

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trần Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai

### ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRẦN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2015;

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

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 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 825/QĐ.CT.UBND ngày 16/01/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

*Căn cứ Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 30/3/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa;*

*Căn cứ Quyết định số 2946/QĐ-UBND ngày 25/09/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa (Điều chỉnh tuyến đường D9 và khu vực xung quanh có liên quan);*

*Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;*

*Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Bãi bỏ các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.*

*Căn cứ Văn bản số 261/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 12/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Hướng dẫn trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt các hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn) do Trung tâm Phát triển quỹ đất làm chủ đầu tư để tổ chức đấu giá.*

*Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND phường Trán Biên về việc duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trán Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Quyết định số 2321/UBND-KTN ngày 14/10/2025 của UBND phường Trán Biên về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 18/10/2025 của UBND phường Trán Biên về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, Phường Trán Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), Tỉnh Đồng Nai;*

Theo đề nghị của Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị tại Tờ trình số 461/TTr-P.KTHTĐT ngày 25 tháng 10 năm 2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trần Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong địa giới hành chính phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

- a) Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- b) Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- c) Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- d) Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu.

### **2. Quy mô**

- a) Quy mô diện tích: 140.960,45 m<sup>2</sup> (khoảng 14,10 ha).
- b) Quy mô dân số: Khoảng 5.297 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

### **3. Tính chất, mục tiêu**

#### **a) Mục tiêu**

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã duyệt, nhằm xây dựng khu dân cư mới đáp ứng nhu cầu về nhà ở cũng như dịch vụ cho khu vực.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu chia lô, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, phù hợp với nhu cầu phát triển cho một khu dân cư theo hướng hiện đại và bền vững.

- Đảm bảo phát triển đô thị theo quy hoạch, có tổ chức và đảm bảo môi trường bền vững, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

- Tạo ra quỹ đất để đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng, hình thành khu dân cư mới hoàn chỉnh có kiến trúc cảnh quan khang trang, văn minh và tiện nghi. Tổ chức không gian sống thân thiện, tiện nghi, mỹ quan, môi trường bền vững cho dân sinh.

- Tạo tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực. Đảm bảo đáp ứng cho quá trình phát triển đô thị, đạt hiệu quả cao về kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với khu vực, đồng thời khớp nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.

- Làm cơ sở quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, phát triển các dự án đầu tư xây dựng, giao đất, thiết kế công trình, cấp giấy phép xây dựng.

#### b) Tính chất

Là khu dân cư mới có không gian sống hiện đại, kết hợp đầy đủ các tiện ích và khớp nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng trong khu vực, đảm bảo môi trường sống sinh thái, hài hoà với thiên nhiên.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất : 26,61 m<sup>2</sup>/người, bao gồm:

- Đất ở : 10,36 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công trình hạ tầng xã hội : 1,58 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công viên, cây xanh : 2,54 m<sup>2</sup>/người.

- Đất giao thông : 10,06 m<sup>2</sup>/người.

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng :

- Nhà ở liền kề : 100%;

- Nhà ở biệt thự : ≤ 86%;

- Nhà chung cư hỗn hợp : 35 - 55%.

- Công trình văn hoá : ≤ 40%.

- Công trình y tế : ≤ 40%.

- Công trình giáo dục : ≤ 40%.

c) Tầng cao:

- Nhà ở liền kề : ≤ 04 tầng.

- Nhà biệt thự : ≤ 03 tầng.

- Nhà chung cư hỗn hợp : ≤ 19 tầng.

- Công trình văn hoá : ≤ 03 tầng.

- Công trình y tế : ≤ 03 tầng.

- Công trình giáo dục : ≤ 5 tầng.

d) Chiều cao tối đa toàn khu : ≤ 70m.

đ) Tầng hầm:

- Nhà ở liền kề : ≤ 02 tầng.

- Nhà ở biệt thự : ≤ 02 tầng.

- Nhà chung cư hỗn hợp : ≤ 03 tầng.

- Công trình văn hoá : ≤ 02 tầng

- Công trình y tế : ≤ 02 tầng

- Công trình giáo dục : ≤ 02 tầng.

đ) Chỉ giới xây dựng:

- Được quy định cụ thể trên các bản vẽ đồ án quy hoạch đảm bảo tuân thủ đầy đủ các đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng, bảo vệ môi trường, an toàn kỹ thuật và các tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan,

đảm bảo tính khả thi và bền vững của công trình trong quá trình phát triển đô thị.

- Đối với khu nhà chung cư hỗn hợp, các công trình công cộng, công trình dịch vụ khoảng lùi tối thiểu của công trình tới chỉ giới đường đỏ:  $3 \div 6m$

- Khu nhà ở biệt thự, liền kề, nhà ở kết hợp thương mại: Khoảng lùi tối thiểu của công trình tới chỉ giới đường đỏ là  $0m \div 3m$ .

e) Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp nước :

+ Cấp nước sinh hoạt :  $\geq 150 \text{ l/ng-ngđ}$ ;

+ Nước cho công cộng, dịch vụ :  $\geq 2 \text{ l/m}^2.\text{sàn/ngày.đêm}$ ;

+ Nước cho tưới cây :  $\geq 3 \text{ l/m}^2/\text{ngày đêm}$ ;

+ Nước cho rửa đường :  $\geq 0,4 \text{ l/m}^2/\text{ngày đêm}$ ;

+ Trường mầm non :  $\geq 75 \text{ lít/cháu/ngày đêm}$ ;

+ Trường học khác :  $\geq 15 \text{ lít/cháu/ngày đêm}$ ;

+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy: Tính toán tuân thủ theo QCVN

06:2022/BXD

+ Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.

+ Tiêu chuẩn thải rác :  $1,3 \text{ kg/người/ngày}$ .

- Cấp điện :

+ Cấp điện sinh hoạt :  $\geq 700 \text{ W/người}$

+ .Cấp điện Công cộng - Dịch vụ :  $\geq 30 \text{ W/m}^2$ ;

+ Cấp điện chiếu sáng công cộng :  $0,5 - 1 \text{ W/m}^2$ ;

+ Cấp điện trường học :  $\geq 0,15 \text{ kW/học sinh}$ .

- Thông tin liên lạc :

+ Thuê bao sinh hoạt :  $\geq 2 \text{ Line/hộ}$ ;

+ Thuê bao công cộng đô thị :  $\geq 1 \text{ Máy}/100 \text{ m}^2 \text{ sàn}$

## **5. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan**

a) Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực quy hoạch có tổng diện tích  $140.960,45 \text{ m}^2$  (khoảng 14,10 ha) với các hạng mục sử dụng đất như sau:

- Đất nhà ở liền kề diện tích  $32.609,75 \text{ m}^2$  chiếm tỷ lệ 23,13% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100%. Mật độ xây dựng của từng lô đất sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trong giai đoạn lập dự án;

- Đất nhà ở biệt thự diện tích  $2.571,03 \text{ m}^2$  chiếm tỷ lệ 1,82% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Mật độ xây dựng của từng lô đất sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trong giai đoạn lập dự án;

o - Đất nhà chung cư hỗn hợp diện tích  $19.699,94 \text{ m}^2$  chiếm tỷ lệ 13,98% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 19 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60% Trong đó, các Lô đất có ký hiệu CT2 và CT3 được xác định làm nhà ở xã hội (Trong trường hợp UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản chấp thuận dự án không

phải bố trí nhà ở xã hội, các khu đất này được sử dụng chức năng đất ở thương mại).

- Đất công trình y tế diện tích 1.522,87 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 1,08% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Đất giáo dục diện tích 6.496,42 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 4,61% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Đất văn hoá diện tích 342,25 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 0,24% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng diện tích 13.505,31 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 9,58% tổng diện tích quy hoạch, chiều cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%

- Đất bãi đỗ xe diện tích 2.323,79 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 1,65% tổng diện tích quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật diện tích 10.934,17 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 7,76% tổng diện tích quy hoạch.

- Đất giao thông có diện tích 44.256,44 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 31,40% tổng diện tích quy hoạch.

### Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
<b>A</b>	<b>KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH</b>		<b>131.690,94</b>	<b>13,17</b>	<b>93,42</b>		
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>54.880,72</b>	<b>5,48</b>	<b>38,93</b>	<b>1.766</b>	<b>5.297</b>
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1÷LK59	32.609,75	3,26	23,13	470	1.410
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	2.571,03	0,26	1,82	18	54
1.3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CT1÷CT3	19.699,94	1,97	13,98	1.278	3.833
<b>2</b>	<b>Đất công trình y tế</b>	<b>YT</b>	<b>1.522,87</b>	<b>0,15</b>	<b>1,08</b>		
<b>3</b>	<b>Đất giáo dục (trường liên cấp)</b>	<b>GD</b>	<b>6.496,42</b>	<b>0,65</b>	<b>4,61</b>		
<b>4</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>VH</b>	<b>342,25</b>	<b>0,03</b>	<b>0,24</b>		
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>CX1÷CX43</b>	<b>13.505,31</b>	<b>1,35</b>	<b>9,58</b>		
<b>6</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT1÷HTKT3</b>	<b>10.934,17</b>	<b>1,09</b>	<b>7,76</b>		
<b>7</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>P1÷P4</b>	<b>2.323,79</b>	<b>0,23</b>	<b>1,65</b>		
<b>8</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>41.685,41</b>	<b>4,17</b>	<b>29,57</b>		
<b>B</b>	<b>ĐƯỜNG GIAO THÔNG CHÍNH KHU VỰC (ĐƯỜNG D9)</b>		<b>9.269,51</b>	<b>0,93</b>	<b>6,58</b>		
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>140.960,45</b>	<b>14,10</b>	<b>100,00</b>	<b>1.766</b>	<b>5.297</b>

b) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Thiết kế khu vực lõi đô thị thấp tầng tạo dựng cảnh quan cho khu vực đô thị. Khu vực công viên có tác dụng điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan đồng thời còn đóng vai trò hồ điều hòa, giảm ngập úng, thoát nước tự nhiên cho đô thị vào mùa mưa.

- Quy hoạch bám theo trục giao thông D9 có hướng Bắc Nam kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Hoa và đường Võ Thị Sáu thông qua các cửa ngõ đô thị.

- Nhà văn hóa, nhà trẻ được thiết kế ở các khối đế của các khu chung cư hỗn hợp.

- Các công trình như chung cư cao tầng, trung tâm thương mại sẽ nằm tiếp giáp các trục giao thông để thuận lợi cho việc di chuyển.

- Khu vực nhà ở thấp tầng, sân thể thao đều có thiết kế hướng Bắc-Nam để tận dụng hướng gió tự nhiên.

- Các khu vực nhà phố thương mại được bố trí tại các trục giao thông chính của đô thị. Với thiết kế kiến trúc tân cổ điển, mặt tiền rộng phục vụ cho việc ở kết hợp kinh doanh dịch vụ. Thiết kế khu vực lõi đô thị thấp tầng tạo dựng cảnh quan cho khu vực đô thị. Khu vực công viên có tác dụng điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan đồng thời còn đóng vai trò hồ điều hòa, giảm ngập úng, thoát nước tự nhiên cho đô thị vào mùa mưa.

- Quy hoạch bám theo trục giao thông D9 có hướng Bắc Nam kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Hoa và đường Võ Thị Sáu thông qua các cửa ngõ đô thị.

- Nhà văn hóa, nhà trẻ được thiết kế ở các khối đế của các khu chung cư hỗn hợp.

- Các công trình như chung cư cao tầng, trung tâm thương mại sẽ nằm tiếp giáp các trục giao thông để thuận lợi cho việc di chuyển.

- Khu vực nhà ở thấp tầng, sân thể thao đều có thiết kế hướng Bắc-Nam để tận dụng hướng gió tự nhiên.

- Các khu vực nhà phố thương mại được bố trí tại các trục giao thông chính của đô thị. Với thiết kế kiến trúc tân cổ điển, mặt tiền rộng phục vụ cho việc ở kết hợp kinh doanh dịch vụ.

- Bố trí các công viên cấp đơn vị ở kết nối với các dải cây xanh len lõi trong khu ở, tạo nên một không gian sinh thái liên kết toàn khu, phục vụ cộng đồng dân cư trong và ngoài đô thị

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

### a) Quy hoạch giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường D9 (mặt cắt 1-1): Đoạn qua khu vực nghiên cứu có lộ giới 30 m, gồm: Lòng đường rộng 16m (8m + 8m), hè đường 14m (7m + 7m).

+ Đường Võ Thị Sáu (mặt cắt 1-1): Đoạn qua khu vực nghiên cứu có lộ giới 30 m, gồm: Lòng đường rộng 16m (8m + 8m), hè đường 14m (7m + 7m).

- Đường giao thông nội bộ:

+ Đường cấp khu vực (mặt cắt 2-2): Lộ giới 26 m, gồm: Lòng đường rộng 16m (8m + 8m), hè đường 10m (5m + 5m).

+ Đường cấp nội bộ: Lộ giới 13 - 15m, cụ thể: Đường có lộ giới 15m (mặt cắt 3-3), lòng đường rộng 9m (4,5m + 4,5m), hè đường 6m (3m + 3m) và đường có lộ giới 13m (mặt cắt 4-4), lòng đường rộng 7m (3,5m + 3,5m), hè đường 6m (3m + 3m).

- Bãi đỗ xe:

- Bố trí 4 bãi đỗ xe tập trung trong khu vực nghiên cứu với tổng diện tích 0,23 ha. Sử dụng kết hợp nhiều hình thức bãi đỗ xe (*Bãi đỗ xe cao tầng, bãi đỗ xe thông minh...*) để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu và đảm bảo chỉ tiêu nhu cầu đỗ xe tối thiểu đạt 2.5m<sup>2</sup>/người.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch cao độ nền

+ Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có (cao độ khu dân cư, làng xóm, các công trình hiện có, các khu vực dự án và khu vực đang triển khai xây dựng) và cao độ nền hiện trạng tuyến đường D9 đã xây dựng ổn định. Lựa chọn cao độ nền H<sub>xd</sub> ≥ +4,40m

+ Cao độ nền cơ bản theo cao độ nền hiện trạng và gắn kết phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng công trình dân dụng. Cao độ san nền thấp nhất trong lô +4,50m; cao nhất +7,40m.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch được thiết kế tách biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy, chu kỳ tính toán là 2 năm đối với cống chính; 1-0,5 năm đối với cống nhánh; hướng thoát nước chính ra sông Đồng Nai ở phía Nam.

+ Thiết kế mạng lưới đường cống thoát nước mưa dọc đường quy hoạch thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến từng ô đất xây dựng công trình. Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến cống

thoát nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi thoát ra các trục tiêu nước chính.

+ Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép chịu lực

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng 1.500m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn cấp: Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch từ hệ thống cấp nước phường Thống Nhất.

- Mạng lưới đường ống:

+ Ống phân phối, dịch vụ được đặt ngầm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường, cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5m. Tại những nơi vỉa hè hẹp, hai ống song song, có thể bố trí một tuyến ống dưới lòng đường sát bó vỉa.

+ Độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống tối thiểu 0,7m. Nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt. Xây dựng các hố van bằng gạch đặc có nắp đậy bằng bê tông cốt thép hoặc nắp đậy chuyên dụng

+ Vật liệu ống bằng nhựa HDPE và các phụ kiện đầu nối đi kèm.

- Cấp nước chữa cháy: dùng chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trên các trục đường giao thông có bố trí ống cấp nước D110 mm trở lên sẽ lắp đặt trụ cứu hỏa, đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 150m, khoảng. Khoảng cách từ họng đến mép đường (bó vỉa) 0,5 m– 1m.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 6.700 KVA.

- Nguồn cấp: Đầu nối từ lưới điện 22kV hiện có đi qua dự án, tuyến này được cấp từ trạm 110/22kV Tân Mai cấp đến.

- Lưới điện trung thế:

+ Đối với lưới điện 110Kv hiện có đi qua dự án giữ nguyên và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo đúng nghị định 62/2025/NĐ-CP;

+ Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh đối với lưới điện 110kV là 4m;

+ Đối với lưới điện trung thế hiện có đi qua dự án dự kiến sẽ được cải tạo bằng đường cáp ngầm đi dọc theo vỉa hè trong khu đô thị( Các điểm đầu nối và hướng tuyến điều chỉnh cáp mang tính chất dự kiến được ghi chú trong bản vẽ và sẽ được điều chỉnh cho phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo);

+ Cấu trúc lưới điện trung thế 22kV khu vực xây mới được hạ ngầm và được thiết kế mạch vòng, vận hành hở. Mạch vòng được cấp từ 2 thanh cái của trạm biến áp 110kV;

+ Đường cáp trục chính: sử dụng cáp ngầm tiết diện  $\geq 240\text{mm}^2$  hoặc đường nổi với tiết diện  $\geq 150\text{mm}^2$ ;

+ Đường cáp nhánh sử dụng dây dẫn có tiết diện  $\geq 95\text{mm}^2$ ;

+ Đối với lưới điện hiện có cần rà soát cải tạo nâng cấp cho đồng bộ với khu đô thị;

+ Tại vị trí điểm đầu nối cáp điện vào dự án dự kiến xây dựng mới cột điện bê tông đôi li tâm làm điểm dẫn nối giữa lưới điện hiện có với lưới điện ngầm trong dự án;

+ Lưới điện trung thế đi ngầm được bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuyen. Chi tiết giải pháp kỹ thuật sẽ được cụ thể trong giai đoạn triển khai sau quy hoạch;

- Lưới điện hạ thế:

+ Hệ thống tuyen cáp ngầm 0,4kV đi từ tủ phân phối tổng hạ thế đặt trong các trạm biến áp cáp điện đến các tủ phân phối đặt ngoài trời và các tủ động lực đặt trong nhà. Toàn bộ các tuyen cáp ngầm hạ thế trong khu dân cư được thiết kế liên kết theo mạch hình tia.

+ Cáp được luồn trong ống nhựa HDPE đi ngầm dưới đất theo quy phạm.

+ Các tủ điện động lực và tủ điện phân phối vừa có chức năng kết nối sơ đồ lưới điện hạ thế 0,4kV vừa đảm nhận nhiệm vụ phân phối điện cho từng hộ tiêu thụ độc lập. Các tủ phân phối được chế tạo theo tiêu chuẩn vận hành ngoài trời, các tủ động lực được chế tạo theo tiêu chuẩn vận hành trong nhà, các tủ này được lắp đặt trên các bệ bê tông chắc chắn không bị úng ngập, thuận tiện cho xây lắp cũng như quản lý vận hành sau này

- Trạm biến áp:

+ Để cấp điện cho nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu cần đầu tư 7 trạm biến áp, công suất mỗi trạm biến áp có gam máy từ 560-1600kVA;

+ Toàn bộ các trạm biến áp trên được thiết kế theo kiểu trạm biến áp dạng cột (Compact) với gam máy thiết kế  $\leq 630\text{mVA}$  và kios hợp bộ có gam máy thiết kế  $\leq 1600\text{mVA}$ . Các trạm được gụy trang bởi cây xanh không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Thiết kế đóng cắt sử dụng thiết bị tron bộ kiểu Ring Main (Unit (03,4ngăn) để tạo mạch vòng cho dự án nhằm cấp điện một cách liên tục và tin cậy.

- Chiếu sáng:

+ Nguồn cấp từ trạm biến áp chiếu sáng trong khu quy hoạch.

+ Mạng lưới cáp ngầm, dẫn điện từ tủ điện chiếu sáng đến cột đèn trên các trục giao thông.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng: 1.999 thuê bao
- Nguồn cấp: Dự kiến nhu cầu thuê bao khu vực nghiên cứu được đầu nối từ trục cáp quang chạy dọc tuyến đường Võ Thị Sáu và đường D9 đến.
- Mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động:
  - + Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu đến các cụm công trình từ đó phân phối mạng cáp nhánh đến từng công trình.
  - + Các tuyến cáp ngầm này được đặt tại phần đất vỉa hè hoặc khu vực đất cây xanh giữa 2 dãy nhà( nếu có).
  - + Tại mỗi cụm công trình nhà ở đặt 1 tủ đầu nối và xây dựng ống PVC D61 phân phối đến các công trình, đối với khu vực nhà ở cao tầng và khu thương mại, dịch vụ công cộng xây dựng đường ống PVC D110 đến chân từng công trình chờ sẵn khi có nhu cầu sẽ được các nhà mạng cấp đến.
  - + Xây dựng hệ thống công bể đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để phát triển dịch vụ.
  - + Tín hiệu cấp cho khu quy hoạch bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ nhà cung cấp bao gồm internet, thoại và truyền hình.
- f) Quy hoạch thoát nước thải
  - Tổng nhu cầu thoát nước khoảng 1.000 m<sup>3</sup>/ngđ.
  - Giải pháp thiết kế:
    - + Hệ thống thoát nước thải được tính toán, thiết kế là thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
    - + Hệ thống thoát nước của Khu vực lập quy hoạch được chia thành các lưu vực chính như sau: Lưu vực 1: Phía Đông trục đường D9 và Lưu vực 2: Phía Tây trục đường D9.
    - + Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt: Đề xuất xây dựng các tuyến cống có đường kính D300mm để thu gom, vận chuyển nước thải về trạm xử lý nước thải. Hố ga thăm được bố trí với khoảng cách trung bình 30m/hố ga, hoặc 2 hố liền kề chung 1 hố ga. Độ dốc dọc cống tối thiểu cống  $i_{min} = 1/D$ ; Độ sâu chôn cống không nhỏ hơn 0,3m tính từ mặt đất đến đỉnh cống để phòng ngừa tác động cơ học do hoạt động giao thông trên bề mặt đất.
    - + Đề xuất xây dựng 01 trạm xử lý nước thải riêng, công suất khoảng 1.000 m<sup>3</sup>/ngđ; Nước thải sau xử lý phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN 14:2025/BTNMT mới được xả ra môi trường.

### g) Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 9,0 tấn/ngày.
- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn theo quy định của tỉnh. Chất thải rắn y tế, nguy hại được thu gom, xử lý riêng. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kì thu gom. Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.
- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng, dịch vụ... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này.
- Bố trí 01 điểm tập kết CTR riêng tại khu đất HTKT2, vận chuyển chất thải rắn hàng ngày đến xử lý tại Khu liên hợp xử lý CTR Vĩnh Tân theo định hướng của quy hoạch tỉnh Đồng Nai.

### 7. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư

- Đầu tư và xây dựng mạng lưới đường giao thông đối ngoại và giao thông chính.
- Đầu tư triển khai thực hiện một số dự án xây dựng tập trung: Trung tâm giáo dục đào tạo, thương mại, dịch vụ.
- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cần thiết: Cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường, bãi xe,...
- Phát triển các khu ở, xây dựng các công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của các khu dân cư: Hệ thống giáo dục các cấp như trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; trạm y tế; Các vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao;

### 8. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Bảo vệ môi trường nước mặt: Thực hiện quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt và kiểm soát lưu lượng, chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn như khu nhà ở cao tầng, công trình dịch vụ, khu dân cư. Nước thải phát sinh tại từng khu chức năng được xử lý đạt QCVN 14/2025/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung trong khu vực.
- Bảo vệ môi trường không khí: Để giảm thiểu ô nhiễm từ giao thông, bố trí khoảng cách ly môi trường bằng cây xanh và kênh thoát nước giữa khu vực nguồn thải và khu dân cư. Trong sinh hoạt, khuyến khích sử dụng khí tự nhiên hoặc điện thay thế than, dầu; đồng thời tổ chức quan trắc không khí định kỳ 2 lần/năm tại nút giao thông chính và khu dân cư. Cây xanh, mặt nước và vùng đệm được tăng cường nhằm điều hòa vi khí hậu, giảm bụi, tiếng ồn và hấp thụ các chất ô nhiễm.

- Bảo vệ môi trường tiếng ồn: Nguồn ô nhiễm tiếng ồn chủ yếu phát sinh từ hoạt động giao thông. Các biện pháp giảm thiểu được áp dụng nhằm kiểm soát và duy trì mức ồn trong khu dân cư không vượt quá giới hạn quy định, đảm bảo an toàn sức khỏe cộng đồng.

- Bảo vệ môi trường đất: Tiến hành khảo sát và theo dõi để bảo vệ hệ sinh thái bản địa, đồng thời trồng cây phục hồi, cải tạo hệ sinh thái bằng giống cây phù hợp trong khu vực. Các biện pháp giảm thiểu và xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh được triển khai nhằm ngăn ngừa ô nhiễm môi trường đất tại khu dân cư và khu vui chơi.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn tại các khu chức năng được phân loại ngay tại nguồn, thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển, sau đó đưa về khu xử lý tập trung. Các khu xử lý được áp dụng công nghệ sinh học, trang bị hệ thống khử mùi và bố trí cách ly tối thiểu 10 m với công trình xung quanh, có hàng rào bảo vệ và cây xanh cách ly rộng 10 m. Hệ thống giao thông kết nối thuận lợi với giao thông đối ngoại để phục vụ thu gom và vận chuyển chất thải.

### 9. Quy định quản lý:

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 67, 69 tờ bản đồ địa chính số 189 và thửa đất số 139 tờ bản đồ địa chính số 181, phường Trán Biên (Tờ bản đồ địa chính số 38 và 30, phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân phường, Trưởng các Phòng: Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị, Tài chính – Kế hoạch, Văn hoá – Xã hội; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Thường trực Đảng uỷ phường (báo cáo);
- Thường trực HĐND phường (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND phường;
- Lưu: VT, KT-HT&ĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Duy Tân