

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, 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 230/TTr-SXD ngày 22 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, 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 774 ha.

b) Phạm vi, ranh giới: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ phường

Bình Đa và một phần phường An Bình, thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp phân khu A3 tại phường Tam Hiệp, Tam Hòa qua suối Linh và đường Phạm Văn Thuận;

- Phía Nam : Giáp phân khu C2 tại phường Long Bình Tân qua đường Xa lộ Hà Nội;

- Phía Đông : Giáp phân khu A1 tại phường Long Bình Tân, An Bình qua đường Xa lộ Hà Nội;

- Phía Tây : Giáp sông Cái và sông Đồng Nai.

c) Quy mô dân số

- Dự báo đến năm 2030 khoảng 58.200 người;

- Dự báo đến năm 2050 khoảng 68.900 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 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

- Phân khu A2 thuộc khu đô thị trung tâm lịch sử nằm ven sông Cái và sông Đồng Nai ở phía Đông Nam Cù lao Hiệp Hòa, là khu vực có quỹ đất bằng phẳng phân tách thành 2 khu vực đặc thù: Phía Bắc là khu dân cư hiện hữu lâu đời thuộc phường Bình Đa và một phần phường An Bình, phía Nam phần lớn là khu công nghiệp Biên Hòa 1 và một phần nhỏ dân cư hiện hữu ven sông Đồng

Nai. Phân khu A2 tập trung một số công trình công cộng, hành chính, giáo dục, bến xe trọng điểm của thành phố.

- Là đô thị thành phần trong tổng thể các khu đô thị thuộc khu đô thị trung tâm lịch sử bao gồm khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp khu vực phát triển đô thị mới từ quỹ đất công nghiệp và quỹ đất trống rải rác chuyển đổi chức năng theo mô hình đô thị hiện đại với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

- Là khu trung tâm hành chính - chính trị - văn hóa của tỉnh; Là trung tâm chuyên ngành cấp vùng như: thương mại, dịch vụ, công nghiệp.... Là khu đô thị hỗn hợp, cải tạo chỉnh trang và một phần phát triển mới theo mô hình đô thị hiện đại với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường;

- Là hành lang xanh bảo vệ dọc sông Cái, sông Đồng Nai.

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

Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành như sau:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| - Đất xây dựng đô thị | : 90 - 92 m ² /người. |
| - Đất công trình công cộng | : ≥ 04 m ² /người. |
| - Đất cây xanh, mặt nước, TDTT | : ≥ 08 m ² /người. |
| - Đất giao thông | : ≥ 18 m ² /người. |
| - Đất ở | : 40 - 50 m ² /người. |

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| - Tiêu chuẩn cấp điện | : 2.100 kwh/người.năm. |
| - Tiêu chuẩn cấp nước | : 150 - 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 | : 01 máy/02 người. |

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Phân bố sử dụng đất

- 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 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 - nhà ở xã hội xen kẽ trên toàn phạm vi các khu ở trong phân khu. Các nhóm ở xây mới mật độ cao chủ yếu bố trí về phía Bắc phân khu và các nhóm ở mới mật độ thấp bố trí về phía Tây Nam phân khu kết hợp với mặt nước sông Đồng Nai, sông Cái, công viên cây xanh.

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

Căn cứ các đề xuất trong quy hoạch chung đã xác định, dự kiến sơ bộ cơ cấu các khu chức năng của Phân khu A2 thuộc khu đô thị trung tâm lịch sử, theo “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050”.

- Khu trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ, cây xanh TDTT cấp đô thị;
- Khu trung tâm công cộng, khu cây xanh công viên - TDTT cấp khu ở;
- Các khu đô thị mới theo mô hình hỗn hợp;
- Chuyển dân các công trình công nghiệp ra khỏi thành phố, các công trình công nghiệp ven sông phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật về môi trường - nâng cao chất lượng môi trường và phát triển bền vững;
- Hành lang xanh cách ly bảo vệ dọc sông Cái, sông Đồng Nai;
- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật, là điểm trung chuyển giao thương với thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương... qua Xa lộ Hà Nội, Quốc lộ 51;
- Khu ở gồm: Khu ở hiện hữu chỉnh trang, khu ở xây mới như chung cư cao tầng, nhà ở liên kế,...
- Các trung tâm chuyên ngành cấp vùng. Công trình hành chính, công cộng cấp khu ở như trạm y tế, nhà văn hóa, bưu điện, chợ, trường học, công trình hành chính và các công trình phục vụ công cộng khác.

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

Bảng tổng hợp quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ	CHỈ TIÊU	PHÂN KHU		
		(HA)	(%)	(m ² /người)	TIÊU KHU 1	TIÊU KHU 2	TIÊU KHU 3
	DÂN SỐ ĐẾN NĂM 2030 (NGƯỜI)	58.200			5.000	41.400	11.800
I	ĐẤT DÂN DỤNG	486,32	62,77	85,00	51,18	202,07	233,07
1	ĐẤT Ở	213,99	27,62	36,77	22,30	44,62	147,07
1.1	Đất ở xây dựng mới	46,79			1,41	25,98	19,39
1.2	Đất ở hiện hữu chỉnh trang	167,21			20,89	18,63	127,68
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG	69,38	8,96	11,92	2,67	46,88	19,84

	CỘNG						
2.1	Đất công trình hành chính	20,25			0,00	19,75	0,49
2.2	Đất giáo dục	34,18			1,83	17,59	14,77
2.3	Đất văn hóa	9,30			0,80	7,51	0,99
2.4	Đất y tế	2,21			0,00	1,95	0,26
2.5	Đất dịch vụ tiện ích công cộng	3,44			0,04	0,08	3,32
3	ĐẤT CÂY XANH	57,21	7,39	9,83	8,87	33,07	15,28
3.1	Đất cây xanh tập trung - công viên TDTT	6,68			0,00	6,68	0,00
3.2	Đất cây xanh công viên và cảnh quan khu ở	23,96			1,36	17,03	5,57
3.3	Đất kênh rạch mặt nước	2,33			1,38	0,13	0,82
3.4	Đất cây xanh công viên ven sông	20,77			6,13	9,22	5,42
3.5	Đất cây xanh dịch vụ thể thao	3,47			0,00	0,00	3,47
4	ĐẤT GIAO THÔNG - BÃI ĐỒ	125,44	16,19	21,55	17,34	57,78	50,32
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1,31	0,17	40,17	0,00	0,75	0,56
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	233,79	30,18		20,30	174,79	38,70
1	Đất công trình tôn giáo - tín ngưỡng - di tích	3,92	0,51		0,50	0,68	2,73
2	Đất an ninh quốc phòng	26,10	3,37		1,27	5,76	19,07
3	Công nghiệp	8,70	1,12		8,70	0,00	0,00
4	Kho tàng, tàu cảng	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
5	Đất du lịch	6,40	0,83		0,00	6,40	0,00
6	ĐẤT HỖN HỢP (Đất dự án)	167,67	21,64		6,81	148,81	12,05
6.1	Công trình hỗn hợp TMDV kết hợp ở	120,31			6,32	106,46	7,54
6.2	Công trình TMDV không bố trí dân cư	47,36			0,49	42,36	4,51
7	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	21,00			3,01	13,15	4,85
III	ĐẤT KHÁC	73,59	9,50		37,83	24,76	11,00
1	Diện tích mặt nước sông	73,59	9,50		37,83	24,76	11,00
	TỔNG CỘNG	774,71			108,82	383,11	282,77

d) Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Diện tích khoảng 213,99 ha. Bao gồm:

+ Đất ở hiện hữu chỉnh trang: Diện tích khoảng 167,21 ha, chủ yếu tập trung phía Bắc và Nam của phân khu, hình thức chủ yếu là nhà ở thấp tầng.

+ Đất ở xây dựng mới: Diện tích khoảng 46,79 ha. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 50 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 hỗn hợp: Diện tích khoảng 167,67 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 gộp tối đa 60%, tầng cao 35 - 80 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 69,38 ha. Bao gồm:

+ Đất công trình hành chính: Diện tích khoảng 20,25 ha, gồm các khu hành chính phường hiện hữu và khu trung tâm hành chính - chính trị tỉnh với diện tích khoảng 19,25 ha, tầng cao tối đa 40 tầng.

+ Đất giáo dục: Diện tích khoảng 34,18 ha, bố trí các trường học có tính tập trung gắn liền với các khu công viên trong bán kính phục vụ phù hợp.

+ Đất y tế: Diện tích khoảng 2,21 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 9,30 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 6,40 ha, bố trí gắn với các khu cây xanh công viên, mặt nước.

+ Đất công trình dịch vụ tiện ích công cộng khác: Diện tích khoảng 3,44 ha, gồm các công trình công ích, chợ, công trình sinh hoạt cộng đồng,...

- Đất cây xanh và mặt nước: Diện tích khoảng 57,21 ha. Trong đó:

+ Cây xanh bố trí tập trung và phân tán trong các khu dân cư và các khu vực chức năng khác khoảng 30,34 ha. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

+ Cây xanh ven sông khoảng 20,77 ha và cây xanh dịch vụ thể thao khoảng 3,47 ha.

+ Mặt nước kênh rạch khoảng 2,33 ha.

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Diện tích khoảng 126,75 ha.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích: Diện tích khoảng 3,92 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:

Xác định khu trung tâm hành chính - chính trị của tỉnh kết hợp với khu trung tâm thương mại dịch vụ đô thị là điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan cho toàn phân khu A2 (dự án chuyển đổi khu công nghiệp Biên Hòa I) gồm: Khu trung tâm hành chính - chính trị tỉnh với diện tích khoảng 19,25 ha với tầng cao 20 - 40 tầng, khu thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 28,35 ha với tầng cao từ 60 - 80 tầng giáp với đường Trần Quốc Toàn và dọc theo trục đường chính của trung tâm thương mại dịch vụ đô thị với lộ giới 60 m.

- Các tuyến cảnh quan:

+ Các tuyến đường giao thông thủy hai bên bờ sông Đồng Nai, sông Cái.

+ Tuyến dọc đường Xa lộ Hà Nội, đường Lê Văn Duyệt, đường Hàn Thuyên.

- 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.

+ Đối với khu trung tâm hành chính cấp phân khu và cấp khu: Tất cả các cơ quan Đảng, Nhà nước, Tổ chức chính trị - xã hội xây dựng tập trung; hợp khối, xây dựng nhiều tầng để tiết kiệm quỹ đất và dành diện tích đất còn lại cho không gian mở.

- Các khu vực cửa ngõ: Tại khu vực giáp ngã tư Vũng Tàu và dọc trục đường Xa lộ Hà Nội bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của phân khu và từng khu.

- 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 trung tâm có lộ giới 60 m và dọc đường Xa lộ Hà Nội.

- 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 XD gộp tối đa (%)	Tầng cao
I	Khu ở		
1	Nhà ở cao tầng (chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	≤ 60	30 - 50
2	Đối với công trình điểm nhấn (Nhà ở cao tầng - chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	≤ 40	35 - 80
3	Nhà ở riêng lẻ thấp tầng	≤ 60	≤ 06
II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	≤ 40	≤ 05
III	Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị	≤ 40	≤ 40
IV	Khu du lịch	≤ 25	≤ 05
V	Cây xanh		
1	Công viên TDTT	≤ 5	≤ 01
2	Cây xanh ven sông, cách ly	≤ 5	≤ 01

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng ≥ 6 m và đảm bảo khoảng lùi theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

+ 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, khuyến khích bố trí khoảng lùi trước nhà $\geq 2,4$ m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

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

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Đường bộ:

+ Đường Xa lộ Hà Nội: Lộ giới 105 - 107 m.

+ Đường ven sông Cái: Lộ giới 32 m (6 m - 9 m - 2 m - 9 m - 6 m).

+ Đường Phạm Văn Thuận: Lộ giới 20,5 m (5 m - 10,5 m - 5 m).

+ Đường chính đô thị (mặt cắt 1 - 1) có lộ giới 60 m (10 m - 10 m - 20 m - 10 m - 10 m).

+ Đường Trần Quốc Toản:

• Đoạn 1: Điểm đầu giao tại ngã tư Tam Hiệp, điểm cuối giao với đường ven sông Cái, lộ giới 47 m (10,5 m - 12 m - 2 m - 12 m - 10,5 m).

• Đoạn 2: Điểm đầu giao với đường ven sông Cái, điểm cuối giao với đường Lê Văn Duyệt, lộ giới 42 m (8 m - 11,5 m - 3 m - 11,5 m - 8 m).

• Đường Lê Văn Duyệt (mặt cắt 3 - 3), lộ giới 46 m (10 m - 11,5 m - 3 m - 11,5 m - 10 m).

• Đường chính khu đô thị (mặt cắt A - A), lộ giới 42 m (7 m - 9 m - 10 m - 9 m - 7 m).

+ Đường liên khu vực (mặt cắt 4B - 4B), lộ giới 42 m (8 m - 11,5 m - 3 m - 11,5 m - 8 m).

+ Đường liên khu vực, chính khu vực (mặt cắt 5 - 5), lộ giới 32 m (8 m - 9 m - 9 m - 6 m).

+ Đường chính khu vực (mặt cắt 6 - 6), lộ giới 28 m (6,5 m - 15 m - 6,5 m).

+ Đường chính khu vực (mặt cắt 7 - 7), lộ giới 26 m (6 m - 14 m - 6 m).

+ Đường khu vực (mặt cắt 8 - 8), lộ giới 24 m (6 m - 12 m - 6 m).

+ Đường khu vực (mặt cắt 9A - 9A), lộ giới 20,5 m (5 m - 10,5 m - 5 m).

+ Đường khu vực (mặt cắt 9B - 9B), lộ giới 25 m (6 m - 8 m - 6 m).

+ Đường khu vực (mặt cắt 10 - 10), lộ giới 18 m (5 m - 8 m - 5 m).

+ Đường khu vực (mặt cắt 11 - 11), lộ giới 17 m (5 m - 7 m - 5 m).

+ Đường phân khu vực (mặt cắt 10 - 10), lộ giới 18 m (5 m - 8 m - 5 m).

- + Đường phân khu vực (mặt cắt 11 - 11), lộ giới 17 m (5 m - 7 m - 5 m).
- + Đường phân khu vực (mặt cắt 12 - 12), lộ giới 15 m (3 m - 8,5 m - 3,5 m).
- + Đường phân khu vực (mặt cắt 13A - 13A), lộ giới 13 m (3,5 m - 6 m - 3,5 m).
- + Đường phân khu vực (mặt cắt 13B - 13B), lộ giới 13 m (2,5 m - 8 m - 2,5 m).

- Đường thủy:

+ Tổ chức những bến thuyền, du thuyền dọc sông Cái, sông Đồng Nai phục vụ nhu cầu đi lại và du lịch bằng đường thủy đồng thời tăng thêm tính kết nối của khu vực với trung tâm thành phố Biên Hoà.

+ Đối với quy hoạch giao thông đường thủy căn cứ theo phương án kết cấu giao thông đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh giai đoạn đến năm 2025 và định hướng đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2019.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Cao độ nền tối thiểu cho khu vực xây dựng ở mật độ cao là $H_{xd} \geq 2,70$ m.
- Cao độ nền tối thiểu cho khu vực xây dựng ở mật độ thấp (khu nhà vườn, cây xanh, công viên ...) là $H_{xd} \geq 2,70$ m.
- Đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên thấp hơn các giá trị trên (dọc theo suối Linh, ven sông Cái) khi xây dựng cần đắp nền toàn bộ đến cao độ tối thiểu là 2,40 m (khu vực ở mật độ thấp) và 2,70 m (khu vực ở mật độ cao).
- Đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên cao hơn các giá trị tối thiểu trên khi xây dựng cốt nền cần bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng khối lượng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc về hướng sông Cái và sông Đồng Nai.
- Các dự án đã được duyệt và đang triển khai cốt xây dựng vẫn giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

c) Quy hoạch thoát nước mưa

- Hướng thoát nước: Hướng thoát chủ đạo từ Đông Bắc sang Tây Nam sông Cái và sông Đồng Nai là hướng thoát nước chính của khu vực. Toàn hệ thống công sẽ được xây mới, nâng cấp cải tạo đảm bảo đủ điều kiện thoát nước mưa cho khu đô thị và không gây ngập úng.

- Phân chia đô thị ra làm nhiều tiểu khu thoát nước, trong từng tiểu khu sẽ được phân ra các lưu vực thoát nước ra xung quanh.

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

+ Lưu vực 1: Lấy ranh giới từ trục đường Lê Văn Duyệt thoát về hướng Nam của phường An Bình chảy ra sông Đồng Nai, diện tích lưu vực 60,92 ha. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống ngầm đường tính D600, D800, D1000, D1500 sau đó thoát ra sông Đồng Nai.

+ Lưu vực 2: Lấy ranh giới giữa đường Xa lộ Hà Nội, đường Hàn Thuyên

thoát về hướng Tây Nam của phường An Bình chảy ra sông Cái, diện tích lưu vực khoảng 297 ha. Nước mưa được thu gom vào các hệ thống cống ngầm D600, D800, D1000, D1200, D1500 sau đó thoát ra sông Cái phía Tây dự án.

+ Lưu vực 3: Lấy ranh giới từ đường Hàn Thuyên đến đường Trần Quốc Toàn lên phía Tây Bắc của phường Bình Đa. Nước mưa sẽ được thu gom vào hệ thống cống ngầm đường kính D600, D800, D1000, D1200 thoát ra sông Cái và các tuyến suối hiện hữu. Diện tích lưu vực khoảng 335 ha.

- Các tuyến cống chính sẽ được bố trí xung quanh các tiểu khu, đảm bảo nước mưa được thoát nhanh nhất ra các tuyến cống này.

- 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, thoát trực tiếp ra sông Cái và sông Đồng Nai.

- Các tuyến cống thoát nước được bố trí dọc 2 bên đường giao thông, độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc dọc của đường.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 150 - 180 l/người.ngàyđêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước công cộng : 10% - 12% nước sinh hoạt.

- Tổng nhu cầu dùng nước phạm vi lập quy hoạch khoảng 14.882 m³/ngày.

- Nguồn nước: Hiện nay nguồn nước cấp cho khu vực phân khu A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, thành phố Biên Hòa được lấy trên các tuyến ống chuyên tải cấp nước hiện hữu gồm: tuyến ống gang cấp nước D800, D600 dọc theo đường Xa lộ Hà Nội hướng từ nhà máy nước Thiện Tân đi trạm tăng áp III (đặt tại phường Bình Đa) sau đó từ trạm tăng áp tiếp tục dọc đường Xa lộ Hà Nội đến cầu Đồng Nai; tuyến ống gang DN450, D150 dọc đường Lê Văn Duyệt lấy từ nguồn ống gang D600, hai tuyến ống gang D150 hai bên đường Trần Quốc Toàn hướng từ đường Phạm Văn Thuận vào. Các tuyến ống này được lấy từ nguồn nước nhà máy Thiện Tân công suất 100.000 m³/ngđ.

- Ngoài ra theo định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hoà nước cấp cho phân khu A2 được lấy từ nhà máy nước Biên Hoà cấp sang thông qua đường ống cấp nước D300 phía Nam dự án nằm trên đường Lê Văn Duyệt và D250, D255 phía Bắc dự án theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các trụ chữa cháy được đầu nối vào mạng lưới ống cấp nước có đường kính từ D100 trở lên.

+ Trụ chữa cháy bố trí dọc theo đường giao thông, vị trí các trụ cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới PCCC của khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Phân chia lưu vực thoát nước toàn khu A2 làm các lưu vực thu gom và xử lý nước thải, cụ thể như sau:

- Lưu vực 1: gồm toàn bộ tiểu khu 1: Phía Bắc phường Bình Đa, lưu lượng nước thải tập trung về khu xử lý nước thải số 2 (theo quy hoạch chung) tương lai sẽ là trạm chuyển tải công suất 40.000 m³/ngđ. Nước thải sau khi xử lý thoát ra sông Cái.

- Lưu vực 2: Phía Đông phường Bình Đa và phường An Bình lưu lượng nước thải tập trung về trạm bơm nước thải số 1 công suất 1.060 m³/ngđ. Nước thải sau đó được bơm về trạm xử lý cục bộ công suất trạm xử lý là 7.550 m³/ngđ (theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ).

- Lưu vực 3: Gồm toàn bộ khu vực phường An Bình, lưu lượng nước thải tập trung về trạm xử lý nước thải cục bộ với công suất 7.550 m³/ngđ. Nước thải sau xử lý cho thoát ra Sông Cái (theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ).

- Lưu vực 4: Bao gồm toàn bộ tiểu khu 3. Lưu lượng nước thải tập trung về khu xử lý nước thải số 1 (tương lai sẽ là trạm chuyển tải) công suất 3.400 m³/ng.đ. Nước thải sau xử lý thoát ra Sông Đồng Nai. Trong tương lai sẽ chuyển thành trạm truyền tải về trạm xử lý nước thải tập trung số 3 nằm ở phường Long Bình Tân có công suất: 80.000 m³/ngđ với quy mô diện tích 23,0 ha theo định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hoà.

+ Biện pháp thu gom nước thải:

- Hệ thống công thoát nước thải được thiết kế tách riêng với nước mưa.

- Giai đoạn đầu khi mật độ dân số chưa cao, nước thải phải được xử lý sơ bộ trước khi xả ra cống chung rồi dẫn về trạm xử lý tạm thời của mỗi khu để xử lý. Giai đoạn sau khi đô thị phát triển hoàn chỉnh, hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung toàn khu vực đưa vào hoạt động, toàn bộ nước thải trong khu A2 sẽ được dẫn về trạm xử lý tập trung để xử lý, các trạm xử lý nước thải tạm thời tại mỗi khu nói trên sẽ được chuyển mục đích sử dụng sang làm trạm bơm chuyển tiếp nước thải.

- Quản lý chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt tại các khu dân cư thuộc khu vực phường Bình Đa và phường An Bình hiện nay đang được công ty môi trường thu gom và xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang và nhà tang lễ:

+ Khai thác nghĩa trang tại phường Long Bình quy mô 33 ha phục vụ nhu cầu mai táng cho thành phố Biên Hòa và các xã ngoại thị đến năm 2030 - 2035.

+ Xây dựng kế hoạch từng bước di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu dân cư từng bước tuyên truyền hạn chế việc tổ chức tang lễ tại nhà riêng; bố trí

và sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng tại tầng để công trình nhà ở chung cư; tại các công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng riêng lẻ trong các đơn vị ở.

+ Các nghĩa trang hiện hữu trong phân khu A2 không chế quy mô chôn mới và tiến tới đóng cửa và cải tạo theo quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

e) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp:

+ Nguồn cấp điện cho phân khu A2 thuộc khu đô thị trung tâm lịch sử được cấp điện từ trạm 110/22kV Đồng Nai.

+ Đầu nối vào Tuyến 110 KV Đồng Nai - Tân Mai thuộc trạm 110kV Đồng Nai (mạch đơn). Cấp đến trạm 110/22KV nằm trong phạm vi quy hoạch (theo định hướng quy chung)

+ Lưới điện 22kV trong phân khu A2 đều phải tuân thủ theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 4 năm 2014 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Điện lực về an toàn điện.

+ 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.

- Các chỉ tiêu cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện tính theo người đến năm 2030 gồm:

+ Phụ tải điện sinh hoạt: 700w/người.

+ Điện công trình công cộng: 40% phụ tải điện sinh hoạt.

+ Tổn hao + dự phòng: 15% (phụ tải điện sinh hoạt + điện công trình công cộng).

- Đường dây trung thế và trạm biến áp:

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

+ Đối với khu đất ở, đất công cộng dịch vụ đô thị, đất tôn giáo, các 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.

+ 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.

g) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nhu cầu thuê bao điện thoại bàn và ADSL: 51.503 thuê bao.

- Nhu cầu thuê bao di động: 34.450 thuê bao.

- Nhu cầu thuê bao truyền hình cáp là: 51.503 thuê bao.

- 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.

h) Không gian xây dựng ngầm

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh thành phố và khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ,...).

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

- Đối với đất xây dựng nhà ở, nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng bố trí bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu

a) Giảm thiểu tác động do Biến đổi khí hậu, ngập lụt

- Thực hiện theo Quyết định 438/QĐ-TTg ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030.

- Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của địa phương.

- Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

- Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước đô thị, đảm bảo các tuyến công có độ dốc phù hợp.

b) Phát triển diện tích công viên cây xanh trong đô thị: Xung quanh các dự án dành phần lớn diện tích cho công viên cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng thích ứng với ngập lụt của khu vực.

c) Di dời các cơ sở sản xuất, chăn nuôi, nghĩa trang... hiện hữu theo từng giai đoạn:

- Công tác di dời các cơ sở sản xuất và chăn nuôi có quy mô lớn trên địa bàn thành phố Biên Hòa phải căn cứ theo Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh sách các cơ sở gây ô nhiễm môi trường và các cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đợt 1.

- Nghĩa trang: Đối với các nghĩa trang hiện hữu trên địa bàn phường sẽ không chế quy mô chôn mới và tiến tới đóng cửa và cải tạo theo quy hoạch sử dụng đất của địa phương và theo Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quy định quản lý nghĩa trang và cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh.

d) Bố trí các mảng xanh cách ly bao quanh tại khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT) của khu vực có nguy cơ ô nhiễm như: trạm xử lý nước thải, chất thải rắn, bãi tập trung rác thải, khu kho tàng, bến bãi:

- Khu vực trạm xử lý nước thải: Quy định khoảng cách ATMT của trạm bơm, trạm xử lý nước thải: Trong khoảng cách ATMT phải trồng cây xanh với chiều rộng ≥ 10 m.

- Trạm trung chuyển chất thải rắn: Khoảng cách ATMT của trạm trung chuyển chất thải rắn ≥ 20 m.

- Khu kho tàng, bến bãi: Trong khoảng cách ATMT, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí khu kho tàng, bến bãi trong điều kiện đồng thời đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách ATMT.

đ) 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,...

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

a) Thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường ven sông Cái và khai thác các quỹ đất dọc bên đường.

b) Thực hiện di dời các nhà máy xí nghiệp ra khỏi khu công nghiệp Biên Hòa I hiện hữu để kêu gọi đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại theo quy hoạch.

c) 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.

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 1/5000 phân khu đô thị A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, 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 Bình Đa, Ủy ban nhân dân phường An Bình 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 UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình Đa; 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 Tiên Dũng