

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000
một phần phân khu C2 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 4639/TTr-SXD ngày 21/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 một phần phân khu C2 theo quy hoạch chung xây dựng 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 phân khu C2 tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp phân khu A1 tại phường Long Bình Tân.

- Phía Nam : Giáp phân khu C3 tại phường Phước Tân; phân khu C4 tại xã Long Hưng.

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

- Phía Tây : Giáp một phần phân khu C2 tại phường Long Bình Tân, phân khu C4 tại xã 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 xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030 được duyệt.

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

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

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

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

b) Tính chất, chức năng

- Phạm vi lập quy hoạch thuộc một phần phân khu thành phần phía Tây 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.

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

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

- Là một phần trong chuỗi các khu vực cảnh quan đặc biệt ven sông Đồng Nai; có điểm văn hóa lịch sử gắn với vùng đất Biên Hòa - Đồng Nai và sông Bến Gỗ (làng cổ, nhà thờ bến gỗ, rệu Bến gỗ,...).

- Trong phân khu tổ chức các chức năng phát triển hỗn hợp, đầu mối giao thông vùng về đường sắt, 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, các khu ở dự án có thể bố trí dự án thương mại, các dự án tái định cư và nhà ở xã hội tùy theo tình hình thực tế và nhu cầu của UBND thành phố Biên Hòa.

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

a) Quy mô diện tích

- Phạm vi nghiên cứu lập mới quy hoạch: Khoảng 546 ha tại phường An Hòa (không bao gồm Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên) thuộc một phần phân khu C2 theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Biên Hòa. Trong đó, đất xây dựng đô thị: Khoảng 502 ha, gồm:

+ Đất dân dụng : Khoảng 398 ha.

+ Đất ngoài dân dụng : Khoảng 104 ha.

- Phạm vi rà soát, cập nhật quy hoạch: Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên, khoảng 375 ha, đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 tại Quyết định số 1776/QĐ-UBND ngày 12/6/2013.

b) Quy mô dân số

- Phạm vi nghiên cứu lập mới quy hoạch: Khoảng 39.000 - 41.000 người.

- Phạm vi rà soát, cập nhật quy hoạch: Khoảng 20.000 - 24.000 người (theo điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên).

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: 100 - 125 m²/người.

+ Đất khu dân dụng: 90 - 100 m²/người.

Đất ở : ≤ 50 m²/người.

Đất cây xanh : ≥ 08 m²/người.

Đất dịch vụ công cộng : ≥ 03 m²/người.

Đất giao thông : ≥ 15 m²/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	: 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao:	
+ Tầng cao	: ≤ 24 tầng.
+ Chiều cao	: ≤ 85 m.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu chung

- Hệ thống 01 khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp vùng gồm: Khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng giáp Quốc lộ 51, bố trí các công trình công cộng dịch vụ kết hợp nhà ga đường sắt và bến xe liên tỉnh với quy mô diện tích khoảng 02 ha.

- Hệ thống 04 khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, công cộng dịch vụ, hỗn hợp, giải trí,... với tổng diện tích khoảng 32 ha có vị trí tại:

- + Nút giao giữa đường ĐT 771B và Quốc lộ 51.
- + Nút giao giữa đường ĐT 771B và đường số 6.
- + Nút giao giữa đường ĐT 771 và Quốc lộ 51.
- + Nút giao giữa đường ĐT 771 và đường số 10.

- 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 cao tầng dọc Quốc lộ 51 và tại các khu vực trung tâm thương mại, công cộng dịch vụ đô thị.

+ Các khu ở thấp tầng bố trí tại các khu vực ven các kênh rạch, bao quanh các khu trung tâm khu vực.

+ Các khu ở hiện hữu phân bố với tỷ lệ cao trong phân khu, bên cạnh đó là các khu ở xây dựng mới xen kẽ trên toàn phạm vi phân khu.

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

Trên cơ sở đặc điểm vị trí bao quanh là hệ thống sông rạch (sông Bung, các nhánh sông) và hệ thống khung cứng giao thông cấp vùng, cấp đô thị là các tuyến đường sắt, Quốc lộ 51, đường ĐT 771, đường ĐT 771B; phân khu C2 chia làm 05 khu vực, trong đó phạm vi nghiên cứu lập mới quy hoạch thuộc một phần phân khu C2 tại phường An Hòa gồm 03 khu với 08 ô quy hoạch (tương đương với đơn vị ở, khu phố) để kiểm soát phát triển.

- Khu C2-2:

- + Quy mô diện tích : Khoảng 124 ha.
- + Quy mô dân số : Khoảng 11.000 - 14.000 người.
- + Tầng cao công trình : Tối đa đến 24 tầng.

+ Vai trò, chức năng: Là khu trung tâm hiện hữu phát triển mở rộng, được đầu tư phát triển mới với mật độ cao gồm các công trình công cộng thương mại dịch vụ cấp vùng gắn liền với hệ thống giao thông vùng, kết hợp cải tạo chỉnh trang các công trình hiện hữu, có vai trò là trung tâm của phân khu C2 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 C2-2 được phân thành 02 ô quy hoạch như sau:

Ô1: Ở phía Tây Khu C2-2 với diện tích khoảng 76 ha, dân số khoảng 5.000 - 8.000 người. Chức năng chính là khu ở và khu công cộng thương mại dịch vụ, phát triển hỗn hợp, đầu mối giao thông vùng.

Ô2: Ở phía Đông Khu C2-2 với diện tích khoảng 48 ha, dân số khoảng 3.000 - 6.000 người. Chức năng chính là khu ở và khu phát triển hỗn hợp, công cộng dịch vụ đô thị.

Bố trí cụm công trình công cộng dịch vụ kết hợp nhà ga đường sắt và bến xe liên tỉnh dọc Quốc lộ 51 tại trung tâm của toàn phân khu với tổng diện tích khoảng 10ha; các công trình giáo dục gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT với tổng diện tích khoảng 3,4 ha; khu hành chính chính trị có diện tích khoảng 0,3 ha là trụ sở của UBND phường An Hòa; khu trung tâm văn hóa phường với diện tích khoảng 0,8 ha.

Các công trình công cộng tiện ích như y tế, giáo dục mầm non, sinh hoạt cộng đồng, hành chính cấp đơn vị ở (văn phòng khu phố),... phục vụ khu ở có thể được bố trí trong các khối phức hợp cao tầng, đảm bảo các yêu cầu về không gian hiện đại cao tầng và tiết kiệm quỹ đất tại khu vực (việc bố trí phải đảm bảo quy mô diện tích và các yêu cầu thiết kế hoạt động phù hợp các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan).

- Khu C2-3:

- + Quy mô diện tích : Khoảng 206 ha.
- + Quy mô dân số : Khoảng 17.000 - 20.000 người.
- + Tầng cao công trình : Tối đa đến 12 tầng.

+ Vai trò, chức năng: Được đầu tư phát triển mới kết hợp với cải tạo chỉnh trang các công trình hiện hữu, chủ yếu là các khu ở mật độ trung bình, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại 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 C2-3 được phân thành 03 ô quy hoạch như sau:

Ô1: Ở phía Tây Khu C2-3 với quy mô khoảng 47 ha, dân số khoảng 5.500 - 6.500 người. Chức năng chính là khu ở và khu phát triển hỗn hợp, công cộng dịch vụ đô thị.

Ô2: Ở trung tâm Khu C2-3 với quy mô khoảng 112 ha, dân số khoảng 10.000 - 11.000 người. Chức năng chính là khu ở và khu phát triển hỗn hợp, công cộng dịch vụ đô thị.

Ô3: Ở phía Đông Khu C2-3 với quy mô khoảng 47 ha, dân số khoảng 1.500 - 2.500 người. Chức năng chính là khu ở, công cộng dịch vụ.

Bố trí cụm công trình công cộng tiện ích tại khu vực phía Bắc Khu C2-3 gồm khu hành chính, văn hóa, y tế với tổng diện tích khoảng 01ha; sân vận động phường với diện tích khoảng 01 ha; các công trình giáo dục gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT với tổng diện tích khoảng 06ha.

Các công trình công cộng tiện ích như y tế, giáo dục mầm non, sinh hoạt cộng đồng, hành chính cấp đơn vị ở (văn phòng khu phố),... phục vụ khu ở có thể được bố trí trong các khối phức hợp cao tầng nhằm đảm bảo các yêu cầu về không gian hiện đại cao tầng và tiết kiệm quỹ đất tại khu vực (việc bố trí phải đảm bảo quy mô diện tích và các yêu cầu thiết kế hoạt động phù hợp các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan).

- Khu C2-5:

+ Quy mô diện tích : Khoảng 216 ha.

+ Quy mô dân số : 5.000 - 7.000 người.

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

+ Vai trò, chức năng: Được đầu tư phát triển mới là chủ yếu, gồm các khu mật độ cao dọc tuyến đường ĐT 771 và các khu mật thấp gắn liền công viên sinh thái cấp đô thị, 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.

+ Để kiểm soát phát triển, Khu C2-5 được phân thành 03 ô quy hoạch như sau:

Ô1: Ở phía Đông Bắc Khu C2-5 với quy mô khoảng 38 ha, dân số khoảng 2.000 - 3.000 người. Chức năng chính là khu ở và khu phát triển hỗn hợp, công cộng dịch vụ đô thị.

Ô2: Ở phía Tây Bắc Khu C2-5 với quy mô khoảng 94 ha, dân số khoảng 3.000 - 4.000 người. Chức năng chính là khu ở và khu phát triển hỗn hợp, công cộng dịch vụ đô thị.

Ô3: Ở phía Tây Nam Khu C2-5 với quy mô khoảng 84 ha. Chức năng chính là công viên cây xanh kết hợp hồ điều hòa.

Bố trí cụm công trình công cộng tiện ích tại khu vực phía Nam Khu C2-5 gồm khu hành chính, văn hóa, y tế với tổng diện tích khoảng 01ha; các công trình giáo dục gồm trường mầm non, trường tiểu học với diện tích khoảng 3,2ha.

Các công trình công cộng tiện ích như y tế, giáo dục mầm non, sinh hoạt cộng đồng, hành chính cấp đơn vị ở (văn phòng khu phố),... phục vụ khu ở có thể được bố trí trong các khối phức hợp cao tầng nhằm đảm bảo các yêu cầu về không gian hiện đại cao tầng và tiết kiệm quỹ đất tại khu vực (việc bố trí phải đảm bảo quy mô diện tích và các yêu cầu thiết kế hoạt động phù hợp các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan).

c) Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất một phần phân khu C2 tại phường An Hòa

STT	Danh mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Phạm vi lập mới quy hoạch	546,29	59,28	
A	Đất xây dựng đô thị	502,02	54,48	122,44
I	Đất dân dụng	398,40	43,24	97,17
1	Đất công cộng cấp đô thị	0,35	0,04	0,09
2	Đất phát triển hỗn hợp cấp đô thị	31,67	3,44	7,72
3	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	41,92	4,55	10,22
4	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	28,53	3,10	6,95
5	Đất khu ở	295,93	32,12	72,18
5.1	Đất công cộng khu ở	3,21	0,35	0,78
5.2	Đất trường THPT	1,20	0,13	0,29
5.3	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	4,21	0,46	1,03
5.4	Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	52,51	5,70	12,80
5.5	Đất đơn vị ở	234,80	25,48	57,27
a	Đất công cộng đơn vị ở	11,32	1,23	2,76
	Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)	11,32	1,23	2,76
b	Đất cây xanh đơn vị ở	4,67	0,51	1,14
c	Đất giao thông đơn vị ở (đường khu vực, đường phân khu vực)	15,08	1,64	3,68
d	Đất nhóm nhà ở	203,73	22,11	49,69
	Đất nhóm nhà ở dự án	84,57	9,18	
	Đất nhóm nhà ở hiện hữu	119,16	12,93	
II	Đất ngoài dân dụng	103,62	11,25	
1	Đất công cộng cấp vùng	2,00	0,22	
2	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường sắt)	56,15	6,09	
3	Đất tôn giáo	1,75	0,19	

4	Đất cây xanh cách ly	24,90	2,70	
5	Đất công trình đầu mối HTKT	18,82	2,04	
5.1	Đất trạm xử lý nước thải	8,45	0,92	
5.2	Đất bến xe - bãi đỗ xe	10,37	1,13	
B	Đất khác	44,27	4,80	
1	Đất sông suối - hồ điều hòa	44,27	4,80	
	Phạm vi rà soát cập nhật quy hoạch khu du lịch và đô thị Sơn Tiên	375,13	40,71	
	Tổng	921,42	100,00	

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 kết hợp nhà ga đường sắt và bến xe liên tỉnh dọc Quốc lộ 51 với hình thức kiến trúc hiện đại.

+ Khu vực trung tâm cấp đô thị: Cụm công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, công cộng dịch vụ, văn hóa, giải trí,... có vị trí tại khu vực nút giao giữa đường ĐT 771B với Quốc lộ 51 và đường số 6; giữa đường ĐT 771 với Quốc lộ 51 và đường số 10.

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

- Các tuyến cảnh quan:

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

+ Các tuyến dọc hai bên các trục:

Đường chính đô thị: Quốc lộ 51, đường ĐT 771, đường ĐT 771B.

Đường liên khu vực: Đường số 6, đường số 8.

- Hệ thống không gian mở:

+ Khu vực cụm công trình công cộng dịch vụ kết hợp nhà ga đường sắt và bến xe liên tỉnh tại Quốc lộ 51 được bố trí hệ thống quảng trường, công viên cây xanh, tạo không gian mở rộng lớn, đảm bảo thông thoáng khi tập trung đông người.

+ Khu vực trung tâm hiện hữu cải tạo chỉnh trang công trình, khuôn viên được cải tạo gắn với hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh. Khu vực trong phạm vi đình An Hòa cải tạo khuôn viên, bố trí kết hợp công trình và hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh tạo quần thể thống nhất.

+ Bố trí dải công viên cây xanh len lõi giữa các công trình công cộng dẫn vào khu công viên xây xanh tập trung tạo không gian mở rộng lớn, hài hòa cảnh quan thiên nhiên.

+ Khu vực công viên sinh thái kết hợp hồ điều hòa giáp sông Buông, đáp ứng yêu cầu về mảng xanh tập trung phục vụ công cộng, tạo không gian mở rộng lớn, hài hòa cảnh quan thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các dãy hành lang xanh cách ly sông Buông, sông Bến Gỗ ≥ 10 m, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở.

- Các khu vực cửa ngõ:

+ Cửa ngõ phía Bắc gồm: Nút giao giữa Quốc lộ 51 với đường ĐT 771 và đường ĐT 771B có các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ tiện ích trong phạm vi.

+ Cửa ngõ phía Nam gồm: Cầu Hương lộ 2, cầu ĐT 771 qua sông Bến Gỗ, sông Buông, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình nhà ở cao tầng và thấp tầng trong phạm vi.

- Công trình điem nhân: Các công trình tại các khu vực cửa ngõ, công trình thương mại, dịch vụ dọc đường Quốc lộ 51.

- 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,...

STT	Khu chức năng	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa
I	Khu ở	60	≤ 24
1	Nhóm nhà riêng lẻ thấp tầng	60	≤ 06
2	Nhóm nhà ở cao tầng (chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	60	≤ 24
II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	40	≤ 06
III	Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị	60	≤ 24
IV	Khu công cộng dịch vụ cấp vùng	60	≤ 24
V	Khu du lịch	25	≤ 03
VI	Cây xanh - Thể dục thể thao	05	≤ 03
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 ≥ 10 m cho tầng đế, ≥ 15 m cho tầng tháp; Đối với các cấp đường nhỏ hơn là ≥ 6 m cho tầng đế, ≥ 10 m cho tầng tháp.

+ 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: Quốc lộ 51 có lộ giới tối đa đến 64m; đường ĐT 771B có lộ giới 60 m; đường ĐT 771 có lộ giới 70 m.

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

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

+ Bến bãi:

Ga Biên Hòa xây dựng mới kết hợp quảng trường nhà ga với diện tích khoảng 05 ha.

Xây dựng thêm bến xe liên tỉnh tại khu vực ga An Hòa, kết hợp quảng trường, cây xanh và các công trình công cộng dịch vụ phụ trợ là nơi tập kết, đậu đỗ xe với diện tích khoảng 05 ha.

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 6, số 8: Lộ giới 32m (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 Ngô Quyền, đường Nguyễn Văn Tỏ, đường số 7, số 13: 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, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 01 m).

Đường số 10: 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 khu vực:

Đường số 1, số 2, số 3, số 4, số 5, số 14, số 15, số 16, số 18, số 19, số 20: Lộ giới 17 m (mặt đường chính 3,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 9: Lộ giới 26 m (mặt đường chính 7,5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 01 m).

Đường số 11: Lộ giới 20,5 m (mặt đường chính 5,25 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

Đường số 17: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 6 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

- Các nút giao thông:

+ Các nút giao khác cốt tổ chức tại nút giao giữa đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu với Quốc lộ 51, đường ĐT 771, đường ĐT 771B, đường Ngô Quyền, trục chính Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên; giữa Quốc lộ 51 với đường ĐT 771, đường ĐT 771B; giữa đường ĐT 771B với đường Nguyễn Văn Tỏ; giữa đường số 13 quảng trường nhà ga.

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

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- San nền:

+ Cao độ nền tối thiểu cho khu vực xây dựng ở mật độ cao là $H_{xd} \geq 2,7m$.

+ 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 sông.

+ Căn cứ theo địa hình tự nhiên và cốt quy hoạch có thể phân ra làm 3 lưu vực thoát nước chính như sau:

Lưu vực 1: Lấy ranh giới từ trục đường Ngô Quyền đổ về hướng Tây của phường An Hòa chảy ra nhánh suối của sông Buông.

Lưu vực 2: Lấy ranh giới từ trục đường Ngô Quyền đổ về hướng Đông Nam của phường An Hòa chảy ra các nhánh suối của sông Buông và các hồ nhân tạo dẫn nước.

Lưu vực 3: Từ phạm vi khu du lịch và trục đường Quốc Lộ 51 đổ về hướng Tây Nam của phường An Hòa chảy trực tiếp ra sông Buông.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| + Nước sinh hoạt | : 180/lít/người/ngày.đêm. |
| + Nước công trình công cộng | : 10% lượng nước cấp. |
| + Nước rửa đường | : 10% lượng nước cấp sinh hoạt. |
| + Nước tưới cây | : 10% lượng nước cấp sinh hoạt. |
| + Nước dự phòng | : 20% lượng nước cấp sinh hoạt. |

- Nguồn nước cấp cho một phần phân khu C2 tại phường An Hòa được lấy từ nhà máy nước Thiện Tâm thông qua tuyến ống D500 đi trên đường Quốc lộ 51.

- Xây dựng tuyến cống chính đi theo đường ĐT 771B và đường số 7 đầu nối với ống chuyển tải trên đường Quốc lộ 51. Hai tuyến ống chính này 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. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Ngoài các hạng 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 100% 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.

+ 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 03 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về 03 trạm xử lý nước thải của phân khu C2 được bố trí tại các vị trí tiếp giáp sông Buông và các nhánh sông.

- 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 đế 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 một phần phân khu C2 tại phường An Hòa được cấp điện từ trạm 110/22kV Long Bình và trạm 110/22kV Đồng Nai.

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

- 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 ≥ 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 Bông 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 phường, 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) Chinh 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 tỷ lệ 1/5.000 một phần phân khu C2 tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa 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.

a) 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.

ĐƠN

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường An Hòa; 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