

Số: 4214 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500
Khu Trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP
ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô
thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng
vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 166/TTr-SXD ngày
28 tháng 7 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 Khu
Trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng
Nai với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có vị trí tại các phường Thống Nhất và
Trung Dũng, thuộc phân khu A5 nằm trong Khu đô thị trung tâm lịch sử thành
phố Biên Hòa. Phạm vi ranh giới giới hạn như sau:



- Phía Bắc : Giáp đường Nguyễn Ái Quốc (Quốc lộ 1K).
- Phía Nam : Giáp sông Cái.
- Phía Đông : Giáp khu vực quy hoạch dân cư và thương mại dịch vụ.
- Phía Tây : Giáp đường D5, D11 và khu vực quy hoạch dân cư.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : Khoảng 869.565 m² (khoảng 86,9 ha).
- Quy mô dân số : Khoảng 30.000 - 35.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Tính chất

- Là khu trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại dịch vụ và dân cư xây dựng mới thuộc trung tâm đô thị của thành phố Biên Hòa.

- Khu vực lập quy hoạch tổ chức đa dạng các loại hình công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở, không gian mở, cây xanh, mặt nước,... đóng vai trò là điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận theo tiêu chuẩn đô thị loại I, phù hợp theo định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A5 tại phường Thống Nhất.

b) Mục tiêu

- Hình thành trục trung tâm và khu vực hai bên trục của thành phố Biên Hòa với không gian hiện đại, phát triển bền vững, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu A5.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực (mật độ xây dựng, tầng cao,...). Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính đặc biệt là trục trung tâm, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm. Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng. Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc.

- Đảm bảo cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao, thu hút đầu tư, bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nâng cao điều kiện sống cho người dân thành phố và khu vực.

3. Nội dung lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

a) Nội dung lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phải phù hợp theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 7473/UBND-CNN ngày 31 tháng 7 năm 2017, đáp ứng nhu cầu phát triển trong thời gian tới, việc điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo tính kế thừa, phù hợp quy hoạch chung và các quy định, quy chuẩn liên quan.

b) Thu thập các tài liệu số liệu; khảo sát đo đạc hiện trạng; phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật,... đặc biệt cần làm rõ hiện trạng tập trung, phân bố dân cư; hiện trạng đầu tư hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực làm cơ sở đề xuất giải pháp quy hoạch cho phù hợp. Dựa trên các nhu cầu thực tế và các định hướng phát triển trong tương lai, lựa chọn các mô hình ở, giải pháp nhà ở, giải pháp tổ chức, công trình công cộng, dịch vụ,... hình thành cơ sở phát triển đô thị.

c) Phân tích làm rõ những biến động phát sinh trong thời gian qua, các định hướng quy hoạch cấp trên tại khu vực như quy hoạch chung thành phố Biên Hòa (duyet năm 2014 và điều chỉnh năm 2018), quy hoạch phân khu tại phường Thống Nhất được duyệt năm 2006, quy hoạch phân khu A5 đang nghiên cứu thực hiện. Rà soát cơ sở pháp lý, đánh giá các dự án (các dự án giao thông, hạ tầng trọng điểm, các dự án khu dân cư, khu đô thị,...) đã và đang triển khai thực hiện tại phạm vi lập quy hoạch để có giải pháp cập nhật hoặc điều chỉnh (nếu có) cho phù hợp.

d) Đánh giá mối liên hệ vùng của phạm vi lập quy hoạch so với tổng thể thành phố Biên Hòa và khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa, đặc biệt là đánh giá sự phù hợp so với phương án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A5 tại các phường Thống Nhất và Trung Dũng đang thực hiện làm cơ sở đề xuất các giải pháp về phân khu chức năng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật,... đảm bảo các yêu cầu về kết nối và nhu cầu sử dụng hệ thống kỹ thuật, công trình dịch vụ,... tại phạm vi lập quy hoạch cũng như các khu vực lân cận.

đ) Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phát triển ổn định bền vững.

e) Trục trung tâm thành phố Biên Hòa kết nối từ quảng trường tỉnh qua cầu Thống Nhất đi Cù lao Hiệp Hòa, do đó cần đánh giá tổng thể phạm vi toàn trục đường, phương án đề xuất phân khu chức năng và tổ chức không gian phải gắn kết đồng bộ xuyên suốt toàn tuyến và có mối liên hệ phù hợp với phương án tổ chức hai bên trục trung tâm phía Cù lao Hiệp Hòa.

g) Xác định khung kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo phát triển ổn định, bền vững trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và quy hoạch phân khu A5 tại các phường Thống Nhất và Trung Dũng.

h) Xác định tính chất, chức năng, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ



thuật theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu xây dựng tại khu vực: Giao thông, hệ thống cấp nước và vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc,...

i) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố:

- Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các dự án hạ tầng đã được phê duyệt, đang triển khai thực hiện tại khu vực.

- Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống công trình ngầm.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô, các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

k) Quy hoạch hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị.

l) Đánh giá môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng và môi trường tự nhiên, khí tượng thủy văn, địa chất, về chất lượng nguồn nước, không khí, nước thải, các vấn đề về dân cư xã hội,... Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường,...

m) Phân đợt đầu tư xây dựng, xác định danh mục các công trình xây dựng, các công trình ưu tiên thực hiện, nguồn lực thực hiện và tổ chức thực hiện.

n) Quy định quản lý theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch: Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan:

a) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở : 60 - 70 %.

- Đất ngoài đơn vị ở : 30 - 40 %.

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất đơn vị ở : 15 - 20 m²/người.

- + Đất nhóm nhà ở : 08 - 12 m²/người.

- + Đất cây xanh : ≥ 02 m²/người.

- + Đất công cộng dịch vụ : 03 - 07 m²/người.

- Đất ngoài đơn vị ở : ≥ 08 m²/người.

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 200 lít/người/ngày đêm.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1.100 - 2.100 kwh/người/năm.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,0 - 1,5 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.

d) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : ≤ 05 lần.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu : 30 - 40 %.
- Mật độ xây dựng các khu chức năng:
 - + Khu nhà liên kế : $\leq 90\%$.
 - + Khu nhà biệt thự : $\leq 60\%$.
 - + Khu hỗn hợp cao tầng : $\leq 60\%$.

(thương mại, dịch vụ, ở,... kết hợp)

- + Công trình công cộng và TMDV : $\leq 40\%$.
- + Công viên cây xanh - TDTT : $\leq 05\%$.

- Tầng cao xây dựng:

- + Khu nhà liên kế : ≤ 06 tầng.
- + Khu nhà biệt thự : ≤ 05 tầng.
- + Khu hỗn hợp cao tầng : ≤ 35 tầng.

(thương mại, dịch vụ, ở,... kết hợp)

- + Công trình công cộng và TMDV : ≤ 05 tầng
- + Công trình trung tâm hành chính : ≤ 15 tầng
- + Công viên cây xanh - TDTT : 01 tầng

(Trong quá trình lập đồ án quy hoạch, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có trách nhiệm xin ý kiến Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu để thỏa thuận độ cao cụ thể trước khi trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch).

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Khu nhà liên kế:

• Khoảng lùi trước : $\geq 0,0 - 4,0$ m (tùy theo lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình).

• Khoảng lùi sau : $\geq 2,0$ m.

+ Khu nhà biệt thự:

• Khoảng lùi trước : $\geq 3.0 - 4.0$ m (tùy theo lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình).

• Khoảng lùi sau : ≥ 2.0 m.



+ Khu hỗn hợp cao tầng:

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6.0 m.
- Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 6.0 m.

+ Công trình công cộng và TMDV:

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ : ≥ 6.0 m.
- Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 6.0 m.

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức cần thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

6. Tổ chức thực hiện

- a) Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.
- b) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- c) Thời gian lập đồ án: 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê 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 và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Thông Nhất, Chủ tịch UBND phường Trung Dũng, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng