

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 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 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 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tại Tờ trình số 75/TTr-BQLĐAĐTĐTXD ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng thành phố trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai và Báo cáo kết quả thẩm định số 128/BC-SXD ngày 22 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai với những nội dung chủ yếu

như sau:

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

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch thuộc phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai với ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông và Đông Nam: Giáp Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1A).
- Phía Tây và Tây Nam: Giáp sông Đồng Nai.
- Phía Nam: Giáp Khu đô thị - thương mại - dịch vụ theo quy hoạch.
- Phía Bắc: Giáp Khu đô thị - thương mại - dịch vụ theo quy hoạch.

b) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 102,52 ha.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

d) Thời hạn lập quy hoạch

Thời hạn lập quy hoạch tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, thành phố Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

a) Cụ thể hóa các định hướng phát triển không gian đô thị theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

b) Cụ thể hóa chủ trương chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường; hình thành Trung tâm chính trị - hành chính mới của thành phố Đồng Nai, tạo động lực phát triển không gian đô thị phía Đông sông Đồng Nai và thúc đẩy quá trình tái thiết khu vực trung tâm hiện hữu.

c) Xây dựng khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai tập trung, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đáp ứng yêu cầu hoạt động của các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội của thành phố trong giai đoạn mới.

d) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan mang tính biểu tượng, thể hiện vị thế của thành phố Đồng Nai; bảo đảm hài hòa giữa các công trình hành chính, quảng trường, trung tâm hội nghị, không gian công cộng, công viên cây xanh và hệ thống mặt nước, góp phần hình thành hình ảnh đô thị văn minh, hiện đại và bản sắc.

đ) Bảo đảm khai thác hiệu quả quỹ đất, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển đô thị xanh, đô thị thông minh; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư, phát triển các hoạt động dịch vụ, thương mại, văn hóa và công cộng hỗ trợ khu trung tâm hành chính.

e) Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng viễn thông thụ động và hạ tầng số đồng bộ, hiện đại; đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số, chính quyền số, kinh tế số, xã hội số và định hướng phát triển đô thị thông minh.

g) Tạo cơ sở pháp lý để quản lý đất đai, cấp phép xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị trong phạm vi khu vực; đảm bảo việc phát triển theo quy hoạch.

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

a) Tính chất

- Là Khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai, nơi bố trí các cơ quan Đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội của thành phố.

- Là trung tâm công cộng, văn hóa, hội nghị và không gian mở của đô thị; được tổ chức đồng bộ với các chức năng dịch vụ, tiện ích đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư.

- Là một bộ phận quan trọng trong cấu trúc không gian khu trung tâm thành phố Đồng Nai, có mối liên hệ chặt chẽ với Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và khu trung tâm đô thị hiện hữu, góp phần hình thành trung tâm đô thị hiện đại, năng động và đa chức năng.

- Là khu vực trọng điểm về kiến trúc, cảnh quan đô thị, góp phần tạo dựng hình ảnh và bản sắc của trung tâm thành phố Đồng Nai trong giai đoạn phát triển mới.

b) Vai trò, chức năng

- Là trung tâm chính trị - hành chính của thành phố Đồng Nai; nơi tổ chức các hoạt động lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành và cung cấp các dịch vụ hành chính công của thành phố.

- Là hạt nhân tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm; tạo sự kết nối giữa khu trung tâm hành chính với các khu chức năng đô thị, không gian công cộng và khu trung tâm hiện hữu của thành phố.

- Là trung tâm công cộng, văn hóa và không gian mở phục vụ các hoạt động đối ngoại, giao lưu cộng đồng, tổ chức sự kiện; góp phần hình thành môi trường đô thị đa chức năng, có sức sống và hoạt động thường xuyên.

4. Sơ bộ dự báo phát triển

a) Quy mô, số lượng cán bộ, công chức, viên chức và người làm việc trong khu chính trị - hành chính thành phố.

b) Quy mô, số lượng cán bộ, công chức, viên chức và người làm việc trong khu chính trị - hành chính thành phố là khoảng 4.200 - 4.500 người (Quy mô trên chưa bao gồm khách vãng lai, quy mô cụ thể sẽ được tiếp tục nghiên cứu ở bước lập đồ án đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế, Tiêu chuẩn và Quy chuẩn hiện hành).

c) Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt và các quy định hiện hành có liên quan.

d) Tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/ TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan và theo cơ sở định hướng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ quy hoạch đề xuất
A	Các chỉ tiêu tính toán sử dụng đất		
1	Mật độ xây dựng tối đa	%	Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD
2	Tầng cao tối đa	Tầng	10
3	Tầng ngầm dự kiến trong khu vực lập quy hoạch	Tầng ngầm	1-3
4	Các chỉ tiêu tính toán đối với từng hạng mục công trình cụ thể: Theo phụ lục I và phụ lục II kèm theo Báo cáo số 37/BC-SXD ngày 28/01/2026 của Sở Xây dựng.		
B	Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:		
1	Giao thông:		
	Kích thước mặt cắt ngang tối thiểu	Số làn xe 2 chiều; Chiều rộng mỗi làn xe	Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD; Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 07-04: 2023/BXD Công trình giao thông đô thị
	Bãi đỗ xe kết hợp trạm sạc (Bao gồm bãi đỗ xe tập trung trên mặt đất và bãi đỗ xe đô thị ngầm)	Số chỗ	Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD
2	Cấp nước		
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	Lít/m ² sàn	≥02
	Công viên, cây xanh	Lít/m ²	≥03
	Giao thông	Lít/m ²	≥0,4
	Nước thất thoát rò rỉ	%	<15%
3	Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn		
3.1	Thoát nước thải		
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	% cấp nước sinh hoạt	100%

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ quy hoạch đề xuất
3.2	Xử lý chất thải rắn		
	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày đêm	1,3
4	Cung cấp năng lượng và chiếu sáng		
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	W/m ² sàn	≥30
	Công viên, cây xanh	W/m ²	≥0,5
	Giao thông, bãi đỗ xe	W/m ²	≥01
5	Viễn thông		
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	Thuê bao/100 m ² sàn	≥01

Ghi chú:

- Trong bước lập quy hoạch, các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về nhu cầu điện tích, số lượng người làm việc được xác định cụ thể, đảm bảo tuân thủ với quy định, quy chuẩn hiện hành tại thời điểm lập quy hoạch.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng cụ thể sẽ được tiếp tục nghiên cứu, cụ thể ở giai đoạn thực hiện đồ án và đảm bảo tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/ TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

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

a) Thu thập, rà soát, cập nhật đầy đủ các tài liệu, số liệu, bản đồ, hồ sơ pháp lý, quy hoạch cấp trên, các chương trình, đề án, dự án đầu tư có liên quan; điều tra, khảo sát hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, điều kiện địa hình, thủy văn và các yếu tố ảnh hưởng đến việc phát triển khu Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

b) Nghiên cứu, đánh giá các định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung thành phố Đồng Nai và Quy hoạch phân khu A2 đã được phê duyệt; làm rõ vai trò, vị trí của khu Trung tâm chính trị - hành chính trong tổng thể cấu trúc đô thị trung tâm thành phố, mối liên hệ với khu đô thị - thương mại - dịch vụ lân cận, khu trung tâm Biên Hòa hiện hữu và các không gian cảnh quan ven sông Đồng Nai.

c) Nghiên cứu các mô hình trung tâm chính trị - hành chính hiện đại trong nước và quốc tế; đề xuất mô hình tổ chức không gian phù hợp với yêu cầu xây dựng trung tâm hành chính tập trung, hiện đại, thông minh, hiệu quả, đáp ứng yêu cầu quản lý của đô thị trực thuộc Trung ương trong tương lai.

d) Nghiên cứu tổ chức không gian tổng thể khu vực quy hoạch theo hướng hình thành quần thể công trình chính trị - hành chính đồng bộ, có bản sắc, tạo

điểm nhấn kiến trúc đô thị; xác định vị trí, quy mô, tổ chức không gian các công trình hành chính, quảng trường trung tâm, công viên chuyên đề, công trình dịch vụ hỗ trợ, không gian công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

đ) Nghiên cứu phương án tổ chức kiến trúc cảnh quan, hình thái đô thị và thiết kế đô thị; đề xuất các trục không gian, trục cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc, không gian mở, quảng trường và hệ thống cây xanh nhằm hình thành hình ảnh nhận diện đặc trưng cho Trung tâm chính trị - hành chính thành phố Đồng Nai.

e) Nghiên cứu phương án sử dụng đất bảo đảm hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên đất đai, phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch, nhu cầu sử dụng của các cơ quan, đơn vị và định hướng phát triển lâu dài; đồng thời dự trữ quỹ đất cho nhu cầu mở rộng trong tương lai.

g) Nghiên cứu quy mô cán bộ, công chức, viên chức, người lao động làm việc trong khu vực; dự báo nhu cầu sử dụng công trình, giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn phát triển.

h) Nghiên cứu hệ thống giao thông đối ngoại và đối nội; tổ chức mạng lưới giao thông đồng bộ, kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông chính của thành phố; nghiên cứu giải pháp giao thông công cộng, giao thông xanh, giao thông thông minh, bãi đỗ xe tập trung và tổ chức giao thông phục vụ các sự kiện chính trị, văn hóa quy mô lớn.

i) Nghiên cứu giải pháp san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng đô thị, quản lý chất thải rắn, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo đảm vận hành an toàn, ổn định và bền vững cho khu vực quy hoạch.

k) Nghiên cứu đồng bộ hạ tầng viễn thông thụ động, hạ tầng số, trung tâm dữ liệu, mạng viễn thông thế hệ mới, hệ thống camera giám sát, Internet vạn vật (IoT), nền tảng điều hành thông minh và các yêu cầu phục vụ chính quyền số, đô thị thông minh; bảo đảm sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật, ngầm hóa mạng lưới và đáp ứng yêu cầu an toàn thông tin, an ninh mạng.

l) Nghiên cứu các giải pháp phát triển công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, ứng dụng công nghệ số trong quản lý, vận hành và khai thác khu trung tâm.

m) Nghiên cứu yêu cầu về quốc phòng, an ninh, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ, bảo vệ công trình trọng yếu, bảo đảm an toàn cho hoạt động của các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội.

o) Xác định các dự án, hạng mục ưu tiên đầu tư theo từng giai đoạn; trong đó ưu tiên đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, quảng trường trung tâm, các công trình hành chính trọng điểm, hạ tầng số và các không gian công cộng phục vụ cộng đồng.

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

a) Số lượng hồ sơ

- Hồ sơ điện tử theo quy định tại khoản 2, Điều 1 Thông tư 43/2025/TT-BXD: 01 bộ.

- Hồ sơ bản giấy để đóng dấu xác nhận: 07 bộ.

b) Quy cách và định dạng hồ sơ sản phẩm quy hoạch

- Quy cách hồ sơ sản phẩm quy hoạch đảm bảo tuân thủ theo nội dung quy định tại Điều 19 và Phụ lục I kèm theo tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD.

- Đối với sản phẩm cơ sở dữ liệu quy hoạch: đảm bảo tuân thủ theo nội dung quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD.

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

a) Đối tượng lấy ý kiến: Hồ sơ phải được lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư có liên quan.

b) Nội dung lấy ý kiến

- Đối với hồ sơ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức: Gồm hồ sơ giấy (thuyết minh, bản vẽ tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý liên quan) và hồ sơ điện tử theo quy định.

- Đối với hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng: bao gồm báo cáo tóm tắt; các bản vẽ theo quy định, đáp ứng yêu cầu việc lấy ý kiến.

- Đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước (nếu có) phải đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước.

c) Hình thức và kế hoạch lấy ý kiến

- Việc lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo hình thức gửi hồ sơ để đối tượng lấy ý kiến nghiên cứu, có ý kiến bằng văn bản. Các cơ quan, tổ chức và chuyên gia được yêu cầu cho ý kiến bằng văn bản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ theo quy định.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về quy hoạch được thực hiện theo quy định sau đây:

+ 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 đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.

+ Trình tự, thủ tục lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện theo quy định về việc Nhân dân tham gia ý kiến quy định tại pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

- Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch trước khi trình thẩm định, trình phê duyệt. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải được công bố công khai, minh bạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai.
2. Cơ quan tổ chức thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai.
3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thành phố Đồng Nai.
4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định pháp luật có liên quan.
5. Thời gian lập quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ thời điểm lựa chọn được đơn vị tư vấn lập quy hoạch đến khi hoàn thành hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định; không bao gồm thời gian lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan, thời gian thẩm định, phê duyệt và thời gian chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

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 Đồng Nai; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên; Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng thành phố Đồng Nai; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị và 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 thành phố;
 - Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
 - Lưu: VT, KTN.
- N.T.Nh.

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



Hồ Văn Hà