

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 972 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa 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 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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 09/TTr-SoXD ngày 12 tháng 3 năm 2025.

### QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

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

giới hạn như sau:

- a) Phía Bắc và Đông Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- b) Phía Tây Bắc : Giáp sông Cái.
- c) Phía Đông : Giáp sông Cái.
- d) Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu.
- đ) Phía Nam : Giáp sông Đồng Nai.

## 2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: 2.927.165 m<sup>2</sup> (theo Chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023).

b) Quy mô dân số: 31.600 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

## 3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch

### a) Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ 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;

- Tạo lập sự kết nối không gian kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch đồng bộ với các khu vực lân cận;

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

- Đầu tư, xây dựng khu đô thị kết hợp hài hòa giá trị truyền thống và hiện đại góp phần xây dựng hình ảnh mới của “Cù lao Phố” mang tính biểu tượng của thành phố văn hóa Biên Hòa;

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu, tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

### b) Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu đô thị, khu phức hợp dịch vụ mới, mật độ thấp kang trang, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên, đồng thời hướng đến phát triển khu du lịch bền vững, kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ du lịch, biệt thự sinh thái, dịch vụ công cộng... bố trí hài hòa các loại hình đảm bảo các hoạt động diễn ra cả ngày lẫn đêm, hình thành dãy phố thương mại sầm uất đáp ứng nhu cầu ở, kết hợp kinh doanh thương mại, dịch vụ, lưu trú... đồng thời phát triển kinh tế khu vực thông qua các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

## 4. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

### a) Quy hoạch sử dụng đất

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử

dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Đề xuất về bố cục không gian kiến trúc quy hoạch toàn khu.
- Xác định các khu chức năng, các trục giao thông chính, các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đảm bảo cho sự vận hành liên hoàn thuận tiện, hợp lý.
- Xây dựng các quy định cụ thể phục vụ cho việc thiết kế các công trình chức năng trong khu quy hoạch.

b) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

- Giải pháp tổ chức không gian khu vực nghiên cứu được định hướng với 2 khu vực tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan:

- + Phía Bắc đường Nhánh 1 với các công trình cao tối đa từ 18 - 25 tầng;
- + Nút giao giữa đường Nhánh 1 với đường Nguyễn Văn Tron (chân cầu An Hào) với các công trình cao tối đa 18 tầng.

- Phát triển giao thoa giữa các khu dân cư xây mới, các khu phát triển hỗn hợp với các khu vực dân cư hiện hữu lân cận.

- Tận dụng khu công viên và mặt nước là lõi xanh đô thị- tối đa hoá môi trường tự nhiên. Phát triển các không gian mở dọc sông Đồng Nai.

- Tuyến đường Đặng Văn Tron, đường D1 và đường D2 đảm nhận vai trò là đường chính đô thị, kết nối khu quy hoạch với thành phố Biên Hòa. Hệ thống các tuyến đường cấp khu vực và cấp nội bộ xuất phát từ các đường chính này, hình thành nên mạng lưới đường bàn cờ, kết nối các khu vực chức năng của đô thị.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Quy hoạch giao thông:

Việc quy hoạch mạng lưới giao thông trong khu vực phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông của quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa đã duyệt theo Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kì 2021-2030 đã duyệt theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ và điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đã được duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định 252/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ (hiện đồ án quy hoạch đang trình Bộ Xây dựng thẩm định).

+ Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại Dự án được xác định tại quy hoạch phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa đã duyệt theo Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh:

• Đường sắt: Tuyến đường sắt đô thị số 1 kết nối sân bay Biên Hòa đến Trung tâm hành chính Tỉnh.

- Đường thủy: Khai thác tuyến giao thông đường thủy dọc sông Đồng Nai, sông Cái để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch thông qua việc nạo vét, cải tạo luồng.

- + Giao thông đô thị: Hệ thống các tuyến đường chính được xác định từ quy hoạch phân khu A4 và điểm đầu đường ĐT.771 và cầu kết nối sân bay Biên Hòa đến Trung tâm hành chính tỉnh (chuyên đổi công năng Biên Hòa 1) theo định hướng từ đồ án Quy hoạch tỉnh Đồng Nai.

- Các tuyến đường nội bộ đấu nối từ các đường giao thông đối ngoại đến các khu chức năng đảm bảo thuận tiện trong việc liên hệ giữa các khu chức năng trong khu vực quy hoạch. Các tuyến đường nội bộ trong từng khu chức năng được quy hoạch một cách hợp lý.

- Lộ giới quy hoạch đảm bảo việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, thuận lợi cho việc lưu thông và phòng cháy chữa cháy. Kết cấu mặt đường cũng như vỉa hè được lựa chọn sao cho phù hợp với không gian từng khu chức năng.

- Xác định rõ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí và quy mô các bãi đỗ xe công cộng, các bãi xe nội bộ (bao gồm bãi đậu xe ngầm trong từng công trình) đảm bảo việc phục vụ cho khu điều chỉnh quy hoạch. Đồng thời xác định hệ thống công trình ngầm, tuynel kỹ thuật và đề xuất các giải pháp kết cấu áo đường.

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- + Tính toán việc san lấp phù hợp với địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc đào đắp làm phá vỡ cảnh quan thiên nhiên, tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, bảo vệ lớp đất màu, cây xanh, thảm thực vật hiện có, đặc biệt khu vực quy hoạch nằm trên vùng đồi núi có lớp đất màu mỏng cần chú ý bảo vệ.

- + Cao độ san lấp được xác định trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên phải phù hợp với cao độ nền không chế theo Quy hoạch phân khu, đảm bảo đấu nối với các khu vực liền kề.

- + Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng và được thiết kế tuân theo độ dốc của địa hình. Nước mưa được thu gom bằng hệ thống thu nước đặt dọc theo các trục đường.

- + Tính toán, xác định các lưu vực thu nước và quy hoạch mạng lưới thoát nước mặt đảm bảo không bị ngập úng.

- Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- + Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch lấy từ tuyến ống cấp nước HDPE OD315 trên đường Đặng Văn Tron.

- + Tính toán, xác định nhu cầu dùng nước cho từng khu chức năng và tổng nhu cầu dùng nước chung của toàn khu.

- + Quy hoạch mạng lưới, đường ống cấp nước đến từng lô đất xây dựng công trình; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối cấp nước.

+ Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy: Bố trí đảm bảo quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy và tuân thủ theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Quy hoạch hệ thống cấp điện:

+ Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được cấp điện từ TBA 110/22kV Biên Hòa, TBA 110kV Đồng Nai hiện hữu và TBA 110kV Hiệp Hòa trong tương lai sau khi dự án được thực hiện đầu tư và đóng điện vận hành.

+ Tính toán, xác định phụ tải điện của từng khu chức năng và tổng phụ tải điện chung của toàn khu.

+ Quy hoạch mạng lưới cấp điện đến từng lô đất xây dựng công trình, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và công viên cây xanh.

+ Quy hoạch toàn bộ hệ thống lưới điện bằng cáp ngầm trung, hạ thế.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và nước mưa tách riêng.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa và nước thải của dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, quy hoạch phân khu; đảm bảo việc thoát nước, không gây ngập úng khu vực xung quanh khi dự án đi vào hoạt động.

+ Tính toán, xác định lưu lượng nước thải của từng khu chức năng và tổng lưu lượng nước thải chung của toàn khu, đảm bảo tỷ lệ nước thải được thu gom và xử lý đạt 100% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

+ Quy hoạch hệ thống cống thu gom nước thải đến từng lô đất xây dựng công trình để đưa về trạm xử lý nước thải chung của toàn khu xử lý. Trong giai đoạn đầu, nghiên cứu tính toán và bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch. Trong giai đoạn sau, đấu nối với hệ thống thu gom nước thải chung.

+ Xác định rõ vị trí, quy mô chiếm đất và công suất xử lý nước thải cục bộ khu quy hoạch.

+ Rác thải phải được thu gom hàng ngày, có phân loại rác tại nguồn và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý. Trong từng khu chức năng, nghiên cứu, tính toán và bố trí các điểm tập kết và trung chuyển rác thải một cách hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ.

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

+ Đảm bảo hệ thống thông tin liên lạc đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ của các nhà mạng viễn thông.

+ Cần tính toán lại nhu cầu thuê bao các loại dịch vụ viễn thông (di động, internet, dịch vụ băng thông tốc độ cao).

+ Xây dựng định hướng phát triển không gian ngầm (công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm) đảm bảo việc đi ngầm cáp thông tin đến tận nhà dân.



+ Đảm bảo mạng thông tin di động phủ song toàn bộ khu vực quy hoạch.

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

### a) Chỉ tiêu áp dụng

- Chỉ tiêu đất đai: Tuân thủ quy hoạch phân khu A4 được duyệt, Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa và Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

+ Đất ở:  $\leq 26 \text{ m}^2/\text{người}$ ; Trong đó, gồm các loại hình:

- Đất nhà ở thương mại: Gồm các loại hình nhà ở thấp tầng và nhà ở cao tầng.

- Đất nhà ở xã hội: Tổng diện tích dự kiến chiếm 20% tổng diện tích đất ở của dự án (không bao gồm đất ở tái định cư). Việc xác định cụ thể vị trí, diện tích chính xác khu nhà ở xã hội sẽ được thực hiện trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình phê duyệt theo quy định.

- Đất ở tái định cư: Phục vụ tái định cư tại chỗ cho người dân trong dự án; việc xác định cụ thể vị trí, diện tích chính xác khu nhà ở tái định cư được thực hiện trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

+ Đất dịch vụ công cộng (bao gồm: Đất y tế, giáo dục, thương mại cấp đơn vị ở và đất công trình dịch vụ, ...):  $\geq 4,5 \text{ m}^2/\text{người}$ .

+ Đất cây xanh:  $\geq 35,5 \text{ m}^2/\text{người}$ , trong đó:

- Đất cây xanh công viên, cây xanh và cảnh quan khu ở (bố trí kết hợp với các công trình văn hóa - thể thao cấp đơn vị ở):  $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$ .

- Đất kênh rạch mặt nước, đất cây xanh cách ly dọc sông và đất cây xanh cách ly tuyến điện phải đảm bảo theo diện tích đã được xác nhận theo trong Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định 479/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

+ Đất giao thông:  $\geq 15 \text{ m}^2/\text{người}$ .

*(Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được tiếp tục cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị)*

- Đối với các chỉ tiêu về: Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, công trình ngầm, khoảng lùi xây dựng, tầng cao, ... sẽ được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu A4 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

### b) Các chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước:  $\geq 150 \text{ lít/người/ngày đêm}$ .

- Chỉ tiêu thoát nước: 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện:  $\geq 2.100 \text{ kwh/người/năm}$ .

- Chỉ tiêu rác thải:kg/người/ngày.

Một số chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cần thiết khác sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo không nhỏ hơn mức tối thiểu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

#### 6. Các yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

a) Đánh giá hiện trạng môi trường đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hoá và di sản để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch đô thị;

b) Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị.

c) Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

#### 7. 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.

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

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa được chấp thuận (bao gồm cả trường hợp có điều chỉnh chủ trương đầu tư ở các bước tiếp theo).

#### 9. Tổ chức thực hiện

a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mặt Trời Đồng Nai.

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, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hiệp Hòa; Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Mặt Trời Đồng Nai và Thủ



trường các cơ quan và các tổ chức, 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 UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hồ Văn Hà**