

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B4 tại phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa 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 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 32/TTr-SXD ngày 09 tháng 3 năm 2022, Văn bản số 1365/SXD-QLQHKH ngày 19 tháng 5 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B4 tại phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa 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 các phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp phân khu B2, B3 tại các phường Tân Hiệp, phường Hồ Nai, phường Tân Biên, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa và xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom.

- Phía Nam : Giáp phân khu B5 tại phường Long Bình.

- Phía Tây : Giáp phân khu A1, A3 tại các phường Tam Hòa, phường Bình Đa, phường An Bình.

- Phía Đông : Giáp xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 1.716 ha. Trong đó, phường Long Bình khoảng 1.399 ha, phường Tân Biên khoảng 222 ha và phường Tân Hòa khoảng 95 ha.

b) Quy mô dân số: Khoảng 142.000 - 146.000 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 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 thuộc khu vực trung tâm của khu đô thị trung tâm mở rộng phía Đông, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện các mục tiêu về phát triển nhà ở, công nghiệp, dịch vụ và không gian, cảnh quan môi trường,...

- Phạm vi lập quy hoạch được đầu tư phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang kết hợp với phát triển mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ 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, tạo điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị tại khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố Biên Hòa.

- Trong phân khu tổ chức các chức năng: trung tâm công cộng thương mại dịch vụ đô thị, khu phát triển hỗn hợp, khu công nghiệp và khu ở cải tạo chỉnh trang gắn với hệ thống công viên cây xanh đảm bảo mục tiêu xanh hóa đô thị.

4. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

Phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050:

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 100 - 150 m²/người.
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 45 - 60 m²/người.
- + Đất ở : ≤ 50 m²/người.
- + Cây xanh, mặt nước : ≥ 08 m²/người.
- + Công trình công cộng : ≥ 05 m²/người.
- + Giao thông : ≥ 20 m²/người.

b) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.100 kwh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : ≥ 180 lít/người/ngđ.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3kg/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 trung tâm công cộng dịch vụ đô thị được bố trí tại các trục giao thông đô thị, giao thông khu vực, với các khu trung tâm phát triển hỗn hợp (khoảng 30,84 ha), trung tâm nghiên cứu đào tạo (khoảng 3,47 ha), trụ sở cơ quan (khoảng 4,49 ha), trung tâm y tế (khoảng 3,26 ha),...

- Hệ thống các trung tâm khu ở và đơn vị ở với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu ở, đơn vị ở với bán kính phục vụ phù hợp.

- Tổ chức không gian các khu ở:

+ Các khu ở chủ yếu bố trí dọc theo đường Quốc lộ 1A, đường Bùi Văn Hòa, đường Điều Xiển.

+ Các nhóm ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Từng bước cải tạo, chỉnh trang đối với các nhóm nhà ở hiện hữu có mật độ cao và dân cư sinh sống lâu đời, kết hợp kêu gọi đầu tư mới và chỉnh trang một số nhóm nhà ở, các công trình công

cộng dịch vụ. Tổ chức, sắp xếp lại mạng lưới giao thông, cải tạo đồng bộ và hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, đậu xe, vệ sinh môi trường,...

+ Các nhóm ở mới kết hợp với các nhóm ở phục vụ tái định cư và nhà ở xã hội xen kẽ trên toàn phạm vi các khu ở trong phân khu, chủ yếu dọc theo đường Quốc lộ 1A, đường Bùi Văn Hòa, đường Điều Xiển gần với các khu công nghiệp nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở, dịch vụ tiện ích cho người dân.

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

Trên cơ sở hệ thống khung cứng giao thông cấp vùng, cấp đô thị là các tuyến đường Quốc lộ 1A, đường Bùi Văn Hòa, đường Điều Xiển, đường sắt,... phân khu B4 được chia làm 03 tiểu khu, gồm 12 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển.

- Tiểu khu 1: Gồm một phần phường Long Bình về phía Tây khu vực lập quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 495 ha, được chia làm 05 ô quy hoạch với dân số khoảng 93.200 người. Chức năng chính là khu ở, khu trung tâm công cộng dịch vụ đô thị, khu cây xanh, khu quân sự,...

- Tiểu khu 2: Gồm một phần các phường Tân Biên và phường Tân Hòa về phía Bắc khu vực lập quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 318 ha, được chia làm 03 ô quy hoạch với dân số khoảng 47.500 người. Chức năng chính là khu ở, khu trung tâm công cộng dịch vụ đô thị, khu cây xanh,...

- Tiểu khu 3: Gồm một phần phường Long Bình về phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 900 ha, được chia làm 04 ô quy hoạch với dân số khoảng 19.400 người. Chức năng chính là khu công nghiệp, khu ở, khu trung tâm công cộng dịch vụ đô thị, khu cây xanh,...

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)
A	Đất xây dựng đô thị	1.704,59	99,34	117,07
I	Đất dân dụng	854,87	49,82	58,71
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	39,44	2,30	2,71
1.1	Đất trường THPT	4,45	0,26	
1.2	Đất công cộng dịch vụ đô thị còn lại	34,99	2,04	
2	Đất cây xanh đô thị	98,61	5,75	6,77
2.1	Đất cây xanh thành phố	93,03	5,42	
2.2	Đất cây xanh khu ở	5,58	0,33	
3	Đất giao thông đô thị	78,08	4,55	5,36
3.1	Đất giao thông chính đô thị	7,18	0,42	
3.2	Đất giao thông khu ở (đường liên khu vực, đường chính khu vực,...)	70,90	4,13	
4	Đất đơn vị ở	638,74	37,22	43,87
4.1	Đất nhóm nhà ở	380,88	22,20	26,16

Stt	Danh mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Đất ở dự án (nhà ở xã hội - nhà ở tái định cư)	16,71	0,97	
	Đất ở dự án (nhà ở thương mại)	36,81	2,15	
	Đất ở hiện hữu	327,36	19,08	
4.2	Đất công cộng	33,56	1,96	2,30
	Đất trường học (trường mầm non, tiểu học, THCS)	27,05	1,58	
	Đất công cộng khác (phục vụ thường xuyên)	6,51	0,38	
4.3	Đất cây xanh đơn vị ở	30,96	1,80	2,13
4.4	Đất giao thông nội bộ - Bãi đậu xe	193,34	11,27	13,28
II	Đất ngoài dân dụng	849,72	49,52	58,36
1	Đất công nghiệp	459,00	26,75	31,52
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	98,46	5,74	6,76
3	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	3,47	0,20	0,24
4	Đất trụ sở cơ quan	4,49	0,26	0,31
5	Đất trung tâm y tế	3,26	0,19	0,22
6	Đất tôn giáo - di tích	19,27	1,12	1,32
7	Đất cây xanh chuyên đề - Trung tâm TDDT - cây xanh cách ly	65,96	3,84	4,53
8	Đất quốc phòng	85,85	5,00	5,90
9	Đất nghĩa trang	25,28	1,47	1,74
10	Đất xây dựng hỗn hợp	30,84	1,80	2,12
11	Đất giao thông đối ngoại (đường cao tốc, đường sắt,...)	35,76	2,08	2,46
12	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	18,08	1,05	1,24
	Đất trạm xử lý nước thải	8,90	0,52	0,61
	Đất trạm bơm (cấp nước)	1,43	0,08	0,10
	Đất Trạm cung cấp nhiên liệu (điện, ga, xăng dầu,...)	7,75	0,45	0,53
B	Đất khác	11,41	0,66	0,71
	Đất sông suối	10,39	0,61	0,71
	Tổng	1.716,00	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 vực trung tâm cấp đô thị: Hệ thống trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ, hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, giải trí,... có vị trí tại khu vực nút giao giữa đường Quốc lộ 1A với đường trục chính Khu Công nghiệp Amata và dọc theo các trục đường đô thị, đường khu vực.

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

- Các tuyến cảnh quan:

+ Các tuyến dọc hai bên các trục đường trục chính đô thị: Đường Quốc lộ 1A, đường Bùi Văn Hòa, đường Điều Xiển, đường trục chính Khu Công nghiệp Amata,...

- 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, tuyến công viên cây xanh dọc hai bên suối Chùa, suối Linh, 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 Quốc lộ 1A với đường Bùi Văn Hòa, đường trục chính Khu Công nghiệp Amata, đường Nguyễn Ái Quốc có các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ,...

- Công trình điểm nhấn: Các công trình tại các khu vực cửa ngõ, công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ dọc theo các trục đường đô thị, đường khu vực.

- Các ô phố: Với các loại hình nhà ở cao tầng và thấp tầng mật độ cao, trung bình, thấp tùy từng khu vực có hình thức kiến trúc hiện đại, được xây dựng đồng bộ.

b) Mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi xây dựng

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình:

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

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

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng cao 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
1	Khu ở	60	≤ 24
	Nhóm nhà ở riêng lẻ	60	≤ 06
	Nhóm nhà ở cao tầng (chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	60	≤ 24
2	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	40	≤ 06
3	Khu công cộng dịch vụ, hỗn hợp đô thị	40	≤ 24
4	Cây xanh - Thể dục thể thao	25	≤ 03

Công viên khu ở, đơn vị ở	05	≤ 01
Công viên chuyên đề - Thể dục thể thao	25	≤ 03

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường: Đối với cấp đường chính đô thị, đường liên khu vực ≥ 10 m cho tầng đế, ≥ 15 m cho tầng tháp. Đối với các cấp đường nhỏ hơn là ≥ 6 m cho tầng đế, ≥ 10 m cho tầng tháp.

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

+ Khoảng lùi đối với mặt nước (sông, suối, rạch,...): ≥ 6 m.

+ 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: Quốc lộ 1A (từ cầu chui đi ngã ba Vũng Tàu) có lộ giới 105 m, Quốc lộ 1A (từ cầu chui đi Trảng Bom) có lộ giới 32 m, đường Bùi Văn Hòa có lộ giới 54 m.

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

+ Bến bãi: Bố trí các bãi đậu xe riêng tại các khu trung tâm các cấp của đô thị. Bố trí các bến hàng hóa, du lịch,...theo quy hoạch trên cơ sở thỏa thuận với cấp thẩm quyền theo quy định của ngành giao thông. Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Giao thông đô thị:

+ Đường Amata: Lộ giới 52 m (mặt đường rộng 16 m, dải phân cách giữa 16 m, vỉa hè 2 bên 2 x 10 m).

+ Đường số 4 Amata: Lộ giới 24 m (mặt đường rộng 14 m bên, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 10 Amata: Lộ giới 24 m (mặt đường rộng 14 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 11 Amata, bao gồm các đoạn: Đoạn 1: Lộ giới 24 m (mặt đường rộng 14 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m). Đoạn 2: Lộ giới 40 m (mặt đường rộng

2 x 10,5 m, dải phân cách giữa rộng 3 m, vỉa hè 2 bên 2 x 8 m).

+ Đường số 13A Amata: Lộ giới 34 m (mặt đường rộng 2 x 8 m, dải phân cách giữa 2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 8 m).

+ Đường số 13B Amata: Lộ giới 34 m (mặt đường rộng 2 x 8 m, dải phân cách giữa 2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 8 m).

+ Đường Hoàng Tam Kỳ: Lộ giới 24 m (mặt đường rộng 14 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường Võ Văn Mến: Lộ giới 30 m (mặt đường rộng 2 x 9 m, dải phân cách giữa 2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường Phùng Khắc Khoan, bao gồm các đoạn: Đoạn 1: Lộ giới 20,5 m (mặt đường rộng 10,5 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m). Đoạn 2: Lộ giới 28 m (mặt đường rộng 2 x 7 m, dải phân cách giữa 2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 6 m).

+ Đường vào Khu Công nghiệp Loteco: Lộ giới 30 m (mặt đường rộng 2 x 7 m, dải phân cách giữa 2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 7 m).

+ Đường Ngô Sỹ Liên, Hoàng Bá Bích, Yếu Kiêu: Lộ giới 20,5 m (mặt đường rộng 10,5 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường Ngô Xá, Huỳnh Dân Sanh: Lộ giới 17 m (mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường Điều Xiển, bao gồm các đoạn: Đoạn 1: Lộ giới 30 m (mặt đường rộng 2 x 9 m, dải phân cách giữa 2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m). Đoạn 2: Lộ giới 17 m (mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường song hành phía Nam với đường sắt Bắc Nam: Lộ giới 20,5 m (mặt đường rộng 10,5 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường D8-TB, D9-TB: Lộ giới 21 m (mặt đường rộng 11 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 1-TB, 2-TB, 3-TB, D20-TB, D21-TB, D22-TB, D23-TB, D24-TB, D25-TB: Lộ giới 17 m (mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường D13-TH: Lộ giới 21 m (mặt đường rộng 11 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường N7-TH, N9-TH, D14-TH: Lộ giới 17 m (mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 4, 5, 6, 9, 11: Lộ giới 20,5 m (mặt đường rộng 10,5 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 2, 16: Lộ giới 15 m (mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên 2 x 4 m).

+ Đường số 7, 8, 10, 12, 14, 15, 27: Lộ giới 17 m (mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 1, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24: Lộ giới 24 m (mặt đường rộng 14 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

+ Đường số 25: Lộ giới 34 m (mặt đường rộng 2 x 8 m, dải phân cách giữa

2 m, vỉa hè 2 bên 2 x 8 m).

+ Đường số 26: Lộ giới 32 m (mặt đường rộng 2 x 10,5 m, dải phân cách giữa 1 m, vỉa hè 2 bên 2 x 5 m).

- 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 mức tổ chức tại nút giao giữa đường Quốc lộ 1A với đường trục chính Khu Công nghiệp Amata, đường Bùi Văn Hòa; giữa đường sắt với Quốc lộ 1A, đường Võ Văn Mén, đường D13-LB.

+ 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 $H_{xd} \geq 2,65$ 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 2,40 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 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: Căn cứ theo địa hình tự nhiên và cốt quy hoạch có thể phân chia Phân khu B4 ra làm 03 lưu vực thoát nước chính. 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 suối thoát nước.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước ≥ 180 lít/người.ngày.đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước phân khu B4 khoảng 37.700 m³/ngày. Nguồn nước cấp cho phân khu B4 được lấy từ hai nhà máy là Thiện Tân và Long Bình thông qua hai trạm bơm tăng áp trên đường Điều Xiển. Các tuyến cống chính được 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 D100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy.

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

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

- Thoát nước thải:

+ Lưu lượng nước thải bằng 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 công thoát nước thải được thiết kế tách riêng với công thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 03 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung đô thị.

+ Phân chia lưu vực thoát nước làm các lưu vực thu gom và xử lý cụ thể là lưu vực suối Bà Lúa và lưu vực Suối Linh. Lưu vực suối Linh thoát nước cho các khu dân cư. Lưu vực suối Bà Lúa thoát nước cho khu công nghiệp.

- 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.

đ) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho phân khu B4 được cấp điện từ các tuyến 22kV - Trạm 110kV Tân Hòa, 110kV Hồ Nai và tuyến 22kV - Trạm 110kV Loteco.

- 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 sông, rạch, phát triển thảm thực vật tại các khu vực ven suối Linh, suối Chùa và kênh rạch, 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 trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, nhà văn hóa và sân thể thao, sân vận động, công viên công cộng.

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

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

đ) Di dời các cơ sở sản xuất kinh doanh rải rác tại khu vực, chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất này phù hợp theo chức quy hoạch được duyệt.

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

g) Phối hợp, hỗ trợ và đôn đốc việc hoàn tất các thủ tục và triển khai các dự án đầu tư gắn với các nhà đầu tư đã có trên địa bàn.

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 B4 tại các phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa theo quy hoạch chung 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 chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

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 các phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa 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 các phường Long Bình, phường Tân Biên, phường Tân Hòa; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng