

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4215/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu A9
theo quy hoạch chung 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 157/TTr-SXD ngày 14 tháng 07 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu A9 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ phường Bửu Hòa, phường Tân Vạn và một phần phường Hóa An, có ranh giới giới hạn như sau:

a) Phía Bắc : Giáp đường Quốc lộ 1K và sông Đồng Nai.

b) Phía Nam : Giáp tỉnh Bình Dương.

c) Phía Đông : Giáp sông Đồng Nai.

d) Phía Tây : Giáp tỉnh Bình Dương.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 1.020,42 ha.

b) Quy mô dân số: Khoảng 85.000 - 90.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Tính chất

- Là phân khu thành phần thuộc khu vực phía Nam của Khu đô thị trung tâm lịch sử của thành phố Biên Hòa, đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện các mục tiêu về phát triển du lịch (khu vực các mỏ đá sau khi khai thác, ...), dịch vụ logistic (Kho ngoại quan và dịch vụ logistic Tân Vạn), nhà ở, không gian, cảnh quan môi trường,....

- Phạm vi lập quy hoạch được đầu tư phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang kết hợp với phát triển mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ 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, tạo điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh đặc trưng của vùng đất Biên Hòa - Đồng Nai.

- Trong phân khu tổ chức các chức năng: Khu trung tâm dịch vụ cảnh quan, sinh thái (khu vực mỏ đá sau khi khai thác,...), khu dịch vụ logistic (Kho ngoại quan và dịch vụ logistic Tân Vạn), khu trung tâm công cộng thương mại dịch vụ đô thị, khu phát triển hỗn hợp, khu ở phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang, khu ở phát triển mới mật độ cao, gắn với hệ thống công viên cây xanh đảm bảo mục tiêu xanh hóa đô thị.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Biên Hòa giai đoạn đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 trên cơ sở kế thừa các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất.

- Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan theo tính chất đô thị loại I.

- Xác định và định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gắn kết với quy hoạch chung đô thị.

- Phân khu chức năng đô thị theo nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và cơ cấu kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển trên cơ sở phát huy các lợi thế về vị trí, địa hình, cảnh quan và môi trường tự nhiên.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng, đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Làm cơ sở để triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tạo sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong quá trình phát triển đô thị.

4. Nội dung lập quy hoạch

a) Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch

- Thu thập số liệu, tài liệu cập nhật vào đồ án.

- Khảo sát đo đạc hiện trạng và nghiên cứu đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế, văn hóa xã hội, dân số và lao động tại địa phương.

- Phân tích đánh giá mối liên hệ vùng, xác định vị trí khu vực lập quy hoạch trong tổng thể thành phố Biên Hòa và các phân khu lân cận theo quy hoạch chung.

- Phân tích đánh giá hiện trạng gồm: Hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hiện trạng xây dựng, cơ sở hạ tầng xã hội (nhà ở, công trình hành chính, văn hóa, y tế, thương mại, giáo dục, tôn giáo tín ngưỡng...), hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường, hiện trạng dân cư, xã hội...

b) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch

- Xác định động lực phát triển kinh tế xã hội, đưa ra các dự báo về phát triển kinh tế, phát triển dân số, cơ sở dự báo dân số và quy mô đất đai định hướng đến năm 2030.

- Đề xuất các phương án cơ cấu quy hoạch dựa trên cơ cấu sử dụng đất của phân khu A9 mà đồ án quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đã quy định. Lựa chọn các giải pháp quy hoạch thích hợp, tối ưu nhất để triển khai quy hoạch phân khu trên cơ sở phù hợp quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố, khoảng lùi công trình đối với từng trục đường, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định nguyên tắc yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Xác định đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải được bố trí đến mạng lưới đường khu vực và đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ

quan, an toàn và vệ sinh môi trường của thành phố.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với quy hoạch chung của thành phố Biên Hòa như kết nối: Hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc.

- Chuẩn bị đất xây dựng: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố, phù hợp với quy hoạch chung, thiết kế san nền, đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát nước...

- Giao thông:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng đường khu vực.

+ Cập nhật hệ thống giao thông đối ngoại của các phường đã được phê duyệt trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố Biên Hòa đoạn qua phân khu A9.

+ Xác định mạng lưới đường giao thông trong nội khu các phường về mặt cắt, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đảm bảo khớp nối với hệ thống giao thông chính của toàn thành phố, xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất, ngầm), tuyến và ga tàu điện ngầm, hào và tuynel kỹ thuật.

- Cấp nước: Xác định nguồn cấp nước, vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp điện: Xác định nguồn cấp điện, công suất và nhu cầu phụ tải, vị trí trạm biến áp, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, đề xuất các giải pháp về chiếu sáng đô thị.

- Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, các giải pháp thoát nước chính, nguồn tiếp nhận, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và các giải pháp bảo vệ môi trường.

+ Nghĩa trang: Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống nghĩa trang của tỉnh.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

+ 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 hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

+ Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn ... khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Xác định các chương trình dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với từng giai đoạn và đề xuất các giải pháp thực hiện:

+ Cập nhật các dự án được phê duyệt cũng như các khu dân cư đã và đang triển khai thực hiện trên địa bàn phường đến thời điểm cuối năm 2019.

+ Phân đợt quy hoạch ngắn hạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030. Trong giai đoạn ngắn hạn giúp cho địa phương tháo gỡ những khó khăn về xây dựng, giúp chính quyền quản lý đô thị. Nhấn mạnh tiến trình tự cải tạo và đề xuất một số điểm cải tạo chiến lược. Giai đoạn dài hạn đến năm 2030, xây dựng cơ sở lý luận, chuẩn bị cho việc xây dựng phát triển đô thị cho từng khu vực trên địa bàn các phường.

5. Các vấn đề chính yếu cần giải quyết trong quy hoạch

Quy hoạch phân khu đô thị phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt:

a) Cập nhật các quy hoạch chi tiết, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu.

b) Kế thừa các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Điều chỉnh những nội dung cần thiết mang tính thực tiễn trong quá trình triển khai thực hiện các quy hoạch trước đây đảm bảo tính khả thi và phù hợp điều kiện thực tế, giải quyết các vấn đề bất cập.

c) Bổ sung cập nhật rà soát các dự án, đồ án liên quan và đề xuất định hướng phù hợp với quy hoạch chung.

d) Quy hoạch và đề xuất xây dựng nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông.

đ) Quy hoạch và xây dựng các cơ sở hạ tầng xã hội: Văn hóa, giáo dục, y tế, hành chính đáp ứng đủ quy mô chỉ tiêu, chất lượng phục vụ.

e) Giải quyết các vấn đề về nhà ở bao gồm: nhà ở tái định cư, nhà ở cho người có thu nhập thấp. Cải tạo các khu vực dân cư hiện hữu tuy nhiên vẫn giữ được đặc trưng truyền thống đồng thời nâng cao điều kiện sống, quản lý, hướng dẫn xây dựng cụ thể.

6. Các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt

a) Tuân thủ định hướng quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt.

b) Quy mô dân số phải phù hợp với quy mô dân số đã được xác lập chung cho hệ thống các phân khu đô thị tuy nhiên phải cân đối trên tình hình dân số hiện hữu và phải đáp ứng theo khả năng dung nạp của quỹ đất xây dựng đô thị.

c) Tuân thủ các yêu cầu không chế theo quy định quản lý của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

d) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: quy mô dân số; diện tích và tiêu chuẩn đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa cho phân khu đô thị...

đ) Xác định các nguyên tắc phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung đã phê duyệt và điều kiện tự nhiên, hiện trạng; thể hiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, quy mô dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa đối với từng ô phố (xác định bởi đường phân khu vực); vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

e) Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, các khu vực trọng tâm, khu trung tâm,...

g) Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

7. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng cho đồ án

a) Phù hợp định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa giai đoạn đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt, tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Quy mô		
1.1	Diện tích quy hoạch	Ha	1.020,42
1.2	Quy mô dân số	Người	85.000 - 90.000
2	Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị	m ² /người	70 - 75
3	Chỉ tiêu đất dân dụng	m ² /người	65 - 75
3.1	Đất ở	m ² /người	40 - 45
3.2	Đất công cộng	m ² /người	≥ 05
3.3	Đất cây xanh, mặt nước	m ² /người	≥ 06
3.4	Đất giao thông	m ² /người	≥ 11
4	Chỉ tiêu mật độ xây dựng (Mật độ gộp các đơn vị ở)	%	≤ 60
4.1	Nhà ở	%	40 - 100
4.2	Công trình công cộng	%	30 - 40
4.3	Công trình dịch vụ đô thị	%	40 - 80
5	Chỉ tiêu tầng cao		
5.1	Nhà ở	Tầng	2 - 10
5.2	Công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở	Tầng	1 - 5
5.3	Công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị	Tầng	03 - 24
6	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu			
6.1	Chỉ tiêu cấp điện					
	+ Cấp điện sinh hoạt	kwh/người.năm	2100			
	+ Cấp điện công cộng		40% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt			
6.2	Chỉ tiêu cấp nước	Lít/người/ngày	150 - 180			
6.3	Chỉ tiêu thoát nước		100% lượng nước cấp			
6.4	Chỉ tiêu thông tin liên lạc	máy/2 người	1			
6.5	Chỉ tiêu rác thải	Kg/người/ngày	1,3			
7	Chỉ tiêu hạ tầng xã hội					
Loại công trình		Cấp quản lý	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. CẤP ĐƠN VỊ Ở						
1. Giáo dục						
a. Trường mẫu giáo		Đơn vị ở	chỗ/1000 người	50	m ² /l chỗ	12
b. Trường tiểu học		Đơn vị ở	chỗ/1000 người	65	m ² /l chỗ	10
c. Trường trung học cơ sở		Đơn vị ở	chỗ/1000 người	55	m ² /l chỗ	10
2. Y tế						
a. Trạm y tế		Đơn vị ở	trạm/1000 người	1	m ² /trạm	500
3. Văn hoá - TDTT						
a. Trung tâm văn hoá		Đơn vị ở			ha/công trình	0,5
b. Sân luyện tập		Đơn vị ở			m ² /người	0,5
4. Thương mại						
a. Chợ		Đơn vị ở			ha/công trình	0,2
B. CẤP ĐÔ THỊ						
1. Giáo dục						
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề		Đô thị	chỗ/1000 người	40	m ² /l chỗ	10
2. Y tế						
d. Bệnh viện đa khoa		Đô thị	giường/1000người	4	m ² /giường	100
3. Văn hoá - Thể thao						
a. Sân thể thao cơ bản		Đô thị			m ² /người	0,6
b. Trung tâm TDTT		Đô thị			m ² /người	0,8
c. Nhà văn hoá		Đô thị	chỗ/1000 người	8	ha/công trình	0,5
e. Nhà thiếu nhi		Đô thị	chỗ/1000người	2	ha/công trình	1
4. Thương mại						
a. Chợ		Đô thị	công trình/ đơn vị ở	1	ha/công trình	1

8. 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 04 năm 2010 của Chính phủ

về quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định có liên quan hiện hành.

9. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách.
- c) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- d) Thời gian lập hồ sơ: 09 tháng kể từ ngày hồ sơ điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2017 Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu A9 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bửu Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Vạn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hóa An; Thủ trưởng 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