

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 1184 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 10 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An 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 46/TTr-SXD ngày 29 tháng 3 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An 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 thuộc toàn bộ phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa và một phần phường Hóa An, có ranh giới giới hạn như sau:

a) Phía Bắc: Giáp phân khu A8 tại phường Hóa An qua Quốc lộ 1K và sông Đồng Nai.

b) Phía Nam: Giáp tỉnh Bình Dương và thành phố Hồ Chí Minh.

c) Phía Đông: Giáp sông Đồng Nai.

d) Phía Tây: Giáp tỉnh Bình Dương.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 1.020,42 ha.

b) Quy mô dân số: 85.000 - 90.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000, riêng nội dung quy hoạch sử dụng đất thực hiện ở tỷ lệ 1/2.000.

3. Mục tiêu, tính chất, chức năng

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đáp ứng nhu cầu đô thị hóa tại khu vực và tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn trong giai đoạn tới phù hợp với quy hoạch chung thành phố.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng, phát triển đô thị về sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường.

- Cụ thể hóa quy định quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị như quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cấp đất và cấp phép xây dựng.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng.

b) Tính chất, chức năng

- Phân khu A9 là phân khu thành phần phía Nam của Khu đô thị trung tâm lịch sử thành phố Biên Hòa, đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện các mục tiêu về phát triển du lịch (khu vực các mỏ đá sau khi khai thác, ...), dịch vụ logistic (Kho ngoại quan và dịch vụ logistic Tân Vạn), nhà ở, 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 đặc trưng của vùng đất Biên Hòa - Đồng Nai.

- Trong phân khu tổ chức các chức năng: Khu trung tâm dịch vụ cảnh quan, sinh thái (khu vực mỏ đá sau khi khai thác,...), khu dịch vụ logistic (Kho ngoại quan và dịch vụ logistic Tân Vạn), khu trung tâm công cộng thương mại dịch vụ đô thị, khu phát triển hỗn hợp, khu ở phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang, khu ở phát triển mới mật độ cao, 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 tổng thể quy hoạch chung xây dựng thành phố Biên Hoà đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất xây dựng đô thị : Khoảng 70 - 75 m²/người.

Bao gồm:

- Đất công trình công cộng : ≥ 05 m²/người.

- Đất cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao : ≥ 06 m²/người.

- Đất giao thông (đến đường khu vực) : ≥ 11 m²/người.

- Đất đơn vị ở : 40 - 45 m²/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.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) 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 Ngọc,... và các rạch nhánh) và hệ thống khung giao thông cấp đô thị; phân khu A9 chia làm 4 khu quy hoạch (tương đương với khu ở) để kiểm soát phát triển:

- Khu I: Bố trí phía Bắc của phân khu với diện tích 156,66 ha, dân số khoảng 13.500 người. Chức năng chính là dịch vụ, phát triển hỗn hợp, trung tâm văn hóa, khu ở,...

- Khu II: Thuộc phường Bửu Hòa với diện tích 370,91 ha, dân số khoảng 38.000 người. Chức năng chính là khu ở xây mới, khu ở cải tạo, chỉnh trang, bảo tồn và phát triển khu vực văn hóa, lịch sử, tôn giáo.

- Khu III: Bố trí ở phía Tây Nam của phân khu, với diện tích 300,2 ha, dân số khoảng 25.500 người. Chức năng chính là khu ở kết hợp công viên cây xanh tập trung.

- Khu IV: Bố trí tại khu vực cù lao Tân Vạn là khu phát triển mới với diện tích 192,63 ha, dân số khoảng 13.500 người. Chức năng chính là khu thương mại, dịch vụ, phát triển hỗn hợp, khu ở,...

- Trên cấu trúc 4 khu chính, phân khu A9 được chia làm 14 ô quy hoạch, ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường chính khu vực trở lên.

- Chức năng sử dụng đất chính trong các ô quy hoạch là đất công cộng, cây xanh, đường giao thông, đơn vị ở. Ngoài ra, ở một số ô có các chức năng đất hạ tầng kỹ thuật, đất hỗn hợp, đất du lịch, công trình tôn giáo - tín ngưỡng - di tích, mặt nước, sông suối...

- Phân bố quỹ đất và dân số trong các ô quy hoạch sau:

- + Ô I-1 có diện tích khoảng 22,36 ha; quy mô dân số khoảng 1.600 người.
- + Ô I-2 có diện tích khoảng 29,48 ha; quy mô dân số khoảng 5.000 người.
- + Ô I-3 có diện tích khoảng 72,65 ha; quy mô dân số khoảng 6.900 người.
- + Ô II-1 có diện tích khoảng 36,23 ha; quy mô dân số khoảng 4.000 người.
- + Ô II-2 có diện tích khoảng 74,46 ha; quy mô dân số khoảng 11.900 người.
- + Ô II-3 có diện tích khoảng 51,01 ha; quy mô dân số khoảng 7.900 người.
- + Ô II-4 có diện tích khoảng 139,08 ha; quy mô dân số khoảng 12.500 người.
- + Ô II-5 có diện tích khoảng 15,00 ha; quy mô dân số khoảng 1.700 người.
- + Ô III-1 có diện tích khoảng 114,01 ha; quy mô dân số khoảng 9.200 người.
- + Ô III-2 có diện tích khoảng 94,96 ha; quy mô dân số khoảng 15.800 người.
- + Ô III- 3 có diện tích khoảng 39,19 ha.
- + Ô IV-1 có diện tích khoảng 24,45 ha; quy mô dân số khoảng 2.500 người.
- + Ô IV-2 có diện tích khoảng 44,74 ha; quy mô dân số khoảng 8.000 người.
- + Ô IV-3 có diện tích khoảng 47,61 ha; quy mô dân số khoảng 3.000 người.

- Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đồ án quy hoạch phân khu A9 được thống kê tổng hợp theo bảng sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỉ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m ² /người)
I	Đất dân dụng	676,84	100,00	75,20
1	Đất ở	402,16	59,76	44,68
1.1	Đất ở dự án	211,92		
1.2	Đất ở hiện hữu chính trang	190,24		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	50,55	7,51	5,62
2.1	Đất công trình hành chính	1,29		
2.2	Đất giáo dục	19,69		
2.3	Đất văn hóa	1,88		
2.4	Đất y tế	4,47		
2.5	Đất công cộng - thương mại dịch vụ	23,22		

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỉ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m ² /người)
3	Đất cây xanh	84,97	12,63	9,44
3.1	Đất cây xanh tập trung - công viên thể dục thể thao	32,90		
3.2	Đất cây xanh công viên và cảnh quan khu ở	8,68		
3.3	Đất công viên cây xanh ven sông	37,93		
3.4	Đất cây xanh chuyên đề	5,46		
4	Đất giao thông	139,16	20,68	15,46
II	Đất ngoài dân dụng	118,19		
1	Đất hỗn hợp (đất dự án)	35,43		
2	Đất du lịch	24,04		
3	Đất công trình tôn giáo - tín ngưỡng - di tích	7,11		
4	Đất giao thông đường sắt	7,69		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	36,65		
6	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	7,27		
III	Đất khác	225,39		
1	Đất mặt nước sông suối	225,39		
Tổng cộng		1.020,42		

- Đồ án quy hoạch phân khu được tính toán đến mạng lưới đường khu vực. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô chức năng là các chỉ tiêu “gộp” tối đa nhằm kiểm soát phát triển chung. Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoặc đang triển khai các thủ tục lập dự án đầu tư, cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu sau khi được phê duyệt.

b) Quy hoạch sử dụng đất

- Đất ở: Diện tích khoảng 402,16 ha, bao gồm:

+ Đất ở hiện hữu chính trang: Diện tích khoảng 190,24 ha, chủ yếu tập trung phía Đông của phân khu, hình thức chủ yếu là nhà ở thấp tầng.

+ Đất ở dự án: Diện tích khoảng 211,92 ha. Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 30 tầng, hình thức chủ yếu là nhà phố, nhà liên kế, biệt thự, chung cư.

- Đất hỗn hợp: Diện tích khoảng 35,43 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 tối đa 30 tầng, bố trí chủ yếu gần với khu trung tâm đô thị, khu vực cửa ngõ.

- Đất công trình dịch vụ công cộng: Tổng diện tích khoảng 50,55 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, bao gồm:

+ Đất công trình hành chính: Diện tích khoảng 1,29 ha, bố trí chủ yếu tại giữa khu vực hiện hữu chính trang và khu vực phát triển mới.

+ Đất giáo dục: Diện tích khoảng 19,69 ha, bố trí các trường học có tính tập trung gắn liền với các khu công viên và bán kính phù hợp.

+ Đất y tế: Diện tích khoảng 4,47 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 1,88 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 công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Diện tích khoảng 23,22 ha, gồm các công trình công ích, công trình sinh hoạt cộng đồng, thương mại dịch vụ,...

- Đất cây xanh và mặt nước: Diện tích khoảng 84,97 ha. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng, bao gồm:

+ Cây xanh thể dục thể thao trong đơn vị ở: Là các công trình công viên cây xanh, vườn hoa, sân chơi nhỏ đáp ứng nhu cầu phục vụ hằng ngày cho người dân trong các khu ở. Tổng diện tích công viên cây xanh là 32,90 ha.

+ Cây xanh thể dục thể thao cấp khu ở, là công viên, nhà văn hóa thể thao, sân bãi thể thao phục vụ dân cư liên phường với diện tích 8,68 ha.

+ Cây xanh công viên ven sông, là công viên, không gian mở ven sông Đồng Nai, sông Ngọc, rạch Hốc Mây, rạch Ông Dầu, rạch Bà Lò... với diện tích 37,93 ha.

+ Cây xanh cách ly tuyến điện với diện tích khoảng 7,27 ha.

+ Mặt nước trong khu vực khoảng 225,39 ha.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích: Diện tích khoảng 7,11 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.

- Đất du lịch: Diện tích khoảng 24,04 ha. Bố trí gắn với các khu cây xanh công viên, mặt nước.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 36,65 ha, bao gồm: Cảng IDC, đất trạm biến thế, cây xăng và hạ tầng kỹ thuật khác.

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:

- Đồ án quy hoạch được nghiên cứu và thiết kế với ý tưởng đưa cấu trúc mặt nước, cây xanh làm yếu tố cảnh quan chủ đạo trong đô thị, thông qua các tuyến công viên ven sông và các hành lang cây xanh ven sông, suối gắn với sông Đồng Nai, rạch Bà Lò, suối Xiệp... và các hồ cảnh quan sau khi khai thác đá,...

- Đô thị được tổ chức gồm các không gian:

+ Khu vực phát triển hỗn hợp chủ yếu tập trung tại Cù lao Tân Vạn, phía Nam của phân khu A9, các khối nhà cao tầng tạo nên bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị, là không gian sầm uất tổ chức các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ (văn phòng, khách sạn,...).

+ Khu vực phía Tây phân khu A9 có địa hình trũng thấp, là khu vực khai thác đá, sau khi khai thác xong sẽ để lại nhiều hồ cảnh quan: Tổ chức phát triển theo mô hình khu đô thị sinh thái, tôn trọng địa hình, các yếu tố mặt nước hiện hữu, hình thành các tuyến công viên ven hồ, đồng thời cung cấp không gian mở, không gian công cộng, vui chơi giải trí, nâng cao chất lượng sống.

+ Không gian các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm tạo sự hài hòa giữa các công trình thương mại, chung cư cao tầng với các khu nhà thấp tầng, các công trình hạ tầng xã hội khác.

+ Đối với các khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng không gian cây xanh.

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	≤ 30
1	Nhóm nhà ở riêng lẻ	≤ 60	≤ 05
2	Nhóm nhà ở cao tầng (chung cư hoặc thương mại dịch vụ kết hợp ở)	≤ 60	≤ 30
II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	≤ 40	≤ 05
III	Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị	≤ 40	≤ 24
IV	Khu du lịch	≤ 25	≤ 10
V	Cây xanh - Thể dục thể thao	≤ 10	≤ 01
1	Công viên tập trung đô thị	≤ 10	≤ 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,...)	≤ 10	≤ 01
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 ≥ 06 m.

+ Nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư hiện hữu 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.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

- Giải pháp quy hoạch cao độ nền:

+ Khu vực quy hoạch có cao độ tương đối phức tạp, cần tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tránh khối lượng đào đắp lớn.

+ Một số khu vực cần hạ thấp hoặc tôn thêm nền để đảm bảo thoát nước mưa triệt để và tạo mặt bằng thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt:

+ Hướng tiếp nhận nước mưa là sông Đồng Nai thông qua các suối hiện hữu trong khu vực.

+ Cải tạo, nạo vét các suối tăng khả năng thoát nước và cải tạo cảnh quan.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng cống tròn bê tông cốt thép.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường sắt Bắc - Nam có chiều dài tuyến đi qua phân khu A9 là khoảng 2,2 km.

+ Đường Nguyễn Ái Quốc (Quốc lộ 1K): Là trục chính kết nối thành phố Biên Hòa với tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh. Đường Nguyễn Ái Quốc có chiều dài tuyến qua phân khu A9 là 3,4 km.

- Giao thông đô thị:

+ Xây dựng mới các đường giao thông đối nội nhằm đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất giao thông cho khu vực và đảm bảo trong việc thoát hiểm khi có hỏa hoạn xảy ra. Đường giao thông trong phân khu có lộ giới từ 15 m - 55 m.

+ Đường trục chính đô thị:

• Đường N6 (đường nối từ cầu Bửu Hòa đến Quốc lộ 1K): Có chiều dài khoảng 2,8 km với quy hoạch lộ giới 47 m.

• Đường Bùi Hữu Nghĩa: Có chiều dài tuyến là 6,8 km với điểm đầu giao với đường Nguyễn Ái Quốc và điểm cuối giao với đường ven rạch Bà Lò. Quy hoạch tuyến có lộ giới 26 m.

- Đường Nguyễn Tri Phương: Có chiều dài tuyến là 1,75 km với điểm đầu giao với đường Nguyễn Ái Quốc, điểm cuối giao với đường Bùi Hữu Nghĩa. Quy hoạch tuyến với lộ giới 20,5 m.

- Đường liên khu vực: Các tuyến đường liên khu vực được quy hoạch có lộ giới 20,5 m.

+ Các chỉ tiêu đạt được:

- Diện tích đất giao thông cấp khu vực trở lên: 161,18 ha.

- Tỷ lệ đất giao thông trong đất xây dựng đô thị tính đến đường khu vực: 15,8%.

c) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Phụ tải điện: Tổng phụ tải điện dự báo là 65.930 kW.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch phân khu được lấy từ 110/22kV Biên Hòa hiện hữu, công suất 2x40MVA (dự kiến đến 2025 nâng công suất trạm lên 2x63MVA) thông qua các tuyến 22kV trên đường Bùi Hữu Nghĩa, Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Thị Tôn... dẫn tới khu quy hoạch.

- Lưới cao thế: Trong khu vực quy hoạch có tuyến đường dây cao thế 220kV từ Tân Uyên đi 220/110kV Biên Hòa và tuyến 110kV từ trạm 110/22kV Tân Mai đến trạm 110kV Biên Hòa đi qua địa bàn khu quy hoạch.

- Tuyến cao thế 220kV có hành lang bảo vệ lưới điện 22 m (tính từ tim tuyến ra mỗi bên 11 m).

- Tuyến cao thế 110kV có hành lang bảo vệ lưới điện 16 m (tính từ tim tuyến ra mỗi bên 8 m).

- Lưới trung thế: Điện áp chuẩn: 22kV, 3 pha.

- Cấu trúc lưới điện: Tại các dự án khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị và các hộ phụ tải quan trọng, lưới điện được thiết kế mạch vòng, vận hành hở, khu vực dân cư mật độ thấp, lưới điện được thiết kế hình tia. Các đường trục trung thế mạch vòng ở chế độ làm việc bình thường chỉ mang tải từ 60 - 70% công suất so với công suất mang tải cực đại cho phép của đường dây.

- Lưới hạ thế: Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

- Lưới hạ thế được thiết kế hình tia trừ các phụ tải công nghiệp, dịch vụ thương mại. Tại các khu phố có yêu cầu đặc biệt thì phải thiết kế mạch vòng có liên kết dự phòng.

- Tại các dự án khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị và các hộ phụ tải quan trọng: sử dụng cáp đồng Cu/XLPE/ đi ngầm PVC tiết diện đường trục $\geq 95 \text{ mm}^2$, tiết diện đường nhánh $\geq 70 \text{ mm}^2$, bán kính cấp điện từ 200 m đến 300 m.

- Khu vực dân cư mật độ thấp: Sử dụng đường dây trên không có tiết diện đường trục $\geq 70 \text{ mm}^2$, tiết diện đường nhánh $\geq 50 \text{ mm}^2$, bán kính cấp điện từ 500 m đến 800 m.

d) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước: Tổng nhu cầu dùng nước: 23.000 m³/ngày.

- Nguồn nước cấp: Theo quy hoạch chung cấp nước thành phố Biên Hoà đến năm 2030, nguồn nước cấp cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Bửu Hòa, công suất quy hoạch 15.000 m³/ngày và một phần từ nhà máy nước Hóa An - Tân Thạnh, cấp cho khu vực theo các tuyến ống Ø300 - Ø500 theo mạng lưới cấp nước chung của thành phố.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước cho khu vực thiết kế theo mạng vòng, đảm bảo cấp nước an toàn và linh động.

+ Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới hè đường, nằm phía trước các công trình để thuận tiện cho việc cung cấp nước.

- Các tuyến ống cấp nước Ø100 - Ø200 sử dụng ống nhựa uPVC hệ CIOD chuyên dụng cho ngành cấp nước, Ø300 sử dụng ống gang.

- Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới hè đường, nằm phía trước các công trình để thuận tiện cho việc cung cấp nước.

- Bố trí các trụ cứu hỏa Ø150 dọc theo mạng đường ống cấp nước, tại các vị trí ngã 3, ngã 4 đường, với bán kính phục vụ 100 m - 150 m, đảm bảo cho việc lấy nước chữa cháy dễ dàng.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải số 4, công suất 20.000 m³/ngày, xử lý nước thải cho khu vực phường Bửu Hòa, phường Tân Hạnh, phường Hóa An và phường Tân Vạn (theo quy hoạch chung).

+ Nước thải được thoát theo hệ thống công riêng.

+ Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống gom.

+ Do địa hình bằng phẳng, nhiều nhánh sông suối chia cắt, sử dụng 4 trạm bơm chuyển tiếp đưa nước thải về nhà máy xử lý. Tại đây, nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008/BTNMT trước khi thải ra sông.

+ Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép, với các kích thước D300 - D1000.

+ Các tuyến cống thoát nước thải được đi dưới vỉa hè.

+ Nước thải công nghiệp được xử lý cục bộ ngay tại dự án, đạt tiêu chuẩn cột A, QCVN 40-2011/BTNMT trước khi xả ra ngoài.

- Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:

+ Rác thải:

- Tiêu chuẩn thải rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người.ngày
- Tỷ lệ thu gom rác thải: 100%.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 108 tấn/ngày.

• Toàn bộ rác thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển đến khu liên hiệp xử lý rác thải của tỉnh tại huyện Vĩnh Cửu. Rác công nghiệp được vận chuyển về bãi rác Quang Trung, huyện Thống Nhất.

+ Nghĩa trang:

• Với tiêu chuẩn đất nghĩa trang: 0,06 ha/1000 người. Nhu cầu đất nghĩa trang là: 5,4 ha.

• Căn cứ Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về duyệt quy hoạch địa điểm nghĩa trang tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, định hướng đến năm 2050, đối với khu vực thành phố Biên Hòa nội dung quy hoạch địa điểm nghĩa trang như sau:

Khai thác nghĩa trang 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.

Các nghĩa trang tôn giáo nằm trong khu vực nội thị: không chế quy mô chôn mới, tiến tới đóng cửa và thực hiện theo quy hoạch xây dựng của địa phương.

Các nghĩa trang hiện hữu trong phân khu A9 không chế quy mô chôn mới và tiến tới đóng cửa và cải tạo theo quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Dự báo nhu cầu máy điện thoại: Tổng số thuê bao dự kiến cho khu quy hoạch là 24.750 máy điện thoại.

- Nâng cấp các trạm thu phát sóng (BTS) hiện hữu và xây dựng mới các trạm BTS có diện tích 100 m² mỗi trạm. Đảm bảo cho các doanh nghiệp thông tin di động sử dụng chung về cơ sở hạ tầng. Đường kính phủ sóng của mỗi trạm BTS khoảng từ 300 - 500 mét.

- Nâng cấp các tuyến cáp quang hiện có và triển khai các tuyến truyền dẫn cáp quang mới để cung cấp dịch vụ truyền hình với độ nét cao (HD, Full HD, ...) đến tất cả thuê bao trong phạm vi quy hoạch.

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, khu ở, 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 Đồng Nai 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) Đối với khu dân cư hiện hữu lâu đời có dân cư tập trung cao, tình hình trật tự xây dựng diễn biến khó kiểm soát, gây nên hệ lụy lâu dài về kinh tế nên cần nhanh chóng được chỉnh trang cải tạo, bổ xung các hạng mục hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch. Đặc biệt tại các khu vực dự kiến bố trí cụm công trình phục vụ thường xuyên cấp khu và cấp đơn vị ở (hành chính, trường học, y tế, thương mại dịch vụ, khu công viên cây xanh...).

b) Đầu tư ưu tiên phát triển các khu trung tâm thương mại tại các nút giao lớn.

c) Nâng cấp các công trình công cộng, giáo dục và văn hóa phục vụ nhu cầu của người dân trên địa bàn phường như: Ủy ban nhân dân phường, trung tâm văn hóa phường, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, nhà văn hóa và sân thể thao các ấp, sân vận động, công viên công cộng.

d) Xây dựng mới

- Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Bùi Hữu Nghĩa đến Quốc lộ 1K theo quy hoạch.

- Đầu tư xây dựng đường giao thông và khu công viên cây xanh ven sông từ cầu Hóa An đến cù lao Tân Vạn, đồng thời kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực ven sông để khai thác cảnh quan cho toàn khu vực.

- Đầu tư xây dựng các khu tái định cư theo quy hoạch phục vụ nhu cầu tái định cư các dự án trọng điểm.

- Kêu gọi đầu tư các khu du lịch nhằm khai thác cảnh quan các khu mỏ đã ngưng hoạt động.

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 A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An 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 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 Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hóa An 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 Tân Vạn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bửu Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hóa An; 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

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Sơn Hùng