

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 900/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa

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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 49/TTr-SXD ngày 05 tháng 3 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu gồm toàn bộ xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước thuộc đơn vị hành chính thành phố Biên Hòa, có ranh giới giới hạn như sau:

- a) Phía Bắc : Giáp sông Bến Gỗ và phân khu C2 tại phường An Hòa.
- b) Phía Nam : Giáp sông Vàm Cái Sứt và sông Trong và phân khu C1 tại phường Tam Phước.
- c) Phía Tây : Giáp sông Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh.
- d) Phía Đông : Giáp sông Bến Gỗ, sông Giữa, sông Buông, sông Trong và phân khu C3 tại phường Phước Tân.

2. Quy mô diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích: Khoảng 1.500 ha, trong đó bao gồm:
 - Toàn bộ xã Long Hưng: Khoảng 1.175 ha, gồm khoảng 294 ha mặt nước sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, sông Trong và khoảng 881 ha đất xây dựng đô thị.
 - Một phần phía Tây Nam phường Tam Phước: Khoảng 325 ha, gồm khoảng 39 ha sông Trong và sông Giữa và khoảng 286 ha đất xây dựng đô thị.
- b) Quy mô dân số: Khoảng 150.000 - 170.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

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

- a) Mục tiêu
 - Cụ thể hóa tinh thần chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình, Ban Thường vụ Tỉnh ủy và UBND tỉnh, đồng thời rà soát đề xuất phương án điều chỉnh quy hoạch phân khu phù hợp với các định hướng phát triển mới trong tương lai tại khu vực.
 - Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được duyệt.
 - Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao...).
 - Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.
 - Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong khu vực.
 - Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, làm cơ sở để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b) Tính chất, chức năng

- Là phân khu thành phần phía Đông Nam của khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong việc thực hiện mục tiêu, phát triển về cảnh quan, môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Là một phần trong chuỗi khu vực cảnh quan ven sông Đồng Nai.

- Toàn bộ phân khu được đầu tư phát triển mới với mật độ cao, đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, gắn kết với các khu vực lân cận, đảm bảo các yêu cầu phát triển bền vững.

- Có vai trò điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị Biên Hòa trong 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

- Là một quy hoạch phân khu hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc, tạo sự kết nối trong quy hoạch tổng thể của thành phố Biên Hòa.

4. Nội dung lập quy hoạch

a) Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch

- Thu thập số liệu, tài liệu cập nhật vào đồ án.

- Khảo sát đo đạc hiện trạng và nghiên cứu đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế, văn hóa xã hội, dân số và lao động tại địa phương.

- Phân tích đánh giá mối liên hệ vùng, xác định vị trí khu vực lập quy hoạch trong tổng thể thành phố Biên Hòa và các phân khu lân cận theo quy hoạch chung.

- Phân tích đánh giá hiện trạng gồm: Hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hiện trạng xây dựng, cơ sở hạ tầng xã hội (nhà ở, công trình hành chính, văn hóa, y tế, thương mại, giáo dục, tôn giáo tín ngưỡng...), hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường, hiện trạng dân cư, xã hội...

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Tính toán lại các chỉ tiêu đất đảm bảo đáp ứng theo các quy định hiện hành, tăng hiệu quả sử dụng đất, tận dụng hiệu quả quỹ đất để phát triển tiềm năng đô thị.

- Rà soát các phạm vi dân cư hiện hữu tập trung đông, nghiên cứu đề xuất quy hoạch các khu vực này theo hướng cải tạo chỉnh trang và dự trữ phát triển đô thị nhằm cụ thể hóa tinh thần chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình, Ban Thường vụ Tỉnh ủy và UBND tỉnh.

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:



+ Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố, khoảng lùi công trình đối với từng trục đường, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có).

+ Xác định nguyên tắc yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải được bố trí đến mạng lưới đường khu vực và đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường của thành phố.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với quy hoạch chung của thành phố Biên Hòa như kết nối: Hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc.

- Chuẩn bị đất xây dựng: Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố, phù hợp với quy hoạch chung, thiết kế san nền, đề xuất các giải pháp thoát nước mưa: lưu vực và hướng thoát nước...

- Giao thông:

+ Tính toán đến mạng lưới đường khu vực, đề xuất việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũng được nghiên cứu đến các ô quy hoạch.

+ Giữ nguyên hệ thống đường giao thông đô thị chính theo quy hoạch đã được phê duyệt, bổ sung thêm các hướng tuyến kết nối tăng khả năng tiếp cận, thuận tiện trong việc di chuyển giữa các khu chức năng.

+ Khai thác tuyến giao thông đường thủy: Dọc sông Đồng Nai, sông Bến Gỗ, sông Trong, sông Buông, sông Giữa, rạch Lái Nguyệt, rạch Cây Ngã để đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch. Bố trí các bến hàng hóa, du lịch,... theo quy hoạch trên cơ sở thỏa thuận với cấp thẩm quyền theo quy định của ngành giao thông.

- Cấp nước: Xác định nguồn cấp nước, vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Cấp điện: Xác định nguồn cấp điện, công suất và nhu cầu phụ tải, vị trí trạm biến áp, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, đề xuất các giải pháp về chiếu sáng đô thị.

- Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, các giải pháp thoát nước chính, nguồn tiếp nhận, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và các giải pháp bảo vệ môi trường.

+ Nghĩa trang: Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống nghĩa trang của tỉnh.

- 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 hóa, cảnh quan thiên nhiên.

+ Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế xã hội và môi trường đô thị, 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 và rủi ro đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn,...khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- 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:

+ Cập nhật các dự án được phê duyệt cũng như các khu dân cư đã và đang triển khai thực hiện trên địa bàn phân khu C4.

+ Phân đợt quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2050. Trong giai đoạn ngắn hạn giúp cho địa phương tháo gỡ những khó khăn về xây dựng, giúp chính quyền quản lý đô thị. Nhấn mạnh tiến trình tự cải tạo và đề xuất một số điểm cải tạo chiến lược. Giai đoạn dài hạn đến năm 2030, xây dựng cơ sở lý luận, chuẩn bị cho việc xây dựng phát triển đô thị cho từng khu vực.

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) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 65 - 80 m²/người.

+ Đất ở : 40 - 50 m²/người.

+ Cây xanh công viên : 08 - 12 m²/người.

+ Công trình công cộng dịch vụ : 06 - 10 m²/người (trong đó, quỹ đất công trình giáo dục phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 2,2 m²/người).

+ Giao thông : 08 - 12 m²/người.

b) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện : 2.100 kwh/người.năm.

- Tiêu chuẩn cấp nước : 120 - 180 lít/người/ngđ.

- Tiêu chuẩn rác thải : 1,3kg/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.



6. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt chính thức cần thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị, 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, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 và các quy định khác có liên quan.

7. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Biên Hòa.
- b) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- c) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: 09 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

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

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 phường Tam Phước, Chủ tịch UBND xã Long Hưng; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *sh*

Nơi nhận:

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng