

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị  
Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  
(nay thuộc phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*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 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và  
nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;*

*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 về 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;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của  
Chính phủ Sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản  
lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của  
Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02  
cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của  
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và  
nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2026 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-*





BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 01/2026/TTr-PDN ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Công ty TNHH ĐT&PT Mặt trời Đồng Nai về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (nay thuộc phường Trảng Biên), tỉnh Đồng Nai; Công văn số 1837/SXD-QLQH&PTĐT ngày 13 tháng 02 năm 2026 và Báo cáo số 58/BC-SXD ngày 14 tháng 02 năm 2026 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc rà soát hồ sơ pháp lý có liên quan và báo cáo kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (nay thuộc phường Trảng Biên), tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (nay thuộc phường Trảng Biên); Vị trí và ranh giới cụ thể được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 4126/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 24/10/2024. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây Bắc : Giáp sông Cái.
- Phía Đông : Giáp sông Cái.
- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp sông Đồng Nai.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 2.912.093,1 m<sup>2</sup> (khoảng 291,21 ha).

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

- Tạo lập sự kết nối không gian kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư và cấp phép xây dựng.

- Đầu tư, xây dựng khu đô thị kết hợp hài hòa giá trị truyền thống và hiện đại góp phần xây dựng hình ảnh mới của “Cù lao Phố” mang tính biểu tượng



của thành phố văn hóa Biên Hòa.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu, tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

b) Tính chất và chức năng

Là khu đô thị, khu phức hợp dịch vụ mới, mật độ thấp kang trang, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, đồng thời hướng đến phát triển khu du lịch bền vững, kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ du lịch, biệt thự sinh thái, dịch vụ công cộng...bố trí hài hòa các loại hình đảm bảo các hoạt động diễn ra cả ngày lẫn đêm, hình thành dãy phố thương mại sầm uất đáp ứng nhu cầu ở, kết hợp kinh doanh thương mại, dịch vụ, lưu trú...đồng thời phát triển kinh tế khu vực thông qua các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

3. Quy hoạch sử dụng đất

Quy mô diện tích 2.912.093,1 m<sup>2</sup> (khoảng 291,21 ha), được quy hoạch chức năng sử dụng đất với tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

| Stt      | Loại đất                                                                                                                | Ký hiệu   | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ<br>(%) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Đất nhà ở</b>                                                                                                        |           | <b>681.632,2</b>               | <b>23,4</b>  |
| 1.1      | Đất nhà ở liền kề                                                                                                       | LK        | 237.516,4                      | 8,2          |
| 1.2      | Đất nhà ở biệt thự                                                                                                      |           | 163.467,4                      | 5,6          |
|          | <i>Biệt thự đơn lập</i>                                                                                                 | <i>DL</i> | <i>49.200,9</i>                |              |
|          | <i>Biệt thự song lập</i>                                                                                                | <i>SL</i> | <i>114.266,5</i>               |              |
| 1.3      | Đất nhà chung cư                                                                                                        | CC        | 73.548,4                       | 2,5          |
| 1.4      | Đất nhà ở xã hội                                                                                                        | XH        | 121.039,0                      | 4,2          |
| 1.5      | Đất nhà ở tái định cư                                                                                                   | TDC       | 86.061,0                       | 3,0          |
| <b>2</b> | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>                                                                                    |           | <b>1.046.167,5</b>             | <b>35,9</b>  |
| 2.1      | Đất y tế                                                                                                                | BV        | 16.232,2                       | 0,6          |
| 2.2      | Đất giáo dục                                                                                                            |           | 60.018,0                       | 2,1          |
| a        | Trường trung học phổ thông                                                                                              | PT        | 10.322,6                       |              |
| b        | Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non                                                                               | TH, MN    | 49.695,4                       |              |
| 2.3      | Đất cây xanh sử dụng công cộng                                                                                          |           | 955.618,9                      | 32,8         |
| a        | Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)                                                                             |           | 823.605,2                      |              |
|          | Đất cây xanh tập trung                                                                                                  | CX        | 746.690,8                      |              |
|          | - Đất cây xanh tập trung                                                                                                |           | 665.960,7                      |              |
|          | - Khu vực công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trong công viên tập trung theo quy hoạch phân khu A4 |           | 80.730,1                       |              |



| Stt              | Loại đất                                                                                   | Ký hiệu   | Diện tích          | Tỉ lệ        |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------|
|                  | Đất công viên thể dục thể thao                                                             | TD        | 76.914,4           |              |
| b                | Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)<br>(Kết hợp các công trình thể dục thể thao) |           | 132.013,7          |              |
|                  | Đất cây xanh công viên và cảnh quan khu ở                                                  | CV        | 40.850,2           |              |
|                  | Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở                                                    | CVO       | 91.163,5           |              |
| 2.4              | Đất thương mại (cấp đơn vị ở)                                                              | TM        | 14.298,4           | 0,5          |
| a                | Đất dịch vụ tiện ích công cộng                                                             | II-A29.TM | 12.793,7           |              |
| b                | Đất thương mại                                                                             | I-A3.TM   | 1.504,7            |              |
| <b>3</b>         | <b>Đất công trình dịch vụ</b>                                                              | <b>CT</b> | <b>86.433,5</b>    | <b>3,0</b>   |
| 3.1              | Đất công trình dịch vụ (Căn hộ lưu trú,...)                                                |           | 23.451,7           |              |
| 3.2              | Đất công trình dịch vụ (Văn phòng kết hợp lưu trú)                                         |           | 62.981,8           |              |
| <b>4</b>         | <b>Đất công trình dịch vụ du lịch</b>                                                      |           | <b>75.246,5</b>    | <b>2,6</b>   |
| 4.1              | Đất khu du lịch                                                                            | KS        | 35.527,5           |              |
| 4.2              | Đất công trình dịch vụ thuộc khu du lịch                                                   | DV        | 10.157,2           |              |
| 4.3              | Đất cây xanh sử dụng hạn chế                                                               | CD        | 9.826,3            |              |
| 4.4              | Giao thông nội bộ                                                                          |           | 19.735,5           |              |
| <b>5</b>         | <b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>                                                            | <b>CL</b> | <b>91.031,3</b>    | <b>3,1</b>   |
| 5.1              | Đất cây xanh cách ly dọc sông                                                              |           | 84.502,7           | 2,9          |
| 5.2              | Đất cây xanh cách ly đường điện                                                            |           | 6.528,6            | 0,2          |
| <b>6</b>         | <b>Đất đường giao thông</b>                                                                |           | <b>724.718,1</b>   | <b>24,9</b>  |
| <b>7</b>         | <b>Bãi đỗ xe</b>                                                                           | <b>BX</b> | <b>14.369,6</b>    | <b>0,5</b>   |
| <b>8</b>         | <b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật</b>                                                     | <b>HT</b> | <b>34.825,1</b>    | <b>1,2</b>   |
| <b>9</b>         | <b>Đất kênh rạch mặt nước</b>                                                              | <b>MN</b> | <b>157.669,3</b>   | <b>5,4</b>   |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                            |           | <b>2.912.093,1</b> | <b>100,0</b> |

#### 4. Phân khu chức năng

a) Đất ở: Có tổng diện tích 681.632,2 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 23,4% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch, dân số khoảng 27.467 người; bao gồm các loại đất:

- Đất nhà ở liên kế: Diện tích 237.516,4 m<sup>2</sup>, ký hiệu LK.
- Đất nhà ở biệt thự: Diện tích 163.467,4 m<sup>2</sup>, gồm 2 loại hình kiến trúc là đơn lập (ký hiệu là DL) và song lập (ký hiệu là SL).
- Đất nhà chung cư: Diện tích 73.548,4 m<sup>2</sup>, ký hiệu CC.
- Đất nhà ở xã hội: Diện tích 121.039,0 m<sup>2</sup>, ký hiệu XH.
- Đất nhà ở tái định cư: Diện tích 86.061,0m<sup>2</sup> tương đương 954 lô, ký hiệu TDC.

b) Đất công trình hạ tầng xã hội: Có tổng diện tích 1.046.167,5 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 35,9% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch; bao gồm các loại đất:



- Đất y tế: Diện tích 16.232,2 m<sup>2</sup>; ký hiệu BV.
- Đất giáo dục: Diện tích 60.018,0 m<sup>2</sup>, bao gồm trường trung học phổ thông ký hiệu PT, trường trung học cơ sở, trường tiểu học ký hiệu TH, trường mầm non ký hiệu MN.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Diện tích 955.618,9 m<sup>2</sup>, bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở và khu vực công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trong công viên tập trung theo quy hoạch phân khu A4; ký hiệu CX, TD, CV, CVO.
- Đất thương mại (cấp đơn vị ở): Diện tích 14.298,4 m<sup>2</sup>; ký hiệu TM.
- c) Đất công trình dịch vụ: Đất công trình dịch vụ (Căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú) có tổng diện tích 86.433,5 m<sup>2</sup>; chiếm tỷ lệ 3,0% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch; ký hiệu CT.
- d) Đất công trình dịch vụ du lịch: Có tổng diện tích 75.246,5 m<sup>2</sup>, ký hiệu KS, DV, CD:
  - Đất khu du lịch: Diện tích 35.527,5 m<sup>2</sup>; ký hiệu KS.
  - Đất công trình dịch vụ thuộc khu du lịch: Diện tích 10.157,2 m<sup>2</sup>; ký hiệu DV.
  - Đất cây xanh sử dụng hạn chế: Diện tích 9.826,3 m<sup>2</sup>, ký hiệu CD.
- đ) Đất cây xanh chuyên dụng: Có tổng diện tích 91.031,3 m<sup>2</sup>, ký hiệu CL.
- e) Đất đường giao thông: Có tổng diện tích 724.718,1 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 24,9 % tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
- g) Đất bãi đậu xe: Có tổng diện tích 14.369,6 m<sup>2</sup>, ký hiệu BX, chiếm tỷ lệ 0,5% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
- h) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 34.825,1 m<sup>2</sup>, ký hiệu HT, chiếm tỷ lệ 1,2% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
- i) Đất kênh rạch mặt nước: Đất kênh rạch mặt nước có tổng diện tích 157.669,3 m<sup>2</sup>, ký hiệu MN, chiếm tỷ lệ 5,4% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

## 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### a) Phân định không gian

- Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan tự nhiên hiện có, khai thác tối đa yếu tố cảnh quan ven sông.
- Khu vực lập quy hoạch thuộc cù lao Hiệp Hòa, kết nối với phường Thống Nhất ở phía Tây Bắc và phường An Bình phía Đông Nam bởi 2 tuyến đường Đặng Văn Trơn và tuyến đường Nhánh 1, tuyến đường Nhánh 2 kết nối toàn khu theo hướng Đông Bắc-Tây Nam và kết nối với phường Bửu Hòa ở phía Tây Nam. Đây cũng chính là 3 tuyến đường chính-trục cảnh quan của khu vực.
- Khu vực cao tầng tập trung ở vị trí trung tâm, thấp dần về phía bờ sông. Công trình cao tầng (15-25 tầng) chức năng công trình dịch vụ (căn hộ lưu trú,



văn phòng- khách sạn...) và chung cư bố trí dọc tuyến đường Nhánh 1 và tuyến đường Đặng Văn Tron.

- Khu vực dân cư chủ yếu là nhà ở thấp tầng dạng nhà biệt thự, nhà liền kề, chung cư thấp tầng được bố trí kết hợp tiện ích cây xanh và các công trình công cộng với bán kính phục vụ phù hợp tạo nên không gian sống tốt đầy đủ tiện ích.

- Khu vực cây xanh đô thị có quy mô lớn kết hợp với diện tích mặt nước lớn nằm ở khu vực trung tâm như là lá phổi xanh vừa là không gian cảnh quan chính và đồng thời là khu vực thoát nước tự nhiên cho toàn đô thị.

- Ven sông là dải cây xanh cảnh quan sinh thái hấp dẫn, chú trọng vùng cảnh quan sinh thái ven sông, có những ứng xử hài hòa phù hợp giữa đô thị, sông nước và đảm bảo tuân thủ phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước xung quang dự án. Tùy vào vị trí để tổ chức tuyến kè cứng, mềm để bảo vệ bờ sông trước những tác động của dòng chảy.

#### b) Kiến trúc cảnh quan

- Nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng tối đa 85,3%, tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng.

- Đất nhà ở biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 67,0 %, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Nhà chung cư: Mật độ xây dựng tối đa 67,0 %, tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng;

- Nhà ở xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Nhà ở tái định cư: Mật độ xây dựng tối đa 95,9%, tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng.

- Đất y tế: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng.

- Đất giáo dục: Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng.

- Đất thương mại (cấp đơn vị ở): Mật độ xây dựng tối đa 40 %; tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng.

- Đất công trình dịch vụ (Căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú): Mật độ xây dựng tối đa 74,9 %; tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 12,1 lần; dân số sau khi quy đổi khoảng 3.065 người.

- Đất khu du lịch: Mật độ xây dựng tối đa 25 %; tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: Tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng.

- Khu vực công trình phục vụ du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trong công viên tập trung theo quy hoạch phân khu A4: Tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.



- Đất cây xanh sử dụng hạn chế: Mật độ xây dựng tối đa 5 %; tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Đất Bãi đỗ xe: Mật độ xây dựng tối đa 25,0%; tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng tối đa 40,0 %; tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch san nền

- Giải pháp san nền: Thiết kế độ dốc dọc các trục giao thông trong khu vực lập quy hoạch với độ dốc dọc từ 0.1-0.3%. Cao độ thiết kế san nền phù hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa ranh dự án mới và khu dân cư hiện có. Đảm bảo tuân thủ lưu vực thoát nước chung của khu vực xung quanh.

- Cao độ san nền: Cao độ san nền đảm bảo cao độ xây dựng tối thiểu +3.00 m đối với các khu đất xây dựng, +2.40 m đối với khu công viên tập trung.

- Hướng dốc san nền: Từ giữa lô đất xây dựng ra mạng lưới đường bao quanh, từ trung tâm ra hướng sông Cái, sông Đồng Nai và khu vực công viên tập trung.

- Xây dựng công trình kè chống sạt lở bờ sông Đồng Nai và bảo vệ trụ T9 cầu Bửu Hòa, đồng thời tạo cảnh quan môi trường khu vực ven sông, công trình với chiều dài 5,178 km.

### b) Thoát nước mưa

- Theo định hướng thoát nước của đồ án quy hoạch phân khu A4, khu vực quy hoạch chia làm 21 lưu vực thoát nước mưa. Trong đó có 8 mạng lưới thoát nước mưa xả vào hồ điều hoà thuộc khu công viên tập trung, 13 mạng lưới thoát nước mưa xả ra sông Cái và sông Đồng Nai gồm:

+ Lưu vực phía Bắc đường Đỗ Văn Thi và đường Nhánh số 1 và thoát nước về sông Cái thông qua 4 cửa xả.

+ Lưu vực phía Đông khu quy hoạch dọc theo đường Nhánh số 1 thoát nước về sông Cái thông qua 2 cửa xả.

+ Lưu vực quanh chân cầu An Hảo thoát nước về sông Cái thông qua 2 cửa xả.

+ Lưu vực 2 bên đường K3 thoát nước về sông Đồng Nai ở phía Nam khu vực quy hoạch thông qua 3 cửa xả.

+ Lưu vực 2 bên đường Nhánh 2 thoát nước về sông Đồng Nai ở phía Tây Nam khu vực quy hoạch thông qua 2 cửa xả dưới chân cầu Bửu Hoà.

+ Các lưu vực còn lại xung quanh khu vực Công viên tập trung thoát nước về hồ điều hoà thông qua 8 cửa xả.



- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước theo hướng dốc tự nhiên của khu vực, nước mưa được thu và dẫn thoát bằng hệ thống cống kín BTCT ly tâm.

- Nước mưa được gom về các tuyến cống D400mm đến D2000mm (cống tròn) hoặc B2000xH2000 (cống hộp).

- Xây dựng hồ điều hòa với diện tích khoảng 14,41 ha, 02 đập ngăn nước và 02 trạm bơm nước mưa để điều tiết và xả nước mưa của 8 lưu vực thuộc phạm vi dự án.

#### c) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

- + Đường Đặng Văn Trơn: Đường theo quy hoạch phân khu A4 - đây là tuyến đường quy hoạch tiếp giáp với ranh dự án, có lộ giới quy hoạch 47 m.

- + Đường Nhánh 1: Là đường chính đô thị, liên kết khu vực quy hoạch với các khu chức năng phía Tây của thành phố Biên Hoà thông qua cầu Thống Nhất (đang xây dựng), có lộ giới quy hoạch 60 m.

- + Đường Nhánh 2: Là đường chính đô thị, liên kết khu vực quy hoạch với các khu chức năng phía Nam của thành phố Biên Hoà thông qua cầu Bửu Hoà, có lộ giới 47 m.

- + Đường Đỗ Văn Thi: Đường Đỗ Văn Thi là đường chính đô thị chạy xuyên qua khu vực quy hoạch theo hướng Đông Nam - Tây Bắc; đoạn qua khu quy hoạch dài khoảng 1,6 km, có lộ giới 32 m.

- + Mạng lưới đường khu vực: Mạng lưới đường khu vực gồm các tuyến đường D3, D4, D6, D7, D8 và N1. Đường khu vực có lộ giới từ 24-32 m.

- + Mạng lưới đường phân khu: Mạng lưới đường phân khu vực gồm các tuyến đường từ N3 đến F4. Đường phân khu vực có lộ giới trung bình 15-20 m.

- Giao thông đối nội: Mạng lưới đường nội bộ là các tuyến đường nhỏ và ngắn kết nối trực tiếp vào các khu nhà ở hoặc đường nội khu trong các khu vực du lịch. Mạng lưới đường nội bộ có lộ giới trung bình 12-15 m. Đường ven khu ở hiện hữu, công năng đi bộ bề rộng 6 m.

- Giao thông thủy: Tổ chức 05 bến tàu phục vụ du lịch phía Nam, phía Tây và vị trí bến đò Kho hiện hữu, vị trí gần cầu An Hảo phía Đông, Đông Nam khu vực quy hoạch.

- Bãi đậu xe: Bố trí 5 bãi đậu xe trên mặt đất với tổng diện tích 1,44 ha và khoảng 20,7 ha bãi đỗ xe ngầm trong công trình.

- Cầu: Tổ chức 05 cầu tại 05 vị trí giao cắt với hệ thống mặt nước trong khu quy hoạch.

#### d) Quy hoạch cấp nước - phòng cháy chữa cháy

- Nhu cầu nước cấp: Khoảng 10.300 m<sup>3</sup>/ngày đêm (chưa bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy).



- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch từ Nhà máy nước Thiện Tân, công suất 200.000 m<sup>3</sup>/ngày và Nhà máy nước Biên Hòa, công suất 36.000 m<sup>3</sup>/ngày, được đầu nối vào các tuyến ống chính D300 chạy dọc tuyến đường Đỗ Văn Thi, Đặng Văn Tron.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Bố trí đường ống HDPE đường kính từ OD180-OD225 và một phần đường ống OD125 được đầu nối thành mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước.

+ Đường ống có đường kính từ OD125 trở lên được đầu nối với trụ cứu hỏa. Trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách đến 150 m.

+ Các tuyến ống chỉ làm nhiệm vụ phân phối nước (không phục vụ phòng cháy chữa cháy) sử dụng ống HDPE OD63.

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

-Hệ thống thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng thoát nước thải: khoảng 8.100 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Mạng lưới thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải HDPE có đường kính OD225 đến OD600 thu gom nước thải của các khu vực về 02 trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải từ các nhà và công trình công cộng được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước thải chung của dự án.

+ Trạm bơm nâng bậc: Bố trí khoảng 27 trạm bơm nâng bậc để chuyển tiếp nước thải khi độ sâu cống lớn. Số lượng trạm bơm nước thải có thể được điều chỉnh cụ thể ở các giai đoạn sau của dự án tùy thuộc vào điều kiện thực tế.

+ Nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước thải để đưa về 02 trạm xử lý nước thải trong khu vực quy hoạch: Trạm xử lý nước thải số 1 công suất 5.650 m<sup>3</sup>/ngày và trạm xử lý nước thải số 3 công suất 5.165 m<sup>3</sup>/ngày để xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo QCVN 14:2025/BTNMT sau đó xả ra nguồn tiếp nhận.

- Giải pháp xử lý chất thải rắn:

+ Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: Khoảng 72,5 tấn/ngày.

+ Bố trí các thùng rác 200 lít dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 100 m - 150 m.

+ Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu quy hoạch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải theo định hướng của thành phố để xử lý.

e) Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ hệ thống điện chung của phường Hiệp Hòa cũ, được đầu nối trên tuyến đường trung thế chung của khu vực thuộc trạm 110/22kV Biên Hòa 2x63MVA, trạm 110kV Đồng Nai hiện hữu và trạm



110/22kV Hiệp Hòa 2x63MVA trong tương lai sau khi dự án được thực hiện đầu tư và đóng điện vận hành.

- Tổng nhu cầu dùng điện khu vực quy hoạch khoảng 52.116 kW (61.314 kVA).

- Giải pháp thiết kế mạng lưới điện:

- + Lưới cao thế 220kV: Tổ chức đi ngầm 03 tuyến đường điện: Đường dây 220kV Long Bình - Thủ Đức; đường dây 110kV Tân Mai - Biên Hòa, đường dây 110kV Long Bình - Tân Mai dọc theo đường Trục chính đô thị (đường Nhánh 1) và đường quy hoạch ven sông khu vực phía nam dự án (đường D4).

- + Lưới 22kV: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng loại cáp ngầm CU/XLPE/DSTA/PVC có vỏ cách điện - nhựa tổng hợp lưới trong ống HDPE Ø150 chịu lực.

- + Lưới 0,4 KV: Các tuyến hạ thế 0,4kV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0,4kV có vỏ bọc cách điện - nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè. Đường cáp điện hạ áp sau trạm biến áp có tiết diện phù hợp với từng loại phụ tải đi ngầm trong ống HDPE Ø100.

- + Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV: cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch.

- + Mạng lưới chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led chiếu sáng cho khu quy hoạch.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Xây dựng hệ thống viễn thông phù hợp với quy mô và nhu cầu của khu quy hoạch, tính toán đảm bảo việc các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đầu tư lắp đặt mạng cáp truyền dẫn, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án.

- Dự kiến xây dựng các tủ đầu nối đầu dây được bố trí tại các trục đường giao thông.

- Mạng lưới bu rơ điện trong khu vực nghiên cứu được thiết kế đi bằng cáp ngầm. Sử dụng ống nhựa xoắn HDPE cho tuyến cáp chính và các tuyến cáp nhánh lắp đặt ở độ sâu 0,3-0,7 m.

- Trên tuyến ống luôn cáp bố trí các hố ga thông tin khoảng cách giữa các bể cáp liên tiếp không lớn hơn 80 m để đảm bảo việc kéo cáp được dễ dàng.

- Bố trí các hố ga nằm giữa ranh giới 2 lô đất để dễ dàng luôn cáp thông tin từ tủ đầu nối dây tới các căn hộ.

h) Quy hoạch công trình ngầm

- Công trình ngầm được bố trí tại các công trình chung cư, nhà ở xã hội, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, công trình hạ tầng kỹ thuật với các chức năng đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ. Tầng hầm được xây dựng trong phạm vi



chỉ giới xây dựng công trình ngầm.

- Đối với các công trình (bao gồm cả các công trình loại này được đặt trong các khu chức năng) thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng; công trình chung cư, nhà ở xã hội, căn hộ lưu trú và văn phòng kết hợp lưu trú (nếu có bố trí tầng hầm):  $\leq 03$  tầng hầm.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật; giao thông vận tải (nếu có bố trí tầng hầm):  $\leq 01$  tầng hầm.

- Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ (nếu có bố trí tầng hầm):  $\leq 01$  tầng hầm.

- Các khu vực xây dựng công trình ngầm của các công trình trên mặt đất được xác định là tầng hầm. Khu vực bố trí tầng hầm được thể hiện chi tiết ở Bản đồ quy hoạch xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

7. Danh mục các hạng mục công trình cần ưu tiên đầu tư xây dựng trong dự án

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa được chấp thuận (bao gồm cả trường hợp có điều chỉnh chủ trương đầu tư ở các bước tiếp theo).

#### 8. Quy định quản lý

a) Ban hành quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai gồm 03 Chương và 17 Điều. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo pháp luật và các quy định hiện hành, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng có liên quan.

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

#### 9. Tổ chức thực hiện

a) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân phường Trấn Biên phối hợp với chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai nội dung quy hoạch xây dựng theo quy định.

b) Chủ đầu tư tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới trình cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định trình Ủy ban nhân dân phường Trấn Biên phê duyệt; Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Trấn Biên triển khai tổ chức cấm mốc giới dự án ra thực địa.

c) Khi đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng và quy hoạch chung.

d) Đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường, Cục Thuế tỉnh để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

đ) Chủ đầu tư phải đảm bảo bố trí đủ số lượng lô đất tái định cư trong



trường hợp có phát sinh về nhu cầu tái định cư trong phạm vi dự án quy hoạch, chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa theo Công văn số 10431/UBND-KTN ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mặt Trời Đồng Nai; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo và PTTHĐN (để đăng công thông tin điện tử của tỉnh);
- Lưu: VT, HCTC, KTN. 

N.T.Nh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hồ Văn Hà**