

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG**

QUY HOẠCH PHÂN KHU D1

**THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
PHƯỜNG PHƯỚC TÂN – THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3318/QĐ-UBND
ngày 21 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai)*

ĐỒNG NAI, THÁNG 07/2019

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU D1
THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
PHƯỜNG PHƯỚC TÂN – THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2019 của
UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐƠN VỊ CHỦ ĐẦU TƯ
UBND THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH ĐỒNG NAI

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục đích áp dụng:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý, bảo vệ và sử dụng các khu vực xây dựng theo đúng Đồ án quy hoạch phân khu D1 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; đã được phê duyệt tại Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quản lý kiến trúc của từng khu vực đạt yêu cầu trật tự, thẩm mỹ hài hòa với tổng thể các khu vực lân cận.

- Quản lý thực hiện các công trình kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Hạn chế tối đa việc sử dụng đất trái quy định và sai mục đích.

Điều 2. Phạm vi áp dụng:

- Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng. Việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt của UBND tỉnh.

- Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

- Quy chế quản lý quy hoạch và xây dựng này được trình Sở Xây dựng tỉnh thẩm định trước khi được UBND tỉnh Đồng Nai ký ban hành và được áp dụng trong đồ án quy hoạch phân khu D1 theo quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa – Tỉnh Đồng Nai và có hiệu lực từ ngày ký.

- UBND tỉnh Đồng Nai giao cho UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Phước Tân kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch tại phân khu D1 thuộc phường Phước Tân – Thành phố Biên Hòa – Tỉnh Đồng Nai, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

Điều 4: Các quy định cụ thể:

1. Vị trí, tính chất, quy mô:

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu thuộc phường Phước Tân, có vị trí địa lý như sau:

+ Phía Bắc : Giáp phân khu B6 thuộc phường Phước Tân;

+ Phía Nam : Giáp Phân khu D2 thuộc xã Tam Phước;

+ Phía Đông: Giáp xã Giang Điền huyện Trảng Bom;

+ Phía Tây : Giáp Phân khu C3 thuộc phường Phước Tân;

1.2. Quy mô lập quy hoạch

a. Quy mô diện tích: Khoảng 1.831 ha.

b. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5000.

c. Quy mô dân số:

- Dân số giai đoạn đến năm 2020 khoảng 12.000 người.

- Dân số giai đoạn đến năm 2030 khoảng 41.000 người.

1.3. Tính chất và chức năng đô thị:

Tính chất:

- Là phân khu đô thị được đầu tư 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.

- Là phân khu đô thị với 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 sinh thái ven sông gắn với các tuyến công viên tại vùng đất trũng thấp cho phép ngập đảm bảo mục tiêu xanh hóa đô thị.

Chức năng:

- 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;

- Đảm nhiệm vai trò là một phần trong hệ thống vành đai xanh của thành phố Biên Hòa nhằm điều hòa khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và phát triển về du lịch sinh thái.

- Đảm nhiệm vai trò điều tiết nước, chống ngập úng cho khu trung tâm đô thị lịch sử ở vùng hạ lưu với hệ thống sông Buông và các hồ điều hòa.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

2.1. Hệ thống trung tâm cấp vùng gồm:

a. Đất công trình công cộng cấp vùng:

- Khu trung tâm công cộng hỗn hợp, thương mại dịch vụ cấp vùng bố trí tại phía Đông Nam nút giao đường ĐT 773 và đường Võ Nguyên Giáp, thuộc lô số 26. Trong đó, đất bố trí công trình công cộng khoảng 28ha, quỹ đất còn lại bố trí cây xanh, giao thông, sân đường nội bộ.

- Bố trí các công trình như trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, văn phòng, các công trình văn hóa nghệ thuật, giải trí ... không bố trí dân cư trong khu vực này.

b. Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo:

Quy hoạch quỹ đất giáo dục đào tạo cấp vùng bố trí tại Ô – C1 (khu C) phía Tây Nam nút giao đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT 778 (Đ. Bắc Sơn – Long Thành), được bao bọc bởi các tuyến giao thông Số 3, Số 17, Số 18 và đường Số 10

thuộc Lô số 16. Trong đó đất xây dựng công trình phục vụ đào tạo với diện tích khoảng 14 ha, quỹ đất còn lại là Sông Bung, cây xanh, giao thông, sân đường nội bộ.

c. Đất xây dựng hỗn hợp cấp vùng:

Đất xây dựng hỗn hợp Bố trí kết hợp các chức năng trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, văn phòng, nhà ở,... trong các công trình cao tầng, phần để phục vụ các nhu cầu công cộng dịch vụ, phần cao tầng phục vụ nhu cầu ở.

Để đảm bảo các điều kiện an toàn sức khỏe của người dân sống trong khu vực, không ảnh hưởng tới các hoạt động kinh doanh, hoạt động công cộng và tránh làm quá tải hệ thống hạ tầng bên dưới, đồ án đề xuất diện tích sàn nhà ở chiếm tỷ lệ nhỏ so với tổng diện tích sàn trong khu vực này.

Quy hoạch quỹ đất xây dựng hỗn hợp đến năm 2030 được bố trí tại phía Đông khu công cộng cấp vùng được bao bọc bởi các tuyến giao thông Số 3, Số 8, Số 21 và Số 22 với diện tích khoảng 98 ha.

2.2. Hệ thống khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị:

Bố trí các công trình văn hóa cấp đô thị như trung tâm văn hóa, rạp chiếu phim, thư viện, nhà thiếu nhi, trung tâm triển lãm... tại nút giao giữa đường Số 3 và đường số 9 thuộc Ô-B1 với diện tích khoảng 6 ha.

2.3. Hệ thống trung tâm cấp khu ở:

- ***Khu A:*** Được tổ chức tại nút giao của đường Số 13 và đường số 6 với diện tích khoảng 1,5ha. Bao gồm: Cụm công trình hành chính, văn hóa.

- ***Khu B:*** Được tổ chức tại nút giao của đường Số 3 và đường số 12 với diện tích khoảng 2,9ha. Bao gồm: Cụm công trình hành chính và thương mại dịch vụ, và y tế. Các công trình khác sử dụng chung hạ tầng xã hội cấp đô thị tại Lô số 8 thuộc Ô-B1.

- ***Khu C:*** Được tổ chức tại nút giao hoa thị của đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT773, với diện tích khoảng 2,0ha. Bao gồm: Cụm công trình hành chính và thương mại dịch vụ, văn hóa. Các công trình khác sử dụng chung hạ tầng xã hội cấp đô thị tại Lô số 26.

- ***Khu E:*** Được tổ chức tại nút giao của đường Số 7 và đường số 8, với diện tích khoảng 3,2ha. Bao gồm: Cụm công trình hành chính; các công trình Văn hóa. Các công trình khác sử dụng chung hạ tầng xã hội cấp đô thị tại Lô số 26.

2.4. Hệ thống trung tâm các đơn vị ở:

Các khu đô thị (Khu A; B; C và E) được phân thành 09 Ô quy hoạch. Mỗi Ô quy hoạch tương đương với một đơn vị ở hoặc ô chức năng đặc thù. Bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội với bán kính phục vụ theo quy chuẩn hiện hành. (Các ô chức năng đặc thù không có dân cư thì không bố trí công trình công cộng phục vụ thường xuyên).

* Tính chất và các chỉ tiêu sử dụng đất của từng công trình công cộng sẽ được xác định cụ thể hóa trong các quy hoạch chi tiết trên cơ sở các chỉ tiêu chung của quy hoạch phân khu, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

2.5. Tổ chức không gian các khu ở:

- ***Các khu ở hiện hữu mật độ thấp:*** ổn định cải tạo chỉnh trang tại Lô số 3 thuộc Ô_A2; dọc Phía Đông đường Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu; Lô số 8 thuộc Ô_B1; Lô số 11 thuộc Ô_B2; Lô số 14 thuộc Ô_C1 và Lô số 27 thuộc Ô_E2. Các khu vực này cần cải tạo và xây dựng xen kẽ công trình công cộng và hệ thống khuôn viên cây xanh đơn vị ở tại những khu vực đất trống còn lại.

- **Các khu ở mật độ thấp - xây dựng mới:** được bố trí dọc đường Phước Tân – Giang Điền; Dọc đường số 5, tại nút giao với đường số 9; Dọc đường số 3, tại nút giao với đường số 17, (Thuộc các lô 4; 13; 25; 26). Trong đó, Các khu ở phục vụ tái định cư được xác định là Lô số 4, Lô số 24 và Lô số 25

- **Các khu ở mật độ cao - xây dựng mới:** dọc đường Võ Nguyên Giáp đoạn từ nút giao đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu đến đường số 2 (Thuộc lô 1 và lô 2).

2.6. Phân bố quỹ đất, dân số và chức năng sử dụng đất:

- Dân cư tập trung phần lớn tại Khu A, các khu còn lại bố trí quỹ đất ở nhỏ để giải quyết nhu cầu tái định cư và nhà ở xã hội cho người dân.

a) Khu A:

- Quy mô diện tích : Khoảng 260 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 20.300 người.

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

Ô - A1: Ở phía Bắc Khu A; giới hạn bởi đường Võ Nguyên Giáp, đường số 2, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu với quy mô khoảng 50ha, dân số khoảng 7.200 người. Chức năng chính là khu ở. Ô – A1 được phân thành 02 lô đất chức năng.

Ô - A2: Ở phía Tây Khu A; giới hạn bởi đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu với quy mô khoảng 108 ha, dân số khoảng 13.100 người. Chức năng là khu ở (bao gồm nhóm ở hiện hữu và nhóm ở mới) và công viên cây xanh đô thị. Bố trí quỹ đất tái định cư tại Lô số 4 với diện tích khoảng 22ha. Ô – A2 được phân thành 03 lô đất chức năng.

Ô - A3: Ở phía Đông Khu A với quy mô diện tích khoảng 102ha. Chức năng là nút giao thông đường sắt.

b) Khu B:

Quy mô diện tích : Khoảng 692 ha.

Quy mô dân số : Khoảng 9.000 người.

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

Ô - B1: Ở phía Bắc sông Buông; giới hạn bởi đường Võ Nguyên Giáp, đường số 2, đường số 3 và Sông Buông với quy mô diện tích khoảng 312ha, dân số khoảng 9.000 người, Chức năng là khu ở (nhóm ở hiện hữu); khu thể dục thể thao và cây xanh đô thị kết hợp du lịch sinh thái quanh hồ điều hòa. Ô – B1 được phân thành 04 lô đất chức năng.

Ô - B2: Ở phía Nam Sông Buông; giới hạn bởi đường số 3, đường Chuyên Dừng và sông Buông, với quy mô khoảng 380ha. Chức năng là khu TĐTT, khu cây xanh đô thị kết hợp du lịch sinh thái quanh hồ điều hòa. Ô – B2 được phân thành 02 lô đất chức năng.

c) Khu C:

Quy mô diện tích : Khoảng 432 ha.

Quy mô dân số : Khoảng 3.200 người.

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

Ô - C1: Ở phía Bắc khu C; giới hạn bởi đường Võ Nguyên Giáp, đường số 10, đường số 17, đường số 19 và đường ĐT771 với quy mô khoảng 75ha, dân số

khoảng 3.200 người,. Chức năng là Trung tâm đào tạo cấp vùng. Ô – C1 được phân thành 02 lô đất chức năng.

Ô - C2: Ở phía Nam khu C; giới hạn bởi đường số 1, đường số 17, đường Võ Nguyên Giáp và Bắc Sơn – Long Thành với quy mô khoảng 357ha. Chức năng là khu quân sự và khu lâm viên rừng trồng. Ô – C2 được phân thành 06 lô đất chức năng.

d) Khu E:

Quy mô diện tích : Khoảng 447 ha.

Quy mô dân số: Khoảng 8.500 người.

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

Ô - E1: Ở phía Bắc khu E; giới hạn bởi đường Võ Nguyên Giáp, đường ĐT773, đường số 1 và ranh phía Đông Phường Phước Tân, với quy mô khoảng 243ha, quy mô dân số khoảng 8.000 người. Chức năng là khu công cộng, dịch vụ hỗn hợp cấp vùng; khu ở mới để bố trí tái định cư tại chỗ và các hộ thuộc Khu C. Bố trí quỹ đất tái định cư và nhà ở xã hội tại các Lô 25; Lô 26; với diện tích khoảng 65,51ha. Ô – E1 được phân thành 05 lô đất chức năng.

Ô - E2: Ở phía Nam khu E; giới hạn bởi đường số 1, đường Bắc Sơn – Long Thành và Ranh phía Đông và phía Nam Phường Phước Tân với quy mô diện tích khoảng 204 ha, quy mô dân số khoảng 500 người. Chức năng là khu lâm viên rừng trồng và khu ở hiện hữu. Ô - E2 được phân thành 04 lô đất chức năng.

2.7. Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng cân bằng sử dụng đất phân khu D1:

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1210,85	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
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
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	15,78	0,86	3,85
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	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
	<i>Đất Nhà ở xã hội - Tái định cư</i>	18,50	1,01	
	<i>Đất nhóm nhà ở dự án (Nhà ở thương mại)</i>	24,30	1,33	
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu</i>	100,89	5,51	
4.6	- Đất nhóm nhà ở (Dự kiến sau năm 2030) (*)	62,78	3,43	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	724,77	39,58	
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	ĐẤT KHÁC	620,30	33,87	
1	Đất rừng trồng sinh thái	370,42	20,23	
2	Đất sông suối - hồ điều hòa	249,88	13,65	
	TỔNG	1831,15	100,00	

- Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng; Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đã được xác định tại quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu này.

- (*) Bao gồm quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn, nhà ở giãn dân trong khu vực (nếu có), nhà ở xã hội, nhà ở thương mại...; Trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo tại các nhóm nhà ở phải đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh đạt tối thiểu 1m²/ người.

- (**) Bố trí các công trình như trung tâm hành chính, khách sạn, tài chính, ngân hàng, văn phòng, các công trình văn hóa nghệ thuật, giải trí ... **không bố trí dân cư trong khu vực này.**

- (***) Bố trí kết hợp các chức năng trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, tài chính, ngân hàng, văn phòng, nhà ở,... trong các công trình cao tầng, phần để phục vụ các nhu cầu công cộng dịch vụ, phần cao tầng phục vụ nhu cầu ở.

b) Sử dụng đất các khu đô thị:

*** Bảng cân bằng sử dụng đất Khu A:**

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	240,76	92,62
I	ĐẤT DÂN DỤNG	126,84	48,80
1	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	9,88	3,80
2	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	2,13	0,82
3	Đất khu ở	114,83	44,18
3.1	- Đất công cộng khu ở	1,50	0,58
3.2	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	6,00	2,31
3.3	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	5,80	2,23
3.4	- Đất đơn vị ở	101,53	39,06
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	4,34	1,67
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	3,58	
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	0,76	
c	+ Đất cây xanh đơn vị ở	1,00	0,38
d	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	9,20	3,54
e	+ Đất nhóm nhà ở	86,99	33,47
	<i>Đất Nhà ở xã hội - Tái định cư</i>	18,50	7,12
	<i>Đất nhóm nhà ở dự án (Nhà ở thương mại)</i>	24,30	9,35
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu</i>	44,19	17,00
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	113,92	43,83
1	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	68,55	26,37
2	Đất tôn giáo	1,04	0,40
3	Đất cây xanh cách ly	40,55	15,60
4	Đất công trình đầu mối HTKT	3,78	1,45
	- Đất HTKT (trạm XL nước thải - trạm trung chuyển rác)	0,50	0,19
	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	3,28	1,26
B	ĐẤT KHÁC	19,17	7,38
1	Đất sông suối - hồ điều hòa	19,17	7,38
	TỔNG	259,93	100

*** Bảng cân bằng sử dụng đất Khu B:**

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	531,71	76,77
I	ĐẤT DÂN DỤNG	175,33	25,32
1	Đất công cộng cấp đô thị	6,00	0,87
2	Đất cây xanh đô thị	61,22	8,84

3	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	10,78	1,56
4	Đất khu ở	97,33	14,05
4.1	- Đất công cộng khu ở	1,20	0,17
4.2	- Đất trường THPT	2,00	0,29
4.3	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	4,27	0,62
4.4	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	25,95	3,75
4.5	- Đất đơn vị ở	44,85	6,48
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	3,95	0,57
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	3,20	0,46
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	0,75	0,11
c	+ Đất cây xanh đơn vị ở	1,80	0,26
d	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	1,40	0,20
e	+ Đất nhóm nhà ở (<i>hiện hữu</i>)	37,70	5,44
4.6	- Đất nhóm nhà ở (Dự kiến sau năm 2030)	17,36	2,51
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	356,38	51,46
1	Đất cây xanh kết hợp du lịch sinh thái quanh hồ điều hòa	284,39	41,06
2	Đất khu thể dục thể thao cấp vùng	28,33	4,09
3	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	17,78	2,57
4	Đất tôn giáo	4,26	0,62
5	Đất cây xanh cách ly	16,12	2,33
6	Đất công trình đầu mối HTKT	5,50	0,79
6.1	- Đất HTKT (trạm XL nước thải - trạm trung chuyển rác)	0,50	0,07
6.2	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	5,00	0,72
B	ĐẤT KHÁC	160,86	23,23
1	Đất sông suối - hồ điều hòa	160,86	23,23
	TỔNG	692,57	100

*** Bảng cân bằng sử dụng đất Khu C:**

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	169,93	39,33
I	ĐẤT DÂN DỤNG	66,81	15,46
1	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	27,86	6,45
2	Đất khu ở	38,95	9,01
2.1	- Đất công cộng khu ở	2,00	0,46
2.2	- Đất trường THPT	2,00	0,46
2.3	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	1,00	0,23
2.4	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	13,50	3,12

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
2.5	- Đất đơn vị ở	20,45	4,73
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	4,50	1,04
	Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)	4,00	0,93
	Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)	0,50	0,12
c	+ Đất cây xanh đơn vị ở	1,45	0,34
e	+ Đất nhóm nhà ở	14,50	3,36
	Đất nhóm nhà ở dự án (Nhà ở thương mại)	0,00	0,00
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	14,50	3,36
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	103,12	23,86
1	Đất viện nghiên cứu, trường đào tạo cấp vùng	14,00	3,24
2	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	5,18	1,20
3	Đất quốc phòng	58,66	13,58
4	Đất tôn giáo	2,75	0,64
5	Đất cây xanh cách ly	14,20	3,29
6	Đất công trình đầu mối HTKT	8,33	1,93
	- Đất HTKT (trạm XL nước thải - trạm trung chuyển rác)	8,33	1,93
B	ĐẤT KHÁC	262,17	60,67
1	Đất rừng trồng sinh thái	238,07	55,10
2	Đất sông suối - hồ điều hòa	24,10	5,58
	TỔNG	432,10	100

*** Bảng cân bằng sử dụng đất Khu E:**

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	268,45	60,12
I	ĐẤT DÂN DỤNG	117,10	26,22
1	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	15,90	3,56
2	Đất khu ở	101,20	22,66
2.1	- Đất công cộng khu ở	3,20	0,72
2.2.	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	1,80	0,40
2.3	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	25,78	5,77
2.4	- Đất đơn vị ở	25,00	5,60
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	8,00	1,79
	Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)	5,00	1,12
	Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)	3,00	0,67
c	+ Đất cây xanh đơn vị ở	6,00	0,87
d	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	6,50	1,46

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
e	+ Đất nhóm nhà ở	4,50	1,01
	Đất nhóm nhà ở dự án (Nhà ở thương mại)	0,00	0,00
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	4,50	1,01
2.5	- Đất nhóm nhà ở (Dự kiến sau năm 2030)	45,42	10,17
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	151,35	33,89
1	Đất công cộng cấp vùng	28,00	6,27
2	Đất xây dựng hỗn hợp cấp vùng	98,00	21,95
3	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	11,70	2,62
4	Đất tôn giáo	1,21	0,27
5	Đất cây xanh cách ly	11,20	2,51
6	Đất công trình đầu mối HTKT	1,24	0,28
	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	1,24	0,28
B	ĐẤT KHÁC	178,10	39,88
1	Đất rừng trồng sinh thái	132,35	29,64
2	Đất sông suối - hồ điều hòa	45,75	10,25
	TỔNG	446,55	100

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Cấu trúc không gian theo chiều ngang: được phân vùng rõ ràng theo từng mục đích sử dụng đất, cụ thể:

- Không gian ở mật độ thấp được bố trí về phía Tây đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu,
- Không gian ở mật độ cao được bố trí dọc đường Võ Nguyên Giáp.
- Không gian mở, công viên sinh thái, du lịch dã ngoại, lưu trú dọc theo Sông Buông.
- Không gian mua sắm, học tập tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Bắc Sơn – Long Thành.
- Không gian xanh sinh thái, bảo tồn rừng tại phía Đông Nam phân khu đô thị.

Cấu trúc hình thái không gian theo chiều đứng: được xác định rõ theo các trục giao thông bộ và giao thông thủy, cụ thể:

- Không gian nén, cao tầng dọc theo đường Võ Nguyên Giáp, có chiều hướng cao dần đến nút giao đường Võ Nguyên Giáp và đường Bắc Sơn – Long Thành.
- Không gian thấp tầng dọc sông Buông và các trục giao thông còn lại. Dọc các tuyến này, hình thái kiến trúc có chiều hướng cao dần đến các nút giao của đường trục chính đô thị, đường liên khu vực.

4. Thiết kế đô thị:

4.1. Nội dung thiết kế:

- Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc... cho từng vùng, từng khu vực.

- quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, không gian giao thông, khoản lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...

4.2. Yêu cầu thiết kế:

* Yêu cầu chung:

- Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế, ... theo nội dung quy hoạch chung được phê duyệt.

- Gắn với địa hình tự nhiên.

- Gắn với tiến độ thực hiện dự án và nguồn vốn đầu tư nhiều giai đoạn.

* Yêu cầu cho từng khu chức năng:

- Đối với khu trung tâm hành chính cấp phân khu và cấp khu: Tất cả các cơ quan Đảng, Nhà nước, Tổ chức chính trị - xã hội xây dựng tập trung; Hợp khối, Xây dựng nhiều tầng để tiết kiệm quỹ đất và dành diện tích đất còn lại cho không gian mở.

- Đối với các công trình công cộng dịch vụ và các hạng mục công trình phụ trợ, hình thức kiến trúc của các công trình theo hướng kết hợp môi trường thiên nhiên, thân thiện.

- Đối với các khu vực cửa ngõ, các nút giao của các trục đường đô thị cần bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của phân khu và từng khu.

- Đối với các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ: Việc bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc liên kết hình thành tổ hợp không gian.

- Đối với phạm vi ven sông Buông và các hồ điều hòa: Cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dải cây xanh ven sông, ven hồ nhằm thu hút thị giác.

- Đối với hệ thống cây xanh: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dải.

4.3. Các giải pháp đề xuất:

a) **Các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi:** Căn cứ vào hiện trạng địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính, chỉ giới xây dựng tại các phân khu chức năng được xác định như sau:

Stt	Khu chức năng	Khoảng lùi XD (m)		
		Đường liên KV trở lên	Đường liên KV trở xuống	Sông; Suối; Rạch
I	Khu ở			
1	- Khu ở hiện trạng	≥ 3	0	≥ 15
2	- Khu ở mới mật độ thấp	≥ 10	≥ 3	≥ 15
3	- Khu ở mới mật độ cao	≥ 10	≥ 3	≥ 15

II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu - cấp đơn vị ở	≥ 10	≥ 5	≥ 15
III	Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị			
1	- Khối đế	≥ 10	≥ 6	≥ 15
2	- Khối tháp	≥ 15	≥ 10	≥ 20
IV	Khu xây dựng hỗn hợp			
1	- Khối đế	≥ 10	≥ 6	
2	- Khối tháp	≥ 15	≥ 10	
V	Khu du lịch sinh thái	≥ 15	≥ 6	≥ 15
VI	Cây xanh -TDTT			
1	Công viên chuyên đề - Thẻ dực thể thao	≥ 15	≥ 6	≥ 15
2	Công viên khu ở - đơn vị ở	≥ 6	≥ 6	≥ 15
VII	Sông – Rạch			
1	Sông Buông			≥ 15
2	Suối Cầu Quan			≥ 10
3	Các rạch còn lại			≥ 5

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

b) Các khu vực cảnh quan trung tâm:

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp vùng:** Được xác định tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Bắc Sơn – Long Thành và được đề xuất hình khối lớn ấn tượng hiện đại, ưu tiên hợp khối tạo điểm nhấn và tạo ra các không gian công cộng bên trong và trước các tòa nhà. Chiều cao công trình tại vị trí này được xác định cao tối đa 12 tầng và cao nhất trong toàn phân khu D1, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%.

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp đô thị:** khu trung tâm cấp đô thị được bố trí quỹ đất tại nút giao giữa đường số 2 và đường số 4 (bao gồm cụm công trình hành chính và trung tâm văn hóa phục vụ cho toàn đô thị). Tại khu trung tâm này Chiều cao công trình được xác định cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%.

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp Khu và cấp đơn vị ở:** 04 khu đô thị trong phân khu D1 được bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình tiện ích cho từng khu và kết hợp phục vụ cho các nhóm ở. Tại các khu trung tâm này chiều cao công trình được xác định cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%.

* **Cảnh quan khu vực trung tâm hiện hữu:**

Trong phân khu đô thị D1 hầu hết là bổ xung hệ thống hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu trong tương lai, đồng thời chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu tại lô số 3 thuộc Ô-A2. Trung tâm công cộng phục vụ cho nhóm ở này hầu như được đầu tư xây mới để phục vụ. Giải pháp bố trí tập trung quanh khu vực chùa Quảng Nghiêm, kết hợp công trình giáo dục hiện hữu tạo ra một khu trung tâm với chiều cao công trình được quy định tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 40%. Diện tích còn lại bố trí cây xanh và sân đường.

c) Các tuyến cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

Các trục chính đô thị gồm đường Võ Nguyên Giáp, đường Số 1, Số 2, Số 3, Số 4 và đường ĐT773, ưu tiên các công trình có chức năng hỗn hợp, khối tích khối tích lớn là trung tâm cấp khu.

Cây xanh trên tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường cao tốc cho phép trồng các loại cây trưởng thành có chiều cao vượt trội, trồng với cách khoảng ngắn từ 3-5m, nhằm giảm thiểu ô nhiễm và chống tiếng ồn.

Cây xanh trên các tuyến đường trục chính đô thị còn lại cho phép trồng các loại cây trưởng thành có chiều cao vượt trội, có tán rộng, có hình dáng và màu sắc hoa đặc trưng mang tính chất định hướng.

Với những tuyến đường liên khu vực trở xuống, khuyến khích trồng các loại cây ít rụng lá hoặc rụng lá theo mùa, hoa ít hương thơm để hạn chế thu hút côn trùng và có chiều cao trưởng thành trung bình nhỏ (khoảng 10m), ưu tiên trồng những cây đặc trưng, phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng của địa phương.

Trên các dải phân cách hoặc vỉa hè có tổ chức cây xanh. Trồng các cây bụi thấp hoặc cây tia tán quanh các gốc cây lớn để tăng tính thẩm mỹ và không ảnh hưởng đến tầm nhìn khi lưu thông.

Tuyến cảnh quan sông Buông cần được bảo vệ, giải pháp lâu dài là khai thông nạo vét, tạo cảnh quan, có sức thu hút người dân và khách du lịch. Đề xuất không gian kiến trúc cảnh quan dọc 02 bên sông được thiết kế tổng hợp từ nhiều yếu tố, trong đó tôn trọng tuyệt đối yếu tố tự nhiên. Quy định giải pháp kiến trúc trong khu vực này thấp tầng (không được vượt quá 01 tầng) và mật độ xây dựng dưới 5%.

Kiến trúc công trình dọc 02 bên sông hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

Cầu qua sông Buông được thiết kế với khoảng cách thông thủy lớn để tạo thuận lợi cho vận chuyển khách du lịch ngắm cảnh trên sông và có kiến trúc đẹp mắt.

Kè sông Buông được đề xuất sử dụng kè mềm toàn tuyến cho phép bán ngập. Tại các vị trí có công trình xây dựng gần sông cho phép tạo các không gian mở bằng các hình thức kè cứng (kè giạt cấp) kết hợp quảng trường bên trên.

c) Hệ thống không gian mở:

Không gian mở tại các công trình công cộng – dịch vụ kết hợp không gian các trục đường chính khu ở với vườn hoa, thảm cỏ, tượng trang trí làm khoảng lùi - tạo tầm nhìn đẹp cho các công trình trọng điểm của khu dân cư;

Công viên cây xanh - không gian mở dọc sông Buông và trong khu ở: bố trí cây xanh sân thể thao và các công dịch phục vụ cho hoạt động của công viên kết hợp vườn hoa, cây cảnh tượng trang trí.

Không gian mở tại các quảng trường: Kết hợp với không gian bên trong công trình, đồng thời bố trí các công trình kiến trúc nhỏ liên kết trong và ngoài tạo ra một khung cảnh quan hài hòa, thống nhất về nội dung thiết kế.

Không gian mở tại các nút giao quan trọng: Công trình kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

d) Công trình điểm nhấn:

**** Tại các khu vực cửa ngõ gồm:***

- Cửa ngõ Phía Đông (theo trục Đông - Tây) tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường ĐT773, bố trí các công trình điểm nhấn cấp 1 có hình khối lớn, ấn tượng phục vụ cấp vùng.

- Cửa ngõ phía Bắc (theo trục Bắc - Nam) tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Số 2, bố trí các công trình điểm nhấn cấp 2 có hình khối lớn, ấn tượng hài hòa với cảnh quan cây xanh mặt nước hồ điều hòa, phục vụ cấp đô thị.

*** Tại những giao lộ của các trục giao thông chính:**

- Tại những giao lộ quan trọng trong phân khu đô thị D1, đồ án đã bố trí các cụm công trình công cộng cấp Khu để phục vụ cục bộ cho từng khu đô thị. Các điểm nhấn tại những khu vực này được đề xuất xây dựng các công trình kiến trúc có chiều cao vừa phải, hài hòa với cảnh quan xung quanh và được xác định là điểm nhấn cấp 3. Cụ thể các công trình điểm nhấn tại các giao lộ:

- + Nút giao giữa đường Số 5 và đường Số 12
- + Nút giao giữa đường Số 2 và đường số 9
- + Nút giao giữa đường Số 7 và đường Phước Tân – Giang Điền

*** Tại các trục cảnh quan chính:** Bố trí các tiêu công trình kiến trúc nhỏ và được xác định là công trình điểm nhấn thứ cấp.

4.4. Thiết kế đô thị đối với khu vực các ô phố:

*** Đối với khu ở:**

Đối với các khu nhà liên kế phố: có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau khoảng 2-3m, tầng cao trung bình 2-6 tầng, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, khuyến khích tổ chức các giếng trời trong công trình.

Đối với các khu ở quy hoạch mới còn lại: Phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với dân cư hiện hữu, tránh những xung đột, tranh chấp về mỹ quan, kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình.

Dãy nhà liên kế phố nằm trên các trục giao thông chính cần quan tâm đến hình thức kiến trúc riêng cũng như nhịp điệu kiến trúc chung của cả dãy phố.

*** Đối với các khu vực còn lại:**

- Đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng đất và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu quy hoạch.

- Tầng cao xây dựng tối đa là: 12 tầng. Tuân thủ theo văn bản số 172/TC-QC của Cục tác chiến- Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không.

- Đối với công trình công cộng- thương mại dịch vụ bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ.....

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Các quy định về chỉ tiêu quy hoạch cho các khu vực đô thị:

1. Quy mô dân số:

- Dân số phạm vi nghiên cứu lập mới quy hoạch giai đoạn đến năm 2020 khoảng 12.000 người và đến 2030 khoảng 41.000 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 250 - 295 m²/người.^(*)

Trong đó:

- * Đất khu dân dụng : 100 - 125 m²/người. ^(*)
- + Đất ở : 50 - 60 m²/người.
- + Cây xanh : ≥ 08 m²/người.
- + Công trình công cộng : ≥ 05 m²/người.^(**)
- + Giao thông : ≥ 20 m²/người

() Phù hợp với tình hình thực tế tại khu vực lập quy hoạch và định hướng không gian theo hồ sơ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.*

*(**) Quỹ đất công trình giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở (không bao gồm trung học phổ thông) phải bảo đảm chỉ tiêu tối thiểu 2,7m²/người.*

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 2100kwh/người.năm.
- Chỉ tiêu cấp điện công cộng : 40% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt.
- Chỉ tiêu cấp nước : ≥ 180 lít/người/ngđ.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3kg/người/ngày.

*** Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao:**

- Tầng cao : ≤ 12 tầng.
- Chiều cao : ≤ 48 m.

Điều 6. Các quy định đối với công trình công cộng dịch vụ đô thị:

Công trình công cộng bao gồm các chức năng chính: Dịch vụ, y tế, văn hóa, hành chính quản lý đô thị và công trình công cộng hỗn hợp khác.

- Hệ thống các công trình công cộng đô thị được bố trí dọc tuyến và tập trung tại nút giao giữa các tuyến đường trục chính đô thị và các tuyến đường liên khu vực.

- Chiều cao đối với các công trình hành chính, văn hóa, giáo dục cấp đơn vị ở tối đa là 3 tầng, công trình y tế, thương mại cấp khu ở tối đa là 6 tầng. Đối với các công trình hỗn hợp và thương mại dịch vụ tối đa là 18 tầng.

- Khoảng lùi của công trình công cộng trên các trục chính đô thị tối thiểu là 10m, các tuyến liên khu vực tối thiểu là 6m, các tuyến đường nội bộ tối thiểu là 3m. Tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên

cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các tuyến phố chính.

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung. Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu; hệ số sử dụng đất tối đa, tối thiểu; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích làm mát công trình.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào ...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào ...) bằng nhau.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Cổng ra vào, biểu hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

Điều 7. Quy định đối với công trình nhà ở:

- Được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực lân cận, khai thác các hình thức kiến trúc tuyên thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Các loại hình nhà ở được phát triển đa dạng như nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn,...

- Đối với khu ở hiện hữu: Được định hướng phát triển hạn chế gia tăng mật độ xây dựng, kiểm soát chiều cao đối với các công trình xây dựng trong khu vực dân cư đô thị hiện hữu, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan đô thị. Các chỉ tiêu về cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với các quy chuẩn, quy phạm xây dựng đã được ban hành trong từng khu vực cụ thể. Hiện trạng các nhà hiện hữu vẫn giữ nguyên tuy nhiên khi có nhu cầu cải tạo phải tuân thủ theo các quy định chung.

- Đối với các khu nhà liền kề phố: có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các

trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau khoảng 2-3m, tầng cao trung bình 2-5 tầng, khuyến khích tổ chức các giếng trời trong công trình.

- Đối với các khu nhà vườn, biệt thự: bố trí ở các tuyến đường phụ và có tính chất yên tĩnh, các loại nhà dạng này cần có không gian sân vườn rộng, giao thông hạn chế xuyên cắt, tầng cao trung bình 1-2 tầng.

- Các nhóm chung cư cao tầng được bố trí tại trung tâm các đô thị, tại các nút giao giữa các tuyến đường trục chính đô thị. Nhà ở thấp tầng được bố trí bao quanh các khu vực trung tâm, mật độ nhà thấp tầng giảm dần hướng ra phía bờ sông.

- Chiều cao đối với các công trình chung cư tối đa là 24 tầng, đối với các công trình nhà ở thấp tầng tối đa là 05 tầng.

- Khoảng lùi của công trình nhà ở cao tầng trên các trục chính đô thị tối thiểu là 10m, các tuyến đường liên khu vực tối thiểu là 06m, các tuyến đường nội bộ tối thiểu là 03m. Tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố, khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các tuyến phố chính.

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng và tầng cao công trình có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và tương quan với các công trình lân cận, từng khu chức năng và toàn khu vực. Đồng thời phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao, chiều sâu với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

Điều 8. Quy định chung đối với công viên, cây xanh cảnh quan:

- Diện tích công viên cây xanh, sông suối, TĐTT khoảng 177 ha. Bao gồm hệ thống cây xanh công viên, cây xanh cách ly bảo vệ bờ sông, mặt nước.

- Tuyến cây xanh cảnh quan dọc sông Buông tối thiểu 10m tính từ mép sông, các tuyến cây xanh cảnh quan dọc các suối nhỏ tối thiểu 3m tính từ mép suối. Cây xanh cách ly sẽ đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các hoạt động giao thông đường thủy, các công trình xây dựng hai bên sông đồng thời tạo ra hành lang xanh bảo vệ, đối phó với tình hình biến đổi khí hậu và nước biển dâng trong tương lai.

- Đối với phạm vi ven sông: Cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dãy cây xanh cảnh quan dọc sông, đồng thời bố trí các công trình tăng tính hấp dẫn cho tuyến du lịch đường sông.

- Các tuyến kết nối không gian xanh trong đô thị với hệ thống công viên, cây xanh mặt nước sông Buông, khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên hiện có nhằm

tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Hệ thống cây xanh – không gian mở trong đô thị bao gồm các công viên trung tâm khu ở, công viên sinh thái – hồ điều hòa. Trong công viên bố trí các tuyến cây xanh, vườn hoa, mặt nước, quảng trường, đường dạo, khu vui chơi giải trí, các công trình sân bãi tập luyện TDTT,...

- Cây xanh công trình, cây xanh công viên cần tổ chức tập trung tạo thành lõi cây xanh tại khu vực trung tâm các khu đô thị. Hệ thống cây xanh hệ phố tổ chức liên tục thành dãy tạo ra các tuyến kết nối giữa cây xanh lõi đô thị với cây xanh cảnh quan ven sông.

- Với những tuyến đường có lộ giới từ 15m trở xuống, khuyến khích trồng các loại cây ít rụng lá hoặc rụng lá theo mùa, hoa ít hương thơm để hạn chế thu hút côn trùng và có chiều cao trưởng thành trung bình nhỏ (khoảng 10m), ưu tiên trồng những cây đặc trưng, phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng của địa phương.

- Tuyến đường có lộ giới lớn hơn 15m nên trồng các loại cây trưởng thành có chiều cao trung bình có tán dạng hình học.

- Trên các dải phân cách hoặc vỉa hè có tổ chức cây xanh. Trồng các cây bụi thấp hoặc cây tía tán quanh các gốc cây lớn để tăng tính thẩm mỹ và không ảnh hưởng đến tầm nhìn khi lưu thông.

Điều 9. Quy định phát triển các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:

1. Quy hoạch giao thông

a/ Hệ thống đường cao tốc:

Đường cao tốc Biên Hòa - Phú Mỹ - Vũng Tàu: Điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Giáp (đoạn qua Phường Phước Tân), điểm cuối giao với quốc lộ 51C. Đoạn qua phân khu D1 dài khoảng 3,5 km. Quy hoạch: Lộ giới: 120m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 12 = 24\text{m}$

b/ Hệ thống đường quốc lộ:

- Đường Võ Nguyên Giáp: Điểm đầu giao với Quốc lộ 1A, điểm cuối giao với đường Bùi Văn Hòa và quốc lộ 51. Quy hoạch lộ giới 77m. Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5 = 21\text{m}$

c/ Đường sắt:

Tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu được quy hoạch đường đôi khổ 1435mm.

Điểm đầu tuyến phục vụ vận tải hàng hóa ga Trảng Bom thuộc xã Quảng Tiến - huyện Trảng Bom - tỉnh Đồng Nai. Điểm đầu tuyến phục vụ vận tải hành khách ga Biên Hòa mới thuộc xã An Hòa - Tp. Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai .

Điểm cuối tuyến phục vụ vận tải hàng hóa ga liên cảng Bến Đình - Sao Mai thuộc phường 9 - Tp. Vũng Tàu - tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Điểm cuối tuyến phục vụ hành khách ga khách Vũng Tàu thuộc phường 9 - Tp. Vũng Tàu - tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Đoạn từ ranh xã An Hòa đến ranh Phường Tam Phước bề rộng nền đường là 12,3 m. Hành lang an toàn mỗi bên là 15 m. Lộ giới 50 m.

Đoạn từ nút giao Phước Tân đến ga Trảng Bom, bề rộng nền đường là 20 m. Hành lang an toàn mỗi bên là 15 m. Lộ giới 50 m.

d/ Hệ thống đường chính đô thị:

- Đường chuyên dùng: Dài khoảng 5,966 km, quy hoạch: Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 10,5 = 21$ m

- Đường ĐT778 (Bắc Sơn - Long Thành): Đoạn qua phân khu D1 dài khoảng 2,38 km, quy hoạch Lộ giới: 60m; Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 12,75 = 25,5$ m.

đ/ Hệ thống đường liên khu vực:

- Đường số 1: Điểm đầu giao với đường ĐT 778 (đường Bắc Sơn – Long Thành), điểm cuối giao đường đi đường Trục chính Đông Tây. Chiều dài qua phân khu D1 khoảng 2,104 km. Quy hoạch: Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 10,5 = 21$ m.

- Đường số 2: Điểm đầu giao với đường Phan Đăng Lưu (đoạn qua phường Long Bình), điểm cuối giao đường Đinh Quang Ân Chiều dài qua phân khu D1 khoảng 0,50 km. Quy hoạch: Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5 = 21$ m

- Đường số 3: Điểm đầu giáp ranh phường Tam Phước, điểm cuối đi đường trục chính Đông Tây (đoạn qua xã Quảng Tiến). Chiều dài khoảng 9,459 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5 = 21$ m

- Đường số 5: Điểm đầu giao với đường chuyên dùng, điểm cuối đi phường An Hòa. Chiều dài khoảng 2,418 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5 = 21$ m

- Đường số 6: Điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Giáp, điểm cuối đi phường An Hòa. Chiều dài khoảng 1,275 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5 = 21$ m

e/ Hệ thống đường chính khu vực:

- Đường Tân Cang - Thiết Giáp: Điểm đầu giao với đường số 3, điểm cuối đi phường Tam Phước. Chiều dài khoảng 3,162 km. Quy hoạch Lộ giới: 28m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 8 = 16$ m

- Đường số 7: Điểm đầu giao với đường số 3, điểm cuối giao với đường Khu Nùng. Chiều dài khoảng 1,718 km. Quy hoạch: Lộ giới: 28m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 8 = 16$ m

- Đường số 8: Điểm đầu giao với đường số 22, điểm cuối giao với đường ĐT778 (Bắc Sơn - Long Thành). Chiều dài khoảng 1,861 km. Quy hoạch: Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m.

- Đường số 9: Điểm đầu giao với đường số 2, điểm cuối giao với đường số 13. Chiều dài khoảng 2,382 km. Quy hoạch: Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m.

- Đường số 17 : Điểm đầu giao với đường số 3, điểm cuối giao với đường Chuyên Dùng. Chiều dài khoảng 0,785 km. Quy hoạch: Lộ giới: 32m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10,5 = 21$ m

- Đường Khu Nùng: Điểm đầu giao với đường Tân Cang –Thiết Giáp, điểm cuối đi xã Giang Điền. Chiều dài khoảng 2,814 km. Quy hoạch. Lộ giới: 28m; Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 8 = 16$ m

f/ Hệ thống đường khu vực:

- Đường số 13: Điểm đầu giao với đường số 5, điểm cuối giao với đường số 15. Chiều dài khoảng 2,316 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

- Đường số 14: Điểm đầu giao đường số 5, điểm cuối giao với đường số 9. Chiều dài khoảng 0,92 km. Quy hoạch Lộ giới: 17m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

- Đường số 15: Điểm đầu giao đường Võ Nguyên Giáp, điểm cuối giao với đường số 6. Chiều dài khoảng 0,717 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

- Đường số 20: Điểm đầu giao đường Khu Nùng, điểm cuối đi phường Tam Phước. Chiều dài khoảng 1,178 km. Quy hoạch Lộ giới: 17m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

- Đường số 21: Điểm đầu giao đường số 1 điểm cuối giao đường số 3. Chiều dài khoảng 1,723 km. Quy hoạch Lộ giới: 17m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

- Đường số 22: Điểm đầu giao đường số 1 điểm cuối giao đường số 3. Chiều dài khoảng 1,289 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

- Đường số 23: Điểm đầu giao đường số 1 điểm cuối đi phường Tam Phước. Chiều dài khoảng 1,762km. Quy hoạch Lộ giới: 17m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

- Đường số 24: Điểm đầu giao với đường số 17, điểm cuối giao với đường ĐT778. Chiều dài khoảng 1,200 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

- Đường Đinh Quang Ân: Điểm đầu giao đường số 3, điểm cuối giao đường số 2. Chiều dài khoảng 0,50 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m; Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

g/ Nút giao thông:

- Tại vị trí giao cắt giữa đường Cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường Võ Nguyên Giáp giao cắt bằng hình thức liên thông – ngã ba.

- Tại vị trí giao cắt giữa đường Võ Nguyên Giáp với đường ĐT778 giao cắt theo hình thức khác mức, liên thông (cầu vượt). Chiều cao tĩnh không của đường bộ đối với phần trên không tối thiểu là 4,75m tính từ điểm cao nhất của mặt đường trở lên theo phương thẳng đứng.

- Tại vị trí giao cắt giữa đường số 2 với đường Võ Nguyên Giáp và đường sắt cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu – Phú Mỹ (đoạn Phước Tân – Trảng Bom) giao cắt theo hình thức khác mức (cầu vượt), đường số 2 đi trên. Chiều cao tĩnh không của đường bộ đối với phần trên không tối thiểu là 4,75m tính từ điểm cao nhất của mặt đường trở lên theo phương thẳng đứng. Chiều cao tĩnh không ở chỗ giao nhau giữa đường ô tô với đường sắt, đối với phần trên không tối thiểu là 6,55m (đối với khổ đường 1435mm)

- Tại vị trí giao cắt giữa đường sắt cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu , đường số 6, đường số 5 với đường Cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu quy hoạch theo hình thức giao cắt khác mức (cầu vượt), đường cao tốc đi dưới. Chiều cao tĩnh không của đường bộ đối với phần trên không tối thiểu là 4,75m tính từ điểm cao nhất của mặt đường trở lên theo phương thẳng đứng.

- Tại vị trí giao cắt giữa đường Cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường chuyên dùng giao cắt theo hình thức khác mức (cầu vượt), đường cao tốc đi

trên. Chiều cao tĩnh không của đường bộ đối với phần trên không tối thiểu là 4,75m tính từ điểm cao nhất của mặt đường trở lên theo phương thẳng đứng.

- Tại vị trí giao cắt giữa đường số 1 với đường ĐT778 giao cắt theo hình thức cùng mức (đảo vòng xuyên kết hợp đèn tín hiệu). Bán kính ngoài của nút R=60m

- Tại nút giao của đường sắt đoạn Trảng Bom Phước Tân và đoạn An Hòa Phước Tân hình thức giao cắt khác mức (cầu vượt)

- Các đường liên khu vực với đường trục chính khu vực, đường khu vực giao cắt theo hình thức cùng cốt.

- Tại vị trí giao cắt giữa đường Cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường Đinh Quang Ân giao cắt theo hình thức khác mức (cầu vượt), đường Đinh Quang Ân đi trên. Chiều cao tĩnh không của đường bộ đối với phần trên không tối thiểu là 4,75m tính từ điểm cao nhất của mặt đường trở lên theo phương thẳng đứng.

- Tại vị trí giao cắt giữa đường Cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường dân sinh liên xã thuộc Ấp Miếu giao cắt theo hình thức khác mức (công chui), đường cao tốc đi trên mặt đất.

h/ Quy mô, tải trọng, hành lang an toàn của cầu trên tuyến:

- Quy mô cầu bê tông cốt thép hoặc cầu bê tông liên hợp, cầu sắt

- Cầu thiết kế với tải trọng HL93.

- Chiều cao tĩnh không ở chỗ giao nhau khác cao độ giữa đường ô tô với nhau, đối với phần trên không tính từ điểm cao nhất của mặt đường trở lên theo phương thẳng đứng được quy định :

+ Đối với đường cao tốc : 5m

+ Đối với đường cấp đô thị và khu vực : 4,75m

+ Đối với đường cấp nội bộ : 4,5m

+ Đối với đường dành cho xe đạp, đi bộ được tách riêng khỏi phần xe chạy của đường ô tô, tĩnh không tối thiểu cao 2,5m và rộng tối thiểu 3,0m.

- Chiều cao tĩnh không ở chỗ giao nhau giữa đường ô tô với đường sắt (đường sắt đi dưới), đối với phần trên không tối thiểu là 6,55m (đối với khổ đường 1435mm) tính từ điểm cao nhất của mặt đường sắt trở lên theo phương thẳng đứng.

- Hành lang an toàn đối với cầu theo chiều dọc tính từ đuôi mố cầu ra mỗi bên 50m đối với cầu có chiều dài từ 60m trở lên, 30m đối với cầu có chiều dài nhỏ hơn 60m.

- Hành lang an toàn đối với cầu trong đô thị theo chiều ngang cầu tính từ mép lan can ngoài cùng trở ra mỗi bên 7m đối với phần cầu chạy trên cạn, kể cả phần cầu chạy trên phần đất chỉ ngập nước khi có lũ.

- Cổng qua suối, kênh, mương thiết kế với tải trọng H30-XB80. Hành lang an toàn đối với cổng tương ứng với hành lang an toàn đường bộ nơi đặt cổng.

- Cao độ thông thủy: Đối với cầu vượt sông, suối khổ giới hạn theo chiều đứng từ mực nước cao nhất (mức nước lịch sử với tần suất thiết kế) tới điểm thấp nhất ở đáy kết cấu nhịp được quy định tối thiểu là 0,5m (nếu có cây trôi thì tối thiểu là 1m), tới mặt tấm kê gối cầu được quy định tối thiểu là 0,25m. Đồng thời phải đảm bảo thông thuyền (nếu có) với khổ giới hạn tùy theo cấp sông quy định tính từ mực nước thông thuyền thiết kế theo quy định

i/ Đường thủy:

+ Sông Buông thuộc tỉnh quản lý, cấp kênh là cấp V được quy hoạch chiều rộng 25m, chiều sâu 2,1m và dài khoảng 15km.

+ Các kênh, mương, rạch thường xuyên nạo vét theo định kỳ đảm bảo thoát nước.

- Trên sông Buông có thể phát triển các phương tiện giao thông thủy như tàu, buýt sông để vận chuyển hàng hóa cũng như hành khách và du lịch.

k/ Bến xe, tuyến xe buýt, trạm dừng đỗ:

- Bố trí các bãi đậu xe riêng tại các khu trung tâm các cấp của đô thị.

- Dọc các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực và chính khu vực tổ chức các tuyến xe buýt phục vụ nhu cầu đi lại của người dân.

- Khoảng cách các trạm khoảng 300 - 500m và không quá 800m được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Chiều rộng bến dừng xe buýt có chiều rộng tối thiểu 3m. Chỗ dừng xe buýt của đường giao thông đối diện phải bố trí lệch với chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông ngược lại ít nhất là 10m.

- Trạm dừng xe buýt cho phép bố trí trước và sau nút giao thông. Đối với nút giao thông có vạch cho người qua đường chỗ đỗ xe buýt phải cách vạch tối thiểu là 10m. Trên các tuyến đường chính có đèn tín hiệu điều khiển phải bố trí phải bố trí cách chỗ giao nhau tối thiểu là 20m.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch 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 $H_{xd} \geq 2,40m$.

- 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 2,40m (khu vực ở mật độ thấp) và 2,70m (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. Việc san nền được tiến hành cục bộ, cân bằng khối lượng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc về hướng sông Buông và các nhánh của sông Buông.

- Dự kiến nguồn đất đắp lấy từ các mỏ đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (mỏ Thiện Tân, mỏ Tân Hiệp ...)

- 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.

b. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Sử dụng cống BTCT đúc sẵn làm hệ thống thoát nước chính cho toàn khu, xả trực tiếp ra sông Buông và các nhánh của sông Buông.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí dọc 2 bên đường giao thông, độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc dọc của đường, tối thiểu 1/D. Hướng thoát nước bám theo cốt quy hoạch san nền, hướng về 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: từ giao giữa trục đường Võ Nguyên Giáp đổ về sông Buông, diện tích lưu vực khoảng 936 ha.

+ Lưu vực 2: lấy ranh giới phía Nam của phân khu D1 đổ về khu vực sông Buông nằm giữa phường Phước Tân, diện tích lưu vực khoảng 900 ha.

- Khu vực phía Tây Nam của phân khu D1 giáp với Quốc lộ 51 khá thấp trũng, đây là vùng dễ bị ngập úng cục bộ vào mùa mưa do nước lũ từ thượng nguồn và một phần do thủy triều dâng.

- Một số giải pháp đối với nước lũ từ thượng nguồn và thủy triều dâng:

+ Khai thông các tuyến mương thoát nước hiện hữu trong khu dân cư, duy tu, nạo vét thường xuyên tránh đọng úng rác. Nâng cấp các tuyến mương đã xuống cấp, xây mới các tuyến mương (cống) tại các khu vực dân cư chưa có hệ thống thoát nước.

+ Quy hoạch các mảng xanh, công viên và một số tuyến đường đi qua khu dân cư tạo điều kiện để bố trí các tuyến cống thoát nước với khẩu độ lớn giảm thiểu ngập úng cục bộ.

+ Quy hoạch các hồ điều hòa số 1, 2, 3 (tận dụng từ các mỏ đá) nằm trên phường Phước Tân và phường Tam Phước với tổng diện tích khoảng 333 ha (trong đó diện tích hồ thuộc phường Phước Tân khoảng 260 ha) nhằm hạn chế nước lũ từ thượng nguồn đổ xuống.

+ Tăng cường nạo vét, cải tạo các tuyến suối đầu nối trực tiếp với sông Buông, gia cố mái dốc sông, suối tại các vị trí dễ sạt lở bằng kè bê tông hoặc xây đá, trồng cỏ ... Quản lý hoạt động xây dựng không lấn chiếm lòng sông, suối.

+ Hạn chế mật độ xây dựng công trình, phát triển các vùng đệm nước công viên cây xanh dọc theo các tuyến sông, suối. Hạn chế sử dụng các vật liệu phủ bề mặt không thấm nước để tăng cường khả năng thấm, giảm lưu lượng dòng chảy trên bề mặt.

+ Đối với các khu vực xây dựng công trình cần đảm bảo cốt cao trình san nền không chế Hxd.

3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước phân khu D1: 10.400 m³/ngày

- Giải pháp quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho phân khu D1 được lấy từ ống D500 trên đường quốc lộ 51.

+ Mạng lưới ống cấp nước: Xây dựng tuyến ống chính (cấp 1) đi theo đường Võ Nguyên Giáp dẫn nước từ ống chuyên tải D500 vào cấp cho mạng ống nhánh, Mạng ống nhánh được tổ chức thành mạch vòng khép kín cấp nước đến mọi đối tượng dùng nước trong khu vực. Kết quả tính toán thủy lực xác định tiết diện ống cấp nước như sau: ống cấp I: D200, ống nhánh: D150, D100

4. Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện 22kV cho phân khu D1 được chia thành 5 khu gồm: khu A, khu B, khu C, khu E và khu F 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, vị trí đầu nối nguồn điện do điện lực chấp nhận. Đến năm 2021 trạm trung gian 110kV Phước Tân cấp điện cho lưới trung áp tuyến 841, tuyến 482 và trạm biến áp có công suất $P_{\max} = 12,7\text{MV}$.

- Lưới điện 110kV, 220kV trong phân khu D1 đều phải tuân thủ theo “Nghị định 14/2014/NĐ-CP “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Điện lực về an toàn điện” của Chính Phủ ban hành ngày 15/4/2014.

Đường dây trung thế và trạm biến áp:

- Đối với khu trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ đô thị, khu vực đô thị đã ổn định về quy hoạch, các khu trung tâm lưới trung thế cần được thiết kế, xây dựng ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị và tránh đầu tư nhiều lần với tiết diện dây dẫn.

+ Đường dây trung thế trục chính sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA ($3 \times 240\text{mm}^2$) mạch vòng khép kín vận hành hở.

+ Đường dây trung thế nhánh CXV/DSTA ($3 \times 185\text{mm}^2$) hoặc nhỏ hơn tùy theo từng phụ tải.

- Tuyến cáp ngầm 22kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE $\Phi 130/100$ chôn ngầm dưới đất.

- Đối với khu vực có mật độ thấp, khu du lịch lưới trung thế thiết kế đi nổi trên trụ BTLT, các tuyến đường dây trục chính và nhánh rẽ sử dụng cáp ACXV, C/XLPE/PVC tùy theo tải tiêu thụ, sử dụng các loại phụ kiện phù hợp khu vực, máy biến áp được treo hoặc đặt trên trụ cho từng loại phụ tải.

- Các trạm biến áp xây dựng mới gồm trạm hợp bộ, trạm giàn, trạm treo...

Các chỉ tiêu cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện đất công cộng, du lịch, kho tàng: 50kW/ha.

- Chỉ tiêu cấp điện đất HTKT, SXKD, XDHH: 140kW/ha.

- Chỉ tiêu cấp điện tính theo người năm 2030 gồm:

+ Phụ tải điện sinh hoạt: 700W/người.

+ Điện công trình công cộng: 40% phụ tải điện sinh hoạt.

+ Tổn hao + dự phòng: 15% phụ tải.

Đường dây hạ thế và chiếu sáng công cộng:

- Lưới điện hạ thế 0,4kV lấy từ trạm biến áp 22/0,4kV trong phân khu, áp dụng hệ thống hạ thế 3 pha 4 dây có trung tính nối đất, khoảng cách trạm đến tải tiêu thụ không quá 300m. Dây dẫn vào nhà dân sử dụng cáp đồng vặn xoắn $\geq 11\text{mm}^2$.

- Tuyến cáp ngầm 0,4kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE $\Phi 85/65$ chôn ngầm dưới đất.

- Tuyến cáp đi nổi 0,4kV, cáp vặn xoắn xây dựng mới được đi trên trụ trung hạ thế, sử dụng các loại phụ kiện phù hợp.

- Cáp chiếu sáng xây dựng mới đi ngầm, đi trong ống HPDE $\Phi 65/50$ chôn ngầm dưới đất.

- Cáp chiếu sáng xây dựng mới đi nổi, đi trên trụ BTLT, sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC hoặc cáp vặn xoắn.

5. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

Dự báo nhu cầu:

- + Nhu cầu thuê bao cố định và ADSL khoảng : 20.916 thuê bao.
- + Nhu cầu thuê bao di động khoảng: 67.900 thuê bao (140 máy/100 dân).
- + Nhu cầu thuê bao truyền hình cáp khoảng: 20.916 thuê bao.

Thông tin di động:

Nâng cấp các trạm thu phát sóng (BTS) hiện hữu và xây dựng mới 02 trạm BTS có diện tích khoảng 100m² mỗi trạm. Đảm bảo cho các doanh nghiệp thông tin di động sử dụng chung về cơ sở hạ tầng. Đường kính phủ sóng của mỗi trạm BTS khoảng từ 250-300 mét.

Truyền hình cáp:

Nâng cấp các tuyến cáp quang hiện có và triển khai các tuyến truyền dẫn cáp quang mới để cung cấp dịch vụ truyền hình với độ nét cao (HD, Full HD, ...) đến tất cả thuê bao trong phạm vi quy hoạch.

6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải:

Để giảm thiểu số trạm bơm chuyển tải, căn cứ hướng dốc địa hình chia làm 2 lưu vực thu gom và xử lý nước thải. Lưu vực 1 gồm các tiểu khu E1,E2, C1,C2 của phân khu D1 và các tiểu khu B6-2, B6-3, B6-4 của phân khu B6. Lưu vực 2 gồm các tiểu khu A1, A2, A3, B1, B2, của phân khu D1 và tiểu khu B6-1 của phân khu B6:

+ Lưu vực 1 dân số 14.700 + 19.200 = 33.900 người. Lưu lượng nước thải: Q1= 6.100 m³/ngày-đêm.

+ Lưu vực 2 dân số 26.300 + 11.700 = 38.000 người. Lưu lượng nước thải: Q2= 6.800 m³/ngày-đêm.

Toàn khu D1 xây dựng 02 trạm xử lý nước thải, trạm số 1 công suất 6.100 m³/ngày-đêm, diện tích xây dựng 0,5 ha, vị trí xây dựng dự kiến đặt tại khu B2-Lô 12. Trạm số 2 công suất 6.800 m³/ngày-đêm. Diện tích xây dựng 10,5 ha, vị trí xây dựng dự kiến đặt tại khu A2-Lô 5. Nước thải sau xử lý (của cả 2 trạm) cho thoát ra Sông Bung.

Biện pháp thu gom nước thải:

Giai đoạn đầu khi mật độ dân số chưa cao, nước thải được dẫn tự chảy về các trạm xử lý tạm thời của mỗi khu để xử lý. Khi đô thị phát triển hoàn chỉnh, hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của toàn khu vực đưa vào hoạt động thì toàn bộ nước thải trong xã sẽ được dẫn về trạm xử lý tập trung để xử lý, các trạm xử lý tạm thời sẽ chuyển mục đích sử dụng sang làm trạm bơm chuyển tiếp nước thải.

Mạng lưới cống thoát nước thải:

Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với nước mưa. Bố trí các tuyến ống nhánh thu nước thải từ các khu dân cư và công trình công cộng tập trung vào cống chính rồi dẫn về trạm xử lý. Các khu vực có địa hình thấp, hướng dốc địa hình không cho phép dẫn tự chảy thì sử dụng trạm bơm chuyển tiếp.

Tiêu chuẩn nước thải:

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý bước 1 bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống cống chung đưa về trạm xử lý tại các khu.

- Chất lượng nước thải sau xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 35/2015/QĐ-

UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

b. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Chất thải rắn:

Dự báo dân số khoảng 41.000 người vào năm 2030, dự báo lượng rác thải sinh hoạt của khu vực dự án năm 2030 là 53,30 tấn/ngày. Lượng chất thải rắn được thu gom tập trung tới khu vực xử lý chất thải rắn của tỉnh.

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: bố trí và sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng tại khối để công trình nhà ở cao tầng.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu:

7.1. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường 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 $\geq 10m$ bao quanh tại các khu vực có nguy cơ ô nhiễm như: trạm xử lý, trạm bơm nước thải, rác thải, 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,...

7.2. 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 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 công viên sinh thái kết hợp với hồ điều hòa tạo cảnh quan.

Điều 10. Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và chỉ giới 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. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Tầng cao xây dựng công trình tuân thủ theo văn bản số 102/TC-QC của Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không.

+ 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,...

Stt	Khu chức năng	Mật độ XD tối đa	Tầng cao XD tối đa
I	Khu ở		
1	Ở cao tầng	40	12
2	Ở thấp	90	3
II	Khu du lịch sinh thái	60	6
III	Khu công cộng dịch vụ		
1	Giáo dục	40	6
2	Y tế	40	6
3	Văn hóa	40	6
4	Hành chính	40	6
5	TMDV	40	18
IV	Khu xây dựng hỗn hợp	80	18
V	Cây xanh		
1	Công viên TDTT	40	1-2
2	Công viên khu ở	5	1

Khoảng lùi xây dựng:

- Đối với các công trình công cộng và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường:

+ Đối với cấp đường chính đô thị, đường liên khu vực và đường chính khu vực khoảng lùi $\geq 10m$ cho khối đế công trình, khoảng lùi $\geq 15m$ cho khối tháp công trình.

+ Đối với các cấp đường nội khu thì khoảng lùi $\geq 6m$ cho khối đế công trình, khoảng lùi $\geq 10m$ cho khối tháp công trình.

+ Đối với công trình nhà ở thấp tầng phải bố trí khoảng lùi trước nhà $\geq 3m$. Đối với các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Căn cứ vào hiện trạng địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính, chỉ giới xây dựng tại các phân khu chức năng được xác định như sau:

+ Tại khu vực dân cư hiện trạng chỉ giới xây dựng được quy định khoảng lùi $\geq 3m$ đối với tuyến đường khu vực trở lên. Cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tại các tuyến đường phân khu vực trở xuống.

+ Tại khu vực nhà ở mật độ thấp xây dựng mới chỉ giới xây dựng được quy định khoảng lùi $\geq 3m$ đối với tuyến đường khu vực trở lên. Cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tại các tuyến đường phân khu vực trở xuống.

+ Tại khu vực nhà ở mật độ cao xây dựng mới chỉ giới xây dựng được quy định khoảng lùi $\geq 6m$ đối với đường Võ Nguyên Giáp và $\geq 3m$ đối với tuyến đường khu vực trở lên.

+ Tại các ô phục vụ du lịch sinh thái quy định khoảng lùi chung $\geq 6m$.

+ Tại khu vực xây dựng công trình công cộng cấp vùng, khu xây dựng hỗn hợp cấp vùng, các khu trung tâm công cộng cấp đô thị, cấp khu ở, khu thể dục thể thao được quy định khoảng lùi $\geq 10m$.

+ Tại khu vực công viên sinh thái dọc sông Buông, các công trình chính và công trình phụ trợ cho phép khoảng lùi $\geq 6m$ đối với mọi tuyến đường và $\geq 15m$ đối với sông Buông.

+ Khoảng lùi chung đối với các tuyến trục chính đô thị như đường Số 1, Số 2 và đường Bắc Sơn – Long Thành, ngoài đoạn đi qua khu vực trung tâm thì các đoạn còn lại quy định khoảng lùi $\geq 6m$.

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

Điều 11. Các trục không gian chính, công trình điểm nhấn và các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát:

1. Các khu vực cảnh quan trung tâm:

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp vùng:** Được xác định tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Bắc Sơn – Long Thành và được đề xuất hình khối lớn ấn tượng hiện đại, ưu tiên hợp khối tạo điểm nhấn và tạo ra các không gian công cộng bên trong và trước các tòa nhà. Chiều cao công trình tại vị trí này được xác định cao tối đa 18 tầng và cao nhất trong toàn phân khu D1, mật độ xây dựng tối đa 60%.

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp đô thị:** khu trung tâm cấp đô thị được bố trí quỹ đất tại nút giao giữa đường số 2 và đường số 4 (bao gồm cụm công trình hành chính và trung tâm văn hóa phục vụ cho toàn đô thị). Tại khu trung tâm này Chiều cao công trình được xác định cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp Khu và cấp đơn vị ở:** 05 khu đô thị trong phân khu D1 được bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình tiện ích cho từng khu và kết hợp phục vụ cho các nhóm ở. Tại các khu trung tâm này chiều cao công trình được xác định cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

*** Cảnh quan khu vực trung tâm hiện hữu:**

Trong phân khu đô thị D1 hầu hết là bổ xung hệ thống hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu trong tương lai, đồng thời chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu tại lô số 3 thuộc Ô-A2. Trung tâm công cộng phục vụ cho nhóm ở này hầu như được đầu tư xây mới để phục vụ. Giải pháp bố trí tập trung quanh khu vực chùa Quảng Nghiêm, kết hợp công trình giáo dục hiện hữu tạo ra một khu trung tâm với chiều cao công trình được quy định tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Diện tích còn lại bố trí cây xanh và sân đường.

2. Các tuyến cảnh quan:

Các trục chính đô thị gồm đường Võ Nguyên Giáp, đường Số 1, Số 2, Số 4 và đường Bắc Sơn - Long Thành, ưu tiên các công trình có chức năng hỗn hợp, khối tích khối tích lớn là trung tâm cấp khu.

Cây xanh trên tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường cao tốc nên trồng các loại cây trưởng thành có chiều cao vượt trội, trồng với cách khoảng ngắn từ 3-5m, nhằm giảm thiểu ô nhiễm và chống tiếng ồn.

Cây xanh trên các tuyến đường trục chính đô thị còn lại nên trồng các loại cây trường thành có chiều cao vượt trội, có tán rộng, có hình dáng và màu sắc hoa đặc trưng mang tính chất định hướng.

Với những tuyến đường liên khu vực trở xuống, khuyến khích trồng các loại cây ít rụng lá hoặc rụng lá theo mùa, hoa ít hương thơm để hạn chế thu hút côn trùng và có chiều cao trường thành trung bình nhỏ (khoảng 10m), ưu tiên trồng những cây đặc trưng, phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng của địa phương.

Trên các dải phân cách hoặc vỉa hè có tổ chức cây xanh. Trồng các cây bụi thấp hoặc cây tia tán quanh các gốc cây lớn để tăng tính thẩm mỹ và không ảnh hưởng đến tầm nhìn khi lưu thông.

Tuyến cảnh quan sông Buông cần được bảo vệ, giải pháp lâu dài là khai thông nạo vét, tạo cảnh quan, có sức thu hút người dân và khách du lịch. Đề xuất không gian kiến trúc cảnh quan dọc 02 bên sông được thiết kế tổng hợp từ nhiều yếu tố, trong đó tôn trọng tuyệt đối yếu tố tự nhiên. Quy định giải pháp kiến trúc trong khu vực này thấp tầng (không được vượt quá 01 tầng) và mật độ xây dựng dưới 5%.

Kiến trúc công trình dọc 02 bên sông hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

Cầu qua sông Buông được thiết kế với khoảng cách thông thủy lớn để tạo thuận lợi cho vận chuyển khách du lịch ngắm cảnh trên sông và có kiến trúc đẹp mắt.

Kè sông Buông được đề xuất sử dụng kè mềm toàn tuyến cho phép bán ngập. Tại các vị trí có công trình xây dựng gần sông cho phép tạo các không gian mở bằng các hình thức kè cứng (kè giạt cấp) kết hợp quảng trường bên trên.

3. Hệ thống không gian mở:

Không gian mở tại các công trình công cộng – dịch vụ kết hợp không gian các trục đường chính khu ở với vườn hoa, thảm cỏ, tượng trang trí làm khoảng lùi - tạo tầm nhìn đẹp cho các công trình trọng điểm của khu dân cư;

Công viên cây xanh - không gian mở dọc sông Buông và trong khu ở: bố trí cây xanh sân thể thao và các công dịch phục vụ cho hoạt động của công viên kết hợp vườn hoa, cây cảnh tượng trang trí.

Không gian mở tại các quảng trường: Kết hợp với không gian bên trong công trình, đồng thời bố trí các công trình kiến trúc nhỏ liên kết trong và ngoài tạo ra một khung cảnh quan hài hòa, thống nhất về nội dung thiết kế.

Không gian mở tại các nút giao quan trọng: Công trình kiến trúc đô thị xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông .

4. Công trình điểm nhấn:

** Tại các khu vực cửa ngõ gồm:*

- Cửa ngõ Phía Đông (theo trục Đông - Tây) tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Bắc Sơn – Long Thành, bố trí các công trình điểm nhấn cấp 1 có hình khối lớn, ấn tượng phục vụ cấp vùng.

- Cửa ngõ phía Bắc (theo trục Bắc - Nam) tại nút giao giữa đường Võ Nguyên Giáp và đường Số 2, bố trí các công trình điểm nhấn cấp 2 có hình khối lớn, ấn tượng hài hòa với cảnh quan cây xanh mặt nước hồ điều hòa, phục vụ cấp đô thị.

*** Tại những giao lộ của các trục giao thông chính:**

- Tại những giao lộ quan trọng trong phân khu đô thị D1, đồ án đã bố trí các cụm công trình công cộng cấp Khu để phục vụ cục bộ cho từng khu đô thị. Các điểm nhấn tại những khu vực này được đề xuất xây dựng các công trình kiến trúc có chiều cao vừa phải, hài hòa với cảnh quan xung quanh và được xác định là điểm nhấn cấp 3. Cụ thể các công trình điểm nhấn tại các giao lộ:

- + Nút giao giữa đường Số 6 và đường Số 10a
- + Nút giao giữa đường Số 2 và đường số 12
- + Nút giao giữa đường Số 1 và đường Số 9
- + Nút giao giữa đường Số 4 và đường Số 22
- + Nút giao giữa đường Số 4 và đường Số 7

*** Tại các trục cảnh quan chính:** Bố trí các tiểu công trình kiến trúc nhỏ và được xác định là công trình điểm nhấn thứ cấp.

5. Thiết kế đô thị đối với khu vực các ô phố:

*** Đối với khu ở:**

Đối với các khu nhà liên kế phố: có thể kết hợp dịch vụ trên một số tuyến đường trung tâm và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các trường hợp còn lại cần có khoảng lùi phía trước và sau khoảng 2-3m, tầng cao trung bình 2-5 tầng, mật độ xây dựng 70-90%, khuyến khích tổ chức các giếng trời trong công trình.

Đối với các khu nhà vườn, biệt thự: bố trí ở các tuyến đường phụ và có tính chất yên tĩnh, các loại nhà dạng này cần có không gian sân vườn rộng, giao thông hạn chế xuyên cắt, tầng cao trung bình 1-2 tầng, mật độ xây dựng 40-60%.

Đối với các khu ở quy hoạch mới còn lại: Phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với dân cư hiện hữu, tránh những xung đột, tranh chấp về mỹ quan, kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình.

Dãy nhà liên kế phố nằm trên các trục giao thông chính cần quan tâm đến hình thức kiến trúc riêng cũng như nhịp điệu kiến trúc chung của cả dãy phố.

*** Đối với các khu vực còn lại:**

- Đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng đất và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu quy hoạch

- Tầng cao xây dựng tối đa là: 18 tầng. Tuân thủ theo văn bản số 172/TC-QC của Cục tác chiến- Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không.

- Đối với công trình công cộng- thương mại dịch vụ bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ.....

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Quy định về xử lý vi phạm

Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch trong khu vực quy hoạch.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng sẽ được Chủ đầu tư bổ sung điều chỉnh cho phù hợp với thực tế và trình thỏa thuận các cấp có thẩm quyền.

Mọi trường hợp xây dựng tại phân khu D1 thuộc phường Phước Tân mà không được cấp phép hoặc sai với nội dung ghi trong giấy phép đều bị xử phạt và bị xử lý tháo dỡ công trình theo quy định của pháp luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Biên bản quy chế này được áp dụng tại phân khu đô thị D1 thuộc địa bàn phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và có hiệu lực từ ngày ký ban hành. Các quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

Các bộ phận, cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành theo Quy định này.

Quy định quản lý quy hoạch phân khu D1 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa gồm 3 chương, 13 điều được ban hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để các đối tượng sử dụng biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Đồng Nai (Báo cáo).
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- UBND thành phố Biên Hòa.
- UBND phường Phước Tân.