

Đồng Nai, ngày 05 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D2 tại phường Tam Phước theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 09/TTr-SXD ngày 12 tháng 01 năm 2022, Văn bản số 724/SXD-QLQHKT ngày 24 tháng 3 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu D2 tại phường Tam Phước theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch gồm một phần phường Tam Phước, có ranh giới giới hạn như sau:

a) Phía Bắc : Giáp phân khu D1 tại phường Phước Tân.

- b) Phía Nam : Giáp xã An Phước, huyện Long Thành.
- c) Phía Đông : Giáp xã Giang Điền, xã An Viễn, huyện Trảng Bom.
- d) Phía Tây : Giáp phân khu C1 tại phường Tam Phước.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích: Khoảng 2.256 ha.
- b) Quy mô dân số: Khoảng 120.000 - 130.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. 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

- Là phân khu thành phần phía Nam của Khu đô thị phía Đông cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện các mục tiêu về phát triển nhà ở, không gian, cảnh quan môi trường,...

- Tập trung đầu tư phát triển mới là chủ yếu, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ, công nghiệp 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,... gồm các chức năng: Trung tâm thể dục thể thao cấp vùng; trung tâm công cộng thương mại dịch vụ đô thị; khu phát triển hỗn hợp; khu công nghiệp; khu quân sự; khu vực cải tạo chỉnh trang; khu vực xây mới mật độ cao và khu cây xanh công viên tập trung.

- Cụ thể hóa đầy đủ 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 giai đoạn đến năm 2030 được duyệt tại khu vực.

- 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,...

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

4. 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:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 160 - 170 m²/người.
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 65 - 75 m²/người.
- + Đất ở : ≤ 50 m²/người.
- + Đất cây xanh : ≥ 06 m²/người.
- + Đất dịch vụ công cộng : ≥ 05 m²/người.
- + Đất giao thông : ≥ 12 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.100 kwh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 180 lít/người/ngđ.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu chung

- Hệ thống khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp vùng gồm: Khu trung tâm đào tạo nghiên cứu cấp vùng tại khu vực dọc phía Bắc đường Phùng Hưng với diện tích khoảng 5,24 ha; khu trung tâm thể dục thể thao dọc phía Nam đường Long Hưng - Phước Tân với diện tích khoảng 46 ha.

- Hệ thống trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ, giải trí,... có vị trí dọc theo các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực với tổng diện tích khoảng 43,24 ha.

- Hệ thống các trung tâm khu ở, đơn vị 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, đơn vị ở:

+ Các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang chủ yếu tập trung dọc theo đường ĐT 777 (đường chất thải rắn - Phùng Hưng), đường D9 (đường Nguyễn Hoàng), đường D10 (đường Nguyễn Khắc Hiếu) và đường N1 (đường Hàm Nghi).

+ Các khu ở xây mới mật độ cao, đất phát triển hỗn hợp bố trí dọc hai bên đường ĐT 778 (đường Bắc Sơn - Long Thành) và phía Nam đường Long Hưng - Phước Tân, kết hợp các khu ở phục vụ tái định cư - nhà ở xã hội (bố trí tùy theo nhu cầu của địa phương) xen kẽ trên toàn phạm vi phân khu.

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

Trên cơ sở đặc điểm hệ thống khung cứng giao thông cấp vùng, cấp đô thị là các tuyến đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường ĐT 778, đường Long Hưng - Phước Tân, đường Phùng Hưng,... phân khu D2 chia làm 10 ô quy hoạch (tương đương với đơn vị ở, khu phố) để kiểm soát phát triển:

- Ô D2 - 1: Quy mô khoảng 87,37 ha, chức năng chính là khu du lịch.
- Ô D2 - 2: Quy mô khoảng 179,51 ha, dân số khoảng 13.000 người, với chức năng chính là khu trung tâm thể dục thể thao và các khu ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
- Ô D2 - 3: Quy mô khoảng 68,44 ha, dân số khoảng 14.000 người, với chức năng chính là khu cây xanh cấp đô thị và các khu phát triển hỗn hợp, khu ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
- Ô D2 - 4: Quy mô khoảng 520,82 ha, dân số khoảng 18.500 người, với chức năng chính là khu công nghiệp (khu công nghiệp Tam Phước), khu trung tâm đào tạo nghiên cứu cấp vùng (Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường), trung tâm dịch vụ công cộng đô thị, khu cây xanh đô thị, các khu phát triển hỗn hợp, khu ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
- Ô D2 - 5: Quy mô khoảng 706,63 ha, dân số khoảng 18.000 người, với chức năng chính là khu an ninh quốc phòng và khu ở hiện hữu chỉnh trang.
- Ô D2 - 6: Quy mô khoảng 125,86 ha, dân số khoảng 16.500 người, với chức năng chính là khu ở hiện hữu chỉnh trang.
- Ô D2 - 7: Quy mô khoảng 91,13 ha, dân số khoảng 13.000 người, với chức năng chính là khu cây xanh đô thị, dịch vụ công cộng đô thị, khu ở xây dựng mới.
- Ô D2 - 8: Quy mô khoảng 268,96 ha, dân số khoảng 18.500 người, chức năng chính là khu công nghiệp (khu công nghiệp Giang Điền), khu cây xanh đô thị, khu dịch vụ công cộng đô thị, khu ở xây dựng mới.
- Ô D2 - 9: Quy mô khoảng 133,84 ha, dân số khoảng 4.500 người, với chức năng chính là khu rừng trồng, khu phát triển hỗn hợp và khu ở xây dựng mới.
- Ô D2 - 10: Quy mô khoảng 73,82 ha, dân số khoảng 14.000 người, với chức năng chính là khu phát triển hỗn hợp, khu ở xây dựng mới.

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

Stt	Danh mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất dân dụng			
1	Đất ở	975,26	43,22	75
1.1	Đất ở hiện hữu chính trang	622,37	27,58	48
1.2	Đất ở xây dựng mới (đất dự án)	315,42	13,98	
1.3	Đất hỗn hợp (đất dự án)	276,00	12,23	
		30,95	1,37	
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	63,98	2,84	5
2.1	Đất công trình hành chính	3,04	0,13	
2.2	Đất giáo dục	39,56	1,75	
2.3	Đất văn hóa	7,05	0,31	
2.4	Đất y tế	2,68	0,12	
2.5	Đất dịch vụ tiện ích công cộng khác	11,65	0,52	
3	Đất cây xanh	111,24	4,93	9
3.1	Đất cây xanh công viên tập trung, công viên TDTT	20,17	0,89	
3.2	Đất cây xanh công viên và cảnh quan khu ở	30,09	1,33	
3.3	Đất cây xanh cảnh quan cách ly hành lang giao thông	15,83	0,70	
3.4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	12,76	0,57	
3.5	Đất cây xanh cách ly dọc kênh rạch	2,10	0,09	
3.6	Đất cây xanh cách ly khu công nghiệp	26,16	1,16	
3.7	Đất kênh rạch, mặt nước	4,13	0,18	
4	Đất giao thông	175,19	7,76	13
4.1	Đất bãi đậu xe	2,25	0,10	
4.2	Đất giao thông đô thị	172,94	7,66	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,48	0,11	
5.1	Trạm cấp nước	1,42	0,06	
5.2	Trạm xử lý nước thải	0,56	0,02	
5.3	Trạm xăng	0,50	0,02	
B	Đất ngoài dân dụng	1.186,67	52,59	
1	Đất trung tâm thể dục thể thao	46,00	2,04	
2	Đất giáo dục cấp vùng	5,24	0,23	
3	Đất du lịch	82,59	3,66	
4	Đất khu công nghiệp	441,47	19,57	
5	Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng	13,02	0,58	
6	Đất an ninh quốc phòng	574,52	25,46	
7	Đất giao thông đối ngoại (đường sắt, đường cao tốc)	23,83	1,06	
C	Đất khác	94,45	4,19	
1	Đất rừng trồng	94,45	4,19	
	Tổng cộng	2.256,38	100,00	

6. 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 trung tâm công cộng dịch vụ cấp vùng gồm: Khu trung tâm đào tạo nghiên cứu cấp vùng tại khu vực dọc phía Bắc đường Phùng Hưng, khu trung tâm thể dục thể thao dọc phía Nam đường Long Hưng - Phước Tân.

+ Khu trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ, giải trí,... có vị trí dọc theo các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực.

+ Các khu vực trung tâm cấp đơn vị ở và khu ở.

- Các tuyến cảnh quan: Các khu vực dọc hai bên các trục đường trục chính đô thị: Đường ĐT 778 (đường Bắc Sơn - Long Thành), đường ĐT 777 (đường chất thải rắn), đường Long Hưng - Phước Tân.

- Hệ thống không gian mở: Không gian mở tại các khu công cộng (hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế), khu thương mại dịch vụ, khu cây xanh công viên tập trung, khu vực trung tâm hiện hữu, các cụm hoa viên cây xanh trong các khu trung tâm công cộng, dịch vụ và các nhóm nhà ở.

- Các khu vực cửa ngõ: Nút giao cắt giữa đường ĐT 778 với đường N2; giữa đường ĐT 777 (đường chất thải rắn) với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu có các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ.

- Công trình điểm nhấn: Các công trình tại các khu vực cửa ngõ, các khu trung tâm cấp vùng, các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ dọc đường ĐT 778 và đường Long Hưng - Phước Tân.

- 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

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

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

- Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng cao tối đa là 06 tầng, đồng thời phải đảm bảo kích thước (chiều dài, chiều rộng), diện tích khu đất tương ứng với mật độ xây dựng và tổ chức khoảng lùi phù hợp theo quy chuẩn quy định hiện hành. Tại các khu vực hiện hữu, mật độ xây dựng nhà ở riêng lẻ tối đa đến 80% nhưng phải đảm bảo khoảng lùi, chỗ đậu xe theo toàn dãy phố và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định.

Stt	Khu chức năng	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa
I	Khu ở	60	18
1	Nhóm nhà ở riêng lẻ	60	06
2	Nhóm nhà ở cao tầng (chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	60	18
II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	40	06
III	Khu công cộng dịch vụ, hỗn hợp cấp đô thị	40	15
IV	Khu công cộng dịch vụ, hỗn hợp cấp vùng	40	10
1	Trung tâm thể dục thể thao	25	03
2	Trung tâm đào tạo nghiên cứu cấp vùng	40	10
V	Khu du lịch	25	03
VI	Cây xanh công viên đô thị, khu ở	05	01

- 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 thấp. Đối với các cấp đường nhỏ hơn là ≥ 6 m cho tầng đế, ≥ 10 m cho tầng thấp.

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

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

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

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

+ Đường bộ: Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu có lộ giới 120 m; đường ĐT 778 có lộ giới 60 m; đường ĐT 777 (đường Phùng Hưng) có lộ giới 47 m; đường Long Hưng - Phước Tân có lộ giới 45 m.

+ Đường sắt: Tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu được quy hoạch với lộ giới và hướng tuyến tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành giao thông vận tải.

+ Bến bãi: Bố trí bãi đậu xe quy mô khoảng 2,25 ha tại nút giao giữa đường ĐT 778 (đường Bắc Sơn - Long Thành) và đường N2. 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:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
				Mặt đường	Vĩa hè	Dải phân cách
I	Đường liên khu vực					
1	Đường N1 (Đ. Hàm Nghi); D1	7-7	33	10,5+10,5	5+5	2
2	Đường N2	5-5	45	2x(7+8)	5+5	1,5+2+1,5
3	Đường D2	8-8	32	10+10	5+5	2
4	Đường D3; D5	10-10	28	8,5+8,5	5+5	1
5	Đường D4	4-4	47	12+12	10+10	3
II	Đường chính khu vực					
1	Đường N3; N4; N5; N6; N7; N8; N9; D9 (Nguyễn Hoàng); D10 (Nguyễn Khắc Hiếu); D12	12-12	24	14	5+5	0
2	Đường N10	11-11	27	7,5+7,5	5,5+5,5	1
3	Đường D6	10-10	28	8,5+8,5	5+5	1
4	Đường D7	6-6	42,5	11,25+11,25	8+8	4
5	Đường D8	7-7	33	10,5+10,5	5+5	2
6	Đường D11 (Tân Cang - Thiết Giáp)	8-8	32	10+10	5+5	2
III	Đường khu vực					
1	Đường N11; D14; D15	14-14	20	12	4+4	0
2	Đường N12; N14; N19; N21; N22; D13; D16; D17; D23; D24; D25; D27	13-13	20	11	4,5 + 4,5	0
3	Đường N13	17-17	21	11	5+5	0
5	Đường N15; N16; D18; D19; D20; D21; D28; D29; D30	16-16	16	7	4,5+4,5	0
7	Đường N17; N18; N20; N23; D26	15-15	17	7	5+5	0
23	Đường D22	12-12	24	14	5+5	0
IV	Đường chuyên dùng trong KCN					
1	Đường N24	9-9	31	7,5+7,5	6+6	4
2	Đường D31	6-6	42,5	11,25+11,25	8+8	4

- Các nút giao thông:

+ Quy hoạch phân khu xác định quỹ đất bố trí các nút giao thông khác cao độ. Trong đó, định hướng các nút giao khác cốt tổ chức tại nút giao giữa đường ĐT 778 với đường N2, nút giao giữa đường ĐT 777 với đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu.

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

hoạch và các dự án của ngành giao thông.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- San nền:

+ Cao độ nền xây dựng tối thiểu cho toàn phân khu là $H_{xd} \geq 2,80$ m. Đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên thấp hơn giá trị trên khi xây dựng cần đắp nền toàn bộ đến cao độ tối thiểu là 2,80 m.

+ 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 Đồng Nai, sông Buông và các nhánh sông.

+ Các dự án đã được duyệt và đang triển khai thực hiện thì cao độ xây dựng tuân thủ 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 Đồng Nai, sông Buông và các nhánh sông.

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.

- Tổng nhu cầu dùng nước phân khu D2 khoảng 47.000 m³/ngày. Nguồn nước cấp cho phân khu D2 được lấy từ tuyến ống D300 - D600 từ nhà máy nước Nhơn Trạch cấp dọc Quốc lộ 51 và đường Phùng Hưng. Hai tuyến cống chính đi theo Quốc lộ 51 và đường Phùng Hưng đầu nối với các ống chuyển tải 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 D150 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

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

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

- Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải bằng 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 quy chuẩn về nước thải sinh hoạt và các quy định hiện hành về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

+ Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với cống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về nhà máy xử lý nước thải phía Tây Nam của phân khu D2.

- Nghĩa trang và nhà tang lễ: Các nghĩa trang hiện hữu được tổ chức lại 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. Về lâu dài, từng bước di chuyển đến các nghĩa trang tập trung của thành phố phù hợp theo quy hoạch đô thị và tuân thủ quy định hiện hành.

d) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho phân khu D2 được cấp điện từ trạm 110/22kV - 2x63MVA Tam Phước.

- Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây dựng mới được quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu được cải tạo theo hướng hạ ngầm theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn LED đảm bảo tiết kiệm năng lượng, đảm bảo mỹ quan.

- Dựa vào chức năng, dân số từng khu, xây dựng các trạm biến áp. Các tuyến dây và tuyến cáp thiết kế, xây dựng đảm bảo đảm mỹ quan đô thị.

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, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe,...

- 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 các rạch hiện hữu, phát triển thảm thực vật tại các khu vực rừng trồng, thảm xanh hiện hữu.

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

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

a) Lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường thuộc danh mục dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố Biên Hòa theo quy hoạch.

b) 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, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT, nhà văn hóa và sân thể thao, sân vận động, công viên công cộng.

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

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

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

e) 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,...

g) Hoàn thiện từng bước hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường chính.

h) 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.

9. 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 phân khu D2 tại phường Tam Phước,

thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được ban hành kèm theo đồ án quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

Căn cứ quy hoạch phân khu được duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân phường Tam Phước có trách nhiệm:

1. Thực hiện công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt..

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

3. 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.

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

5. Lập báo cáo định kỳ hàng năm gửi về Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh về công tác quản lý và triển khai quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phước; 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