

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2427/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 8 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, 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 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 Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 87/TTr-SXD ngày 09 tháng 8 năm 2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa,





tỉnh Đồng Nai, tiếp giáp đường Đặng Văn Tron (phía Tây Nam) và đường trục trung tâm thành phố - nhánh 2 đang triển khai thực hiện (phía Tây Bắc). Vị trí và ranh giới cụ thể theo Sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai lập ngày 05 tháng 6 năm 2023.

## 2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: 116.635 m<sup>2</sup> (gồm: Phạm vi diện tích đất xây dựng trung tâm thương mại khoảng 100.994 m<sup>2</sup>; phạm vi diện tích đất xây dựng 03 tuyến đường xung quanh trung tâm thương mại khoảng 15.641 m<sup>2</sup>).

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

## 3. Mục tiêu, tính chất, chức năng lập quy hoạch

### a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bổ sung hệ thống công trình thương mại dịch vụ, nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư và cấp giấy phép xây dựng.

- Đầu tư, xây dựng, vận hành Trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 03 tuyến đường xung quanh trung tâm thương mại theo quy hoạch phân khu được duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý sử dụng sau khi hoàn thành.

### b) Tính chất và chức năng

Là khu Thương mại dịch vụ tổng hợp được đầu tư đồng bộ từ công trình kiến trúc đến hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khai thác tối đa về lợi thế đầu tư kinh doanh đồng thời tạo dựng bộ mặt kiến trúc đô thị khu vực trung tâm với đường nét kiến trúc hài hòa thân thiện với môi trường.

## 4. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

### a) Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc khu vực nghiên cứu được định hướng với khu vực trung tâm khu đất là công trình Trung tâm thương mại với tầng cao tối đa là 08 tầng, có kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Khu vực sân bãi bố trí các chức năng cây xanh, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho hoạt động của công trình Trung tâm thương mại.

- Không gian cảnh quan:

+ Điểm nhấn về không gian cũng như kiến trúc của khu vực là công trình Trung tâm thương mại.

+ Các không gian cây xanh được bố trí phân tán để đảm bảo cảnh quan và



môi trường cho dự án.

+ Các khu vực bãi xe được kết hợp với hệ thống giao thông nội bộ một cách thuận tiện đáp ứng nhu cầu sử dụng trong quá trình hoạt động.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; khuyến khích áp dụng công nghệ mới, tiên tiến, hiện đại và thân thiện với môi trường.

- Quy hoạch san nền: Độ dốc thiết kế san nền, cao độ san nền tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp với địa hình hiện trạng của khu vực đảm bảo không gây ngập úng cục bộ tại khu vực khi dự án được triển khai.

- Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Giao thông đối ngoại: Quy hoạch các tuyến đường giao thông quanh khu đất trung tâm thương mại phải được nghiên cứu tính toán trên phạm vi tổng thể của đô thị Hiệp Hòa, tuân thủ theo quy hoạch phân khu A4 được phê duyệt nhằm đảm bảo đồng bộ và khớp nối tổng thể tuyến đường giao thông khu vực khi triển khai dự án Khu đô thị Hiệp Hòa (dự án đã có chủ trương đầu tư, đang trong giai đoạn lựa chọn nhà đầu tư) và phù hợp với các dự án đang triển khai tại khu vực (dự án xây dựng đường trục trung tâm - nhánh số 2 tiếp giáp ranh phía Tây Bắc của dự án).

+ Giao thông nội khu: Trong ranh giới khu đất trung tâm thương mại bố trí hệ thống đường nội bộ kết hợp sân bãi quanh khối nhà, đảm bảo kết nối giao thông đối ngoại và giao thông cho xe lên xuống hầm; phục vụ công tác phòng cháy chữa cháy.

+ Việc đấu nối giao thông nội khu với bên ngoài cần đảm bảo nguyên tắc: Không gây ùn tắc và mất an toàn giao thông khi dự án đi vào hoạt động; bố trí vịnh đậu xe tại các vị trí lối ra vào; vị trí lối ra vào cần đảm bảo tuân thủ khoảng cách đến ngã tư đường giao thông theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải:

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước của 03 tuyến đường giao thông đối ngoại trong phạm vi dự án (thoát nước mưa, thoát nước thải) phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải trong phạm vi khu đất xây dựng trung tâm thương mại được bố trí độc lập nhau.

+ Nước thải phải được thu gom, xử lý đảm bảo về tiêu chuẩn môi trường thông qua hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường.

+ Nghiên cứu đề xuất giải pháp thoát nước cho dự án dọc theo đường Đặng Văn Tron đảm bảo việc tiêu thoát nước cho dự án (dẫn ra vị trí cửa xả trên đường Đặng Văn Tron cách dự án khoảng 500 m theo quy hoạch phân khu được duyệt).

- Quy hoạch hệ thống cấp nước:

+ Đấu nối vào tuyến ống cấp nước hiện hữu của khu vực tại tuyến đường Đặng Văn Tron để cấp nước cho công trình.





+ Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đảm bảo quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy trên phạm vi 03 tuyến đường theo quy hoạch và trong phạm vi khu đất trung tâm thương mại Hiệp Hòa.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối vào hệ thống lưới điện do Điện lực Đồng Nai quản lý (do nhu cầu phụ tải của dự án là rất lớn nên phương án chi tiết theo thỏa thuận đấu nối với Điện lực Đồng Nai).

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn thông tin liên lạc cấp cho dự án được đấu nối vào mạng viễn thông của khu vực.

#### c) Các yêu cầu nghiên cứu khác

Trong quá trình lập đồ án lưu ý hoàn thiện đầy đủ các nội dung theo hướng dẫn của Sở Xây dựng để đảm bảo bảo tiến độ theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

### 5. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án quy hoạch

#### a) Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

- Mật độ xây dựng:  $\leq 60\%$  (đồng thời đảm bảo tương ứng theo chiều cao xây dựng công trình trong bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).

*Chỉ tiêu mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị sau khi có các bản vẽ thiết kế đô thị (xác định được chiều cao xây dựng công trình, hình khối kiến trúc và hình thức kiến trúc chủ đạo).*

- Tầng cao và chiều cao:

+ Số tầng cao:

• Công trình chính:  $\leq 08$  tầng.

• Công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo:  $\leq 01$  tầng.

+ Chiều cao công trình:  $\leq 60$  m (đồng thời đảm bảo tương ứng với quy định về mật độ xây dựng theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD).

*Chỉ tiêu về chiều cao sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị sau khi có các bản vẽ thiết kế đô thị.*

- Tầng ngầm: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 3$ .

- Chỉ giới xây dựng phần trên mặt đất:

+ Đối với công trình chính:  $\geq 6$  m đối với tầng đế;  $\geq 10$  m đối với tầng tháp (theo điểm b Khoản 5 Điều 1 tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 của UBND tỉnh đối với khoảng lùi xây dựng).

+ Đối với công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật kèm theo: Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng phần ngầm: Tuân thủ quy định về công trình ngầm trong đồ án quy hoạch phân khu của phân khu A4 được UBND tỉnh phê duyệt bổ sung.

b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để



xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo không nhỏ hơn mức tối thiểu theo đúng quy định (gồm chỉ tiêu cấp điện cho trung tâm thương mại, cấp điện giao thông, cấp điện cho bãi đỗ xe, cấp điện khu trạm sạc; chỉ tiêu cấp nước; chỉ tiêu thoát nước; chỉ tiêu chất thải; chỉ tiêu thông tin liên lạc;...).

#### 6. Thành phần hồ sơ đồ án

Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo quy định của Luật quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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.

#### 7. Danh mục các hạng mục cần đầu tư xây dựng

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa được chấp thuận tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.


#### 8. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tập đoàn Việt Phát.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn vốn của nhà đầu tư.
- c) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Nhà đầu tư lựa chọn theo quy định.
- d) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**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 Hiệp Hòa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; 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;
- Q.Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. 



**Võ Tấn Đức**