

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

NHIỆM VỤ

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ BIÊN HÒA,
TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050**

TỶ LỆ: 1/10.000



BIÊN HÒA, 7/2022

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

NHIỆM VỤ

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ BIÊN HÒA,
TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
TỶ LỆ: 1/10.000**

Địa điểm:	Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
Quy mô lập quy hoạch:	26.362 ha (263,62 km²).

Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ QH:	Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
Cơ quan lập nhiệm vụ quy hoạch:	Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

Cơ quan thẩm định nhiệm vụ QH:	Bộ Xây dựng.
Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ QH:	Thủ tướng Chính phủ.

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH
UBND TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN LẬP NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH
UBND THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
CÔNG TY CP TƯ VẤN XÂY DỰNG
CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Biên Hòa, tháng 6/2022

MỤC LỤC

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ VÀ QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
1.1. Tên đồ án	1
1.2. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.....	1
1.3. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch	3
1.4. Quy mô, phạm vi và ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch	7
II. TÓM TẮT VỀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	7
2.1. Điều kiện tự nhiên	7
2.2. Kinh tế	8
2.3. Lịch sử văn hóa	8
2.4. Dân số, lao động, xã hội.....	9
2.5. Sử dụng đất đai.....	10
2.6. Hình thái kiến trúc đô thị.....	11
2.7. Hạ tầng kinh tế.....	12
2.8. Hạ tầng xã hội.....	12
2.9. Hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị	13
III. SƠ BỘ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH VÀ DỰ ÁN LIÊN QUAN	16
3.1. Bối cảnh quy hoạch, dự án cấp vùng	16
3.2. Công tác lập và quản lý quy hoạch đô thị	17
3.3. Kết quả triển khai thực hiện quy hoạch.....	17
3.4. Đánh giá tổng hợp	24
IV. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH.....	25
4.1. Yêu cầu thu thập tài liệu, số liệu	25
4.2. Yêu cầu đánh giá thực hiện quy hoạch đã được duyệt.....	26
4.3. Yêu cầu điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị	26
4.4. Yêu cầu bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích.....	27
4.5. Yêu cầu về tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.....	28
4.6. Yêu cầu đối với hệ thống hạ tầng xã hội.....	28
4.7. Yêu cầu đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	28
4.8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược	31
4.9. Yêu cầu về quốc phòng an ninh	31
4.10. Yêu cầu về phương pháp lập quy hoạch	32

V. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI, KHÔNG GIAN VÀ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ	32
5.1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế	32
5.2. Chỉ tiêu phát triển xã hội	33
5.3. Chỉ tiêu bảo vệ môi trường.....	33
5.4. Chỉ tiêu không gian và hạ tầng kỹ thuật.....	33
VI. TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN VÀ VAI TRÒ ĐÔ THỊ.....	36
6.1. Tính chất đô thị.....	36
6.2. Động lực phát triển đô thị.....	37
6.3. Vai trò, vị thế thành phố Biên Hòa với vùng và quốc gia.....	37
VII. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT	38
7.1. Quan điểm	38
7.2. Mục tiêu.....	39
7.3. Những vấn đề cần phải giải quyết trong điều chỉnh quy hoạch	40
VIII. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN.....	41
8.1. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội.....	41
8.2. Dự báo quy mô dân số, lao động và tỷ lệ đô thị hóa.....	41
8.3. Dự báo quy mô đất đai phát triển đô thị, nông thôn	42
IX. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ KINH PHÍ THỰC HIỆN.....	43
9.1. Hồ sơ sản phẩm	43
9.2. Kinh phí thực hiện	44
X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	44
10.1. Kế hoạch và tiến độ thực hiện quy hoạch	44
10.2. Phân công trách nhiệm lập quy hoạch.....	45

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

CN	Công nghiệp
CMCN	Cách mạng công nghiệp
CTCC	Công trình công cộng
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
KCN	Khu công nghiệp
KT-XH	Kinh tế - Xã hội
KTTĐ	Kinh tế trọng điểm
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
QHC	Quy hoạch chung
QHCXD	Quy hoạch chung xây dựng
QHCT	Quy hoạch chi tiết
QHPK	Quy hoạch phân khu
QL	Quốc lộ
SX	Sản xuất
TDTT	Thể dục thể thao
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TP	Thành phố
TPHCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TTCN	Tiểu thủ công nghiệp
TTCP	Thủ tướng Chính phủ
UBND	Ủy ban Nhân dân
UBTVQH	Ủy ban thường vụ Quốc hội

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ BIÊN HÒA,
TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ VÀ QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1. Tên đồ án:

Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 - Tỷ lệ 1/10.000.

1.2. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch:

Thành phố Biên Hòa có diện tích tự nhiên trên 26.362ha với dân số năm 2021 khoảng hơn 1,1 triệu người, là một trong các trung tâm công nghiệp, văn hóa, thương mại dịch vụ, khoa học - công nghệ và đào tạo; đầu mối giao lưu quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía nam, vùng TPHCM, vùng Đông Nam Bộ, tỉnh Đồng Nai và có vị trí quan trọng về quốc phòng – an ninh của toàn vùng. Biên Hòa cũng là một thành phố lớn nằm ở cửa ngõ đông bắc của TPHCM, có vai trò đô thị đối trọng, hỗ trợ cho đô thị hạt nhân vùng là TPHCM và là một trong ba cực của tam giác tăng trưởng TPHCM - Biên Hòa - Vũng Tàu.

Trong giai đoạn phát triển 2016 – 2020, thành phố Biên Hòa bước vào một vị thế mới là thành phố loại I trong hệ thống các thành phố vùng Đông Nam Bộ, vùng TPHCM. Những nhu cầu phát triển, cơ hội phát triển mới mở ra cùng nhiều thách thức phải đối mặt trong tiến trình phát triển sắp tới, vì vậy thành phố cần phải có những định hướng chiến lược rõ ràng, nhất là về phát triển đô thị.

Thực tế, sau khi đồ án “Điều chỉnh tổng thể QHC thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050” được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 đến nay, công tác quản lý và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được thực hiện ngày càng hiệu quả, bộ mặt đô thị đã có những thay đổi theo hướng khang trang, văn minh, hiện đại, góp phần nâng cao chất lượng sống cho dân cư đô thị, thúc đẩy phát triển KT-XH của địa phương.

Để cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung, hiện nay thành phố Biên Hòa triển khai 21 đồ án quy hoạch phân khu đô thị, trong đó: 05 QHPK đã được phê duyệt, 10 QHPK đang trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt, 08 QHPK đang rà soát, hoàn thiện hồ sơ. Một số dự án hạ tầng trọng điểm đang được đầu tư thực hiện như đường tuyến đường Bắc Sơn – Long Thành, đường ven sông Cái, đường ven sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Hóa An đến giáp huyện Vĩnh Cửu), đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa (đoạn từ đường Võ Thị Sáu qua phường Hiệp Hòa đến đường Đặng Văn Tron), trục đường nối Hương lộ 2 với Quốc lộ 51, đường nối từ cầu Bửu Hòa đến QL1K...

Tuy nhiên, thực tế quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch cũng dẫn đến xuất hiện một số bất cập, mâu thuẫn, đặc biệt sau khi thành phố Biên Hòa được Thủ tướng Chính phủ công nhận đô thị loại I, đặt ra yêu cầu cần điều chỉnh nhằm phù hợp với xu hướng phát triển mới. Ngoài ra, còn một số nội dung dự báo và định hướng theo đồ án quy hoạch chung năm 2014 (QHC 2014) đến nay không còn phù hợp với tình hình phát triển KT-XH của địa phương. Cụ thể như sau:

- Về mối quan hệ vùng: Các tác động về phát triển kinh tế, đô thị hóa vùng thành phố Hồ Chí Minh, có nhiều khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp mới phát triển, đặc biệt là sự hình thành sân bay quốc tế Long Thành đưa vào khai thác năm 2025, đã tác động đến quan điểm, mục tiêu và định hướng lớn phát triển của thành phố Biên Hòa trong giai đoạn mới. Hướng phát triển kinh tế sẽ chuyển dịch từ TPHCM về phía đông, đến đô thị mới Nhơn Trạch và thành phố Biên Hòa, gắn với đô thị sân bay Long Thành, trong tương lai sẽ trở thành nơi “hút vốn” của các nhà đầu tư vào địa bàn Đồng Nai, cùng với các dự án bất động sản lớn.

- Về quy mô đô thị: Mặc dù tốc độ tăng trưởng dân số toàn thành phố vẫn đúng theo dự báo, nhưng phân bố dân cư rất không đều giữa các khu đô thị, mà tập trung quá cao vào các phường thuộc khu đô thị trung tâm lịch sử, khu đô thị trung tâm mở rộng về phía đông.

- Về cấu trúc chức năng đô thị: Một số khu vực đã có quy hoạch nhưng đến nay đã không còn phù hợp thực tế, ảnh hưởng đến công tác quản lý theo quy hoạch chung được duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố.

- Về hệ thống hạ tầng đô thị: Việc phân bố dân cư không đều giữa các khu đô thị gây quá tải và mất cân đối hệ thống hạ tầng xã hội, nhất là hệ thống giáo dục, y tế, cây xanh, thể dục thể thao... Những biến động về xây dựng, sử dụng đất..., làm ảnh hưởng đến việc hình thành không gian đô thị, và quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, đặc biệt là giao thông và thoát nước.

- Việc triển khai thực hiện dự án phát triển đô thị: Nhu cầu về quỹ đất để tạo vốn đầu tư hạ tầng, đặc biệt là tuyến giao thông trọng điểm là rất cần thiết. Cùng với đó là việc giải quyết tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, quỹ đất bố trí nhà ở xã hội, nhà ở, dịch vụ công cộng tiện ích cho chuyên gia, người lao động làm việc tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố ngày càng hạn hẹp.

- Về cơ sở pháp lý: từ thời điểm đồ án được phê duyệt đến nay, hệ thống văn bản pháp luật về quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị đã có điều chỉnh, bổ sung như: Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng 01:2021... Ở cấp địa phương, nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được TTCP phê duyệt và đang triển khai.

Từ những vấn đề trên, cần thiết phải điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa nhằm đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế, trên cơ sở đảm bảo chiến lược phát triển KT-XH tại địa phương, khai thác tối đa quỹ đất và hiệu quả sử dụng đất các khu vực có tiềm năng, giải quyết nhu cầu về nhà ở, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tạo động lực thúc đẩy phát triển của một đô thị loại I. Đây là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng mới, quy hoạch chi tiết xây dựng đã lập và các dự án đầu tư.

1.3. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Văn bản quy phạm pháp luật

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;
- Luật Quy hoạch đô thị đã được hợp nhất tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật Xây dựng đã được hợp nhất tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật Kiến trúc 40/2019/QH14;
- Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13; Luật Đầu tư công số 39/2018/QH13; Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Giáo dục; Luật Giáo dục đại học; Luật Lâm nghiệp, Luật Thủy lợi, Luật Phòng chống thiên tai, Luật Thủy sản; Luật đề điều; Luật Phòng cháy chữa cháy...
- Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;
- Pháp lệnh số 01/2018/UBTVQH14 ngày 22/12/2018 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi bổ sung một số điều của 04 pháp lệnh có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025;
- Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH14 ngày 10/5/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính và thành lập một số đơn vị hành chính đô thị cấp xã thuộc tỉnh Đồng Nai;

b) Văn kiện của Đảng

- Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII (2021), bao gồm Chiến lược phát triển KTXH 2021-2030;

- Nghị quyết số ...-NQ/TU của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Đồng Nai lần thứ XI, nhiệm kỳ nhiệm kỳ 2020-2025;

- Nghị quyết số 01-NQ/TU của Đại hội Đại biểu Đảng bộ thành phố Biên Hoà lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020-2025;

c) Nghị định, Quyết định, Thông tư của Chính phủ và các Bộ, Ngành

- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

- Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị được hợp nhất tại Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;

- Nghị định về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng được hợp nhất tại Văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và các quy định hiện hành có liên quan;

- Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

- Quyết định số 356/QĐ-TTg ngày 25/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/09/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030;

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn 2050;

- Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050;

- Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng TPHCM đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

d) Các cơ sở liên quan đến quy hoạch chung thành phố Biên Hòa

- Quyết định số 2488/QĐ-TTg ngày 30/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận thành phố Biên Hòa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1016/QĐ-TTg ngày 14/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 4/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH thành phố Biên Hòa đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025;

- Quyết định số 3003/QĐ-UBND ngày 20/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Điều chỉnh tổng thể QHC thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3413/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Điều chỉnh cục bộ QHCXD tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Điều chỉnh cục bộ QHCXD tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Nghị quyết số 22/NQ-HĐND ngày 3/8/2021 của Hội đồng nhân dân thành phố Biên Hòa về Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Văn bản số 1299/TTg-CN ngày 24/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (phạm vi tại phường Long Bình);

- Văn bản số 11802/UBND-KTN ngày 5/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai Văn bản số 1299/TTg-CN ngày 24/9/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (phạm vi tại phường Long Bình);

e) Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình HTKT - QCVN 07:2016.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình - QCVN 06:2021/BXD.

g) Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố khoá XI tại Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020 – 2025

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 của QHC thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016;

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu D1 theo QHC thành phố Biên Hòa, được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 21/10/2019;

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 một phần phân khu C2 theo QHC thành phố Biên Hòa, được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3625/QĐ-UBND ngày 08/11/2019;

- Hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C3 theo QHC thành phố Biên Hòa, được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 03/3/2020;

- Quy chế Quản lý quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Biên Hòa được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt tại Quyết định số 01/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019;

- Chương trình phát triển đô thị thành phố Biên Hòa giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 3003/QĐ-UBND ngày 20/9/2016;

- Báo cáo số 3981/BC-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết quả thống kê đất đai tỉnh Đồng Nai;

- Công văn số 93/CCTK ngày 7/7/2021 của Chi cục thống kê thành phố Biên Hòa về việc Cung cấp số liệu dân số của thành phố Biên Hòa dự ước đến 30/6/2021;

- Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, thành phố Biên Hòa từ năm 2015-2020;
- Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở thành phố Biên Hòa năm 2019;
- Bản đồ hành chính thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2019;
- Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/10.000 (đo vẽ mới phục vụ lập quy hoạch chung xây dựng).

1.4. Quy mô, phạm vi và ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Vị trí:

Thành phố Biên Hòa nằm hai bên bờ sông Đồng Nai (chủ yếu bên phía tả ngạn), cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 30 km (theo xa lộ Hà Nội và QL1), cách thành phố Vũng Tàu 90 km (theo QL51).

b) Phạm vi, quy mô:

Phạm vi nghiên cứu trực tiếp lập điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Biên Hòa bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính thành phố, với 30 đơn vị hành chính trực thuộc (29 phường và 1 xã):

- Diện tích tự nhiên: 26.362 ha (263,62 km²);
- Hiện trạng dân số năm 2021: 1.119.190 người.

Thời hạn lập quy hoạch Theo Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai và Công văn số 1299/TTg-CN ngày 24/09/2020 của TTCP:

- Giai đoạn quy hoạch: đến năm 2030;
- Tầm nhìn: Đến năm 2050.

c) Ranh giới:

Ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

- Phía bắc giáp huyện Vĩnh Cửu;
- Phía nam giáp huyện Long Thành;
- Phía đông giáp huyện Trảng Bom;
- Phía tây giáp thị xã Tân Uyên, thành phố Dĩ An - tỉnh Bình Dương và thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh.

II. TÓM TẮT VỀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên:

- Thành phố Biên Hòa có vị trí địa lý rất thuận lợi, nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, gồm 2 mùa rõ rệt gồm mùa mưa và mùa khô.

- Địa hình: Khu vực phía Đông và bắc thành phố địa hình có dạng đồi nhỏ, dốc thoải không đều, nghiêng dần về sông Đồng Nai, địa chất tương đối vững chắc, thuận lợi cho xây dựng công trình. Khu vực phía Tây và Tây nam, địa hình chủ yếu là đồng bằng, ven sông Đồng Nai là vùng ruộng vườn xen lẫn, nền địa chất kém thuận lợi cho xây dựng công trình.

- Có vẻ đẹp cảnh quan tự nhiên sông nước, rừng trồng, vườn cây trái.

- Nước biển dâng đồng thời tăng lượng mưa khu vực thành phố Biên Hòa gây ngập úng và xâm nhập mặn khu vực ven sông Đồng Nai.

2.2. Kinh tế:

Tổng vốn đầu tư toàn xã hội 5 năm 2015-2020 ước thực hiện là 129.000 tỷ đồng, tăng bình quân 1,79%/năm. Cơ cấu vốn đầu tư phát triển theo hướng tăng tỉ trọng vốn đầu tư trong nước (chiếm 73,14%), vốn đầu tư nước ngoài tăng bình quân 1,15%/năm.

Giai đoạn 2015-2020 ước giá trị sản xuất công nghiệp (theo giá so sánh 2010) tăng bình quân 10,97%/năm; tổng mức bán lẻ hàng hóa - dịch vụ tăng bình quân 12,85%/năm. Ngành công nghiệp vẫn giữ vai trò chủ đạo và phát triển có chọn lọc, thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao, thân thiện môi trường. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng, tăng tỉ trọng ngành thương mại, dịch vụ.

Năm 2020, GDP/đầu người của thành phố cao gấp hai lần GDP/đầu người của Việt Nam. Tỷ lệ hộ nghèo giảm xuống còn 0,15%.

2.3. Lịch sử văn hóa:

- Năm 1679 Chúa Nguyễn Phúc Chu đã thu nhận Tổng binh Trần Thượng Xuyên cùng một nhóm người Hoa và lưu dân người Việt cho vào khai khẩn, mở mang vùng đất Đông Phố (còn được gọi là Cù lao Phố vào thời bấy giờ - hoặc cù lao Hiệp Hòa ngày nay).

- Năm 1698, chúa Nguyễn sai Thống suất Nguyễn Hữu Cảnh vào kinh lược vùng đất Đồng Nai dựng dinh Trần Biên.

- Năm 1714, người Hoa xây dựng Thập phủ cổ miếu (Chùa Ông) ở xã Hiệp Hòa. Một năm sau, Văn miếu Trần Biên được xây dựng, sớm nhất ở Nam Bộ.

- Năm 1808, dinh Trần Biên được đổi thành Trấn Biên Hòa.

- Năm 1816, dân Lạp Man xây Thành Cự bằng đất. Thành này được Chúa Nguyễn cho xây dựng lại vào năm 1837 bằng đá và đổi tên thành Thành Biên Hòa.

- TP. Biên Hòa chính thức được công nhận là đô thị loại III vào năm 1976, đô thị loại II vào năm 1994 và đô thị loại I năm 2016.

- Như vậy, Biên Hòa là một vùng đất có bề dày lịch sử gắn liền với “Nền văn minh tiền sử lưu vực sông Đồng Nai”. Vùng đất Cù lao Phố hình thành và phát triển hơn 300 năm với những dấu ấn lịch sử hào hùng của dân tộc. Hiện nay trên địa bàn thành phố có 27 di tích văn hóa lịch sử (16 di tích xếp hạng cấp

quốc gia và 11 di tích xếp hạng cấp tỉnh. Các loại hình di tích khá phong phú như: Di tích khảo cổ, di tích lịch sử, di tích kiến trúc và di tích truyền thống đấu tranh cách mạng.

2.4. Dân số, lao động, xã hội:

- Dân số: Năm 2021, tổng dân số trong ranh giới quy hoạch khoảng 1.119.190 người¹, đúng theo dự báo của đồ án QHC 2014 đến năm 2020 (1,0 - 1,2 triệu người). Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên ở mức hợp lý và ổn định từ năm 2016 đến nay, dưới 1%/năm. Nhìn chung biến động dân số trong các năm gần đây không lớn, tương đối ổn định, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên và tăng cơ học chưa có biến động đột biến lớn.

- Lao động: Năm 2020, toàn thành phố có 512.336 lao động trong các ngành kinh tế phi nông nghiệp, trong đó 426.919 lao động trong các doanh nghiệp, 977 lao động hợp tác xã, và 84.440 lao động các cơ sở kinh tế cá thể.

- Dân tộc: Hiện nay thành phố Biên Hòa có 20 dân tộc định cư. Ngoài dân tộc Kinh chiếm đa số, dân tộc thiểu số có 2.648 hộ với 11.946 người chiếm tỷ lệ 1.09% gồm 19 dân tộc: Hoa, Tày, Khmer, Dao, Thái, Mường, Nùng, Choro, Giarai, H'Mông, Mạ, Thổ, Chay, Sán Dìu, X'Tiêng, Chăm, Êđê, Giáy, Coho.

Bảng 1. Dân số thành phố Biên Hòa tháng 6/2021

STT	Tên phường/xã	Diện tích (km ²)	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
Toàn thành phố		263,62	1.119.190	4.245
1	Trảng Dài	14,46	121.147	8.378
2	Tân Phong	16,86	60.039	3.561
3	Tân Biên	6,14	47.480	7.733
4	Hố Nai	3,89	44.195	11.361
5	Tân Hòa	3,94	44.683	11.341
6	Tân Hiệp	3,47	35.425	10.209
7	Bửu Long	5,76	29.224	5.074
8	Tân Tiến	1,31	15.533	11.857
9	Tam Hiệp	2,18	37.740	17.312
10	Long Bình	34,98	137.225	3.923
11	Quang Vinh	1,1	17.872	16.247
12	Tân Mai	1,37	24.065	17.566
13	Thống Nhất	3,43	27.032	7.881
14	Trung Dũng	0,81	16.470	20.333
15	Tam Hòa	1,22	18.026	14.775
16	Hòa Bình	0,54	7.559	13.998
17	Quyết Thắng	1,42	13.874	9.770
18	Thanh Bình	0,36	4.215	11.708
19	Bình Đa	1,27	19.491	15.347

¹ Công văn số 93/CCTK ngày 7/7/2021 của Chi cục thống kê thành phố Biên Hòa

STT	Tên phường/xã	Diện tích (km ²)	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
20	An Bình	10,41	58.479	5.618
21	Bửu Hòa	4,18	22.572	5.400
22	Long Bình Tân	11,44	63.150	5.520
23	Tân Vạn	4,44	16.096	3.625
24	Tân Hạnh	6,06	12.259	2.023
25	Hiệp Hòa	6,98	16.550	2.371
26	Hóa An	6,85	36.800	5.372
27	An Hòa	9,21	25.308	2.748
28	Tam Phước	45,1	71.752	1.591
29	Phước Tân	42,77	68.296	1.597
30	Long Hưng	11,59	6.633	572

Nguồn: Chi cục Thống kê Thành phố Biên Hòa.

2.5. Sử dụng đất đai:

Đánh giá trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cung cấp, kết hợp báo cáo số 3981/BC-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết quả thống kê đất đai tỉnh Đồng Nai. Diện tích tự nhiên là 263,62km², trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 19.033ha. Cụ thể:

- Đất dân dụng: 11.360 ha, đạt chỉ tiêu 101,5m²/ng. Trong đó đất ở khoảng 7.077ha, bình quân 63m²/người;

- Đất ngoài dân dụng: 7.646 ha. Trong đó chủ yếu là đất quốc phòng an ninh và đất công nghiệp;

- Đất khác: 7.322 ha. Trong đó còn 5.153 ha đất nông nghiệp và 1.252ha đất sông ngòi, kênh rạch, suối.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2020

STT	Năm	Dự báo đến 2020		Thực tế 2020	
	Dân số toàn thành phố	1.200.000		1.119.190	
	Danh mục sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
		(ha)	(m ² /ng)	(ha)	(m ² /ng)
	Tổng diện tích tự nhiên	26.355		26.355	
A	Đất xây dựng đô thị	19.264		19.033	
I	Đất dân dụng đô thị	10.703	85-90	11.360	101,5
1	Đất ở đô thị	5.124	40-45	7.077	63
1.1	Đất ở hiện hữu	3.567			
1.2	Đất ở xây mới mật độ cao	729			
1.3	Đất ở xây mới mật độ thấp	827			
2	Đất công trình công cộng	953	8-10	1.086	10

STT	Năm	Dự báo đến 2020		Thực tế 2020	
	Dân số toàn thành phố	1.200.000		1.119.190	
	Danh mục sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
		(ha)	(m2/ng)	(ha)	(m2/ng)
2.1	Đất trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa cấp TP	23			
2.2	Đất trung tâm công cộng - TMDV đô thị	930			
3	Đất phát triển hỗn hợp	1.228	10-12	435	4
4	Đất công viên cây xanh - không gian mở	1.090	8-10	153	1
5	Đất giao thông đô thị	2.308	18-20	2.608	23
II	Đất ngoài dân dụng	8.561		7.674	
6	Đất trung tâm văn hóa	82			
6.1	Đất trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa cấp tỉnh	57			
6.2	Đất trung tâm văn hóa cấp vùng	25			
7	Đất trung tâm tài chính TMDV cấp vùng	112			
8	Đất trung tâm đào tạo cấp vùng	211			
9	Đất trung tâm y tế cấp vùng	38			
10	Đất trung tâm tdtđ cấp vùng				
11	Đất công nghiệp	1.980		2.957	
12	Đất công trình đầu mối hkt	286		25	
13	Đất quốc phòng	4.104		4.240	
14	Đất du lịch	1.234		46	
15	Đất giao thông đối ngoại	343		325	
16	Đất công viên cây xanh ven sông	171		80	
B	Đất khác	7.091		7.322	
17	Đất cây xanh cảnh quan - cách ly hành lang giao thông	322			
18	Đất lâm nghiệp	2.477		148	
19	Đất nông nghiệp	1.578		5.153	
20	Đất ở nông thôn	546		399	
21	Đất mỏ đá	245		369	
22	Sông suối - mặt nước	1.923		1.252	

2.6. Hình thái kiến trúc đô thị

- Các cơ quan ban ngành, các cơ quan giao dịch tài chính ngân hàng, mạng lưới các cụm thương mại dịch vụ quan trọng của thành phố được hình thành dưới dạng kết hợp điểm và trục nằm trên các giao lộ và các trục đường chính như: Đường Hưng Đạo Vương; Đồng Khởi, 30-4, quốc lộ 1A cũ và các trục mới từ ngã tư Cầu Mới ra sông Đồng Nai, từ sân vận động ra cù lao Hiệp Hòa. Tại các đầu mối giao thông trọng yếu như ngã tư Chợ Đồn, ngã năm Cầu Hang, ngã tư Đồng Khởi, ngã ba Chợ Sặt, ngã tư Tam Hiệp, ngã ba Vũng Tàu và các trung tâm dân cư.

- Hình thái kiến trúc cũ, mới xen cài lẫn lộn, bên cạnh những công trình quá cũ một vài công trình mới bề thế, khang trang, kiến trúc hiện đại, đẹp. Tuy nhiên chưa có công trình điểm nhấn cả về tầm vóc lẫn chiều cao công trình đáng kể trong thành phố.

- Trên các trục giao thông khu vực và giao thông nội bộ chủ yếu là nhà ở thấp tầng, mật độ trung bình và thấp, hình thức phân lô mặt phố, tình trạng xây cất tự do, hình thái kiến trúc đơn điệu.

2.7. Hạ tầng kinh tế:

- Về các khu sản xuất nông nghiệp: Ngoài các vùng chuyên trồng lúa nước cần bảo vệ và vùng chuyên canh khác, thành phố phát triển theo hướng nông nghiệp đô thị, nông nghiệp sạch. Do không đủ điều kiện hình thành vùng sản xuất tập trung, nên thành phố xây dựng các điểm sản xuất rau, nấm, dược liệu an toàn... Thành phố cũng quản lý 14 điểm giết mổ động vật tạm thời đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm và hỗ trợ xây dựng điểm giết mổ tập trung tại phường Long Bình.

- Về các khu, cụm công nghiệp: Tại thành phố Biên Hòa có 09 khu công nghiệp: KCN Biên Hòa I, KCN Biên Hòa II, KCN Amata, KCN Loteco, KCN Agtex Long Bình, KCN Tam Phước, KCN Giang Điền, KCN Hố Nai III mở rộng, KCN Dốc 47. và 04 cụm công nghiệp: CCN Tam Phước 1, CCN Tam An, CCN Gốm Tân Hạnh, CCN Gốm Tân Hòa. Đối với khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã hình thành từ trước giải phóng, nằm sát sông Đồng Nai, không đảm bảo về môi trường, do đó Tỉnh Đồng Nai và thành phố Biên Hòa đã có chủ trương chuyển đổi công năng để chuyển sang xây dựng khu dân dụng đô thị. Ngoài ra, còn các cơ sở, điểm sản xuất công nghiệp phân tán nằm ngoài KCN/CCN, đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ (diện tích trên chủ yếu là các mỏ khai thác đá như: mỏ đá ở xã Phước Tân, xã Tân Hạnh, xã Hóa An).

- Về các khu du lịch: TP. Biên Hòa hiện có Khu du lịch Bửu Long (86ha), công viên Cù lao Ba Xê (21ha), làng Bưởi Tân Triều (5ha). Phía Nam có một số khu du lịch quy mô vừa như khu du lịch Vườn Xoài, khu du lịch công ty Trảng An, khu du lịch nghỉ dưỡng Câu lạc bộ Xanh... Ngoài ra còn một số dự án khu du lịch, giải trí đã, đang và sẽ được triển khai xây dựng như: Sân golf Long Thành, Lâm trại Sơn Tiên, Công viên hồ Suối Xóm Mai (250ha), Công viên Hóa An (202ha, được cải tạo từ các khu vực khai thác đá), khu cắm trại nghỉ dưỡng Lâm Viên. Tuy nhiên, các dự án hạ tầng du lịch triển khai thực hiện rất chậm, doanh thu du lịch trong những năm qua mặc dù có tăng nhưng so với tổng doanh thu thương mại – dịch vụ tỷ trọng chiếm không đáng kể, khoảng 0,5% tổng số.

2.8. Hạ tầng xã hội:

- Về trụ sở cơ quan: Tại Tp. Biên Hòa chưa hình thành một khu trung tâm chính trị - hành chính tập trung. Các cơ quan quản lý nhà nước và đoàn thể nằm phân tán trong các khu phố và dọc các trục đường chính của thành phố. Các công trình hành chính đa số sử dụng các công trình cũ, bố trí riêng lẻ, xen lẫn khu dân cư. Quy mô diện tích và điều kiện kết nối hạ tầng kỹ thuật chưa đảm

bảo điều kiện làm việc, không đóng góp được bộ mặt kiến trúc, cảnh quan cho đô thị.

- Về Công trình y tế: Thành phố có mạng lưới y tế rộng khắp như bệnh viện Đa khoa thành phố, 30 Trạm Y tế phường xã và có 06 bệnh viện tư nhân, trên 30 phòng khám đa khoa tư nhân... Trung tâm y tế cấp vùng chưa thực hiện được, do quy mô diện tích rất lớn và nằm trên khu vực cụm công nghiệp Tam Phước 1 (đã bỏ khỏi quy hoạch ngành, nhưng có chủ trương chuyển đổi hình thức đầu tư), các khu dân cư hiện hữu đông đúc... nên khó khả thi.

- Về Công trình giáo dục – đào tạo: Hiện thành phố có 16 trường trung học phổ thông, trong đó, có 9 trường công lập (3 trường đạt chuẩn quốc gia) và 7 trường ngoài công lập, đồng thời duy trì 5 trường bổ túc văn hóa cụm. Các trường phần lớn có quy mô diện tích chưa đảm bảo và phân bố không đồng đều giữa các khu vực trong đô thị. Hiện nay trên địa bàn thành phố có 06 trường Đại học và một số trường Cao đẳng, Trung học chuyên nghiệp và trường công nhân kỹ thuật. Nhìn chung, giáo dục chuyên nghiệp phát triển chưa mạnh so với tốc độ phát triển các ngành kinh tế và nhu cầu của thành phố, trung tâm kinh tế, chính trị văn hóa xã hội, khoa học công nghệ của tỉnh Đồng Nai.

- Về các công trình văn hóa, TDTT: Khu liên hợp Văn hóa – Thể dục Thể thao tỉnh (5,6ha), bao gồm công viên, quảng trường, Thư viện, Bảo tàng tỉnh Đồng Nai. Trung tâm TDTT – Sân vận động Đồng Nai tại phường Tân Hiệp hiện đã xuống cấp nhiều, ít sử dụng.

- Về Công trình TMDV: Toàn thành phố hiện có 25 chợ (03 chợ hạng 1, 8 chợ hạng 2, 14 chợ hạng 3) và 9 Siêu thị, Trung tâm thương mại theo quy hoạch đang hoạt động.

- Về hệ thống công viên, cây xanh: Các công viên cây xanh tập trung trong thành phố có quy mô chưa đảm bảo: Công viên Vườn Mít, công viên Biên Hùng (7ha), công viên Phan Văn Trị (Bờ Kè)... Ngoài ra còn có các vườn hoa nhỏ khác trong các khu ở.

- Về nhà ở: Nhà ở kiên cố và bán kiên cố của thành phố đạt 99,58%. Phân theo loại hình thì nhà ở riêng lẻ chiếm 98,96%, nhà ở chung cư chiếm 1,04%. Bình quân diện tích nhà ở của thành phố đạt 22,71m²/ng, thấp hơn bình quân chung cả tỉnh.

2.9. Hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị:

a. Về hệ thống giao thông:

- Đường hàng không: Sân bay Biên Hòa là sân bay quân sự không dùng khai thác phục vụ dân dụng.

- Giao thông đường bộ đối ngoại: gồm các tuyến Quốc lộ 1A; Tuyến tránh TP Biên Hòa của QL1A hiện đang triển khai xuống phía Đông Nam thành phố; Đường Nguyễn Ái Quốc; Quốc lộ 51; Đường tỉnh 760; Đường tỉnh 768. Hệ thống giao thông đối ngoại thành phố Biên Hòa chưa hoàn chỉnh chưa tạo thành hệ thống kết nối liên hoàn với những trung tâm kinh tế lớn của vùng cũng như

những đầu mối giao thông quan trọng như cảng, ga đường sắt. Đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu hiện đã có quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1, hiện chưa được xây dựng. Đường vành đai đi từ cao tốc Long Thành – Dầu Giây ở phía nam vòng lên phía Đông Bắc TP. Biên Hòa, nối TP Biên Hòa với tỉnh Bình Dương theo hướng Tây Bắc, lộ giới đường 60 m, hiện vẫn chưa thực hiện được. Thành phố có 3 bến xe bao gồm bến xe Đồng Nai bến xe loại 4, bến ngã tư Vũng Tàu bến loại 4, bến xe thành phố Biên Hòa bến loại 2.

- Giao thông nội thị: Hệ thống giao thông nội thị chưa tạo nên mạng lưới đồng bộ kết nối thuận lợi đến hệ thống giao thông đối ngoại và các đầu mối giao thông. Thực trạng triển khai một số dự án giao thông đô thị còn chậm đưa vào sử dụng, như dự án trục trung tâm thành phố Biên Hòa, cải tạo hệ đường, xây dựng tuyến phố đi bộ phường Thống Nhất, Đường D9, đường liên phường Tân Phong – Trảng Dài; Trảng Dài – Tân Hiệp....

- Đường sắt: Hiện nay, tuyến đường sắt Bắc Nam vẫn tiếp tục chạy qua thành phố khổ ray 1m giao cắt cùng cốt với đường phố Biên Hòa. Chi giao chui tại cầu Sập với xa lộ Biên Hòa và giao vượt QL1K tại cầu Hang. Nhà ga Biên Hòa hiện ở trung tâm của thành phố. Trong tương lai tuyến đường sắt Bắc nam đoạn qua thành phố Biên Hòa sẽ được chuyển theo tuyến tránh QL1A không đi qua trung tâm của thành phố.

- Đường thủy: Các sông hiện nay có khai thác vận tải trong địa phận thành phố Biên Hòa và lân cận gồm Sông Đồng Nai qua thành phố có chiều dài 23km, có tầm quan trọng cho vận tải thủy của tỉnh Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu... Ngoài ra, các sông nhánh của sông Đồng Nai. Cảng Đồng Nai là cảng tổng hợp duy nhất trong cụm cảng khu vực sông Đồng Nai, có diện tích 5.43ha. Cảng SCT Gas-VN và cảng VT. Gas là 2 cảng chuyên dụng cho tàu sông và tàu biển nhỏ hơn 1000T. Ngoài ra, còn một số bến đò hành khách trên sông nhưng với quy mô bé.

b. Về cao độ nền hiện trạng:

Địa hình Tp. Biên Hòa phức tạp và đa dạng, địa hình chuyển tiếp giữa đồng bằng và trung du, địa hình dốc dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông qua Tây. Khu vực phía Đông và Bắc thành phố, địa hình có dạng đồi nhỏ, dốc thoải không đều nghiêng dần về sông Đồng Nai và các suối nhỏ. Cao độ lớn nhất là 75m, cao độ thấp nhất bằng 2m về mùa mưa nước lũ tràn từ Bắc xuống Nam và Đông xuống Tây Nam.

c. Về hệ thống thoát nước mưa:

Phần lớn trên diện tích Thành phố Biên Hòa nước mưa chảy theo địa hình tự nhiên ra sông suối. Khu vực trung tâm thành phố và các khu dân cư hiện hữu có hệ thống thoát nước mưa chung với nước thải sinh hoạt bằng hệ thống cống tròn, xả trực tiếp ra các sông suối trên địa bàn Thành phố. Các khu công nghiệp và khu dân cư mới phát triển có xây dựng hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải. Các suối trên cùng đều thoát ra sông Đồng Nai, hiện nay các

suối trên đã được cải tạo, nạo vét, bảo vệ bờ suối nên phần nào hạn chế ngập úng khi mưa. Đến nay đã đầu tư xây dựng các công trình thoát nước và đã khắc phục được các điểm ngập nặng xảy ra trong thời gian qua khoảng 84% điểm ngập nặng (21/25 điểm ngập), ngoài ra, cùng với tuyến suối Sắn Máu được xây dựng hoàn thành, các tuyến suối suối Linh, suối Bà Bọt và suối Tân Mai là nguồn tiếp nhận tiêu thoát nước cho Biên Hòa cũng đã được UBND Thành phố Biên Hòa tiến hành nạo vét, cải tạo đạt trên 95% khối lượng.

d. Về hệ thống cấp nước:

Nguồn nước thô cung cấp cho thành phố Biên Hòa chủ yếu được lấy từ sông Đồng Nai và một số sông, suối khác. Hiện nay Biên Hòa có khoảng 7 nhà máy nước đang hoạt động với công suất tổng cộng khoảng 751.000 m³/ngđ lấy nước từ sông Đồng Nai phục vụ cho các dân cư nội thị và các khu công nghiệp. Ngoài ra mạng lưới cấp nước cung cấp cho dân cư các xã và chủ yếu là nguồn nước ngầm.

e. Về hệ thống cấp điện:

Hiện nay thành phố Biên Hòa được cấp điện chủ yếu từ nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến cao thế 220kv và 110kv. Nguồn điện tại chỗ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là thủy điện Trị An, nhiệt điện Nhơn Trạch, Amata, Formosa, Vedan. Thành phố có một trạm biến thế 220kv/110kv, gần các nhà máy điện (Trị An, Nhơn Trạch, Phú Mỹ,..). Ngoài ra còn có các trạm điện cao thế 110kv/22kv khác nằm rải rác trên địa bàn phục vụ cấp điện cho thành phố. Lưới điện trung thế hiện hữu được xây dựng và vận hành ở cấp điện áp 22kv, đa phần là đường dây trên không, trạm biến thế là loại trạm ngoài trời, đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật điện nhưng chưa đảm bảo về mỹ quan cho đô thị. Trong tương lai cần phát triển mạng lưới ngầm trong thành phố.

g. Về hệ thống thoát nước thải:

Thành phố Biên Hòa hiện tại đang sử dụng hệ thống thoát nước chung cho cả nước thải và hệ thống thoát nước mưa, được xây dựng từ lâu và đã có cải tạo một phần. Việc duy tu bảo trì không được thường xuyên. Ngoài ra một đô xây dựng ngày càng một tăng và mở rộng thành phố, vì vậy các tuyến thoát nước đều bị quá tải, nước mưa và nước thải không được xử lý mà xả thẳng ra sông.

h. Về quản lý chất thải rắn và VSMT

Rác thải của thành phố Biên Hòa được thu gom tại các bãi chôn lấp tại bãi rác Trảng Dài rộng khoảng 20ha, không có công nghệ xử lý nước rỉ rác, đây là bãi rác chôn lấp không đảm bảo về vệ sinh. Rác của các khu công nghiệp không có khả năng tái sử dụng cũng như được đưa về đây.

Nghĩa địa là một vấn đề được quan tâm vì hiện nay một số mồ mả do nhân dân tự chôn và chôn theo các khu nghĩa địa cũ nằm rải rác khắp thành phố Biên Hòa, đặc biệt là các khu vực phường ven đô. Hiện tỉnh Đồng Nai đã thực hiện xây dựng nghĩa trang có hỏa táng mang tính liên vùng tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu.

III. SƠ BỘ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH VÀ DỰ ÁN LIÊN QUAN

3.1. Bối cảnh quy hoạch, dự án cấp vùng:

Hiện nay có rất nhiều dự án, đồ án lớn, nhỏ đã và đang thực hiện có ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến sự phát triển kinh tế xã hội, phát triển đô thị trên địa bàn Thành Phố Biên Hòa, trong đó bao gồm các dự án, đồ án cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh, cấp thành phố:

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt năm 2017: trong đó thành phố Biên Hòa thuộc Tiểu vùng đô thị trung tâm, đóng vai trò là đầu mối giao thông quan trọng và trung tâm tiếp vận phía Đông của vùng Thành phố Hồ Chí Minh; trung tâm cấp vùng về dịch vụ đa lĩnh vực chất lượng cao, cung cấp các dịch vụ đô thị và công; trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, thương mại - tài chính, du lịch, thể dục thể thao về phía Đông của vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Dự án đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu: Có tổng chiều dài 53,7km chạy song song với tuyến quốc lộ 51. Điểm đầu nối với tuyến tránh quốc lộ 1 đoạn tránh TP Biên Hòa (Đồng Nai), điểm cuối giao với đường vành đai TP Bà Rịa. Việc xây dựng tuyến cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu sẽ góp phần chia sẻ áp lực giao thông cho quốc lộ 51, đón nhận các phương tiện vận chuyển từ các tỉnh miền Đông, miền Tây và TPHCM đưa khách du lịch đến bãi biển Vũng Tàu. Đồng thời, việc hình thành tuyến cao tốc này còn tạo điều kiện cho vận tải đường bộ và các cảng biển, khu công nghiệp ở Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu phát triển.

- Dự án mở rộng đường cao tốc TPHCM – Long Thành – Dầu Giây: Được chính thức vận hành toàn tuyến vào năm 2015, đến nay, sau 5 năm đi vào khai thác, tuyến cao tốc này hiện đang rơi vào tình trạng quá tải. Do đó, UBND tỉnh Đồng Nai đã kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, đầu tư mở rộng đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây từ 4 làn xe như hiện tại lên 10-12 làn xe theo quy hoạch đã được duyệt trước đây. đoạn mở rộng có chiều dài 24km, từ cầu Bà Dạt (quận 2, TPHCM) đến nút giao với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (Huyện Long Thành).

- Dự án cảng hàng không quốc tế tại Long Thành: Năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ Việt Nam phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng giai đoạn 1 (một nhà ga công suất 25 triệu khách/năm, một đường cất hạ cánh 4000m x 75m, một đài kiểm soát không lưu cao khoảng 123m, và các công trình liên quan khác), dự kiến triển khai công tác thiết kế và hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2020-2025.

- Dự án Tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu kết nối đường sắt với cảng biển Vũng Tàu, trung chuyển hàng với đường sắt Bắc - Nam tại ga Trảng Bom mới, kết nối với đường sắt Trảng Bom - Hòa Hưng tại ga Biên Hòa mới, đang nghiên cứu khả thi Dự án.

3.2. Công tác lập và quản lý quy hoạch đô thị:

Điều chỉnh tổng thể QHC thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt tại 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai và đã được điều chỉnh cục bộ QHC các khu vực như sau:

- Điều chỉnh cục bộ QHC, phạm vi liên quan khu vực Cảng Long Bình Tân tại Quyết định số 3413/QĐ-UBND ngày 21/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Điều chỉnh cục bộ QHC, phạm vi tại khu vực phía bắc phường Long Bình tại Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Thành phố Biên Hòa cũng đã triển khai các đồ án quy hoạch phân khu đô thị (bao gồm 21 phân khu). Hiện nay, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt được 10 phân khu. Các phân khu còn lại đã trải qua các thủ tục pháp lý theo quy định và đang trong quá trình hoàn thiện để trình UBND tỉnh phê duyệt.

3.3. Kết quả triển khai thực hiện quy hoạch:

Rà soát quá trình triển khai thực hiện, bước đầu trong giai đoạn ngắn hạn đến năm 2020 đã đạt được một số kết quả như sau:

a. Về tính chất, chức năng:

Ngày 30 tháng 12 năm 2015, Thủ tướng Chính phủ ra Quyết định số 2488/QĐ-TTg công nhận thành phố Biên Hòa là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đồng Nai. Là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, dịch vụ, khoa học kỹ thuật của tỉnh Đồng Nai.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, Thủ tướng Chính phủ ra Quyết định số 2076/QĐ-TTg phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng TPHCM đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, Thành phố Biên Hòa đóng vai trò là đầu mối giao thông quan trọng và trung tâm tiếp vận phía Đông của vùng TPHCM; trung tâm cấp vùng về dịch vụ đa lĩnh vực chất lượng cao, cung cấp các dịch vụ đô thị và công nghiệp; trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, thương mại - tài chính, du lịch, thể dục thể thao về phía Đông của vùng TPHCM.

Thành phố Biên Hòa đang đóng vai trò trung tâm công nghiệp, với các khu công nghiệp đang hoạt động như Biên Hòa 1, Biên Hòa 2, Amata, Loteco, Agtex Long Bình hoạt động tương đối hiệu quả, tỷ lệ lấp đầy cao... Tuy nhiên, các chức năng cấp vùng với đô thị hạt nhân thành phố Hồ Chí Minh như tài chính, thương mại dịch vụ, nghiên cứu, đào tạo, y tế, văn hóa, du lịch, giải trí, thể dục thể thao hầu như chưa được phát triển tương xứng với vai trò của thành phố.

b. Về quy mô dân số:

Hiện nay, theo Công văn số 93/CCTK ngày 7/7/2021 của Chi cục thống kê thành phố Biên Hòa về việc Cung cấp số liệu dân số của thành phố Biên Hòa dự ước đến 30/6/2021: Dân số toàn thành phố là 1,12 triệu người, trong đó dân số đô thị là 1,06 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa đạt 99,4%, là hoàn toàn phù hợp với

dự báo phát triển. Tuy nhiên, phân bố dân cư rất không đều giữa các khu đô thị, tập trung quá cao vào các phường thuộc khu vực Biên Hòa truyền thống.

Biên Hòa là thành phố có lượng dân di cư tìm việc làm khá lớn. Tuy nhiên, trong khoảng 5 năm trở lại đây, tình hình di cư đã bão hòa do các tỉnh, thành trong cả nước cũng đều đã có KCN, thu hút lực lượng lao động địa phương, nên mức di cư giảm đáng kể. Từ năm 2014-2019, Biên Hòa có 93.661 người nhập cư (từ các huyện trong tỉnh là 6.437 người, từ tỉnh khác chuyển đến là 87.224 người), số người xuất cư là 21.369 người.

c. Về đất xây dựng đô thị:

Đánh giá trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cung cấp, kết hợp báo cáo số 3981/BC-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết quả thống kê đất đai tỉnh Đồng Nai:

- Diện tích tự nhiên là 263,62km².

- Đất xây dựng đô thị khoảng 19.033ha, trong đó đất dân dụng khoảng 11.360 ha, đạt chỉ tiêu 101,5m²/ng.

So với dự báo của đồ án QHC 2014 cho giai đoạn đầu đến năm 2020, các số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên, chỉ tiêu đất dân dụng 101,5m²/ng là cao, trong khi chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng chỉ đạt 1m²/ng là quá thấp, đối chiếu Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về QHXD 01:2021, áp dụng cho đô thị loại I.

d. Về cấu trúc phát triển:

(1) Cấu trúc lưu thông:

- Tuyến đường vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh hiện đang trong giai đoạn thi công để khép kín. Tuyến đường vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh đang được triển khai xây dựng trong năm nay. Tuyến đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây đã hoàn thành và thông xe từ năm 2015. Tuyến đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu hiện chưa được xây dựng.

- Đầu tư phát triển tuyến du lịch đường sông Đồng Nai, tuyến đường sắt đô thị Metro đến thành phố Biên Hòa. Tháng 9/2018 thành phố Biên Hòa đã khánh thành và đi vào hoạt động tuyến du lịch đường sông. Tuy nhiên hiện tại tạm ngưng, đang thực hiện xử lý tài sản trên đất liên doanh với công ty Hoàng Gia Bảo.

(2) Cấu trúc chức năng:

Thành phố chủ yếu phát triển tại khu vực đô thị Biên Hòa cũ, và đã bắt đầu phát triển chuỗi các KĐT mới tại Nam Biên Hòa, gồm khu đô thị Water Front, Aquacity (Long Hưng), Khu dân cư Long Hưng, khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng (Tam Phước), khu đô thị dịch vụ thương mại Phước Tân... Tuy nhiên các khu trung tâm của thành phố vẫn giữ nguyên ở khu vực

Biên Hòa cũ. Các trung tâm cấp vùng theo quy hoạch ở khu vực Nam Biên Hòa chưa được hình thành.

(3) Cấu trúc cảnh quan:

- Dự án đường ven sông Đồng Nai, đoạn từ cầu Hóa An đến giáp ranh huyện Vĩnh Cửu: Đã hoàn thành công tác kiểm đếm đối với tất cả các hộ dân thuộc dự án. Thành phố đã chia làm 02 đoạn để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng

- Dự án Xây dựng công viên và kè sông Đồng Nai: Ngày 08/10/2021, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 4208/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư (điều chỉnh tên dự án). Ngày 21/10/2021, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 4423/QĐ-UBND về việc duyệt điều chỉnh Quyết định số 3849/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 về kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu tư vấn của dự án. Hiện nay, thành phố đang lập thiết kế bản vẽ thi công của dự án.

e. Về phân vùng phát triển:

(1) Khu vực Biên Hòa truyền thống:

Dân số hiện hữu khu vực Biên Hòa truyền thống năm 2020 khoảng 938.000 người, vượt so với dự báo của đề án QHC2014 là 850.000 người.

- Khu đô thị trung tâm lịch sử được chia thành 09 phân khu, từ A1 đến A9, với tổng dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 690.800 người, vượt so với dự báo của đề án QHC2014 là 570.000 người.

- Khu đô thị trung tâm mở rộng phía Đông được chia thành 06 phân khu, từ B1 đến B6, với tổng dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 513.900 người, vượt so với dự báo của đề án QHC2014 là 310.000 người.

Như vậy, xét cả hiện trạng 2020 cũng như quy hoạch phân khu đến năm 2030, có thể thấy dân số thành phố Biên Hòa có xu hướng tập trung quá nhiều vào khu vực Biên Hòa truyền thống, vượt xa so với dự báo của đề án QHC 2014, sẽ làm cho thành phố phát triển mất cân đối, quá tải hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực các phường trung tâm.

(2) Khu vực Nam Biên Hòa:

Dân số hiện hữu khu vực Nam Biên Hòa năm 2020 khoảng 180.000 ngàn người, chưa đạt so với dự báo của đề án QHC2014 là 350.000 ngàn người.

- Khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu được chia thành 04 phân khu, từ C1 đến C4, với tổng dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 567.800 người, vượt so với dự báo của đề án QHC2014 là 420.000 người.

- Khu đô thị phía Đông đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu được chia thành 02 phân khu, D1 và D2, với tổng dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 171.000 người, vượt so với dự báo của đề án QHC2014 là 100.000 ngàn người.

Như vậy, xét hiện trạng 2020 dân số khu vực Nam Biên Hòa còn thừa thớt, chưa phát triển như dự báo. Tuy nhiên, theo quy hoạch phân khu đến năm 2030,

có thể thấy dân số Nam Biên Hòa đều vượt xa so với dự báo của đồ án QHC 2014, tạo nên áp lực phát triển các dự án khu đô thị, khu nhà ở, các khu trung tâm chuyên ngành cùng với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phát triển đồng bộ cho khu vực mới đô thị hóa trong những năm gần đây.

f. Về hệ thống trung tâm

(1) Các trung tâm chuyên ngành cấp vùng:

Theo tình hình phát triển hiện nay, Trung tâm hành chính tỉnh sẽ không phát triển tại khu vực Tam Phước, mà sẽ kết hợp Trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ tại KCN Biên Hòa 1 (di dời và chuyển đổi chức năng).

Trung tâm văn hóa cấp vùng tại cù lao Hiệp Hòa chưa thực hiện được, do quy mô diện tích lớn và nằm trên khu vực các khu dân cư hiện hữu đông đúc... nên khó khả thi.

Các dự án du lịch lớn trên địa bàn và các dự án hạ tầng du lịch triển khai thực hiện chậm, doanh thu du lịch trong những năm qua mặc dù có tăng, nhưng so với tổng doanh thu thương mại - dịch vụ dịch vụ du lịch phát triển còn rất nhỏ. Ngành du lịch phát triển chậm chưa tương xứng với tiềm năng, các khu du lịch hầu như không tạo ra được các mô hình kinh doanh mới để thu hút khách, chất lượng phục vụ chưa tốt. Các khu du lịch từng bước được đầu tư, nâng cấp, mở rộng và hoạt động ổn định, như: Khu du lịch Vườn Xoài, Khu du lịch Bửu Long,... dịch vụ khai thác tuyến du lịch đường sông chưa mang lại hiệu quả cao, bên cạnh đó các dự án du lịch lớn tiến độ thực hiện rất chậm, nhất là dự án Khu du lịch Sơn Tiên.

Thành phố có mạng lưới y tế rộng khắp như bệnh viện Đa khoa thành phố, 30 Trạm Y tế phường xã và có 06 bệnh viện tư nhân, trên 30 phòng khám đa khoa tư nhân... Đến nay đã đạt 46 giường bệnh/vạn dân, cao hơn mức trung bình của tỉnh (27,5 giường bệnh/vạn dân); 12 bác sỹ/vạn dân; hệ thống y tế ngoài công lập phát triển khá nhanh với 06 bệnh viện, quy mô trên 500 giường, đạt trên 04 giường bệnh ngoài công lập/vạn dân. Trung tâm y tế cấp vùng chưa thực hiện được, do quy mô diện tích rất lớn và nằm trên khu vực cụm công nghiệp Tam Phước 1 (đã bỏ khỏi quy hoạch ngành, nhưng có chủ trương chuyển đổi hình thức đầu tư), các khu dân cư hiện hữu đông đúc... nên khó khả thi.

Trong thời gian qua, thành phố đã xây dựng thêm 03 trường trung học cơ sở, 03 trường tiểu học, 01 trường mầm non công lập. Tăng số trường trung học cơ sở lên 33 trường, tiểu học 56 trường, mầm non công lập 33 trường. Các Trung tâm nghiên cứu, đào tạo cấp vùng chưa thực hiện được, do quy mô diện tích lớn và hạ tầng giao thông kết nối chưa đồng bộ.

Hệ thống thiết chế văn hóa - thông tin - thể thao từ thành phố đến phường, xã chưa đầu tư xây dựng ngang tầm với đô thị loại 1. Nguyên nhân, do hiện nay quỹ đất đầu tư xây dựng thiết chế văn hóa rất hạn hẹp, nhiều địa phương không còn quỹ đất đầu tư xây dựng. Trung tâm thể thao cấp vùng tại Phước Tân chưa thực hiện được, do quy mô diện tích lớn và hạ tầng giao thông kết nối chưa đồng bộ.

(2) Trung tâm đô thị:

Khu trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại thành phố Biên Hòa quy mô 87ha: UBND tỉnh đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 4214/QĐ-UBND ngày 08/10/2021, đang thực hiện triển khai lập hồ sơ.

Thành phố tập trung hỗ trợ Chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ các dự án Trung tâm thương mại theo quy hoạch: Dự án Khu Trung tâm thương mại - dịch vụ - dân cư Tân Mai tại phường Thống Nhất do Công ty cổ phần bất động sản Tân Mai làm chủ đầu tư, với diện tích khoảng 10,5ha; Dự án Trung tâm thương mại Thánh Phong tại phường Trảng Dài do Công ty TNHH Thánh Phong làm chủ đầu tư, với diện tích khoảng 1,5ha; Dự án Trung tâm thương mại Tam Phước tại phường Tam Phước do Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Phước Thái làm chủ đầu tư, với diện tích khoảng 2 ha; Dự án siêu thị Cù lao Tân Vạn tại phường Tân Vạn do Công ty cổ phần đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu làm chủ đầu tư, với diện tích khoảng 0,6ha.

g. Về hệ thống giao thông

(1) Đường bộ đối ngoại: Đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu hiện đã có quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1. Đường vành đai đi từ cao tốc Long Thành – Dầu Giây ở phía nam vòng lên phía Đông Bắc TP. Biên Hòa, nối TP Biên Hòa với tỉnh Bình Dương theo hướng Tây Bắc, lộ giới đường 60 m, hiện vẫn chưa thực hiện được.

(2) Đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc – Nam sẽ cải tuyến từ ga Trảng Bom đi xuống phía Đông Nam thành phố và tuyến đường sắt mới đoạn ngã 3 tiếp giáp với tuyến đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, hiện vẫn chưa được xây dựng.

(3) Đường thủy: Vẫn sử dụng cảng Long Bình Tân và bến đò ngang An Hảo.

(4) Bến bãi: Ga Biên Hòa dự kiến xây dựng tại Long Bình Tân hiện vẫn chưa được xây dựng mà vẫn sử dụng ga Biên Hòa cũ ở Hưng Đạo Vương, phường Thống Nhất. Bến xe liên tỉnh tại ga Long Bình Tân và bến xe phía Nam gần trung tâm hành chính hiện tại chưa được xây dựng. Vẫn duy trì bến xe khách hiện hữu tại ngã 3 Tam Hiệp, diện tích 17000 m², và bến xe khách Biên Hòa tại đường Nguyễn Ái Quốc.

(5) Giao thông nội thị:

- Dự án xây dựng đường Hương lộ 2 (giai đoạn 1) thuộc phường An Hòa: đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư đoạn dài khoảng 1,1 km (đoạn qua phường An Hòa) và chủ đầu tư đã khởi công xây dựng công trình. Đối với đoạn 0,4km còn lại thuộc phường An Hòa và 0,2km thuộc xã Long Hưng, dự kiến hoàn thành công tác bồi thường và bàn giao mặt bằng trong quý IV/2021.

- Dự án đường ven sông Cái từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toàn: Hiện nay, thành phố cơ bản đã hoàn thành công tác kiểm đếm đối với các

hộ dân thuộc dự án; thành phố đang tập trung thực hiện lập hồ sơ, phê duyệt phương án bồi thường và xử lý các vướng mắc có liên quan đến dự án.

- Dự án đường ven sông Đồng Nai, đoạn từ cầu Hóa An đến giáp ranh huyện Vĩnh Cửu: Đã hoàn thành công tác kiểm đếm đối với tất cả các hộ dân thuộc dự án. Thành phố đã chia làm 02 đoạn để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

- Dự án đường trục Trung tâm thành phố Biên Hòa: thành phố đã hoàn thành công tác quy chủ các thửa đất bị thu hồi thuộc dự án. Đồng thời đã tiến hành thực hiện sao lục hồ sơ của các thửa đất để chuẩn bị cho công tác xác nhận nguồn gốc đất của dự án. UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án. Hiện nay, Bộ Tài nguyên Môi trường đã tổng hợp hồ sơ và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét.

- Xây dựng tuyến phố đi bộ phường Thống Nhất: Đã hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, đang bồi thường di dời trạm điện cao thế để giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

- Dự án đường D9: Đã hoàn thành công tác bồi thường; đang thực hiện điều chỉnh dự toán, thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu; dự kiến khởi công trong năm 2021.

- Đường liên phường Tân Phong – Trảng Dài; Trảng Dài – Tân Hiệp. Hiện đang tạm ngưng.

- Nút giao ngã tư Tân Phong đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

- Đường nối cầu Bửu Hòa với QL1K, UBND tỉnh đã ủy quyền cho Sở giao thông vận tải ký kết hợp đồng BT với công ty CP Đầu tư xây dựng Tuần Lộc vào tháng 12/2018 và hiện chủ đầu tư đang xin ý kiến Thủ tướng chính phủ lập thủ tục xin chuyển mục đích đất lúa.

h. Về chuẩn bị kỹ thuật

- Tại thành phố Biên Hòa, đến nay đã đầu tư xây dựng các công trình thoát nước và đã khắc phục được các điểm ngập nặng xảy ra trong thời gian qua khoảng 84% điểm ngập nặng (21/25 điểm ngập), ngoài ra, cùng với tuyến suối Sắn Máu được xây dựng hoàn thành, các tuyến suối suối Linh, suối Bà Bọt và suối Tân Mai là nguồn tiếp nhận tiêu thoát nước cho Biên Hòa cũng đã được UBND Thành phố Biên Hòa tiến hành nạo vét, cải tạo đạt trên 95% khối lượng.

- Giai đoạn quy hoạch trước, vấn đề quy hoạch ứng phó với BĐKH chưa thực sự được quan tâm, trước diễn biến thay đổi ngày một cực đoan cần thiết có những tính toán phù hợp với bối cảnh mới (tính toán cao độ có xét đến BĐKH).

- Thành phố hiện mạng lưới thoát nước mưa và nước thải vẫn đi chung trong các khu vực cũ, khu vực mới đã có những định hướng tách riêng nước thải dẫn về xử lý, tuy nhiên hiện nay hệ thống thu gom chưa đồng bộ, chưa tạo thành hệ thống cần thiết có những nghiên cứu, quy hoạch thu gom một cách khoa học, hợp lý nhằm xử lý triệu đề vấn đề này.

k. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

(1) Cấp nước:

Xây dựng mới và đưa vào khai thác từ năm 2015: Nhà máy nước Hóa An, thành phố Biên Hòa, công suất 15.000m³/ngày. Nâng công suất: Nhà máy nước Thiện Tâm, giai đoạn 1 từ 100.000m³/ngày lên 200.000m³/ngày và đưa vào khai thác từ Quý 4/2018. Nâng công suất Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch 1 từ 100.000 m³/ngày lên 200.000 m³/ngày. Ngoài ra còn có các dự án cấp nước được đầu tư tại các trung tâm đô thị như: Nhà máy nước Hóa An, công suất 15.000 m³/ngày; Trạm Hóa An, công suất 6.000 m³/ngày; Trạm Thống Nhất, công suất 600 m³/ngày.

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc cấp nước vẫn còn gặp những khó khăn, thách thức do tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, cộng với sự gia tăng dân số, nên việc đầu tư phát triển cấp nước chưa đáp ứng kịp thời yêu cầu, phạm vi bao phủ dịch vụ cấp nước còn thấp (chỉ có khoảng 88% dân số thành thị được cấp nước qua hệ thống cấp nước tập trung), chất lượng dịch vụ cấp nước cũng chưa ổn định. Chất lượng nước của một số trạm cấp nước quy mô nhỏ tại khu đô thị mới, khu chung cư hay tại giếng khoan khai thác quy mô nhỏ lẻ còn hạn chế, chưa đạt yêu cầu theo quy định.

Hệ thống cấp nước của thành phố chưa hoàn chỉnh, nhất là khi ban hành quy chuẩn QCVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình cần có những điều chỉnh cho phù hợp với quy định mới.

(2) Cấp điện: Ngầm hóa đường dây điện, hệ thống cáp quang đến nay đường Hà Huy Giáp đã hoàn thành, đường 30/4 đang tiếp tục thực hiện. Định hướng trong quy hoạch chung 2014 cần được điều chỉnh phù hợp với quy mô dân số trong giai đoạn mới, các chỉ tiêu cũng cần cập nhật theo quy chuẩn mới về quy hoạch 01/2021.

(3) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Thành phố đã tiếp nhận và đưa vào vận hành nhà máy xử lý nước thải thành phố giai đoạn 1A, công suất 3000m³/ ngày/đêm ở Hố Nai. Hiện tại nước thải thành phố đa số chưa được phân tách thu gom về khu vực xử lý. Cần phải có giải pháp quy hoạch phù hợp với yêu cầu mới.

(4) Nghĩa trang: Thành phố Biên Hòa chưa có nhà tang lễ cấp đô thị. Trong khi đó với sự phát triển các khu dân cư và chung cư cao tầng cần phải có một nhà tang lễ là hết sức cần thiết. Hiện tại các nghĩa trang hiện hữu của thành phố không còn khả năng mở rộng để đáp ứng nhu cầu an táng của người dân về sau, cần phải có giải pháp quy hoạch xây dựng bổ sung thêm các nghĩa trang mới để đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

3.4. Đánh giá tổng hợp:

a) Về tình hình sử dụng đất và hướng phát triển đô thị:

- Thành phố chủ yếu phát triển tại khu vực đô thị Biên Hòa cũ, và đã bắt đầu phát triển chuỗi các KĐT mới tại Nam Biên Hòa, gồm khu đô thị Water

Front, Aquacity (Long Hưng), Khu dân cư Long Hưng, khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng (Tam Phước), khu đô thị dịch vụ thương mại Phước Tân...

- Thành phố cũng đang tiếp tục phát triển các dự án khu đô thị và dân cư tại các phường Hiệp Hòa, Bửu Long, An Bình, Tân Vạn, Bửu Hòa, Hóa An... và các khu tái định cư phục vụ các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố. Theo thống kê, hiện có 79 dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại đang triển khai, quy mô 3.363 ha.

- Tuy nhiên các khu trung tâm của thành phố vẫn giữ nguyên ở khu vực Biên Hòa cũ. Các trung tâm cấp vùng theo quy hoạch ở khu vực Nam Biên Hòa chưa được hình thành.

- Quỹ đất nông nghiệp có thể chuyển đổi một phần thành đất đô thị phục vụ phát triển. Đất quốc phòng có diện tích khá lớn, nhưng rất khó chuyển đổi mục đích sử dụng.

b) Về hình thái và cấu trúc cảnh quan đô thị:

- Không gian phát triển thành phố bị hạn chế bởi các khu công nghiệp, sân bay và đất quân sự tập trung ở giữa thành phố, chia cắt khu vực phía Bắc và Nam Biên Hòa, hạn chế việc mở rộng TP.

- Không gian thành phố còn bị chia cắt bởi các trục giao thông quốc lộ, đường sắt, và đường cao tốc tương lai, đường dây điện 220KV.

- Một số khu cụm công nghiệp và nhà máy phân tán trong các khu dân cư gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng chất lượng cuộc sống của cư dân.

- Đô thị thiếu không gian công cộng, không gian công viên cây xanh tập trung.

- Quản lý kiểm soát phát triển không gian đô thị chưa hiệu quả. Tình trạng đô thị hóa tự phát diễn ra phổ biến ở khu vực ngoại vi và các xã mới sáp nhập.

- Chưa triển khai thực hiện các dự án trọng điểm có sức lan tỏa thúc đẩy đô thị phát triển. Các dự án nhỏ lẻ hoặc các dự án thiếu sự liên kết có nguy cơ phá vỡ tổng thể.

- Về xây dựng nhà ở: đã xây dựng mở mang một số khu vực dân cư nhưng lẻ tẻ và chủ yếu vẫn là nhà chia lô, dân tự xây, bám dọc theo các trục phố. Chưa chú ý tới vấn đề xây dựng khu ở tái định cư, khu chung cư cho cán bộ công nhân đặc biệt là các KCN tập trung, khu dân cư đô thị mới, chưa xây dựng đồng bộ nhà ở, công trình kỹ thuật hạ tầng và các cơ sở dịch vụ, công cộng.

- Không gian đô thị thiếu bản sắc không đồng bộ. Các công trình hành chính, cơ quan, được chú ý về kiến trúc mang nét hiện đại, nhưng chưa đẹp. Kiến trúc nhà ở lộn xộn chưa tạo được nét riêng cho các trục đô thị.

- Cảnh quan đô thị chưa khai thác, đặc biệt sông Đồng Nai, sông Cái, các hồ suối, không gian du lịch chưa khai thác thể mạnh văn hoá lịch sử...

c) Về kết nối giao thông:

- Có đầy đủ các loại hình giao thông vận tải gồm đường bộ, đường sắt, đường hàng không. Mạng lưới giao thông gắn kết với các trục giao thông quan trọng của quốc gia, của vùng. Hệ thống giao thông đường bộ hiện đang được quan tâm đầu tư xây dựng nâng cấp cải tạo.

- Tuy nhiên, các tuyến giao thông quốc gia đường bộ, đường sắt xuyên qua trung tâm thành phố, hệ thống giao thông công cộng chưa thuận tiện, các cầu trên sông Đồng Nai và luồng lạch gây hạn chế giao thông đường thủy, sân bay Biên Hòa hiện đang nằm sát trung tâm thành phố.

IV. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

4.1. Yêu cầu thu thập tài liệu, số liệu:

Khảo sát thực địa, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan. Nguồn khai thác thông tin đến từ Sở, Ban, Ngành tỉnh Đồng Nai, các Phòng, Ban chức năng thành phố Biên Hòa, UBND các phường, xã. Ngoài ra, có thể tiếp cận từ internet: Công thông tin điện tử của thành phố Biên Hòa, các trang web của các sở ngành, các trang web chuyên ngành... Cụ thể:

a) Tài liệu về điều kiện tự nhiên:

- Thu thập các tài liệu điều tra và đánh giá về điều kiện tự nhiên, trong đó trọng tâm là hệ thống sông nước, cảnh quan đặc trưng;

- Các tài liệu về biến đổi khí hậu trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Phân tích, đánh giá các tai biến, rủi ro thiên tai.

b) Điều tra thu thập dữ liệu, đánh giá hiện trạng phát triển:

- Các tài liệu liên quan đến lịch sử hình thành, phát triển thành phố.

- Các tài liệu về tình hình kinh tế - xã hội, tình hình tăng trưởng dân số, cơ cấu lao động...

- Các số liệu, bản đồ hiện trạng sử dụng đất đai trong 5 năm gần đây. Lưu ý rà soát, đánh giá hiện trạng đất công viên rừng trồng.

- Các tài liệu, số liệu thống kê về thực trạng đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Các tài liệu hình ảnh về kiến trúc cảnh quan, môi trường đô thị.

- Niên giám thống kê thành phố Biên Hòa 5 năm gần đây.

c) Các tài liệu về dự báo phát triển kinh tế, xã hội thành phố:

- Nghiên cứu và phân tích các cơ sở định hướng phát triển của cấp thẩm quyền đã ban hành, trọng tâm là kế hoạch, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội thành phố; Nghị quyết và chương trình hành động của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố nhiệm kỳ 2020-2025;

d) Điều tra thu thập các dự báo, định hướng ngành và địa bàn, khớp nối và tích hợp các quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng:

- Các định hướng cấp độ vùng Thành phố Hồ Chí Minh trong phát triển kinh tế xã hội, sử dụng đất đai, phát triển các ngành, những trọng điểm đầu tư về kinh tế... các dự kiến phát triển liên quan đến tỉnh Đồng Nai và thành phố Biên Hòa;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa; các quy hoạch phát triển ngành có liên quan đến huyện như quy hoạch giao thông, quốc phòng, điện lực, cụm cảng, nghĩa trang ...; các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các đồ án dự án đã được phê duyệt.

4.2. Yêu cầu đánh giá thực hiện quy hoạch đã được duyệt:

- Rà soát nội dung quy hoạch không gian đô thị gồm: Tính chất đô thị, cấu trúc đô thị; quy mô dân số, đất đai; phân bố công trình hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan thành phố Biên Hòa.

- Rà soát nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường, gồm: Hệ thống giao thông; Hệ thống công trình HTKT; Bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Rà soát, đánh giá công tác quản lý quy hoạch: Rà soát về quy hoạch phân khu, QHCT và phát triển đô thị: Rà soát về quy hoạch phân khu đã duyệt, đang thực hiện; Rà soát về quy hoạch chi tiết và các dự án phát triển đô thị. Đánh giá hiệu quả của các dự án đầu tư đang triển khai; phương án xử lý các dự án treo, dự án không khả thi.

- Xác định các mâu thuẫn, bất cập cần giải quyết trong điều chỉnh quy hoạch thành phố đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

4.3. Yêu cầu điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị:

- Đánh giá bối cảnh, xác định các động lực phát triển đô thị.

- Nghiên cứu vai trò sân bay Long Thành trong mối liên hệ vùng. Điều chỉnh hướng chọn đất phát triển đô thị chuyển dịch về phía nam, kết nối với sân bay Long Thành.

- Luận cứ, các tiêu chí về chuyển đổi mô hình từ “đô thị công nghiệp” sang mô hình “đô thị dịch vụ”, “đô thị hài hòa và thông minh”.

- Trên cơ sở mô hình phát triển thành phố Biên Hòa theo dạng hạt nhân - đa cực, có chức năng hỗn hợp, đề xuất 3 cấu trúc điển hình: theo chức năng, theo tự nhiên và theo khung giao thông.

- Đề xuất điều chỉnh phân vùng phát triển đô thị theo phương án sử dụng hiệu quả, tiết kiệm nguồn tài nguyên đất đai... Xác định quy mô dân số, mật độ dân cư, sử dụng đất, định hướng và các nguyên tắc phát triển đối với từng khu vực chức năng cho phù hợp điều kiện thực tế.

- Đô thị phát triển nén, tạo nhiều khoảng trống xanh và kết hợp mặt nước, hạn chế phát triển dàn trải. Lưu ý khả năng khai thác các quỹ đất ít thuận lợi cho xây dựng cho các chức năng phù hợp.

- Nghiên cứu điều chỉnh vị trí, quy mô trung tâm hành chính tỉnh Đồng Nai, và các khu trung tâm y tế, đào tạo và TDTT cấp vùng.

- Định hướng phát triển không gian về du lịch, tạo điều kiện để khai thác tối đa các lợi thế về điều kiện tự nhiên, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa và sinh thái đặc thù của tỉnh để phát triển du lịch.

- Nghiên cứu định hướng phát triển ven sông Đồng Nai để hình thành đô thị ven sông. Hoạch định lại hệ thống không gian xanh đô thị, trong đó lưu ý chuyển đổi chức năng công viên rừng trồng tại Trảng Dài, Phước Tân, Tam Phước. Ổn định quỹ đất rừng trồng còn lại của thành phố và đề xuất giải pháp khai thác lưỡng dụng theo mô hình công viên chủ đề.

- Kết nối không gian giữa khu vực đô thị trung tâm lịch sử, khu đô thị trung tâm mở rộng về phía đông với đô thị mới Nam Biên Hòa.

- Định hướng phát triển không gian ngầm cho hệ thống giao thông và thương mại dịch vụ trong tương lai.

- Rà soát cập nhật lại các khu vực đất an ninh, quốc phòng đã bàn giao cho địa phương quản lý.

- Luận cứ điều chỉnh định hướng quy hoạch sử dụng đất. Đề xuất giải pháp kiểm soát các giới hạn phát triển, quản lý sử dụng đất mở rộng đô thị, xác lập các không gian đất dự trữ cho các cơ hội điều chỉnh cũng như phát triển lâu dài.

- Đề xuất điều chỉnh ranh giới nội thị, theo hướng hình thành phường Long Hưng. Đề xuất phương án điều chỉnh ranh giới, sát nhập các đơn vị hành chính cấp phường, đảm bảo các tiêu chí đơn vị hành chính theo quy định của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Đối với những khu vực có mật độ xây dựng cao, thiếu không gian công cộng, không gian cho hạ tầng kỹ thuật cần phát triển không gian ngầm dưới mặt đất nhằm hướng tới mục tiêu đáp ứng nhu cầu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

4.4. Yêu cầu bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích:

- Phân tích đặc điểm đặc trưng về không gian cảnh quan tự nhiên và cấu trúc phát triển không gian đô thị theo đặc điểm đặc trưng về cảnh quan tự nhiên.

- Xác định phạm vi, giới hạn các vùng cảnh quan, bảo tồn, trong đó lưu ý xác định các khu vực bảo tồn thiên nhiên, tổ chức không gian khai thác du lịch sinh thái cù lao Hiệp Hòa, không gian xanh cảnh quan dọc sông Đồng Nai;

- Đề xuất phương án cụ thể nhằm phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di vật, cổ vật, di sản văn hóa phi vật thể của địa phương.

4.5. Yêu cầu về tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Luận cứ điều chỉnh định hướng phát triển kiến trúc, cảnh quan; thiết kế đô thị;

- Xác định các khu vực kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, hệ thống quảng trường, khu vực trung tâm, cửa ngõ, công trình điểm nhấn của thành phố Biên Hòa.

- Xác định các không gian mở: Hành lang cảnh quan chính dọc sông Đồng Nai kết nối các mảng xanh lớn; Cù lao Hiệp Hòa; các vùng sinh thái ngập nước; các vườn cây ăn trái...

- Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan đô thị trong tương lai mang đậm nét văn hóa vùng miền đông Nam bộ. Xác định ngưỡng, giới hạn, khả năng dung nạp của quỹ đất cho những khu chức năng đặc biệt của đô thị; Kiểm soát tầng cao, mật độ, khối tích các không gian phát triển trong đô thị.

4.6. Yêu cầu đối với hệ thống hạ tầng xã hội:

- Xác định nhu cầu xây dựng và phân bố lại hệ thống các công trình phục vụ công cộng cấp đô thị và các trung tâm chuyên ngành cấp vùng.

- Đối với hệ thống hạ tầng giáo dục và đào tạo: đảm bảo liên kết, đồng bộ, sự phù hợp của hệ thống hạ tầng giáo dục và đào tạo với các hệ thống kết cấu hạ tầng khác của tỉnh. Các cơ sở đào tạo đại học, cao đẳng bố trí hợp lý ở các khu vực ngoại ô để bảo đảm không quá tải về giao thông.

- Kết nối hạ tầng xã hội giữa khu vực đô thị hiện hữu với đô thị mới;

- Đánh giá hiện trạng và nhu cầu nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trong tương lai. Xác định nhu cầu xây dựng nhà ở, trong đó đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở chung cư;

- Quy hoạch không gian xanh; hệ thống cây xanh, mặt nước đáp ứng tiêu chí cho một đô thị loại I và có đặc trưng cảnh quan sông nước đặc sắc.

4.7. Yêu cầu đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Yêu cầu chung:

- Luận cứ điều chỉnh định hướng phát triển kết cấu hạ tầng. Hoàn thiện chiến lược phát triển hạ tầng khung, kết nối với hệ thống hạ tầng quốc gia và vùng, giữa khu vực đô thị hiện hữu và đô thị mới, đảm bảo không chồng, chéo với các dự án đã được phê duyệt và đã triển khai thực hiện.

Đảm bảo tính kết nối giữa thành phố Biên Hòa và các địa bàn khác thuộc tỉnh Đồng Nai cũng như với các tỉnh lân cận. Đảm bảo tính kết nối giữa hệ thống đường bộ, đường sắt, cảng đường thủy, cảng hàng không nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Đề xuất các giải pháp ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý và phát triển hạ tầng đô thị.

b) Hạ tầng giao thông:

- Rà soát đánh giá lại thực trạng và khó khăn về giao thông đô thị, nghiên cứu bổ sung phương án nhằm giảm tải áp lực cho các trục giao thông huyết mạch của thành phố Biên Hòa, nhất là trong thời gian tới Sân bay quốc tế Long Thành sẽ đi vào hoạt động;

- Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại và trục chính đô thị kết nối với Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, kết nối với các huyện Long Thành, Trảng Bom, Vĩnh Cửu...;

- Rà soát cập nhật lại tuyến giao thông Bắc Sơn – Long Thành. Xác định vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông sắt, đường bộ, cảng đường thủy sông Đồng Nai;

- Điều chỉnh mạng lưới đường đô thị, các chỉ giới đường đỏ cho các trục đường chính và hệ thống hành lang an toàn, tuynel kỹ thuật gắn kết với giao thông quốc gia và vùng.

- Cập nhật định hướng phát triển giao thông vận tải quốc gia theo các Quyết định 1454/QĐ-TTg, ngày 1/9/2021 phê duyệt Quy hoạch phát triển mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 Quy hoạch Kết cấu hạ tầng Đường thủy nội địa Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1769/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và những định hướng của quốc gia khác.

- Hệ thống giao thông phải đáp ứng nhu cầu vận tải hành khách và hàng hóa phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội, quá trình đô thị hoá và hội nhập với quốc tế;

- Mạng lưới giao thông phải được phân cấp rõ ràng, đảm bảo thông suốt, trật tự, an toàn, hiệu quả;

- Quy hoạch giao thông đô thị trong đồ án quy hoạch chung phải dự báo nhu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa và cơ cấu phương tiện giao thông;

- Hệ thống giao thông đô thị phải đảm bảo liên hệ nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng; kết nối thuận tiện nội vùng, giữa giao thông trong vùng với hệ thống giao thông quốc gia và quốc tế; kết nối giữa giao thông vùng xuyên đô thị với đầu mối Ga, bến bãi và các tuyến giao thông công cộng đô thị.

- Phát triển hệ thống giao thông đường sắt đô thị và hệ thống bến, bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu người dân sinh sống và làm việc tại thành phố Biên Hòa cũng như các địa phương khác, kết nối với các đầu mối giao thông.

c) Cao độ nền và thoát nước mưa:

- Đánh giá, xác định được các loại đất theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng. Phải đánh giá, xác định được các nguy cơ rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng trong đó có xét đến các khu vực lân cận; Xác định phạm vi, giới hạn các vùng cảnh báo nguy cơ thiên tai...

- Yêu cầu điều chỉnh quy hoạch phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi, các quy hoạch liên quan đã, đang thực hiện. Phải tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp. Phải có giải pháp để cao độ nền khu quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu;

- Quy hoạch cao độ nền phải được thiết kế với chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán được xác định theo loại đô thị và phân khu chức năng đô thị theo quy chuẩn 01/2021.

- 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.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải đảm bảo diện tích, thể tích hệ thống hồ điều hòa để điều tiết nước mặt; khai thác các khu vực trũng, thấp để lưu trữ tạm thời nước mưa; tăng diện tích mặt phủ thấm hút nước cho các công trình giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật và các khu vực công cộng khác. Các khu vực đô thị hiện hữu phải giữ lại, cải tạo và nâng cấp các hồ, sông, kênh rạch hiện có để đảm bảo thể tích lưu trữ và điều hòa nước mặt;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt khu vực phát triển mới không được làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nước mặt của các khu vực hiện hữu;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải tính đến việc giảm thiểu thiệt hại do tác động của thiên tai (lũ, lụt, bão, triều cường, trượt, sạt lở đất...), ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng;

- Các khu vực xây dựng mới hoàn toàn phải xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Các khu vực đã có mạng lưới thoát nước chung phải cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa riêng hoặc hệ thống thoát nước riêng;

- Hệ thống thoát nước mặt phải được tính toán theo chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống. Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu được quy định trong quy chuẩn 01/2021;

d) Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu nhu cầu cấp nước, nguồn cung cấp nước, các công trình cấp nước và mạng lưới phân phối nước chủ yếu, đảm bảo sử dụng tiết kiệm hợp lý nguồn nước; giảm thiểu thất thoát;

- Cấp điện và chiếu sáng đô thị: Tính toán các chỉ tiêu và phụ tải, xác định nguồn và các trạm biến thế, quy hoạch mạng lưới phân phối chính, đề xuất sử dụng các nguồn cung cấp năng lượng xanh; nghiên cứu chiếu sáng đô thị đảm bảo yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị và kinh tế;

- Thông tin liên lạc: Xác định các chỉ tiêu và các nhu cầu; quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phù hợp các yêu cầu phát triển của đô thị trung tâm vùng;

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định chỉ tiêu nhu cầu thoát nước thải, các giải pháp thu gom và xử lý nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách biệt với hệ thống thoát nước mưa; xác định chỉ tiêu nhu cầu thu gom chất thải rắn, quy hoạch hệ thống các công trình xử lý theo hướng hiện đại và bố trí các bãi chôn lấp chất thải rắn ở địa điểm thích hợp;

- Phòng cháy và chữa cháy: Đề xuất mạng lưới hạ tầng PCCC trên địa bàn quy hoạch (Trụ sở, doanh trại, công trình phục vụ PCCC; hệ thống cung cấp nước phục vụ PCCC; hệ thống giao thông phục vụ PCCC; hệ thống thông tin liên lạc phục vụ PCCC);

- Nghĩa trang và nhà tang lễ: quy hoạch địa điểm, quy mô các nghĩa trang, giải pháp di dời tái phát triển nghĩa trang hiện hữu. Xác định địa điểm nhà hỏa táng và nhà tang lễ.

4.8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng ô nhiễm môi trường;

- Dự báo các tác động và diễn biến của môi trường những tác động tích cực, tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; trên cơ sở đó đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường đối với việc phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Đề xuất chiến lược quản lý nguồn nước mặt;

- Luận cứ và đề xuất các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục các tác động và rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường và kỹ thuật hạ tầng và phát triển không gian;

- Kiểm soát chặt chẽ ô nhiễm môi trường, có tính đến trong điều kiện biến đổi khí hậu;

- Xây dựng lộ trình bảo đảm phát triển bền vững giữa phát triển du lịch và phát triển kinh tế theo hướng bảo vệ môi trường sinh thái và cảnh quan tự nhiên.

4.9. Yêu cầu quốc phòng - an ninh:

- Bố trí đủ quỹ đất phục vụ đảm bảo an ninh trật tự theo quy định.

- Rà soát, xác định các khu vực cần đảm bảo an ninh không cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở, đưa vào quy hoạch để thống nhất quản lý; Rà soát, xác định quỹ đất trên địa bàn thành phố Biên Hòa phục vụ nhiệm vụ bảo đảm an ninh trật tự.

4.10. Yêu cầu về phương pháp lập quy hoạch:

a) Phương pháp tiếp cận:

Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa phải bảo đảm các cách tiếp cận mới theo Luật Quy hoạch, đặc biệt là tính tích hợp, đa chiều, đa lĩnh vực.

- Tiếp cận từ đánh giá tiềm năng: Tiềm năng tự nhiên; văn hóa xã hội nhân văn; kinh tế, trong đó đặc biệt chú ý về tiềm năng vốn con người và văn hóa;

- Tiếp cận tổng thể: Các yếu tố nguồn lực cần thiết để thực hiện quy hoạch; Cơ cấu tổng sản phẩm trên địa bàn gắn với xu hướng chuyển dịch và khả năng đóng góp của các khu vực kinh tế, ngành kinh tế trong đô thị và liên vùng.

- Tiếp cận từ liên ngành: Đảm bảo hiệu quả kinh tế và không gian đô thị của mỗi ngành và lĩnh vực khác.

- Tiếp cận đa chiều: kết hợp từ trên xuống và từ dưới lên; kết hợp theo chiều ngang và theo chiều dọc gắn với sự tham vấn của các bên liên quan trong quá trình lập quy hoạch chung.

- Tiếp cận từ nguyên tắc kinh tế thị trường: Các giải pháp quy hoạch không gian đô thị trên cơ sở của mức độ hiệu quả, thuận lợi trong sản xuất công, nông nghiệp, thương mại, dịch vụ và hạ tầng xã hội trong mối quan hệ với con người.

- Tiếp cận từ CMCN 4.0: Xây dựng hệ thống dữ liệu phù hợp với tính phổ quát về lập quy hoạch chung xây dựng và ứng dụng công nghệ lập quy hoạch tiên tiến phù hợp để quản lý xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch.

b) Các phương pháp lập quy hoạch chung đô thị:

Hệ thống các phương pháp phù hợp với quy trình kỹ thuật lập Quy hoạch chung đô thị như: Phương pháp tiếp cận tổng hợp, đa chiều; Phương pháp điều tra, thu thập xử lý thông tin, dữ liệu; Phương pháp phân tích, đánh giá và tổng hợp; Phương pháp so sánh; Phương pháp kịch bản; Phương pháp mô hình hóa; Phương pháp dự báo phát triển kinh tế, xã hội & hạ tầng kỹ thuật; Các phương pháp phân tích chuyên ngành như phương pháp thống kê, chồng lớp bản đồ với việc áp dụng công nghệ thông tin, Hệ thống thông tin địa lý (GIS)... Lưu ý một số phương pháp chính sau:

- Phương pháp tiếp cận tổng hợp và phối hợp đồng bộ giữa các ngành, lĩnh vực có liên quan đến kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trong việc lập quy hoạch trên một phạm vi lãnh thổ xác định nhằm đạt được mục tiêu phát triển cân đối, hài hòa, hiệu quả và bền vững.

- Phương pháp tiếp cận thực địa; ngoài việc đánh giá về hiện trạng và kết quả điều tra xã hội học cũng như các vấn đề, cơ hội và thách thức, còn chú trọng đến cách thức phối hợp của tổ chức tư vấn lập quy hoạch với các sở, ban, ngành địa phương có liên quan để cùng tham gia thực hiện các nội dung Quy hoạch.

- Phương pháp so sánh đối chiếu với bài học thực tiễn quốc tế liên quan; Thu thập, đánh giá và tổng hợp các ví dụ trên thế giới về quy hoạch các thành phố có tính chất và quy mô tương đồng như: Phương pháp tiếp cận; Cách thức hình thành các kịch bản; Nội dung lập quy hoạch...

- Phương pháp quy hoạch có sự tham gia của các bên liên quan và các thực thể bị ảnh hưởng.

V. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ KINH TẾ, XÃ HỘI, KHÔNG GIAN VÀ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

5.1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế:

- Tốc độ tăng trưởng tổng giá trị sản xuất trên địa bàn (GO) bình quân thời kỳ 2021 - 2030 đạt 14% - 15 %/năm.

- Tổng vốn đầu tư toàn xã hội thời kỳ 2021 - 2030 khoảng 340.000 - 360.000 tỷ đồng.

- Cơ cấu kinh tế năm 2030: công nghiệp - xây dựng chiếm 55%; dịch vụ chiếm 44%; nông, lâm nghiệp 1%.

- Thu ngân sách hằng năm phân đầu vượt dự toán cấp trên giao.

- Giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng tăng bình quân từ 11,5-12,5%/năm.

- Tổng mức bán lẻ hàng hóa - dịch vụ tăng bình quân 12-13%/năm.

5.2. Chỉ tiêu phát triển xã hội:

- Đến năm 2030: Quy mô dân số thành phố khoảng 1.500.000 - 1.600.000 người; tỷ lệ tăng dân số tự nhiên còn dưới 1%; tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 90%; tỷ lệ hộ nghèo còn dưới 0,2% (theo chuẩn hiện hành).

- Đến năm 2030 hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo (trẻ 3 và 4 tuổi). Duy trì, nâng cao kết quả phổ cập giáo dục: 30/30 phường, xã đạt chuẩn phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ 5 tuổi, phổ cập giáo dục tiểu học, phổ cập giáo dục trung học cơ sở đạt chuẩn quốc gia; phần đầu không có trường tổ chức học ca ba; phần đầu có 23 trường học đạt chuẩn quốc gia.

5.3. Chỉ tiêu bảo vệ môi trường:

- Đến năm 2030: Mật độ cây xanh đạt trên 10m² cây xanh/người; tỷ lệ hộ sử dụng nước sạch đạt 100%; tỷ lệ thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt, rác thải y tế đạt 100%; 100% khu công nghiệp và cụm công nghiệp tập trung đi vào hoạt động có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt quy chuẩn kỹ thuật về môi trường; 100% cơ sở sản xuất xây dựng mới bảo đảm xử lý các loại chất thải đạt quy chuẩn môi trường.

5.4. Chỉ tiêu không gian và hạ tầng kỹ thuật:

a) Căn cứ lựa chọn:

- Các chỉ tiêu hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật năm 2019 của thành phố Biên Hòa.

- Các chỉ tiêu của đồ án QHC 2014 đã được phê duyệt và đang triển khai thực hiện.

- Định hướng phát triển đô thị sinh thái, phát triển nén, tăng cường mật độ khai thác đất.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01-2021 áp dụng cho đô thị loại I.

- Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/2/2011 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu giao thông đường bộ.

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về Thoát nước và xử lý nước thải

- Thông tư số 01/2017/TT-BTNMT ngày 9/02/2017 của Bộ TN&MT quy định định mức sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hóa, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo, cơ sở thể dục thể thao.

b) Sử dụng đất:

Giai đoạn ngắn hạn kế thừa các chỉ tiêu của đề án QHC 2014. Giai đoạn dài hạn tiệm cận với các chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, áp dụng đối với Đô thị loại I. Cụ thể:

- 20% quỹ đất, tương đương 5.300ha dành cho bảo tồn tự nhiên, trong đó bao gồm: Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối; Rừng phòng hộ; Đất nông nghiệp và dự trữ phát triển.

- 80% quỹ đất, tương đương hơn 21.000ha dành cho phát triển đô thị, trong đó đất nông nghiệp chuyển đổi sang phát triển đô thị khoảng 1.500-2.000ha.

Bảng 2. Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất các giai đoạn quy hoạch

TT	Loại đất	Đơn vị tính	Theo QHC 2014	Đề xuất điều chỉnh QHC	
			Năm 2030	Năm 2030	Năm 2050
1	Đất dân dụng	m2/ng	85-90	75-80	70-75
-	Đất công trình công cộng	m2/ng	8-10	7-9	6-8
-	Đất đơn vị ở đô thị	m2/ng	40-45	35-40	30-35
	<i>Đơn vị ở hiện hữu</i>	<i>m2/ng</i>	<i>60-65</i>	<i>60-65</i>	<i>55-60</i>
	<i>Đơn vị ở phát triển mới</i>	<i>m2/ng</i>	-	<i>15-28</i>	<i>15-28</i>
-	Đất cây xanh công cộng đô thị	m2/ng	8-10	8-10	8-10
-	Đất giao thông	m2/ng	18-20	18-20	18-20

c) Hạ tầng xã hội:

- Sàn nhà ở:

+ Năm 2030: 28-30 m2/người

+ Năm 2050: 30-32 m2/người

- Phục vụ công cộng cấp đô thị:

+ Giáo dục đào tạo cấp đô thị: 20-30 cơ sở; 10m2/học sinh; 25m2/sinh viên

+ Y tế cấp đô thị: 4 giường/1000 dân; 100m2/giường

+ Văn hóa cấp đô thị: 14 – 16 cơ sở; 0,5 - 2,5ha/cơ sở

+ Thương mại, dịch vụ cấp đô thị: 14 – 16 cơ sở

+ Dịch vụ công cộng: 4-5 m2/người

+ Thể dục thể thao: 10-12 cơ sở; 2-3 m2/người

+ Đất cây xanh toàn đô thị: 10,05 m2/người. Trong đó, đất cây xanh công cộng khu vực nội thị đạt từ 6-8 m2/người.

d) Hạ tầng kỹ thuật:

Bảng 2. Dự kiến chỉ tiêu HTKT các giai đoạn quy hoạch

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Theo QHC 2014	Đề xuất điều chỉnh QHC	
			Năm 2030	Năm 2030	Năm 2050
1	Cao độ nền và thoát nước mặt				
-	Chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán	năm	≥100	≥100	≥100
-	Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu Kênh, mương	năm	-	≥10	≥10
2	Giao thông				
-	Tỷ lệ diện tích đất giao thông (tính đến đường liên khu vực)	%	-	≥6	≥6
-	Tỷ lệ diện tích đất giao thông khu vực phát triển mới (so với đất xây dựng đô thị)	%	13,3	23-25	23-25
-	Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường chính khu vực)	km/km2	-	4-6,5	4-6,5
-	Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe	m2/người	3,5	≥4	≥4
3	Cấp nước				
-	Nước sinh hoạt cho dân cư nội thị	l/người/ng.đ	≥ 150-180	≥ 150	≥ 180
-	Nước sinh hoạt cho dân cư ngoại thành, khách vãng lai	l/người/ng.đ	-	≥ 80	≥ 80
-	Nước tưới cây rửa đường	% Qsh	≥ 8	≥ 8	≥ 8
-	Nước cho SX nhỏ, tiểu thủ CN	% Qsh	-	≥ 8	≥ 8
-	Nước công nghiệp tập trung	m ³ /ha-ngđ	25-30	≥ 20	≥ 20
-	Nước cho CTCC, dịch vụ	% Qsh	≥ 15	≥ 10	≥ 10
4	Cấp điện				
-	Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	≥ 700	≥ 500	≥ 700
-	Phụ tải điện công trình công cộng (% phụ tải điện sinh hoạt)	%	≥ 40	≥ 40	≥40
-	Phụ tải điện công nghiệp	KW/ha	160 - 350	≥160	≥160
-	Phụ tải điện sản xuất TTCN	KW/ha	-	≥120	≥120
-	Phụ tải điện kho tàng	KW/ha	-	≥50	≥50
5	Thoát nước thải				
-	Chỉ tiêu thoát nước thải	% chỉ tiêu nước cấp	≥80	100	100
6	Thông tin liên lạc				

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Theo QHC 2014	Đề xuất điều chỉnh QHC	
			Năm 2030	Năm 2030	Năm 2050
-	Thuê bao cố định	Thuê bao/100 dân	-	≥ 30	≥ 30
-	Thuê bao di động	Thuê bao/100 dân	-	≥ 80	≥ 80
-	Thuê bao Internet	Thuê bao/100 dân	-	≥ 25	≥ 25
-	Tín hiệu truyền hình cáp	% hộ dân	-	100	100
7	Vệ sinh môi trường				
-	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	1-1,2	≥1,3	≥1,3
-	Rác thải công nghiệp	Tấn/ha	≥0,2	≥0,3	≥0,3
8	Nghĩa trang, nhà tang lễ				
-	Nghĩa trang	Ha/1000 dân	-	≥0,04	≥0,04
-	Nhà tang lễ	Nhà /250.000 dân	-	≥1	≥1

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch cho phù hợp, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 2021 áp dụng với đô thị loại I, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, và có thể xem xét áp dụng một số chỉ tiêu có tính quốc tế về hạ tầng, môi trường)

VI. TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN VÀ VAI TRÒ ĐÔ THỊ

6.1. Tính chất đô thị:

- Là đô thị tổng hợp cấp vùng loại I, trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa, dịch vụ, khoa học kỹ thuật của tỉnh Đồng Nai và có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Là một trong các trung tâm công nghiệp, văn hóa, thương mại dịch vụ, du lịch, khoa học – công nghệ và đào tạo; đầu mối giao lưu quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ, vùng tỉnh Đồng Nai.

- Là đô thị có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại, hạ tầng xã hội đáp ứng đầy đủ tiên nghi cuộc sống của người dân. Đô thị có môi trường trong lành, hài hòa, đáng sống.

6.2. Động lực phát triển đô thị:

- Với vai trò và vị trí chiến lược là giao điểm của 2 hành lang kinh tế động lực của quốc gia và vùng, là cửa ngõ của TPHCM, thành phố Biên Hòa sẽ là đầu tàu phát triển kinh tế của toàn vùng KTTĐ phía Nam, hình thành các chức năng quan trọng giảm tải cho TPHCM; liên kết, hợp tác với các đô thị lớn trong Vùng TPHCM; chia sẻ và hỗ trợ phát triển với hệ thống đô thị, công nghiệp vùng miền đông Nam Bộ.

- Việc hình thành tuyến đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu là động lực rất quan trọng, thúc đẩy phát triển du lịch đô thị Biên Hòa kết nối với du lịch biển Vũng Tàu và tạo điều kiện cho vận tải đường bộ và các cảng biển, khu công nghiệp ở Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu phát triển.

- Việc hình thành tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, cùng với Cảng hàng không Long Thành, Cụm cảng biển Đồng Nai tạo điều kiện cho Biên Hòa trở thành một trung tâm kho vận, tiếp vận, trung chuyển hàng hóa lớn phía đông Vùng TPHCM.

- Phát triển các khu nghiên cứu khoa học công nghệ, khu công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chuyên ngành; công nghiệp hỗ trợ; Phát triển các trung tâm thương mại – tài chính, trung tâm đào tạo cấp vùng sẽ thu hút nguồn nhân lực lớn, trình độ cao đến làm việc và định cư tại Biên Hòa.

- Đặc trưng tự nhiên về sông suối, giá trị văn hóa, lịch sử và hệ sinh thái các cù lao trong đô thị là nội lực quan trọng để phát triển du lịch sinh thái, văn hóa thu hút các nhà đầu tư và khách du lịch đến Thành phố.

- Đặc biệt Biên Hòa là thành phố trực thuộc tỉnh, là trung tâm hành chính – chính trị của tỉnh, vì vậy sẽ được Tỉnh chú trọng và ưu tiên đầu tư các cơ sở hạ tầng quan trọng cho đô thị.

6.3. Vai trò, vị thế thành phố Biên Hòa với vùng và quốc gia:

a) Trong mối quan hệ quốc gia:

- TP. Biên Hòa là đô thị loại I, trung tâm tỉnh Đồng Nai, là một trong các cực tăng trưởng quan trọng của Vùng KTTĐ phía Nam và của cả nước.

- Nằm ở khu vực cửa ngõ của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam kết nối ba vùng Đông Nam Bộ, Duyên Hải Miền Trung và Tây Nguyên, có thể giao thương với trong nước và quốc tế bằng đường biển, đường bộ và đường hàng không khi sân bay Long Thành được xây dựng,

- Nằm giáp kề TPHCM, trung tâm lan tỏa đô thị, công nghiệp và dịch vụ của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, TP. Biên Hòa hoàn toàn có điều kiện để thu hút đầu tư và hợp tác cùng TPHCM để phát triển các ngành công nghiệp và dịch vụ mũi nhọn, sản phẩm có hàm lượng công nghệ và trình độ kỹ thuật cao.

Tiếp giáp với Bà Rịa – Vũng Tàu, một trung tâm công nghiệp, du lịch đặc biệt khu khai thác dầu trên biển của Vùng KTTĐ phía Nam, Đồng Nai nói chung và Biên Hòa nói riêng có điều kiện phối hợp để thu hút đầu tư phát triển các ngành công nghiệp, dịch vụ, mở rộng không gian kinh tế về phía Đông Nam, hội nhập vào phát triển kinh tế biển.

- Nằm trong vùng vịnh Gành Rái, cửa mở ra biển của Vùng KTTĐ phía Nam, thông ra biển bằng sông Thị Vải, sông Đồng Nai, gần cảng Sài Gòn, cảng Cái Mép; Đồng Nai có điều kiện thuận lợi để xây dựng cảng sông và giao lưu thương mại trong nước cũng như quốc tế bằng đường sông.

- Nằm trên trục đường giao thông quan trọng có các tuyến đường đi qua như: tuyến đường sắt Bắc-Nam, QL1A xuyên Bắc-Nam, QL20 nối vùng Đông Nam Bộ với khu vực Tây Nguyên, QL51 và QL56 chạy từ Đông sang Tây nối các tỉnh Tây Ninh, Bình Dương, Bình Phước, với Bà Rịa – Vũng Tàu; TP. Biên Hòa có lợi thế phát triển giao lưu thương mại trong nước bằng đường bộ, trở thành đầu mối vận chuyển và trung tâm kho vận lóu thông hàng hóa giữa Vùng KTTĐ phía Nam với cả nước.

b) Trong tổng thể phát triển đô thị Vùng Thành phố Hồ Chí Minh:

- Khu vực phía Tây tỉnh Đồng Nai (Biên Hòa, Nhơn Trạch, Trảng Bom, Long Thành) phát triển kinh tế tổng hợp về dịch vụ, công nghiệp đa ngành, công nghệ cao. Tăng cường phát triển các chức năng về thương mại, y tế, giáo dục - đào tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, trung chuyển hàng hóa gắn với cảng hàng không quốc tế Long Thành. Phát triển du lịch cảnh quan sinh thái dọc sông Đồng Nai, cảnh quan rừng, cảnh quan nông nghiệp đô thị. Phát triển du lịch văn hóa lịch sử Cù Lao Phố.

- Thành phố Biên Hòa đóng vai trò là đầu mối giao thông quan trọng và trung tâm tiếp vận phía Đông của vùng TPHCM; trung tâm cấp vùng về dịch vụ đa lĩnh vực chất lượng cao, cung cấp các dịch vụ đô thị và công nghiệp; trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, thương mại - tài chính, du lịch, thể dục thể thao về phía Đông của vùng TPHCM.

c) Trong tổng thể phát triển đô thị Vùng tỉnh Đồng Nai:

Thành phố Biên Hòa thuộc Vùng I - Vùng công nghiệp - đô thị - dịch vụ Trung tâm vùng tỉnh (gồm: thành phố Biên Hòa, các huyện Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom và một phần huyện Vĩnh Cửu). Trên cơ sở phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia và cấp khu vực như: Hình thành Cảng hàng không quốc tế Long thành, hệ thống cảng biển nhóm 5 tại huyện Nhơn Trạch và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, đường vành đai 3, 4...;

- Tập trung phát triển vùng đô thị và đô thị hóa cao đa chức năng gắn với phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chuyên ngành; công nghiệp hỗ trợ; Phát triển các trung tâm thương mại – tài chính cấp vùng; Trung tâm kho vận, tiếp vận lớn; Phát triển dịch vụ du lịch, giải trí, du lịch cảnh quan, văn hóa lịch sử...

- Biên Hòa đóng vai trò vừa là đô thị hạt nhân - liên kết của vùng tỉnh Đồng Nai và vùng TPHCM.

- Phát triển đô thị bền vững có bản sắc văn hóa lịch sử, gắn đặc trưng sinh thái tự nhiên vùng sông Đồng Nai, bảo vệ vùng cây xanh cảnh quan Cù Lao Phố và dọc sông Đồng Nai.

VII. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT

7.1. Quan điểm:

- Cụ thể hóa về phát triển không gian theo các chủ trương, các chương trình phát triển, các chính sách của Đảng, Nhà nước và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Đồng Nai. Tuân theo các quy chuẩn Nhà nước, các tiêu chuẩn tiên tiến về quy hoạch đô thị.

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch vùng KTTĐ phía nam, Vùng TPHCM, quy hoạch tỉnh Đồng Nai đang triển khai, quy hoạch ngành khác có liên quan trên địa bàn thành phố Biên Hòa, cũng như không mâu thuẫn đối với các quy hoạch phân khu đô thị đang triển khai.

- Kế thừa, phát triển hài hòa giữa các khu vực phát triển mới và các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị; giữa phát triển không gian kiến trúc đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Tôn trọng và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di vật, cổ vật, di sản văn hóa phi vật thể của địa phương.

- Khai thác điều kiện không gian xanh và mặt nước sẵn có, phát triển đô thị bền vững hài hòa thân thiện với tự nhiên, bảo vệ môi trường, khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

7.2. Mục tiêu:

a) Tầm nhìn:

Thành phố Biên Hòa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 là thành phố phát triển theo hướng Hiện đại - Xanh - Thông minh; thành phố thịnh vượng, năng động, có tính cạnh tranh cao trong vùng, quốc gia và quốc tế...

Biên Hòa là thành phố kinh tế phát triển, tiện nghi hiện đại, thân thiện với tự nhiên, có bản sắc văn hóa.

Biên Hòa là một cực phát triển quan trọng của vùng TPHCM, là đô thị hạt nhân đầu tàu kinh tế - văn hóa & chính trị của tỉnh và xứng đáng thành phố DỊCH VỤ - HÀI HÒA - THÔNG MINH.

b) Mục tiêu cụ thể:

Chuyển đổi mô hình từ “đô thị công nghiệp” sang mô hình “đô thị dịch vụ”, “đô thị hài hòa và đáng sống”. Phát triển thành phố bền vững dựa trên 3 lĩnh vực Kinh tế - Xã hội - Môi trường, với các mục tiêu cụ thể như sau:

- Về phát triển kinh tế đô thị: trở thành một thành phố thịnh vượng, năng động, có sức cạnh tranh cao trên bình diện vùng, quốc gia và quốc tế, phát huy thế mạnh kết nối vùng và quốc tế dịch vụ cao cấp và công nghiệp công nghệ cao.

- Về phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan: Có tiện nghi hiện đại, xanh, (sinh thái), thông minh và có bản sắc văn hóa đặc trưng.

- Về quản lý phát triển đô thị: Đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa, không gian đô thị, kiến trúc cảnh quan trên địa bàn thành

phố. Làm cơ sở để tích hợp vào Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, cũng như triển khai các quy hoạch phân khu, chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt, kiểm soát và quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng, đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Về cơ sở hạ tầng và môi trường đô thị: Là đô thị có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại, hạ tầng xã hội đáp ứng đầy đủ tiên nghi cuộc sống của người dân, đô thị có môi trường trong lành, an ninh quốc phòng vững mạnh, là nơi có môi trường Hòa hòa, đáng Sống nhất trong vùng.

7.3. Những vấn đề cần phải giải quyết trong điều chỉnh quy hoạch:

- Nghiên cứu sân bay Long Thành trong mối liên hệ vùng, quyết định đến cấu trúc TP. Hồ Chí Minh và các đô thị trong Tiểu vùng trung tâm, trong đó có Thành phố Biên Hòa.

- QHC 2014 xác định trung tâm hành chính tỉnh Đồng Nai tại phường Tam Phước, gần với các khu vực trung tâm chuyên ngành cấp vùng. Theo tình hình phát triển hiện nay, tỉnh Đồng Nai đang dự kiến đưa trung tâm hành chính tỉnh về KCN 1 (di dời và chuyển đổi chức năng). Do đó, cần phải rà soát nghiên cứu hoạch định lại hệ thống các khu trung tâm cấp vùng và trung tâm hành chính cấp tỉnh. Trên cơ sở xác định bố trí lại khu trung tâm hành chính cấp tỉnh, các công trình hành chính cấp tỉnh hiện hữu sẽ được chuyển sang khu trung tâm hành chính cấp thành phố. Do đó, cần phải xác định lại trên đồ án quy hoạch chung.

- QHC 2014 bố trí các khu trung tâm đào tạo, trung tâm y tế, trung tâm thể dục thể thao cấp vùng với diện tích rất lớn và nằm trên khu vực cụm công nghiệp Tam Phước 1 (đã bỏ khỏi quy hoạch ngành, nhưng có chủ trương chuyển đổi hình thức đầu tư), các khu dân cư hiện hữu đông đúc... do đó cần phải tính toán lại vị trí, quy mô diện tích để đảm bảo tính khả thi, tránh chồng lấn.

- Rà soát điều chỉnh quy hoạch khu rừng trồng tại các phường Trảng Dài, Phước Tân và Tam Phước. Do hiện trạng thực tế tại khu vực phường Trảng Dài và định hướng phát triển đô thị dọc tuyến đường Bắc Sơn – Long Thành bố trí quy hoạch khu rừng trồng không khả thi và không phù hợp với định hướng phát triển tại thời điểm hiện nay.

- Ổn định quỹ đất rừng trồng còn lại của thành phố và đề xuất giải pháp khai thác lưỡng dụng theo mô hình công viên chủ đề.

- Giải quyết bài toán kết nối giao thông trong tương lai khi nhiều đầu mối giao thông quan trọng hình thành như Cảng hàng không Quốc tế Long Thành... Rà soát cập nhật lại các tuyến giao thông không còn phù hợp với quy hoạch chung được duyệt như trục Bắc Sơn – Long Thành, trục cảnh quan ven sông Đồng Nai...

- Phát triển đồng bộ các khu đô thị, khu công nghiệp với các hạ tầng xã hội như trường học, nhà ở xã hội, trạm y tế, giáo dục, thiết chế văn hóa.

- Rà soát cập nhật lại các khu vực đất an ninh, quốc phòng đã bàn giao cho địa phương quản lý.

- Rà soát cập nhật quy hoạch định hướng mở rộng trung tâm sự kiện và quảng trường tỉnh Đồng Nai.

- Rà soát quy hoạch các khu công viên cây xanh, khu du lịch, ... không phù hợp với hiện trạng thực tế. Quy hoạch các khu công viên cây xanh tập trung trên nền dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và đã hoàn thiện đầu tư xây dựng.

VIII. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

8.1. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội:

Phát triển kinh tế nhanh, có sức cạnh tranh cao; duy trì và đẩy nhanh hơn nữa tốc độ tăng trưởng kinh tế, phát triển một cách bền vững gắn với giải quyết tốt an sinh xã hội, đảm bảo giữ vững quốc phòng - an ninh và trật tự an toàn xã hội; không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân, đẩy lùi tệ nạn xã hội. Giữ vững thành phố Biên Hòa là đô thị động lực của tỉnh, của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, xứng tầm vai trò, chức năng là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa của tỉnh Đồng Nai.

8.2. Dự báo quy mô dân số và tỷ lệ đô thị hóa:

a) Hiện trạng:

Dân số toàn thành phố tính đến thời điểm 6/2021 là 1.119.190 người. Trong đó dân số đô thị là 1.055.990 người, tỷ lệ đô thị hóa đạt 99,4%. Tỷ lệ tăng trưởng dân số năm 2020 là 2,21%, trong đó tăng tự nhiên là 0,94%, tăng cơ học là 1,27%.² Tỷ lệ tăng trưởng dân số giai đoạn 2015-2021 đạt 1,62%/năm.

b) Quy hoạch được duyệt:

- Theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014: Năm 2030, dân số toàn thành phố đạt 1,4 triệu người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

- Theo Điều chỉnh tổng thể QHC thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014: Năm 2030, dân số toàn thành phố khoảng 1,3 – 1,4 triệu người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

c) Dự báo điều chỉnh quy hoạch:

- Cơ sở: Trong giai đoạn 5 năm, từ 2015-2020, dân số toàn thành phố tăng khoảng 69.000 người. Tỷ lệ tăng trưởng dân số toàn giai đoạn chỉ đạt 1,33%/năm, trong đó dân số tăng tự nhiên đạt 0,94%.

- Công thức tính toán:

² Công văn số 93/CCTK ngày 7/7/2021 của Chi cục thống kê thành phố Biên Hòa

Dự báo quy mô dân số cho quy hoạch theo phương pháp toán học; Mô hình tổng quát dự báo dân số toàn thành phố như sau:

$$P_n = P_o (1 + \alpha)^n + P_m.$$

Trong đó:

- + P_n : Dân số thành phố Biên Hòa năm dự báo.
- + P_o : Dân số hiện trạng thành phố Biên Hòa năm 2020.
- + α : Tỷ lệ tăng dân số theo quy luật tự nhiên.
- + n : năm dự báo.
- + P_m : Dân số tăng cơ học do phát triển các cơ sở KT-KT phát triển đô thị
- Kết quả dự báo:

Bảng 4. Dự báo quy mô dân số thành phố Biên Hòa

TT	Dân số	2015	2020	2030	2050
1	Toàn thành phố (người)	1.016.451	1.086.066	1.500.000	2.000.000
	<i>Dân số tăng tự nhiên</i>		<i>1.065.000</i>	<i>1.200.000</i>	<i>1.800.000</i>
	<i>Dân số tăng cơ học</i>		<i>21.000</i>	<i>300.000</i>	<i>200.000</i>
2	Tốc độ tăng trưởng (%)		1,33	3,28	1,45
	<i>Tự nhiên</i>		<i>0,94</i>	<i>0,92</i>	<i>0,90</i>
	<i>Cơ học</i>		<i>0,39</i>	<i>2,36</i>	<i>0,55</i>

(Các chỉ tiêu dự báo quy mô dân số, tỷ lệ đô thị hóa chưa bao gồm dân số tạm trú quy đổi, và sẽ được làm chính xác khi lập quy hoạch chung)

+ Năm 2030: Dự báo dân số khoảng 1.500.000-1.600.000 người, tỷ lệ tăng trưởng đạt khoảng 3,28%/năm trong toàn giai đoạn. Trong đó, dân số tăng tự nhiên đạt 1.200.000 người, tăng cơ học đột biến do phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch, đào tạo 300.000 - 400.000 người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

+ Năm 2050: Dự báo dân số toàn thành phố ổn định khoảng 1.900.000-2.000.000 người, tỷ lệ tăng trưởng đạt khoảng 1,45%/năm trong toàn giai đoạn. Trong đó, dân số tăng tự nhiên đạt 1.800.000 người, tăng cơ học do phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch, đào tạo ổn định khoảng 100.000-200.000 người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

8.3. Dự báo quy mô đất đai phát triển đô thị và nông thôn:

Dự kiến nhu cầu sử dụng đất đô thị:

- Đến năm 2030: đất xây dựng đô thị khoảng 19.500-20.000ha, chỉ tiêu 130m²/ng. Trong đó đất dân dụng khoảng 11.500-12.000ha, chỉ tiêu 80 m²/ng.

- Đến năm 2050: đất xây dựng đô thị khoảng 21.000ha, chỉ tiêu 105 m²/ng. Trong đó đất dân dụng khoảng 12.500-13.000 ha, chỉ tiêu 65 m²/ng.

Do định hướng điều chỉnh ranh giới nội thị, theo hướng hình thành phường Long Hưng, nên thành phố không còn dân cư nông thôn ngoại thị.

(Chỉ tiêu sử dụng đất cần được làm chính xác khi lập quy hoạch chung)

IX. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ KINH PHÍ THỰC HIỆN

9.1. Hồ sơ sản phẩm:

Số lượng hồ sơ sản phẩm quy hoạch, nội dung thể hiện, quy cách bản vẽ phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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.

a) Danh mục bản vẽ:

Ký hiệu	Tên bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ		Số lượng
		Thu nhỏ	Đúng tỷ lệ	
QH-01	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	A0	1/25.000 - 1/50.000	01 bộ hồ sơ màu A0 09 bộ hồ sơ màu đúng tỷ lệ
QH-02A	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội	A0	1/10.000	
QH-02B	Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	A0	1/10.000	
QH-03	Bản đồ đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng	A0	1/10.000	
QH-04	Các sơ đồ phân tích và sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	A0	tỷ lệ thích hợp	
QH-05	Sơ đồ định hướng phát triển không gian	A0	1/10.000	
QH-06	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch	A0	1/10.000	
QH-07	Các bản vẽ thiết kế đô thị	A0	tỷ lệ thích hợp	
	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật			
QH-08A	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông</i>	A0	1/10.000	
QH-08B	<i>Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa</i>	A0	1/10.000	
QH-08C	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp nước</i>	A0	1/10.000	
QH-08D	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang</i>	A0	1/10.000	
QH-08E	<i>Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp điện, chiếu sáng</i>	A0	1/10.000	

Ký hiệu	Tên bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ		Số lượng
		Thu nhỏ	Đúng tỷ lệ	
QH-08F	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc	A0	1/10.000	
QH-09	Bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	A0	tỷ lệ thích hợp	

b) Thành phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp khổ A4, kèm bản vẽ thu nhỏ khổ A3 của toàn bộ đồ án, phụ lục tính toán và các văn bản pháp lý có liên quan: 09 quyển.
- Thuyết minh tóm tắt kèm bản vẽ thu nhỏ khổ A3: 30 quyển.
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án: 09 bộ.
- Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt đồ án: 03 bộ.
- Đĩa CD tổng hợp file bản vẽ Autocad và file văn bản: 09 bộ.

9.2. Kinh phí thực hiện:

a) Căn cứ:

- Thông tư 40/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ công tác phí, chế độ hội nghị;
- Quyết định số 244/QĐ-SXD ngày 17/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố đơn giá nhân công quý IV năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Thông tư 10/2020/TT-BXD ngày 20/02/2020 của Bộ Xây Dựng quy định về quyết toán dự án hoàn thành vốn Nhà Nước;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

b) Tổng hợp kinh phí:

- Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 22/2/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tổng chi phí lập điều chỉnh quy hoạch: **9.094.708.945 đồng**

(Bằng chữ: Chín tỷ, không trăm, chín mươi bốn triệu, bảy trăm lẻ tám ngàn, chín trăm bốn mươi lăm đồng)

X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

10.1. Kế hoạch và tiến độ thực hiện quy hoạch:

- Lập và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch: Trong Quý IV/2022;

- Lập quy hoạch, trình duyệt: Từ Quý I/2023 đến Quý IV/2023.

10.2. Phân công trách nhiệm lập quy hoạch:

- Cấp phê duyệt: Thủ tướng Chính phủ
 - Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng
 - Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và trình duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
 - Đơn vị tư vấn: Lựa chọn theo quy định pháp luật.
-

PHỤ LỤC

- 1. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ**
- 2. CÁC BẢN VẼ MINH HỌA**