

Số: **5369** /QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày **25** tháng 12 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư  
tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

- 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*  
*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*  
*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*  
*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 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*  
*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*  
*Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;*  
*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về lập 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*  
*Căn cứ Văn bản số 5415/UBND-KTN ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và đồ án quy*

hoạch chi tiết 1/500 các khu tái định cư phục vụ dự án đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 257/TB-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm việc nghe báo cáo tình hình thực hiện giải phóng mặt bằng và công tác chuẩn bị khởi công các dự án đường bộ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

Căn cứ Nghị quyết số 12/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành về chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Kèm theo: Phụ lục I - Khu tái định cư 49,32 ha phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa).

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 2476/TTr-PQLĐT ngày 14 tháng 12 năm 2023 và Biên bản số 3265/BB-PQLĐT ngày 14 tháng 12 năm 2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới: Xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất số 6527/2022, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 01 tháng 7 năm 2022.

2. Quy mô lập quy hoạch.

a) Quy mô diện tích : 493.271,0 m<sup>2</sup>.

b) Quy mô dân số : Khoảng 8.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

3. Tính chất, mục tiêu.

a) Là Khu tái định cư được xây dựng mới thuộc phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa để bố trí tái định cư cho người dân trong vùng dự án đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.

b) Xác lập cơ sở để tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 24,0 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công cộng : 6,6 m<sup>2</sup>/người.

- Đất cây xanh : 6,0 m<sup>2</sup>/người.

b) Mật độ xây dựng:

- Nhà liên kế : ≤ 90%.

- Chung cư : ≤ 40%.
- Giáo dục, Y tế, Văn hóa – Thể thao : ≤ 40%.
- Thương mại dịch vụ : ≤ 50%.
- Cây xanh : ≤ 5%.

c) Tầng cao xây dựng (Không bao gồm tầng hầm):

- Nhà liên kế : 2 – 5 tầng.
- Chung cư : 6 tầng.
- Giáo dục
- + Trường mầm non : ≤ 2 tầng.
- + Trường tiểu học : ≤ 3 tầng.
- + Trường trung học cơ sở : ≤ 4 tầng.
- Y tế, Văn hóa – Thể thao, Thương mại dịch vụ : ≤ 3 tầng.
- Cây xanh : 1 tầng.

d) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện : 2.100 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:
- + Thuê bao cố định (Điện thoại, internet có dây) : 1 thuê bao/2 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 1 thuê bao/1 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày.

5. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

5.1- Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất khu ở</b>	<b>408.852,0</b>	<b>100</b>
1	Đất ở	192.111,5	51,11
	Nhà liên kế	109.844,2	
	Chung cư	82.267,3	
2	Đất dịch vụ – công cộng	52.999,5	12,96
	Giáo dục	31.406,2	
	Y tế	823,0	
	Văn hóa – Thể thao	18.204,6	
	Thương mại dịch vụ	2.565,7	
3	Đất cây xanh, sân chơi, sân luyện tập	48.255,0	11,80
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.000,0	

5	Đất giao thông khu ở	112.486,0	27.51
	Giao thông	100.597,4	
	Bãi đỗ xe	11.888,6	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài khu ở (Giao thông tại khu vực)</b>	<b>84.419,0</b>	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>493.271,0</b>	

5.2- Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích 493.271,0m<sup>2</sup> được phân thành các khu chức năng chính như sau:

#### 5.2.1- Đất khu ở:

a) Đất xây dựng nhà ở có tổng diện tích 192.111,5m<sup>2</sup> gồm loại hình nhà liên kế và nhà chung cư, trong đó:

- Nhà liên kế (ký hiệu LK1÷LK18) có tổng diện tích 109.844,2 m<sup>2</sup> gồm 1.066 lô đất đáp ứng khoảng 4.248 người với mật độ xây dựng ≤ 90 %, tầng cao 2 – 5 tầng.

- Chung cư (Ký hiệu CC1÷CC3) có tổng diện tích 82.267,3 m<sup>2</sup> gồm 3 lô đất đáp ứng khoảng 3.752 người với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao 6 tầng.

b) Đất công trình dịch vụ – công cộng có tổng diện tích 52.999,5 m<sup>2</sup> gồm các công trình:

- Giáo dục có tổng diện tích 31.406,2m<sup>2</sup>:

+ Trường mầm non 1 (Ký hiệu MN1) có diện tích 2.920,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 2 tầng.

+ Trường mầm non 2 (Ký hiệu MN2) có diện tích 4.184,5m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 2 tầng.

+ Trường mầm non 3 (Ký hiệu MN3) có diện tích 2.700,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 2 tầng.

+ Trường tiểu học (Ký hiệu TH1) có diện tích 10.794,4m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

+ Trường trung học cơ sở (Ký hiệu TH2) có diện tích 10.807,3m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 4 tầng.

- Y tế (Ký hiệu YT) có diện tích 823,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

- Văn hóa – Thể thao có tổng diện tích 18.204,6m<sup>2</sup>:

+ Văn hóa – Thể thao (Ký hiệu VH-TT-1) có diện tích 5.000,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

+ Văn hóa – Thể thao (Ký hiệu VH-TT-2) có diện tích 13.204,6m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 40%, tầng cao ≤ 3 tầng.

- Thương mại dịch vụ (Ký hiệu TM) có diện tích 2.565,7m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 50%, tầng cao ≤ 3 tầng.

c) Đất cây xanh, sân chơi, sân luyện tập (Ký hiệu CX1÷CX7) có tổng diện tích là 48.255,0m<sup>2</sup> với mật độ xây dựng ≤ 5%, tầng cao 1 tầng.

d) Khu hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu HT) có diện tích 3.000,0m<sup>2</sup>.

e) Giao thông có tổng diện tích 112.486,0m<sup>2</sup> trong đó:

- Giao thông khu ở có tổng diện tích 100.597,4m<sup>2</sup>.
- Bãi đỗ xe có diện tích 11.888,6m<sup>2</sup>.

5.2.2- Đất ngoài khu ở: Giao thông tại khu vực có diện tích 84.419,0m<sup>2</sup>.

5.3- Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	Tầng cao	Số lô
I	Đất khu ở		408.852,2			1.066
1	Đất ở		192.111,5			
1.1	Nhà liên kế	LK	109.844,2			
	Nhà liên kế 1	LK-1	8.077,2	90	2 – 5	78
	Nhà liên kế 2	LK-2	7.970,1	90	2 – 5	79
	Nhà liên kế 3	LK-3	5.765,8	90	2 – 5	54
	Nhà liên kế 4	LK-4	5.851,0	90	2 – 5	56
	Nhà liên kế 5	LK-5	7.736,4	90	2 – 5	75
	Nhà liên kế 6	LK-6	7.436,4	90	2 – 5	72
	Nhà liên kế 7	LK-7	7.654,4	90	2 – 5	74
	Nhà liên kế 8	LK-8	3.398,6	90	2 – 5	33
	Nhà liên kế 9	LK-9	8.015,9	90	2 – 5	78
	Nhà liên kế 10	LK-10	4.765,9	90	2 – 5	49
	Nhà liên kế 11	LK-11	3.341,9	90	2 – 5	32
	Nhà liên kế 12	LK-12	5.158,6	90	2 – 5	49
	Nhà liên kế 13	LK-13	5.199,5	90	2 – 5	50
	Nhà liên kế 14	LK-14	5.276,7	90	2 – 5	51
	Nhà liên kế 15	LK-15	6.800,0	90	2 – 5	66
	Nhà liên kế 16	LK-16	6.993,8	90	2 – 5	69
	Nhà liên kế 17	LK-17	6.944,2	90	2 – 5	68
	Nhà liên kế 18	LK-18	3.457,8	90	2 – 5	33
1.2	Chung cư	CC	82.267,3			938
	Chung cư 1	CC-1	30.113,5	40	6	340
	Chung cư 2	CC-2	32.066,8	40	6	342
	Chung cư 3	CC-3	20.087,0	40	6	256
2	Đất dịch vụ - công cộng		52.999,5			
2.1	Giáo dục	TH	31.406,2			
	Trường mầm non 1	MN1	2.920,0	40	2	
	Trường mầm non 2	MN2	4.184,5	40	2	
	Trường mầm non 3	MN3	2.700,0	40	2	
	Trường tiểu học	TH1	10.794,4	40	3	
	Trường trung học cơ sở	TH2	10.807,3	40	4	

2.2	Y tế	YT	823,0	40	3	
2.3	Văn hóa - Thể thao		20.770,3			
	Văn hóa - Thể thao 1	VH-TT-1	5.000,0	40	3	
	Văn hóa - Thể thao 2	VH-TT-2	13.204,6	40	3	
2.4	Thương mại dịch vụ	TM	2.565,7	60	3	
3	Đất cây xanh, sân chơi, sân luyện tập	CX	48.255,0			
	Cây xanh 1	CX1	20.202,5	5	1	
	Cây xanh 2	CX2	3.996,2	5	1	
	Cây xanh 3	CX3	8.509,5	5	1	
	Cây xanh 4	CX4	5.588,7	5	1	
	Cây xanh 5	CX5	6.159,4	5	1	
	Cây xanh 6	CX6	2.033,4	5	1	
	Cây xanh 7	CX7	1.765,5	5	1	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	3.000,0			
5	Đất giao thông		112.486,0			
5.1	Giao thông khu ở		100.597,4			
5.2	Bãi đỗ xe	BDX	11.888,6			
II	Đất ngoài khu ở		84.419,0			

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị.

### 6.1- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở khung giao thông đô thị và trục giao thông chính, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành một Khu tái định cư hoàn chỉnh, phù hợp với phân khu C3 được duyệt, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Khu quy hoạch được chia làm các nhóm ở và liên kết với nhau bằng các trục đường; các trục đường nội bộ được kết nối với hệ thống giao thông tại khu vực (Đường số 2, 8, 10, 12) tạo ra một khung giao thông rõ ràng, thông suốt.

- Tổ chức công viên cây xanh, sân chơi, sân luyện tập tại vị trí trung tâm các khu ở, tiếp giáp trục đường chính. Các không gian mở và cây xanh góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống.

### 6.2- Thiết kế đô thị.

#### a) Các điểm nhấn, tuyến cảnh quan đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1 : Là cụm công trình chung cư kết hợp với công trình dịch vụ - công cộng được bố trí tiếp giáp đường trục chính với hình khối kiến trúc hiện đại được xác định là công trình điểm nhấn chính của dự án.

- Điểm nhấn cấp 2 : Là các khu công viên trung tâm và các công trình dịch vụ nhóm ở, sân bãi, quảng trường, các tuyến đi bộ là nơi tổ chức các hoạt động thể thao, thư giãn, sinh hoạt cộng đồng... nâng cao chất lượng môi trường sống.

#### b) Quy định chiều cao xây dựng công trình:

- Nhà liên kế

: ≤ 19 m.

- Chung cư :  $\leq 24$  m.
- Trường mầm non :  $\leq 15$  m.
- Trường tiểu học :  $\leq 18$  m.
- Trường trung học cơ sở :  $\leq 21$  m.
- Y tế, Văn hóa - Thể thao, Thương mại dịch vụ :  $\leq 18$  m.
- Công trình trong khu cây xanh :  $\leq 7$  m.

c) Quy định khoảng lùi xây dựng công trình:

- Nhà liên kế
- + Phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ các trục đường.
- + Phía sau so với ranh đất :  $\geq 2,0$  m.
- Chung cư; Công trình dịch vụ - công cộng
- + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường cấp khu vực :  $\geq 8$  m.
- + So với chỉ giới đường đỏ các trục đường nội bộ :  $\geq 6$  m.

d) Quy định về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Đường nét và hình khối kiến trúc: Hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường; các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà (Về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi,...).

- Về kiến trúc công trình và quản lý đầu tư xây dựng trong dự án được quy định cụ thể tại quy định quản lý xây dựng kèm theo hồ sơ.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1- Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông tại khu vực:

- Đường số 2 (Mặt cắt 1-1): Lộ giới 34m (Bề rộng mặt đường 20m; dải phân cách giữa 4m; vỉa hè hai bên  $2 \times 5 = 10$ m).

- Đường số 12 gồm:

+ Đoạn 1 (Mặt cắt 4-4 – Từ đường số 2 đến đường số 8): Lộ giới 28m (Bề rộng mặt đường 14m; dải phân cách giữa 4m; vỉa hè hai bên  $2 \times 5 = 10$ m).

+ Đoạn 2 (Mặt cắt 4A-4A – Từ đường số 2 đến đường Số 10): Lộ giới 28m (Bề rộng mặt đường 15m; dải phân cách giữa 3m; vỉa hè hai bên  $2 \times 5 = 10$ m).

- Đường số 10 (Mặt cắt 6-6): Lộ giới 22m (Bề rộng mặt đường 12m; vỉa hè hai bên  $2 \times 5 = 10$ m).

- Đường số 8 gồm:

+ Đoạn 1 (Mặt cắt 6-6 – Từ đường ĐT771 đến đường số 12): Lộ giới 22m (Bề rộng mặt đường 12m; vỉa hè hai bên  $2 \times 5 = 10$ m).

+ Đoạn 2 (Mặt cắt 2-2 – Từ đường số 20 đến đường số 12): Lộ giới 17m (Bề rộng mặt đường 9m; vỉa hè hai bên  $2 \times 4 = 8$ m).

b) Giao thông khu ở:

- Đường số D2 (Mặt cắt 5-5): Lộ giới 27m (Bề rộng mặt đường 14m; dải

phân cách giữa 4m; vỉa hè hai bên  $2 \times 4,5 = 9\text{m}$ ).

- Đường N5 gồm:

+ Đoạn 1 (Mặt cắt 2-2 – Từ đường ĐT771 đến đường số 12): Lộ giới 17m (Bề rộng mặt đường 9m; vỉa hè hai bên  $2 \times 4 = 8\text{m}$ ).

+ Đoạn 2 (Mặt cắt 3-3 – Từ đường số 20 đến đường số 12): Lộ giới 14m (Bề rộng mặt đường 7m; vỉa hè hai bên  $2 \times 3,5 = 7\text{m}$ ).

- Đường số 20, D1, N4 (Mặt cắt 2-2): Lộ giới 17m (Bề rộng mặt đường 9m; vỉa hè hai bên  $2 \times 4 = 8\text{m}$ ).

- Đường D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, N1, N2, N3, N6, N7, N8, N9, N10 (Mặt cắt 3-3): Lộ giới 14m (Bề rộng mặt đường 7m; vỉa hè hai bên  $2 \times 3,5 = 7\text{m}$ ).

7.2- Quy hoạch san nền – Thoát nước mưa:

- Cao độ san nền thiết kế tuân thủ theo cao độ nền quy định tại khu vực, phù hợp theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C3 được duyệt. Hướng dốc san nền từ Đông Nam sang Tây Bắc (Về phía đường ĐT 771), tạo độ dốc tự nhiên về phía các trục đường để thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư hoàn chỉnh với chế độ tự chảy, cống thoát nước mưa được bố trí ngầm dưới vỉa hè, sử dụng cống BTCT có đường kính từ  $\text{Ø}600 \div \text{Ø}1800$ ; được chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn ngắn hạn (Khi chưa đầu tư đường ĐT771): Nước mưa từ các công trình và mặt đường được thu vào hệ thống cống thoát nước mưa rồi đầu nối vào tuyến cống chính D1800 trên đường D2 (Tại góc giao đường D2 và đường số 10); sau đó được dẫn đi qua khu công viên và thoát ra sông Buông ở phía Tây Bắc. Phạm vi thoát nước ngoài ranh này (Từ dự án đến sông Buông) sẽ được đề xuất thành dự án riêng và được thực hiện trong bước tiếp theo.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước mưa từ các công trình và mặt đường được thu vào hệ thống cống thoát nước mưa rồi đầu nối vào tuyến cống chính D2000 trên đường ĐT 771, thoát ra sông Buông ở phía Tây Bắc khu quy hoạch.

7.3- Quy hoạch hệ thống cấp nước và PCCC:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch lấy từ Nhà máy nước Nhơn Trạch thông qua tuyến ống D150 trên đường ĐT 771. Giai đoạn triển khai dự án nguồn cấp được lấy từ đường ống hiện hữu D500 trên đường Quốc lộ 51.

- Tổng nhu cầu dùng nước là  $2.276 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế theo dạng sơ đồ mạng lưới vòng cung cấp đủ nước, đủ áp lực đảm bảo cấp nước an toàn. Sử dụng ống HDPE  $\text{Ø}110 - \text{Ø}160$ , được bố trí ngầm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường.

- Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước với bán kính phục vụ từ  $100 \div 150 \text{ m/họng}$  để phục vụ cho việc chữa cháy.

7.4- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó được dẫn bằng hệ thống cống HDPE có đường kính  $\text{Ø}300 \div \text{Ø}400$  dọc theo các trục



đường về Trạm xử lý nước thải tập trung của dự án có công suất 1.800 m<sup>3</sup>/ngày đêm m<sup>3</sup>/ngày.đêm; được chia làm 2 giai đoạn:

+ Giai đoạn ngắn hạn (Khi chưa đầu tư đường ĐT771): Nước thải được đầu nối vào hệ thống cống thoát nước thải D400 trên đường D2 (Tại góc giao đường D2 và đường số 10), sau đó được dẫn đi qua khu công viên và thoát ra sông Buông ở phía Tây Bắc. Phạm vi thoát nước ngoài ranh này (Từ dự án đến sông Buông) sẽ được đề xuất thành dự án riêng và được thực hiện trong bước tiếp theo.

+ Giai đoạn dài hạn, nước thải được đầu nối vào tuyến cống chính D400 trên đường ĐT771, thoát ra sông Buông ở phía Tây Bắc khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải là 1.738 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

- Nước thải được xử lý đạt theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận.

- Rác thải: Ký hợp đồng với Đơn vị Dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của thành phố.

#### 7.5- Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn cấp điện được lấy từ 2 trạm biến áp 110/22kV 482 Tân Cang và 480 Long Hưng thuộc trạm 110 kV Tam Phước thông qua tuyến trung thế 22kV dọc theo Đường số 2 trong khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho dự án là 9.068 kW.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây trung thế, hạ thế và 27 trạm biến áp 22/0,4 kV để cấp điện cho dự án. Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các trục đường, ngầm dưới vỉa hè.

#### 7.6- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn thông tin liên lạc chính được ghép nối vào từ trạm viễn thông LOTEKO của VNPT nằm tại Ấp Đồng trên Quốc lộ 51.

- Tổng dung lượng cho dự án là 4.800 thuê bao.

- Đầu tư 2 trạm BTS thu phát sóng thông tin liên lạc và hệ thống công bề ngầm, tủ cáp đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, có khả năng kết nối với mạng viễn thông quốc gia để cung cấp dịch vụ viễn thông tại dự án.

7.7- Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

### 8. Danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng:

a) Xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị.

b) Xây dựng công trình giáo dục, y tế, văn hóa – thể thao, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu của cư dân tại dự án.

9. Quy định quản lý: Được ban hành kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

10. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện

a) Chủ đầu tư lập đồ án: Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa.

b) Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa và Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng thành phố Biên Hòa.

c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

d) Nguồn vốn lập đồ án: Vốn ngân sách.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng Ban Quản lý dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân phường Phước Tân 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 duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với Ban Quản lý dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân phường Phước Tân tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân – Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa và Thông tin; Trưởng Công an thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Tân; 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;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo;
- Ban Quản lý dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT/UBND TP;
- Chánh, các PVP/HĐND và UBND TP;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đỗ Khôi Nguyên**