

Số: 2916/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

ĐẾN	Số: 612
	Ngày: 09/5/2018

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Chuyển: Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 195/TTr-SXD ngày 02/08/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa với các nội dung sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu gồm toàn bộ xã Long Hưng và một phần xã Tam Phước thuộc đơn vị hành chính Thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp: sông Bến Gỗ, xã An Hòa;
- Phía Nam giáp: sông Vàm Cái Sứ và sông Trong, xã Tam Phước;
- Phía Đông giáp: sông Bến Gỗ, sông Giữa, sông Buông và sông Trong, xã An Hòa, xã Phước Tân;
- Phía Tây giáp: sông Đồng Nai, Quận 9 - thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quy mô diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: khoảng 1.500 ha, trong đó bao gồm:

- Toàn bộ xã Long Hưng: Khoảng 1.175 ha, gồm khoảng 294 ha mặt nước sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, sông Trong và khoảng 881 ha đất xây dựng đô thị.

- Một phần phía Tây Nam xã Tam Phước - cù lao Phước Hưng: Khoảng 325 ha, gồm khoảng 39 ha sông Trong và sông Giữa và khoảng 286 ha đất xây dựng đô thị.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. Tính chất, chức năng phạm vi quy hoạch:

- Là phân khu thành phần, phía Đông Nam của Khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện mục tiêu, phát triển về cảnh quan, môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu;

- Là một phần trong chuỗi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai;

- Toàn bộ phân khu được đầu tư phát triển mới với mật độ cao, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch 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;

- Có vai trò điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị Biên Hòa thông qua các cụm công trình kiến trúc cao tầng và tập trung các hoạt động thương mại dịch vụ, nhà ở,... đan xen với các khu vực dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, vui chơi giải trí gắn với cảnh quan sông nước;

- Trong khu tổ chức các khu trung tâm hành chính các cấp (phân khu, khu vực và khu phố); các khu thương mại dịch vụ, du lịch và vui chơi giải trí; các khu phát triển hỗn hợp, khu ở mật độ cao, khu ở sinh thái ven sông, các khu thể dục thể thao, cây xanh công viên cây xanh - thể dục thể thao,... gắn với mục tiêu xanh hóa đô thị.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch:

a) Quy mô dân số : Khoảng 140.000 - 190.000 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng: 65 – 80 m²/ người, trong đó:

- Đất ở : 40 - 45 m²/người.

- Đất cây xanh – công viên : 08 - 12 m²/ người.

- Đất công cộng- dịch vụ : 06 - 10 m²/ người.

Trong đó quỹ đất công trình giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở (không bao gồm trung học phổ thông) phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,7m²/người.

- Đất giao thông : 08 - 12 m²/người.

Các chỉ tiêu trên không bao gồm phần đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị, tôn giáo và mặt nước.

c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường : 1,0 - 1,2 kg rác/người/ngày;

- Chỉ tiêu cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngày.đêm;

- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp;

- Chỉ tiêu cấp điện : 1500 kWh/người/năm;

d) Chỉ tiêu về tầng cao và chiều cao:

- Tầng cao : ≤ 30 tầng
- Chiều cao : ≤ 110 m.

5. Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất

5.1 Cơ cấu chung

Trên cơ sở các định hướng quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch chung thành phố Biên Hòa giai đoạn đến 2030, cơ cấu tổ chức không gian phân khu C4 phân định như sau:

- Hệ thống 03 khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị nơi bố trí các công trình thương mại, dịch vụ, giải trí,... có vị trí tại:

- + Nút giao giữa đường Hương lộ 2 và đường chính Long Hưng - Phước Tân theo trục Tây - Đông.

- + Nút giao giữa đường chính Long Hưng - Phước Tân và đường chính số 3.

- + Khu vực trung tâm của cù lao Phước Hưng.

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

- Tổ chức không gian các khu ở:

- + Các khu ở cao tầng dọc Hương lộ 2 đường Long Hưng - Phước Tân, đường chính số 3, số 2, tại các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ đô thị.

- + Các khu ở thấp tầng bố trí tại các khu vực ven các kênh rạch, bao quanh các khu trung tâm khu vực.

5.2 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 Bến Gỗ, rạch Cây Ngã, các rạch nhánh) và hệ thống khung cứng giao thông cấp đô thị là Trục sinh thái (Hương lộ 2) theo trục Bắc Nam, đường chính theo trục Đông Tây (đường số 3) và đường chính khu vực vòng quanh khu quy hoạch (đường số 2); Phân khu C4 chia làm 04 khu vực với 14 ô quy hoạch (tương đương với đơn vị ở, khu phố) để kiểm soát phát triển.

a) Khu A - Long Hưng:

- Quy mô diện tích : Khoảng 224 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 35.000- 40.000 người.

- Vai trò, chức năng: Được đầu tư phát triển hoàn toàn mới, chủ yếu là các khu ở mật độ trung bình, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và tái định cư của khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

Để kiểm soát phát triển, Khu A được phân thành 3 ô quy hoạch như sau:

Ô A1: Ở phía Tây; Thuộc phạm vi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai với quy mô khoảng 60 ha, dân số khoảng 10.000 - 14.000 người.

Ô A2: Ở phía Đông Bắc; Giới hạn bởi sông Bến Gỗ, Hương lộ 2, đường chính đô thị số 3 (lộ giới 45m); Quy mô diện tích khoảng 90 ha; Quy mô dân số khoảng 12.000 - 15.000 người.

Ô A3: Ở phía Nam và Đông Nam; Giới hạn bởi tuyến đường số 3 (lộ giới 45m), Hương lộ 2, rạch Cây Ngã và tiểu khu B (khu đô thị Waterfront); Quy mô diện tích khoảng 78 ha; Quy mô dân số khoảng 10.000 - 14.000 người.

b) Khu B –Waterfront

- Quy mô diện tích : 359 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 45.000 - 55.000 người

- Vai trò, chức năng: Là khu vực được đầu tư phát triển hoàn toàn mới với mật độ cao, có vai trò là trung tâm của phân khu C4 với hai khu trung tâm cấp đô thị và các khu ở mật độ cao với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực và vùng phụ cận trong tổng thể đô thị Biên Hoà.

Để kiểm soát phát triển, Khu B được phân thành 4 ô quy hoạch như sau:

Ô B1: tại phía Tây tiểu khu B, giới hạn bởi sông Đồng Nai, rạch Cây Ngã, giáp rạch Lái Nguyệt và đường Hương Lộ 2; Thuộc phạm vi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai. Diện tích khoảng 65 ha, dân số khoảng 15.000 - 20.000 người.

Ô B2: ở phía Bắc, giới hạn bởi rạch Cây Ngã, Hương lộ 2, đường Long Hưng - Phước Tân và đường chính số 3. Diện tích khoảng 103 ha; dân số khoảng 9.000 - 14.000 người.

Ô B3: ở phía Nam, giới hạn bởi đường Long Hưng - Phước Tân, Hương lộ 2, rạch Lái Nguyệt và đường chính số 3. Diện tích khoảng 105 ha, quy mô dân số khoảng: 9.000 - 14.000 người.

Ô B4: ở phía Đông, giới hạn bởi rạch Cây Ngã, đường chính số 2, rạch Lái Nguyệt, sông Buông, sông Bến Gỗ. Diện tích khoảng 86 ha, quy mô dân số khoảng: 8.000 - 10.000 người.

c) Khu C – Aquacity

- Quy mô diện tích : Khoảng 298 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 45.000 - 55.000 người

- Vai trò, chức năng: Thuộc Nam Trung phần của Phân khu C4, được đầu tư phát triển hoàn toàn mới với các khu ở mật độ cao, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại của khu vực và đô thị với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

Để kiểm soát phát triển, Khu C được phân thành 03 ô quy hoạch như sau:

Ô C1: giới hạn bởi sông Buông phía Đông, rạch Lái Nguyệt và rạch nhánh ở phía Tây. Có quy mô khoảng 103ha, dân số khoảng 10.000 - 15.000 người.

Ô C2: giới hạn bởi sông Đồng Nai ở phía Tây, sông Buông về phía Đông, rạch Lái Nguyệt ở phía Bắc và các rạch nhánh ở phía Nam và Đông Bắc; Có quy mô khoảng 121 ha, dân số khoảng 25.000 - 29.000 người.

Ô C3: giới hạn bởi sông Đồng Nai ở phía Tây, sông Buông về phía Đông Bắc và phía Nam, rạch nhánh ở phía Tây Bắc; Có quy mô khoảng 73ha, dân số khoảng 10.000 - 15.000 người.

d) Khu D - Phước Hưng

- Quy mô diện tích : Khoảng 286 ha.

- Quy mô dân số : Khoảng 25.000 - 35.000 người

- Vai trò, chức năng: Là khu vực được đầu tư phát triển hoàn toàn mới với chủ yếu là các khu ở mật độ trung bình, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại của khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận.

Để kiểm soát phát triển, Khu D được phân thành 04 ô quy hoạch như sau:

Ô D1: Phía Tây Bắc, giới hạn bởi sông Buông, đường số 23 và đường số 27. Có quy mô khoảng 60ha, dân số khoảng 6.000 - 9.000 người.

Ô D2: Phía Đông Bắc tiểu khu, giới hạn bởi sông Buông, sông Giữa và đường số 23; Có quy mô khoảng 85ha, dân số khoảng 9.000 - 11.000 người.

Ô D3: Tại trung tâm, giới hạn bởi đường số 23; Có quy mô khoảng 46ha, dân số khoảng 6.000 - 9.000 người.

Ô D4: Tại phía Nam, giới hạn bởi sông Buông, sông Giữa và đường số 23; Có quy mô khoảng 94ha, dân số khoảng 10.000 - 12.000 người.

5.3 Hệ thống công trình công cộng tiện ích

Hệ thống công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ gồm:

Tại Khu A

- Ô A1:

+ Cụm công trình giáo dục khu ở với tổng diện tích tối thiểu 1,5 ha bao gồm trường mầm non, trường tiểu học nằm tiếp giáp góc Tây Nam của cụm nhà ở cao tầng dọc Hương lộ 2.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có thể bố trí tại phần đế khu nhà ở cao tầng phía Nam với diện tích sàn tối thiểu 1.000m².

+ Cụm công trình dịch vụ khu ở gồm trạm kinh doanh xăng dầu và thương mại dịch vụ khu ở có tổng diện tích tối thiểu khoảng 0,5ha tại khu vực cửa ngõ phía Bắc, tiếp giáp Hương lộ 2.

- Ô A2:

+ Các công trình giáo dục gồm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông với tổng diện tích tối thiểu 6,6ha. Trong đó trường mầm non được đặt tại hai vị trí trung tâm nhóm nhà ở phía Đông và phía Tây.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có thể bố trí tại phần đế khu nhà ở cao tầng phía Bắc với diện tích sàn tối thiểu 1.000m².

+ Cụm trung tâm công cộng nằm tại giao lộ đường số 2 và đường số 3 gồm: Công trình hành chính có diện tích tối thiểu 0,4ha, là trụ sở của UBND xã Long Hưng trong giai đoạn đầu, về lâu dài sẽ trở thành công trình hành chính của Khu A; Ngoài ra có Công trình trạm y tế với diện tích tối thiểu 0,2ha.

+ Bố trí chợ tại khu vực cửa ngõ phía Bắc, tiếp giáp Hương lộ 2.

- Ô A3:

+ Cụm công trình giáo dục gồm trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở với tổng diện tích tối thiểu 4,7ha nằm tại vị trí trung tâm khu ở. Trong đó trường mầm non được đặt tại hai vị trí trung tâm nhóm nhà ở phía Bắc và phía Nam của Ô A3.

+ Công trình văn hóa cấp khu vực kết hợp sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu là 0,4ha bố trí tại khu vực trung tâm của khu A3.

Tại Khu B

- **Ô B1:** Các công trình công cộng tiện ích như y tế, giáo dục mầm non, sinh hoạt cộng đồng, hành chính cấp đơn vị ở (văn phòng khu phố),... phục vụ khu ở bố trí tại khu vực trung tâm; Có thể được bố trí trong các khối phức hợp cao tầng nhằm đảm bảo các yêu cầu về không gian hiện đại cao tầng và tiết kiệm quỹ đất tại khu vực (việc bố trí phải đảm bảo quy mô diện tích và các yêu cầu thiết kế hoạt động phù hợp các quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan).

- Ô B2:

+ Cụm công trình công cộng cấp phân khu tại khu vực tiếp giáp nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và đường số 3 gồm: Khu hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 1,2ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho phân khu C4 và khu B của phân khu; Ngoài ra còn có Bệnh viện với diện tích tối thiểu 1ha.

+ Công trình giáo dục mầm non có tổng diện tích tối thiểu 1,8ha được đặt tại 3 vị trí nhằm đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu 0,4ha nằm tại phía Tây khu B giáp đường Hương Lộ 2. Các trạm y tế phục vụ nhóm ở có diện tích tối thiểu 0,1ha.

- Ô B3:

+ Cụm công trình công cộng tiện ích tại khu vực tiếp giáp đường số 2 gồm: Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS, THPT có tổng diện tích tối thiểu 5,2ha. Các trạm y tế có tổng diện tích tối thiểu 0,2ha.

+ Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố tại phía Đông Bắc có diện tích tối thiểu 0,8ha.

- Ô B4:

+ Cụm công trình công cộng tiện ích tại khu vực tiếp giáp nút giao đường chính số 3 và đường Long Hưng–Phước Tân gồm: Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS, THPT có tổng diện tích tối thiểu 6ha. Các trạm y tế có diện tích tối thiểu 0,1ha.

+ Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố bố trí tại phần đế khu nhà ở cao tầng phía Nam, giáp đường chính số 3 với quy mô diện tích sàn sử dụng 0,2 ha.

Tại Khu C

- Ô C1:

+ Cụm công trình công cộng tại khu vực nút giao đường số 2 và đường số 3 gồm: Khu hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 0,5ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho toàn khu C; Bệnh viện có diện tích tối thiểu 1,2ha.

+ Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THPT có tổng diện tích tối thiểu 4,3ha. Trong đó trường mầm non được đặt tại 3 điểm nhằm đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Công trình văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu là 0,2ha bố trí tại khu vực phía Bắc; Khi triển khai quy hoạch chi tiết; tại khu vực bao quanh công trình sẽ bố trí hệ thống cây xanh nhóm ở nhằm tạo không gian mở rộng lớn, đảm bảo thông thoáng cho khu vực khi tụ tập đông người.

- Ô C2:

+ Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS có tổng diện tích tối thiểu 2,6 ha. Trong đó trường mầm non được đặt tại hai vị trí nhằm đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Công trình văn phòng khu phố bố trí kết hợp trong trung tâm văn hóa tiêu khu.

- Ô C3:

+ Các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS có tổng diện tích tối thiểu 1,9ha đảm bảo khoảng cách tiếp cận gần nhất cho dân cư trong khu vực.

+ Công trình văn hóa và sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố có diện tích tối thiểu là 0,2ha bố trí tại khu vực trung tâm gắn liền không gian với khu giáo dục.

Tại Khu D

- Ô D1: Bố trí cụm công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố - giáo dục mầm non tại khu vực trung tâm khu ở với diện tích tối thiểu 0,5ha cho mỗi công trình.

- **Ô D2:** Bố trí cụm công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố với diện tích khoảng 1ha; giáo dục mầm non khoảng 0,4ha, trạm y tế khoảng 0,4ha tại khu vực trung tâm khu ở.

- **Ô D3:**

+ Công trình hành chính của Khu D với diện tích tối thiểu 0,7 ha; Bệnh viện khoảng 1,85ha;

+ Hệ thống các công trình giáo dục mầm non, tiểu học, THCS, trung học phổ thông với diện tích tối thiểu 4,5ha.

- **Ô D4:** Tại khu vực trung tâm bố trí cụm công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, văn phòng khu phố với diện tích khoảng 1ha; giáo dục mầm non khoảng 0,4ha.

5.4 Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Toàn phân khu:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1.167	100
I.1	Đất nhóm nhà ở (*)	717	60,75
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	97	
I.1.2	Đất ở thấp tầng	620	
I.2	Đất công cộng dịch vụ	145	13
I.2.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) (**)	50	
I.2.2	Đất y tế	6	
I.2.3	Đất Hành chính + văn hóa (***)	9	
I.2.7	TMDV (****)	80	
I.3	Đất cây xanh công viên –TĐTT	149	12,5
I.3.1	Cây xanh công viên	40	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	97	
I.3.3	Mặt nước	12	
I.4	Đất giao thông + Đầu mối HTKT	156	13,5
I.5	Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng...) - ngoài dân dụng	2	0,25
II	ĐẤT SÔNG RẠCH	333	
	TỔNG	1.500	

Ghi chú:

- (*) Bao gồm quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu tái định cư trên địa bàn, nhà ở giãn dân trong khu vực (nếu có), nhà ở xã hội, nhà ở thương mại... ; Trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong giai đoạn tiếp theo tại các nhóm nhà ở phải đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh đạt tối thiểu 1m²/ người.

- (**) Không bao gồm quỹ đất dành cho hệ thống giáo dục chuyên nghiệp (các trường dạy nghề, cao đẳng đại học; Trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết tùy theo dân số cụ thể của từng khu vực, việc bố trí cân đối quỹ

đất công trình giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở (không bao gồm trung học phổ thông) phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,7m²/ người.

- (***) Đất hành chính các cấp Phân khu, khu vực và khu ở; Đối với công trình hành chính cấp khu ở (văn phòng khu phố) có thể bố trí phối hợp, sử dụng chung với nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng với điều kiện đảm bảo về diện tích.

- (****) Trong phạm vi khu thương mại dịch vụ, đối với phạm vi quy hoạch công trình Trung tâm thương mại dịch vụ, trong giai đoạn đầu có thể lựa chọn vị trí có bán kính phục vụ phù hợp bố trí chợ đáp ứng nhu cầu của người dân, về lâu dài theo giai đoạn phát triển của đô thị sẽ chuyển đổi sang Trung tâm thương mại.

b) Các khu quy hoạch:

- Khu A – khu Long Hưng

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	Đất khu ở	132	59
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	25	
I.1.2	Đất khu ở thấp tầng	107	
I.2	Đất công cộng dịch vụ	25	11
I.2.1	Đất khu giáo dục	13	
I.2.2	Đất khu hành chính + văn hóa + y tế	2	
I.2.3	Đất khu TM-DV	10	
I.3	Đất khu Cây xanh- công viên	29	13
I.3.1	Cây xanh công viên	10	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	17	
I.3.3	Mặt nước	2	
I.4	Đất giao thông + đầu mối HTKT	37	17
I.5	Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng...)	1	
	Tổng diện tích toàn khu	224	100

- Khu B - Khu Water Front

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	Đất khu ở	194	54
I.1.1	Khu ở cao tầng	22	
I.1.2	Khu ở thấp tầng	172	
I.2	Đất công cộng dịch vụ đô thị	70	19,5
I.2.1	Giáo dục	15	
I.2.2	Hành chính - văn hóa - y tế	5	
I.2.3	TMDV	50	
I.3	Cây xanh	39	11
I.3.1	Cây xanh công viên	11	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	24	
I.3.3	Mặt nước	4	
I.4	Đất giao thông + đầu mối HTKT	55	15,5
I.5	Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng,...)	0,1	
	Tổng diện tích toàn khu	359	100

- Khu C - Khu Aqua City

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	Đất khu ở	191	64
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	42	
I.1.2	Đất khu ở thấp tầng	149	
I.2	Đất công cộng dịch vụ đô thị	27	9
I.2.1	Giáo dục	10	
I.2.2	Hành chính - văn hóa - y tế	3	
I.2.3	TMDV	14	
I.3	Cây xanh	36	12
I.3.1	Cây xanh công viên TĐTT	8	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	28	
I.4	Đất giao thông + đầu mối HTKT	44	15
I.5	Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng,...)	0,3	
III	TỔNG	298	100

- Tiểu khu D - Khu Cù Lao Phước Hưng-khoảng 286ha

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I.1	Đất khu ở	198	69
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	7	
I.1.2	Đất khu ở thấp tầng	191	
I.2	Đất công cộng dịch vụ đô thị	21	7
I.2.1	Giáo dục	8	
I.2.2	Hành chính- Văn hóa - Y tế	6	
I.2.6	TMDV	7	
I.3	Cây xanh	42	15
I.3.1	Cây xanh công viên TĐTT	13	
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	24	
I.3.3	Mặt nước	5	
I.4	Đất giao thông + đầu mối HTKT	25	9
I.5	Đất khác (tôn giáo, tín ngưỡng,...)	0,1	
	Tổng	286	100

- Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng; Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này.

- Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- 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. Trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định để điều chỉnh trên nguyên tắc đảm bảo các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

6. Thiết kế đô thị

6.1 Nội dung và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Nội dung:

- Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc... cho từng vùng, từng khu vực.

- Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, giao thông, khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,...

b) Yêu cầu tổ chức:

Yêu cầu chung:

- Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế,...theo nội dung quy hoạch chung được phê duyệt.

- Gắn với địa hình tự nhiên.

- Gắn với tiến độ thực hiện dự án và nguồn vốn đầu tư nhiều giai đoạn.

Yêu cầu cho từng chức năng:

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

- Đối với các công trình công cộng - dịch vụ bố trí các hạng mục công trình phụ trợ của các công trình theo hướng kết hợp hoặc bố trí tại tầng hầm, không bố trí phân tán tách biệt.

- Đối với không gian tại các công trình tín ngưỡng, văn hóa, tôn giáo: Kết hợp bố trí dây cây xanh tạo ra không gian mở rộng lớn với kết hợp môi trường thiên nhiên thân thiện, phục vụ công cộng cho người dân, hình thức kiến trúc theo hướng phổ biến nét văn hóa dân gian của địa phương.

- Đối với các khu vực cửa ngõ, bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của phân khu.

- Đối với các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ: Việc bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc liên kết hình thành tổ hợp không gian mở rộng lớn tại lõi trung tâm để tổ chức các lễ hội đường phố, sự kiện,...

- Đối với phạm vi ven sông: cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dãy cây xanh dọc sông tăng tính hấp dẫn cho tuyến du lịch đường sông.

- Đối với hệ thống cây xanh: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dãy.

6.2 Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát

a) Các khu vực cảnh quan trung tâm :

- Các khu vực trung tâm cấp đô thị (03 khu) tại:

+ Nút giao giữa đường Hương lộ 2 và đường chính Long Hưng - Phước Tân theo trục Tây - Đông (thuộc tiểu khu B - Waterfront).

+ Nút giao giữa đường chính Long Hưng - Phước Tân và đường chính đô thị số 3 (thuộc tiểu khu B - Waterfront).

+ Khu vực trung tâm của cù lao Phước Hưng (thuộc tiểu khu D - Phước Hưng).

- Các khu vực trung tâm cấp phân khu và tiểu khu (05 khu) tại:

+ Nút giao giữa Hương lộ 2 và phía Bắc đường chính số 3 (thuộc tiểu khu A - Long Hưng).

+ Nút giao giữa Hương lộ 2 và phía Nam đường chính số 3 (thuộc tiểu khu C - Aquacity).

+ Nút giao giữa đường chính Long Hưng- Phước Tân và đường chính đô thị số 2 (thuộc tiểu khu B - Waterfront).

+ Nút giao giữa đoạn phía Bắc của đường chính số 2 và đường chính số 3 (thuộc tiểu khu A - Long Hưng).

+ Nút giao giữa đoạn phía Nam của đường chính số 2 và đường số 3 (thuộc tiểu khu C - Aquacity).

b) Các tuyến cảnh quan:

- Các tuyến theo hướng nhìn từ giao thông thủy:

+ Phạm vi dọc bờ Đông sông Đồng Nai với chiều dài khoảng 6,5km;

+ Hai bên bờ các sông nhánh: sông Vàm Cái Sứ, sông Trong, sông Giữa, sông Buông, sông Bến Gỗ.

+ Hai bên bờ các rạch: Cây Ngã, Lái Nguyệt.

- Các tuyến dọc hai bên các trục:

+ Đường chính đô thị: Hương lộ 2, Long Hưng - Phước Tân;

+ Đường liên khu vực: Đường số 2, số 3, số 20, số 23, số 27.

- Các nhóm công trình cao tầng nằm dọc đường Hương Lộ 2 tạo ra tuyến không gian chính cho đô thị.

c) Hệ thống không gian mở

- **Tại khu A – Long Hưng:**

+ Tại phạm vi khu vực cụm Công trình tôn giáo (gồm Chùa Long Bửu và khu Niệm phật đường Long Hưng) bố trí kết hợp công trình và hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh tạo quần thể thống nhất.

+ Khu công viên trung tâm với quy mô khoảng 3,5ha (tiếp giáp phía Bắc đường chính số 3) đáp ứng yêu cầu về mảng xanh tập trung phục vụ công cộng cho toàn tiểu khu và hoạt động thể dục thể thao với tỷ lệ chiếm đất tối đa 30%.

+ Các tuyến cây xanh công viên: Tuyến nối từ Tây sang Đông (sông Đồng Nai đến Rạch Cây Ngã 2) với chiều rộng $\geq 18\text{m}$; Tuyến nối từ công viên Trung tâm ra Sông Buông với chiều rộng $\geq 16\text{m}$. Tuyến cây xanh kết hợp kênh đào hướng Bắc – Nam từ sông Buông đến rạch Cây Ngã với chiều rộng $\geq 32\text{m}$.

+ Các dãy hành lang xanh ven sông Đồng Nai có chiều rộng $\geq 30\text{m}$; cách ly Sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã $\geq 10\text{m}$, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật $\geq 8\text{m}$.

- Tại khu B - Waterfront:

+ Khu vực trong phạm vi công trình tín ngưỡng (ở phía Tây Bắc của Tiểu khu, tiếp giáp sông Đồng Nai) khuôn viên được cải tạo gắn với hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh.

+ Khu vực khu công viên trung tâm với quy mô khoảng 2,6 ha đáp ứng yêu cầu về mảng xanh tập trung phục vụ công cộng cho Tiểu khu, gắn với không gian mở của các công trình thương mại dịch vụ bao quanh nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và Hương Lộ 2.

+ Các tuyến công viên cây xanh: Tuyến nối từ sông Đồng Nai đến rạch Cây Ngã theo hướng Đông - Tây với chiều rộng tối thiểu 30m (thuộc khu B1 và B2); Tuyến nối từ sông Đồng Nai đến đường số 2 với chiều rộng $\geq 30\text{m}$ (thuộc khu B1 và B3).

+ Các dãy hành lang xanh ven: sông Đồng Nai có chiều rộng $\geq 30\text{m}$; Sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã $\geq 10\text{m}$, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật $\geq 8\text{m}$.

- Tại khu C - Aquacity :

+ Khu vực công trình tín ngưỡng - Đình Phúc Châu (ở phía tây Bắc của tiểu khu tiếp giáp sông Đồng Nai) được cải tạo gắn với hành lang cây xanh cách ly bao quanh.

+ Khu vực khu công viên trung tâm giáp sông Đồng Nai với quy mô khoảng 2,7 ha đáp ứng yêu cầu về mảng xanh tập trung phục vụ công cộng cho Tiểu khu, gắn với không gian mở của các công trình thương mại dịch vụ bao quanh nút giao đường Long Hưng - Phước Tân và Hương Lộ 2.

+ Các khu công viên trung tâm khu C1, C2, C3 có tổng diện tích khoảng 3ha.

+ Các dãy hành lang xanh ven: sông Đồng Nai có chiều rộng $\geq 30\text{m}$; Sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã $\geq 10\text{m}$, có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật $\geq 8\text{m}$.

- Tại khu D- Phước Hưng:

+ Khu vực công trình tôn giáo (ở phía Đông tiểu khu, tiếp giáp sông Giữa) được cải tạo, gắn với tổ chức hành lang cây xanh cảnh quan bao quanh.

+ Các tuyến cây xanh công viên: tuyến kênh đào và hành lang xanh hai bên kết nối từ Bắc xuống Nam, từ sông Trong ra Sông Buông với chiều rộng $\geq 45\text{m}$; Tuyến cây xanh theo hướng Tây Bắc – Đông Nam nối công viên trung tâm với sông Buông có chiều rộng $\geq 30\text{m}$. Các tuyến cây xanh trong khu ở D1, D2 có chiều rộng $\geq 20\text{m}$.

+ Các dãy hành lang xanh ven: sông Buông và sông Giữa $\geq 10\text{m}$, hình thành các mảng, tuyến xanh ven sông rạch mật độ cao và xuyên suốt có vai trò cách ly bảo vệ cảnh quan sinh thái, đáp ứng các yêu cầu trong việc thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Các cụm hoa viên cây xanh được phân bố đều trong các nhóm nhà ở. Hệ thống cây xanh cách ly chân cầu, bao quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật $\geq 8\text{m}$.

- Ngoài ra tại các khu trung tâm đô thị, tùy theo từng cấp hình thành không gian mở rộng lớn tại lõi trung tâm, bao gồm không gian hoa viên cây xanh trung tâm làm chủ đạo gắn không gian mở tại các công trình công cộng dịch vụ, hè phố,....

d) Các khu vực cửa ngõ:

- Cửa ngõ phía Bắc gồm: cầu Hương lộ 2 qua sông Bến Gỗ, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình thương mại dịch vụ trong phạm vi.

- Cửa ngõ phía Nam gồm: cầu Hương lộ 2 qua sông Vàm Cái Súc, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình nhà ở cao và thấp tầng trong phạm vi.

- Cửa ngõ phía Đông gồm: cầu đường Long Hưng - Phước Tân qua sông Buông, dãy cây xanh cách ly hai bên dưới chân cầu và các công trình nhà ở thấp tầng trong phạm vi.

e) Công trình điểm nhấn:

- Các công trình tại các khu vực cửa ngõ;

- Các công trình thương mại dịch vụ bao quanh nút giao Hương lộ 2 và Long Hưng - Phước Tân tạo điểm nhấn về tầng cao.

- Các nhóm công trình cao tầng với chiều cao tối đa 15 tầng tại trung tâm các tiểu khu A, C, D và 30 tầng tại trung tâm tiểu khu B, nằm tại nút giao cắt các tuyến đường chính, đóng vai trò là điểm nhấn của trung tâm đô thị đồng thời cũng là những cột mốc không gian tạo sức hút tối đa về thị giác.

g) 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.

6.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Khu A - Long Hưng

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ của tiểu khu có vị trí tại khu vực phía Tây dự án, tiếp giáp Sông Đồng Nai và đường chính số 2, đáp ứng nhu cầu thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí,...; Tổ chức tại:

+ Phần đế cụm công trình phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng dọc hai bên Hương Lộ 2 tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao tầng của khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai và dọc Hương lộ 2.

+ Bến tàu du lịch, giải trí ven Sông Đồng Nai (thuộc khu A1) được tổ chức hài hòa gần gũi không gian thiên nhiên, mặt nước của sông Đồng Nai.

- Khu Trung tâm hành chính - y tế của tiểu khu được bố trí tại khu A2, tiếp giáp nút giao giữa đường số 3 và đường số 2, trong đó công trình hành chính là trụ sở của UBND xã Long Hưng ở giai đoạn đầu, về lâu dài sẽ trở thành công trình hành chính cấp Tiểu khu).

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở bao quanh; bố trí Nhà ở xã hội và tái định cư tập trung cho toàn phân khu.

b) Khu B –Waterfront

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị có vị trí tại khu vực phía Tây dự án, tại nút giao đường Hương lộ 2 và đường liên xã Long Hưng - Phước Tân, tiếp giáp Sông Đồng Nai, gồm:

+ Các công trình thương mại dịch vụ cao tầng xung quanh nút giao đường Hương lộ 2 và đường liên xã Long Hưng - Phước Tân, tiếp giáp Sông Đồng Nai;

+ Phần đế cụm công trình phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng mật độ cao dọc hai bên Hương Lộ 2.

- Khu trung tâm Hành chính, Y tế, thương mại dịch vụ cấp Phân khu tại khu vực nút giao đường Long Hưng- Phước Tân với đường chính số 3 (trong đó công trình hành chính cấp Phân Khu – cấp Quận và Tiểu khu – cấp phường).

- Cụm công trình thương mại dịch vụ đô thị bố trí tại khu vực nút giao đường chính Long Hưng- Phước Tân và đường số 3.

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở bao quanh.

c) Khu C –Aquacity

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ tiểu khu bố trí ở phía Tây, quy mô khoảng 11,5ha, tiếp giáp nút giao đường Hương lộ 2 và đường số 3, Sông Đồng Nai (thuộc khu C2). Tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao cho cảnh quan ven sông Đồng Nai và dọc đường Hương lộ 2, đáp ứng nhu cầu thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí, bến du thuyền...cho khu vực.

- Khu trung tâm hành chính- y tế của tiểu khu tại khu vực nút giao đường số 2 và đường số 3 gồm: Khu hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 0,5ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho tiểu khu C; Bệnh viện có diện tích tối thiểu 1,2 ha.

- Trung tâm văn hóa của tiểu khu, giáp đường số 3 (thuộc khu C2) phục vụ cho các hoạt động văn hóa, sự kiện có diện tích tối thiểu 0,7ha được bố trí gắn liền với khu công viên trong tổ chức sự kiện, hoạt động văn hóa ngoài trời.

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các nhóm nhà ở bao quanh;

d) Khu D - Phước Hưng

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị phía trung tâm tiểu khu D, tại nút giao đường số 23 và đường số 27, tiếp giáp Sông Đồng Nai (nằm trong khu D1, D3, D4). Tạo ra điểm nhấn về hình khối kiến trúc và chiều cao cho cảnh quan cho khu vực, đáp ứng nhu cầu thương mại, dịch vụ, du lịch, giải trí, ...

- Khu trung tâm hành chính, y tế, giáo dục cấp tiểu khu bố trí tại khu vực trung tâm (trong khu D3) với: công trình hành chính chính trị có diện tích tối thiểu 0,4ha đáp ứng nhu cầu quản lý hành chính cho tiểu khu D; Bệnh viện có diện tích tối thiểu 1,9ha; công trình Trung học phổ thông với diện tích tối thiểu 1,5ha.

- Các trung tâm các khu ở với đầy đủ hệ thống công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ khu ở, đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ.

6.4 Mật độ xây dựng và tầng cao 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. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

+ Tầng cao xây dựng công trình tối đa là 110m tuân thủ theo văn bản số 102/TC-QC của Cục Tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không.

+ 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 tối đa (%)	Tầng cao
I	Khu ở		
1	Ở cao tầng	50	10 - 15
2	Ở thấp tầng	80	2 - 4
II	Khu công cộng dịch vụ		
1	Giáo dục	40	2 - 4
2	Y tế	40	2 - 6
I.2.3	Văn hóa	40	2 - 4
I.2.4	Hành chính	40	4 - 6
I.2.7	TMDV	40	3 - 30
I.3	Cây xanh		
I.3.1	Công viên TDTT	5	1
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	5	1

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Đối với công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường: Đối với cấp đường chính đô thị đường liên khu vực và đường chính khu vực $\geq 10\text{m}$ cho tầng đế, $\geq 15\text{m}$ cho tầng thấp; Đối với các cấp đường nhỏ hơn là $\geq 6\text{m}$ cho tầng đế, $\geq 10\text{m}$ cho tầng thấp.

+ Đối với loại hình nhà ở thấp tầng phải bố trí khoảng lùi trước nhà $\geq 3\text{m}$ 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.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1 Quy hoạch giao thông.

a) Đường bộ:

Giao thông đối ngoại

- Hương Lộ 2, lộ giới 60m (Mặt đường chính 2 bên $2 \times 12,75\text{m}$, mặt đường song hành 2 bên $2 \times 8\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 5\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên $2 \times 2,75\text{m}$).

- Đường Long Hưng – Phước Tân, lộ giới 60m (Mặt cắt A-A), kết nối từ quốc lộ 51, đi qua Khu đô thị WaterFront và đấu nối vào tuyến đường Hương Lộ 2 (Mặt đường chính 2 bên $2 \times 12,75\text{m}$, mặt đường song hành 2 bên $2 \times 8\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 5\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên $2 \times 2,75\text{m}$).

Giao thông đối nội:

Đường chính đô thị

- Đường Hương Lộ 2 và đường Long Hưng – Phước Tân: lộ giới 60m.

Đường liên khu vực:

- Đường số 3, lộ giới 45m, kết nối các khu dân cư Long Hưng, Khu đô thị Waterfront và Khu đô thị AquaCity (mặt đường chính 2 bên $2 \times 7,5\text{m}$, mặt đường song hành 2 bên $2 \times 6\text{m}$, vỉa hè 2 bên $2 \times 5\text{m}$, dây phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách biên 2 bên $2 \times 2,5\text{m}$).

- Đường số 2: lộ giới 33m (mặt đường chính = $10\text{m} \times 2$ bên = 20m ; Vỉa hè = $5,0\text{m} + 5,0\text{m} = 10\text{m}$; dây phân cách giữa = $3,0\text{m}$).

- Đường số 23: lộ giới 40m (mặt đường chính = $10\text{m} \times 2$ bên = 20m ; Vỉa hè = $8,5\text{m} + 8,5\text{m} = 17\text{m}$; dây phân cách giữa = $3,0\text{m}$).

- Đường số 27: lộ giới 36m (mặt đường chính = $11,5\text{m} \times 2$ bên = 23m ; Vỉa hè = $5,0\text{m} + 5,0\text{m} = 10\text{m}$; Dải phân cách giữa = $3,0\text{m}$).

- Đường số 20: lộ giới 30m (mặt đường chính = $8,0\text{m} \times 2$ bên = 16m ; Vỉa hè = $6,0\text{m} + 6,0\text{m} = 12\text{m}$; Dây phân cách giữa = $2,0$).

Đường chính khu vực:

- Đường số 10, số 13: lộ giới 33m (mặt đường chính = $10\text{m} \times 2$ bên = 20m ; Vỉa hè = $5,0\text{m} + 5,0\text{m} = 10\text{m}$; dây phân cách giữa = $3,0\text{m}$).

Đường khu vực:

- Đường số 12, số 14, số 15, số 16, số 17, số 18, số 19, số 21, số 22, số 24, số 25, số 26, số 28, số 29: lộ giới 22m (mặt đường chính = $6,0\text{m} \times 2$ bên = 12m ; Vỉa hè = $5,0\text{m} + 5,0\text{m} = 10\text{m}$).

- Đường số 4, số 5, số 6, số 7, số 8, số 9: lộ giới $20,5\text{m}$ (mặt đường chính = $5,5\text{m} \times 2$ bên = 11m ; Vỉa hè = $4,75\text{m} + 4,75\text{m} = 9,5\text{m}$).

b) Đường thủy:

- Khai thác tuyến giao thông đường thủy: dọc sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, sông Trong, sông Buông, sông Giữa, rạch Lái Nguyệt, rạch Cây Ngã để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch.

- Thực hiện việc nạo vét, cải tạo luồng theo định kỳ phục vụ cho nhu cầu giao thông thủy.

- Bố trí các bến hàng hóa, du lịch,...theo quy hoạch trên cơ sở thỏa thuận với cấp thẩm quyền theo quy định của ngành giao thông.

c) Các tuyến xe buýt và Trạm dừng đỗ:

- Tuyến xe buýt: Trong giai đoạn đầu vẫn sử dụng chung với các làn đường, về lâu dài, từng bước sẽ phân định bằng những làn đường riêng (BRT) dành cho xe buýt trên các trục chính đô thị để tăng cường năng lực vận chuyển hành khách được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng $300\text{m} - 500\text{m}$ và không quá 800m được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

d) Giao thông tĩnh:

- Bố trí các bãi đậu xe riêng tại 03 khu Trung tâm công cộng dịch vụ cấp đô thị;

- Đối với các khu chức năng đô thị xây mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực khoảng $4m^2$ - $5m^2$ /người. Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

e) Các nút giao thông:

- Các nút giao khác cốt tổ chức tại nút giao giữa đường trục chính đô thị với đường đô thị.

- Quy hoạch phân khu xác định quỹ đất bố trí các nút giao thông khác cao độ, việc triển khai các nút giao theo nhiều giai đoạn phù hợp các giai đoạn phát triển của đô thị.

8.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền

- Việc thiết kế san nền sẽ được thực hiện theo phương pháp đắp cao và tạo độ dốc thoát nước.

- Cao độ san nền lựa chọn tối thiểu là: $> 2,8m$ (đây là cao độ san nền dọc theo bờ các kênh rạch xung quanh dự án). Cao độ san nền khu vực dọc theo các tuyến đường Hương Lộ 2 và Long Hưng - Phước Tân sẽ phụ thuộc vào cao độ thiết kế 2 tuyến đường này từ (3,77 đến 4,61)m.

- Đối với các khu vực cây xanh công viên ven các sông rạch, hồ điều hòa sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt, phân chia lưu vực thoát nước mưa thành nhiều lưu vực nhỏ, tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra mạng cống bên ngoài.

- Các tuyến thoát nước xây dựng bằng cống tròn BTCT bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường. Sau khi thu gom nước mưa từ các tuyến cống, nước mưa sẽ được thoát ra các cửa xả $\varnothing 800$ đến $\varnothing 2000$ dọc theo hệ thống kênh rạch

xung quanh dự án. Độ sâu chôn cống bảo vệ cống $\geq 0,5\text{m}$ chịu được tải trọng tác động.

Phân chia lưu vực thoát nước:

Căn cứ định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt, hướng thoát nước chính và tình hình hiện trạng khu vực, phân khu C4 được phân thành các lưu vực sau:

- Tiểu khu A - Long Hưng: nằm phía Bắc phân khu C4 thuộc xã Long Hưng, hướng thoát nước từ trong ra ngoài, thoát ra hệ thống sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ và rạch Cây Ngã bao quanh khu.

- Tiểu khu B - Waterfront: Khu trung tâm phân khu C4 thuộc xã Long Hưng, hướng thoát nước chính từ trong ra ngoài, thoát ra hệ thống sông, rạch xung quanh gồm sông Đồng Nai, rạch Lái Nguyệt, sông Bến Gỗ và sông Buông.

- Tiểu khu C - Aquacity: Khu trung tâm phân khu C4 thuộc xã Long Hưng, hướng thoát nước chính từ Tây sang Nam và từ Tây sang Đông, thoát ra hệ thống sông Buông và sông Đồng Nai bao quanh.

- Tiểu khu D - Phước Hưng: Nằm phía Đông Nam phân khu C4, hướng thoát nước chính từ lõi trung tâm thoát ra phía ngoài sông Buông và sông Giữa.

8.3 Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cung cấp chính: dự kiến lấy từ Nhà máy nước Thiện Tân ($100.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$), thông qua tuyến ống cấp nước dọc theo Quốc Lộ 51, đường Long Hưng – Phước Tân.

- Các tuyến ống cấp nước đi ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 54.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

- Mạng lưới cấp nước: Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín đảm bảo cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Bố trí trạm phòng cháy chữa cháy phục vụ cho khu vực với bán kính 3km.

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ F100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

8.4 Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: 80% lượng nước cấp.

- Nguyên tắc thu gom xử lý nước thải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.

+ Sử dụng hệ thống công riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

+ Nước thải của các bệnh viện được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

+ Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyển bậc cần sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí, quy mô, công suất các trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định cụ thể và có thể điều chỉnh để phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo.

- Nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom vào hệ thống hố ga và đưa về trạm bơm nước thải đặt tại các khu.

- Giai đoạn đầu khi mật độ dân số chưa cao, nước thải phải được xử lý sơ bộ trước khi xả ra công nhánh, từ đó dẫn ra các tuyến công chính và sẽ được bơm về các trạm xử lý nước thải tại mỗi khu để xử lý. Các trạm xử lý nước thải tại mỗi khu sẽ là các trạm xử lý nước thải tạm thời. Giai đoạn sau khi đô thị phát triển hoàn chỉnh, các trạm xử lý nước thải sẽ được chuyển mục đích sử dụng sang làm trạm bơm nước thải. Sau khi thu nước từ công trình, nước thải sẽ được dẫn về các trạm bơm rồi dẫn về trạm xử lý chung của phân khu đặt tại vị trí tiểu khu C - Aquacity với tổng công suất 37.000 m³/ngày.đêm.

Nghĩa trang và nhà tang lễ:

- Xây dựng kế hoạch từng bước di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ trong khu dân cư.

- Nghĩa trang:

+ Nghĩa trang Biên Hòa tại xã Phước Tân.

+ Nghĩa trang tại huyện Long Thành.

- Nhà tang lễ: 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 đế công trình nhà ở chung cư; tại các công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng riêng lẻ trong các đơn vị ở.

8.5 Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ tuyến điện trung thế 22kV đầu nối chạy dọc theo đường Hương lộ 2.

- Chi tiết vị trí đầu nối, tên trụ đầu nối sẽ được thực hiện trên hồ sơ thỏa thuận đầu nối cấp điện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư tiếp theo.

- Các tuyến dây và tuyến cáp đi ngầm.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 132.020 kW.

8.6 Thông tin liên lạc

- Nguồn tín hiệu chính được ghép nối từ tuyến cáp chính dọc đường Hương lộ 2 của Viễn thông Đồng Nai.
- Xây dựng mới tuyến cáp từ trạm này tới Khu vực dự án.
- Tổng dung lượng toàn khu khoảng 107.710 số.

8.7 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, chỉ 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.
- Sử dụng hệ thống Tuynen đi ngầm theo Hương lộ 2 để bố trí chung hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

9.1 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 $\geq 10m$ 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,...

9.2 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.

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

- Thực hiện các giai đoạn chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng kết hợp nạo vét cải tạo rạch Lái Nguyệt, rạch Cây Ngã,... đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

- Đầu tư xây dựng giai đoạn 1 các tuyến giao thông chính đô thị vừa là giao thông đối ngoại của phân khu: Hương lộ 2, Long Hưng – Phước Tân.

- Xây dựng các tuyến kè dọc các bờ sông rạch chính ở khu vực trung tâm để bảo vệ chống sạt lở bờ và tạo cảnh quan.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, các khu chức năng, các khu nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội tại Tiểu khu A – Long Hưng phục vụ công tác giải phóng mặt bằng và hình thành các hoạt động khu ở.

- Đầu tư xây dựng khu hành chính xã Long Hưng, đáp ứng yêu cầu quản lý hành chính tại địa phương.

- 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.

11. Quy định quản lý

- Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu C4 - xã Long Hưng và xã Tam Phước tỷ lệ 1/5000 được ban hành kèm theo hồ sơ 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.

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

12. Các vấn đề có liên quan

Các nội dung quy hoạch phân khu 1/5.000 phân khu C4 nêu trên sẽ thay thế các đồ án quy hoạch phân khu đã lập trước đó ở tỷ lệ 1/5.000 và 1/2.000, cụ thể là các đồ án:

- Quy hoạch chung 1/5.000 xã Long Hưng quy mô 1.173,4 ha đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 13/11/2007 và số 3896/QĐ-UBND ngày 20/11/2008.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu dân cư Long Hưng quy mô 227ha do Liên Hiệp HTX Dịch vụ tổng hợp Đồng Nai làm chủ đầu tư tại Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 30/1/2012 của UBND tỉnh.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu đô thị Waterfront quy mô 366ha do Công ty TNHH thành phố Waterfront làm chủ đầu tư tại Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 19/01/2009 của UBND tỉnh.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 Khu đô thị Aquacity quy mô 305ha do Công ty cổ phần Thành phố Aqua làm chủ đầu tư tại Quyết định số 4492/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của UBND tỉnh.

- Quy hoạch chi tiết 1/2.000 cù lao Phước Hưng, xã Tam Phước được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 27/4/2009.

13. Tổ chức thực hiện:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, UBND thành phố Biên Hòa có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt, thực hiện việc công bố công khai đồ án quy hoạch;

- Thực hiện theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016;

- Lập Kế hoạch thực hiện theo quy hoạch;

- 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;

- Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch;

- Lập báo cáo định kỳ hàng quý gửi về Sở Xây dựng, UBND tỉnh về công tác quản lý và triển khai quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. 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 Truyền thông, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Long Hưng, Chủ tịch UBND xã Tam Phước, Tổng Giám đốc Liên hiệp HTX dịch vụ nông nghiệp tổng hợp 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 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Trần Văn Vĩnh