

Số: 3147 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ thiết kế thi tuyển “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hoà, 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 130/TTr-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này nhiệm vụ thiết kế thi tuyển “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai”.

Điều 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện thi tuyển đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các đơn vị và 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;
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức



NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

“Y tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai”

(kèm theo Quyết định số 3147/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

A. PHẦN MỞ ĐẦU

I. Giới thiệu

Vị trí Khu công nghiệp Biên Hoà 1 quy mô diện tích khoảng 324 ha thuộc quy hoạch phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hoà đến nay đã tới kỳ rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 và các đồ án quy hoạch chuyên ngành khác.

Khu công nghiệp Biên Hoà 1 nằm tại trung tâm thành phố Biên Hoà hiện hữu, thuận lợi kết nối với hệ thống giao thông đô thị như Quốc lộ 1A (Xa lộ Hà Nội), Quốc lộ 51, tuyến Metro kết nối với trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, theo đó tại Khu công nghiệp Biên Hoà 1 sẽ có nhà ga hành khách và điểm nối rẽ vào sân bay lưỡng dụng Biên Hoà; gần với tuyến đường sắt nhẹ của thành phố Biên Hoà; có sẵn hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuận lợi như: Cầu An Hảo, đường ven sông Cái, trục trung tâm hành chính thành phố Biên Hoà, cầu Thống Nhất, ... kết nối khu vực Khu công nghiệp Biên Hoà 1 với Trung tâm hành chính hiện hữu của tỉnh; vừa bám dọc theo Quốc lộ 1A liên sát khu trung tâm thương mại ngã tư Vũng Tàu sẽ trở thành vị trí đầu mối quan trọng kết nối các khu chức năng của thành phố Biên Hoà trong tương lai.

Nhằm gắn kết hài hoà kiến trúc tổng thể Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (đã chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1) với cảnh quan sông Đồng Nai, sông Cái và cù lao Hiệp Hòa, đặc biệt là với khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh sẽ tạo điểm nhấn cảnh quan kiến trúc, đáp ứng về sự hài hoà giữa các công trình kiến trúc, các quảng trường, công viên với cảnh quan sông nước tạo nên một khu đô thị bền vững và hiện đại, được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đồng thời, tạo bộ mặt mỹ quan đặc trưng cho khu vực nói riêng, thành phố Biên Hoà nói chung, và cải thiện môi trường hạn chế ô nhiễm môi trường nước của hệ thống sông Đồng Nai. Đóng vai trò là động lực phát triển mới của khu vực trung tâm thành phố Biên Hoà có tính lan toả, thúc đẩy nhanh quá trình chuyển dịch kinh tế đô thị theo định hướng phát triển kinh tế xanh, kinh tế số, kinh tế tuần hoàn (nâng cao giá trị sử dụng đất, tạo sức hút

kinh tế cho khu vực).

II. Mục tiêu của cuộc thi tuyển

Cuộc thi tuyển “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai” nhằm đạt được các mục tiêu:

- Lựa chọn được ý tưởng quy hoạch tốt nhất, phát huy tối đa tiềm năng của khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 chuyển đổi công năng thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ, theo đó xác định vị trí khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh với quy mô diện tích phù hợp, đảm bảo việc gắn kết với khu trung tâm đô thị hiện hữu, tổ chức các quảng trường và công viên dọc sông, phát huy tối đa tiềm năng của khu vực vào đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2045, đảm bảo đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch.

- Trên cơ sở kết quả thi tuyển quy hoạch được chọn để tổ chức lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh; Đồng thời, kết quả cuộc thi là cơ sở triển khai đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng và thi tuyển phương án kiến trúc khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh.

- Trên cơ sở kết quả các ý tưởng quy hoạch, sẽ nghiên cứu bổ sung trong hồ sơ quy hoạch các cấp (Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đang thực hiện; Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh; lập mới Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 toàn khu để xác định một số dự án đấu thầu và xác định một số khu vực cần thiết triển khai lập 1/500 để đấu giá). Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh là cơ sở triển khai đề xuất chủ trương đầu tư, thi tuyển phương án kiến trúc công trình và thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

B. THÔNG TIN CHUNG

I. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu đề xuất ý tưởng quy hoạch là toàn bộ khu vực Khu công nghiệp Biên Hòa 1 hiện hữu (chuyển đổi công năng thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), có quy mô diện tích khoảng 324 ha, ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường Hàn Thuyên và khu dân cư phường An Bình.

- Phía Đông và Đông Nam : Giáp Xa lộ Hà Nội.

- Phía Tây và Tây Nam : Giáp sông Cái và đường Lê Văn Duyệt.

II. Đánh giá hiện trạng

1. Đặc điểm địa hình:

Khu vực có địa hình có độ dốc lớn theo hướng Đông Bắc về Tây Nam. Cao độ cao nhất là +40,86 m, thấp nhất là +1,05 m. Ảnh hưởng đến xây dựng nền

cần có giải pháp tôn nền hoặc hạ nền để đảm bảo độ dốc hợp lý (kèm tài liệu địa hình).

2. Hiện trạng sử dụng đất

- Đất công nghiệp: 238,64 ha.
- Đất khu điều hành: 0,94 ha.
- Đất an ninh (Trung tâm Chỉ huy Công an tỉnh): 5,75 ha.
- Đất trụ sở cơ quan (Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII): 0,5 ha.
- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 6,58 ha.
- Đất cây xanh: 45,02 ha.
- Đất giao thông: 27,51 ha.

3. Hiện trạng giao thông, hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống giao thông:

+ Hiện trạng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 có hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật cơ bản đáp ứng được nhu cầu phục vụ đi lại và sản xuất cho một khu công nghiệp. Trong và ngoài khu công nghiệp có các tuyến đường Hàn Thuyên nằm phía Bắc Khu công nghiệp, đường Lê Văn Duyệt ở phía Tây Nam, đường Trần Quốc Toản (đường số 5) nằm phía Tây và đường số 1 chạy song hành với Quốc lộ 1A (Xa lộ Hà Nội); trong khu công nghiệp còn các tuyến đường số 2, đường số 3, đường số 7, đường số 8, đường số 9, đường số 10. Với vị trí cửa ngõ phía Nam của thành phố Biên Hoà, tiếp giáp với trục đường giao thông quan trọng đi qua như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 51, tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam và tuyến đường Metro Bến Thành - Suối Tiên - Trảng Bom đi qua khu vực.

+ Sông Cái (nhánh của sông Đồng Nai) chạy dọc theo chiều dài phía Tây của khu vực nên giao thông bằng đường thủy rất thuận lợi.

- Hệ thống cấp thoát nước:

+ Hệ thống cấp nước phục vụ cho khu công nghiệp tương đối hoàn chỉnh đi ngầm dọc theo các tuyến đường giao thông.

+ Có hệ thống đường ống nước thải và nước mưa riêng biệt.

- Hệ thống điện:

+ Khu vực sử dụng mạng lưới điện quốc gia, có trạm điện 110kV và lưới điện 110kV, 220kV đi qua.

+ Hành lang cách ly hệ thống đường điện 110kV và 220kV trong khu vực hiện chưa đảm bảo an toàn.

4. Hiện trạng công trình

Hiện nay, đa phần trong khu vực Khu công nghiệp Biên Hoà là các công trình nhà máy, xí nghiệp (trừ toà nhà trụ sở Tổng Công ty Sonadezi, Trung tâm Chỉ huy Công an tỉnh, trụ sở Kiểm toán Nhà nước Khu vực XIII).

(Đính kèm tài liệu liên quan)

5. Thời gian thực hiện: 85 ngày kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ thiết kế.

C. YÊU CẦU CHO PHƯƠNG ÁN THI TUYỂN

I. Yêu cầu chung

Quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ theo hướng đô thị hiện đại và bền vững. Đóng vai trò là động lực phát triển mới của thành phố Biên Hòa, có tính kết nối và lan tỏa với khu trung tâm hiện hữu nhằm thúc đẩy nhanh quá trình chuyển dịch kinh tế đô thị theo hướng phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn. Chuyển đổi từ khu công nghiệp thành một khu đô thị có môi trường sống tốt, cảnh quan hấp dẫn, giàu bản sắc, thu hút người dân và doanh nghiệp đến sinh sống và làm việc. Vì vậy, phương án thi tuyển ý tưởng quy hoạch chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 cần tập trung nghiên cứu các nội dung sau:

- Cần đặt Khu công nghiệp Biên Hòa 1 trong tổng thể quy hoạch chung của thành phố Biên Hòa để đề xuất các ý tưởng quy hoạch chuyển đổi thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ sao cho có sự gắn kết về không gian, cảnh quan và hạ tầng giao thông với khu Trung tâm hiện hữu.

- Chú trọng phát huy tối đa tiềm năng cảnh quan sông nước hiện hữu tại khu vực để tổ chức các không gian cảnh quan công cộng như quảng trường và công viên dọc sông.

- Cần nghiên cứu đề xuất các định hướng về quy hoạch sử dụng đất cho Khu đô thị - thương mại - dịch vụ. Trong đó, yêu cầu chú trọng việc nghiên cứu vị trí, quy mô tổ chức một khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh.

- Quy hoạch hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị theo địa hình tự nhiên, theo định hướng xanh, bền vững và thông minh. Trong đó, ưu tiên kết nối động bộ thông suốt với các khu vực lân cận và quan trọng như trung tâm thành phố Biên Hòa, thành phố Hồ Chí Minh và sân bay Long Thành.... Khuyến khích sử dụng năng lượng sạch cho các phương tiện giao thông, kết hợp đa dạng nhiều loại phương tiện giao thông như đường sắt, đường thủy, đường bộ...

- Xây dựng kịch bản phát triển đô thị gắn với lộ trình đầu tư cho từng giai đoạn phát triển đô thị. Đề xuất danh mục dự án cần ưu tiên đầu tư xây dựng gắn với nguồn vốn đầu tư (nhà nước hay tư nhân), đảm bảo hiệu quả đầu tư và tính khả thi cao nhất có thể khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Quy hoạch Khu đô thị - thương mại - dịch vụ cần ưu tiên nghiên cứu kỹ ý tưởng tổ chức kiến trúc khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh, theo đó, sẽ di dời toàn bộ các cơ quan trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, trực thuộc Tỉnh ủy, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh. Vì vậy, khi đề xuất ý tưởng cho khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh, đơn vị dự thi cần đề xuất được vị trí, quy mô diện tích cần thiết của một khu Trung tâm chính trị - hành chính cấp tỉnh.

II. Yêu cầu cụ thể

1. Đối với toàn khu vực nghiên cứu ý tưởng quy hoạch (có quy mô diện tích khoảng 324 ha)

a) Giải pháp quy hoạch sử dụng đất

- Đề xuất các khu chức năng công cộng cấp đô thị bổ sung cho thành phố Biên Hòa; ưu tiên nghiên cứu đề xuất phương án bố trí khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh.

- Đề xuất khu đất ở, phương án nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại...

- Đề xuất các dịch vụ, các hoạt động văn hóa, đặc biệt lưu ý các hoạt động thu hút người dân để tạo sức sống cho Khu đô thị - thương mại - dịch vụ.

- Quy hoạch hệ thống công viên, quảng trường, mảng xanh gắn kết với sông Cái tạo cảnh quan đặc trưng, bản sắc cho Khu đô thị - thương mại - dịch vụ.

- Đề xuất hệ thống giao thông xanh và cơ sở hạ tầng định hướng phát triển xanh, sạch, kết nối thuận tiện cho người dân dễ dàng sử dụng.

- Đề xuất cơ cấu sử dụng đất với các chỉ tiêu cơ bản về giao thông, công trình công cộng, công viên cây xanh, và hạ tầng xã hội; các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa đối công trình... đối với từng lô đất và trục đường; chỉ tiêu phân theo các khu vực có tính chất chức năng đặc trưng khác nhau.

- Đề xuất cơ cấu dân số phù hợp với cơ cấu quy hoạch phân khu đô thị, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch hiện hành.

b) Giải pháp tổ chức không gian cảnh quan

- Đề xuất giải pháp kết nối về không gian kiến trúc cảnh quan của Khu đô thị - thương mại - dịch vụ với trung tâm hành chính hiện hữu.

- Hình thành các trục cảnh quan đô thị và không gian mở ấn tượng, hiện đại và có bản sắc; tạo điểm nhấn về không gian và kiến trúc đặc sắc, gắn với bảo tồn các nét văn hóa, đặc trưng về không gian cảnh quan và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên đảm bảo sự phát triển bền vững của đô thị.

- Đề xuất các công trình kiến trúc, tạo điểm nhấn, mang tính biểu tượng cho khu quy hoạch; bố trí các công trình tập trung có quy mô, chú trọng xây dựng hình ảnh kiến trúc hiện đại, cao tầng là điểm nhấn thể hiện dấu ấn và sự phát triển năng động về kinh tế của thành phố Biên Hòa trong tổng thể không gian vùng, trong đó ưu tiên tập trung nghiên cứu đề xuất định hướng ý tưởng kiến trúc Khu trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất. Đề xuất giải pháp thiết kế hình khối công trình và vật liệu, mang tính đặc trưng của khu vực.

- Đề xuất tổ chức không gian cảnh quan phù hợp với khu vực ven sông Cái và Cù lao Hiệp Hoà (quy hoạch phân khu A4).

+ Tổ chức hệ thống cây xanh đường phố, vườn hoa, cây xanh.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch không gian ngầm đảm bảo hiệu quả sử dụng đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai của khu vực. Đề xuất vị trí, quy mô các công trình ngầm.

c) Giải pháp về quy hoạch giao thông và hạ tầng kỹ thuật

- Giải pháp tổ chức giao thông kết nối với khu Trung tâm hiện hữu và các khu vực đô thị có tiềm năng phát triển kế cận, đặc biệt là thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh và sân bay quốc tế Long Thành.

- Đề xuất hệ thống giao thông thủy kết nối với khu vực nghiên cứu quy hoạch với các vùng lân cận.

- Tổ chức hệ thống giao thông công cộng (metro, xe buýt,...), đường giao thông dành cho xe đạp, đi bộ thuận tiện và an toàn.

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng liên quan như: tiếp cận người (capacity), bãi đỗ xe, điện, nước, thoát nước, chiếu sáng, thông tin ...

- Quy hoạch hệ thống truyền tải tín hiệu, sử dụng công nghệ, hệ thống chung chia sẻ dữ liệu.

- Ứng dụng giải pháp kỹ thuật mới cho các công trình, chức năng trong đô thị có tính thông minh, ứng dụng công nghệ mới trong thiết kế, vận hành và quản lý, tính chất công trình mang đẳng cấp khu vực và quốc tế.

- Có giải pháp ứng dụng kỹ thuật công nghệ tiên tiến, tiết kiệm chi phí gắn thời gian xây dựng công trình, đảm bảo duy tu bảo trì, vận hành công trình sử dụng năng lượng tái tạo, đảm bảo sử dụng năng lượng hiệu quả cho công trình.

- Có giải pháp đảm bảo an toàn đô thị, ứng phó với biến đổi khí hậu có đến các kịch bản nước biển dâng; giải pháp bảo vệ môi trường, đảm bảo tiêu chí giao thông xanh, thân thiện môi trường.

- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

d) Giải pháp về quản lý, thực thi phát triển khu quy hoạch

- Đề xuất kịch bản đầu tư phát triển đô thị đảm bảo tính khoa học đáp ứng được yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế chung; tổ chức đầu tư xây dựng từng giai đoạn phù hợp với điều kiện địa phương; xây dựng phương án kêu gọi đầu tư, phát triển theo quy hoạch; đề xuất phương thức đầu tư phù hợp có khả năng xã hội hóa.

- Giải pháp phân bổ dân số để đảm bảo lộ trình triển khai xây dựng khu đô thị đạt được hiệu quả và có tính khả thi cao, phù hợp với nhu cầu và quyền lợi của người dân; trong đó cần xác định quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp theo quy định hiện hành.

- Tổ chức hoạt động, khai thác sử dụng các khu vực công cộng, khu vực quảng trường, công viên dọc sông... đảm bảo tính khả thi về kỹ thuật, tài chính.

- Giải pháp quản lý, vận hành, duy tu... ứng dụng các công nghệ mới, khoa học, hiện đại, tiết kiệm.

- Xác định nhu cầu đầu tư, giai đoạn đầu tư, danh mục các dự án ưu tiên tư gắn với nguồn vốn đầu tư cụ thể (vốn ngân sách, vốn ngoài ngân sách) và tính toán hiệu quả kinh tế - xã hội phù hợp với tiềm lực phát triển của tỉnh, có tính khả thi và hiệu quả cao về kinh tế đô thị.

2. Đối với khu vực định hướng quy hoạch xây dựng khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh

Khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh khi hình thành sẽ là tổ hợp công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, trở thành điểm nhấn kiến trúc và thể hiện cho khu Đô thị mới nói riêng cũng như thành phố Biên Hòa nói chung. Vì vậy các ý tưởng quy hoạch xây dựng của khu Trung tâm chính trị - hành chính cần hài hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực, gắn kết khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên... Bên cạnh đó, ý tưởng quy hoạch khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh cần thể hiện được các nội dung sau:

- Đề xuất ý tưởng quy hoạch tổng mặt bằng: vị trí - quy mô diện tích - mật độ xây dựng - tầng cao tối đa - hệ số sử dụng đất.

- Đề xuất tổ chức các khu chức năng chính được phân bố trong khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh. Cần lưu ý đảm bảo đủ diện tích cho các Sở ban ngành của tỉnh và quỹ đất dự trữ phát triển cho khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh.

Căn cứ trên cơ sở Quyết định số 1488-QĐ/TU ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tỉnh uỷ về giao biên chế các cơ quan khối Đảng, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh, cấp huyện giai đoạn 2023-2026; Quyết định số 1614-QĐ/TU ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tỉnh uỷ về điều chỉnh biên chế của Văn phòng Tỉnh uỷ và các ban đảng Tỉnh uỷ, giai đoạn 2023-2026; Kế hoạch số 193/KH-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quản lý biên chế khối chính quyền địa phương giai đoạn 2022-2026; Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 về việc phân bổ biên chế công chức trong các cơ quan hành chính của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, biên chế viên chức trong các đơn vị sự nghiệp công lập, số lượng hợp đồng lao động thực hiện công việc chuyên môn, nghiệp vụ trong các đơn vị sự nghiệp công lập, số người làm việc trong các Hội có tính chất đặt thù và Liên hiệp các Tổ chức hữu nghị tỉnh năm 2024.

+ Các ban đảng Tỉnh uỷ, đơn vị sự nghiệp của Đảng: 08 đơn vị.

+ Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh: 06 đơn vị.

+ Đảng uỷ Khối các cơ quan tỉnh.

+ Đảng uỷ Khối Doanh nghiệp tỉnh.

+ Các cơ quan hành chính trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: 22 đơn vị.

Đơn vị tư vấn tính toán nhu cầu về diện tích làm việc cho các cơ quan chính trị - hành chính của tỉnh theo quy định tại Nghị định số 152/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử

dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp.

- Đề xuất kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật hiện đại cho khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh đến khu trung tâm đô thị hiện hữu và các khu vực lân cận.

- Đề xuất thiết kế về tổ chức không gian cảnh quan của khu vực xây dựng Trung tâm chính trị - hành chính, tạo lập hình ảnh kiến trúc khu vực; Yêu cầu tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan của khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh cần đồng bộ, hài hòa với tổng thể Khu đô thị - thương mại - dịch vụ.

- Đề xuất tổ chức không gian công cộng, văn hoá - nghệ thuật, cây xanh, phố đi bộ, tạo thành trục cảnh quan quan trọng kết nối khu vực với Trung tâm chính trị - hành chính, phục vụ cộng đồng, sinh hoạt văn hoá cho nhân dân.

- Cần lưu ý đến phương án đảm bảo an ninh, an toàn cho khu vực Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh nhưng kết nối được với không gian cảnh quan sinh hoạt công cộng của người dân.

D. YÊU CẦU VỀ HỒ SƠ SẢN PHẨM

I. Yêu cầu về nội dung thuyết minh

Nội dung sản phẩm cần phân tích và luận giải các nội dung ý tưởng do đơn vị tư vấn đề xuất, đính kèm các bản vẽ sơ đồ minh họa được đơn vị dự thi tự do thể hiện sản phẩm. Sản phẩm tối thiểu bao gồm:

1. Đối với toàn khu vực nghiên cứu ý tưởng quy hoạch (có quy mô diện tích khoảng 324 ha)

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các cơ sở pháp lý quy hoạch có liên quan đến khu vực; mối liên hệ vùng...

- Trình bày rõ những ý tưởng quy hoạch sử dụng đất, trong đó phải mô tả rõ ràng về định hướng thiết kế tổng quan, chi tiết các thành phần và ý nghĩa của thiết kế, những đóng góp cho hệ thống không gian chung của khu vực đảm bảo các yếu tố hài hoà, thân thiện với môi trường, mang tính chiến lược bền vững và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật cần thiết; tổ hợp hình khối kiến trúc, ý tưởng, phong cách, hiệu quả thẩm mỹ.

- Các giải pháp thực hiện cho khu chức năng đề xuất và yêu cầu về kỹ thuật lập quy hoạch, hướng dẫn thực thi đồ án ý tưởng quy hoạch.

- Đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Đề xuất vị trí Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh trên tổng thể Khu đô thị - thương mại - dịch vụ.

2. Đối với ý tưởng khu vực quy hoạch xây dựng Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh

- Trình bày rõ những ý tưởng chọn vị trí, quy mô đặt khu Trung tâm chính

trị - hành chính tỉnh.

- Đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh. Nêu rõ luận cứ cho các đề xuất này.

- Đề xuất phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể và tổ chức công năng cho khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh.

II. Yêu cầu về nội dung thể hiện trên bản vẽ

Các bản vẽ có tỷ lệ phù hợp, thể hiện nội dung nghiên cứu và ý tưởng quy hoạch - kiến trúc của phương án dự thi, các giải pháp thiết kế đô thị và hạ tầng kỹ thuật minh họa, tối thiểu bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

1. Đối với toàn khu vực quy hoạch (khoảng 324 ha), yêu cầu nội dung thể hiện ý tưởng quy hoạch tương đương với nội dung đồ án quy hoạch phân khu, đảm bảo thể hiện các nội dung sau:

- Sơ đồ vị trí, giới hạn khu đất và phạm vi khu vực nghiên cứu.

- Các sơ đồ, bản đồ phân tích, đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đặc thù về cảnh quan, môi trường. Các phân tích liên quan về mối liên hệ vùng và khu vực.

- Sơ đồ cơ cấu quy hoạch, mô hình phát triển, cấu trúc không gian.

- Bản vẽ quy hoạch Phân khu chức năng, quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Bản vẽ thể hiện ý tưởng quy hoạch - kiến trúc, các trục động lực trong chiến lược phát triển khu vực và chức năng kết nối, tương tác trong mối liên hệ vùng ở quy mô và phạm vi phù hợp.

- Các bản vẽ Thiết kế đô thị; sơ đồ định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực điển hình, phối cảnh, chi tiết minh họa ý tưởng quy hoạch - kiến trúc.

- Sơ đồ không gian, không gian ngầm, mặt cắt các khu vực điển hình, công trình điểm nhấn...

- Các sơ đồ, bản vẽ mặt bằng, mặt cắt, phối cảnh khác nếu cần thiết để minh họa rõ ý tưởng và giải pháp quy hoạch, thiết kế.

- Hạ tầng kỹ thuật:

- + Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội;

- + Bản vẽ, sơ đồ minh họa rõ giải pháp kỹ thuật về cao độ nền, cấp thoát nước, cấp điện, đánh giá tác động môi trường, xử lý chất thải...

- + Giải pháp về ứng phó biến đổi khí hậu.

2. Đối với khu vực quy hoạch xây dựng khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh, yêu cầu nội dung thể hiện tương đương với đồ án quy hoạch chi tiết, khuyến khích thể hiện các nội dung sau

- Mặt bằng tổng thể tỷ lệ 1/500: Thể hiện rõ mối liên hệ giữa công trình với

mạng lưới giao thông khu vực và không gian cảnh quan xung quanh.

- Phối cảnh tổng thể công trình.

- Phối cảnh các tiểu cảnh không gian kiến trúc để mô tả các công năng, chức năng công trình hoặc các điểm nhấn kiến trúc mà đơn vị tư vấn muốn thể hiện.

- Các nội dung khác đơn vị dự thi tự chọn nhằm minh họa cho các giải pháp thiết kế của đồ án.

D. TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ

I. Quy hoạch sử dụng đất

- Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở phù hợp theo nguyên tắc khai thác triệt để quỹ đất, tận dụng cảnh quan, thuận lợi cho đầu tư xây dựng và phân kỳ đầu tư.

- Xác định ranh giới các khu vực trong phạm vi lập quy hoạch theo tính chất và chức năng sử dụng đất.

- Dự kiến cân bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

- Có các khu chức năng công cộng cấp đô thị bổ sung cho thành phố Biên Hòa và tỉnh Đồng Nai; hướng đến đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

- Chỉ tiêu không gian sử dụng đất, hạ tầng xã hội theo các giai đoạn phát triển phân kỳ dự kiến trong tương lai phù hợp.

- Có các chức năng dịch vụ, văn hóa, thương mại nhằm tạo ra một khu đô thị hoạt động 24/7.

- Quy hoạch hệ thống công viên cây xanh, quảng trường và không gian công cộng gắn kết với khu vực sông Cái phục vụ tốt cho các hoạt động tham quan, vui chơi giải trí của người dân.

- Bố trí hệ thống công trình dịch vụ phục vụ cho người tham gia giao thông ngầm, giao thông thủy, xe đạp và người đi bộ...

- Có các chỉ tiêu cơ bản như: giao thông, chỉ tiêu xây dựng theo các khu vực có tính chất đặc trưng khác nhau.

- Dự báo được nhu cầu phát triển trong tương lai, trong đó lưu ý nhu cầu sử dụng công nghệ tiên tiến.

II. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Xác định các vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị, đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn trong đô thị...

- Có giải pháp hiệu quả kết nối về không gian kiến trúc cảnh quan với khu trung tâm hiện hữu và các vùng lân cận.

- Hình thành các trục cảnh quan đô thị, quảng trường và không gian mở ấn tượng, hiện đại và có bản sắc.

- Có đề xuất các công trình kiến trúc, tạo điểm nhấn, mang tính biểu tượng cho khu quy hoạch.

- Có giải pháp thiết kế về chiều cao, hình khối công trình và vật liệu, màu sắc mang tính đặc trưng, giàu bản sắc của khu vực.

- Có giải pháp quy hoạch không gian ngầm đảm bảo hiệu quả sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai của khu vực.

III. Giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Giải pháp tổ chức giao thông xanh kết nối với các khu vực đô thị có tiềm năng phát triển kế cận và khu trung tâm hiện hữu và các vùng lân cận, đặc biệt là Thành phố Hồ Chí Minh và Sân bay quốc tế Long Thành.

- Đề xuất hệ thống giao thông thủy kết nối với khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Tổ chức hệ thống giao thông công cộng (metro, xe buýt ...), đường giao thông dành cho xe đạp, đi bộ thuận tiện và an toàn.

- Giải pháp hạn chế tối thiểu đến việc can thiệp, thay đổi địa hình tự nhiên.

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng xanh liên quan như: tiếp cận - thoát người (capacity), bãi đỗ xe, điện nước thoát nước, chiếu sáng, thông tin.

- Quy hoạch hệ thống truyền tải tín hiệu, sử dụng công nghệ, hệ thống dùng chung chia sẻ dữ liệu.

- Ứng dụng giải pháp kỹ thuật có tính thông minh cho công trình, ứng dụng công nghệ mới trong thiết kế, vận hành và quản lý.

- Có giải pháp bảo vệ môi trường đảm bảo tiêu chí giao thông xanh, thân thiện môi trường; giải pháp giảm thiểu tác động của ô tô và bãi đậu xe.

IV. Giải pháp về quản lý, thực thi phát triển khu quy hoạch

- Đề xuất kịch bản đầu tư phát triển đô thị, tổ chức đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn phù hợp với điều kiện địa phương; đề xuất phương thức đầu tư phù hợp có khả năng xã hội hóa.

- Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, phù hợp với phân kỳ đầu tư theo giai đoạn) Có phân tích, đánh giá tính khả thi và hiệu quả kinh tế đô thị.

- Giải pháp bố trí các khu ở phù hợp cho từng giai đoạn để thu hút người dân đến sinh sống trong khu vực quy hoạch hiệu quả và có tính khả thi cao.

- Tổ chức hoạt động, khai thác sử dụng các khu vực công cộng, khu vực quảng trường, công viên dọc sông Cái... đảm bảo tính khả thi về kỹ thuật, tài chính.

- Giải pháp quản lý, vận hành, duy tu... ứng dụng các công nghệ mới, khoa học, hiện đại, tiết kiệm. Xác định nhu cầu đầu tư, giai đoạn đầu tư, danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và tính toán hiệu quả kinh tế.

V. Ý tưởng định hướng khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh

- Trình bày rõ những ý tưởng chọn vị trí, quy mô, phong thủy đặt Khu

trung tâm chính trị - hành chính tỉnh.

- Đề xuất chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh. Nêu rõ luận cứ cho các đề xuất này.

- Đề xuất phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể và tổ chức công năng cho Khu trung tâm chính trị - hành chính tỉnh.

VI. Các đề xuất mang tính đột phá, sáng tạo

Bộ tiêu chí đánh giá phương án thi tuyển sẽ được Hội đồng chấm chi tiếp tục hoàn thiện và cụ thể hóa nhằm đảm bảo chất lượng của phương án ý tưởng theo mục đích cuộc thi đề ra.

E. TIÊU CHUẨN ÁP DỤNG

Phương án dự thi phải tuân thủ và đảm bảo theo quy định (Luật, Nghị định, Thông tư, QCVN ...) liên quan đến quy hoạch đô thị và xây dựng./.

Phụ lục
VĂN BẢN ĐỊNH KÈM THEO NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

- Chủ trương của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Đồng Nai tại Hội nghị lần thứ 11 số 425-KL/TU ngày 10 tháng 4 năm 2023;
- Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về chủ trương di dời, xây dựng mới khu Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hoà;
- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 tại phường Bình Đa và một phần phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường;
- Kế hoạch số 229/KH-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tổ chức thực hiện cuộc thi tuyển “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai”;
- Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt chi phí thực hiện tổ chức cuộc thi tuyển “Ý tưởng quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai”;
- Quyết định số 1488-QĐ/TU ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tỉnh uỷ về giao biên chế các cơ quan khối Đảng, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh, cấp huyện giai đoạn 2023-2026;
- Quyết định số 1614-QĐ/TU ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tỉnh uỷ về điều chỉnh biên chế của Văn phòng Tỉnh uỷ và các ban đảng Tỉnh uỷ, giai đoạn 2023-2026;
- Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phân bổ biên chế công chức trong các cơ quan hành chính của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, biên chế viên chức trong các đơn vị sự nghiệp công lập, số lượng hợp đồng lao động thực hiện công việc chuyên môn, nghiệp vụ trong các đơn vị sự nghiệp công lập, số người làm việc trong các Hội có tính chất đặt thù và Liên hiệp các Tổ chức hữu nghị tỉnh năm 2024;