

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp 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 110/TTr-SXD ngày 19 tháng 5 năm 2021, Văn bản số 2496/SXD-QLQHKT ngày 28 tháng 6 năm 2021, Văn bản số 2783/SXD-QLQHKT ngày 16 tháng 7 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Quy mô, phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 694,65 ha thuộc phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, gồm khoảng 549,89 ha đất phát triển đô thị và khoảng 144,76 ha mặt nước sông Đồng Nai, sông Cái.

b) Phạm vi, ranh giới

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc toàn bộ phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc và Tây Bắc: Giáp sông Cái, nhìn về phía phường Tam Hiệp và trung tâm thành phố Biên Hòa thuộc phường Thống Nhất.

- Phía Đông: Giáp sông Cái, nhìn về phía phường Bình Đa và phường An Bình.

- Phía Nam và Tây Nam: Giáp sông Đồng Nai, nhìn về phía phường Bửu Hòa.

c) Quy mô dân số: Quy mô dân số đến 2030 khoảng 31.000 - 49.500 người.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

2. Mục tiêu, tính chất, chức năng

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030 được duyệt.

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

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

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng 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 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 (A4) trong khu đô thị trung tâm lịch sử (gồm 9 phân khu), đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong thực hiện mục tiêu về văn hóa, lịch sử, cảnh quan, môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu của đô thị Biên Hòa. Khai thác các giá trị lịch sử văn hóa hơn 300 năm của vùng đất Biên Hòa - Đồng Nai kết hợp bảo tồn mảng xanh lớn tạo ra "lá phổi xanh" của thành phố. Phát huy giá trị văn hóa, lịch sử, cảnh quan và tạo dựng hình ảnh mới của "Cù lao Phố" mang tính biểu tượng của thành phố văn hóa.

- Là một phần trong chuỗi các khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai.
- Là khu đô thị có sự kết hợp hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu lâu đời và các khu dân cư xây mới, các khu chức năng dịch vụ và hỗn hợp.
- Trong phân khu được tổ chức các khu chức năng chính:
 - + Trung tâm văn hóa cấp vùng gồm các công trình văn hóa xây mới cấp vùng và đô thị như bảo tàng, nhà hát, trung tâm triển lãm, viện nghiên cứu cấp vùng,... để gìn giữ, bảo tồn, giới thiệu các sản vật đặc trưng, các di tích lịch sử, các làng nghề, không gian sinh sống, lao động từ lâu đời,...; giới thiệu về lịch sử hình thành vùng đất Biên Hòa - Đồng Nai và kết hợp các hoạt động văn hóa, triển lãm chuyên đề về nghiên cứu,...
 - + Công viên văn hóa - sinh thái Cù lao Hiệp Hòa là lá phổi xanh trung tâm tổ chức theo hướng không gian công viên văn hóa và sinh thái.
 - + Các điểm công trình kiến trúc bản địa, di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng, các quần thể các công trình văn hóa - kiến trúc cổ (chùa Ông, chùa Đại Giác, đình Long Quới, Hoa Quới, đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh, các nhà cổ, các di tích lăng mộ cổ,...) được gìn giữ, bảo tồn và cải tạo gắn với bổ sung không gian xanh bao quanh.
 - + Các dãy cây xanh sinh thái ven sông Đồng Nai, sông Cái, kênh rạch,...
 - + Các khu ở hiện hữu cải tạo và xây mới mật độ trung bình, thấp với không gian cảnh quan và hình thức kiến trúc mang đậm nét đặc trưng của địa phương.
 - Có vai trò điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh của đô thị Biên Hòa thông qua các cụm công trình kiến trúc đặc trưng và tập trung các hoạt động thương mại dịch vụ, văn hóa, 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.
 - 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.

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

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 : 105 - 115 m²/người.
- + Đất ở : ≤ 50 m²/người.
- + Đất cây xanh : ≥ 25 m²/người.
- + Đất dịch vụ công cộng : ≥ 04 m²/người.
- + Đất giao thông : ≥ 15 m²/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.500 kwh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngđ.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,2 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu chung

- Hệ thống trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị gồm: Khu phát triển hỗn hợp dọc hai bên trục đường 60 m (đường D1) kết nối qua cầu Thống Nhất đi trung tâm thành phố Biên Hòa và tại khu vực nút giao giữa đường Đặng Văn Tron với đường dẫn lên cầu Bửu Hòa (đường D2) và đường Đặng Đại Độ nối dài với tổng diện tích khoảng 48,16 ha. Khu văn hóa - hội nghị - triển lãm tại khu vực nút giao giữa đường trục 60 m (đường D1) và đường Đỗ Văn Thi với diện tích khoảng 9,20 ha. Khu công viên cây xanh tập trung khoảng 80,73 ha.

- Hệ thống các trung tâm khu ở với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu ở với bán kính phục vụ theo quy chuẩn.

- Tổ chức không gian các khu ở:

+ Các khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang được ưu tiên bảo tồn theo hiện trạng, chủ yếu tập trung phía Tây Bắc và phía Đông của phân khu A4.

+ Các khu ở xây mới phát triển dọc theo các tuyến đường mở mới và các khu vực cửa ngõ.

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

Trên cơ sở đặc điểm vị trí bao quanh là hệ thống sông rạch (sông Đồng Nai, sông Cái,... và các rạch nhánh) và hệ thống khung giao thông cấp đô thị; phân khu A4 chia làm 3 khu quy hoạch (tương đương với khu ở) để kiểm soát phát triển:

- Khu I (Khu trung tâm): Bố trí tại khu vực phía Đông Bắc của phân khu với diện tích khoảng 168,06 ha, dân số khoảng 20.262 người, đóng vai trò là không gian trung tâm đô thị. Chức năng chính là khu thương mại, dịch vụ, phát triển hỗn hợp, trung tâm văn hóa, khu ở,...

- Khu II (Khu hiện hữu): Bố trí tại phía Tây Bắc của phân khu với diện tích khoảng 150,69 ha, dân số khoảng 12.065 người. Chức năng chính là khu ở cải tạo chỉnh trang, bảo tồn và phát triển các khu vực văn hóa, lịch sử, tôn giáo.

- Khu III (Khu phát triển mới kết hợp công viên cây xanh tập trung): Bố trí tại phía Nam và Tây Nam của phân khu với diện tích khoảng 231,14 ha, dân số khoảng 17.172 người. Chức năng chính là khu thương mại, dịch vụ, phát triển hỗn hợp, khu ở,... gắn với khu công viên cây xanh tập trung.

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

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất dân dụng	5.387.812	100	108,84
1	Đất ở	2.116.356	39,28	42,75
1.1	Đất ở thấp tầng (đất dự án)	919.372		
1.2	Đất ở cao tầng (đất dự án)	102.797		
1.3	Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	1.094.187		
2	Đất hỗn hợp (đất dự án)	481.574	8,94	9,73
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	283.173	7,07	5,72
3.1	Đất công trình hành chính	19.880		
3.2	Đất giáo dục	116.752		
3.3	Đất văn hóa - hội nghị - triển lãm	92.052		
3.4	Đất y tế	20.661		
3.5	Đất dịch vụ tiện ích công cộng	16.914		
3.6	Đất du lịch	114.830		
4	Đất cây xanh	1.310.997	24,33	26,48
4.1	Đất cây xanh tập trung - công viên TĐTT	807.284		
4.2	Đất cây xanh công viên và cảnh quan khu ở	99.482		
4.3	Đất kênh rạch mặt nước	158.067		
4.4	Đất cây xanh cách ly dọc sông	166.036		
4.4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	80.128		
5	Đất giao thông	1.060.941	19,69	21,43
5.1	Đất bãi đậu xe	13.256		
5.2	Đất giao thông khu ở hiện hữu	110.489		
5.3	Đất giao thông khu ở đô thị mới	937.196		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	36.855	0,68	
II	Đất ngoài dân dụng	109.274		
1	Đất công trình tôn giáo - tín ngưỡng - di tích	101.317		
2	Đất giao thông đường sắt	7.957		
III	Đất khác	1.447.637		
1	Diện tích mặt nước sông Đồng Nai - sông Cái	1.447.637		
Tổng cộng		6.946.500		

d) Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Diện tích khoảng 211,64 ha. Bao gồm:

+ Đất ở hiện hữu chỉnh trang: Diện tích khoảng 109,42 ha, chủ yếu tập trung phía Tây Bắc và phía Đông của phân khu, hình thức chủ yếu là nhà ở thấp tầng.

+ Đất ở cao tầng: Diện tích khoảng 10,28 ha. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 15 tầng, bố trí chủ yếu gần với khu trung tâm đô thị, khu vực cửa ngõ với hình thức chung cư, chung cư để thương mại,...

+ Đất ở thấp tầng: Diện tích khoảng 91,90 ha. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 06 tầng, bố trí chủ yếu gần với các khu vực không gian xanh, cảnh quan mặt nước với hình thức chủ yếu là nhà liên kế vườn, biệt thự,...

- Đất hỗn hợp: Diện tích khoảng 40,16 ha, gồm các chức năng chính: Thương mại dịch vụ, văn phòng, tài chính ngân hàng, kết hợp ở cao tầng,... Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 18 - 25 tầng, bố trí chủ yếu gần với khu trung tâm đô thị, khu vực cửa ngõ.

- Đất công trình dịch vụ công cộng: Diện tích khoảng 26,63 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 09 tầng. Bao gồm:

+ Đất công trình hành chính: Diện tích khoảng 1,99 ha, bố trí chủ yếu tại giữa khu vực hiện hữu chỉnh trang và khu vực phát triển mới.

+ Đất giáo dục: Diện tích khoảng 11,68 ha, bố trí các trường học có tính tập trung gần liền với các khu công viên trong bán kính phục vụ phù hợp.

+ Đất y tế: Diện tích khoảng 2,07 ha, bố trí đất để xây dựng các cơ sở y tế mới, bên cạnh đó là các công trình y tế của khu hiện hữu,...

+ Đất văn hóa: Diện tích khoảng 9,21 ha, hình thành trung tâm văn hóa đô thị với các công trình văn hóa, triển lãm tạo ra những không gian sinh hoạt cộng đồng, kết hợp quảng bá về văn hóa lịch sử, truyền thống lâu đời của địa phương,...

+ Đất du lịch: Diện tích khoảng 11,48 ha. Bố trí gần với các khu cây xanh công viên, mặt nước.

+ Đất công trình dịch vụ tiện ích công cộng khác: Diện tích khoảng 1,69 ha, gồm các công trình công ích, công trình sinh hoạt cộng đồng,...

- Đất cây xanh và mặt nước: Diện tích khoảng 131,13 ha. Trong đó:

+ Cây xanh bố trí phân tán trong các khu dân cư và các khu vực chức năng khác khoảng 9,95 ha. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

+ Công viên cây xanh tập trung khoảng 80,73 ha, được phép bố trí một số khu vực công trình phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí,... với tỷ lệ không quá 10% tổng diện tích công viên tập trung, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 05 tầng. Đối với khu vực công viên tập trung còn lại, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

+ Cây xanh cách ly, bao gồm khoảng 16,6 ha đất cây xanh cách ly bờ sông và khoảng 8,01 ha đất cây xanh cách ly tuyến điện.

+ Mặt nước kênh rạch khoảng 15,81 ha.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích: Diện tích khoảng 10,13 ha, được định hướng bảo tồn và phát triển theo hướng ổn định diện tích và giữ nguyên hiện trạng nhằm phục vụ tốt hoạt động tín ngưỡng của người dân.

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát

- Các khu vực cảnh quan trung tâm:

+ Khu phát triển hỗn hợp dọc hai bên trục đường 60 m (đường D1) kết nối qua cầu Thống Nhất đi trung tâm thành phố Biên Hòa và tại khu vực nút giao giữa đường Đặng Văn Tron với đường dẫn lên cầu Bửu Hòa (đường D2) và đường Đặng Đại Độ nối dài với tổng diện tích khoảng 48,16 ha. Khu văn hóa - hội nghị - triển lãm tại khu vực nút giao giữa đường trục 60 m (đường D1) và đường Đỗ Văn Thi với diện tích khoảng 9,20 ha. Khu công viên cây xanh tập trung khoảng 80,73 ha.

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

- Các tuyến cảnh quan:

+ Các tuyến theo hướng nhìn từ giao thông thủy: Hai bên bờ sông Đồng Nai, sông Cái.

+ Các tuyến dọc hai bên các trục đường trục chính đô thị: Đường Đặng Văn Tron, đường D1, đường D2.

- Hệ thống không gian mở: Không gian mở tại các khu công cộng (hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế), khu hỗn hợp, 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 rạch, 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 Đặng Văn Tron và đường Đặng Đại Độ nối dài, giữa đường D2 và đường Đặng Đại Độ, giữa đường D1 và đường D2 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 đường D1 và đường Đặng Văn Tron.

* 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, kết hợp với các công trình hiện hữu có kiến trúc truyền thống lâu đời có giá trị văn hóa, lịch sử cao.

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

- Mật độ xây dựng và tầng cao công trình:

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

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

Stt	Khu chức năng	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa
I	Khu ở	≤ 60	≤ 25
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	≤ 25
II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	≤ 40	≤ 06
III	Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị	≤ 40	≤ 06
V	Khu du lịch	≤ 25	≤ 03
VI	Cây xanh - Thể dục thể thao	≤ 05	≤ 05
1	Công viên tập trung đô thị	≤ 05	≤ 01
	Công viên tập trung đô thị (phạm vi 10% cho phép bố trí một số khu vực công trình phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí,...)	≤ 30	≤ 05
2	Công viên tập trung khu ở, đơn vị ở	≤ 05	≤ 01

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng ≥ 6 m đối với tầng đế và ≥ 10 m đối với tầng tháp.

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

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

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 sắt: Tuyến đường sắt hiện hữu thực hiện theo định hướng phát triển của ngành giao thông vận tải.

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

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

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính đô thị:

- Đường D1: Lộ giới 60 m (mặt đường chính 19 m x 2 bên, vỉa hè 6,5 m x 2 bên, dải phân cách giữa 9 m).

- Đường D2: Lộ giới 47 m (mặt đường chính 12 m x 2 bên, vỉa hè 10 m x 2 bên, dải phân cách giữa 3 m).

- Đường Đặng Văn Tron (từ đường D2 đến cầu An Hảo): Lộ giới 47 m (mặt đường chính 13,25 m x 2 bên, vỉa hè 8,25 m x 2 bên, dải phân cách giữa 4 m).

+ Đường liên khu vực:

- Đường Đặng Văn Tron (từ cầu Hiệp Hòa đến đường D2): Lộ giới 18,5 m (mặt đường chính 5,25 m x 2 bên, vỉa hè 4 m x 2 bên).

- Đường Đỗ Văn Thi (từ đường Đặng Đại Độ đến đường D2): Lộ giới 18,5 m (mặt đường chính 5,25 m x 2 bên, vỉa hè 4 m x 2 bên).

- Đường Đỗ Văn Thi (từ đường D3 đến sông Cái): Lộ giới 32 m (mặt đường chính 7 m x 2 bên, vỉa hè 7 m x 2 bên, dải phân cách giữa 4 m).

- Đường D3, D4: Lộ giới 32 m (mặt đường chính 7 m x 2 bên, vỉa hè 7 m x 2 bên, dải phân cách giữa 4 m).

- Đường D5: Lộ giới 22 m (mặt đường chính 7 m x 2 bên, vỉa hè 4 m x 2 bên).

+ Đường khu vực:

- Đường D6: Lộ giới 24 m (mặt đường chính 7 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

- Đường D7, N1, N2: Lộ giới 30 m (mặt đường chính 7 m x 2 bên, vỉa hè 8 m x 2 bên).

- Đường D8, N3: Lộ giới 30 m (mặt đường chính 8 m x 2 bên, vỉa hè 7 m x 2 bên).

- Đường N7: Lộ giới 23 m (mặt đường chính 7 m x 2 bên, vỉa hè một bên 4 m và một bên 5 m).

- Đường N4, N5, N6, N8: Lộ giới 20 m (mặt đường chính 5 m x 2 bên, vỉa hè 5 m x 2 bên).

- Đường N9: Lộ giới 16 m (mặt đường chính 3,5 m x 2 bên, vỉa hè 4,5 m x 2 bên).

+ Đối với đường hẻm hiện hữu: Mở rộng các hẻm hiện hữu từ 4 m - 10 m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- San nền:

+ Cao độ nền xây dựng tối thiểu cho toàn phân khu là $H_{xd} \geq 3,00$ 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 3,30 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 Cái và các rạch nhánh.

+ Các dự án được duyệt và triển khai trước khi quy hoạch phân khu A4 được phê duyệt, thì cốt xây dựng vẫn giữ nguyên theo dự án 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 Cái và các rạch nhánh.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước sinh hoạt : 150 - 180/lít/người/ngày.đêm.

+ Nước công trình công cộng : 15% lượng nước cấp.

+ Nước rửa đường : 8% lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Nước tưới cây : 10% lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Nước dự phòng : 25% lượng nước cấp sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước phân khu A4 khoảng 22.029 m³/ngày. Nguồn nước cấp cho phân khu A4 được lấy từ tuyến ống D300 dọc theo đường Đặng Văn Tron và đường trục 60 m (đường D1). Hai tuyến cống chính 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 hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa 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 các trạm xử lý nước thải bố trí phía Đông của phân khu tiếp giáp sông Cái.

- 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 A4 được cấp điện từ trạm 110/22kV Biên Hòa hiện hữu.

- 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 sông Cái 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.

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 A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa 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 Hiệp 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 phường Hiệp 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