

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 17#6 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 29 tháng 5 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 8027/TTr-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2025; Báo cáo thẩm định số 71/BC-SoXD ngày 27 tháng 5 năm 2025 và Tờ trình số 80/TTr-SoXD ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Giám đốc Sở Xây dựng.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước, với các nội dung chính như sau:

### 1. Về quy mô dân số

Điều chỉnh quy mô dân số như sau: Khoảng 140.000 người.

### 2. Về chỉ tiêu kỹ thuật

- a) Đất khu ở đô thị : 45 - 55 m<sup>2</sup>/người.
- b) Đất công cộng dịch vụ đô thị : 06 - 10 m<sup>2</sup>/người.
- c) Đất cây xanh công viên đô thị : 08 - 12 m<sup>2</sup>/người.
- d) Đất giao thông đô thị : 08 - 15 m<sup>2</sup>/người.

### 3. Về điều chỉnh các chức năng quy hoạch

Các nội dung điều chỉnh trên cơ sở tuân thủ Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tại các khu vực cụ thể như sau:

#### a) Tại khu dân cư Long Hưng

- Điều chỉnh tầng cao tại Ô A-OCT-12, 13, 14 từ 15 tầng thành 25 tầng.
- Điều chỉnh các khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

#### b) Tại khu đô thị Waterfront

- Điều chỉnh chiều rộng quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông.
- Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật.
- Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ, đất công viên cây xanh.
- Điều chỉnh đất công viên cây xanh đơn vị ở.
- Điều chỉnh đất y tế, đất thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa.
- Điều chỉnh đất công viên cây xanh khu ở.
- Điều chỉnh đất công trình công cộng (văn hóa, y tế, giáo dục,...).
- Điều chỉnh đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng.
- Điều chỉnh hoán đổi một số vị trí đất ở thấp tầng thành đất ở cao tầng.

#### c) Tại khu đô thị Aquacity

- Điều chỉnh chiều rộng quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông.
- Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ.
- Điều chỉnh đất cây xanh, đất ở, đất hạ tầng kỹ thuật.
- Điều chỉnh cục bộ (hoán đổi vị trí) đất công trình công cộng trong đơn vị ở (văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ,...).
- Điều chỉnh đất y tế, đất thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa.
- Điều chỉnh đất công viên cây xanh khu ở.
- Điều chỉnh đất công trình công cộng (văn hóa, y tế, giáo dục,...).

- Điều chỉnh đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng.
- d) Tại khu đô thị Cù lao Phước Hưng
  - Điều chỉnh chiều rộng quy hoạch đất hành lang cây xanh ven sông.
  - Điều chỉnh đất ở, đất công trình công cộng, thương mại, công viên cây xanh.
  - Điều chỉnh hoán đổi vị trí đất công trình công cộng (văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ,...) và đất công viên cây xanh trong đơn vị ở.
  - Điều chỉnh hồ điều hòa - cảnh quan.
  - Điều chỉnh đất hạ tầng kỹ thuật.
  - Điều chỉnh đất ở cao tầng thành đất ở thấp tầng.
  - Bổ sung 2 vị trí đất ở cao tầng để bố trí nhà ở xã hội.
  - Điều chỉnh hướng tuyến cầu qua Cù lao Phước Hưng.

*Bảng thống kê sử dụng đất toàn phân khu C4 sau khi điều chỉnh cục bộ*

Quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai (Quy mô dân số khoảng 140.000 - 190.000 người)					Phương án đề xuất điều chỉnh quy hoạch (Quy mô dân số khoảng 140.000 người)			
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Tăng/giảm (+/-)
		1.167	100		1.167	100		
I.1	Đất nhóm nhà ở	717	60,75	40 + 45	710,31	60,87	50,7	-6,69
I.1.1	Đất khu ở cao tầng	97			58,01			
I.1.2	Đất ở thấp tầng	620			652,30			
I.2	Đất công cộng dịch vụ	145	13,00	06 + 10	134,66	11,54	9,6	-10,34
I.2.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT)	50			44,91			
I.2.2	Đất y tế	6			5,07			
I.2.3	Đất hành chính + văn hóa	9			11,22			
I.2.4	Thương mại dịch vụ	80			73,46			
I.3	Đất cây xanh công viên – Thể dục thể thao	149	12,50	08 + 12	143,97	12,34	10,3	-5,03
I.3.1	Cây xanh công viên	40			47,63			
I.3.2	Cây xanh ven sông, cách ly	97			82,00			
I.3.3	Mặt nước	12			14,34			
I.4	Đất giao thông, bãi xe + Đầu mối tạ tầng kỹ thuật	156	13,50	08 + 12	176,00	15,08	12,6	20,00
I.5	Đất khác (Tôn giáo,...) – Ngoài dân dụng	2	0,25		2,06	0,18		
II	ĐẤT SÔNG RẠCH	333			333,00			
	<b>TỔNG</b>	<b>1.500</b>			<b>1.500</b>			

(Các nội dung trong hồ sơ bản vẽ được thể hiện ở cấp độ quy hoạch phân khu, diện tích và ranh giới của các ô đất chức năng được xác định chính xác ở cấp độ quy hoạch chi tiết trên cơ sở không làm thay đổi các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất được duyệt)

#### 4. Điều chỉnh tầng cao xây dựng

a) Tầng cao xây dựng công trình tối đa 110 m tuân thủ theo Văn bản số 102/TC-QC của Cục Tác chiến - Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không.

b) Khu ở cao tầng: Tầng cao 15 - 25 tầng.

c) Khu ở thấp tầng: Tầng cao 02 - 06 tầng;

#### 5. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### a) Quy hoạch giao thông

- Quy hoạch mạng lưới đường khu vực có lộ giới từ 12,0 m đến 22 m. Trong đó, đảm bảo nối kết hợp lý giữa giao thông đường bộ đối ngoại với mạng lưới đường đô thị.

- Đối với mặt cắt các tuyến đường trong bản đồ quy hoạch giao thông phân khu C4 tỷ lệ 1/5000 mang tính chất tham khảo (*Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư rà soát và kiến nghị mặt cắt cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để đáp ứng về nhu cầu lưu thông cho phù hợp*).

- Bãi đỗ xe cho phân khu với chỉ tiêu 2,5 m<sup>2</sup>/người, dự kiến được bố trí ngầm tại các khu công viên cây xanh tập trung, quảng trường,... của dự án (dự kiến xây dựng ở giai đoạn sau năm 2030 khi có nhu cầu).

##### b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Đối với các khu vực trung tâm hành chính, công cộng, dịch vụ, thương mại, khu ở: Hxd  $\geq$  3,30 m.

- Đối với khu vực hành lang cây xanh ven sông, kênh, rạch: Hxd  $\geq$  2,20 m.

- Đối với khu vực xây dựng công trình mật độ thấp hoặc kết hợp sinh thái: Hxd  $\geq$  3,30 m.

- San lấp 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,...

- Cao độ nền hoàn thiện các công trình thiết kế hướng dốc ra phía đường giao thông để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.

- Cao độ san nền khu vực hành lang cây xanh ven sông có thể dốc từ mép sông đến cote tối thiểu +2.20 để phục vụ mục đích kè chắn ta luy bờ sông và tạo cảnh quan ven sông. Đồng thời, đảm bảo phù hợp đúng chức năng quy hoạch được duyệt.

##### c) Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: 100% lượng nước cấp.

#### d) Quy hoạch năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện cho khu vực được cấp từ trạm 110kV/22kV KĐT Long Hưng, công suất 2x63MVA thông qua các tuyến 22kV chính trên đường Long Hưng Phước Tân, trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 công suất 2x63MVA và nguồn điện trung thế hiện hữu dọc tuyến đường Hương lộ 2.

- Dự kiến xây dựng các tuyến cao thế:

+ Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ: Tại khu vực phân khu C4: quy hoạch trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 và đường dây đầu nối công suất 2x63MVA.

+ Bố trí trạm biến áp 110kV Long Hưng 2 theo quy hoạch tỉnh tại Cù lao Phước Hưng và tuyến đường dây đầu nối dọc theo tuyến đường kết nối từ Cù lao Phước Hưng đến đường Long Hưng - Phước Tân.

#### đ) Không gian xây dựng ngầm

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh thành phố và khu ở. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, khu ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe,...

- Quy mô tầng hầm các công trình trong khu vực phân khu:

+ Đối với các công trình (bao gồm cả các công trình loại này được đặt trong các khu chức năng) thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng; công trình hỗn hợp; công trình nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); công trình quốc phòng, an ninh; công viên cây xanh:  $\leq 03$  tầng hầm.

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật; giao thông vận tải:  $\leq 01$  tầng hầm.

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ:  $\leq 02$  tầng hầm.

+ Việc xây dựng tầng hầm phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Không được xây dựng vượt quá chỉ tiêu xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) hoặc vượt số tầng hầm theo quy định thì phải được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận, cho phép.

#### 6. Về quy định quản lý

a) Việc quản lý thực hiện vẫn tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo

đồ án quy hoạch phân khu C4 - xã Long Hưng và phường Tam Phước tỷ lệ 1/5000 được ban hành kèm theo Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2016 và được điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 tại hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Các nội dung điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch được cập nhật vào quy định quản lý theo quy định pháp luật.

(Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất các phạm vi điều chỉnh do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 71/BC-SoXD ngày 27/5/2025, Tờ trình số 80/TTr-SoXD ngày 27 tháng 5 năm 2025 đính kèm).

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. UBND thành phố Biên Hòa**

a) Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân xã Long Hưng, Ủy ban nhân dân phường Tam Phước có trách nhiệm tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

b) Tổ chức rà soát các quy hoạch chi tiết, 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 đô thị và tiêu chuẩn, quy định khác có liên quan, bảo đảm đồng bộ các nội dung điều chỉnh cục bộ với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai và thành phố Biên Hòa để 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 chùng chèo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện. Quá trình rà soát các quy hoạch chi tiết, không điều chỉnh quy hoạch làm tăng diện tích và chỉ tiêu đất ở, không làm giảm chỉ tiêu đất giao thông và đất công trình hạ tầng xã hội.

### **2. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, UBND thành phố Biên Hòa tổ chức thực hiện**

a) Rà soát, xác định trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ liên quan của chủ đầu tư các dự án do việc điều chỉnh quy hoạch phân khu 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 phân khu cần phải tiếp tục được nghiên cứu rà soát đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về 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 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 khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

c) Tiếp tục thực hiện đầy đủ nội dung Thông báo số 225/TB-VPCP ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Chính phủ về việc kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình và báo cáo Thủ tướng Chính phủ kịp thời chỉ đạo.

**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 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo; Giám đốc Công an tỉnh; Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế Khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tam Phước; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, THNC, TCD, KTNS, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Tấn Đức**