

UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1083 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 11 tháng 4 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH

**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**  
(Phạm vi khoảng 4.270 ha tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1339/TTr-SXD ngày 08/4/2019,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** 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 với các nội dung như sau:

### 1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu thuộc xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

a) Phía Bắc: Giáp phân khu B5 tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa và xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom

b) Phía Nam: Giáp phân khu C1, D2 tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa.

c) Phía Đông: Giáp phân khu D2 tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa và xã Bình Minh, Giang Điền, huyện Trảng Bom.

d) Phía Tây: Giáp phân khu C2 tại xã An Hòa, phân khu C4 tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

## **2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch**

a) Quy mô diện tích: Khoảng 4.269 ha gồm:

- Phạm vi thuộc phân khu B6 : Khoảng 888 ha.
- Phạm vi thuộc phân khu C3 : Khoảng 1.550 ha.
- Phạm vi thuộc phân khu D1 : Khoảng 1.831 ha.

b) Quy mô dân số: Khoảng 110.000 - 126.000 người.

- Phân khu B6 : Khoảng 30.000 - 35.000 người.
- Phân khu C3 : Khoảng 45.000 - 49.800 người.
- Phân khu D1 : Khoảng 35.000 - 42.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

## **3. Tính chất, mục tiêu**

a) Phạm vi lập quy hoạch thuộc một phần các phân khu thành phần trong Khu đô thị trung tâm mở rộng phía Đông, Khu đô thị phía Tây cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Khu đô thị phía Đông cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện mục tiêu, phát triển về không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu.

b) 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 gắn với cảnh quan sông nước.

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 cấp vùng, đầu mối giao thông đường bộ, trung tâm du lịch và giải trí cấp vùng, trung tâm hành chính các cấp (phân khu, khu vực và khu phố), khu ở xây mới mật độ cao kết hợp khu ở cải tạo chỉnh trang và khu ở sinh thái ven sông gắn với các tuyến công viên tại vùng đất trũng thấp cho phép ngập đảm bảo mục tiêu xanh hóa đô thị.

d) 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 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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.

- Thu thập các tài liệu số liệu; khảo sát đo đạc hiện trạng; phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, phát triển kinh tế, văn hóa xã hội, dân số và lao động tại địa phương,...

- Rà soát đánh giá quá trình triển khai các dự án đầu tư đã được UBND 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 tổng thể kinh tế xã hội, 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.

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ 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 bình quân 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 điều chỉnh 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; xác định các định hướng về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao, việc chia tách thửa đất, xây dựng tạm,... 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.

+ 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.

- 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.

- 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 điều chỉnh 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 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và 1/2.000 đã phê duyệt và đang thực hiện triển khai.

### **5. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án:**

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

a) Phân khu B6:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 190 - 220 m<sup>2</sup>/người.

Đất khu dân dụng: : 90 - 125 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất ở : ≤ 50 m<sup>2</sup>/người.

+ Cây xanh : ≥ 08 m<sup>2</sup>/người.

+ Công trình công cộng : ≥ 05 m<sup>2</sup>/người.

+ Giao thông : ≥ 15 m<sup>2</sup>/người.

b) Phân khu C3:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 110 - 140 m<sup>2</sup>/người.

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Đất khu dân dụng:      | : 90 - 125 m <sup>2</sup> /người. |
| + Đất ở                | : ≤ 50 m <sup>2</sup> /người.     |
| + Cây xanh             | : ≥ 08 m <sup>2</sup> /người.     |
| + Công trình công cộng | : ≥ 05 m <sup>2</sup> /người.     |
| + Giao thông           | : ≥ 15 m <sup>2</sup> /người.     |

c) Phân khu D1:

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| - Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị | : 270 - 300 m <sup>2</sup> /người. |
| Đất khu dân dụng:              | : 90 - 125 m <sup>2</sup> /người.  |
| + Đất ở                        | : ≤ 50 m <sup>2</sup> /người.      |
| + Cây xanh                     | : ≥ 08 m <sup>2</sup> /người.      |
| + Công trình công cộng         | : ≥ 05 m <sup>2</sup> /người.      |
| + Giao thông                   | : ≥ 15 m <sup>2</sup> /người.      |

d) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| - Tiêu chuẩn cấp điện:        |                                      |
| + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt | : 2100kwh/người.năm.                 |
| + Chỉ tiêu cấp điện công cộng | : 40% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt. |
| - Tiêu chuẩn cấp nước         | : ≥180lít/người/ngđ.                 |
| - Tiêu chuẩn rác thải         | : 1,3kg/người/ngày.                  |
| - Tiêu chuẩn thoát nước       | : 80% nước cấp.                      |

## 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 07/4/2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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: Ủy ban Nhân dân thành phố Biên Hòa.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách.
- c) Kinh phí lập quy hoạch: 7.781.433.961 đồng (không thay đổi so với Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 05/4/2017 của UBND tỉnh).
- d) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- đ) Thời gian lập và trình duyệt hồ sơ: 2019 - 2020.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 05/4/2017 của UBND tỉnh về việc duyệt

điều chỉnh 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 UBND 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 UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND xã Phước Tân, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

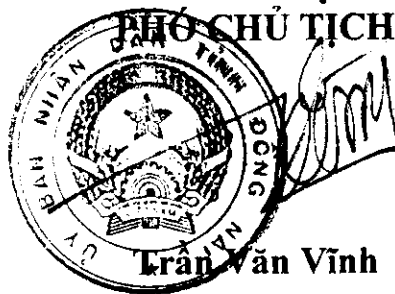
**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Vĩnh**

