|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN  TỈNH ĐỒNG NAI |  | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
| Số: 2297/QĐ-UBND |  | *Đồng Nai, ngày 29 tháng 6 năm 2025* |

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố

Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ* *Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 123/TTr-SoXD ngày 24 tháng 6 năm 2025.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, cụ thể như sau:

1. Tại phường Tam Phước

a) Điều chỉnh đất khu trung tâm đào tạo cấp vùng sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 12 ha.

b) Điều chỉnh đất khu trung tâm y tế cấp vùng sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 28 ha.

c) Điều chỉnh đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 21 ha.

2. Tại phường Tân Hiệp

a) Điều chỉnh đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 0,68 ha. Tầng cao xây dựng: Tối đa 25 tầng. Điều chỉnh tịnh tiến tuyến đường tuyến Đông Bắc - Tây Nam với lộ giới 26 m về phía Đông cho phù hợp với hiện trạng.

b) Điều chỉnh đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị và đất giao thông sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 5,17 ha. Tầng cao xây dựng: Tối đa 30 tầng. Điều chỉnh tịnh tiến tuyến đường Đông Tây (đường song hành với đường sắt Bắc Nam) về phía Bắc cho phù hợp với quy hoạch phường Tân Hiệp.

c) Điều chỉnh đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị sang chức năng đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 0,2 ha.

3. Tại phường Quang Vinh

Điều chỉnh đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 0,67 ha. Tầng cao xây dựng: Tối đa 25 tầng.

4. Tại phường Trảng Dài

a) Điều chỉnh đất khu công viên cây xanh sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 4,97 ha. Tầng cao xây dựng: Tối đa 25 tầng.

b) Điều chỉnh đất khu công viên cây xanh sang đất hạ tầng kỹ thuật đô thị với diện tích khoảng 1,93 ha (để triển khai dự án Nhà tang lễ thành phố).

c) Điều chỉnh đất khu công viên cây xanh sang đất khu trung tâm công cộng - thương mại dịch vụ đô thị với diện tích khoảng 5,09 ha (để triển khai dự án cụm trường gồm: Trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, trường tiểu học).

5. Tại phường Bửu Long

a) Điều chỉnh đất khu du lịch sang đất khu ở xây mới với diện tích khoảng 17,7 ha. Tầng cao xây dựng: Tối đa 20 - 25 tầng.

b) Điều chỉnh đất khu ở cải tạo chỉnh trang sang đất hạ tầng kỹ thuật đô thị với diện tích khoảng 3,12 ha (để triển khai dự án Nhà tang lễ thành phố).

c) Điều chỉnh đất khu ở cải tạo chỉnh trang sang đất tôn giáo, tín ngưỡng với diện tích khoảng 0,11 ha.

6. Tầng cao xây dựng trong quy hoạch chung

Không hạn chế về chiều cao đối với các công trình đặc biệt như tháp phát thanh, truyền hình, đài quan sát, các công trình có công nghệ, chức năng đặc biệt, công trình có tính biểu tượng, công trình viễn thông, công trình chức năng quan trọng như tháp tài chính, thương mại, các tháp ngắm cảnh, công trình đặc biệt, công trình điểm nhấn đô thị ngoài khu vực tĩnh không của sân bay. Ưu tiên quy hoạch các công trình cao tầng tại các khu vực trọng điểm như: Khu vực cửa ngõ đô thị, khu vực giao cắt các trục đường chính đô thị, tập trung theo dạng cụm hoặc tuyến để tạo nhịp điệu và hình ảnh chung cho từng khu vực đô thị. Cần đảm bảo chiều cao công trình giảm dần theo hướng ra sông (đặc biệt là sông Đồng Nai) nhằm tạo dựng không gian mở; ưu tiên xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà ở sinh thái thấp tầng và công viên cây xanh dọc theo trục sông.

Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị theo Đồ án quy chung đô thị, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết với nguyên tắc chung: Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng (chiều cao cụ thể của từng công trình phải có ý kiến chấp thuận chiều cao tĩnh không của cơ quan chuyên môn theo quy định).

7. Quy định lộ giới các tuyến đường giao thông trong quy hoạch chung

Tham khảo mặt cắt các tuyến đường trong sơ đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông đến năm 2030 (Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, chủ đầu tư rà soát và kiến nghị mặt cắt cụ thể để đáp ứng về nhu cầu lưu thông cho phù hợp).

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 123/TTr-SoXD ngày 24 tháng 6 năm 2025 đính kèm).

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân các phường: Bửu Long, Quang Vinh, Tam Phước, Tân Hiệp và Trảng Dài có trách nhiệm tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực; đồng thời, chuyển giao hồ sơ cho Ủy ban nhân dân các phường, xã (mới) có liên quan để tiếp tục thực hiện sau khi kết thúc hoạt động của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân các phường: Bửu Long, Quang Vinh, Tam Phước, Tân Hiệp, Trảng Dài (cũ) theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Công an tỉnh; Chi cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường: Bửu Long, Quang Vinh, Tam Phước, Tân Hiệp, Trảng Dài; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  CHỦ TỊCH  Võ Tấn Đức |