên cứu lập mới quy hoạch: Khoảng 773 ha thuộc phân khu C3 tại phường Phước Tân, không bao gồm các dự án đã được phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 có quy mô từ 50 ha trở lên.

- Phạm vi rà soát, cập nhật quy hoạch: Các dự án đã được phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 có quy mô từ 50 ha trở lên, gồm:

+ Khu dân cư và tái định cư (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát): Được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 13/02/2015 với quy mô khoảng 50 ha.

+ Khu nhà ở biệt thự vườn và khu tái định cư (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân): Được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 với quy mô khoảng 157 ha.

+ Khu dân cư thương mại dịch vụ (Chủ đầu tư: Công ty TNHH Cường Hưng): được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 với quy mô khoảng 93 ha.

+ Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành): Được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 tại Quyết định số 2324/QĐ-UBND ngày 05/7/2018 với quy mô khoảng 334 ha.

+ Khu đô thị du lịch sinh thái (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành): Được UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu 1/2.000 tại Quyết định số 3545/QĐ-UBND ngày 09/10/2017 với quy mô khoảng 843 ha, trong đó, phạm vi thuộc phân khu C3 tại phường Phước Tân khoảng 143 ha.

#### b) Quy mô dân số

- Phạm vi nghiên cứu lập mới quy hoạch: Quy mô dân số đến 2030 khoảng 45.000 - 49.800 người.

- Phạm vi rà soát, cập nhật quy hoạch: Quy mô dân số đến 2030 khoảng 70.000 - 80.000 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: 110 - 140 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất khu dân dụng: 90 - 115 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 khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp vùng gồm: Khu trung tâm hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ cấp vùng tại khu vực dọc phía Bắc đường Phước Tân - Long Hưng (đoạn từ đường ĐT 771 đến đường số 1); dọc đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (đoạn từ nút giao Võ Nguyên Giáp đến sông Bung); dọc đường số 2 (đoạn từ đường Số 7 đến đường số 27) và dọc phía Đông đường ĐT771 (đoạn từ đường Phước Tân - Long Hưng đến hết ranh phía Nam phường Phước Tân) với tổng diện tích khoảng 46,0 ha. được bố trí tại các Lô 4, Lô 11, Lô 15, Lô 29, Lô 30, Lô 33, Lô 40A.

- Hệ thống trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, giải trí,... có vị trí tại khu vực nút giao giữa Quốc lộ 51 và đường số 9 được bố trí tại Lô 30 với diện tích khoảng 5,5 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 Quốc lộ 51 và một phần phía Nam đường Long Hưng - Phước Tân đoạn giao với Quốc lộ 51 đến hết ranh phía Nam phường Phước Tân.

+ Các khu ở xây mới mật độ cao bố trí dọc đường ĐT 771, gồm các khu ở định hướng phát triển đến năm 2030 và các khu ở định hướng phát triển sau năm 2030; kết hợp với các khu ở phục vụ tái định cư, bố trí nhà ở xã hội xen kẽ trên toàn phạm vi phân khu. Các khu ở xây mới mật độ thấp chủ yếu bố trí về phía Tây Nam phân khu C3 gắn với hệ thống sông, rạch, công viên cây xanh.

#### 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, sông Trong,... 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, Quốc lộ 51, đường Võ Nguyên Giáp, đường Long Hưng - Phước Tân, đường ĐT 771,...; phân khu C3 chia làm 03 khu vực, gồm 15 ô quy hoạch (tương đương với đơn vị ở, khu phố) để kiểm soát phát triển.

##### - Khu A:

- + Quy mô diện tích : Khoảng 594 ha.
- + Quy mô dân số : Khoảng 38.800 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 cải tạo chỉnh trang và khu ở xây mới 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 09 ô quy hoạch như sau:

+ Ô A1: Ở phía Bắc Khu A với quy mô khoảng 79 ha, dân số khoảng 4.000 người. Chức năng chính là khu ở.

+ Ô A2: Ở trung tâm Khu A với quy mô khoảng 71 ha, dân số khoảng 6.500 người. Chức năng chính là khu ở.

+ Ô A3: Ở trung tâm Khu A với quy mô khoảng 37 ha, dân số khoảng 4.000 người. Chức năng chính là khu trung tâm hỗn hợp cấp vùng, và khu ở.

+ Ô A4: Ở phía Nam Khu A với quy mô khoảng 59 ha, dân số khoảng 5.200 người. Chức năng chính là khu ở, trong đó bố trí nhóm ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội (tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu của UBND thành phố Biên Hòa) tại Lô 13.

+ Ô A5: Ở phía Tây Bắc Khu A với quy mô khoảng 73 ha, dân số khoảng 4.000 người. Chức năng chính là khu công viên cây xanh, và khu ở, trong đó bố trí nhóm ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội (tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu của UBND thành phố Biên Hòa) tại Lô 17.

+ Ô A6: Ở trung tâm Khu A với quy mô khoảng 87 ha, dân số khoảng 4.000 người. Chức năng chính là khu ở.

+ Ô A7: Ở phía Nam Khu A với quy mô khoảng 77 ha, dân số khoảng 4.100 người. Chức năng chính là khu ở, trung tâm hỗn hợp cấp vùng.

+ Ô A8: Ở phía Đông Khu A với quy mô khoảng 57 ha, dân số khoảng 6.500 người. Chức năng chính là khu ở, trung tâm hỗn hợp cấp vùng.

+ Ô A9: Ở phía Tây Bắc Khu A với quy mô khoảng 52 ha, là dự án Khu dân cư và tái định cư (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát) đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Khu B:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 303 ha.

+ Quy mô dân số : Khoảng 6.000 người.

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

+ Vai trò, chức năng: Định hướng phát triển mới gắn với phát triển các khu công viên sinh thái dọc sông Buông, phát triển các khu ở mới mật độ cao, khu trung tâm công cộng, dịch vụ kết hợp khu ở mới mật độ thấp 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 Đông Khu B với quy mô khoảng 118 ha, dân số khoảng 6.500 người. Chức năng chính là khu ở, khu công cộng dịch vụ và công viên cây xanh.

Ô B2: Ở phía Tây Khu B với quy mô khoảng 185 ha, là dự án Khu nhà ở biệt thự vườn và khu tái định cư (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân) đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Khu D:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 653 ha.

+ Quy mô dân số : 5.000 người.

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

+ Vai trò, chức năng: Định hướng phát triển mới gắn với phát triển các khu công viên sinh thái dọc sông Buông, phát triển các khu ở mới mật độ cao, khu trung tâm công cộng, dịch vụ kết hợp khu ở mới mật độ thấp 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 D được phân thành 04 ô quy hoạch như sau:

Ô D1: Ở phía Đông Bắc Khu D với quy mô khoảng 56 ha, dân số khoảng 5.000 người. Chức năng chính là khu ở, khu công cộng dịch vụ.

Ô D2, D3, D4: Ở phía Tây Nam Khu D và phân khu C3, với quy mô khoảng 597 ha, là các dự án: Khu dân cư thương mại dịch vụ (Chủ đầu tư: Công

ty TNHH Cường Hưng); Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành); Khu đô thị du lịch sinh thái (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành) đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

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)
	<b>PHẠM VI LẬP MỚI QUY HOẠCH</b>	<b>772,89</b>	<b>49,86</b>	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>649,93</b>	<b>41,92</b>	<b>130,51</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>500,80</b>	<b>32,30</b>	<b>100,56</b>
1	Đất công cộng cấp đô thị	5,50	0,35	1,10
2	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao cấp đô thị	57,39	3,70	11,52
3	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	44,84	2,89	9,00
4	Đất khu ở	393,07	25,36	78,93
4.1	Đất công cộng khu ở	8,85	0,57	1,78
4.2	Đất trường học THPT	4,12	0,27	0,83
4.3	Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao khu ở	17,09	1,10	3,43
4.4	Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	35,67	2,30	7,16
4.5	Đất đơn vị ở	248,14	16,01	49,83
a	Đất công cộng đơn vị ở	23,21	1,50	4,66
	Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)	14,07	0,91	2,83
	Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)	9,14	0,59	1,84
b	Đất cây xanh đơn vị ở	11,85	0,76	2,38
c	Đất giao thông đơn vị ở (đường: Khu vực, phân khu vực)	15,36	0,99	3,08
d	Đất nhóm nhà ở	197,72	12,75	39,70
	Đất nhà ở xã hội - tái định cư	13,51	0,87	
	Đất nhóm nhà ở dự án (nhà ở thương mại)	58,88	3,80	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	143,50	9,26	
4.6	Đất nhóm nhà ở (dự kiến sau năm 2030)	79,20	5,11	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>149,13</b>	<b>9,62</b>	
1	Đất xây dựng hỗn hợp	46,07	2,97	
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	11,88	0,77	
3	Đất giao thông đối ngoại (đường: Quốc lộ, cao tốc, sắt)	35,08	2,26	
4	Đất tôn giáo	5,20	0,34	
5	Đất cây xanh cách ly	39,30	2,54	
6	Đất công trình dầu mồi hạ tầng kỹ thuật	11,60	0,75	

6.1	Đất trạm xử lý nước thải - trạm điện	4,77	0,31	
6.2	Đất bến xe - bãi đỗ xe	6,83	0,44	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>122,96</b>	<b>7,93</b>	
1	Đất sông suối	122,96	7,93	
	<b>PHẠM VI RÀ SOÁT, CẬP NHẬT QUY HOẠCH</b>	<b>777,36</b>	<b>50,14</b>	
	<b>Tổng</b>	<b>1550,25</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,... cấp vùng tại khu vực nút giao giữa đường Long Hưng - Phước Tân với Quốc lộ 51 và đường ĐT 771 được bố trí tại các Lô 11, Lô 29, Lô 33 với hình thức kiến trúc hiện đại, có khối tích lớn và hợp khối cao tầng tạo điểm nhấn với tầng cao tối đa 18 tầng, cao nhất phân khu C3.

+ 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 Quốc lộ 51 và đường số 9 được bố trí tại Lô 30 với tầng cao tối đa 12 tầng.

+ 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, sông Trong.

+ Các tuyến dọc hai bên các trục đường cấp đô thị: Đường ĐT 771, đường Long Hưng - Phước Tân, đường Chuyên dùng, đường số 1, đường số 2, đường số 3, đường số 4, 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, dọc đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, tuyến công viên cây xanh dọc hai bên sông Buông và khu vực trung tâm hiện hữu, các cụm hoa viên cây xanh trong các khu trung tâm công cộng, dịch vụ và các nhóm nhà ở.

+ Tại khu B: Không gian mở tại các khu văn hóa, công cộng dịch vụ, tuyến công viên cây xanh dọc hai bên sông Buông, các cụm hoa viên cây xanh trong các nhóm nhà ở.

+ Tại khu D: Không gian mở tại các khu vực phát triển du lịch, thể dục thể thao, các khu văn hóa, vui chơi giải trí, công cộng dịch vụ, tuyến công viên cây xanh dọc sông Trong, các cụm hoa viên cây xanh trong các nhóm nhà ở.

- Các khu vực cửa ngõ:



+ Nút giao cắt giữa Quốc lộ 51 và đường Long Hưng - Phước Tân có các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ.

+ Nút giao cắt giữa đường ĐT 771 và đường Long Hưng - Phước Tân có các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ.

- Công trình điểm nhấn: Các công trình tại các khu vực cửa ngõ, công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ dọc đường Long Hưng - Phước Tân và đường ĐT 771.

- 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,...

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng cao trung bình nhỏ hơn 06 tầng. Tại các trục đường cấp đô thị, cấp khu vực có lộ giới lớn hơn 20m, tùy theo diện tích khu đất có thể xem xét tầng cao tối đa đến 09 tầng, tuy nhiên phải đảm bảo kích thước (chiều dài, chiều rộng), diện tích khu đất tương ứng với mật độ xây dựng và tổ chức khoảng lùi phù hợp theo quy chuẩn, quy định hiện hành.

STT	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	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 771 có lộ giới 70 m; đường Long Hưng - Phước Tân 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, sông Trong để đáp ứng nhu cầu vận chuyên 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 3, số 4, 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 01 m).

Đường số 2, số 8, số 10, số 14, số 18, số 23, số 29, đường Hồ Văn Huê: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 6 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 9, số 13: Lộ giới 28 m (mặt đường chính 7,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 03 m).

Đường số 11, số 25, đường Đinh Quang Ân: Lộ giới 32 m (mặt đường chính 10,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 01 m).

Đường số 12: Lộ giới 32 m (mặt đường chính 10,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 01 m).

+ Đường chính khu vực:

Đường số 7: Lộ giới 34 m (mặt đường chính 10,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 03 m).

Đường số 7, số 11, đường Đinh Quang Ân: Lộ giới 32 m (mặt đường chính 10,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 01 m).

Đường số 8, số 9, số 10, số 13, số 14, số 18, số 23, đường Hồ Văn Huê: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 6 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 12: Lộ giới 26 m (mặt đường chính 7,5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 01 m, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 15, số 17: Lộ giới 30 m (mặt đường chính 10 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 16: Lộ giới 31,5 m (mặt đường chính 10 m x 2 bên, dải phân cách giữa 1,5 m, vỉa hè 5 m x 2 bên).

+ Đường khu vực:

Đường số 20, số 22, số 26, số 32: Lộ giới 17 m (mặt đường chính 3,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số số 37: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 6 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

- Các nút giao thông:

+ Quy hoạch phân khu xác định quỹ đất bố trí các nút giao thông khác cao độ. Trong đó, định hướng các nút giao khác cốt tổ chức tại nút giao giữa đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu với đường sắt cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường Võ Nguyên Giáp, đường Chuyên dùng, đường số 5, đường số 6; giữa đường sắt cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu với Quốc lộ 51; giữa đường Long Hưng - Phước Tân với Quốc lộ 51 và đường ĐT 771.

+ Trong quá trình triển khai thực tế, việc triển khai các nút giao phải phù hợp với các giai đoạn phát triển của đô thị và tuân thủ theo định hướng quy hoạch và các dự án của ngành giao thông.

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  $H_{xd} \geq 2,7$  m.

+ Cao độ nền tối thiểu cho khu vực cây xanh, công viên, hành lang dọc sông, rạch,... là  $H_{xd} \geq 2,4$  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 2,4 m (khu vực cây xanh, công viên, hành lang dọc sông, rạch,...) và 2,7 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 sông.

+ 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 03 lưu vực thoát nước chính như sau:

Lưu vực 1: Từ Quốc lộ 51 đổ về sông Buông theo hướng Tây Nam.

Lưu vực 2: Từ ranh phía Nam phân khu C3 và Quốc lộ 51 đổ về sông Buông.

Lưu vực 3: Từ ranh Quốc lộ 51 giao với đường Võ Nguyên Giáp 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 C3 khoảng 12.500 m<sup>3</sup>/ngày. Nguồn nước cấp cho phân khu C3 được lấy từ tuyến ống D500 dọc Quốc lộ 51. Xây dựng 02 tuyến cống chính đi theo đường Long Hưng - Phước Tân và đường số 10 đầu nối với ống chuyển 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 hồ 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 công thoát nước thải được thiết kế tách riêng với công 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 trạm xử lý nước thải của phân khu tại nút giao giữa đường số 7 và đường số 10 tiếp giáp sông Buông.

- 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 C3 được cấp điện từ tuyến 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 tuyến dây và tuyến cáp thiết kế, xây dựng đảm bảo đảm mỹ quan đô thị.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng; ngoài ra trên các tuyến đường trục chính đô thị, khu dân cư khi xây dựng hệ thống chiếu sáng cần đi ngầm để đảm bảo 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, suối và kênh 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 phường.

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 C3 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; Cục trưởng Cục Thuế; 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  
CHỦ TỊCH**



**Cao Tiến Dũng**