

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) tại phường Trần Biên, 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 17/2025/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 16/2025/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 816/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả thi tuyển “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị – thương mại – dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”;

Căn cứ Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường kèm theo Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 2386/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trần Biên về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 162/TTr-SoXD ngày 24 tháng 10 năm 2025; và đề nghị của phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 460/TTr-SoXD ngày 25 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) tại phường Trần Biên, 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 thuộc địa giới hành chính phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

- a) Phía Đông Bắc : Giáp khu quy hoạch Khu đô thị chính trị - hành chính (Khu vực 2).
- b) Phía Đông Nam : Giáp đường Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1).
- c) Phía Tây Bắc : Giáp sông Đồng Nai.
- d) Phía Tây Nam : Giáp Khu dân cư hiện hữu.

2. Quy mô

- a) Quy mô diện tích: 516.502 m² (51,65 ha).
- b) Quy mô dân số: khoảng 19.540 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500

(Ranh giới lập quy hoạch được xác định theo Bản vẽ trích lục bản đồ địa chính số 9004/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 24 tháng 10 năm 2025 kiểm tra nội nghiệp ngày 04 tháng 10 năm 2025).

3. Tính chất, mục tiêu

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa “Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường” và “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu đô thị A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2025.

- Xây dựng Khu đô thị - thương mại - dịch vụ đóng vai trò là động lực phát triển của tỉnh Đồng Nai có tính chất lan tỏa với khu trung tâm hiện hữu nhằm thúc đẩy nhanh quá trình chuyển dịch kinh tế đô thị theo hướng phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn.

- Làm cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng các công trình của Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, các công trình nhà ở, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí...

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự phát triển đồng bộ và bền vững trên cơ sở quy hoạch chung và quy hoạch phân khu;

- Là cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian đô thị và hệ thống

các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, san nền...);

- Là cơ sở đề xuất danh mục các công trình đầu tư để thu hút các nhà đầu tư quan tâm đến những dự án phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ.

b) Tính chất

Khu đô thị - thương mại - dịch vụ được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Là khu đô thị hiện đại, đẳng cấp gắn với mô hình phát triển hướng đến giao thông công cộng (TOD). Khu vực được định hướng xây dựng theo mô hình đô thị thông minh, xanh và bền vững, gắn kết hài hòa giữa không gian ở với hệ thống thương mại và dịch vụ. Đây là hạt nhân thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trong khu vực, góp phần hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị, nâng cao chất lượng sống của người dân.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất : 26,43 m²/người, bao gồm:

- Đất ở : 8,52 m²/người.
- Đất công trình hạ tầng xã hội : 2,47 m²/người.
- Đất công viên, cây xanh : 2,26 m²/người.
- Đất giao thông : 11,4 m²/người.

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng :

- Nhà ở liền kề : ≤ 90%;
- Nhà ở biệt thự : ≤ 60%;
- Nhà chung cư hỗn hợp : 35 - 55%.
- Công trình văn hoá : ≤ 40%.
- Công trình y tế : ≤ 40%.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 60%.
- Công trình giáo dục : ≤ 40%.

c) Tầng cao:

- Nhà ở liền kề : ≤ 06 tầng.
- Nhà biệt thự : ≤ 04 tầng.
- Nhà chung cư hỗn hợp : 40 - 45 tầng.
- Công trình văn hóa : 3 - 4 tầng.
- Công trình y tế : ≤ 02 tầng.
- Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 15 tầng.
- Công trình giáo dục : ≤ 5 tầng.

d) 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 thương mại dịch vụ : ≤ 03 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 : ≥ 180 l/ng-ngđ;

+ Nước cho công cộng, dịch vụ : ≥ 2 l/m².sàn/ngày.đêm;

+ Nước cho tưới cây : ≥ 3 l/m²/ngày đêm;

+ Nước cho rửa đường : $\geq 0,4$ l/m²/ngày đêm;

+ Trường mầm non : ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm;

+ Trường học khác : ≥ 15 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 kg/người/ngày.

- Cấp điện :

+ Cấp điện sinh hoạt : ≥ 450 W/người

+ .Cấp điện Công cộng - Dịch vụ : ≥ 30 W/m²;

+ Cấp điện chiếu sáng công cộng : 0,5 - 1 W/m²;

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

- Thông tin liên lạc :

+ Thuê bao sinh hoạt : ≥ 2 Line/hộ;

+ Thuê bao công cộng đô thị : ≥ 1 Máy/100 m² sàn

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

a) Quy hoạch sử dụng đất

Đất dân dụng: Tổng diện tích 516.502 m², chiếm tỷ lệ 100% diện tích lập quy hoạch. Bao gồm đất xây dựng công trình cấp đô thị và đất xây dựng công trình cấp đơn vị ở:

- Đất công trình cấp đô thị: Tổng diện tích 175.220 m², chiếm tỷ lệ 33,92% diện tích lập quy hoạch. Bao gồm các chức năng phục vụ chung cho toàn đô thị và khu vực như sau:

+ Đất công trình dịch vụ: Tòa nhà Sonadezi hiện trạng. Diện tích 11.871 m², chiếm khoảng 2,3% với mật độ xây dựng tối đa không quá 40%, tầng cao tối đa 30 tầng.

+ Đất đường giao thông: bao gồm các tuyến đường giao thông nằm ngoài đơn vị ở với tổng diện tích 163.349 m², chiếm khoảng 31,63%.

- Đất xây dựng công trình cấp đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 341.282 m², chiếm 66,08% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Đất nhà ở: Tổng diện tích khoảng 166.505 m², chiếm 32,24% tổng diện tích lập quy hoạch. Bao gồm:

○ Đất nhà ở liền kề có tổng diện tích 97.178 m², chiếm tỷ lệ 18,81%; mật độ xây dựng tối đa 90%, chiều cao tối đa 6 tầng. 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 có tổng diện tích 14.094 m², chiếm tỷ lệ 2,73%; mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao tối đa 4 tầng. 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 chung cư hỗn hợp có tổng diện tích 55.233 m², chiếm tỷ lệ 10,69%; mật độ xây dựng tối đa khối đế (chiều cao ≤ 25 m) là 55%, mật độ xây dựng tối đa khối tháp là 35%, chiều cao tối đa 45 tầng. Mật độ xây dựng của khối đế, khối tháp từng lô đất sẽ được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trong giai đoạn lập dự án. Trong đó, các Lô đất có ký hiệu HH-01 và HH-03 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 hạ tầng xã hội cấp đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 48.263 m², chiếm 9,34% tổng diện tích lập quy hoạch. Bao gồm:

○ Đất văn hóa có tổng diện tích 8.266 m², chiếm tỷ lệ 1,60%; bao gồm hai lô đất:

- Lô đất VH-01 có diện tích 5.263 m² với chức năng quảng trường văn hóa kết hợp không gian công cộng mở. Công trình văn hóa được xây dựng với mật độ thấp - tối đa 25%, chiều cao tối đa 3 tầng.

- Lô đất VH-02 có diện tích 3.003 m² chức năng công trình Văn hóa, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 4 tầng.

○ Đất y tế có tổng diện tích 501 m², chiếm tỷ lệ 0,1%; mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao tối đa 2 tầng.

○ Đất giáo dục có tổng diện tích 35.287 m², chiếm tỷ lệ 6,83%; bao gồm hai lô đất:

- Lô đất TH-01 có diện tích 23.504 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 5 tầng. Bố trí Trường Tiểu học và Trung học cơ sở (Khuyến khích đầu tư xây dựng trường liên cấp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng cơ sở vật chất, đảm bảo tính liên thông trong quá trình giáo dục),

- Lô đất TH-02 có diện tích 3.301 m². Bố trí Trường Mầm non, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 3 tầng;

• Lô đất TH-03 có diện tích 8.482 m². Bố trí Trường Mầm non, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 3 tầng.

○ Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 4.209 m², chiếm tỷ lệ 0,81% tổng diện tích lập quy hoạch; mật độ xây dựng tối đa 60%, chiều cao tối đa 15 tầng.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 44.141 m², chiếm 8,55% tổng diện tích đất tự nhiên; mật độ xây dựng tối đa 5%, chiều cao 1 tầng.

+ Mặt nước: Tổng diện tích 15.957 m², chiếm tỷ lệ 3,09%.

+ Đất đường giao thông đơn vị ở: Bao gồm đường giao thông Nội bộ với tổng diện tích 59.347 m², chiếm 11,49%.

+ Đất bãi đỗ xe: Tổng diện tích khoảng 4.104 m², chiếm tỷ lệ 0,79% tổng diện tích lập quy hoạch.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tổng diện tích khoảng 2.965 m², chiếm tỷ lệ 0,57% tổng diện tích lập quy hoạch.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng	516.502	100,00	26,43
	Đất dân dụng	516.502	100,00	26,43
I	Đất xây dựng công trình cấp đô thị	175.220	33,92	8,98
1	Đất công trình dịch vụ	11.871	2,30	
2	Đất đường giao thông	163.349	31,63	
II	Đất xây dựng công trình cấp đơn vị ở	341.282	66,08	17,45
1	Đất nhà ở	166.505	32,24	8,52
1.1	Đất nhà ở liền kề	97.178	18,81	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	14.094	2,73	
1.3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	55.233	10,69	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	48.263	9,34	2,47
2.1	Đất văn hóa	8.266	1,60	
2.2	Đất y tế	501	0,10	
2.3	Đất giáo dục	35.287	6,83	
2.4	Đất thương mại dịch vụ	4.209	0,81	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	44.141	8,55	2,26
4	Mặt nước	15.957	3,09	0,82
5	Đất đường giao thông đơn vị ở	59.347	11,49	3,02
6	Đất bãi đỗ xe	4.104	0,79	0,21
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2.965	0,57	0,15

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

- Các khu vực cảnh quan chính:

Không gian đô thị được tổ chức thành ba khu vực trọng điểm: Khu cửa ngõ giao thông công cộng (TOD) kết nối trực tiếp tuyến đường sắt đô thị, là trung tâm kết nối giao thông đa phương thức và là cửa ngõ kết nối đến khu trung tâm hành chính - chính trị của tỉnh tiếp giáp phía Đông Bắc; Khu Trung tâm là không gian mở chính ngay giữa dự án kết nối liền mạch Khu cửa ngõ TOD đến Khu ven sông; và Khu Ven sông phía Bắc dọc sông Đồng Nai, hình thành không gian phát triển mật độ cao sôi động cùng với trung tâm giáo dục chất lượng cao.

- Các tuyến, trục cảnh quan chủ đạo:

Trục cảnh quan chính của khu vực nghiên cứu kết nối từ nhà ga đường sắt đô thị qua quảng trường văn hóa đến không gian mở trung tâm của dự án, đóng vai trò chủ đạo của cấu trúc không gian. Trục phụ theo hướng Đông Bắc – Tây Nam kết nối Trung tâm Hội nghị tại Quảng trường Hành chính với không gian mở trung tâm của dự án, tạo mạch liên kết văn hóa – xã hội trong tổng thể đô thị.

- Hệ thống cây xanh và không gian mở được quy hoạch theo địa hình tự nhiên, đặc biệt là tuyến kết nối từ khu cửa ngõ TOD xuống sông Đồng Nai, vừa bảo đảm tính liên tục của cảnh quan vừa hỗ trợ dòng chảy và lọc nước mưa. Quy hoạch tạo điều kiện để mọi khu dân cư tiếp cận thuận lợi với không gian xanh, gồm công viên trung tâm bao gồm các công viên sinh thái dạng dải và hồ nước cảnh quan, các tuyến đường giao thông rợp bóng cây và tuyến đường dạo ven sông đa chức năng. Quy hoạch áp dụng chiến lược Thiết kế đô thị nhạy cảm với nước (WSUD) với các giải pháp như mương sinh học, vườn mưa, bề mặt lát thấm nước, mái xanh và vùng đất ngập nước nhân tạo, nhằm quản lý nước mưa, giảm đảo nhiệt và tăng cường hệ sinh thái đô thị gắn kết với sông Đồng Nai. Bên cạnh đó, quảng trường Văn hóa nằm trong trung tâm văn hóa được hình thành tại vị trí có địa hình cao gắn kết với hệ thống giao thông công cộng sức chở lớn và hệ thống không gian mở trung tâm, đóng vai trò là trung tâm công cộng quan trọng.

- Công trình điểm nhấn:

Điểm nhấn quan trọng nhất của khu vực nghiên cứu là Công trình trung tâm văn hóa gắn liền với các công trình cao tầng mật độ cao xung quanh nhà ga đường sắt đô thị. Với thiết kế kiến trúc công trình và cảnh quan ấn tượng tạo dựng hình ảnh mặt tiền của dự án khi đi dọc theo Quốc lộ 1 cũng như khi tiếp cận dự án từ nhà ga đường sắt đô thị

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại

+ Tuyến Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1A): Khu vực lập quy hoạch tiếp giáp với Xa lộ Hà Nội ở phía Đông Nam, là trục kết nối trung tâm tỉnh Đồng Nai với Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Đoạn qua khu vực nghiên cứu có mặt cắt ngang điển hình như sau: phần đường xe chạy 30m (15m + 15m); dải phân cách

giữa 01 m; hành lang an toàn hai bên từ 21m – 32m.

+ Tuyến đường song hành Xa lộ Hà Nội (mặt cắt 1-1): Lộ giới 26 m, gồm: phần đường xe chạy 14 m (7m + 7m); làn đỗ xe song song 2,5m; dải phân cách 2m; hè đường 7,5m (5,5m + 2m).

+ Đường Lê Văn Duyệt (mặt cắt 2-2): Lộ giới 47 m, gồm: phần đường xe chạy 30m (7m + 8m + 8m + 7m); dải phân cách 5 m (1,5m + 2m + 1,5m); hè đường 12m (6m + 6m).

+ Tuyến đường mặt cắt 3-3: Lộ giới 42 m, gồm: phần đường xe chạy 21m (10,5m + 10,5m); dải phân cách 5m; hè đường 16m (8m + 8m).

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến đường mặt cắt 4-4: Lộ giới 40m, gồm: phần đường xe chạy 14m (7m + 7m); làn đỗ xe 5 m (2,5m + 2,5m); dải phân cách 5m; hè đường 16m (8m + 8m).

+ Tuyến đường mặt cắt 5-5: Lộ giới 32 m, gồm: phần đường xe chạy 14m (7m + 7 m); dải phân cách 2m; hè đường 12m (8m + 8m).

+ Tuyến đường mặt cắt 6-6: Lộ giới 30m, gồm: phần đường xe chạy 14m (7m + 7m); làn đỗ xe 5m (2,5m + 2,5m); dải phân cách 2m; hè đường 9 m (4,5m + 4,5m).

+ Tuyến đường mặt cắt 7-7: Lộ giới 22 m, gồm: phần đường xe chạy và không gian linh hoạt cho cây xanh và đỗ xe 15m ;hè đường 7 m (3,5m + 3,5m);

+ Tuyến đường mặt cắt 8A-8A: Lộ giới 24m, gồm: phần đường xe chạy 12m (6m + 6m); dải phân cách 4m; hè đường 9 m (4,5m + 4,5m).

+ Tuyến đường mặt cắt 8-8: Lộ giới 23 m, gồm: phần đường xe chạy 14m (7m + 7m); hè đường 9m (4,5m + 4,5m).

+ Tuyến đường mặt cắt 9A-9A: Lộ giới 16m, gồm: phần đường xe chạy 7m (3,5m + 3,5m); hè đường 9 m (4,5m + 4,5m).

+ Tuyến đường mặt cắt 9-9: Lộ giới 15m, gồm: phần đường xe chạy 7m (3,5m + 3,5m); hè đường 8m (4,0m + 4,0m).

+ Tuyến đường mặt cắt 10-10: Lộ giới 14 m, gồm: phần đường xe chạy 6m (3,0m + 3,0m); hè đường 8m (4m + 4m).

+ Tuyến đường mặt cắt 10A-10A: Lộ giới 14 m, gồm: phần đường xe chạy 7m (3,5m + 3,5m); hè đường 7m (3,5m + 3,5m).

+ Tuyến đường mặt cắt 11-11: Lộ giới 12m, gồm: phần đường xe chạy 7m (3,5m + 3,5m); hè đường 5m.

+ Tuyến đường mặt cắt 12-12: Lộ giới 10m, gồm: phần đường xe chạy 6m (3,0m + 3,0m); hè đường 4m.

- Bãi đỗ xe: Xây dựng 11 bãi đỗ xe công cộng bao gồm các bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe trong công trình và bãi đỗ xe kết hợp chung với công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho toàn dân cư và các khu vực công cộng, thương mại, dịch vụ và phục vụ nhu cầu sử dụng của từng khu chức năng.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa đô thị.

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Khu vực có địa hình cao trên mực nước ngập tính toán trên sông ($\geq +3,4\text{m}$): chỉ san gạt cục bộ để tạo độ dốc thoát nước tự chảy, hạn chế tối đa việc nâng cao nền hoặc thay đổi hướng thoát nước.

+ Khu vực có địa hình thấp hơn mực nước ngập tính toán trên sông: phải nâng cao độ nền với $H_{xd} \geq +3,4\text{m}$.

+ Khu vực hiện hữu có cao độ nền thấp: cải tạo nâng cao từ $30 \div 40\text{cm}$ so với cao độ hiện trạng, tiến tới đạt $H_{xd} \geq +3,4\text{m}$; đồng thời phải đảm bảo hài hòa cảnh quan và phù hợp với thoát nước khu vực xung quanh.

+ Các khu vực phát triển mới: cao độ nền thiết kế cần gắn kết hài hòa với khu vực hiện trạng, phù hợp từng khu vực, đồng thời đảm bảo khả năng thoát nước mưa tự chảy tốt nhất.

- 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.

+ Dựa trên quy hoạch san nền, hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống thoát nước tự chảy, sử dụng cống tròn bê tông cốt thép (BTCT) đặt dưới lòng đường, xây dựng đồng thời với các tuyến giao thông.

+ Mạng lưới thoát nước mưa bố trí dưới lòng đường, có hệ thống ga thu, ga thăm, ga thu – thăm kết hợp, khoảng cách giữa các ga tuân thủ tiêu chuẩn để đảm bảo thoát nước nhanh và thuận lợi cho quản lý vận hành.

+ Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT và cống hộp. Các ga thăm được bố trí tại vị trí giao cắt, thay đổi đường kính, thay đổi độ dốc và các điểm chuyển hướng của mạng lưới thoát nước.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng $6.500\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn cấp: từ Nhà máy nước Thiện Tân có công suất $200.000\text{ m}^3/\text{ngđ}$, thông qua trạm tăng áp III, đài nước và các tuyến ống chuyển tải hiện hữu D800 mm, D600 mm chạy dọc theo Quốc lộ 1. Các tuyến ống do Dowaco quản lý, vận hành và khai thác.

- Mạng lưới đường ống:

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình. Đường kính ống cấp nước có đường kính khoảng từ D63mm – D500mm.

+ Từ đường ống hiện trạng dọc đường Quốc lộ 1, đường Lê Văn Duyệt và đường Trần Quốc Toản, thiết kế các đường ống D110mm – D500mm dạng mạng vòng khép kín, đảm bảo cấp nước liên tục đến tất cả các đối tượng trong khu vực quy hoạch.

+ Các đường ống dịch vụ D63mm cấp đến các hộ dùng nước.

+ Đường ống cấp nước được đặt ngầm dưới hè đường theo quy định hiện hành đảm bảo an toàn mạng lưới cấp nước.

- 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.

d) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 31.600 KVA.

- Nguồn cấp: từ Trạm 110kV Đồng Nai.

- Lưới điện trung thế:

+ Lưới điện trung thế hiện trạng: Di dời, hạ ngầm các tuyến điện hiện trạng để đảm bảo mỹ quan cho khu vực quy hoạch.

+ Lưới điện trung thế quy hoạch: Mạng lưới trung thế sử dụng cáp ngầm. Dọc các tuyến đường quy hoạch mới và hiện hữu, bố trí cáp ngầm từ 02 tuyến trung thế nhận điện từ 02 nguồn máy biến áp 110kV khác nhau và được liên dạng mạch vòng, vận hành hở theo tiêu chí N-1 để đảm bảo cấp điện an toàn, liên tục. Đồng thời, bố trí các tủ RMU để tạo điểm đầu nối cấp điện cho các khu vực cũng như tạo liên kết mạch vòng lưới điện trung thế.

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

- Lưới điện hạ thế:

+ Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đi dưới vỉa hè. Các tuyến đường dẫn điện từ các trạm biến áp đến các tủ điện hạ áp và cấp cho công trình sử dụng điện và đối tượng sử dụng điện.

- Trạm biến áp:

+ Quy hoạch các trạm biến áp gồm các gam máy biến áp từ 400kVA đến 2500kVA, đảm bảo cấp điện đủ công suất và an toàn cho khu vực quy hoạch

+ Hình thức Trạm biến áp: hình thức trạm trụ đối với các TBA sử dụng máy biến áp $\leq 630\text{kVA}$; Đối với các TBA sử dụng máy biến áp $> 630\text{kVA}$, sử dụng hình thức trạm hợp bộ để đảm bảo thuận lợi trong quá trình quản lý vận hành.

- 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.

đ) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc khoảng: 11.810 thuê bao

- Nguồn cấp: Mạng lưới thông tin sẽ được đầu nối vào cáp viễn thông đô thị chạy dọc theo đường Quốc lộ 1.

- Mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Tuyến ống cáp viễn thông cáp trục: thiết kế đi trong 2 ống luồn cáp chuyên dụng kích thước 2xD100 đi dưới hè đường, kết nối từ mạng lưới cáp thông tin dọc ranh giới phía Đông của dự án đến tủ cáp viễn thông quy hoạch trong khu đất.

+ Tuyến ống cáp viễn thông dịch vụ: thiết kế đi trong 2 ống luồn cáp chuyên dụng kích thước 2xD63 đi ngầm dưới hè đường, kết nối từ các tủ cáp đến các công trình sử dụng viễn thông.

+ Dọc theo hệ thống các tuyến ống cáp sẽ bố trí các bể cáp (hồ ga cáp) theo

khoảng cách trung bình khoảng 50 - 70 m/bể cấp để lắp đặt mạng lưới viễn thông, quản lý vận hành hệ thống thông tin liên lạc trong tương lai.

e) Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước khoảng 5.000 m³/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.
- Hướng thoát nước chính: từ Nam lên Bắc, từ Đông sang Tây.
- Nước thải sinh hoạt của từng công trình trong khu quy hoạch sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trong công trình sẽ được thu gom bằng hệ thống cống tròn D300 mm thiết kế đi dưới hè đường theo nguyên tắc tự chảy về trạm xử lý công suất dự kiến khoảng 5.000 m³/ngđ đặt tại ô đất cây xanh phía Tây Bắc của khu vực quy hoạch.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20 - 30 m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

g) Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 25.402 kg/ngđ.
- Đối với khu vực nhà ở: Phân loại chất thải rắn riêng hữu cơ và vô cơ. Bố trí các thùng chứa chất thải rắn công cộng trên từng tuyến phố, dãy nhà ở.
- Đối với công trình dịch vụ: bố trí thùng chứa chất thải rắn trong nội bộ khuôn viên lô đất để tập trung chất thải rắn.
- Chất thải rắn được thu gom hàng ngày theo giờ bằng xe nhỏ chuyên dụng có thùng chứa đến khu tập trung chất thải rắn trong khu đất quy hoạch sau đó vận chuyển tới Công ty Môi trường và Đô thị Đồng Nai thu gom và đưa về khu xử lý chất thải Vĩnh Tân, xã Phú Lý xử lý.

7. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư

- Ưu tiên đầu tư các dự án phục vụ phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu xử lý nước thải, chất thải để cải thiện môi trường.
- Các công trình hạ tầng xã hội và công viên cảnh quan, các công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ.

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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) tại phường Trần Biên, 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 ủy 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