

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Phú Riềng, thành phố Đồng Nai đến năm 2050

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 06 năm 2025;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Phòng cháy, Chữa cháy và Cứu nạn, Cứu hộ ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Điện lực ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

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 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 05/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) ban hành QCVN 14:2025/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung;

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;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai (nay là UBND thành phố Đồng Nai) phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của UBND xã Phú Riêng tại Tờ trình số 53/TTr-UBND ngày 31/3/2026; Công văn số 577/UBND-KT ngày 31/3/2026; Kết quả thẩm định tại Báo cáo số 111/BC/SXD ngày 28/3/2026 và Công văn số 177/SXD-QLQH&PTĐT của Sở Xây dựng; ý kiến thành viên UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Phú Riêng, thành phố Đồng Nai đến năm 2050 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

a) Phạm vi khu vực lập quy hoạch: Toàn bộ địa giới hành chính xã Phú Riêng, thành phố Đồng Nai.

b) Ranh giới lập quy hoạch chung đô thị: Khu vực lập quy hoạch chung đô thị mới Phú Riêng thuộc thành phố Đồng Nai, được thành lập trên cơ sở sáp nhập xã Phú Riêng và xã Bù Nho cũ theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025. Có vị trí về phía Bắc của thành phố Đồng Nai.

Ranh giới xã Phú Riêng mới được xác định với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp xã Phú Trung;
- Phía Tây: Giáp Long Hà;

- Phía Nam: Giáp xã Thuận Lợi và xã Đồng Tâm;
- Phía Bắc: Giáp xã Bình Tân và xã Phú Trung.

Quy mô diện tích lập quy hoạch: Sau sáp nhập, xã Phú Riềng mới có diện tích tự nhiên là 11.737,09 ha (khoảng 117,4 km²), trong đó gồm:

- Xã Phú Riềng cũ: 7.775,23 ha;
- Xã Bù Nho cũ: 3.961,86 ha.

c) Thời hạn quy hoạch:

- Thời hạn dự báo cho giai đoạn ngắn hạn của quy hoạch đến năm 2040;
- Thời hạn dự báo cho giai đoạn dài hạn của quy hoạch đến năm 2050.

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

a. Quan điểm:

- Bám sát các quan điểm chỉ đạo, định hướng, giải pháp tại các Nghị quyết của Bộ Chính trị, Quốc hội và Chính phủ. Phù hợp với chiến lược phát triển Quốc gia; quy hoạch tổng thể quốc gia, các quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt; đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và điều chỉnh quy hoạch thành phố Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn 2050.

- Khai thác hiệu quả điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái đặc trưng và các lợi thế của xã, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn để phát triển không gian đô thị, khu chức năng phù hợp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất đai; Đẩy mạnh đổi mới mô hình tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại, bền vững đáp ứng yêu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động và phân bố dân cư; xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Phát triển bền vững, hài hòa thân thiện với tự nhiên, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Đẩy mạnh đổi mới mô hình tăng trưởng theo hướng hiện đại hóa nông nghiệp - dịch vụ, ưu tiên phát triển kinh tế số, kinh tế xanh và kinh tế tuần hoàn; phân đầu xây dựng xã trở thành địa phương hạt nhân, điểm sáng trong các mục tiêu phát triển của thành phố trong kỷ nguyên mới

- Cụ thể hóa các quy hoạch trên địa bàn xã theo hướng xây dựng đô thị mới thông minh, có kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội từng bước hiện đại, có cơ cấu kinh tế và các hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, tạo việc làm, tăng thu nhập cho dân cư trong khu vực.

- Xác lập quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng công trình công cộng và các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng và phát triển đô thị bền vững.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai lập quy hoạch chi tiết các khu trung tâm trên địa bàn xã theo quy định của pháp luật.

b. Mục tiêu phát triển:

- Từng bước xây dựng hoàn chỉnh đô thị mới Phú Riềng phát triển theo mô

hình mạng lưới đô thị; có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp, đồng bộ, hiện đại; có môi trường và chất lượng sống đô thị tốt; có nền kiến trúc đô thị tiên tiến, giàu bản sắc; có vị thế xứng đáng, có tính cạnh tranh cao trong phát triển kinh tế - xã hội trong khu vực và thành phố.

- Định hướng phát triển kinh tế - xã hội gắn với quá trình đô thị hóa, phát triển thương mại - dịch vụ, xác định các chỉ tiêu phát triển chung và cụ thể cho từng lĩnh vực của toàn đô thị, gìn giữ phát huy bản sắc văn hóa tập quán của địa phương, bảo vệ môi trường sinh thái, nhằm đảm bảo tính khả thi và phát triển bền vững, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

- Nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước,..); xây dựng, cải tạo công trình, chỉnh trang đô thị, cảnh quan.

- Xác định các định hướng, chỉ tiêu đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế và các quy hoạch có liên quan.

- Tổ chức không gian phát triển toàn xã phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Phú Riêng, thành phố Đồng Nai.

- Xây dựng, tổ chức cuộc sống của dân cư nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại, giữ gìn bản sắc văn hóa và môi trường sinh thái.

- Là cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm thương mại dịch vụ, khu chức năng khác trên địa bàn khu vực lập quy hoạch.

- Xây dựng Quy định quản lý theo Quy hoạch chung, làm cơ sở pháp lý cho việc lập đề án, dự án đầu tư và là cơ sở để các cơ quan chính quyền địa phương tổ chức quản lý, kiểm soát phát triển theo quy hoạch đã được duyệt và quy định của pháp luật.

3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch:

a) Vai trò

- Là một trong các xã đóng vai trò trung tâm trong sản xuất công nghiệp, đô thị, thương mại và nông nghiệp công nghệ cao. Đảm bảo sự ổn định trong sản xuất và phát triển bền vững của vùng lân cận.

- Có giá trị giữ gìn không gian xanh nhờ diện tích trồng cây công nghiệp phía Tây xã,...

b) Tính chất: Đô thị mới nằm trong vùng đệm cho tam giác Đồng Xoài – Đồng Phú – Chơn Thành, gắn liền với sự phát triển của các ngành nghề công nghiệp chế biến, vùng sản xuất nông nghiệp chăn nuôi theo mô hình công nghiệp khép kín và các khu dân cư.

d) Chức năng: Đô thị mới Phú Riêng được định hướng với các chức năng:

- Vùng phát triển công nghiệp chế biến và chăn nuôi theo mô hình công nghiệp khép kín dựa trên điều kiện về nguồn nguyên liệu và sản phẩm nông nghiệp của vùng.

- Là một phần chuỗi dịch vụ phi nông nghiệp, khu dân cư.

- Khu vực giữ gìn không gian xanh, quỹ đất dự trữ.

4. Sơ bộ dự báo phát triển:

a) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch quan trọng dự kiến áp dụng cho quy hoạch: Định hướng phát triển xã Phú Riềng (mới) theo hình thái đô thị Phú Riềng phù hợp với vai trò và vị thế từng là trung tâm huyện (Phú Riềng cũ). Theo đó xã Phú Riềng định hướng phát triển theo tiêu chí đô thị loại III đảm bảo theo quy định hiện hành, đề xuất các chỉ tiêu phát triển như sau:

a.1) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị: 50-80 m²/người, tương ứng với mật độ dân số bình quân toàn đô thị/diện tích đất dân dụng 200-125 người/ha.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị: (28 ÷ 45) m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: ≥ 5 m²/người.

a.2) Chỉ tiêu hạ tầng xã hội

• Các chỉ tiêu khác về đất công trình dịch vụ, công cộng:

Đảm bảo theo quy định hệ thống công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD điều chỉnh, cụ thể:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000

CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2 500 m²/công trình.

CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.

• *Chỉ tiêu các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:*

Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000
<i>CHÚ THÍCH 1: Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2.500 m²/công trình.</i>				
<i>CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.</i>				

• *Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật*

Cao độ nền và thoát nước mặt:

- Cao độ nền không chế tối thiểu khu vực xây dựng công trình phải cao hơn mực nước ngập tính toán 0,3 m đối với đất dân dụng và 0,5 m đối với đất công nghiệp.

- 100% đường nội thị và đường đi qua khu dân cư ngoại thị phải có hệ thống thoát nước mưa.

Giao thông:

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị:

+ Tính đến đường liên khu vực: $\geq 6\%$;

+ Tính đến đường khu vực: $\geq 13\%$;

- Mật độ đường tính đến đường phân khu vực: $13,3 \div 10 \text{ km/km}^2$.

- Mật độ mạng lưới giao thông công cộng: $\geq 2 \text{ km/km}^2$.
- Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe toàn đô thị: $\geq 3,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

Cấp nước:

- Sinh hoạt: $100 \div 150 \text{ lít/người/ngày.đêm}$;
- Công nghiệp: $\geq 20\text{m}^3/\text{ha/ngày.đêm}$;
- Nước công cộng dịch vụ: $\geq 10\%Q_{sh}$.
- Nước tưới cây xanh công cộng, rửa đường: $\geq 8\%Q_{sh}$.
- Nước cho bản thân nhà máy cấp nước: $\geq 4\%Q_{chung}$.
- Nước thất thoát: $\leq 15\%$.
- Diện tích xây dựng nhà máy cấp nước tối thiểu $0,5\text{ha}$.

Thoát nước: $\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp;

Rác thải:

- Sinh hoạt: $\geq 0,8 \text{ kg/người/ngày.đêm}$;
- Công nghiệp: $\geq 0,3 \text{ tấn/ha}$;

Cấp điện:

- Điện sinh hoạt: $400 \div 1.000 \text{ kWh/người/năm}$;
- Công trình công cộng: 30% điện sinh hoạt.

Hạ tầng viễn thông thụ động:

Điện thoại cố định không dây sử dụng hạ tầng vô tuyến di động đạt mật độ 3 thuê bao/100 dân; Số thuê bao điện thoại di động (trả trước và trả sau) đạt mật độ 110 thuê bao/100 dân; Số thuê bao internet băng thông rộng (cố định và di động) đạt mật độ 32 thuê bao/100 dân.

Các trạm BTS thu phát sóng di động 4G, 5G, đảm bảo mục tiêu chuyển đổi số: $0,8\text{km}/\text{cột}$.

Nhà tang lễ:

- Mỗi đô thị bố trí tối thiểu 01 nhà tang lễ, quy mô nhà tang lễ đảm bảo phục vụ tối thiểu 04 đám tang/ngày.

Nghĩa trang:

- Nghĩa trang tập trung: $\geq 0,04\text{ha}/1.000 \text{ dân}$.
- Nghĩa trang phải đảm bảo khoảng cách ATMT theo QCVN 01:2021/BXD.

() Ngoài ra các yêu cầu về các khu chức năng khác tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành khác.*

b) Dự báo quy mô dân số

- Dân số đến năm 2030 (dự kiến): khoảng 44.800 người; Tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2025 – 2030: 4,00%.

- Dân số đến năm 2040 (dự kiến): khoảng 51.300 người; Tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2030 – 2050: 2,235%.

- Dân số đến năm 2050 (dự kiến): khoảng 64.000 người; Tỷ lệ tăng dân số giai đoạn 2030 – 2050: 2,235%.

- Mật độ dân số là 545 người/km² (64.000 người: 117,3709 km²).

c) Dự báo quy mô đất đai:

• *Dự báo đất đai phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn:*

- Cơ bản phù hợp với định hướng của quy hoạch sử dụng đất ngành tài nguyên, có cập nhật thêm đất xây dựng phục vụ cho sự phát triển các hoạt động phi nông nghiệp như công nghiệp, thương mại dịch vụ và du lịch.

+ Dự báo đất đai giai đoạn đến năm 2030: Với quy mô dân số dự kiến là 44.800 người. Nhu cầu dùng đất dân dụng bình quân toàn đô thị tối đa khoảng 492,80 ha (đạt tối đa 110 m²/người), trong đó đất dành cho đơn vị ở: khoảng 224,00 ha ÷ 313,60 ha (đạt bình quân từ 50 ÷ 70 m²/người).

+ Dự báo đất đai giai đoạn đến năm 2040: Với quy mô dân số dự kiến là 51.300 người. Nhu cầu dùng đất dân dụng bình quân toàn đô thị tối đa khoảng 564,30 ha (đạt tối đa 110 m²/người), trong đó đất dành cho đơn vị ở: khoảng 256,50 ha ÷ 359,10 ha (đạt bình quân từ 50 ÷ 70 m²/người).

Dự báo đất đai đến năm 2050: Với quy mô dân số dự kiến là 64.000 người. Nhu cầu dùng đất dân dụng bình quân toàn đô thị tối đa khoảng 704,00 ha (đạt tối đa 110 m²/người), trong đó đất dành cho đơn vị ở: khoảng 320,00 ha ÷ 448,00 ha (đạt bình quân từ 50 ÷ 70 m²/người).

• *Dự báo đất đai phát triển hạ tầng kỹ thuật*

- Các công trình đầu mối của khu vực lập quy hoạch chung bao gồm khu bến bãi đỗ xe, bến xe đối ngoại của đô thị,... các đề xuất thêm về hệ thống giao thông công cộng trong khu trung tâm và kết nối khu vực lân cận. Định hướng bố trí các công trình này ở khu vực gần trung tâm đô thị, là nơi trung chuyển giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực xung quanh, góp phần làm giảm tình trạng ách tắc giao thông trong khu vực trung tâm xã.

- Đất xây dựng nhà máy cấp nước, quy mô tối thiểu 0,5 ha/trạm.

- Đất xây dựng trạm xử lý nước thải có quy mô tối thiểu 0,2 ha/1.000m³/ngđ.

- Đất nghĩa trang theo quy mô dân số, đảm bảo tối thiểu 0,04 ha/1.000 người.

- Đất trạm biến áp: tối đa 1ha/trạm (110kV); tối đa 5 ha/trạm (220kV).

(Việc phân tích, đánh giá, dự báo cụ thể quy mô dân số, đất đai xây dựng đô thị và hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn sẽ được nghiên cứu, đề xuất trong quá trình nghiên cứu đề án quy hoạch).

d) Đề xuất các yêu cầu, nguyên tắc cần lưu ý hoặc bắt buộc tuân thủ trong quá trình lập đề án (nếu có):

Đề án quy hoạch phải được lập trên bản đồ khảo sát địa hình có tỷ lệ thích hợp để đạt được sự chuẩn xác về kỹ thuật và các thông tin hiện trạng địa hình có

liên quan. Mặt khác, bản đồ địa hình sẽ là cơ sở dữ liệu số địa lý chủ yếu để thể hiện các quy định về GIS để quản lý số hóa hồ sơ quy hoạch theo quy định của Nhà nước sau này

5. Các yêu cầu nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch:

a) Việc thu thập tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ công tác lập quy hoạch:

- Việc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn tuân thủ quy định của Chính phủ về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và các quy định pháp luật về công nghệ thông tin, giao dịch điện tử, an toàn thông tin mạng, an ninh mạng, tiếp cận thông tin; quy định về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

- Nguồn tài liệu, số liệu, thông tin về hiện trạng phải bảo đảm chất lượng, độ tin cậy, có nguồn rõ ràng; đảm bảo tính khoa học, đủ số lượng, đủ độ dài chuỗi dữ liệu theo thời gian để phục vụ công tác phân tích, đánh giá dự báo trong quá trình lập quy hoạch.

- Đánh giá hiện trạng cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan khu vực, đối chiếu các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành để xác định các tiêu chuẩn cần bổ sung, hoàn thiện để đảm bảo đồ án quy hoạch được thực hiện đồng bộ.

b) Yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng:

Bản đồ khảo sát địa hình:

Bản đồ địa hình phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch phải do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ; đồng thời, phù hợp với quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn.

Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập nhiệm vụ quy hoạch và lập quy hoạch, phù hợp với từng loại, từng cấp độ quy hoạch. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quyết định việc thực hiện khảo sát địa hình bổ sung theo trình tự, thủ tục quy định tại pháp luật về đo đạc và bản đồ.

Nguyên tắc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác và sử dụng cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn:

Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được xây dựng đồng thời trong toàn bộ quá trình khảo sát, đo đạc, lập nhiệm vụ quy hoạch, lập quy hoạch và tổ chức thực hiện;

Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được xây dựng, quản lý tập trung, thống nhất, đồng bộ từ trung ương đến địa phương;

Cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn được xây dựng, cập nhật nhằm cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời, đồng bộ trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng;

Cơ sở dữ liệu bao gồm các hồ sơ quy hoạch đã được số hóa theo định dạng điện tử phải được Ủy ban nhân dân cấp thành phố công bố trên Cổng thông tin quy hoạch của Bộ Xây dựng để công bố, công khai theo quy định.

Các cơ sở dữ liệu về hiện trạng cần được đồng nhất và được cơ quan chức năng cung cấp, xác nhận. Số liệu từ nguồn báo cáo từ các cơ quan địa phương, từ các nguồn trên mạng từ các website chính thống do Nhà nước quản lý... trên các cổng thông tin điện tử.

c) Yêu cầu nghiên cứu về các nội dung của quy hoạch và các nhiệm vụ trọng tâm cần nghiên cứu của khu vực dự kiến lập quy hoạch theo từng giai đoạn, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường, an ninh, quốc phòng liên quan đến khu vực lập quy hoạch:

- Yêu cầu đối với việc đánh giá hiện trạng đảm bảo các nội dung: Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch theo các tiêu chuẩn, tiêu chí về đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn, liên quan đến phạm vi quy hoạch. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển; luận cứ, xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với khu vực được định hướng phát triển đô thị.

- Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch thành phố và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị. Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu chức năng trong khu vực được định hướng phát triển đô thị.

- Xác định nguyên tắc, tiêu chí làm cơ sở để lựa chọn và lựa chọn phương án cơ cấu phát triển đô thị.

- Định hướng phát triển không gian:

+ Hướng phát triển đô thị: xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng trong phạm vi quy hoạch; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm đối với đô thị là trung tâm chính trị - hành chính của thành phố; định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng; hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh và không gian mở; trung tâm chuyên ngành cấp đô thị; định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn.

+ Mô hình phát triển đô thị: tuân thủ Nghị định số 269/2025/NĐ-CP ngày 14/10/2025 của Chính phủ về phát triển đô thị thông minh. Định hướng đô thị phát

triển thành đô thị thông minh, tổ chức không gian đô thị kết hợp công nghệ số, dữ liệu và hạ tầng thông minh nhằm nâng cao hiệu quả quản lý đô thị, chất lượng sống của người dân và phát triển bền vững.

+ Phát triển đô thị tăng trưởng xanh: tuân thủ Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị. Đề xuất chiến lược quy hoạch, xây dựng và quản lý đô thị hướng tới bền vững, kết hợp hài hòa tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường, tiết kiệm tài nguyên và thích ứng biến đổi khí hậu. Phát triển đô thị tăng trưởng xanh. Trọng tâm bao gồm hạ tầng xanh, công trình xanh, tăng tỷ lệ cây xanh/mặt nước và giảm các yếu tố gây phát thải khí ô nhiễm (carbon,...).

- Định hướng sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn quy hoạch; xác định quy mô sử dụng đất đối với các khu chức năng theo quy định tại Phụ lục I của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; xác định chỉ tiêu về dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất đối với phạm vi quy hoạch.

- Thiết kế đô thị: Xác định vùng kiến trúc cảnh quan, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và di sản văn hóa, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị trong phạm vi quy hoạch. Đề xuất tổ chức không gian các hệ thống trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị; tổ chức không gian cây xanh, mặt nước trong phạm vi quy hoạch.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật gồm: Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông như: cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, ga đường sắt, bến xe đối ngoại; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính trong phạm vi quy hoạch và hệ thống hào, tuynel kỹ thuật; xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước và công trình xử lý nước thải; vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

- Định hướng công tác bảo đảm vững chắc quốc phòng, an ninh, nâng cao hiệu quả công tác đối ngoại. Khi thực hiện quy hoạch chung đô thị cần chú trọng định hướng quy hoạch đất an ninh quốc phòng. Cập nhật kế hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp thành phố lập, đảm bảo phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, củng cố quốc phòng, an ninh; rà soát, xác định ranh giới đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh; xác định vị trí, diện tích đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng, sử dụng không đúng mục đích để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng.

- Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường: Thiết lập các khu vực bảo vệ, phục hồi môi trường do tác động của hoạt động đầu tư xây dựng công trình; yêu cầu về quản lý chất thải, kiểm soát ô nhiễm trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch

- Luận cứ và xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn

quy hoạch, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện.

6. Các yêu cầu về hồ sơ, sản phẩm quy hoạch:

Thực hiện theo quy định theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn, cụ thể:

Hồ sơ bản giấy thể hiện nội dung và thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định của Thông tư số 43/2025/TT-BXD và Thông tư số 16/2025/TT-BXD.

- Số lượng hồ sơ đồ án Quy hoạch thực hiện theo hợp đồng tư vấn phù hợp với các quy định hiện hành của các cơ quan chức năng trong quá trình thẩm định, tổ chức xin ý kiến, thẩm định,... và lưu trữ theo luật định;

- Quy cách thể hiện hồ sơ đồ án bao gồm bản in và file lưu trữ, (PDF). Tất cả được in fit trong khổ bản vẽ A0 kèm file có thể kiểm tra được (dưới dạng Cad) trong quá trình tác nghiệp thẩm định, kiểm tra;

- Các file bản đồ số cần đảm bảo đúng tọa độ theo bản đồ khảo sát (địa hình/ địa chính) do đơn vị chuyên ngành đo đạc lập;

- Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận là 07 bộ hồ sơ (theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 2 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD).

Hồ sơ điện tử:

- Cơ sở dữ liệu số cơ bản (HoSoBASIC): Các tệp tin bản vẽ và văn bản gốc được in ấn để ký và đóng dấu xác nhận tính pháp lý.

- Cơ sở dữ liệu số pháp lý (HoSoScan): Các tệp tin số hóa (quét) của toàn bộ hồ sơ giấy pháp lý.

- Cơ sở dữ liệu số địa lý (HoSoGIS): Các tệp tin bản vẽ của cơ sở dữ liệu gốc được chuyển đổi sang dữ liệu địa lý.

7. Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến:

Các yêu cầu, nguyên tắc về lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 36 và Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, sửa đổi bổ sung tại khoản 24 và khoản 25 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn.

- Đối tượng lấy ý kiến gồm các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan;

- Nội dung lấy ý kiến gồm nội dung của quy hoạch; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật;

- Hình thức lấy ý kiến được thực hiện bằng một, một số hoặc các hình thức sau: gửi hồ sơ, tài liệu để lấy ý kiến của người dân bằng văn bản; niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng để tiếp nhận ý kiến của người dân; hình thức khác theo quy

định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. *Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch được thực hiện các bước tiếp theo.*

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai;
- Cơ quan tổ chức thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Phú Riềng;

- Hình thức lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo hướng dẫn của Sở Tài chính tại Công văn số 6169/STC.-ĐT ngày 06/11/2025 và Công văn số 4473/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 31/10/2025 của Sở Xây dựng.

2. Tiến độ thực hiện:

Tiến độ thực hiện: Không quá 14 tháng đối với quy hoạch chung đô thị mới theo Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025, trong đó:

- Lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 02 tháng;
- Lập đồ án quy hoạch: Không quá 12 tháng.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương, Khoa học & Công nghệ, Giám đốc Công an thành phố; Trưởng thuê thành phố Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Riềng; 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, Phó Chủ tịch UBND thành phố;
 - Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
 - Lưu: VT, KTN;
- Trí-QĐ95

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

Hồ Văn Hà