

BÁO CÁO TÓM TẮT

Lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa

I. Sự cần thiết lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố

Quy hoạch sử dụng đất là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai. Quy hoạch nhằm phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng đơn vị hành chính trong khoảng thời gian xác định.

Theo quy định của Luật Đất đai, Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là một trong những căn cứ để lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện (khoản 3, Điều 40) để làm căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Khoản 1 Điều 52) đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn và toàn tỉnh. Vì vậy, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là cơ sở quan trọng để thực hiện công tác quản lý, sử dụng đất của mỗi địa phương và toàn tỉnh.

Quy hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa thời kỳ 2011-2020 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 175/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 và được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 26/12/2017. Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất được duyệt và nhu cầu thực tế triển khai thực hiện các dự án, công trình phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn, UBND thành phố Biên Hòa đã tiến hành lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt để triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Việc triển khai thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn đã cơ bản đáp ứng được mục tiêu nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của thành phố; là cơ sở quan trọng trong công tác quản lý và sử dụng đất đai; cơ cấu sử dụng đất đã có sự chuyển dịch phù hợp với định hướng chung của thành phố, đáp ứng được mục tiêu thực hiện công nghiệp hóa và hiện đại hóa.

Tuy nhiên, Quy hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa sẽ kết thúc vào cuối năm 2020; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai có khung hiệu lực đến hết 2020, hiện đang tiến hành lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chứng năng và theo đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh cho thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 để thay thế cho các bản quy hoạch trước đây để phù hợp với yêu cầu và bối cảnh mới. Vì vậy, cần thiết phải lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Biên Hòa để phù hợp với mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội tỉnh

Đồng Nai thời kỳ 2021-2030 liên quan đến địa bàn thành phố Biên Hòa, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố Biên Hòa.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch thì việc lập các quy hoạch theo Luật quy hoạch và các luật, pháp lệnh đã được sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan được lập đồng thời và quy hoạch nào được lập và thẩm định trước thì được quyết định và phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định và phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn.

Như vậy, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Biên Hòa được lập đồng thời với lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh; Trường hợp phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt mà có mâu thuẫn thì thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa cho phù hợp.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Luật Quy hoạch; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch; Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 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 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chỉ đạo của UBND tỉnh và hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường về công tác lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 cấp huyện, UBND thành phố Biên Hòa đã phê duyệt đề cương dự toán kinh phí và triển khai thực hiện lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Biên Hòa.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ CƠ SỞ THỰC HIỆN

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Quy hoạch năm 2019;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch
- Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;

- 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;

- 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;

- Thông tư số 29/2009/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2. Những cơ sở và tài liệu thực hiện

- Công văn số 1792/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 03/4/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 3761/UBND-KTN ngày 06/4/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai 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;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Đồng Nai đã được Chính phủ xét duyệt tại Nghị quyết số 74/NQ-CP ngày 09/8/2017;

- Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025 đã được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27/05/2015;

- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2014 của UBND tỉnh điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 26/12/2017;

- Quyết định 3660/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả rà soát chuyển đổi đất rừng phòng hộ đầu nguồn ít xung yếu sang quy hoạch phát triển rừng sản xuất và kết quả rà soát, điều chỉnh quy hoạch 3 loại rừng tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016 – 2025, định hướng đến năm 2030;

- Danh mục các dự án cần thu hồi đất; danh mục các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng hàng năm trên địa bàn thành phố Biên Hòa được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua;

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt và kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất qua các năm.

- Các Quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt và đã được thông qua Hội đồng thẩm định.

- Các văn bản, chủ trương của UBND tỉnh về triển khai các dự án trên địa bàn thành phố Biên Hòa;

- Kết quả kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Biên Hòa;

Và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

III. Quá trình triển khai lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố

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.

Căn cứ vào các nhu cầu sử dụng đất của các địa phương, các ngành, Đơn vị tư vấn đã rà soát, tổng hợp danh mục nhu cầu sử dụng đất đến năm 2030, cân đối chỉ tiêu hoàn thiện hồ sơ Lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa và thống nhất với UBND thành phố tại cuộc họp ngày 01/09/2020.

Như vậy, nội dung, trình tự Lập quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố đã thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật đất đai và hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

IV. Kết quả thực hiện quy hoạch giai đoạn 2011 - 2020

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của thành phố được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 thực hiện theo Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. 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 đã và đang triển khai thực hiện 660 công trình/ 6.558,45 ha; trong đó diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp là 1.226,28 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 đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành 334,34 ha; Dự án Khu nhà ở biệt thự vườn và khu tái định cư tại núi Dồng Dài 156 ha; KCN Hồ Nai giai đoạn II 119 ha; Khu công nghiệp Giang Điền 146 ha; Khu nhà ở khu đô thị thương mại dịch vụ cao cấp Phước Hưng 286 ha; Quá trình triển khai thực hiện các dự án từ khi giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư lập dự án 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.

Thứ tự	Chỉ tiêu	Diện tích quy hoạch được duyệt	Hiện trạng năm 2019	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Quy hoạch	
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	6.053,52	7.810,77	6.589,78	536,26	108,86
1.1	Đất trồng lúa	41,96	97,99	57,68	15,72	137,46
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	41,96	43,21	43,13	1,17	102,79
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	2.022,39	3.040,67	2.503,97	481,58	123,81
1.3	Đất trồng cây lâu năm	3.348,96	4.194,12	3.599,89	250,93	107,49
1.4	Đất rừng phòng hộ	168,02	148,07	139,27	-28,75	82,89
1.5	Đất rừng đặc dụng	-	-	-	-	-
1.6	Đất rừng sản xuất	267,63	-	-	-267,63	-
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	196,18	300,40	259,49	63,31	132,27
1.8	Đất nông nghiệp khác	8,38	29,52	29,48	21,10	351,87
2	Đất phi nông nghiệp	20.298,63	18.551,25	19.772,24	-526,39	97,41

Thứ tự	Chi tiêu	Diện tích quy hoạch được duyệt	Hiện trạng năm 2019	Kết quả thực hiện		
				Diện tích (ha)	So sánh	
					Quy hoạch	
					Tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ (%)
2.1	Đất quốc phòng	4.228,06	4.297,42	4.277,94	49,88	101,18
2.2	Đất an ninh	84,38	85,20	85,29	0,91	101,08
2.3	Đất khu công nghiệp	1.781,15	1.840,57	1.970,14	188,99	110,61
2.4	Đất cụm công nghiệp	215,92	112,62	143,60	-72,32	66,51
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	895,01	469,28	525,95	-369,06	58,76
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	644,14	866,67	887,38	243,24	137,76
2.7	Đất phát triển hạ tầng	3.326,41	2.826,53	3.063,33	-263,08	92,09
	<i>Trong đó:</i>					
	- Đất cơ sở văn hoá	56,47	36,01	38,51	-17,96	68,20
	- Đất cơ sở y tế	93,31	65,28	75,24	-18,07	80,63
	- Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	447,22	267,39	308,07	-139,15	68,89
	- Đất cơ sở thể dục - thể thao	209,85	152,44	153,61	-56,24	73,20
2.8	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	12,31	9,84	10,54	-1,77	85,62
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,31	21,30	21,30	20,99	6.870,97
2.10	Đất ở tại nông thôn	2.754,38	363,50	378,60	-2.375,78	13,75
2.11	Đất ở tại đô thị	3.280,76	4.516,78	5.380,21	2.099,45	163,99
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	66,49	38,10	38,10	-28,39	57,30
2.13	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	6,73	11,15	11,15	4,42	165,68
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	195,53	181,11	178,78	-16,75	91,43
2.15	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	211,08	227,26	222,56	11,48	105,44
2.16	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	426,28	387,87	387,40	-38,88	90,88
2.17	Đất sinh hoạt cộng đồng	6,61	5,66	5,60	-1,01	84,72
2.18	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	288,92	256,54	284,28	-4,64	98,39
2.19	Đất cơ sở tín ngưỡng	16,15	15,65	15,04	-1,11	93,13
2.20	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	1.677,13	1.728,12	1.571,63	-105,50	93,71
2.21	Đất có mặt nước chuyên dùng	134,91	244,12	267,46	132,55	198,25

1.1. Đất nông nghiệp

Quy hoạch được duyệt đến năm 2020, diện tích đất nông nghiệp là 6.053,52 ha, giảm 2.788,78 ha so với năm 2015; thực hiện đến nay diện tích đất nông nghiệp là 6.589,78 ha, đạt 108,86% chỉ tiêu quy hoạch. 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 kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân đất lúa vẫn còn cao hơn chỉ tiêu quy hoạch do các dự án có sử dụng đất lúa chưa được 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, đạt 102,79% chỉ tiêu kế hoạch, cao hơn so quy hoạch được duyệt là 1,17 ha.

- **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 2.503,97 ha, cao hơn chỉ tiêu được duyệt 481,58 ha.

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 bênh, 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 3.599,89 ha, đạt 107,49% chỉ tiêu được duyệt, cao hơn chỉ tiêu quy hoạch được duyệt 246,85 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 Lâm nghiệp Biên Hòa 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 năm 2019 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,....

2.2. 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 19.777,24 ha, thấp hơn so với chỉ tiêu quy hoạch là 526,39 ha và đạt 97,41% 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 có diện tích 4.277,94 ha, đạt 101,08% so với chỉ tiêu được duyệt. Theo quy hoạch đến năm 2020, trên địa bàn thành phố có 25 công trình cần triển khai thực hiện, đến nay đã và đang triển khai thực hiện 15 công trình, trong đó, có một số công trình diện tích lớn như: Thao trường huấn luyện của LLVT thành phố Biên Hòa 11,83 ha, Bàn giao khu gia đình Quân nhân Trường Sĩ quan Lục quân II 80,15 ha, Bàn giao khu gia đình quân đội Sư đoàn 370 18,48 ha,....

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 Sỹ quan Lục quân 2, K752, Z114, K862,... ; mặt khác có một số công trình về quốc phòng chưa được triển khai thực hiện theo quy hoạch. Do vậy, về mặt chỉ tiêu đất quốc phòng cơ bản thực hiện đúng chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

- **Đất an ninh:** theo chỉ tiêu được duyệt đến năm 2020, đất an ninh có diện tích 84,38 ha với 20 công trình cần triển khai thực hiện theo quy hoạch; 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 có diện tích 1.970,14 ha, cao hơn 188,99 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt tỷ lệ 110,61%.

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 143,60 ha, đạt 66,51% chỉ tiêu được duyệt.

Nguyên nhân đạt thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do cụm công nghiệp Phước Tân vẫn chưa triển khai thực hiện và 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 diện tích 525,95 ha, thấp hơn -369,06 ha so với quy hoạch được duyệt, đạt tỷ lệ 59,02%. 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; Khu du lịch Bửu Long, Điểm du lịch sinh thái nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí (Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Hoàng Gia Bảo) 30,35 ha; 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 887,38 ha, cao hơn 243,24 ha so với quy hoạch 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 được chuyển đổi chức năng từ các khu vực sản xuất phi nông nghiệp vẫn chưa triển khai thực hiện như: khu dân cư Tân Cang phường Phước Tân, Khu dân cư 102 phường Tam Hiệp,...

- **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 3.063,33 ha, đạt 92,09% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đạt tỷ lệ thấp so với chỉ tiêu được duyệt là do nhiều công trình 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 38,51 ha, thấp hơn 17,96 ha chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, đạt tỷ lệ 68,20%. Nguyên nhân không đạt chỉ tiêu được duyệt là do một số công trình văn hóa lớn vẫn chưa được triển khai thực hiện như Trung tâm VH-TT phường Bửu Hòa 0,48 ha, Đất công trình văn hóa tại xã Hiệp Hòa 3,69 ha; Trung tâm VH-TT xã Hóa An 0,51 ha;....

+ *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 75,24 ha, đạt 80,63% 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,...

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 308,07 ha, đạt 68,89% chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân đạt thấp hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do nhiều công trình 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;...

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 02 dự án Khu Liên hợp thể dục thể thao tỉnh Đồng Nai 44,01 ha và Khu đô thị - Thương mại và dịch vụ (chuyển từ KCN Biên Hòa 1) 337,51 ha đến nay vẫn chưa được 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 79,94% 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.

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 5.380,21 ha, cao hơn 2.099,45 ha so với quy hoạch 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.

- **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, đạt 57,30% chỉ tiêu quy hoạch duyệt.

Kết quả thực hiện đạt thấp hơn chỉ tiêu được duyệt là do một số công trình 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,....

- **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. 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.

- **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, đạt 91,43% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Thực hiện đến nay, chỉ tiêu 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.

- **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 222,56 ha, đạt 105,44% 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, 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, đạt 84,72% chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

Nguyên nhân đất sinh hoạt cộng đồng đạt thấp so với chỉ tiêu đề ra là do một số công trình nhà văn hóa vẫn chưa thỏa thuận được địa điểm để xây dựng hoặc chưa có vốn để thực hiện.

- **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, 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, đạt 93,13% chỉ tiêu kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân thấp hơn chỉ tiêu được duyệt là do công trình nhà từ đường phường Bửu Long vẫn chưa triển khai 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 1.571,63 ha, đạt 93,71% so với chỉ tiêu được duyệt. Nguyên nhân cao hơn so với chỉ tiêu được duyệt là do một số công trình có sử dụng 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 TTPTQĐ 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. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa

1. Tổng số công trình, dự án quy hoạch giai đoạn 2021 - 2030

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Số lượng	Diện tích (ha)
	Tổng cộng	898	8.819,89
1	Đất nông nghiệp	1	50,00
1.1	Đất trồng cây lâu năm	1	50,00
2	Đất phi nông nghiệp	897	8.769,89
2.1	Đất quốc phòng	11	109,25
2.2	Đất an ninh	10	33,45
2.3	Đất khu công nghiệp	4	1.119,35
2.4	Đất cụm công nghiệp	2	161,09
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	67	1.265,28
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	14	103,13
2.7	Đất phát triển hạ tầng	381	1.133,77
	Trong đó:		
	- Đất cơ sở văn hoá	16	6,13
	- Đất cơ sở y tế	20	27,98
	- Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	123	129,89
	- Đất cơ sở thể dục - thể thao	3	42,96
	- Đất xây cơ sở khoa học và công nghệ	18	0,41
	- Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	1	2,59
	- Đất giao thông	116	667,04
	- Đất thủy lợi	30	86,05
	- Đất công trình năng lượng	36	124,97
	- Đất công trình bưu chính, viễn thông	2	0,76
	- Đất chợ	12	23,21
	- Đất hạ tầng khác	4	21,78
2.8	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	5	2,43
2.9	Đất bãi thải, xử lý chất thải	1	10,00

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Số lượng	Diện tích (ha)
2.10	Đất ở tại nông thôn	3	931,12
2.11	Đất ở tại đô thị	190	3.253,49
2.12	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	12	5,69
2.13	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	6	1,37
2.14	Đất cơ sở tôn giáo	109	82,82
2.15	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	10	428,61
2.16	Đất sinh hoạt cộng đồng	54	1,88
2.17	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	10	88,97
2.18	Đất cơ sở tín ngưỡng	2	1,74
2.19	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	6	36,45

2. Về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)
1	Đất nông nghiệp	4.198,72
1.1	Đất trồng lúa	-
	Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước	-
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	1.597,32
1.3	Đất trồng cây lâu năm	2.295,62
1.4	Đất rừng phòng hộ	136,15
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	146,59
1.8	Đất nông nghiệp khác	23,04
2	Đất phi nông nghiệp	22.163,30
2.1	Đất quốc phòng	4.194,62
2.2	Đất an ninh	84,38
2.3	Đất khu công nghiệp	1.620,45
2.4	Đất cụm công nghiệp	213,11
2.5	Đất thương mại, dịch vụ	789,60
2.6	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	772,38
2.7	Đất phát triển hạ tầng	3.869,37
	- Đất cơ sở văn hoá	56,78
	- Đất cơ sở y tế	86,79
	- Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	435,78
	- Đất cơ sở thể dục - thể thao	199,85
2.8	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	12,25
2.9	Đất danh lam thắng cảnh	45,96

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)
2.10	Đất bãi thải, xử lý chất thải	31,30
2.11	Đất ở tại nông thôn	378,49
2.12	Đất ở tại đô thị	7.016,68
2.13	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	50,72
2.14	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	12,24
2.15	Đất cơ sở tôn giáo	200,39
2.16	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	202,69
2.17	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	439,84
2.18	Đất sinh hoạt cộng đồng	6,64
2.19	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	397,48
2.20	Đất cơ sở tín ngưỡng	15,38
2.21	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	1.561,45
2.22	Đất có mặt nước chuyên dùng	247,88

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 sẽ giảm đáng kể. Đến năm 2030, chỉ tiêu quy hoạch là 4.198,72 ha, giảm 3.612,05 ha so với năm 2019; giảm để chuyển sang các mục đích đất quốc phòng 71,15 ha, đất khu công nghiệp 101,85 ha, Đất thương mại, dịch vụ 231,80 ha, đất phát triển hạ tầng 636,16 ha, đất ở đô thị 2.225,09 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 1.597,32 ha, giảm 1.443,35 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;...Diện tích đất trồng cây hàng năm giảm chủ yếu cho các mục đích đất thương mại dịch vụ 84,84 ha, đất

phát triển hạ tầng 218,58 ha, đất ở đô thị 968,62 ha, đất khu vui chơi, giải trí công cộng 53,78 ha,...

- **Đất trồng cây lâu năm:** Hiện trạng năm 2019 là 4.194,12 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 2.295,62 ha, giảm 1.898,50 ha so với năm 2019. Diện tích giảm chủ yếu do chuyển đổi sang các mục đích phi nông nghiệp để thực hiện các dự án như: Khu công nghiệp Amata (mở rộng), KCN Hồ Nai giai đoạn II, Cụm công nghiệp Dốc 47, Đường sắt Trảng Bom - Hòa Hưng,...

- **Đất rừng phòng hộ:** Hiện trạng năm 2019 là 148,07 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 136,15 ha, giảm 11,92 ha so với hiện trạng năm 2019. Diện tích giảm do thực hiện công trình thao trường huấn luyện lực lượng vũ trang tại phường Trảng Dài, đường song hành nhà máy nước Thiện Tân, đường 768B.

- **Đất nuôi trồng thủy sản:** Hiện trạng năm 2019 là 300,40 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 146,59 ha, giảm 153,81 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, quy hoạch đến năm 2030 là 23,04 ha, giảm 6,48 ha so với năm 2019 do thực hiện công trình cụm công nghiệp Phước Tân, đường sắt Trảng Bom – Hòa Hưng,...

2.1.2. Đất phi nông nghiệp:

Hiện trạng năm 2019 là 18.551,25 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 22.163,30 ha, tăng 3.612,05 ha so với năm 2019.

Cụ thể:

- **Đất quốc phòng:** Hiện trạng năm 2019 là 4.297,42 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 4.194,62 ha, giảm 102,80 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,... ngoài ra, diện tích giảm do chuyển sang các mục đích phi nông nghiệp khác.

- **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 0,47 ha,...

- **Đất khu công nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 là 1.840,57 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 1.620,45 ha, giảm 220,12 ha so với năm 2019. Nguyên nhân do trong giai đoạn 2021 – 2030 sẽ thực hiện chuyển đổi chức năng Khu công nghiệp Biên Hòa I thành Khu đô thị thương mại dịch vụ.

- **Đất cụm công nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 là 112,62 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 213,11 ha, tăng 100,49 ha so với năm 2019, do quy hoạch các cụm công nghiệp Phước Tân, Dốc 47.

- **Đất thương mại - dịch vụ:** Hiện trạng năm 2019 là 469,28 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 789,60 ha, tăng 320,32 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,.... Diện tích đất thương mại dịch vụ tăng chủ yếu từ các loại đất trồng cây hàng năm 84,84 ha, đất trồng cây lâu năm 135,64 ha, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 16,17 ha,....

- **Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:** Hiện trạng năm 2019 là 866,67 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 772,38 ha, giảm 94,29 ha so với năm 2019, diện tích giảm chủ yếu do thực hiện di dời các nhà xưởng, các lò gạch ra khỏi các khu dân cư. Diện tích giảm chủ yếu chuyển sang các mục đích đất ở 99,63 ha, đất phát triển hạ tầng 32,75 ha, đất cụm công nghiệp 38,56 ha,...

- **Đất phát triển hạ tầng:** Hiện trạng năm 2019 là 2.826,53 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 3.869,37 ha, tăng 1.042,84 ha so với năm 2019.

Trong đó:

+ **Đất cơ sở văn hóa:** Hiện trạng năm 2019 là 36,01 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 56,78 ha, tăng 20,77 ha so với năm 2019 do quy hoạch cho trung tâm văn hóa tại các phường Bửu Hòa, Bửu Long, Quang Vinh,... Diện tích tăng chủ yếu từ các loại đất trồng cây hàng năm 3,25 ha, đất trồng cây lâu năm 2,98 ha, đất khu công nghiệp 7,26 ha,...

+ **Đất cơ sở y tế:** Hiện trạng năm 2019 là 65,28 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 86,79 ha, tăng 21,51 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; Trường cao đẳng y tế và bệnh viện (Lê Quý Đôn) 12,34 ha; ... Diện tích được sử dụng từ các loại đất trồng cây hàng năm khác 4,64 ha, đất trồng cây lâu năm 1,83 ha, đất ở 5,16 ha, đất thương mại dịch vụ 4,53 ha,....

+ **Đất cơ sở giáo dục - đào tạo:** Hiện trạng năm 2019 là 267,39 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 435,78 ha, tăng 168,39 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

phổ như: Trường Cao đẳng Y tế (mở rộng) 2,66 ha, Trường thực hành của Đại học Đồng Nai 6,04 ha; đất giáo dục tại phường Tân Hiệp, Trảng Dài, Long Bình Tân,...Diện tích tăng được sử dụng chủ yếu từ các mục đích đất trồng cây hàng năm 40,36 ha, đất trồng cây lâu năm 40,23 ha, đất ở 48,84 ha,....

+ **Đất cơ sở thể dục - thể thao:** Hiện trạng năm 2019 là 152,44 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 199,85 ha, tăng 47,41 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 12,25 ha, tăng 2,41 ha so với năm 2019, do quy hoạch mở rộng đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh, Khu di tích Gò Đá, di tích Mộ Trịnh Hoài Đức,....

- **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

- **Đất bãi thải, xử lý chất thải:** Hiện trạng năm 2019 là 21,30 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 31,30 ha tăng 10 ha so năm 2019, do quy hoạch diêm trung chuyển rác tại phường Phước Tân.

- **Đất ở tại nông thôn:** Hiện trạng năm 2019 là 363,50 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 378,49 ha, tăng 14,99 ha so với năm 2019 do thực hiện các dự án khu dân cư tại xã Long Hưng.

- **Đất ở tại đô thị:** Hiện trạng năm 2019 là 4.516,78 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 7.016,68 ha, tăng 2.499,90 ha so với năm 2019. Diện tích tăng chủ yếu do thực hiện các dự án khu dân cư trên địa bàn toàn thành phố, được chuyển đổi từ các mục đích đất trồng cây hàng năm 968,82 ha, đất trồng cây lâu năm 1.062,06 ha, đất nuôi trồng thủy sản 96,43 ha,....

- **Đất xây dựng trụ sở cơ quan:** Hiện trạng năm 2019 là 38,10 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 50,72 ha, tăng 12,62 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,...

- **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 12,24 ha 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 200,39 ha, tăng 19,28 ha so với năm 2019.

- **Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa:** Hiện trạng năm 2019 là 227,26 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 202,69 ha, giảm 24,57 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.

- **Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm:** Hiện trạng năm 2019 là 387,87 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 439,84 ha, tăng 51,97 ha so với năm 2019, do quy hoạch 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 là 6,64 ha, tăng 0,98 ha so với năm 2019, do quy hoạch mới hoặc mở rộng các công trình nhà văn hóa khu phố tại các phường trên địa bàn toàn thành phố.

- **Đất khu vui chơi, giải trí công cộng:** Hiện trạng năm 2019 là 256,54 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 397,48 ha, tăng 140,94 ha so với năm 2019 do quy hoạch các 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:** Hiện trạng năm 2019 là 15,65 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 15,38 ha, giảm 0,27 ha do thực hiện chuyển đổi quy hoạch sang đất di tích.

- **Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối:** Hiện trạng năm 2019 là 1.728,12 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 1.561,45 ha, giảm 166,67 ha so với năm 2019, do chuyển đổi sang các mục đích khác như đất ở đô thị 152,36 ha, đất phát triển hạ tầng 31,60 ha, đất khu vui chơi giải trí công cộng 4,91 ha,...

- **Đất có mặt nước chuyên dùng:** Hiện trạng năm 2019 là 244,12 ha, quy hoạch đến năm 2030 là 247,88 ha tăng 3,76 ha so với năm 2019 do thực hiện theo quy hoạch chi tiết trong các khu dân cư.

(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./.
