

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 C3

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 613./QĐ-UBND

ngày ...03. tháng 3..năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐỒNG NAI, THÁNG 09/2017

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG
QUY HOẠCH PHÂN KHU C3
THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
XÃ PHƯỚC TÂN – THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI
*(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày thángnăm
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 C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày tháng năm ... 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 C3 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 xã Phước Tân kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch tại phân khu C3 thuộc xã 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 xã Phước Tân, có vị trí địa lý như sau:

- Phía Bắc : Giáp Phân khu B6 thuộc xã Phước Tân;
- Phía Nam : Giáp với Phân khu C1 thuộc xã Tam Phước;
- Phía Đông : Giáp Phân khu D1 thuộc xã Phước Tân;
- Phía Tây : Giáp phân khu C2 thuộc xã An Hòa và Phân khu C4 thuộc xã Long Hưng;

1.2. Quy mô lập quy hoạch

- a. Quy mô diện tích: Khoảng 1.550 ha.
- b. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5000.
- c. Quy mô dân số:

- Dân số giai đoạn đến năm 2020 khoảng 29.000 người.
- Dân số giai đoạn đến năm 2030 khoảng 49.700 người.

1.3. Tính chất và chức năng đô thị:

a. 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.

b. 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. Cơ cấu chung:

a. Hệ thống trung tâm cấp vùng gồm:

- Khu trung tâm công cộng hỗn hợp, thương mại dịch vụ cấp vùng bố trí tại nút giao Phước Tân - Long Hưng và đường Quốc Lộ 51, thuộc lô số 9, số 25 và số 27, với diện tích khoảng 41 ha. Bao gồm khoảng 26 ha cho giai đoạn đầu và 15 ha cho giai đoạn sau.

- Khu trung tâm du lịch và giải trí cấp vùng bao gồm sân golf hiện hữu và mở rộng về phía Nam với diện tích khoảng 156 ha.

b. Hệ thống khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, dịch vụ, giải trí,... có vị trí tại:

Bố trí các công trình công cộng cấp đô thị như trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại, trường THPT... tại nút giao giữa đường Quốc Lộ 51 và đường Số 10 tại Lô số 24 với diện tích khoảng 9 ha.

c. 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.

Phân khu C3 được phân thành 03 khu (Khu A; B; và D) với những chức năng đặc trưng. Mỗi khu đô thị được bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội chủ yếu là các công trình thương mại, dịch vụ. Cụ thể:

- **Khu A:** Được tổ chức tại nút giao của đường Số 1 và đường Phước Tân - Long Hưng. Bao gồm: Cụm công trình hành chính, văn hóa, y tế, thương mại và cụm công trình trường học.

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 2.000 m².

+ Trung tâm văn hóa và nhà văn hóa: Diện tích khoảng 18.600 m².

+ Trung tâm y tế: Diện tích khoảng 3.000 m².

+ Cụm trường THCS, tiểu học, mẫu giáo: Diện tích khoảng 15.600 m².

- **Khu B:** Được tổ chức tại phía Bắc nút giao của đường Phước Tân - Long Hưng và đường Số 16. Bao gồm: Cụm công trình hành chính, trung tâm văn hóa, Trung tâm y tế.

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 8.200 m².

+ Trung tâm văn hóa: Diện tích khoảng 8.500 m².

+ Trung tâm y tế: Diện tích khoảng 8.300 m².

- **Khu D:** Được tổ chức tại phía Nam nút giao của đường Phước Tân - Long Hưng và đường Số 16. Bao gồm: Cụm công trình hành chính, trung tâm văn hóa, Trung tâm y tế, trung tâm thương mại và trường THPT.

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 5.800 m².

+ Trung tâm văn hóa: Diện tích khoảng 10.800 m².

+ Trung tâm y tế: Diện tích khoảng 5.300 m².

+ Trung tâm thương mại: Diện tích khoảng 37.000 m².

+ Trường trung học phổ thông: Diện tích khoảng 17.300 m².

d. Hệ thống trung tâm các đơn vị ở:

Các khu đô thị (Khu A; B; và D) được phân thành 15 Ô quy hoạch. Mỗi Ô quy hoạch tương đương với một đơn vị ở. 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 biệt không có dân cư thì không bố trí công trình công cộng phục vụ thường xuyên).*

e. Tổ chức không gian các khu ở:

- Các khu ở hiện hữu mật độ thấp: tập trung dọc 02 bên đường Quốc Lộ 51. Khu vực này cần cải tạo và xây dựng xen kẽ những khu vực đất trống còn lại, bố trí quỹ đất để xây dựng các khu tái định cư và nhà ở xã hội.

- Các khu ở mật độ thấp - xây dựng mới: được bố trí về phía Nam và phía Tây khu vực nghiên cứu, dọc theo đường Phước Tân – Long Hưng

- Các khu ở mật độ cao - xây dựng mới: được bố trí dọc 02 bên đường ĐT 771

2.2. Phân bổ quỹ đất, dân số và chức năng sử dụng đất:

a) Khu A:

Quy mô diện tích : Khoảng 585 ha.

Quy mô dân số : Khoảng 43.850 người. *(Trong đó bao gồm dân số cập nhật từ dự án khoảng 9.650 người)*

* Để kiểm soát phát triển, Khu A được phân thành 08 Ô quy hoạch như sau:

Ô - A1: Ở phía Bắc Khu A; giới hạn bởi đường Võ Nguyên Giáp, đường Quốc Lộ 51, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu với quy mô khoảng 81ha, dân số khoảng 2.000 người. Chức năng là khu ở.

Ô - A2: Ở trung tâm Khu A; giới hạn bởi đường Quốc Lộ 51, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, đường số 1 và đường số 2 với quy mô khoảng 72 ha, dân số khoảng 4.000 người. Chức năng là khu ở.

Ô - A3: Ở trung tâm Khu A; giới hạn bởi đường Quốc Lộ 51, đường Chuyên Dùm, đường số 1 và đường số 2 với quy mô diện tích khoảng 49ha, dân số khoảng 3.000 người. Chức năng là khu ở.

Ô - A4: Ở Phía Đông Nam Khu A; giới hạn bởi đường Quốc Lộ 51, đường Chuyên Dùm, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và ranh phía Nam xã Phước Tân với quy mô diện tích khoảng 61ha, dân số khoảng 5.500 người. Chức năng là khu ở.

Ô - A5: Ở phía Tây Bắc Khu A; giới hạn bởi đường Quốc Lộ 51, đường ĐT 771, Ranh phía Tây Bắc xã Phước Tân và đường số 2 với quy mô diện tích khoảng 134ha, dân số khoảng 19.000 người. Chức năng là khu ở, công viên cây xanh cấp khu.

Ô - A6: Ở trung tâm Khu A; giới hạn bởi đường Quốc Lộ 51, đường ĐT 771, đường số 2 và đường Phước Tân - Long Hưng với quy mô diện tích khoảng 76ha, dân số khoảng 7.000 người. Chức năng là khu ở; trung tâm cấp đô thị, trung tâm hỗn hợp cấp vùng.

Ô - A7: Ở phía Tây Nam Khu A; giới hạn bởi đường Quốc Lộ 51, đường ĐT 771, đường Phước Tân - Long Hưng và ranh phía Nam xã Phước Tân với quy mô diện tích khoảng 56ha, dân số khoảng 3.350 người. Chức năng là khu ở; trung tâm cấp đô thị, trung tâm hỗn hợp cấp vùng.

Ô - A8: Ở phía Đông Khu A; giới hạn bởi đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, đường Chuyên Dùm và đường Số 1 với quy mô diện tích khoảng 57ha. Chức năng là khu cây xanh cấp đô thị.

b) Khu B:

Quy mô diện tích : Khoảng 308 ha.

Quy mô dân số : Khoảng 19.200 người. *(Trong đó bao gồm dân số cập nhật từ dự án khoảng 16.700 người)*

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

Ô - B1: Ở phía Bắc khu B; giới hạn bởi đường ĐT 771, đường số 2, đường số 8, và ranh xã An Hòa, với quy mô diện tích khoảng 85ha, dân số khoảng 2.500 người. Chức năng là ở.

Ô - B2: Ở phía Đông Nam khu B; giới hạn bởi đường ĐT 771, đường số 2, đường số 8, và đường Phước Tân - Long Hưng, với quy mô diện tích khoảng 79ha, dân số khoảng 1.700 người. Chức năng là khu ở, khu công cộng cấp đô thị.

Ô - B3: Ở phía Tây khu B; giới hạn bởi Sông Buông, đường số 8, và đường Phước Tân - Long Hưng, với quy mô diện tích khoảng 144ha, dân số khoảng 15.000 người. Chức năng là khu ở.

c) Khu D:

Quy mô diện tích : Khoảng 656 ha.

Quy mô dân số : Khoảng 33.000 người. (Trong đó bao gồm dân số cập nhật từ dự án khoảng 20.000 người)

* Để kiểm soát phát triển, Khu D được phân thành 04 Ô quy hoạch như sau:

Ô - D1: Ở phía Đông Bắc khu D; giới hạn bởi đường Phước Tân - Long Hung, đường ĐT 771, đường Số 11 với quy mô diện tích khoảng 69ha, dân số khoảng 1.000 người. Chức năng là khu ở

Ô - D2: Ở phía Tây khu D; giới hạn bởi Sông Buông và sông nhánh của sông Buông , với quy mô khoảng 113 ha. Chức năng là khu ở.

Ô - D3: Ở phía Nam khu D; giới hạn bởi Sông Buông và sông nhánh của sông Buông , với quy mô diện tích khoảng 218 ha, dân số khoảng 15.000 người. Chức năng là khu ở.

Ô - D4: Ở phía Đông khu D; giới hạn bởi Sông nhánh của sông Buông và ranh xã Tam Phước, với quy mô diện tích khoảng 256 ha. Chức năng là du lịch cấp vùng.

2.3. Hệ thống công trình công cộng tiện ích:

Các khu đô thị (Khu A; B; và D) được phân thành 15 Ô quy hoạch. Mỗi Ô quy hoạch tương đương với một đơn vị ở. 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 biệt 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.

*** Cụ thể các công trình thiết yếu như sau:**

Tại Ô - A1: Bố trí tập trung tại phía Đông Bắc Ô – A1, giáp với đường Võ Nguyên Giáp. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 3.000 m².

+ Công trình y tế: Sử dụng chung tại Ô-A3.

+ Văn hóa: Diện tích Khoảng 4.200 m².

+ Giáo dục: Trường mẫu giáo với diện tích khoảng 8.000 m²; Trường Tiểu học với diện tích khoảng 11.700 m²;

+ Thương mại dịch vụ: Diện tích Khoảng 7.300 m².

Tại Ô - A2: Bố trí theo hình thức phân tán, tận dụng các công trình hiện hữu

+ Cụm công trình hành chính: Mở rộng trụ sở UBND hiện hữu về phía Nam với diện tích khoảng 3.500 m².

+ Công trình y tế: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 23 và đường Số 24 với diện tích khoảng 3.200m²

+ Văn hóa: Sử dụng chung với cụm công trình văn hóa cấp khu, được bố trí tại nút giao giữa đường Số 1 và đường Số 2 với diện tích khoảng 14.100 m².

+ Giáo dục: Cải tạo mở rộng trường mẫu giáo ấp Hương Phước với diện tích khoảng 4.000 m²; cải tạo mở rộng trường Tiểu học Hương Phước tại đường Đinh Quang Ân với diện tích khoảng 11.400 m²;

+ Thương mại dịch vụ: Cải tạo mở rộng chợ Hương Phước với diện tích khoảng 1.500 m² tại nút giao giữa đường Quốc Lộ 51 và đường Đinh Quang Ân.

Tại Ô – A3: Sử dụng chung cụm công trình công cộng cấp khu, tại nút giao giữa đường Số 1 và đường Phước Tân - Long Hưng.

Tại Ô – A4: Bố trí tập trung tại nút giao giữa đường Hồ Văn Huê và đường Số 26. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 3.200 m².

+ Công trình y tế: Diện tích khoảng 3.800 m²

+ Văn hóa: Diện tích khoảng 6.400 m²

+ Giáo dục: Trường mẫu giáo với diện tích khoảng 3.600 m²; Trường Tiểu học với diện tích khoảng 5.400 m²;

+ Thương mại dịch vụ: Diện tích khoảng 7.900 m²

Tại Ô – A5: Bố trí theo hình thức phân tán. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Bố trí tại nút giao đường Số 2 và đường Số 28 với diện tích khoảng 5.200 m².

+ Công trình y tế: Sử dụng chung tại Ô-A6

+ Văn hóa: Diện tích khoảng 6.400 m²

+ Giáo dục: Xây dựng 03 điểm trường mẫu giáo, với tổng diện tích khoảng 17.800 m²; Xây dựng 02 điểm trường Tiểu học với tổng diện tích khoảng 14.800 m²; Xây dựng 1 điểm trường THCS với diện tích 5.400m².

+ Thương mại dịch vụ: Bố trí quỹ đất thương mại tại Lô số 12 với diện tích khoảng 4.100 m²

Tại Ô – A6: Bố trí theo hình thức tập trung tại nút giao giữa đường Số 10 và đường Số 12. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 4.900 m².

+ Công trình y tế: Diện tích khoảng 6.100 m².

+ Văn hóa: Sử dụng chung cụm công trình văn hóa cấp đô thị tại Lô số 24

+ Giáo dục: Trường mẫu giáo với diện tích khoảng 4.800 m²; Trường Tiểu học với diện tích khoảng 4.800 m²;

+ Thương mại dịch vụ: Sử dụng chung với cụm công trình hỗn hợp tại nút giao giữa đường Quốc Lộ 51 và Phước Tân - Long Hưng.

Tại Ô – A7: Bố trí theo hình thức tập trung tại khu vực nghĩa trang hiện hữu ấp Tân Mai. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Cải tạo từ văn phòng ấp Tân Mai với diện tích khoảng 5.000 m².

+ Công trình y tế: Diện tích khoảng 2.000 m².

+ Văn hóa: Diện tích khoảng 3.500 m².

+ Giáo dục: Cải tạo mở rộng trường mẫu giáo Tân Mai hiện hữu với diện tích khoảng 4.100 m²; Cải tạo mở rộng trường tiểu học Tân Mai hiện hữu với diện tích khoảng 4.900 m².

+ Thương mại dịch vụ: Diện tích khoảng 7.800 m², đồng thời sử dụng chung với cụm công trình hỗn hợp tại nút giao giữa đường ĐT 771 và Phước Tân - Long Hưng.

Tại Ô – B1: Bố trí theo hình thức phân tán. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 2 và đường ĐT 771 với diện tích khoảng 2.800 m².

+ Công trình y tế: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 2 và đường Số 23 với diện tích khoảng 4.900 m².

+ Văn hóa: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 2 và đường Số 15 với diện tích khoảng 5.000 m².

+ Giáo dục: Xây dựng 01 điểm trường mẫu giáo giáp phía Bắc nhà văn hóa với diện tích khoảng 5.000m²; xây dựng 01 điểm trường tiểu học tại nút giao giữa đường số 7 và đường Số 15 với diện tích khoảng 8.000m².

+ Thương mại dịch vụ: Bố trí tại 02 vị trí, tại nút giao giữa đường số 7 và đường số 15 với diện tích khoảng 7.800m²; Tại nút giao giữa đường Số 2 và đường Số 8 với diện tích khoảng 8.300m².

Tại Ô – B2: Bố trí theo hình thức phân tán. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 2 và đường số 15 với diện tích khoảng 4.900 m².

+ Công trình y tế: Bố trí tại dọc theo đường Phước Tân - Long Hưng thuộc lô số 33 với diện tích khoảng 8.300 m².

+ Văn hóa: Sử dụng chung công trình văn hóa cấp khu tại nút giao giữa đường Số 10 và đường số 16 với diện tích khoảng 8.500 m².

+ Giáo dục: Xây dựng 01 điểm trường mẫu giáo giáp trung tâm văn hóa với diện tích khoảng 8.000 m²; 01 điểm trường tiểu học với diện tích khoảng 8.900m² dọc theo đường Số 10.

+ Thương mại dịch vụ: Sử dụng chung với cụm công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị tại nút giao giữa đường Phước Tân - Long Hưng với đường ĐT 771.

Tại Ô – B3: Bố trí theo hình thức phân tán. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 10 và đường số 34 với diện tích khoảng 5.500 m².

+ Công trình y tế: Bố trí tại dọc theo đường số 34, tại khu trung tâm thương mại cấp đô thị với diện tích khoảng 10.200 m².

+ Văn hóa: Sử dụng chung công trình văn hóa cấp khu dọc theo đường số 10.

+ Giáo dục: Xây dựng 02 điểm trường mẫu với tổng diện tích khoảng 17.000 m²; 02 điểm trường tiểu học với tổng diện tích khoảng 20.600m² dọc theo đường Số 34; xây dựng 01 điểm trường THCS với diện tích khoảng 20.100m².

+ Thương mại dịch vụ: Sử dụng chung với cụm công trình thương mại dịch vụ cấp khu dọc theo đường Phước Tân - Long Hưng.

Tại Ô – D1: Bố trí theo hình thức tập trung tại nút giao giữa đường Phước Tân - Long Hưng và đường Số 16. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Diện tích khoảng 5.100 m².

- + Công trình y tế: Diện tích khoảng 5.300 m².
- + Văn hóa: Sử dụng chung cụm công trình văn hóa cấp khu.
- + Giáo dục: Trường mẫu với diện tích khoảng 5.500 m²; Trường tiểu học với diện tích khoảng 8.400m².
- + Thương mại dịch vụ: Sử dụng chung với cụm công trình thương mại dịch vụ cấp khu dọc theo đường Số 11.

Tại Ô – D2: Bố trí theo hình thức phân tán. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 35 và đường Số 39 với diện tích khoảng 3.600 m².

+ Công trình y tế: Sử dụng chung tại trung tâm y tế cấp khu tại Ô-D1

+ Văn hóa: Bố trí quỹ đất xây dựng các công trình văn hóa dọc sông Bung với tổng diện tích khoảng 50.500m².

+ Giáo dục: Xây dựng 07 điểm Trường mẫu giáo phân bố đều trong các nhóm dân cư với tổng diện tích khoảng 19.100 m²; Xây dựng 01 điểm trường tiểu học tại đường Số 39 với diện tích khoảng 11.200m²; Xây dựng 01 điểm trường THCS với diện tích khoảng 8.400m² giáp trường tiểu học.

+ Thương mại dịch vụ: Sử dụng chung với cụm công trình thương mại dịch vụ cấp khu tại Ô-D1.

Tại Ô – D3: Bố trí theo hình thức phân tán. Bao gồm:

+ Cụm công trình hành chính: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 4 và đường Số 19 với diện tích khoảng 3.600 m².

+ Công trình y tế: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 4 và đường Số 19 với diện tích khoảng 3.600 m².

+ Văn hóa: Bố trí tại nút giao giữa đường Số 4 và đường Số 19 với diện tích khoảng 7.200 m².

+ Giáo dục: Xây dựng 02 điểm Trường mẫu phân bố đều trong các nhóm dân cư với tổng diện tích khoảng 20.500 m²; Xây dựng 01 điểm trường tiểu học tại nút giao giữa đường Số 4 và đường Số 19 với diện tích khoảng 5.300 m²; Xây dựng 01 điểm trường THCS với diện tích khoảng 11.500 m².

+ Thương mại dịch vụ: Bố trí phân tán tại các nhóm dân cư với tổng diện tích khoảng 50.900 m².

Tại Ô – D4: Bố trí công trình dịch vụ phục vụ cho hoạt động du lịch nghỉ dưỡng và thể dục thể thao.

+ Giáo dục: Xây dựng 01 điểm Trường mẫu tại nút giao giữa đường số 11 và đường Số 16 với diện tích khoảng 18.200 m²; Xây dựng 01 điểm trường tiểu học giáp trường mẫu giáo với diện tích khoảng 17.800 m²;

+ Thương mại dịch vụ: Bố trí phân tán để phục vụ cho hoạt động du lịch với tổng diện tích khoảng 59.000 m².

2.4. Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cân bằng sử dụng đất phân khu C3:

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	CHỈ TIÊU ĐẠT ĐƯỢC
		(ha)	(%)	(m ² /người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1456,27	93,94	
I	ĐẤT DÂN DỤNG	1000,52	64,54	104,17
1	Đất công cộng cấp đô thị	10,00	0,65	
2	Đất xây dựng hỗn hợp	0,00	0,00	
3	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	42,70	2,75	
4	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	53,26	3,44	
5	Đất khu ở	894,56	57,70	
5.1	- Đất công cộng khu ở	21,76	1,40	
5.2	- Đất trường THPT	7,40	0,48	
5.3	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	29,72	1,92	
5.4	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	83,53	5,39	
5.5	- Đất đơn vị ở	752,15	48,52	
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	65,73	4,24	6,84
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	32,33	2,09	
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	33,40	2,15	
b	+ Đất cây xanh	71,24	4,60	7,42
c	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	43,29	2,79	4,51
d	+ Đất nhóm nhà ở	571,89	36,89	59,54
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu</i>	161,37	10,41	
	<i>Đất nhóm nhà ở xây dựng mới</i>	410,52	26,48	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	455,75	29,40	
1	Đất xây dựng hỗn hợp cấp vùng	26,55	1,71	
2	Đất điếm du lịch; khu du lịch	156,70	10,11	
3	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	35,08	2,26	
4	Đất tôn giáo	5,69	0,37	
5	Đất cây xanh cách ly	47,33	3,05	
6	Đất sông suối - hồ điều hòa	172,89	11,15	
7	Đất công trình đầu mối HTKT	11,51	0,74	
7.1	- Đất chợ đầu mối	0,00	0,00	
7.2	- Đất trạm xử lý nước thải	3,83	0,25	
7.3	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	7,68	0,50	
B	ĐẤT KHÁC	93,98	6,06	
1	Đất dự trữ sau năm 2030	93,98	6,06	
1.1	- Đất dự trữ xây dựng hỗn hợp cấp vùng	14,75	0,95	
1.2	- Đất dự trữ phát triển dân cư	79,23	5,11	
	TỔNG	1550,25	100,00	

Ghi chú:

- 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

tuan 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 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	551,57	94,18
I	ĐẤT DÂN DỤNG	440,38	75,19
1	Đất công cộng cấp đô thị	4,00	0,68
2	Đất xây dựng hỗn hợp	0,00	0,00
3	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	34,20	5,84
4	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	21,19	3,62
5	Đất khu ở	380,99	65,05
5.1	- Đất công cộng khu ở	4,38	0,75
5.2	- Đất trường THPT	5,67	0,97
5.3	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	19,77	3,38
5.4	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	36,17	6,18
5.5	- Đất đơn vị ở	315,00	53,78
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	18,09	3,09
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	13,23	2,26
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	4,86	0,83
b	+ Đất cây xanh	27,68	4,73
c	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	24,24	4,14
d	+ Đất nhóm nhà ở	244,99	41,83
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu</i>	161,37	27,55
	<i>Đất nhóm nhà ở xây dựng mới</i>	83,62	14,28
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	111,19	18,99
1	Đất xây dựng hỗn hợp cấp vùng	26,55	4,53
2	Đất giao thông đối ngoại (đường Quốc lộ, đường cao tốc, đường sắt)	35,08	5,99
3	Đất tôn giáo	5,50	0,94
4	Đất cây xanh cách ly	2,00	0,34
5	Đất sông suối - hồ điều hòa	39,81	6,80
6	Đất công trình đầu mối HTKT	2,25	0,38
6.1	- Đất trạm xử lý nước thải	0,00	0,00
6.2	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	2,25	0,38
B	ĐẤT KHÁC	34,10	5,82
1	Đất dự trữ xây dựng hỗn hợp cấp vùng	14,75	2,52
2	Đất dự trữ phát triển dân cư	19,35	3,30
	TỔNG	585,67	100

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

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(ha)	(%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	260,25	84,50
I	ĐẤT DÂN DỤNG	199,95	64,92
1	Đất công cộng cấp đô thị	6,00	1,95
2	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	8,50	2,76
3	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	17,47	5,67
4	Đất khu ở	167,98	54,54
4.1	- Đất công cộng khu ở	11,28	3,66
4.2	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	15,88	5,16
4.3	- Đất đơn vị ở	140,82	45,72
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	17,75	5,76
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	7,97	2,59
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	9,78	3,18
b	+ Đất cây xanh	13,23	4,30
c	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	9,84	3,19
d	+ Đất nhóm nhà ở	100,00	32,47
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu</i>	0,00	0,00
	<i>Đất nhóm nhà ở xây dựng mới</i>	100,00	32,47
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	60,30	19,58
1	Đất cây xanh cách ly	12,83	4,17
2	Đất sông suối - hồ điều hòa	41,88	13,60
3	Đất công trình đầu mối HTKT	5,59	1,81
3.1	- Đất trạm xử lý nước thải	1,58	0,51
3.2	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	4,01	1,30
B	ĐẤT KHÁC	47,75	15,50
1	Đất dự trữ phát triển dân cư	47,75	15,50
	TỔNG	308,00	100

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

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(ha)	(%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	644,45	98,15
I	ĐẤT DÂN DỤNG	360,19	54,86
1	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	14,60	2,22
2	Đất khu ở	345,59	52,63
2.1	- Đất công cộng khu ở	6,10	0,93
2.2	- Đất trường THPT	1,73	0,26
2.3	- Đất cây xanh, mặt nước, TDTT khu ở	9,95	1,52
2.4	- Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực)	31,48	4,79
2.5	- Đất đơn vị ở	296,33	45,13
a	+ Đất công cộng đơn vị ở	29,89	4,55
	<i>Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)</i>	11,13	1,70
	<i>Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)</i>	18,76	2,86

STT	DANH MỤC ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(ha)	(%)
b	+ Đất cây xanh	30,33	4,62
c	+ Đất giao thông đơn vị ở (Đ.khu vực, Đ.phân khu vực)	9,21	1,40
d	+ Đất nhóm nhà ở	226,90	34,56
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện hữu</i>	0,00	0,00
	<i>Đất nhóm nhà ở xây dựng mới</i>	226,90	34,56
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	284,26	43,29
1	Đất điểm du lịch; khu du lịch	156,70	23,87
2	Đất tôn giáo	0,19	0,03
3	Đất cây xanh cách ly	32,50	4,95
4	Đất sông suối - hồ điều hòa	91,20	13,89
5	Đất công trình đầu mối HTKT	3,67	0,56
5.1	- Đất trạm xử lý nước thải	2,25	0,34
5.2	- Đất bến xe - bãi đỗ xe	1,42	0,22
B	ĐẤT KHÁC	12,13	1,85
1	Đất dự trữ phát triển dân cư	12,13	1,85
	TỔNG	656,58	100

3. Định hướng kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

Hệ thống đường cao tốc:

- Đường cao tốc Biên Hòa - Phú Mỹ - Vũng Tàu: Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 3,5 km. Quy hoạch : Lộ giới: 80m;

Hệ thống đường Quốc lộ:

- Đường Võ Nguyên Giáp: Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 1,085 km. Quy hoạch: Lộ giới: 77m.

Đường sắt:

Tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu được quy hoạch đường đôi khổ 1435mm. Đoạn từ ranh xã An Hòa đến ranh xã Tam Phước bề rộng nền đường là 12,3m. Hành lang an toàn mỗi bên là 15m. Lộ giới 42,3m. Đoạn từ nút giao Phước Tân đến ga Trảng Bom, bề rộng nền đường là 26,5m. Hành lang an toàn mỗi bên là 15m. Lộ giới 56,5m.

b. Giao thông đối nội

Hệ thống đường chính đô thị:

- Đường Long Hưng – Phước Tân: Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 4,095 km Quy hoạch Lộ giới: 60m

- Đường ĐT 771: Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 3,015 km. Quy hoạch Lộ giới: 70m

- Đường chuyên dùng: Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 0,96 km. Quy hoạch Lộ giới: 60m

Hệ thống đường liên khu vực:

Đường số 1: Chiều dài khoảng 2,085 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Đường số 2 :Chiều dài khoảng 2,555 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Đường số 5 :Chiều dài khoảng 1,0 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Đường số 6 :Chiều dài khoảng 1,0 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Đường số 7 : Chiều dài khoảng 1,282 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Đường số 8 : Chiều dài khoảng 1,22 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Hệ thống đường chính khu vực:

Đường số 3 : Chiều dài khoảng 2,416 km. Quy hoạch Lộ giới: 23m

Đường số 4 : Chiều dài khoảng 2,281 km. Quy hoạch Lộ giới: 23m

Đường số 9 : Chiều dài khoảng 2,007 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường số 10 : Chiều dài khoảng 4,198 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường số 11 :Chiều dài khoảng 3,830 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường số 12.

+ Đoạn 1 : Từ đường số 10 đến đường số 9. Chiều dài khoảng 1,105 km.

Quy hoạch Lộ giới: 22m

+ Đoạn 2 : Từ đường số 9 đến đường số 5. Chiều dài khoảng 1,231 km.

Quy hoạch Lộ giới: 26m

Đường số 13 : Chiều dài khoảng 0,762 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường số 14 : Chiều dài khoảng 0,886 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường số 15 : Chiều dài khoảng 1,462 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường số 16 :Chiều dài khoảng 1,588 km. Quy hoạch Lộ giới: 26m

Đường số 19 :Chiều dài khoảng 2,105 km. Quy hoạch Lộ giới: 23m

Đường Hồ Văn Huê : Chiều dài khoảng 0,962 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Đường Đinh Quang Ân : Chiều dài khoảng 0,608 km. Quy hoạch Lộ giới:

32m

Hệ thống đường khu vực:

Đường số 17 : Chiều dài khoảng 0,884 km. Quy hoạch Lộ giới: 30m

Đường số 18 : Chiều dài khoảng 1,031 km. Quy hoạch Lộ giới: 23m

Đường số 21 : Chiều dài khoảng 0,72 km. Quy hoạch Lộ giới: 17m

Đường số 23 : Chiều dài khoảng 0,566 km. Quy hoạch Lộ giới: 17m

Đường số 25 : Chiều dài khoảng 1,855 km. Quy hoạch lộ giới: 17m

Đường số 27 : Chiều dài khoảng 0,761 km. Quy hoạch Lộ giới: 32m

Đường số 34 : Chiều dài khoảng 1,644 km. Quy hoạch lộ giới: 22m

Đường số 36 : Chiều dài khoảng 1,21 km. Quy hoạch Lộ giới: 29m

Đường số 40 : Chiều dài khoảng 0,514 km. Quy hoạch Lộ giới: 22m

Nút giao thông:

Tại vị trí giao cắt giữa đường sắt cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, giữa đường sắt cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường Quốc Lộ 51 quy hoạch theo hình thức giao cắt khác cốt (cầu vượt)

Tại vị trí giao cắt giữa đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu với đường chuyên dùng quy hoạch theo hình thức giao cắt khác cốt (cầu vượt)

Tại vị trí giao cắt giữa đường Quốc Lộ 51 với đường chuyên dùng, đường Long Hưng – Phước Tân quy hoạch theo hình thức giao cắt cùng cốt (đèn tín hiệu)

Tại vị trí giao cắt giữa đường Long Hưng – Phước Tân với đường ĐT771 quy hoạch theo hình thức giao cắt cùng cốt (đèn tín hiệu)

Đường thủy:

- Sông Buông và suối Cầu Quan đoạn qua phân khu C3 cần thực hiện việc nạo vét, cải tạo luồng theo định kỳ phục vụ cho nhu cầu thoát nước.

- Khai thác tuyến giao thông đường thủy: dọc sông Buông để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch.

- Thực hiện việc nạo vét, cải tạo luồng theo định kỳ phục vụ cho nhu cầu giao thông thủy.

- 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.

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.

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

3.2. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Đất xây dựng đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi nghiên cứu bao gồm trạm xử lý nước thải tập trung, trạm điện, bến bãi đỗ xe đầu mối, hành lang cách ly đường điện, đường sắt, cụ thể:

Trạm xử lý nước thải đặt tại nút giao giữa đường số 9 và đường số 15, dọc sông Buông với diện tích khoảng 1ha. Do nằm trong khu vực dân cư nên yêu cầu đặt ra là các thiết bị xử lý phải dùng công nghệ tiên tiến và không gây mùi, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

Trạm điện được bố trí phân bổ cho 03 khu đô thị (Khu A; B; và D) đảm bảo đủ nguồn cung cấp cho sinh hoạt, công cộng và sản xuất.

Hệ thống bến bãi xe được tính toán theo nhu cầu của từng khu đô thị với tổng diện tích khoảng 8ha. Đặc biệt quy hoạch các bãi đỗ xe công cộng lớn cho khu D để phục vụ khách du lịch trong năm. Ngoài ra, các khu vực riêng biệt cần tính toán nhu cầu riêng cho hoạt động của mình.

Cây xanh cách ly trong khu vực nghiên cứu phần lớn để cách ly hệ thống giao thông đường sắt trong khu vực và cách ly giữa khu dân cư với hệ thống sông rạch với tổng diện tích khoảng 47 ha.

3.3. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:

Di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ trong dân, từng bước tuyên truyền, khuyến khích hỏa táng hoặc đưa về nghĩa trang chung của toàn tỉnh Đồng Nai mang tính liên vùng tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu.

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

3.4. Đất tôn giáo tín ngưỡng:

Đất tôn giáo tín ngưỡng vẫn giữ nguyên trong các giai đoạn quy hoạch tuy nhiên phải tuân thủ theo lộ giới đường giao thông.

4. Định hướng giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu:

4.1. Giải pháp bảo vệ môi trường:

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

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

- Rà soát tăng cường các mảng xanh cách ly $\geq 10m$ 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,...

4.2. 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 Buông 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.

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 29.000 người và đến 2030 khoảng 49.700 người.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng:

Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 90 – 110 m²/người. Trong đó:

* Đất khu dân dụng: : 85 – 95 m²/người.

+ Đất nhóm ở : 50 – 60 m²/người.

+ Cây xanh : 08 – 10 m²/người.

+ Công trình công cộng : 05 – 07 m²/người.

+ Giao thông : 17 – 20 m²/người.

Trong đó 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 : ≥180lít/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 : ≤ 48m.

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.

- Công 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:

- Đất khu 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 12 tầng, đối với các công trình nhà ở thấp tầng tối đa là 06 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:

- Công viên cây xanh, sông suối, TDTT 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 15m tính từ mép sông, các tuyến cây xanh cảnh quan dọc các suối nhỏ tối thiểu 5m 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 hè 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 17m 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 17m nên trồng các loại cây trưởng thành có chiều cao trung bình có dáng dạng hình học.

- Trên các dải phân cách hoặc vỉa hè có tổ chức cây xanh. Trồng các cây bụi thấp hoặc cây tia tán quanh các góc 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:

1.1. Giao thông đối ngoại:

a. Hệ thống đường cao tốc :

Căn cứ quyết định số 3699/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch giao thông vận tải huyện Long Thành giai đoạn 2010-2020 và hồ sơ báo cáo đầu tư, quy hoạch sử dụng đất xã Phước Tân

Đường cao tốc Biên Hòa - Phú Mỹ - Vũng Tàu (mặt cắt 1-1): Điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Giáp (đoạn qua xã Phước Tân), điểm cuối giao với quốc lộ 51C. Đoạn qua Phân khu C3 dài khoảng 3,5 km. Quy hoạch :

- + Lộ giới: 80m
- + Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 12 = 24\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách: 3m
- + Bề rộng làn dừng xe hai bên: $2 \times 3 = 6\text{m}$
- + Bề rộng lề đất hai bên: $2 \times 1 = 2\text{m}$
- + Bề rộng dải đất cách ly hai bên đường: $2 \times 22,5 = 45\text{ m}$

b. Hệ thống đường quốc lộ:

- Đường Võ Nguyên Giáp (mặt cắt 2-2): Điểm đầu giao với Quốc lộ 1A, điểm cuối giao với đường Bùi Văn Hòa và quốc lộ 51. Theo quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 10000 thành phố Biên hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2050. Quy hoạch lộ giới 77m. Để giảm tải cho mặt đường chính khi các điểm dân cư dọc hai bên đường Võ Nguyên Giáp hình thành. Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 1,085 km, kiến nghị mặt cắt quy hoạch.

- + Lộ giới: 77m
- + Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 10,5 = 21\text{m}$
- + Bề rộng lề đất hai bên: $2 \times 3 = 6\text{m}$
- + Bề rộng mặt đường song hành hai bên: $2 \times 12 = 24\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè đường song hành hai bên : $2 \times (5+3) = 16\text{m}$
- + Bề rộng dải đất cách ly hai bên đường chính: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường quốc lộ 51 (mặt cắt 5-5): Từ ngã ba Vũng Tàu thuộc thành phố Biên Hòa qua huyện Long Thành đến ranh giới tiếp giáp với tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Căn cứ Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014 V/v phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050. Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03/03/2017 V/v phê duyệt quyết định tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 3,92 km. Kiến nghị mặt cắt quy hoạch.

- + Lộ giới: 56m
- + Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 11 = 22\text{m}$
- + Bề rộng dải phân cách giữa: 1,5m
- + Mặt đường song hành hai bên: $2 \times 7,5 = 15\text{m}$
- + Dải phân cách giữa mặt đường chính và đường song hành: $2 \times 0,75 = 1,5\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 8 = 16\text{m}$

c. Đường sắt:

Căn cứ luật đường sắt số 35/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005

Căn cứ Quyết định số 1780/QĐ-BGTVT ngày 19/06/2008 của Bộ Giao thông vận tải về việc lập Dự án đầu tư xây dựng công trình “ Đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu”

Căn cứ Quyết định 1436/QĐ-TTg ngày 10/09/2009 của Thủ tướng Chính phủ “Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải đường sắt Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”.

Căn cứ vào hồ sơ báo cáo cuối kỳ “Bước lập dự án đầu tư xây dựng công trình dự án Đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu” do Công ty cổ phần tư vấn thiết kế giao thông vận tải phía nam lập tháng 3 năm 2012

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 xã Tam Phước bề rộng nền đường là 12,3m. Hành lang an toàn mỗi bên là 15m. Lộ giới 42,3m.

Đoạn từ nút giao Phước Tân đến ga Trảng Bom, bề rộng nền đường là 26,5m. Hành lang an toàn mỗi bên là 15m. Lộ giới 56,5m

1.2. Giao thông đối nội:

a. Đường chính đô thị:

- Đường Long Hưng – Phước Tân (mặt cắt 4-4): Căn cứ Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014 V/v phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050. Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 4,095 km Quy hoạch.

+ Lộ giới: 60m

+ Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 12.75 = 25,5\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 3m

+ Mặt đường song hành: $2 \times 8 = 16\text{m}$

+ Dải phân cách giữa mặt đường chính và song hành: $2 \times 2.75 = 5.5\text{m}$

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

- Đường ĐT 771 (mặt cắt 3-3): Điểm đầu giao với đường quốc lộ 51, điểm cuối vòng xoay (giao với đường Nguyễn Văn Cừ). Căn cứ Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014 V/v phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050. Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03/03/2017 V/v phê duyệt quyết định tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 3,015 km. Quy hoạch:

+ Lộ giới: 70m

+ Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 11.5 = 23\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 3,0m

+ Mặt đường song hành: $2 \times 6 = 12\text{m}$

+ Dải phân cách giữa mặt đường chính và gom bên phải rộng 10m, bên trái rộng 2m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 10 = 20\text{m}$

Đường chuyên dùng (mặt cắt 4-4): Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03/03/2017 V/v phê duyệt quyết định tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030. Đoạn qua phân khu C3 dài khoảng 0,96 km. Kiến nghị mặt cắt quy hoạch.

+ Lộ giới: 60m

+ Bề rộng mặt đường chính: $2 \times 12.75 = 25,5\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 3m

+ Mặt đường song hành: $2 \times 8 = 16\text{m}$

+ Dải phân cách giữa mặt đường chính và song hành: $2 \times 2.75 = 5.5\text{m}$

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

b. Đường liên khu vực:

Đường số 1 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường chuyên dùng, điểm cuối giao với đường số 5. Chiều dài khoảng 2,085 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 2 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường số 1, điểm cuối giao với đường số 8. Chiều dài khoảng 2,555 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 5 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường chuyên dùng, điểm cuối giao với đường quốc lộ 51. Chiều dài qua phân khu C3 khoảng 1,0 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 6 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Giáp, điểm cuối giao với đường quốc lộ 51. Chiều dài qua phân khu C3 khoảng 1,0 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 7 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường quốc lộ 51, điểm cuối đi phường Long Bình Tân. Chiều dài qua phân khu C3 khoảng 1,282 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 8 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường số 11, điểm cuối giao với đường trục chính khu Sơn Tiên. Chiều dài qua phân khu C3 khoảng 1,22 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

c. Đường chính khu vực:

Đường số 3 (mặt cắt 10-10): Điểm đầu giao với đường Long Hưng – Phước Tân, điểm cuối giao với đường số 4. Chiều dài khoảng 2,416 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 23m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 13m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 4 (mặt cắt 10-10): Điểm đầu đi phía nam xã Tam Phước, điểm cuối giao với đường số 16 đi xã Tam Phước. Chiều dài khoảng 2,281 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 23m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 13m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 9 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường số 1, điểm cuối giao với đường số 15. Chiều dài khoảng 2,007 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 10 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường số 1, điểm cuối giao với đường số 40. Chiều dài khoảng 4,198 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 11 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường Quốc Lộ 51, điểm cuối giao với đường số 3. Chiều dài khoảng 3,830 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 12.

Đoạn 1 (mặt cắt 11-11). Từ đường số 10 đến đường số 9. Chiều dài khoảng 1,105 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đoạn 2 (mặt cắt 9-9). Từ đường số 9 đến đường số 5. Chiều dài khoảng 1,231 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 26m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 7.5 = 15\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 13 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường chuyên dùng, điểm cuối đi xã Tam Phước. Chiều dài khoảng 0,762 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 14 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường Long Hưng – Phước Tân, điểm cuối đi xã Tam Phước. Chiều dài khoảng 0,886 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 15 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường Long Hưng – Phước Tân, điểm cuối giao đường số 7. Chiều dài khoảng 1,462 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 16 (mặt cắt 9-9): Điểm đầu giao với đường Long Hưng – Phước Tân, điểm cuối giao đường số 4. Chiều dài khoảng 1,588 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 26m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 7.5 = 15\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 19 (mặt cắt 10-10): Điểm đầu giao với đường số 3 Tân, điểm cuối đi xã Tam Phước. Chiều dài khoảng 2,105 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 23m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 13m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường Hồ Văn Huê (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường Quốc Lộ 51, điểm cuối giao với đường số 13. Chiều dài khoảng 0,962 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường Đinh Quang Ân (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường Quốc Lộ 51, điểm cuối giao với đường số 1. Chiều dài khoảng 0,608 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

d. Hệ thống đường khu vực:

Đường số 17 (mặt cắt 7-7): Điểm đầu giao với đường Long Hưng – Phước Tân, điểm cuối giao với đường số 35. Chiều dài khoảng 0,884 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 30m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 9.5 = 19\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 18 (mặt cắt 10-10): Điểm đầu giao với đường số 3, điểm cuối giao với đường số 4. Chiều dài khoảng 1,031 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 23m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 13m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 21 (mặt cắt 12-12): Điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Giáp, điểm cuối giao với đường số 6. Chiều dài khoảng 0,72 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 17m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 23 (mặt cắt 12-12): Điểm đầu giao với đường số 5, điểm cuối giao với đường số 24. Chiều dài khoảng 0,566 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 17m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 25 (mặt cắt 12-12): Điểm đầu giao với đường số 9, điểm cuối đi xã Tam Phước. Chiều dài khoảng 1,855 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 17m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 7m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 27 (mặt cắt 6-6): Điểm đầu giao với đường Quốc Lộ 51, điểm cuối giao với đường ĐT771. Chiều dài khoảng 0,761 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 10.5 = 21\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 34 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường số 8, điểm cuối giao với đường số 40. Chiều dài khoảng 1,644 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 36 (mặt cắt 8-8): Điểm đầu giao với đường số 11, điểm cuối giao với đường số 18. Chiều dài khoảng 1,21 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 29m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: $2 \times 9 = 18\text{m}$

+ Dải phân cách giữa: 1m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

Đường số 40 (mặt cắt 11-11): Điểm đầu giao với đường Long Hưng – Phước Tân, điểm cuối giao với đường số 34. Chiều dài khoảng 0,514 km. Quy hoạch

+ Lộ giới: 22m

+ Bề rộng mặt đường xe chạy: 12m

+ Vía hè hai bên: $2 \times 5 = 10\text{m}$

1.2. Nút giao thông

Tại vị trí giao cắt giữa đường sắt cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, giữa đường sắt cao tốc Biên Hòa – Phú Mỹ - Vũng Tàu với đường Quốc Lộ 51 quy hoạch theo hình thức giao cắt khác cốt (cầu vượt)

Tại vị trí giao cắt giữa đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu với đường chuyên dùng quy hoạch theo hình thức giao cắt khác cốt (cầu vượt)

Tại vị trí giao cắt giữa đường Quốc Lộ 51 với đường chuyên dùng, đường Long Hưng – Phước Tân quy hoạch theo hình thức giao cắt cùng cốt (đèn tín hiệu)

Tại vị trí giao cắt giữa đường Long Hưng – Phước Tân với đường ĐT771 quy hoạch theo hình thức giao cắt cùng cốt (đèn tín hiệu)

1.3. Đường thủy:

Sông Buông và suối Cầu Quan đoạn qua phân khu C3 cần thực hiện việc nạo vét, cải tạo luồng theo định kỳ phục vụ cho nhu cầu thoát nước.

- Khai thác tuyến giao thông đường thủy: dọc sông Buông để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch.

- Thực hiện việc nạo vét, cải tạo luồng theo định kỳ phục vụ cho nhu cầu giao thông thủy.

- 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.

1.4. 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.

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 quốc lộ, đường cấp đô thị và cấp khu vực, 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.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

2.1. Quy hoạch san nền:

- Việc đưa ra cao độ xây dựng được căn cứ vào địa hình tự nhiên và cốt hoàn thiện của các công trình lân cận như đường Quốc Lộ 51, đường Võ Nguyên Giáp, đường Tân Cang ... Ngoài ra còn phải căn cứ vào kịch bản biến đổi khí hậu do mực nước biển dâng để lựa chọn cốt cao độ xây dựng tối thiểu.

- Ngoài ra việc đưa ra cốt cao độ xây dựng còn đảm bảo độ dốc nền tối thiểu để nước tự chảy, thoát nước mưa thuận tiện và không gây ngập úng cục bộ.

Bảng: Diện tích ngập trên địa bàn Tp. Biên Hòa theo các kịch bản biến đổi khí hậu

Kịch bản thấp		Kịch bản trung bình		Kịch bản cao	
2020	2030	2020	2030	2020	2030
32,90	32,96	32,92	32,97	33,00	33,02

[Nguồn: Đánh giá tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng, xây dựng kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho tỉnh Đồng Nai đến năm 2100]

Mô phỏng các mốc thời gian theo các kịch bản biến đổi

- Việc tính toán các khu vực ngập lụt do mực nước biển dâng đến tỉnh Đồng Nai dựa vào các kịch bản mực nước biển dâng cho Việt Nam được tính toán theo mô hình SIMCLIM vào các năm với các mức dâng theo bảng sau:

Bảng: Các mức nước dâng (cm) được sử dụng để tính toán

Kịch bản	2020	2030	2050	2070	2100
Thấp – B1	10,24	14,11	22,2	30,49	42,53
Trung bình – B2	10,25	14,16	22,63	31,82	46,64
Cao – A1FI	10,89	15,37	25,63	37,62	58,93

[Nguồn: Đánh giá tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng, xây dựng kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho tỉnh Đồng Nai đến năm 2100]

- Khu vực quy hoạch nằm dọc theo sông Đồng Nai nên chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn của sông Đồng Nai. Do đó cao độ xây dựng được xác định trên cơ sở tần suất ngập lụt của sông Đồng Nai. Sử dụng kịch bản ứng với mức phát thải cao (A1F1) xác định cao độ kịch bản năm 2030 (theo bảng trên) là 15,37 cm. Đây là cơ sở để xác định cao độ xây dựng tối thiểu cho khu vực quy hoạch theo kịch bản mực nước biển dâng.

- Theo bảng thống kê mực ước cực trị, bình quân mưa lũ(tháng 10) qua các năm kèm theo văn bản số 349/PCLB ngày 10/10/2008 của Văn phòng Ban Chỉ huy Phòng chống lụt bão thành phố thì mực nước lớn nhất trên sông Đồng Nai tại trạm Biên Hòa năm 2000 là $H_{\max}=2,19\text{m}$.

- Trên cơ sở số liệu thủy văn các kênh, rạch chảy qua và mực nước cao nhất trên sông Đồng Nai và cao độ của các khu vực lân cận

$$H_{\text{xd tối thiểu}} = H_{\max} + 0,3\text{m} + H_{\text{kịch bản 2030}} = 2,19 + 0,3 + 0,1537 = 2,6437\text{m}$$

- Cao độ xây dựng tối thiểu khu vực quy hoạch khi tính toán đến kịch bản biến đổi khí hậu do mực nước biển dâng đến năm 2030 là $H_{\text{xd}} \geq 2,65\text{m}$

- Theo quy hoạch chung Tp. Biên Hòa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đối với khu vực xây dựng có mật độ cao thì cốt nền xây dựng tối thiểu $\geq 2,70\text{m}$; đối với các khu vực có mật độ thấp (nhà vườn, cây xanh, công viên ...) $H_{\text{xd}} \geq 2,40\text{m}$. So sánh 02 giá trị trên chọn:

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

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

- 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 2,40m (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, cân bằng khối lượng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc về hướng sông Buông và các nhánh của sông Buông.

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

2.2. 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.

- Hướng thoát nước bám theo cốt quy hoạch san nền, hướng về sông Buông và các nhánh của sông Buông.

- Căn cứ theo địa hình tự nhiên và cốt quy hoạch, phân khu C3 thuộc xã Phước Tân có lưu vực thoát nước là hướng Tây Nam.

- Căn cứ theo địa hình tự nhiên và cốt quy hoạch có thể phân chia phân khu C3 ra làm 3 lưu vực thoát nước chính như sau:

+ Lưu vực 1: lấy ranh giới từ trục đường Quốc lộ 51 đổ về hướng Tây Nam của xã Phước Tân chảy ra sông Buông và các nhánh suối của sông Buông, diện tích lưu vực khoảng 1230 ha.

+ Lưu vực 2: lấy ranh giới giữa đường Quốc lộ 51 – ranh phía Nam xã Phước Tân đổ về khu vực sông Buông nằm giữa xã Phước Tân, diện tích lưu vực khoảng 157 ha.

+ Lưu vực 3: từ giao giữa trục đường Quốc lộ 51 – đường Võ Nguyên Giáp đổ về sông Bung, diện tích lưu vực khoảng 163 ha.

2.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Cấp nước sinh hoạt

Bảng tính nhu cầu dùng nước Phân khu C3

Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn cấp (l/người-ngày)	Dân số (người)	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Lưu lượng (m³/ngày)
Nước sinh hoạt (Qsh)	180	96.050	100%	17.289
Công trình C.C,D.V	10% Qsh			1.729
Nước tưới cây	10% Qsh			1.729
Rò rỉ , dự phòng	20% tổng số			3.458
Tổng số				24.206
Làm tròn				24.200

b) Cấp nước chữa cháy:

Các trụ PCCC được đầu nối vào mạng lưới cấp nước sinh hoạt có đường kính D100 trở lên thuận tiện cho công tác chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành và sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết.

2.4. Giải pháp quy hoạch cấp nước

a) Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho phân khu C3 được lấy từ tuyến ống D400 trên Quốc lộ 51.

b) Mạng lưới ống cấp nước:

- Xây dựng 2 tuyến ống chính, 1 tuyến đi theo đường Phước Tân-Long Hưng, 1 tuyến đi theo đường số 7 dẫn nước vào cấp cho mạng ống nhánh. Vị trí đầu nối tại vị trí số 1 và số 2, mạng ống nhánh được tổ chức thành mạng vòng cấp nước đến mọi đối tượng dùng nước trong khu vực.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế có tính đến khả năng kết nối với hệ thống cấp nước của toàn khu vực, cột áp tại từng khu tối thiểu là h=12m.

- Nước cấp cho các công trình tập trung và cao tầng được lấy thông qua trạm bơm tăng áp riêng. Nước cấp cho công trình thấp tầng và các hộ dân được lấy trực tiếp từ hệ thống ống phân phối.

Kết quả tính toán thủy lực xác định được tiết diện ống cấp I D250, ống nhánh D150, D100.

c) Nguyên tắc xây dựng mạng lưới ống cấp nước.

- Các tuyến ống chính cấp I được bố trí trên các tuyến đường chính, đầu nối với nhau tạo thành mạng khép kín, bên trong mạng cấp I là mạng ống nhánh .

- Mạng lưới tuyến ống đơn giản, rút ngắn chiều dài tuyến ống đồng thời giảm chi phí và tổn thất thủy lực trên tuyến.

- Tuyến ống đặt dọc theo vỉa hè trong điều kiện địa chất ổn định, hạn chế việc ống cắt ngang đường, tạo điều kiện cho ống làm việc ổn định lâu dài.

2.5. Quy hoạch thoát nước thải:

a) Phân chia lưu vực thoát nước

Căn cứ hướng dốc địa hình, nước thải phân khu C3 tập trung về trạm xử lý số 2, vị trí xây dựng dự kiến đặt tại góc giao giữa đường số 9 và đường số 15.

b) Lưu lượng nước thải

Dân số phân khu C3 là 96.050 người. Theo nghị định 80/2014/NĐ-CP, lưu lượng nước thải được lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt

$$Q_t = 100\% Q_c = 96.050 \times 180 / 1000 = 17.290 \text{ m}^3 / \text{ngày}$$

c) Biện pháp thu gom nước thải:

- Giai đoạn đầu khi mật độ dân số chưa cao, nước thải trong phân khu C3 cho tập trung về trạm xử lý số 2 để xử lý (công suất trạm xử lý 17.290m³/ngày, diện tích xây dựng 1ha). Khi hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung toàn thành phố đưa vào hoạt động, nước thải trong phân khu C3 này sẽ được dẫn về trạm xử lý tập trung để xử lý, trạm xử lý tạm thời này sẽ được chuyển mục đích sử dụng sang làm trạm bơm chuyển tiếp.

- Các khu vực dự án được phê duyệt đã có trạm xử lý nước thải riêng thì tiếp tục triển khai và xử lý cục bộ cho từng khu.

- Hệ thống công 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 tự chảy 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.

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

2.6. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Quản lý chất thải rắn:

Dự báo dân số ngoài phạm vi các dự án khoảng 28.800 người vào năm 2020 và 49.700 người vào năm 2030 cùng với chỉ tiêu phát thải rác thải sinh hoạt là 1,3 kg/người/ngày thì có thể dự báo lượng rác thải sinh hoạt của khu vực dự án năm 2020 là 37,44 tấn/ngày và năm 2030 là 64,61 tấn/ngày. Lượng chất thải rắn được thu gom tập trung tới 2 khu vực xử lý: chất thải rắn sinh hoạt đưa về khu liên hợp của Tỉnh tại huyện Vĩnh Cửu.

b) Nghĩa trang:

Di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ trong dân, từng bước tuyên truyền, khuyến khích hỏa táng hoặc đưa về nghĩa trang chung của toàn tỉnh Đồng Nai mang tính liên vùng tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu.

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

2.7. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện 22kV cho Phân khu C3 được chia thành 3 khu gồm: khu A, khu B và khu D được cấp điện từ tuyến 481Long Biên - Trạm 1T Đồng Nai, tuyến 480 Long Hưng và tuyến 482 Tân Càng - Trạm 110/22kV T2 - 40MVA Tam Phước, vị trí đầu nối nguồn điện do điện lực chấp nhận.

b) Đường dây trung thế và trạm biến áp:

- Dựa vào chức năng, dân số, diện tích từng khu. Dự kiến xây dựng các trạm biến áp trong khu quy hoạch.

- 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 (3x240mm²) mạch vòng khép kín vận hành hở.

+ Đường dây trung thế nhánh CXV/DSTA (3x185mm²) hoặc nhỏ hơn tùy theo từng phụ tải.

- Tuyến cáp ngầm 22kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE Φ130/100 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...

c) 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.

- Tồn hao +dự phòng: 15% phụ tải.

Từ các chỉ tiêu trên, lập bảng công suất dự kiến các phân khu:

BẢNG TÍNH CÔNG SUẤT DỰ KIẾN PHÂN KHU C3							
Khu	A						
Tên Ô	Ô-A1	Ô-A2	Ô-A3	Ô-A4	Ô-A5	Ô-A6	Ô-A7
Dân số/ Đất dân dụng/ Đất ngoài dân dụng/ Đất khác năm 2030	2.000 người	4.000 người	4.000 người	5.000 người	17.000 người	7.500 người	4.350 người
Chỉ tiêu cấp điện sau 10 năm	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng
Phụ tải tính toán kW	1.400	2.800	2.800	3.500	11.900	5.250	3.045

Phụ tải điện CTCC (40% điện sinh hoạt) kW	560	1.120	1.120	1.400	4.760	2.100	1.218
Tồn hao (15% phụ tải) kW	6.450						
Công suất khu A	50 MW						

Khu	B			D			
	Tên Ô	Ô-B1	Ô-B2	Ô-B3	Ô-D1	Ô-D2	Ô-D3
Dân số/ Đất dân dụng/ Đất ngoài dân dụng/ Đất khác năm 2030	4.000 người	4.000 người	11.200 người	1.000 người	15.000 người	17.000 người	256 ha
Chỉ tiêu cấp điện sau 10 năm	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	700 W/ng	50 kW/ha
Phụ tải tính toán kW	2.800	2.800	7.840	700	10.500	11.900	12.800
Phụ tải điện CTCC (40% điện sinh hoạt) kW	1.120	1.120	3.136	280	4.200	4.760	
Tồn hao (15% phụ tải) kW	2.850			6.771			
Công suất khu	22			52			
Tổng nhu cầu MW	124						

- Tổng nhu cầu dùng điện phân khu C3: 124 MW

d) 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 uPVC $\Phi 114$ 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.

- Chiếu sáng đô thị bao gồm: chiếu sáng đường đô thị, chiếu sáng công viên, vườn hoa, chiếu sáng trang trí, chiếu sáng bề mặt các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước.

Bảng trị số độ chói, độ rọi các loại đường phố.

Cấp đường phố	Loại đường phố	Tốc độ tối thiểu (Km/h)	Độ chói tối thiểu (Cd/m ²)	Độ rọi tối thiểu (Lx)
Cấp đô thị	1.Đường cao tốc			
	- Cấp 120	120	1,5	
	- Cấp 100	100	1,2	
	- Cấp 80	80	1,0	
	2.Đường trục chính đô thị	80÷100	1,2	
	3.Đường chính đô thị	80÷100	1,0	
Cấp khu vực	4.Đường liên khu vực	60÷80	0,8	
	5.Đường chính khu vực	50÷60	0,6	
	6.Đường khu vực	40÷50	0,4	
Cấp nội bộ	7.Đường phân khu vực	40		
	8.Đường nhóm nhà ở, vào nhà	20÷30		5

- Chiếu sáng sử dụng đèn điều khiển hai cấp công suất hoặc đèn LED 120W sử dụng chip led Brigdelux. Ngoài ra, chiếu sáng còn sử dụng các thiết bị điện tử Dimmer, supperdim, các cảm biến chuyển động và hệ giao tiếp không dây nhằm làm tiết kiệm điện năng cho đường phố.

2.8. Quy hoạch thông tin liên lạc:

a) Chỉ tiêu thông tin liên lạc

Hiện nay chỉ tiêu về hệ thống mạng lưới Thông tin Truyền thông trong đồ án quy hoạch chưa có cơ sở để áp dụng cho từng đồ án quy hoạch cụ thể. Nên trong đồ án quy hoạch này sử dụng tổng hợp các phương pháp sau:

- + Phương pháp nội suy.
- + Phương pháp phân tích tổng hợp.

Dự báo theo kinh nghiệm của các chuyên gia có điều chỉnh theo tốc độ tăng trưởng dân số, kết cấu hộ gia đình, tỷ lệ độ tuổi lao động, số các cơ quan, tổ chức, đơn vị doanh nghiệp, thu nhập bình quân cá nhân, xu hướng tiêu dùng, hình thức cung ứng dịch vụ... để đưa ra cấu hình hệ thống chung cho khu vực nghiên cứu quy hoạch.

b) Dự báo nhu cầu

Với số dân khoảng 96.050 người, tương ứng khoảng 24.013 hộ dân. Dự báo nhu cầu về thông tin liên lạc như sau:

- Nhu cầu thuê bao điện thoại bàn và ADSL: 41.421 thuê bao
- Nhu cầu thuê bao di động : 134.740 (140 máy/100 dân).
- Nhu cầu thuê bao truyền hình cáp là: 41.421 thuê bao.

- Sau năm 2030 công nghệ về thông tin liên lạc có sự hội tụ dịch vụ của các thuê bao. Thời điểm này việc phân biệt thuê bao di động, thuê bao cố định và thuê bao Internet chỉ là tương đối. Khi đó, với một thiết bị viễn thông người dân có thể

sử dụng các dịch vụ của thuê bao cố định, thuê bao di động, truy cập và sử dụng dịch vụ Internet mọi lúc mọi nơi. Vậy lúc đó nhu cầu của thuê bao phụ thuộc vào thiết bị và công nghệ, mọi nhu cầu có thể đáp ứng.

2.9. Định hướng mạng lưới thông tin truyền thông:

- Sử dụng mạng đa dịch vụ.
- Mở rộng mạng thông tin di động.
- Phát triển các dịch vụ mạng thông tin di động, công nghệ thông tin thế hệ sau.
- Tiếp tục mở rộng tận dụng các Host và tổng đài vệ tinh ở những chỗ chưa có yêu cầu dịch vụ mới. Nâng cấp các tổng đài vệ tinh có giao diện ATM/IP tại những vùng mạng có nhu cầu dịch vụ mới.
- Thiết bị truy nhập thuê bao phải có khả năng cung cấp đa dịch vụ như thoại, truyền số liệu, thuê kênh riêng tốc độ cao, các loại hình dịch vụ băng rộng IP và ATM IP cho thuê bao.

a) Bưu chính:

Trong những năm tới đây xu hướng chung của cả nước là mở rộng phạm vi phục vụ bằng việc phát triển các điểm đại lý bưu điện đa dịch vụ.

b) Về chuyển mạch:

- Phát triển mạng chú trọng ứng dụng công nghệ, chất lượng, xây dựng mạng đồng bộ theo mô hình mạng thế hệ mới (NGN). Khu vực nào còn công nghệ cũ dần chuyển sang công nghệ mới theo từng giai đoạn.
- Giữ nguyên vị trí trung tâm chuyển mạch hiện nay nằm trên dọc tuyến Quốc lộ 51 đồng thời nâng cấp dung lượng đảm bảo cho khoảng 41.421 thuê bao (nhu cầu thoại và internet).

c) Về Thông tin di động

Nâng cấp các trạm thu phát sóng hiện tại. Đồng thời xây dựng mới khoảng 15 trạm trạm thu, phát sóng di động (BTS), mỗi trạm có diện tích khoảng 100m², đảm bảo cho các doanh nghiệp thông tin di động sử dụng chung về cơ sở hạ tầng, phủ sóng toàn phân khu vực. Đường kính phủ sóng khoảng 250-300 mét trên một trạm thu phát sóng đảm bảo yêu cầu về công nghệ thu phát sóng 3G - 4G.

d) Về truyền dẫn:

Nguồn đầu nối được lấy từ trạm chuyển mạch đặt tại xã Phước Tân hoặc các nhà mạng viễn có hạ tầng chạy dọc Quốc lộ 51 và đường tránh Biên Hòa.

Mạng truyền dẫn thế hệ mới phải được áp dụng công nghệ truyền dẫn tiên tiến, có cấu trúc đơn giản đảm bảo tính linh hoạt, độ sẵn sàng cao có khả năng ứng cứu nhánh, kịp thời khi có sự cố, dễ dàng nâng cấp, mở rộng dung lượng và triển khai dịch vụ.

Mạng cần đảm bảo tính kế thừa, tận dụng triệt để mạng truyền dẫn hiện có, đảm bảo chất lượng truyền dẫn cho mọi loại hình dịch vụ

Mạng tiếp tục được nâng cấp trên cơ sở tuyến cáp quang, cáp đồng hiện có theo dọc trục quốc lộ 51 và thực hiện mở rộng mạng lưới đến các khu dân cư mới trong phạm vi quy hoạch.

Các vòng Ring được kết nối với nhau bằng để thực hiện định tuyến luồng quang. Các địa bàn có lưu lượng lớn mà vòng Ring đi qua sẽ được trang bị các thiết bị xen kẽ.

e) Về 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 các hộ dân cư có nhu cầu trong toàn phân khu với dung lượng 41.421 thuê bao.

3. 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, chỉ 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.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

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 tỉnh 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	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			≥ 5
3	Các rạch còn lại			≥ 10

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:** Là khu vực xây dựng hỗn hợp, được xác định tại nút giao giữa đường Phước Tân - Long Hưng và đường ĐT771 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 C3, mật độ xây dựng tối đa 40%.

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp đô thị:** Khu trung tâm cấp đô thị (Phục vụ chung cho toàn phân khu C3) được bố trí quỹ đất tại nút giao giữa đường số 10 và Quốc lộ 51, bao gồm cụm công trình hành chính và trung tâm văn hóa, giáo dục. Tại khu trung tâm này chiều cao công trình được xác định cao tối đa 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

* **Cảnh quan khu trung tâm cấp Khu và cấp đơn vị ở:** 03 khu đô thị trong Phân khu C3 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 40%.

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

Trong phân khu đô thị C3 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 Khu A. Trung tâm công cộng phục vụ cho các nhóm ở này hầu như được đầu tư xây mới để phục vụ.

Giải pháp bố trí đảm bảo mỗi đơn vị ở đều có các công trình công cộng phục vụ thường xuyên, chiều cao công trình được quy định tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Diện tích còn lại bố trí cây xanh và sân đường.

2. Các tuyến cảnh quan:

Các trục chính đô thị gồm đường Phước Tân – Long Hưng, đường Võ Nguyên Giáp, đường ĐT711, ưu tiên các công trình có chức năng hỗn hợp, khối tích khối lớn là trung tâm cấp khu trở lên.

Các trục cảnh quan, trục phố chính là khu vực có ảnh hưởng khá nhiều đến không gian kiến trúc của khu đô thị. Trên các trục phố này cho phép và khuyến khích xây dựng công trình dịch vụ - chung cư cao tầng hoặc nhà liên kế kết hợp dịch vụ.. Các công trình xây dựng cần tuân theo các nguyên tắc cơ bản sau đây:

Độ dài tối đa trên một tuyến thẳng dọc theo mặt đường phải đảm bảo các tiêu chuẩn về thông gió tự nhiên cho khu vực phía sau, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định trong giấy phép xây dựng là giới hạn tối đa phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép.

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 Số 1 và đường Phước Tân - Long Hưng, bố trí các công trình điểm nhấn cấp 2 có hình khối lớn, ấn tượng phục vụ cấp khu ở.

- Cửa ngõ phía Tây (theo trục Đông - Tây) tại nút giao giữa đường Phước Tân - Long Hưng và đường Số 10a, bố trí các công trình trung tâm thương mại dịch vụ tạo 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.

- Cửa ngõ Phía Nam (theo trục Bắc - Nam) tại nút giao giữa đường ĐT771 và đường Phước Tân - Long Hưng, bố trí các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp cấp vùng tạo điểm nhấn cấp 1 có hình khối lớn, ấn tượng phục vụ cấp vùng và cấp đô thị.

- Cửa ngõ Phía Bắc (theo trục Bắc - Nam) tại nút giao giữa đường Số 7 và đường ĐT 711, bố trí các công trình điểm nhấn cấp 2 có hình khối lớn, ấn tượng phục vụ cấp khu ở.

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

- Tại những giao lộ quan trọng trong phân khu đô thị C3, đồ án đã bố trí các cụm công trình công cộng cấp vùng, cấp đô thị và cấp khu. 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. Cụ thể các công trình điểm nhấn tại các giao lộ:

+ Nút giao giữa đường Phước Tân - Long Hưng và đường ĐT 771

+ Nút giao giữa đường ĐT 771 và đường số 7

+ Nút giao giữa đường Quốc Lộ 51 và đường Đinh Quang Ân.

+ Nút giao giữa đường Số 2 và đường Số 28

+ Nút giao giữa đường Số 1 và đường Phước Tân - Long Hưng.

- Ngoài ra, tại các nút giao ngã 3, điểm kết của các tuyến đường, bố trí hệ thống công trình tượng đài tạo điểm nhìn trong đô thị.

*** 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:**

Trong các khu nhà ở cần phối hợp hài hòa giữa các loại hình nhà ở, tùy theo vị trí, chức năng, tầng cao của mỗi loại hình nhà và tính chất từng khu vực để có giải pháp bố trí phù hợp. Cần quan tâm một số nguyên tắc cơ bản như sau:

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 3m, tầng cao trung bình 2-5 tầng, mật độ xây dựng gộp 60%, khuyến khích tổ chức các giếng trời trong công trình.

Đối với các khu nhà 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 gộp tối đa 40%.

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 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 C3 thuộc xã 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 C3 thuộc địa bàn xã 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 C3 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 xã Phước Tân.