

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000
phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 47/TTr-SoXD ngày 11 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - Trong phạm vi khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình (329,1 ha) thành đất “Hỗn hợp”, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh đất ở xây mới - dự án sang đất hỗn hợp với diện tích 13,97 ha.
2. Điều chỉnh tăng đất hỗn hợp từ 101,61 ha thành 293,59 ha (tăng 191,98 ha).
3. Điều chỉnh đất khu trung tâm công cộng cấp đô thị sang đất hỗn hợp với diện tích 5,35 ha.
4. Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ sang đất hỗn hợp với diện tích 49,36 ha.
5. Điều chỉnh đất công trình hành chính sang đất hỗn hợp với diện tích 19,25 ha.
6. Điều chỉnh đất trung tâm công cộng khu ở sang đất hỗn hợp với diện tích 2,0 ha.
7. Điều chỉnh đất y tế sang đất hỗn hợp với diện tích 1,95 ha.
8. Điều chỉnh đất du lịch sang đất hỗn hợp với diện tích 6,39 ha.

9. Điều chỉnh đất trường trung học phổ thông sang đất hỗn hợp với diện tích 12,55 ha.

10. Điều chỉnh đất giáo dục cấp khu ở sang đất hỗn hợp với diện tích 4,66 ha.

11. Điều chỉnh đất khu cây xanh công viên cấp đô thị sang đất hỗn hợp với diện tích 9,75 ha.

12. Điều chỉnh đất khu cây xanh công viên cấp khu ở sang đất hỗn hợp với diện tích 6,68 ha.

13. Điều chỉnh đất khu cây xanh công viên cấp đơn vị ở sang đất hỗn hợp với diện tích 18,39 ha.

14. Điều chỉnh đất khu cây xanh cách ly sang đất hỗn hợp với diện tích 13,1 ha.

15. Điều chỉnh đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật sang đất hỗn hợp với diện tích 0,75 ha.

16. Điều chỉnh đất giao thông sang đất hỗn hợp với diện tích 27,83 ha.

17. Giữ nguyên khu đất Trụ sở Công an tỉnh Đồng Nai diện tích khoảng 5,75 ha đang triển khai và Trụ sở Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII diện tích khoảng 0,5 ha đã đi vào hoạt động.

* Đất hỗn hợp gồm: Khu Trung tâm chính trị - hành chính tỉnh, các khu phức hợp, thương mại dịch vụ, công cộng, cây xanh - công viên, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật đô thị, ... (phương án cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

Bảng tăng giảm chỉ tiêu đất đai

STT	Khu đô thị	Diện tích(ha) Theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12/01/2022	Điều chỉnh diện tích (ha)	Tăng(+)/ Giảm(-) (ha)
01	Đất ở xây mới - dự án	13,97	0	-13,97
02	Đất xây dựng hỗn hợp	101,61	293,59	191,98
03	Đất khu trung tâm công cộng cấp đô thị	5,35	0	-5,35
04	Đất thương mại dịch vụ	49,36	0	-49,36
05	Đất công trình hành chính	19,75	0,5	-19,25
06	Đất khu trung tâm công cộng khu ở	2,00	0	-2,00
07	Đất y tế	1,95	0	-1,95
08	Đất du lịch	6,39	0	-6,39
09	Đất trường THPT	12,55	0	-12,55
10	Đất giáo dục cấp khu ở	4,66	0	-4,66
11	Đất khu cây xanh công viên cấp đô thị	9,75	0	-9,75
12	Đất khu cây xanh công viên cấp khu ở	6,68	0	-6,68
13	Đất khu cây xanh công viên cấp đơn vị ở	18,39	0	-18,39
14	Đất khu cây xanh cách ly	13,10	0	-13,10

STT	Khu đô thị	Diện tích(ha) Theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12/01/2022	Điều chỉnh diện tích (ha)	Tăng(+)/ Giảm(-) (ha)
15	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,75	0	-0,75
16	Đất an ninh quốc phòng	5,75	5,75	0,00
17	Giao thông đô thị	57,09	29,26	-27,83
TỔNG DIỆN TÍCH		329,10	329,10	0

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh do Ủy ban nhân dân phường Trần Biên lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 47/TTr-SoXD ngày 11 tháng 8 năm 2025 đính kèm).

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân phường Trần Biên có trách nhiệm tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 104/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc 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 Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Biên; Thủ trưởng các đơn vị và các 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.

N.T.Nh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức