

**BÁO CÁO TÓM TẮT
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

Thực hiện Luật đất đai; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch; Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban thường vụ quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Công văn số 1792/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 03/4/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện khi quy hoạch tỉnh chưa được phê duyệt. Các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường về công tác lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030.

UBND thành phố Biên Hòa đã triển khai và hoàn thành dự thảo phương án Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố. Kết quả tóm tắt như sau:

I. QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 11868/TB-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuẩn bị triển khai lập kế hoạch sử dụng đất 05 năm 2021- 2025 cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cấp huyện, Ngày 27/03/2020, UBND thành phố Biên Hòa có Văn bản số 3642/UBND-ĐT về việc đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011- 2020 thành phố Biên Hòa và đăng ký nhu cầu sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030.

- Ngày 17/04/2020, UBND thành phố Biên Hòa đã có Quyết định số 2062/QĐ-UBND phê duyệt đề cương và dự toán kinh phí lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Biên Hòa. Trên cơ sở đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã hợp đồng với Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai (Đơn vị tư vấn) về việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Biên Hòa.

- Từ ngày 04/05/2020 đến ngày 01/06/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với Đơn vị tư vấn làm việc với các phòng, ban liên quan và UBND các phường để thu thập tài liệu, xác định nhu cầu sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 của từng ngành, lĩnh vực và từng địa phương. Đồng thời, cũng đã tổ chức họp với các Tổng công ty có các dự án lớn trên địa bàn thành phố.

- Ngày 15/09/2020 UBND thành phố Biên Hòa có Thông báo số 2000/TB-UBND về việc lấy ý kiến nhân dân (lần 1) đối với hồ sơ lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa. Thời gian tổ chức thực hiện lấy ý kiến từ ngày 15/09/2020 đến ngày 15/10/2020, thực hiện góp ý qua 03 hình thức: góp ý bằng phiếu ý kiến được niêm yết tại trụ sở UBND phường, xã; góp ý trực tiếp tại hội nghị và đăng tải trên trang thông tin điện tử của thành phố.

- Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo kết luận số 2955/TBKL-UBND ngày 23/03/2021, ngày 24/3/2021 UBND thành phố đã chủ trì cuộc họp các Phòng, Ban chuyên môn để rà soát, hoàn thiện hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố.

Như vậy, trình tự, nội dung, phương pháp lập quy hoạch sử dụng đất của thành phố đã được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN 2011-2020

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của thành phố đến năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 27/12/2017. Đây là cơ sở để đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch sử dụng đất của thành phố.

Bên cạnh những kết quả đã thực hiện theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2019, tính đến nay, trên địa bàn thành phố đang triển khai thực hiện 434 công trình, dự án, trong đó diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp là 1.207,77 ha (do các dự án đang triển khai các thủ tục để thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chưa triển khai ngoài thực địa). Một số dự án lớn đang triển khai thực hiện như: Khu công nghiệp Amata mở rộng, Khu công nghiệp Hố Nai II, Khu công nghiệp Tam Phước, Khu đô thị du lịch sinh thái Sơn Tiên, Khu du lịch Bửu Long, Khu du lịch Vườn Xoài (mở rộng);..... Quá trình triển khai thực hiện các dự án từ khi chấp thuận chủ trương đầu tư đến khi trình thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư; xây dựng phương án bồi thường; triển khai thực hiện bồi thường, giải tỏa, thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất;... cần phải có thời gian khá dài, nhất là đối với những dự án có diện tích lớn.

Vì vậy, kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất sẽ căn cứ tổng diện tích đã và đang triển khai thực hiện để đánh giá cho phù hợp với thực tế.

**Bảng 01: Kết quả thực hiện chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất giai đoạn
2011-2020**

Thứ tự	Chi tiêu	Diện tích quy hoạch được duyệt	Kết quả thực hiện		
			Diện tích (ha)	So sánh với Quy hoạch được duyệt	
				Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	6.053,52	6.603,00	549,48	109,08
1.1	Đất trồng lúa	41,96	57,68	15,72	137,46
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	41,96	43,13	1,17	102,79
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	2.022,39	2.501,65	479,26	123,70
1.3	Đất trồng cây lâu năm	3.348,96	3.615,43	266,47	107,96
1.4	Đất rừng phòng hộ	168,02	139,27	-28,75	82,89
1.5	Đất rừng sản xuất	267,63	-	-267,63	0,00
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	196,18	259,49	63,31	132,27
1.7	Đất nông nghiệp khác	8,38	29,48	21,10	351,87
2	Đất phi nông nghiệp	20.298,63	19.759,02	-539,61	97,34
2.1	Đất quốc phòng	4.228,06	4.277,87	49,81	101,18
2.2	Đất an ninh	84,38	85,29	0,91	101,08
2.3	Đất khu công nghiệp	1.781,15	1.954,57	173,42	109,74
2.4	Đất cụm công nghiệp	215,92	143,60	-72,32	66,51
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	895,01	525,64	-369,37	58,73
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	644,14	887,42	243,28	137,77
2.7	Đất phát triển hạ tầng	3.326,41	3.063,72	-262,69	92,10
	<i>Trong đó:</i>				
	- Đất cơ sở văn hoá	56,47	38,13	-18,34	67,52
	- Đất cơ sở y tế	93,31	75,44	-17,87	80,85
	- Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	447,22	306,14	-141,08	68,45
	- Đất cơ sở thể dục - thể thao	209,85	153,61	-56,24	73,20
2.8	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	12,31	10,54	-1,77	85,62
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,31	21,30	20,99	6.870,97
2.10	Đất ở tại nông thôn	2.754,38	378,60	-2.375,78	13,75
2.11	Đất ở tại đô thị	3.280,76	5.380,88	2.100,12	164,01
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	66,49	38,10	-28,39	57,30
2.13	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	6,73	11,15	4,42	165,68
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	195,53	178,78	-16,75	91,43
2.15	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	211,08	224,18	13,10	106,21
2.16	Đất sản xuất vật liệu xây dựng,	426,28	387,40	-38,88	90,88

Thứ tự	Chi tiêu	Diện tích quy hoạch được duyệt	Kết quả thực hiện		
			Diện tích (ha)	So sánh với Quy hoạch được duyệt	
				Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)
	làm đồ gốm				
2.17	Đất sinh hoạt cộng đồng	6,61	5,60	-1,01	84,72
2.18	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	288,92	284,28	-4,64	98,39
2.19	Đất cơ sở tín ngưỡng	16,15	15,04	-1,11	93,13
2.20	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	1.677,13	1.571,64	-105,49	93,71
2.21	Đất có mặt nước chuyên dùng	134,91	267,46	132,55	198,25
	Đất đô thị*	14.180,45	25.199,96	11.019,51	177,71

A. Đất nông nghiệp

Theo chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020, đất nông nghiệp có diện tích là 6.053,52 ha. Thực hiện đến nay, đất nông nghiệp có diện tích là 6.603,00 ha, cao hơn 549,48 ha so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân đất nông nghiệp còn lớn hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do tình hình kinh tế thế giới trong những năm qua bị suy giảm đã ảnh hưởng đến khả năng thu hút vốn đầu tư vào các công trình theo quy hoạch. Vì vậy, một số công trình, dự án dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2011 - 2020 vẫn chưa được triển khai thực hiện hoặc hủy bỏ; các công trình này chủ yếu sử dụng từ đất nông nghiệp. Trong đó:

- **Đất trồng lúa:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 diện tích đất trồng lúa của thành phố là 41,96 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 57,68 ha, cao hơn 15,72 ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân đất lúa vẫn còn cao hơn chỉ tiêu quy hoạch do các công trình có sử dụng đất lúa vẫn chưa triển khai thực hiện.

Trong đó:

+ *Đất chuyên trồng lúa nước:* chỉ tiêu quy hoạch đến năm 2020 trên địa bàn thành phố là 41,96 ha; thực hiện đến nay diện tích đất chuyên trồng lúa nước là 43,13 ha, cao hơn so quy hoạch được duyệt là 1,17 ha, đạt 102,79% chỉ tiêu quy hoạch

- **Đất trồng cây hàng năm khác:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 2.022,39 ha; thực hiện đến nay diện tích là 2.501,65 ha, cao hơn chỉ tiêu được duyệt 479,26 ha, đạt 123,7% so với chỉ tiêu được duyệt.

Nguyên nhân đất trồng cây hàng năm khác không giảm nhiều theo chỉ tiêu được duyệt do một số dự án được quy hoạch sử dụng nhiều vào loại đất này

nhưng chưa triển khai thực hiện; đồng thời một số khu vực trồng lúa 01 vụ bắp bệnh, không có hệ thống tưới, tiêu, sản xuất không hiệu quả nên người sử dụng đất đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng cho phù hợp với điều kiện thực tế, do đó thống kê hiện nay được thực hiện theo đúng mục đích sử dụng hiện trạng.

- **Đất trồng cây lâu năm:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 3.348,96 ha; thực hiện đến nay diện tích là 3.615,43 ha, đạt 107,96% chỉ tiêu được duyệt, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 266,47 ha. Nguyên nhân đất trồng cây lâu năm cao hơn chỉ tiêu được duyệt là do một số công trình, dự án có sử dụng đất trồng cây lâu năm chưa được thực hiện phải chuyển sang giai đoạn sau 2020.

- **Đất rừng phòng hộ:** chỉ tiêu quy hoạch đến năm 2020 là 168,02 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 139,27 ha, đạt 82,89% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, thấp hơn 28,75 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đất rừng phòng hộ cao hơn chỉ tiêu kế hoạch được duyệt là do một số công trình dự án quy hoạch dự kiến có sử dụng đất rừng phòng hộ nhưng đến nay chưa thực hiện phải chuyển sang giai đoạn sau 2020 như: đường 768B; đường nhà máy nước Thiện Tân,...; đồng thời kiểm kê lại ranh thực tế rừng phòng hộ do Trung tâm Dịch vụ Nông nghiệp Đồng Nai quản lý.

- **Đất rừng sản xuất:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 267,63 ha; đến nay, thành phố không còn diện tích đất rừng sản xuất. Nguyên nhân chủ yếu do nguyên tắc kiểm kê giữa các kì khác nhau, do đó, toàn bộ diện tích đất rừng sản xuất được thống kê là đất cây lâu năm.

- **Đất nuôi trồng thủy sản:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 diện tích là 196,18 ha, thực hiện đến nay diện tích là 259,49 ha, cao hơn 63,31 ha so với chỉ tiêu quy hoạch. Nguyên nhân diện tích đất nuôi trồng thủy sản cao hơn so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt do một số dự án có sử dụng nhiều đất nuôi trồng thủy sản nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện hoặc hủy bỏ như: Khu đô thị sinh thái Tân Bửu (giai đoạn 1) 46,59 ha, Khu tái định cư số 43 phường Phước Tân, Khu đất đấu giá số 12 (đất ở kết hợp TMDV),....

- **Đất nông nghiệp khác:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 diện tích là 8,38 ha; thực hiện đến nay diện tích là 29,48 ha, cao hơn so với quy hoạch là 21,10 ha.

Nguyên nhân diện tích đất nông nghiệp khác cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do việc chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm theo quy hoạch vẫn chưa được thực hiện nhiều, bên cạnh đó, một số dự án có sử dụng đất nông nghiệp khác vẫn chưa triển khai ngoài thực địa như: Cụm công nghiệp Phước Tân, Khu dân cư An Hòa - Phước Tân,....

B. Đất phi nông nghiệp

Theo chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020, đất phi nông nghiệp có diện tích 20.298,63 ha; thực hiện đến nay đất phi nông nghiệp có diện tích 19.759,32 ha, thấp hơn so với chỉ tiêu quy hoạch là 539,31 ha và đạt 97,34% so với chỉ tiêu được duyệt.

Nguyên nhân do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế chung trên thế giới, mặc dù trong giai đoạn vừa qua tình hình kinh tế đã có sự phục hồi nhưng với tốc độ rất chậm, điều này ảnh hưởng không nhỏ tới nền kinh tế trong nước, các doanh nghiệp cũng gặp rất nhiều khó khăn trong huy động vốn dẫn đến có nhiều dự án chưa được triển khai theo đúng kế hoạch ban đầu, phải chuyển sang giai đoạn sau 2020.

Cụ thể như sau:

- **Đất quốc phòng:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 4.228,06 ha; thực hiện đến nay diện tích đất quốc phòng là 4.277,87 ha cao hơn chỉ tiêu quy hoạch 49,81 ha, đạt 101,18% so với chỉ tiêu. Theo quy hoạch đến năm 2020, trên địa bàn thành phố có 25 dự án cần triển khai thực hiện, đến nay đã và đang triển khai thực hiện 4 dự án tổng diện tích là 12,62 ha. Trong đó, 02 dự án đang triển khai thực hiện với diện tích 12,29 ha là Trạm tiếp nhận dầu của Trung đoàn 935 – Sư đoàn 370 và Thao trường huấn luyện của LLVT thành phố Biên Hòa; 02 dự án đã hoàn thành thủ tục đất đai với diện tích 0,33 ha là Trung đội dân quân thường trực KCN Biên Hòa 1,2 và Trung đội dân quân thường trực KCN Tam Phước.

Nguyên nhân diện tích vẫn còn cao so với quy hoạch được duyệt do trong giai đoạn 2011 - 2020 thành phố đã tiếp nhận nhiều khu gia đình quân nhân do các đơn vị quân đội đóng trên địa bàn thực hiện bàn giao như: Khu gia đình quân nhân trường Sĩ quan Lục quân 2, K752, Z114, K862,... ; mặt khác có một số dự án về quốc phòng chưa được triển khai thực hiện theo quy hoạch.

- **Đất an ninh:** theo chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020, đất an ninh có diện tích 84,38 ha với 20 dự án cần triển khai thực hiện theo quy hoạch, đến nay đã và đang thực hiện 11 dự án với tổng diện tích 36,23 ha. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đất an ninh trên địa bàn thành phố là 84,38 ha, thực hiện đến nay có diện tích 85,29 ha, cao hơn 0,91 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt 101,08% so với chỉ tiêu được duyệt.

Diện tích đất an ninh vẫn còn cao so với quy hoạch được duyệt do một số khu đất an ninh vẫn chưa thực hiện bàn giao về cho địa phương như: Khu dân cư số 107 (phòng PC 45 và PC 47 bàn giao) 0,28 ha; Khu dân cư số 105 (gồm: Nhà

khách 36 công an Hậu Cần và văn phòng cũ bàn giao) 1,55 ha; Khu dân cư số 110 (Trụ sở Công an TP. Biên Hòa bàn giao) 1 ha,...

- **Đất khu công nghiệp:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 1.781,15 ha; thực hiện đến nay đất khu công nghiệp có diện tích 1.954,57 ha, cao hơn 173,42 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt tỷ lệ 109,74%. Tính đến nay trên địa bàn thành phố có 5 Khu công nghiệp đã và đang thực hiện với tổng diện tích 1.298,89 ha. Trong đó Khu công nghiệp Agtex Long Bình 35,2 ha đã hoàn thành thủ tục về đất đai và 04 Khu công nghiệp (Khu công nghiệp Amata mở rộng, Khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn II, Khu công nghiệp Giang Điền, Khu công nghiệp Tam Phước) đã có quyết định thu hồi đất.

Nguyên nhân đất khu công nghiệp đạt cao hơn chỉ tiêu được duyệt là do chưa thực hiện chuyển đổi chức năng của KCN Biên Hòa 1 sang khu đô thị - dịch vụ - thương mại.

- **Đất cụm công nghiệp:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020, đất cụm công nghiệp có diện tích 215,92 ha; thực hiện đến nay diện tích là 143,60 ha, đạt 66,51% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đạt thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do đưa ra khỏi quy hoạch cụm công nghiệp phước tân; bên cạnh đó, cụm công nghiệp dốc 47 mới chỉ thực hiện với diện tích 58,03 ha.

- **Đất thương mại, dịch vụ:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 diện tích 895,01 ha; thực hiện đến nay có diện tích 525,64 ha, thấp hơn 369,37 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt tỷ lệ 58,73%. Trong đó, có một số dự án trọng điểm đang triển khai thực hiện như Khu đô thị du lịch sinh thái Sơn Tiên 372 ha, Khu du lịch Vườn Xoài mở rộng 40 ha, Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở KCN Amata 24,53 ha,.... Nguyên nhân thực hiện đạt thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do các dự án thương mại dịch vụ, điểm du lịch trên địa bàn thành phố chưa được triển khai thực hiện đúng quy hoạch.

Thực tế, trong giai đoạn 2011 - 2020 trên địa bàn thành phố cũng đã triển khai thực hiện được các trung tâm thương mại lớn phục vụ nhu cầu người dân cũng như chỉnh trang đô thị như: Trung tâm thương mại Vincom; Trung tâm thương mại Lottemart, Khu du lịch Bửu Long, các siêu thị (Coopmart, Big C, Mega Biên Hòa); Kho ngoại quan và cung cấp dịch vụ Logistics (Cảng ICD Tân Vạn) 46 ha;...

- **Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 644,14 ha; thực hiện đến nay có diện tích 887,42 ha, cao hơn 243,28 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt 137,77% chỉ tiêu được duyệt.

Nguyên nhân đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp chưa đạt so với chỉ tiêu được duyệt là do trong giai đoạn 2011-2020 một số dự án nhà máy, nhà xưởng

sản xuất trên địa bàn phường Phước Tân và Tam Phước có diện tích lớn chưa thực hiện hoặc hủy bỏ do không còn nhu cầu xây dựng như Nhà máy gạch TUYNEL 3,68 ha, Công ty cổ phần SXKD VLXD BMT 5,08 ha và quỹ đất để xây dựng các nhà xưởng, kho bãi tại Phước Tân 50,84 ha,...

- **Đất phát triển hạ tầng:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020, đất phát triển hạ tầng có diện tích 3.326,41 ha; thực hiện đến nay có diện tích 3.063,72 ha, đạt 92,10% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đạt tỷ lệ thấp so với chỉ tiêu được duyệt là do nhiều dự án dự kiến triển khai trong giai đoạn 2011 – 2020 nhưng chưa thực hiện được phải chuyển sang giai đoạn sau 2020. Trong đó:

+ *Đất xây dựng cơ sở văn hóa:* chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 diện tích là 56,47 ha; thực hiện đến nay diện tích 38,13 ha, thấp hơn 18,34 ha chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, đạt tỷ lệ 67,52%. Nguyên nhân không đạt chỉ tiêu được duyệt là do một số dự án văn hóa lớn vẫn chưa được triển khai thực hiện như Trung tâm VH-TT phường Bửu Long 0,59 ha, Trung tâm VH-TT phường Hóa An 0,51 ha, Trung tâm văn hóa phường Phước Tân 0,98 ha,... Bên cạnh đó, đã hoàn thành thủ tục 02 dự án Trung tâm VH-TT, học tập cộng đồng phường Hiệp Hòa và Bia tưởng niệm phường Hóa An.

+ *Đất xây dựng cơ sở y tế:* chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 93,31 ha; thực hiện đến nay có diện tích 75,44 ha, đạt 80,85% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân do nhiều công trình dự kiến triển khai trong giai đoạn 2011-2020 nhưng chưa triển khai được phải chuyển sang giai đoạn sau 2020 hoặc hủy bỏ như: Trường cao đẳng y tế và bệnh viện (Lê Quý Đôn) 12.34 ha; Trung tâm y tế TP. Biên Hòa (vị trí Bệnh viện đa khoa thành phố Biên Hòa) 3,92 ha; Bệnh viện đa khoa tư nhân 2 phường Tân Vạn,... Đến nay, trên địa bàn thành phố có 02 dự án y tế đã hoàn thành thủ tục đất đai là Trụ sở làm việc Trung tâm Giám định y khoa và Trung tâm Giám định Pháp y và Trạm y tế phường Quyết Thắng với tổng diện tích là 0,43 ha.

Thực tế trong giai đoạn 2011 - 2020 trên địa bàn thành phố cũng đã thực hiện được nhiều công trình y tế lớn như: Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai; Bệnh viện Quốc tế Đồng Nai; Bệnh viện đa khoa ShingMark; Bệnh viện chấn thương chỉnh hình (ITO - Đồng Nai),...

+ *Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:* chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 447,22 ha; thực hiện đến nay có diện tích 306,14 ha, đạt 68,45% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đạt thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do nhiều dự án giáo dục dự kiến triển khai trong giai đoạn 2011- 2020 nhưng chưa triển khai được phải chuyển sang giai đoạn sau 2020 hoặc hủy bỏ như: Trường thực hành của Đại học Đồng Nai 7,80 ha; Trường Cao đẳng Trang trí Mỹ thuật 7,29 ha;

Trường dạy nghề và kỹ túc xá 8 ha; Trường cao đẳng y tế mở rộng 2,73 ha; Trường THPT Phước Tân 3,19 ha,...Tuy nhiên, đến nay đã hoàn thành thủ tục đất đai 12 dự án với tổng diện tích 11,64 ha.

Thực tế trong giai đoạn 2011 - 2020 thành phố cũng đã thực hiện được nhiều công trình giáo dục quan trọng như: Trường liên cấp quốc tế từ Tiểu học đến Phổ thông Trung học 1,27 ha; Trường THCS Tam Hòa 0,64 ha; Trường THCS Trảng Dài 2 1,80 ha;....

+ **Đất cơ sở thể dục - thể thao:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 209,85 ha; thực hiện đến nay diện tích 153,61 ha, đạt 73,20% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân đất thể dục thể thao chưa đạt chỉ tiêu được duyệt chủ yếu do dự án Khu Liên hợp thể dục thể thao tỉnh Đồng Nai 44,01 ha, Sân bóng Tân Phong 1,33 ha và các khu đất được bố trí xây dựng dự án thể thao tại các khu dân cư chưa triển khai thực hiện.

- **Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 12,31 ha; thực hiện đến nay được 10,54 ha, đạt 85,62% chỉ tiêu được duyệt.

Nguyên nhân đất có di tích lịch sử - văn hóa không đạt so với quy hoạch được duyệt là do thống kê lại mục đích sử dụng của một số công trình trước đây đã được công nhận là đất Di tích lịch sử nhưng nay không được thống kê là đất di tích lịch sử (chủ yếu là các công trình tôn giáo, tín ngưỡng) theo nguyên tắc kiểm kê đất đai năm 2019.

- **Đất bãi thải, xử lý chất thải:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 0,31 ha; thực hiện đến nay được 21,30 ha, cao hơn 20,99 ha so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân đất bãi thải, xử lý chất thải chưa đạt chỉ tiêu được duyệt là do vẫn chưa thực hiện việc di dời bãi rác tại phường Trảng Dài.

- **Đất ở tại nông thôn:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 2.754,38 ha; thực hiện đến nay được 378,60 ha, đạt 13,75% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân kết quả thực hiện thấp do thực hiện Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH14 ngày 10/05/2019 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, theo đó, các xã An Hòa, Hiệp Hòa, Phước Tân, Tam Phước, Tân Hạnh đã được chuyển đổi thành phường. Vì vậy, hiện nay trên địa bàn thành phố chỉ còn 1 xã Long Hưng.

- **Đất ở tại đô thị:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 3.280,76 ha; thực hiện đến nay diện tích là 5.380,88 ha, cao hơn 2.100,12 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt 164,01% chỉ tiêu được duyệt

Nguyên nhân đất ở tại đô thị cao hơn nhiều so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt do thực hiện Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH14 ngày 10/05/2019 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, theo đó, các xã An Hòa, Hiệp Hòa, Phước Tân, Tam Phước, Tân Hạnh đã được chuyển đổi thành phường. Do đó, diện tích đất ở nông thôn được thống kê lại thành đất ở đô thị.

- **Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 66,49 ha, thực hiện đến nay có diện tích là 38,10 ha, thấp hơn chỉ tiêu được duyệt 28,39 ha, đạt 57,30% chỉ tiêu quy hoạch duyệt.

Kết quả thực hiện đạt thấp hơn chỉ tiêu được duyệt là do một số dự án chưa được triển khai thực hiện và chuyển qua giai đoạn sau 2020 như: Trụ sở làm việc các phòng ban TP. Biên Hòa 3,82 ha; Đất trụ sở cơ quan tại Trảng Dài 0,96 ha và đất công trình hành chính trong các khu dân cư lớn,...Ngoài ra, có 16 dự án trên địa bàn thành phố đã hoàn thành thủ tục đất đai với tổng diện tích là 5,09 ha.

- **Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đến năm 2020 là 6,73 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 11,15 ha, cao hơn 4,42 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt 165,68% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân diện tích cao hơn do thống kê lại mục đích sử dụng của Trung tâm dịch vụ việc làm tỉnh Đồng Nai tại phường Tân Hiệp từ đất trụ sở cơ quan sang đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp và Trụ sở Bảo hiểm xã hội Biên Hòa đã hoàn thành thủ tục đất đai.

- **Đất cơ sở tôn giáo:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 195,53 ha, thực hiện đến nay có diện tích là 178,78 ha, thấp hơn 16,75 ha so với chỉ tiêu được duyệt, đạt 91,43% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Thực hiện đến nay, diện tích đất tôn giáo vẫn chưa đạt được chỉ tiêu được duyệt nguyên nhân chủ yếu do cập nhật lại diện tích thực tế của các công trình tôn giáo trên địa bàn tỉnh. Ngoài ra, còn một số dự án tôn giáo trên địa bàn thành phố chưa thực hiện trong giai đoạn 2011-2020 và chuyển sang giai đoạn sau 2020 như Niệm Phật đường Long Hưng 0,4 ha, Tịnh thất Ni Chúng 1,5 ha, Tịnh thất Đại Giác 0,9 ha,...

- **Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 211,08 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 224,18 ha, cao hơn 13,1 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt 106,21% chỉ tiêu được duyệt.

Nguyên nhân diện tích đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng không giảm mà còn cao hơn chỉ tiêu quy hoạch duyệt là do trong phương án quy hoạch được duyệt sẽ tiến hành di dời các khu nghĩa địa nằm rải rác trong các khu dân cư ra khỏi thành phố để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị. Tuy nhiên, đến nay chưa thực hiện được phải chuyển qua giai đoạn sau.

- **Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 426,28 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 387,40 ha, thấp hơn 28,88 ha so với chỉ tiêu được duyệt, đạt 90,88% chỉ tiêu quy hoạch duyệt.

Nguyên nhân đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do một số mỏ đá đã được đóng cửa theo chỉ đạo của UBND tỉnh và giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất quản lý nên thống kê vào mục đích đất mặt nước chuyên dùng.

- **Đất sinh hoạt cộng đồng:** theo chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 diện tích là 6,61 ha; thực hiện đến nay diện tích là 5,60 ha, thấp hơn 1,01 ha so với chỉ tiêu được duyệt, đạt 84,72% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân đất sinh hoạt cộng đồng đạt thấp so với chỉ tiêu được duyệt là do một số công trình nhà văn hóa vẫn chưa thỏa thuận được địa điểm để xây dựng nên chưa thực hiện hoặc chưa có vốn để thực hiện trong giai đoạn 2011-2020.

- **Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 288,92 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 284,28 ha, thấp hơn 4,64 ha so với chỉ tiêu được duyệt, đạt 98,39% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân đất khu vui chơi, giải trí công cộng chưa đạt được chỉ tiêu theo phương án được duyệt là do các công trình công viên cây xanh trong tổng thể các dự án khu dân cư, khu đô thị mới chưa được triển khai thực hiện theo quy hoạch.

- **Đất cơ sở tín ngưỡng:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 16,15 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 15,04 ha thấp hơn 1,11 ha so với chỉ tiêu được duyệt, đạt 93,13% chỉ tiêu.

Nguyên nhân thấp hơn chỉ tiêu được duyệt là do dự án Nhà từ đường phường Bửu Long 1,6 ha vẫn chưa triển khai thực hiện. Bên cạnh đó, 01 dự án Đình Bình Long 0,06 đang thực hiện.

- **Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 1.677,13 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 1.571,64 ha, thấp hơn 105,49 ha so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do một số dự án có sử dụng loại đất này vẫn chưa được triển khai thực hiện.

- **Đất có mặt nước chuyên dùng:** chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020 là 134,91 ha; thực hiện đến nay có diện tích là 267,46 ha, cao hơn 132,55 ha so với quy hoạch được duyệt,

Nguyên nhân đất có mặt nước chuyên dùng vượt so với chỉ tiêu được duyệt là do thống kê lại diện tích của các mỏ đá đã đóng cửa và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý.

2. Đánh giá chung

2.1. Kết quả đạt được

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2019 của thành phố Biên Hòa đã đạt được những thành quả nhất định:

- Đảm bảo việc bố trí hợp lý quỹ đất cho sự phát triển của các ngành, lĩnh vực, đáp ứng nhu cầu đất đai cho xây dựng kết cấu hạ tầng, xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, thương mại, dịch vụ, các khu dân cư. Đồng thời, giúp cho thành phố chủ động kiểm soát việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất, cân đối, điều hòa mục đích sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực theo quy hoạch, qua đó tác động đến chuyển dịch cơ cấu lao động và dân cư, giải quyết việc làm,...;

- Đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hợp lý, có hiệu quả, bảo vệ cảnh quan và môi trường sinh thái, góp phần quan trọng thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp theo hướng hiện đại của tỉnh;

- Việc sử dụng đất của thành phố đã theo sát các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt; phát huy được tính dân chủ, công khai, minh bạch, từng bước hạn chế được những tiêu cực trong công tác quản lý đất đai, góp phần ổn định tình hình chính trị - xã hội.

2.2. Mặt hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2019 của thành phố Biên Hòa vẫn còn những tồn tại sau:

- Việc phối hợp giữa các ngành trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhìn chung chưa thật chặt chẽ; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch các ngành khác chưa thực sự thống nhất, từ đó việc dự báo các nhu cầu sử dụng đất còn thiếu chính xác dẫn đến tình trạng quỹ đất quy hoạch vừa thiếu vừa thừa;

- Giai đoạn 2011 - 2019 là giai đoạn giao thời trong thực hiện Luật đất đai 2003 và 2013. Do vậy nhiều dự án đã lập thủ tục theo Luật 2003 nhưng nay không phù hợp với Luật 2013, phải lập lại hồ sơ nên ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án;

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm chủ yếu căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các tổ chức sử dụng đất, các địa phương trong khi việc đăng ký nhu cầu sử dụng đất còn chủ quan, đặc biệt chưa tính kỹ đến nguồn vốn đầu tư nên dẫn đến tình trạng nhiều dự án không có khả năng thực hiện;

- Việc quản lý và sử dụng đất đai ở một số phường, xã chưa được chặt chẽ theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dẫn đến một số trường hợp người dân tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng không theo quy hoạch, gây khó khăn khi thu hồi đất để triển khai thực hiện dự án;

- Đối với các xã khu vực nông thôn và các phường mới phát triển, áp lực chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở là rất lớn nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân địa phương, đặc biệt là số lao động nhập cư làm việc tại các khu công nghiệp (như: Trảng Dài, Long Bình, Long Bình Tân, An Hòa, Tam Phước, Phước Tân, Hóa An,...). Tuy nhiên, tại một số phường chưa được lập quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu); bộ máy quản lý cấp cơ sở chưa thực hiện chặt chẽ việc quản lý, kiểm tra việc xây dựng của người dân, nên một số khu dân cư phát triển lộn xộn, thiếu cơ sở hạ tầng đồng bộ;

- Quản lý và sử dụng đất đai còn lúng túng trong việc gắn kết giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển các ngành, quy hoạch xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn; tại các xã, phường đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, thường có sự điều chỉnh cục bộ để thực hiện dự án làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt.

- Ngoài ra, việc giải tỏa, đền bù còn kéo dài nên cũng ảnh hưởng không nhỏ đến tiến độ thực hiện dự án.

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030

1. Về vị trí địa lý của thành phố và mối liên hệ trong khu vực

Thành phố Biên Hòa nằm ở phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai, có 30 đơn vị hành chính với tổng diện tích tự nhiên là 26.362,02 ha, chiếm 4,50% diện tích tự nhiên của tỉnh; Quy mô dân số của thành phố tính đến 1/4/2019 là 1.055.414 người, chiếm 33,64% tổng dân số toàn tỉnh, mật độ dân số trung bình 4.004 người/km².

Là trung tâm kinh tế, chính trị của tỉnh có vị trí thuận lợi hội tụ các đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh và quốc gia (như: QL1A, QL 51, Xa Lộ Hà Nội) có tuyến đường song quan trọng (nằm hai bên bờ sông Đồng Nai), cách

cách thành phố Hồ Chí Minh 30 km (theo xa lộ Hà Nội và QL1), cách thành phố Vũng Tàu 90 km (theo QL51). Ở vị trí này, Biên Hòa có một vai trò đặc biệt quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội và an ninh, quốc phòng không chỉ riêng tỉnh Đồng Nai mà cả vùng Đông Nam Bộ như: là thành phố công nghiệp lớn của cả nước; nằm ở cửa ngõ thành phố Hồ Chí Minh, trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam; là đầu mối giao thông quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng Đông Nam Bộ, bao gồm đường sắt, đường bộ quốc gia (QL1, QL1 tránh Biên Hòa, QL51,...) và đường thủy (sông Đồng Nai); là tỉnh lỵ của tỉnh Đồng Nai đồng thời là nơi giao lưu kinh tế - xã hội đa dạng và giữ vị trí trọng yếu về an ninh quốc phòng của khu vực miền Đông Nam Bộ,...

2. Về định hướng sử dụng đất trong phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố

Căn cứ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050, thành phố Biên Hòa được phân thành 4 vùng cơ bản gồm:

(1) Vùng phát triển đô thị có tổng diện tích khoảng 14.000 ha, được chia thành 4 khu đô thị gồm: Khu đô thị trung tâm lịch sử, phát triển theo hướng chỉnh trang kết hợp với bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa lịch sử, cảnh quan đặc trưng, trong đó sông Đồng Nai là trục cảnh quan chính và Cù Lao Hiệp Hòa ở vị trí trung tâm; Khu đô thị trung tâm mở rộng phía Đông phát triển theo hướng vừa cải tạo chỉnh trang vừa xây mới; Khu đô thị phía Tây đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu phát triển mới là chủ yếu dọc theo sông Đồng Nai và QL51; Khu đô thị phía Đông đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu phát triển dựa trên các khu cải tạo chỉnh trang và xây mới.

(2) Vùng phát triển công nghiệp có diện tích khoảng 1980 ha gồm các khu công nghiệp tập trung, chủ yếu tại 2 khu vực: Long Bình (gắn với khu vực đô thị Biên Hòa truyền thống), Tam Phước (gắn với đô thị phía Nam Biên Hòa).

(3) Vùng quân sự, diện tích khoảng 4.059 ha dành cho an ninh, quốc phòng, bao gồm sân bay Biên Hòa, khu vực tổng kho Long Bình và khu vực trường Lục quân tại tam Phước.

(4) Vùng xây dựng cảnh quan và không gian mở, diện tích khoảng 6400 ha với công viên trung tâm tại Cù lao Hiệp Hòa; công viên rừng trồng tại Phước Tân; các tuyến công viên ven sông tại Phước Tân, Tam Phước; các công viên đô thị và các khu du lịch chuyên đề; các hành lang cây xanh dọc mạng lưới sông, suối, đặc biệt tại sông Đồng Nai, sông Cái, sông Buông.

Trên cơ sở các phân vùng cơ bản nói trên, Quy hoạch sử dụng đất đã bám sát những tiềm năng, thế mạnh của từng khu vực, kết hợp dựa trên các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc đã được Hội đồng thẩm định thông qua và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, địa phương để phân bổ nhu cầu sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo phát huy được lợi thế và có tính khả thi. Theo đó, giai đoạn 2021 - 2030, thành phố tiếp tục xác định việc xây dựng

và chỉnh trang đô thị là nhiệm vụ trọng tâm, tập trung chủ yếu vào các dự án giao thông huyết mạch; các công trình, dự án trọng điểm giúp phát triển kinh tế - xã hội.

3. Chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Biên Hòa

Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất 10 năm (2011 - 2020), mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đến năm 2030 của thành phố; quy hoạch của các ngành, lĩnh vực; nhu cầu sử dụng đất của các ngành, địa phương; phương án quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa như sau:

Bảng 02: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

Thứ tự	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2019 (ha)	Quy hoạch năm 2030		
			Diện tích (ha)	Tăng (+) giảm (-) so với hiện trạng (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	26.362,02	26.362,02	-	100,00
1	Đất nông nghiệp	7.810,77	4.070,05	-3.740,72	15,44
1.1	Đất trồng lúa	97,99	-	-97,99	-
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	43,21	-	-43,21	
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	3.040,67	1.278,59	-1.762,08	31,41
1.3	Đất trồng cây lâu năm	4.194,12	1.963,64	-2.230,48	48,25
1.4	Đất rừng phòng hộ	148,07	167,09	19,02	4,11
1.5	Đất rừng sản xuất	-	497,92	497,92	12,23
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	300,40	157,63	-142,77	3,87
1.6	Đất nông nghiệp khác	29,52	5,18	-24,34	0,13
2	Đất phi nông nghiệp	18.551,25	22.291,97	3.740,72	84,56
2.1	Đất quốc phòng	4.297,42	4.103,83	-193,59	18,41
2.2	Đất an ninh	85,20	80,62	-4,58	0,36
2.3	Đất khu công nghiệp	1.840,57	1.923,77	83,20	8,63
2.4	Đất cụm công nghiệp	112,62	123,35	10,73	0,55
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	469,28	1.006,09	536,81	4,51
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	866,67	678,95	-187,72	3,05

Thứ tự	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2019 (ha)	Quy hoạch năm 2030		
			Diện tích (ha)	Tăng (+) giảm (-) so với hiện trạng (ha)	Cơ cấu (%)
2.7	Đất phát triển hạ tầng	2.826,53	4.057,00	1.230,47	18,20
	Trong đó:				
	- Đất cơ sở văn hoá	36,01	64,29	28,28	1,58
	- Đất cơ sở y tế	65,28	105,04	39,76	2,59
	- Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	267,39	480,21	212,82	11,84
	- Đất cơ sở thể dục - thể thao	152,44	202,25	49,81	4,99
2.8	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	9,84	13,52	3,68	0,06
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	45,96	45,96	0,00	0,21
2.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	21,30	12,84	-8,46	0,06
2.11	Đất ở tại nông thôn	363,50	386,95	23,45	1,74
2.12	Đất ở tại đô thị	4.516,78	6.595,59	2.078,81	29,59
2.13	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	38,10	62,34	24,24	0,28
2.14	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	11,15	12,36	1,21	0,06
2.15	Đất cơ sở tôn giáo	181,11	204,11	23,00	0,92
2.16	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	227,26	204,07	-23,19	0,92
2.17	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	387,87	428,69	40,82	1,92
2.18	Đất sinh hoạt cộng đồng	5,66	6,83	1,17	0,03
2.19	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	256,54	498,35	241,81	2,24
2.20	Đất cơ sở tín ngưỡng	15,65	14,21	-1,44	0,06
2.21	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	1.728,12	1.588,15	-139,97	7,12
2.22	Đất có mặt nước chuyên dùng	244,12	244,39	0,27	1,10
*	Đất đô thị	25.199,96	25.199,96	-	-

2.2.1. Đất nông nghiệp

Do thực hiện việc xây dựng và phát triển đô thị, hệ thống cơ sở hạ tầng, các công trình xây dựng phục vụ mục đích công cộng, an ninh quốc phòng, công trình sản xuất kinh doanh,... nên trong kỳ quy hoạch diện tích đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố dự kiến sẽ giảm đáng kể. Đến năm 2030, chỉ tiêu quy hoạch đất nông nghiệp là 4.070,05 ha, giảm 3.740,72 ha so với năm 2019; diện tích giảm để chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp đất quốc phòng 71,15 ha, đất khu công nghiệp 254 ha, đất thương mại, dịch vụ 388,82 ha, đất phát triển hạ tầng 829,27 ha, đất ở đô thị 1.924,60 ha, đất khu vui chơi giải trí công cộng 158,79 ha,...

Cụ thể:

- **Đất trồng lúa:** Hiện trạng năm 2019 là 97,99 ha, quy hoạch đến năm 2030 không còn chỉ tiêu đất trồng lúa. Nguyên nhân diện tích giảm do định hướng sử dụng đất của thành phố trong giai đoạn 2021-2030 sẽ tập trung phát triển công nghiệp, dịch vụ; việc quy hoạch đất trồng lúa trên địa bàn thành phố không còn phù hợp trong giai đoạn sắp tới.

- **Đất trồng cây hàng năm khác:** Hiện trạng năm 2019 là 3.040,67 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 1.278,59 ha, giảm 1.762,08 ha so với năm 2019. Diện tích giảm do trong giai đoạn 2021 – 2030 sẽ triển khai thực hiện các dự án có sử dụng đất trồng cây hàng năm như Nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sỹ LLVT QK7 phường Trảng Dài, Tân Phong; KCN Hồ Nai giai đoạn 2; Dự án chống ngập úng khu vực Suối Chùa, suối Bà Lúa và Suối Cầu Quan; Khu đô thị mới KN Biên Hòa;

- **Đất trồng cây lâu năm:** Chỉ tiêu quy hoạch đến năm 2030 là 1.963,64 ha, giảm 2.230,48 ha so với hiện trạng năm 2019, chủ yếu do chuyển sang đất phi nông nghiệp để thực hiện các dự án có sử dụng đất trồng cây lâu năm như Khu công nghiệp Amata mở rộng, Cụm công nghiệp Dốc 47, Đường sắt Trảng Bom – Hòa Hưng;....

- **Đất rừng phòng hộ:** Hiện trạng năm 2019 là 148,07 ha, đến năm 2030 diện tích đất rừng phòng hộ trên địa bàn là 167,09 ha, tăng 19,02 ha so với hiện trạng do trong kỳ quy hoạch sẽ thực hiện điều chỉnh ranh giới rừng do Trung tâm Dịch vụ nông nghiệp Đồng Nai quản lý.

- **Đất rừng sản xuất:** Đến năm 2030, diện tích đất rừng sản xuất trên địa bàn thành phố là 497,92, đây là toàn bộ diện tích tăng thêm so với hiện trạng do trong kỳ quy hoạch sẽ triển khai các Khu công viên rừng trồng tại các phường Long Bình, Phước Tân, Tam Phước, Trảng Dài,...

- **Đất nuôi trồng thủy sản:** Hiện trạng năm 2019 là 300,40 ha, quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất nuôi trồng thủy sản là 157,63 ha, giảm 142,77 ha so

với năm 2019, chủ yếu do thực hiện một số các công trình Cảng Đồng Nai (mở rộng), Bến xe Hóa An, Hương Lộ 2 (đoạn 1 từ QL 51 đến cầu Long Hưng),...

- **Đất nông nghiệp khác:** Hiện trạng năm 2019 là 29,52 ha, diện tích đất nông nghiệp khác đến năm 2030 là 5,18 ha, giảm 24,34 ha so với năm 2019 do thực hiện công trình đường sắt Trảng Bom – Hòa Hưng,..bên cạnh đó, thực hiện chủ trương di dời các trang trại chăn nuôi ra khỏi địa bàn thành phố.

2.1.2. Đất phi nông nghiệp:

Thực hiện chủ trương phát triển đô thị, hệ thống cơ sở hạ tầng trên địa bàn thành phố, nên trong kỳ quy hoạch đến năm 2030 chỉ tiêu đất phi nông nghiệp là 22.291,97 ha, tăng 3.740,72 ha so với năm 2019. Diện tích đất phi nông nghiệp tăng được sử dụng từ các mục đích đất nông nghiệp như đất trồng cây hàng năm khác 1.594,73 ha, đất trồng cây lâu năm 2.068,86 ha, đất nuôi trồng thủy sản 127,34 ha,...

- **Đất quốc phòng:** quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất quốc phòng là 4.103,83 ha, giảm -193,59 ha so với năm 2019. Diện tích giảm chủ yếu do thực hiện bàn giao các khu gia đình quân nhân trên địa bàn thành phố như: Bàn giao khu đất tại Trường Sĩ quan Lục Quân II 50 ha, Bàn giao khu đất tại Lữ đoàn TTG 26 19,70 ha, Bàn giao khu gia đình Quân nhân Trường Sĩ quan Lục quân II 80,15 ha,...

- **Đất an ninh:** Hiện trạng năm 2019 là 85,20 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 84,38 ha, giảm 0,82 ha so với năm 2019, do thực hiện bàn giao khu đất công an Hậu Cần tỉnh phường Hòa Bình cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, ngoài ra do chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp khác như đất thương mại dịch vụ 3,26 ha, đất phát triển hạ tầng 0,45 ha,...

- **Đất khu công nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 là 1.840,57 ha, quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất khu công nghiệp trên địa bàn thành phố là 1.923,77 ha, tăng 83,2 ha so với năm 2019, do chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa 1 và bổ sung Khu công nghiệp Phước Tân, thực hiện mở rộng Khu công nghiệp Amata trong giai đoạn 2021-2030.

- **Đất cụm công nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 là 112,62 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 123,35 ha, tăng 10,73 ha so với năm 2019, do quy hoạch các cụm công nghiệp Dốc 47 và cụm công nghiệp gốm sứ Tân Hạnh.

- **Đất thương mại - dịch vụ:** Hiện trạng năm 2019 là 469,28 ha, quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất thương mại – dịch vụ là 1.006,09 ha, tăng 536,81 ha so với năm 2019, do quy hoạch các công trình như: Khu trung tâm thương mại dịch vụ và nhà ở của KCN AMATA 24,53 ha, Khu du lịch Vườn Xoài (mở rộng) 40 ha, Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành 334 ha, Khu đô thị sinh thái Sơn Tiên 372 ha....

- **Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 là 866,67 ha, quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 678,95 ha, giảm 187,72 ha so với năm 2019, do thực hiện di dời các nhà xưởng, lò gạch ra khỏi các khu dân cư và được sử dụng để bố trí cho Khu công nghiệp Phước Tân.

- **Đất phát triển hạ tầng:** Hiện trạng năm 2019 là 2.826,53 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 4.057,00 ha, tăng 1.230,47 ha so với năm 2019. Diện tích tăng để thực hiện xây dựng, mở rộng các công trình giáo dục, y tế, nhà văn hóa... phát triển hạ tầng kinh tế và các tuyến đường trọng điểm giúp kết nối hệ thống giao thông thuận lợi như Đường Bắc Sơn – Long Thành, Đường Trục trung tâm, đường ven sông Cái, Đường Hương lộ 2, Đường ven sông Đồng Nai,... trên địa bàn thành phố. Trong đó:

+ **Đất cơ sở văn hóa:** Hiện trạng năm 2019 là 36,01 ha, quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất cơ sở văn hóa là 64,29 ha, tăng 28,28 ha so với năm 2019 do quy hoạch các trung tâm văn hóa tại các phường trên địa bàn thành phố.

+ **Đất cơ sở y tế:** Hiện trạng năm 2019 là 65,28 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 105,04 ha, tăng 39,76 ha so với năm 2019 để xây dựng Trung tâm y tế TP.Biên Hòa 3,92 ha; Bệnh viện điều dưỡng kết hợp trung tâm chuẩn đoán y khoa 2,24 ha; Bệnh viện Điều dưỡng và Phục hồi chức năng II 1,4 ha....

+ **Đất cơ sở giáo dục - đào tạo:** Hiện trạng năm 2019 là 267,39 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 480,21 ha, tăng 212,82 ha so với năm 2019 để xây dựng mới hoặc mở rộng một số trường học, cơ sở giáo dục đào tạo trên địa bàn thành phố như: Trường thực hành của Đại học Đồng Nai 6,04 ha; Trường THPT Phước Tân 2,46 ha, Trường THPT Tam Hiệp (mở rộng) 0,6 ha; đất giáo dục tại phường Tân Hiệp, Trảng Dài, Long Bình Tân, Long Bình..

+ **Đất cơ sở thể dục - thể thao:** Hiện trạng năm 2019 là 152,44 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 202,25 ha, tăng 49,81 ha so với năm 2019 chủ yếu do trong giai đoạn 2021 – 2030 sẽ thực hiện các dự án Sân vận động phường Phước Tân, Khu Liên hợp thể dục thể thao tỉnh Đồng Nai phường Tân Hiệp, và các khu đất thể thao theo quy hoạch chi tiết của các khu dân cư.

- **Đất có di tích lịch sử - văn hóa:** Hiện trạng năm 2019 là 9,84 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 13,52 ha, tăng 3,68 ha so với năm 2019, do quy hoạch mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh 0.97 ha; Di tích mộ Đoàn Văn Cự và 16 Nghĩa binh Thiên Địa Hội 0,34 ha; Khu di tích Gò Đá 0,41 ha; di tích Mộ Trịnh Hoài Đức (mở rộng) 0,61 ha; di tích Khảo cổ Tân Lại 0,61 ha,...

- **Đất danh lam thắng cảnh:** hiện trạng năm 2019 là 45,96 ha, đến năm 2030, chỉ tiêu đất danh lam thắng cảnh không thay đổi, toàn bộ diện tích là Khu di tích Bửu Long.

- **Đất bãi thải, xử lý chất thải:** Hiện trạng năm 2019 là 21,30 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 12,84 ha giảm 8,46 ha so năm 2019, do bãi rác tại Trảng

Dài không tiếp tục hoạt động. Phần lớn diện tích giảm để chuyển sang đất khu vui chơi giải trí công cộng.

- **Đất ở tại nông thôn:** Hiện trạng năm 2019 là 363,50 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 386,95 ha, tăng 23,45 ha so với năm 2019 do thực hiện các dự án khu dân cư tại xã Long Hưng như Khu đô thị Waterfront, Khu đô thị tại Long Hưng.

- **Đất ở tại đô thị:** Chỉ tiêu đất ở đến năm 2030 của thành phố là 6.595,59 ha, tăng 2.078,81 ha so với năm 2019. Toàn bộ diện tích đất ở trên địa bàn thành phố là các khu ở hiện hữu và khu dự án dân cư. Diện tích tăng chủ yếu do thực hiện các dự án khu dân cư trên địa bàn toàn thành phố trong giai đoạn 2021-2030.

- **Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** Quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất xây dựng trụ sở cơ quan là 62,34 ha, tăng 24,24 ha so với năm 2019, diện tích tăng do quy hoạch các trụ sở cơ quan trên địa bàn thành phố như: Trụ sở Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng tỉnh, Mở rộng trụ sở UBND tỉnh, Trung tâm hành chính công, Trụ sở Liên đoàn Lao động tỉnh, Trụ sở Chi cục Thi hành án, Chi cục thuế tỉnh Đồng Nai,...

- **Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 diện tích là 11,15 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 12,36 ha tăng 1,21 ha so với hiện trạng do quy hoạch các công trình: Trụ sở làm việc Trung tâm Kiểm định và Tư vấn Xây dựng Đồng Nai, Trung tâm dịch vụ công ích, Đất xây dựng trụ sở các tổ chức sự nghiệp khác (trung tâm KHCN và trung tâm thông tin truyền thông),...

- **Đất cơ sở tôn giáo:** Hiện trạng năm 2019 là 181,11 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 204,11 ha, tăng 23,0 ha so với năm 2019. Đến năm 2030 trên địa bàn thành phố sẽ thực hiện các công trình tôn giáo như Thiền viện Phước Sơn 26,22 ha, Dòng tu nữ Đa Minh Thánh Tâm 6,86 ha, Đền thánh Martin 14,12 ha,...diện tích đất tôn giáo tăng chủ yếu từ các mục đích đất trồng cây hàng năm khác 12,19 ha, đất trồng cây lâu năm 17,04 ha,...

- **Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa:** Hiện trạng năm 2019 là 227,26 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 204,17 ha, giảm 23,09 ha so với năm 2019 do thực hiện di dời các nghĩa địa nhỏ lẻ, nằm xen kẽ trong các khu dân cư tập trung. Phần diện tích giảm chủ yếu chuyển sang phục vụ cho mục đích đất giáo dục để thực hiện xây dựng thêm các trường học trên địa bàn thành phố.

- **Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** Hiện trạng năm 2019 là 387,87 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 428,69 ha, tăng 40,82 ha so với năm 2019, do trong giai đoạn 2021 – 2030 tiếp tục thực hiện đối với 10 khu khai thác vật liệu xây dựng, vật liệu san lấp tại 2 phường Phước Tân, Tam Phước.

- **Đất sinh hoạt cộng đồng:** Hiện trạng năm 2019 là 5,66 ha, quy hoạch đến năm 2030 đất sinh hoạt cộng đồng là 6,83 ha, tăng 1,17 ha so với năm 2019,

do bổ sung quy hoạch và thực hiện mở rộng các công trình nhà văn hóa khu phố tại các phường trên địa bàn toàn thành phố trong giai đoạn 2021-2030.

- **Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** Hiện trạng năm 2019 là 256,54 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 498,35 ha, tăng 241,81 ha so với năm 2019 do chuyển đổi bãi rác ngưng hoạt động sang khu vui chơi giải trí, bên cạnh đó bổ sung quy hoạch một số công trình công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí công cộng, dự án cải tạo cảnh quan môi trường hồ Điều hòa,...

- **Đất cơ sở tín ngưỡng:** Quy hoạch đến năm 2030 diện tích đất cơ sở tín ngưỡng trên địa bàn thành phố là 14,21 ha, giảm 1,44 ha do chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất di tích đối với các công trình được công nhận là di tích trên địa bàn thành phố như Đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh, di tích Khảo cổ Tân Lại, Đình Bình Thiên, Đình Phước Lư,....

- **Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** Hiện trạng năm 2019 là 1.728,12 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 1.588,15 ha, giảm 139,97 ha so với năm 2019, do chuyển đổi sang các mục đích khác như đất ở đô thị 122,15 ha, đất phát triển hạ tầng 34,13 ha, đất khu vui chơi giải trí công cộng 5,61 ha,...

- **Đất có mặt nước chuyên dùng:** Hiện trạng năm 2019 là 244,12 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 244,39 ha giảm 0,27 ha so với năm 2019 do thực hiện điều chỉnh diện tích các mặt hồ trong khu dân cư và mở rộng mặt hồ nước nhân tạo

(Kèm theo báo cáo này là danh mục các công trình, dự án quy hoạch giai đoạn 2021 - 2030).

Trên đây là Báo cáo tóm tắt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa./.