

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B6 tại phường Phước Tân 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 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 việc 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 02 tháng 6 năm 2022.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B6 tại phường Phước Tân 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

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc một phần phường Phước Tân, có ranh giới giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp phân khu B5 tại phường Long Bình.

- Phía Nam : Giáp phân khu C3 và D1 tại phường Phước Tân.

- Phía Đông : Giáp xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom.

- Phía Tây : Giáp phân khu A1 tại phường Long Bình Tân.

## 2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 897,06 ha thuộc một phần phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

b) Quy mô dân số: 44.000 - 45.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

## 3. Tính chất, mục tiêu

a) Phân khu B6 là phân khu thành phần phía Nam của Khu đô thị trung tâm mở rộng phía Đông của thành phố Biên Hòa, đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện các mục tiêu về nhà ở, thương mại, dịch vụ,... nâng cao chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan, môi trường đô thị,...

b) Phạm vi lập quy hoạch được đầu tư phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang kết hợp 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 hiện đại của đô thị tại khu vực cửa ngõ phía Đông Nam của thành phố Biên Hòa.

c) Trong phân khu tổ chức các chức năng phát triển hỗn hợp, trung tâm công cộng thương mại dịch vụ, giáo dục đào tạo, đầu mối giao thông đường bộ, trung tâm du lịch và giải trí, trung tâm hành chính các cấp, khu ở xây mới mật độ cao kết hợp khu ở cải tạo chỉnh trang.

d) Có vai trò điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị Biên Hòa thông qua các cụm công trình kiến trúc cao tầng và tập trung các hoạt động thương mại dịch vụ, nhà ở,... đan xen với các khu vực dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, vui chơi giải trí.

đ) Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

## 4. Nội dung lập quy hoạch

a) Các yêu cầu về nội dung chính cần phải nghiên cứu

- 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 trưởng 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.



- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Rà soát đánh giá quá trình triển khai các dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi xây dựng, đã lập dự án đầu tư, đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đang và chuẩn bị đầu tư xây dựng,...

- Xác định danh mục, cập nhật lồng ghép nội dung các đồ án quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông,...) đã có tại khu vực. Lưu ý trong trường hợp phát sinh, bất cập cần phải lấy ý kiến cụ thể các Sở ngành có liên quan để có hướng xử lý điều chỉnh đảm bảo thống nhất giữa các hồ sơ quy hoạch.

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

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Thực hiện chỉ đạo của Tỉnh ủy tại Công văn số 2958-CV/TU ngày 10 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 1413/UBND-KTN ngày 14 tháng 02 năm 2022 đảm bảo cụ thể hóa và tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được phê duyệt, tình hình thực tế tại khu vực.

+ Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Tổ chức, bố trí các công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

+ 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 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 công trình, quy mô các công trình ngầm (nếu có) đối với từng ô phố.

+ Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng phù hợp quy hoạch chi tiết của các dự án đã được duyệt và điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực trên cơ sở định hướng quy hoạch chung xây dựng đô thị Biên Hòa. Xác định các khu vực phát triển đô thị, khu vực chỉnh trang cải tạo đô thị.

+ Các khu ở cải tạo: Cụ thể hóa các ô chức năng giao thông nội bộ với cấp đường phân khu vực thông qua xác định lộ giới các hẻm hiện hữu, các quỹ đất bố trí các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu; hạn chế việc tăng quy mô dân số, diện tích đất ở (giảm các gánh nặng cho hệ thống hạ tầng); ưu tiên tối đa cho việc dành quỹ đất bố trí các công trình phúc lợi công cộng, công viên, sân chơi,...; xác định các định hướng về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao,... đảm bảo thông tin để thực hiện việc cấp giấy phép cho người dân tự cải tạo, xây dựng nhà ở và xã hội hóa kêu gọi đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu đáp ứng các điều kiện tối thiểu theo quy chuẩn và các yêu cầu quản lý trước mắt và lâu dài.





- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng tâm, khu trung tâm, và các tuyến đường chính phù hợp với chức năng hoạt động của từng khu vực và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể. Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn... các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Thiết kế đô thị: Đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần phải khống chế kiểm soát, xác định các không gian chủ đạo, các điểm nhấn đô thị,... theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

- 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.

- Định hướng hệ thống hạ tầng xã hội: Xác định hệ thống các trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, công viên cây xanh, không gian mở,... cấp đô thị, cấp khu ở và cấp đơn vị ở đảm bảo quy mô sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi,...), bán kính phục vụ, khả năng tiếp cận,... phù hợp theo quy chuẩn, quy định hiện hành và tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.

- Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, nghiên cứu bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phục vụ cho khu vực quy hoạch và cấp đô thị, bao gồm các nội dung sau: Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch khu vực lân cận; phù hợp với định hướng quy hoạch chung, xác định chương trình đầu tư ưu tiên, dự án chiến lược, phù hợp với định hướng quy hoạch chung. Cụ thể:

+ Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng. Lưu ý dành quỹ đất phù hợp để bố trí các công trình bến bãi đậu xe, phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông, bến bãi.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; Thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp.

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, nhà tang lễ (nếu có).



+ Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

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

- 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 hoá, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; 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 đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

b) Yêu cầu về nội dung dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch; quy định chung về hạ tầng xã hội; các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

- Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố (đến đường cấp khu vực), từng khu chức năng; quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh.

c) Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch phân khu

- Đối với khu đất có chức năng hỗn hợp, cần xác định tỷ lệ các chức năng sử dụng đất phù hợp trong giai đoạn lập đồ án.

- Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị: Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: Lưu ý kiến trúc cảnh quan dọc trục đường chính khu vực.

- Về đất công trình giáo dục: Đề nghị bố trí quỹ đất giáo dục theo quy hoạch, hiện trạng mạng lưới giáo dục và phân bổ đảm bảo chỉ tiêu, bán kính phục vụ tối thiểu cho đơn vị ở theo quy chuẩn xây dựng.

- Đảm bảo nối kết hạ tầng kỹ thuật với các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và đang thực hiện triển khai.

5. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án



Phù hợp định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hoà đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050:

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 150 - 170 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 70 - 90 m<sup>2</sup>/người.
- + Đất ở : 45 - 55 m<sup>2</sup>/người.
- + Cây xanh, mặt nước :  $\geq 06$  m<sup>2</sup>/người.
- + Công trình công cộng :  $\geq 05$  m<sup>2</sup>/người.
- + Giao thông :  $\geq 13$  % đất xây dựng đô thị.

b) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.100 kwh/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150 - 180 lít/người/ngđ.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 1 máy/2 người.

6. 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 trưởng 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.

7. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.
- b) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Đồng Nai.
- c) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách.
- d) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.

đ) Thời gian lập đồ án quy hoạch: 09 tháng kể từ ngày hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Trường hợp việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập đồ án quy hoạch do hai pháp nhân khác nhau thực hiện thì thời gian lập đồ án được tính từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các nội dung quy định đối với phân khu B6 theo Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ

quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 các phân khu B6, C3, D1 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 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 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

