

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3479 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

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

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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 19487/TTr-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 358/BC-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 - Phạm vi tại một phần Khu đô thị phía Tây đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh quy mô dân số

Quy mô dân số toàn khu đô thị phía Tây từ 420.000 người điều chỉnh thành 434.000 người. Trong đó, quy mô dân số tại phạm vi điều chỉnh quy hoạch phân khu C4 từ 126.000 người điều chỉnh thành 140.000 người.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- a) Đất khu ở đô thị : 45 - 55 m²/người.
- b) Đất công cộng dịch vụ đô thị : 04 - 05 m²/người.
- c) Đất cây xanh công viên đô thị : 08 - 10 m²/người.
- d) Đất giao thông đô thị : 17 - 20 m²/người.

3. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chức năng, cơ cấu sử dụng đất

a) Các nội dung điều chỉnh quy hoạch: Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung nhằm khắc phục thiếu sót trong hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phê duyệt năm 2014 chưa cập nhật đầy đủ nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 các dự án đang triển khai trong phạm vi phân khu C4 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đồng thời, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cho phù hợp theo định hướng phát triển mới của thành phố Biên Hòa. Các nội dung điều chỉnh bao gồm:

- Khoanh vùng khu vực 90 ha chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tách ra khỏi ranh thực hiện các dự án theo chủ trương của Phó Thủ tướng Chính phủ Trương Hòa Bình tại Thông báo số 26/TB-VPCP ngày 04 tháng 3 năm 2019.

- Điều chỉnh hành lang cây xanh ven sông, công viên hồ điều hòa. Đồng thời bổ sung một số khu công viên cây xanh tập trung tại các khu đô thị.

- Điều chỉnh phân tán vị trí hệ thống khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ theo hướng cập nhật lại hệ thống công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, đồng thời bổ sung một số khu công trình công cộng cho phù hợp định hướng phát triển mới của thành phố Biên Hòa.

- Cập nhật theo hiện trạng các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu trong khu đô thị.

b) Điều chỉnh cơ cấu, chức năng sử dụng đất: Các nội dung điều chỉnh quy hoạch nêu trên làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất các nội dung sau:

- Quy hoạch đất khu ở đô thị tăng khoảng 166,8 ha và quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông giảm khoảng 251,3 ha, do cập nhật bổ sung quy hoạch từ đất hành lang cây xanh ven sông sang quy hoạch đất khu ở đô thị. Việc giảm diện tích quy hoạch hành lang cây xanh ven sông để bổ sung cập nhật chức năng theo quy hoạch chi tiết 1/500 các khu đô thị đã được phê duyệt và cập nhật bổ sung giảm chiều rộng quy hoạch đất hành lang ven sông tại khu vực Cù lao Phước Hưng trên cơ sở tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch hành lang bảo vệ nguồn nước tại Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06

tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước (đồng thời phù hợp quy định mới tại Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước).

- Quy hoạch đất khu công viên cây xanh - không gian mở tăng khoảng 35,6 ha: Do cập nhật bổ sung quy hoạch đất khu công viên cây xanh - không gian mở trên cơ sở cập nhật bổ sung chức năng quy hoạch theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đô thị đã được phê duyệt đối với các khu công viên cây xanh đô thị và bổ sung đất khu công viên cây xanh - không gian mở trong các khu đô thị đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ theo quy định.

- Quy hoạch đất sông suối, mặt nước giảm khoảng 6,8 ha: Do cập nhật bổ sung quy hoạch hồ điều hòa tại khu vực cù lao Phước Hưng và cập nhật hệ thống sông rạch trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu đô thị đã được phê duyệt.

- Quy hoạch đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị tăng khoảng 1,5 ha: Do tổ chức lại quy hoạch tập trung sang quy hoạch phân tán hệ thống trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị đảm bảo quy mô diện tích, bán kính phục vụ và phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và quyền sử dụng đất được cấp tại các khu đô thị.

- Quy hoạch đất du lịch giảm khoảng 4,1 ha: Do cập nhật quy chi tiết 1/500 dự án, điều chỉnh một phần diện tích đất khu du lịch sang quy hoạch đất khu ở xây mới và quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông, phần diện tích quy hoạch đất khu du lịch còn lại khoảng 29,2 ha (trong khu vực 90 ha tách ra khỏi các dự án).

- Quy hoạch đất tôn giáo tăng khoảng 2,6 ha: Do cập nhật các cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu trong khu đô thị.

- Quy hoạch đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị: Tăng khoảng 55,7 ha do cập nhật bổ sung quy hoạch một số tuyến đường liên khu vực nhằm tăng khả năng lưu thông liên kết giữa các khu ở; cập nhật bổ sung quy hoạch các khu, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, bãi xe,... trong khu đô thị.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh cục bộ tại một phần Khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu như sau:

Stt	Danh mục sử dụng đất	Theo Quy hoạch chung 2014 được duyệt tại Khu đô thị phía Tây (Dân số: khoảng 420.000 người)		Chỉ tiêu (m ² /người)	Quy hoạch điều chỉnh cục bộ tại Khu đô thị phía Tây (Dân số: khoảng 434.000 người)	
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích tự nhiên	6.202			6.202	
A	Đất xây dựng đô thị	5.214			5.220,8	
I	Đất dân dụng đô thị	3.869	90 - 95		4.128,6	95,1

1	Đất khu ở đô thị	2.072	45 - 50	45 - 55	2.238,8	51,6
2	Đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị	170	4 - 5	4 - 5	171,5	4,0
3	Đất phát triển hỗn hợp	558	13 - 15	13 - 15	558,0	12,9
4	Đất công viên xây xanh - Không gian mở	348	8 - 10	8 - 10	383,6	8,8
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị	721	17 - 20	17 - 20	776,7	17,9
II	Đất ngoài dân dụng	1.345			1.092,2	
6	Đất trung tâm Hành chính văn hóa cấp tỉnh	57			57,0	
7	Đất trung tâm đào tạo cấp vùng	146			146,0	
8	Đất trung tâm y tế cấp vùng	69			69,0	
9	Đất công nghiệp	98			98,0	
10	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	32			32,0	
11	Đất du lịch	427			422,9	
12	Đất tôn giáo	0			2,6	
13	Đất giao thông đối ngoại	103			103,0	
14	Đất hành lang cây xanh ven sông	413			161,7	
B	Đất khác	988			981,2	
15	Đất cây xanh cảnh quan - cách ly hành lang giao thông	132			132,0	
16	Sông suối - mặt nước	856			849,2	

4. Về điều chỉnh quy hoạch giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực

a) Về quy hoạch phát triển hệ thống giao thông

- Quy hoạch tuyến Hương lộ 2, đường Long Hưng - Phước Tân lộ giới 60 m.
- Quy hoạch mạng lưới đường đô thị trong khu vực có lộ giới từ 20,5 m đến 45 m. Trong đó, đảm bảo nối kết hợp lý giữa giao thông đường bộ đối ngoại với mạng lưới đường đô thị.

b) Về quy hoạch chuẩn bị đất xây dựng

- San nền:
 - + Đối với các khu ở không chế cao độ san nền tối thiểu $H_{xd} \geq 3,3$ m, đối với khu vực hành lang cây xanh ven sông, kênh, rạch $H_{xd} \geq 2,2$ m.
 - + San nền tập trung với các khu vực xây dựng mật độ cao như đất phát triển hỗn hợp, đất ở thương mại, đất công trình công cộng, đất giáo dục đào tạo, đất dịch vụ công cộng, khu ở,... các khu vực ven sông, rạch có giải pháp kè bờ chống sạt lở ứng phó hiện tượng biến đổi khí hậu.

- Thoát nước mưa:

+ Khu vực quy hoạch được chia làm 04 lưu vực thoát nước chính. Nước mưa được thoát ra sông Đồng Nai, sông Buông, sông Giữa, sông Bến Gỗ... theo các lưu vực để hệ thống thoát nước mưa ngăn nhất.

+ Dọc các tuyến đường sẽ xây dựng các tuyến cống để thu nước mặt đường và công trình, sau đó được thoát trực tiếp ra khu vực cửa xả.

c) Về quy hoạch phát triển hệ thống cấp nước

Mạng lưới: Từ đường ống cấp nước xây dựng các tuyến cấp nước trực chính cấp cho các phân khu chức năng, trong các khu xây dựng các trạm bơm tăng áp nội bộ - mạng cấp nước trong khu vực được bố trí mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt. Mạng lưới là mạng lưới kết hợp giữa cung cấp cho sinh hoạt và chữa cháy áp lực thấp.

d) Về quy hoạch hệ thống cấp điện

Quy hoạch bổ sung trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 theo quy hoạch tỉnh tại Cù lao Phước Hưng và tuyến đường dây 110kV đầu nối chạy dọc theo tuyến đường từ Cù lao Phước Hưng đến đường Long Hưng - Phước Tân.

đ) Về quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Thoát nước thải: Quy hoạch hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với hệ thống nước mưa. Nước thải phải xử lý bằng bể tự hoại trước khi đầu nối với hệ thống cống chung khu vực.

- Công trình đầu mối: Bố trí các trạm xử lý nước thải đảm bảo theo quy định hiện hành đối với xử lý nước thải tại các dự án.

- Thu gom rác thải: Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt 1.3 kg/người-ngày. Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom tập trung và được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về khu xử lý tập trung của tỉnh theo quy hoạch.

- Nghĩa trang: Khuyến khích hỏa táng hoặc an táng tại các nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh theo Tờ trình số 19487/TTr-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 358/BC-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2024 đính kèm).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa

a) Chỉ đạo cập nhật, thể hiện những nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch vào hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Biên Hòa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và đồng bộ, phù hợp các quy hoạch khác có liên quan. Đồng thời, tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh theo quy định. Đăng tải thông tin hồ sơ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch lên cổng

thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam.

b) Bảo đảm đồng bộ các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị, không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

c) Tổ chức rà soát, lập điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các chương trình và dự án đầu tư xây dựng có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ (nếu có) tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn, quy định khác có liên quan.

d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, bản vẽ, tài liệu được sử dụng trong hồ sơ; đảm bảo đúng hình thức và chất lượng của việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư; đảm bảo phù hợp, thống nhất giữa các loại quy hoạch.

2. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục Thuế tỉnh; Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Rà soát, xác định trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ liên quan của chủ đầu các dự án (nếu có) do việc điều chỉnh quy hoạch chung làm thay đổi quy hoạch chi tiết 1/500 đã phê duyệt, dẫn đến phải thay đổi điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất. Các vấn đề phát sinh liên quan việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung cần phải tiếp tục được nghiên cứu rà soát ở các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đầu tư, đất đai, tài chính, nhà ở, kinh doanh bất động sản,... rà soát các quy định pháp luật về xác định chủ đầu tư, đảm bảo các tổ chức liên quan thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, không làm thất thoát ngân sách và tài sản nhà nước đảm bảo phù hợp các quy định hiện hành.

b) Các quyết định xử phạt, xử lý vi phạm hành chính, kết luận thanh tra, kiểm tra, kiểm toán,... Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các quyết định xử phạt, xử lý vi phạm, kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán chỉ được triển khai thực hiện sau khi đã thực hiện khắc phục theo đúng quy định pháp luật và được cấp có thẩm quyền chấp thuận đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Điều 4. 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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch

Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phước và xã Long Hưng; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, THNC, TCD, KTNS, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức

UNOS