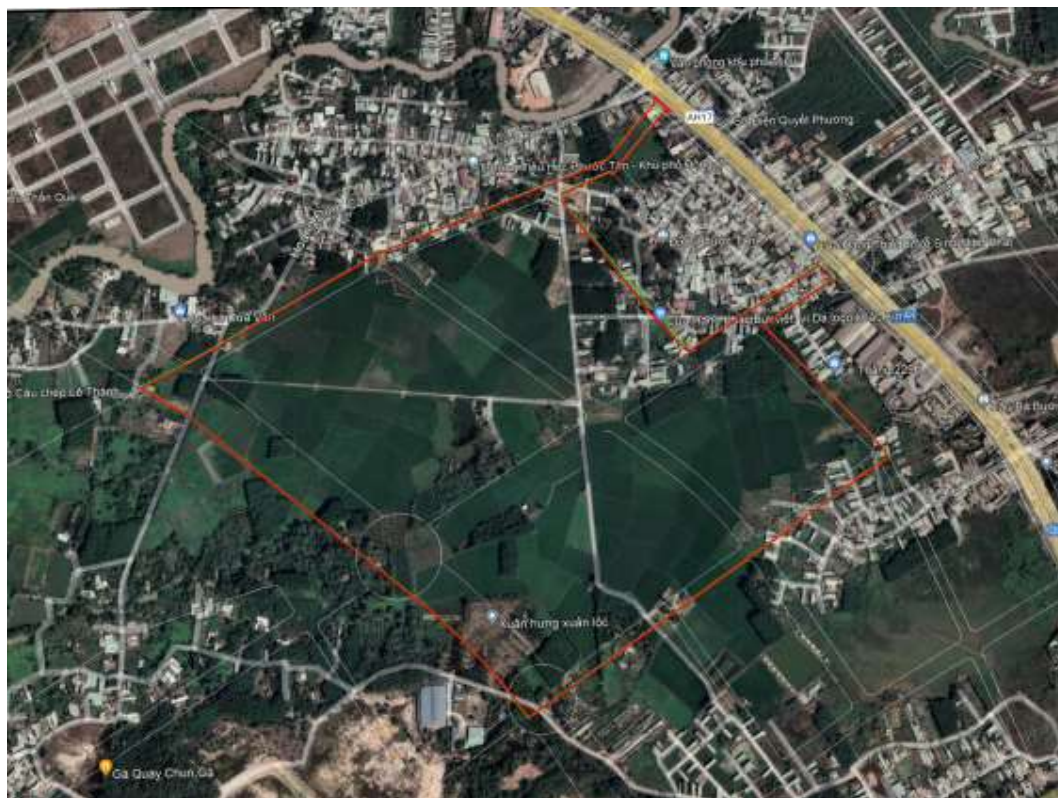


**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**

-----o0o-----

**THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU TÁI ĐỊNH CƯ TẠI PHƯỜNG PHƯỚC TÂN**
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHƯỚC TÂN, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI



BIÊN HÒA, NĂM 2023

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU TÁI ĐỊNH CƯ TẠI PHƯỜNG PHƯỚC TÂN
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHƯỚC TÂN, TP. BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

<p><u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</u> UBND TỈNH ĐỒNG NAI</p>	<p><u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u> SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI</p>
<p><u>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH</u> UBND TP. BIÊN HÒA PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ</p>	<p><u>ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QH</u> CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG –TM-DV TOÀN KIẾN PHÁT</p>

MỤC LỤC

PHỤ LỤC	3
1. GIỚI THIỆU CHUNG	4
1.1.Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	4
1.2.Mục tiêu, tính chất:	4
1.3.Căn cứ lập quy hoạch	5
1.3.1. <i>Căn cứ pháp lý</i>	5
1.3.2. <i>Các cơ sở tài liệu, số liệu</i>	7
1.3.3. <i>Các cơ sở bản đồ</i>	7
1.4.Phạm vi ranh giới, quy mô:	8
1.4.1. <i>Phạm vi ranh giới:</i>	8
1.4.2. <i>Quy mô:</i>	9
2. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG VÀ XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH	10
2.1.Đánh giá sơ bộ hiện trạng	10
2.1.1. <i>Đặc điểm tự nhiên</i>	10
2.1.2. <i>Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan</i>	10
2.1.3. <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật</i>	11
2.2.Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch	11
2.3.Đánh giá chung	12
3. DỰ KIẾN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT	12
3.1. <i>Cơ cấu sử dụng đất</i>	12
3.2. <i>Các chỉ tiêu cơ bản về quy mô dân số và nhu cầu sử dụng đất</i>	13
3.3. <i>Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật</i>	13
3.4. <i>Phương án quy hoạch sử dụng đất dự kiến</i>	13
3.5. <i>Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu</i>	14
3.6. <i>Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất</i>	15
3.7. <i>Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật</i>	15
3.8. <i>Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược</i>	16
3.9. <i>Các yêu cầu khác:</i>	16
4. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	17
5. THÀNH PHẦN HỒ SƠ, KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH	17
5.1. <i>Thành phần hồ sơ</i>	17
5.1.1. <i>Hồ sơ nhiệm vụ:</i>	17
5.1.2. <i>Hồ sơ đồ án:</i>	17
5.2. <i>Tiến độ tổ chức lập quy hoạch</i>	18
6. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	188
PHỤ LỤC	

1. GIỚI THIỆU CHUNG

Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tại phường Phước Tân, TP. Biên Hòa.

Địa điểm: phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Thành phố Biên Hòa là đô thị loại I, là đầu mối giao thông quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh 30km. Biên Hòa có hệ thống giao thông thuận lợi với xa lộ Hà Nội, Quốc lộ 1, Quốc lộ 51, đường sắt Bắc Nam, sông Đồng Nai. Biên Hòa cũng là địa bàn có tốc độ xây dựng và phát triển mạnh mẽ với hàng loạt dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu công nghiệp lớn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống hạ tầng nói chung và tuyến đường cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu cần thiết phải giải quyết nhu cầu tái định cư cho các hộ dân dọc theo tuyến giao thông này.

Đồ án quy hoạch khu tái định cư tại phường Phước Tân được xây dựng sẽ đáp ứng cho nhu cầu tái định cư cho người dân thuộc dự án tuyến đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, mặt khác dự án tạo điều kiện cho việc đô thị hóa, cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung Thành phố Biên Hòa, định hướng quy hoạch phân khu phường Phước Tân và các định hướng có liên quan khác, chuẩn bị tốt đất đai xây dựng, hình thành và phát triển thành một khu đô thị văn minh của thành phố Biên Hòa.

Vì vậy việc triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa là cần thiết và cấp bách. Quy hoạch chi tiết được phê duyệt sẽ là cơ sở để dự án đầu tư xây dựng, là công cụ phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị.

Do đó, việc lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư tại phường Phước Tân, TP. Biên Hòa đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa chấp thuận theo văn bản số 4469/UBND-KTN ngày 14/04/2022.

1.2. Mục tiêu, tính chất:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa định hướng quy hoạch phân khu phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa đã được phê duyệt.
- Hình thành khu dân cư mới của thành phố với không gian hiện đại, phát triển bền vững.
- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất hợp lý.
- Tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và môi trường cảnh quan, hài hòa với khu vực xung quanh.
- Làm cơ sở pháp lý để tổ chức lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng.

b) Tính chất:

- Là khu dân cư xây dựng mới thuộc phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, phục vụ tái định cư các hộ dân được di dời nằm trong dự án đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và tái định cư cho các hộ dân nằm trong các dự án trọng điểm khác của thành phố Biên Hòa.

1.3.Căn cứ lập quy hoạch

1.3.1. Căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quy định quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ, Quy định về Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định 72/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/ 04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Thông tư 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý đường đô thị;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2016 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và môi trường về quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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.

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007 về đường đô thị - yêu cầu thiết kế;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (QCVN 08:2008/BTNMT);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm (QCVN 09:2008/BTNMT);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07/2016/BXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (QCVN 04:2019/BXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);

- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 03/03/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 phân khu C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.
- Căn cứ Thông báo số 88/TB-UBND ngày 04/3/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Cao Tiến Dũng tại buổi làm

việc nghe báo cáo dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu đoạn qua địa bàn tỉnh Đồng Nai.

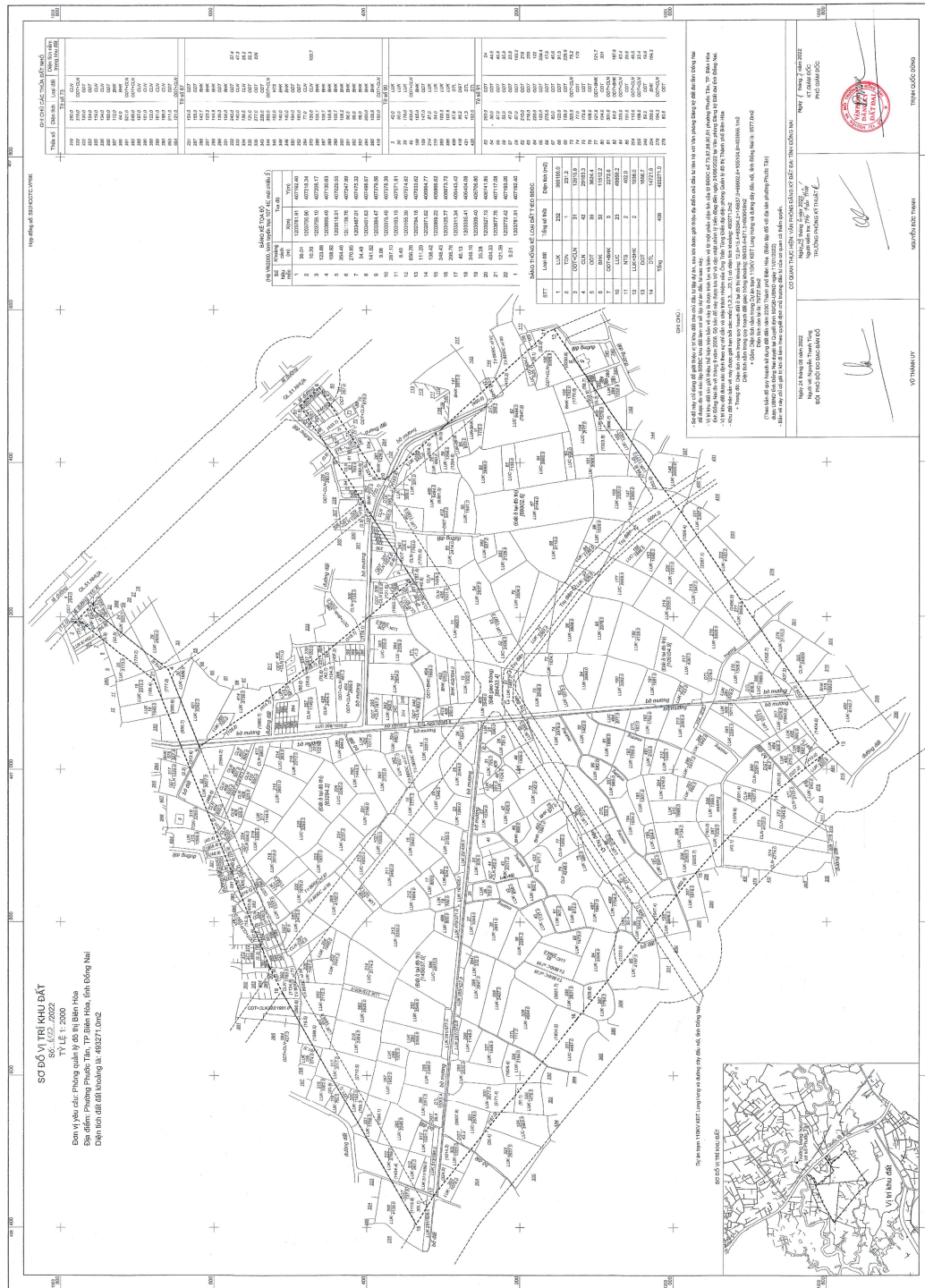
- Căn cứ Văn bản số 4469/UBND-KTN ngày 14/04/2022 của UBND thành phố Biên Hòa về việc chấp thuận chủ trương lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với 02 dự án hạ tầng khu tái định cư tại phường Phước Tân và Tam Phước để phục vụ tái định cư cho dự án đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.
- Căn cứ Báo cáo số 4110/BC-HĐTĐQH XD ngày 07/11/2022 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc báo cáo thẩm định hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 49,32ha)

1.3.2. Các cơ sở tài liệu, số liệu

- Số liệu điều tra kinh tế xã hội trên địa bàn lập quy hoạch;
- Hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;
- Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;
- Số liệu, tài liệu khác có liên quan.

1.3.3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ hành chính phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.
- Bản đồ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C3 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;
- Bản đồ địa chính khu vực lập quy hoạch.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch.



Ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch

1.4.2. Quy mô:

- Quy mô khu vực lập quy hoạch khoảng 493.271 m² (khoảng 49,32 ha).
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 8.000 người.

2. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG VÀ XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH

2.1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên

a) Khí hậu:

- Khu vực lập quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với nền nhiệt độ cao và có hai mùa tương phản nhau là mùa mưa và mùa khô trong năm. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

- Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.500-2.000 mm. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 11 hàng năm. Lượng mưa trong mùa này chiếm 80% tổng lượng mưa cả năm.

- Số giờ nắng trong năm: 2.500 – 2.700 giờ.

- Nhiệt độ trung bình: 25 - 27 °C. Nhiệt độ cao nhất khoảng 40°C và thấp nhất 12,5°C.

- Độ ẩm tương đối trung bình: 80 – 82%.

b) Địa chất thủy văn:

- Địa chất khu quy hoạch có tính ổn định, vị trí khu vực nghiên cứu nằm trong lãnh thổ Đồng Nai – đặc điểm địa chất lãnh thổ mang những nét đặc trưng của cấu trúc địa chất thuộc vùng đồng bằng và trung du, địa hình trũng trên trầm tích đầm lầy biển, địa đồi lượn sóng, dạng địa hình núi thấp, đất phù sa và đất cát có địa hình bằng phẳng.

c) Đặc điểm địa hình, địa mạo:

- Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối thấp, bằng phẳng, độ dốc chênh lệch không quá lớn. Địa hình khá cao ở khu vực phía Đông Bắc từ quốc lộ 51 và thấp ở khu vực ruộng.

2.1.2. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan

- Khu vực đa phần là đất trống và một phần đất dân cư hiện trạng. Quỹ đất tương đối lớn, địa hình bằng phẳng, có tiềm năng phát triển khu dân cư mới:

+ Đất dân cư hiện hữu khoảng 5,1 ha, chiếm 10,34 %. Các hộ dân tập trung ở khu vực phía Tây Bắc phía ra đường Quốc lộ 51 và nằm rải rác ở khu vực phía Đông của khu đất.

+ Đất nông nghiệp khoảng 43,5 ha, chiếm 88,2 %, phân bố đều trên toàn khu đất

+ Đất giao thông khoảng 0,72 ha, chiếm 1,45 %;

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư hiện hữu	51.020	10,34 %
2	Đất nông nghiệp	435.053	88,2 %
	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>417.049</i>	
	<i>Đất nông nghiệp còn lại</i>	<i>18.004</i>	
3	Đất giao thông	7.171	1,45 %
	Tổng	493.271	100 %

(Nguồn: Theo trích lục từ một phần diện tích của tờ BĐDC số 73,87,88,90,91 phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đo vẽ tháng 9/2006. Bản đồ này được lưu trữ và cập nhật chỉnh lý biến động đến ngày 24/06/2022 tại Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Đồng Nai).

2.1.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:
 - + Hệ thống giao thông trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đường hẻm với kết cấu chủ yếu là đường bê tông xi măng, đường đất và một phần nhỏ là đường nhựa. kết nối với các khu vực bên ngoài ra đường quốc lộ 51.
 - + Phía Tây Nam giáp đường trục chính theo quy hoạch định hướng (lộ giới 70m), là đường trục chính kết nối các khu vực đô thị theo trục đứng Bắc - Nam
 - + Phía Tây Bắc tiếp giáp với đường số 10 (lộ giới 22m) dự kiến.
 - + Phía Đông Nam tiếp giáp với đường số 8 (lộ giới 22m) dự kiến.
- Cấp nước: khu vực sử dụng hệ thống cấp nước từ nguồn chung của phường. Nguồn nước của dự án dự kiến được đầu nối từ tuyến ống D500 dọc Quốc Lộ 51.
- Cấp điện và thông tin liên lạc: khu vực sử dụng hệ thống cấp điện từ trạm biến áp của khu vực. Hệ thống điện hạ thế và thông tin liên lạc đi dọc theo các tuyến đường giao thông hiện hữu. Dự kiến đầu nối nguồn điện 22kv dọc Quốc lộ 51
- Hiện trạng nền và thoát nước mưa: khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ nền dao động từ 1.45m – 3.85m. Hướng thoát nước dốc thoải từ Đông sang Tây đổ về Sông Buông. Các tuyến giao thông trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước.

2.2.Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết khu dân cư thuộc khu dân cư mới đảm bảo tuân thủ các định hướng chính của quy hoạch chung đô thị, định hướng quy hoạch phân khu phường Phước Tân đã được phê duyệt, cụ thể hóa định hướng về giao thông kết nối qua khu vực.

- Phát triển khu dân cư mới kết hợp với mục tiêu nâng cao giá trị sử dụng đất cũng như cảnh quan của khu đô thị mới phường Phước Tân.
- Tạo lập không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, đặc trưng cho khu vực.

2.3. Đánh giá chung

- Điểm mạnh:
 - + Khu vực nghiên cứu có vị trí thuận lợi cho việc phát triển khu dân cư mới, đặc biệt về các giá trị quy hoạch mang lại.
 - + Giao thông tiếp cận khu vực và kết nối đến khu vực xung quanh theo quy hoạch định hướng rất thuận lợi là điều kiện để phát triển dự án.
 - + Một số khu vực đất có chức năng chủ yếu là đất nông nghiệp, thuận lợi cho việc đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng.
- Điểm yếu:
 - + Cảnh quan xung quanh khu vực hiện chưa được xử lý và xây dựng nhiều, phát triển tự phát, không gian xanh chưa được chú trọng.
 - + Các đường giao thông tiếp cận còn tương đối nhỏ hẹp, cần mở rộng để tạo điều kiện cho việc đầu tư xây dựng và tạo lập không gian đô thị hiện đại.
- Cơ hội:
 - + Khả năng tạo lập một khu đô thị mới với vị trí đẹp và có kết nối giữa các khu vực chức năng dịch vụ công cộng xung quanh của đô thị tốt, mang lại sự tiện lợi cho cư dân.
 - + Có điều kiện xây dựng một khu dân cư mới, chất lượng sống cao hơn và hiện đại hơn, tạo bộ mặt mới cho đô thị.
- Thách thức:
 - + Việc đầu tư phát triển khu vực mới cần có nhu cầu tài chính lớn và ổn định.
 - + Việc tái định cư, thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực, tạo điều kiện an cư cho người dân.
 - + Giải quyết các vấn đề xã hội khi dân cư tập trung đông trong khu đô thị mới.
 - + Kết nối với không gian cây xanh, mặt nước.

3. DỰ KIẾN CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

3.1. Cơ cấu sử dụng đất

- Diện tích toàn khu : 493.271 m² (khoảng 49,3 ha).
- + Diện tích Đất đơn vị ở : 90, 33 %;
- + Đất khác ngoài đơn vị ở (gồm đất giao thông đô thị...): 10%

3.2. Các chỉ tiêu cơ bản về quy mô dân số và nhu cầu sử dụng đất

a) Các chỉ tiêu chung:

- Quy mô dân số dự kiến : 8.000 người;
- Tầng cao tối đa : khoảng 6 tầng;
- Mật độ xây dựng toàn khu : khoảng 60 %;

b) Các chỉ tiêu đối với từng loại đất:

- Đất ở : 25 - 30 m²/người;
- Đất công trình công cộng : $\geq 3,0$ m²/người; (trong đó đất giáo dục $\geq 1,8$ m²/người; công trình thương mại ≥ 2.000 m²; đất Văn hóa ≥ 5.000 m²; đất y tế ≥ 500 m²)
- Đất cây xanh : $\geq 3,0$ m²/người;
- Đất sân chơi : $\geq 0,5$ m²/người;
- Đất sân thể thao : $\geq 0,5$ m²/người;
- Đất hạ tầng kỹ thuật : $\geq 0,1$ m²/người;
- Đất giao thông : $\geq 23\%$;
- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 1.0 – 5.0;

3.3. Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp – thoát nước : 150 - 200 lít/người/ngày đêm
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.000 - 2.100 kWh/người/năm
- Thông tin liên lạc : ≥ 01 line/hộ;
- Rác thải : 1,0 ÷ 1,5 kg/người/ngày đêm

3.4. Phương án quy hoạch sử dụng đất dự kiến

Căn cứ các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, các quy hoạch có liên quan và thông tin các dự án trong khu vực lập quy hoạch, đề xuất các phương án quy hoạch sử dụng đất như sau:

- **Phương án 1:** Tổ chức mạng lưới giao thông phân nhóm các nhóm ở tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu. Bố trí loại hình ở chung cư tiếp cận dọc theo trục giao thông chính ở phía Tây Nam của khu quy hoạch, loại hình nhà ở liên kế bố trí dọc theo trục đường vào từ đường quốc lộ 51. Khu trung tâm đơn vị ở bố trí khu vực trung tâm của đơn vị ở.

- + Ưu điểm: Các lô đất chung cư có diện tích lớn khai thác tốt điều kiện tiếp cận của trục giao thông chính phía Tây, góp phần tạo hiệu ứng tổ chức không gian đẹp cho đô thị. Không gian xanh tập trung, tạo các điểm không gian mở cho khu vực trung tâm của đơn vị ở.
- + Nhược điểm: Trục đường giao thông liên khu vực đi qua đơn vị ở ảnh hưởng đến việc đi lại trong đơn vị ở.

- **Phương án 2:** Tổ chức mạng lưới giao thông phân nhóm các nhóm ở tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu. Bố trí loại hình ở chung cư tiếp cận dọc theo trục giao thông chính ở phía Tây Nam và trục đường chính vào từ đường quốc lộ 51 của khu quy hoạch, loại hình nhà ở liên kế bố trí về hai phía của các khu chung cư. Khu trung tâm đơn vị ở bố trí khu vực trung tâm của đơn vị ở.

- + Ưu điểm: Các lô đất chung cư có diện tích lớn khai thác tốt điều kiện tiếp cận của các trục giao thông chính, góp phần tạo hiệu ứng tổ chức không gian đẹp cho đô thị, tạo điều kiện đầu tư đồng bộ. Không gian xanh tập trung, tạo các điểm không gian mở cho khu vực trung tâm của đơn vị ở.
- + Nhược điểm: Trục đường giao thông liên khu vực đi qua đơn vị ở ảnh hưởng đến việc đi lại trong đơn vị ở.

- **Phương án 3: Phương án chọn** (phương án hiệu chỉnh theo ý kiến đóng góp hội đồng): Tổ chức mạng lưới giao thông phân nhóm các nhóm ở theo loại hình ở nhà liên kế, phù hợp với tính chất và quy mô dân số theo đồ án quy hoạch phân khu. Bố trí loại hình nhà ở liên kế cho toàn khu vực tái định cư kết nối chặt chẽ với các tuyến đường của quy hoạch phân khu. Khu trung tâm đơn vị ở bố trí khu vực trung tâm đáp ứng khả năng phục vụ và khai thác được yếu tố cảnh quan chung cho toàn đơn vị ở.

Để đáp ứng nhu cầu cho nhiều đối tượng dân cư tái định cư theo yêu cầu Phương án đề xuất 3 loại hình nhà ở liên kế có diện tích tương ứng là 80m²(4mx20m); 90m² (4.5mx20m) ,100m² (5mx20m) đáp ứng khoảng hơn 2100 lô. Trong đó từng loại hình nhà liên kế sẽ được phân bố phù hợp với quy chuẩn quy phạm theo nguyên tắc, những lô có bề ngang 5 mét sẽ được bố trí trong các ô phố dọc theo các trục đường chính với lộ giới từ 19 mét trở lên, các lô có bề ngang nhỏ hơn (4 mét và 4,5 mét) sẽ bố trí các lô tiếp cận với đường có lộ giới nhỏ hơn 19 mét.

- + Ưu điểm: Bố trí không gian phù hợp với điều kiện tự nhiên. Vị trí các công trình công cộng đảm bảo đáp ứng đủ bán kính phục vụ. Không gian xanh tập trung, tạo các điểm không gian mở cho khu vực trung tâm của đơn vị ở.
- + Nhược điểm: Trục đường giao thông liên khu vực đi qua đơn vị ở ảnh hưởng đến việc đi lại trong đơn vị ở.

3.5. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu

- Công tác khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu nhằm cung cấp dữ liệu chuẩn xác đầy đủ các thông tin về khu vực dự án, trong đó bao gồm các yếu tố địa hình, địa vật, kiến trúc, giao thông, thủy văn, thực vật phủ... Theo đó, có các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản như sau:

- Về thu thập và phân tích số liệu:
 - + Thu thập số liệu từ: hiện trường, các nguồn cung cấp từ chính quyền địa phương, các cơ quan chuyên ngành và chủ đầu tư.

- + Phân tích số liệu từ định hướng quy hoạch chung, định hướng quy hoạch phân khu phường và định hướng phát triển kinh tế xã hội của thành phố đã được duyệt.
- + Dùng phương pháp thu thập, tổng hợp, so sánh và phân tích để lựa chọn các số liệu cần thiết liên quan đến công tác lập quy hoạch.
- + Dùng phương pháp phân tích tổng hợp để đưa ra các mục tiêu khảo sát địa hình và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, xác định được quy mô xây dựng các khu vực để định hướng ra các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cần thiết cho dự án.
- Phương pháp khảo sát đo đạc địa hình:
 - + Công tác khảo sát phải thể hiện hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng kiến trúc công trình và hiện trạng cao độ khu vực lập quy hoạch.
 - + Bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật về khảo sát được quy định.

3.6. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất

- Đảm bảo quy chuẩn, quy phạm của nhà nước về thiết kế quy hoạch xây dựng.
- Đảm bảo tuân thủ các định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Đảm bảo mối liên hệ với các khu vực xung quanh của khu đô thị và các khu chức năng khác của thành phố Biên Hòa.
- Tổ chức không gian phù hợp với các khu chức năng đô thị.
- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên, điều kiện hiện trạng kinh tế xã hội để tổ chức không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đạt hiệu quả cao về thẩm mỹ, về đầu tư và khai thác sử dụng.
- Giải pháp quy hoạch kiến trúc tạo điểm nhấn, đề xuất giải pháp về không gian kiến trúc, cảnh quan cho các khu vực quy hoạch, có sự tiếp nối, chuyển tiếp hài hòa giữa khu vực quy hoạch với khu vực lân cận, bảo đảm việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch định hướng cấp trên.
- Thiết kế đô thị thực hiện theo quy định hiện hành: xác định chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình trên các tuyến phố hợp lý nhằm tạo hiệu quả mặt đứng; xác định công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch, các hướng tầm nhìn chính.
- Tổ chức các khu vực nhà ở bảo đảm phù hợp với nhu cầu, hòa hợp với cảnh quan xung quanh. Cây xanh có thể bố trí tập trung hoặc phân tán, tăng hiệu quả sử dụng.

3.7. Yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông:

- Nghiên cứu trên cơ sở bám sát định hướng quy hoạch chung đô thị Biên Hòa và định hướng quy hoạch phân khu phường Phước Tân. Bảo đảm kết nối với các tuyến đường hiện hữu đã được xây dựng.

- Các đường giao thông liên kết các khu chức năng dự kiến có lộ giới tối thiểu từ 13m trở lên. Hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch được thiết kế đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật, bề rộng mỗi làn xe 3,0- 3,5 m, cấp phối bê tông nhựa.

b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa theo cao độ nền chung của phường Phước Tân và thành phố Biên Hòa, đồng thời kết hợp các định hướng phát triển có liên quan đến yếu tố biến đổi khí hậu.

- Mạng lưới đường cống được bố trí bám theo các trục giao thông, đồng thời bảo đảm kết nối và tính tự chủ trong đầu tư xây dựng cho dự án.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước bản.

- Nước mưa thoát từ mái công trình được thu gom và đổ về các tuyến cống thoát nước mưa nằm trên các tuyến đường bao quanh khu đất tiếp cận.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Xác định các giải pháp cấp nước, nguồn cấp, vị trí công trình đầu mối cấp nước.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổ chức thu gom rác thải đưa về trạm trung chuyển rác.

- Hệ thống thoát nước thải cần được thu gom riêng về tuyến cống chung của khu vực và dẫn về các trạm xử lý tập trung để xử lý trước khi thải ra môi trường tự nhiên.

e) Quy hoạch cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc:

- Đảm bảo đáp ứng đủ theo quy hoạch ngành với số dân dự kiến. Đảm bảo cấp điện, nước đầy đủ, hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu thông tin liên lạc của người dân trong khu vực.

3.8. Yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi khai thác thực hiện quy hoạch đô thị;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

3.9. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện theo Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

4. DỰ KIẾN CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Các hạng mục công trình chính cần đầu tư xây dựng bao gồm:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu.
- Khu trung tâm đơn vị ở.
- Khu trung tâm nhóm ở.

5. THÀNH PHẦN HỒ SƠ, KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

5.1. Thành phần hồ sơ

- Thông tư số 06/2013/TT - BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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;

5.1.1. Hồ sơ nhiệm vụ:

- Bản vẽ, gồm: Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ 1/500.

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch;
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

5.1.2. Hồ sơ đồ án:

- Bản vẽ gồm:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
 - + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.
- + Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.
- Thuyết minh đồ án quy hoạch;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị (Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo).
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, phụ lục đính kèm, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.
- Đĩa CD lưu trữ các nội dung trên.

5.2. Tiến độ tổ chức lập quy hoạch

a) Tiến độ lập quy hoạch

- Thời gian lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết dự kiến: khoảng 01 tháng;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết dự kiến: không quá 06 tháng sau khi thực hiện các thủ tục theo Luật Đấu thầu và ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn

b) Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa.
- Vốn đầu tư: Vốn ngân sách.
- Hình thức chọn thầu: Theo Luật đấu thầu
- Cơ quan thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan thẩm định Đồ án quy hoạch: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng thành phố Biên Hòa.
- Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Biên Hòa.

6. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tái định cư tại phường Phước Tân, TP. Biên Hòa phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu phường Phước

Tân được phê duyệt; phù hợp với điều kiện hiện trạng tự nhiên và kinh tế xã hội của địa phương; đồng thời đáp ứng nhu cầu xây dựng phát triển của khu vực trong tương lai.

Do đó việc lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tái định cư tại phường Phước Tân, TP. Biên Hòa là cần thiết và cấp bách.

Kính trình các cơ quan cấp trên có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư tái định cư tại phường Phước Tân, TP. Biên Hòa để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

PHU LỤC:

VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

BẢN VẼ THU NHỎ KHỔ A3