

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

**NHIỆM VỤ**  
**ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG**  
**THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045**  
**TỶ LỆ: 1/10.000**



**BIÊN HÒA, 03/2023**

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

**NHIỆM VỤ**  
**ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG**  
**THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045**  
**TỶ LỆ: 1/10.000**

<b>Địa điểm:</b>	<b>Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.</b>
<b>Quy mô lập quy hoạch:</b>	<b>26.407,84 ha (264,07km<sup>2</sup>).</b>
Cơ quan trình duyệt nhiệm vụ QH:	Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ QH:	Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.
Cơ quan thẩm định nhiệm vụ QH:	Bộ Xây dựng.
Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ QH:	Thủ tướng Chính phủ.

CẤP PHÊ DUYỆT  
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
BỘ XÂY DỰNG

Biên Hòa, tháng 03/2023

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

---

## NHIỆM VỤ

**ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045  
TỶ LỆ: 1/10.000**

**Địa điểm:** Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

**Quy mô lập quy hoạch:** 26.407,84 ha (264,07km<sup>2</sup>).

Cơ quan trình duyệt nhiệm vụ QH: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ QH: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.

Cơ quan thẩm định nhiệm vụ QH: Bộ Xây dựng.

Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ QH: Thủ tướng Chính phủ.

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT NHIỆM VỤ  
QUY HOẠCH  
UBND TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Biên Hòa, tháng 01/2023

## MỤC LỤC

<b>I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ VÀ QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....</b>	<b>1</b>
1.1. Tên đồ án .....	1
1.2. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.....	1
1.3. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch .....	3
1.4. Quy mô, phạm vi và ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch .....	7
<b>II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ.....</b>	<b>8</b>
2.1. Điều kiện tự nhiên .....	8
2.2. Kinh tế .....	8
2.3. Lịch sử văn hóa .....	8
2.4. Dân số, lao động, xã hội.....	9
2.5. Sử dụng đất đai.....	10
2.6. Hình thái kiến trúc đô thị.....	12
2.7. Hạ tầng kinh tế.....	12
2.8. Hạ tầng xã hội.....	13
2.9. Hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị .....	14
<b>III. SƠ BỘ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH VÀ DỰ ÁN LIÊN QUAN .....</b>	<b>17</b>
3.1. Bối cảnh quy hoạch, dự án cấp vùng .....	17
3.2. Công tác lập và quản lý quy hoạch đô thị .....	18
3.3. Kết quả triển khai thực hiện quy hoạch.....	19
3.4. Đánh giá tổng hợp .....	26
<b>IV. TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN VÀ VAI TRÒ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>27</b>
4.1. Tính chất đô thị.....	27
4.2. Động lực phát triển đô thị.....	27
4.3. Vai trò, vị thế thành phố Biên Hòa với vùng và quốc gia.....	28
<b>V. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT .....</b>	<b>30</b>
5.1. Quan điểm .....	30
5.2. Mục tiêu.....	30
5.3. Những vấn đề cần phải giải quyết trong điều chỉnh quy hoạch.....	31
<b>VI. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG .....</b>	<b>32</b>
6.1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế .....	32
6.2. Chỉ tiêu phát triển xã hội .....	32

6.3. Chỉ tiêu bảo vệ môi trường.....	33
6.4. Chỉ tiêu không gian và hạ tầng kỹ thuật.....	33
<b>VII. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN SƠ BỘ .....</b>	<b>36</b>
7.1. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội.....	36
7.2. Dự báo quy mô dân số và tỷ lệ đô thị hóa.....	36
7.3. Dự báo quy mô đất đai phát triển đô thị và nông thôn.....	38
<b>VIII. YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH .....</b>	<b>38</b>
8.1. Thu thập tài liệu, số liệu và rà soát các tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị: .....	38
8.2. Phân tích, đánh giá bối cảnh và hiện trạng phát triển đô thị: .....	39
8.3. Đánh giá thực hiện quy hoạch đã được duyệt:.....	40
8.4. Xác định mục tiêu, động lực và các chỉ tiêu phát triển đô thị.....	41
8.5. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị .....	42
8.6. Điều chỉnh định quy hoạch sử dụng đất.....	43
8.7. Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích .....	44
8.8. Tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị .....	44
8.9. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội .....	45
8.10. Điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	45
8.11. Đánh giá môi trường chiến lược.....	47
8.12. Quản lý, thực hiện quy hoạch.....	48
8.13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung thành phố.....	48
8.14. Phương pháp lập quy hoạch .....	48
<b>IX. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ KINH PHÍ THỰC HIỆN.....</b>	<b>50</b>
9.1. Hồ sơ sản phẩm .....	50
9.2. Kinh phí thực hiện .....	51
<b>X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>53</b>
10.1. Kế hoạch và tiến độ thực hiện quy hoạch .....	53
10.2. Phân công trách nhiệm lập quy hoạch.....	53
10.3. Cơ quan phối hợp, xin ý kiến trong quá trình lập quy hoạch.....	53

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

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

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ  
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045**

-----

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

**1.1. Tên đồ án:**

*Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 - Tỷ lệ 1/10.000.*

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

Thành phố Biên Hòa có diện tích tự nhiên trên 26.407,84 ha, dân số năm 2021 khoảng hơn 1,1 triệu người, là một trong các trung tâm công nghiệp, văn hóa, thương mại dịch vụ, khoa học - công nghệ và đào tạo; đầu mối giao lưu quan trọng của vùng KTTĐ phía nam, vùng TPHCM, vùng Đông Nam Bộ, tỉnh Đồng Nai và có vị trí quan trọng về quốc phòng – an ninh của toàn vùng. Biên Hòa cũng là một thành phố lớn nằm ở cửa ngõ đông bắc của TPHCM, có vai trò đô thị đôi trọng, hỗ trợ cho đô thị hạt nhân vùng là TPHCM và là một trong ba cực của tam giác tăng trưởng TPHCM - Biên Hòa - Vũng Tàu.

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

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

Để cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung, UBND thành phố Biên Hòa đã triển khai 21 đồ án QHPK đô thị, cũng như nhiều đồ án QHCT khu đô thị mới, khu chức năng... Một số dự án hạ tầng trọng điểm đang được đầu tư thực hiện như đường tuyến đường Bắc Sơn – Long Thành, đường ven sông Cái, đường ven sông Đồng Nai, đường Trục trung tâm thành phố Biên Hòa, trục đường nối Hương lộ 2 với Quốc lộ 51, đường nối từ cầu Bửu Hòa đến QL1K...

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

(1) Về bối cảnh phát triển vùng: Quy hoạch vùng TPHCM đã được TTCP phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 xác định vai trò, tính chất của thành phố Biên Hòa là đầu mối giao thông quan trọng và trung tâm tiếp vận phía Đông của vùng TPHCM; trung tâm cấp vùng về dịch vụ đa lĩnh vực chất lượng cao, cung cấp các dịch vụ đô thị và công; trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, thương mại - tài chính, du lịch, thể dục thể thao về phía Đông của vùng TPHCM. Hiện nay, Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đang được tổ chức lập; Chính phủ đã xây dựng đề án tổng kết thực hiện Nghị quyết số 53-NQ/TW, kết luận số 27-KL/TW của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam để đề xuất nhiệm vụ giải pháp để phát triển vùng trong thời gian tới.

(2) Về quy mô đô thị: Mặc dù tốc độ tăng trưởng dân số toàn thành phố vẫn đúng theo dự báo, nhưng phân bố dân cư rất không đều, có xu hướng vượt ngưỡng dự báo cục bộ tại các phường thuộc khu đô thị trung tâm lịch sử và khu đô thị trung tâm mở rộng về phía đông.

(3) Về thay đổi chức năng đô thị: Một số khu chức năng trong Thành phố có chủ trương được chuyển đổi, công trình hạ tầng được hình thành như: Khu công nghiệp Biên Hòa 1 quy mô 330ha được đưa ra khỏi Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2020 tại văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ; tuyến đường Bắc Sơn – Long Thành kết nối Biên Hòa với Cảng hàng không Long Thành được đầu tư xây dựng...

(4) Về triển khai thực hiện quy hoạch chung 2014: Một số khu chức năng còn gặp khó khăn trong triển khai thực hiện như hình thành các khu công viên rừng, công viên cây xanh trên cơ sở các mỏ đá sau khai thác; hình thành các khu trung tâm cấp vùng về y tế, văn hóa, thể thao, đào tạo...; hình thành hành lang xanh ven sông Đồng Nai... ảnh hưởng đến công tác quản lý theo quy hoạch chung được duyệt và triển khai thực hiện quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố.

(5) Về ranh giới hành chính: Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH14 ngày 10/5/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính và thành lập một số đơn vị hành chính đô thị cấp xã thuộc tỉnh Đồng Nai quyết định thành lập 06 phường An Hòa, Hiệp Hòa, Hóa An, Phước Tân, Tam Phước và Tân Hạnh thuộc Thành phố. Theo đó, phạm vi nội thị Thành phố đã được mở rộng, cấu trúc phát triển đô thị có sự thay đổi.

Từ những vấn đề trên, cần thiết phải điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa nhằm đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế, trên cơ sở đảm bảo chiến lược phát triển KT-XH tại địa phương, tạo động lực thúc đẩy phát triển của một đô thị loại I.



### **1.3. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch:**

#### ***a) Văn bản quy phạm pháp luật***

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14;
- Luật Quy hoạch đô thị đã được hợp nhất tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật Xây dựng đã được hợp nhất tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật Kiến trúc 40/2019/QH14;
- Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Giáo dục; Luật Giáo dục đại học; Luật Lâm nghiệp, Luật Thủy lợi, Luật Phòng chống thiên tai, Luật đê điều; Luật Phòng cháy chữa cháy...
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH14 ngày 10/5/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính và thành lập một số đơn vị hành chính đô thị cấp xã thuộc tỉnh Đồng Nai;

#### ***b) Văn kiện của Đảng***

- Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII (2021), bao gồm Chiến lược phát triển KTXH 2021-2030;
- Nghị quyết số ...-NQ/TU của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Đồng Nai lần thứ XI, nhiệm kỳ nhiệm kỳ 2020-2025;
- Nghị quyết số 01-NQ/TU của Đại hội Đại biểu Đảng bộ thành phố Biên Hoà lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020-2025;

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

- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;
- Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị được hợp nhất tại Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;
- Nghị định về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng được hợp nhất tại Văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc 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;

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

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

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

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

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

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

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

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

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

- Quyết định số 463/QĐ-TTg ngày 15/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

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

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

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

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

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

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

- Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 16/9/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030;

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

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

- Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Điều chỉnh cục bộ QHCXD tỷ lệ 1/10000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

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

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

- Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 22/2/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Dự toán chi phí Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

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

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

- Văn bản số 1671/BXD-QHKT ngày 16/05/2022 của Bộ Xây dựng về việc giải trình, tiếp thu ý kiến đối với Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 163/TB-BXD ngày 28/9/2022 của Bộ Xây dựng về việc Thông báo kết luận Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

***e) Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:***

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình HTKT - QCVN 07:2016.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình - QCVN 06:2021/BXD.

***g) Các nguồn tài liệu, số liệu:***

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

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

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

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

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

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

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

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

- Báo cáo số 540/BC-UBND ngày 17/11/2021 của UBND thành phố Biên Hòa về Sơ kết 03 năm thực hiện Nghị quyết 11/NQ-TU ngày 07/6/2018 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về “Xây dựng Thành phố Biên Hòa – Đô thị loại I trực thuộc tỉnh giai đoạn 2018-2020, định hướng đến năm 2030”;

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

- Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, thành phố Biên Hòa từ năm 2015-2020;

- Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở thành phố Biên Hòa năm 2019;

#### ***h) Bản đồ phục vụ lập quy hoạch***

- Bản đồ hành chính thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2019;

- Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/10.000.

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

#### ***a) Vị trí:***

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

#### ***b) Phạm vi, quy mô:***

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

- Diện tích tự nhiên: 26.407,84 ha (264 km<sup>2</sup>);

- Hiện trạng dân số năm 2021: 1.119.190 người.

Thời hạn lập quy hoạch Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị 2009:

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030;

- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2045.

#### ***c) Ranh giới:***

Ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

- Phía bắc giáp huyện Vĩnh Cửu;

- Phía nam giáp huyện Long Thành;

- Phía đông giáp huyện Trảng Bom;

- Phía tây giáp thị xã Tân Uyên, thành phố Dĩ An - tỉnh Bình Dương và thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh.

## **II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ**

### **2.1. Điều kiện tự nhiên:**

- Khí hậu: Thành phố Biên Hòa nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa nóng ẩm với các đặc trưng của vùng khí hậu miền Đông Nam bộ; đặc điểm nắng nhiều, mưa tập trung theo mùa, tạo sự khác biệt theo mùa là mùa khô và mùa mưa. Sự phân bố lượng mưa theo mùa đã làm ảnh hưởng rất lớn đến nguồn nước ngầm và chế độ canh tác trong nông nghiệp.

- Địa hình: Khu vực phía Đông và bắc thành phố địa hình có dạng đồi nhỏ, dốc thoải không đều, nghiêng dần về sông Đồng Nai, địa chất tương đối vững chắc, thuận lợi cho xây dựng công trình. Khu vực phía Tây và Tây nam, địa hình chủ yếu là đồng bằng, ven sông Đồng Nai là vùng ruộng vườn xen lẫn, khu vực Cù Lao Hiệp Hoà, An Hoà, Long Hưng, Phước Hưng là vùng đất phù sa rất bằng phẳng nên địa chất kém thuận lợi cho xây dựng công trình.

- Thủy văn: Chế độ thủy văn sông Đồng Nai phụ thuộc vào chế độ bán nhật triều không đều của biển Đông và ảnh hưởng trực tiếp đến hệ thống sông rạch trong khu vực. Đoạn sông Đồng Nai qua thành phố dài khoảng 22 km, phân thành nhánh phụ Sông Cái tạo nên cù lao Hiệp Hoà.

- Biến đổi khí hậu: Theo kịch bản biến đổi khí hậu vào năm 2050, tại khu vực tỉnh Đồng Nai, nước biển sẽ dâng cao lên 0,5m. Thành phố Biên Hòa sẽ bị ngập ở những vùng trũng gần sông theo thủy triều lên xuống. Nước biển dâng đồng thời tăng lượng mưa khu vực thành phố Biên Hòa gây ngập úng và xâm nhập mặn khu vực ven sông Đồng Nai, khiến nhiều vùng sản xuất nông nghiệp bị mất trắng, thiếu nước sinh hoạt.

- Cảnh quan thiên nhiên: Thành phố Biên Hòa có vẻ đẹp cảnh quan tự nhiên sông nước, rừng trồng, vườn cây trái.

### **2.2. Kinh tế:**

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

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

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

### **2.3. Lịch sử văn hóa:**

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

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

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

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

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

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

- Như vậy, Biên Hòa là một vùng đất có bề dày lịch sử gắn liền với “Nền văn minh tiền sử lưu vực sông Đồng Nai”. Vùng đất Cù lao Phố hình thành và phát triển hơn 300 năm với những dấu ấn lịch sử hào hùng của dân tộc. Hiện nay trên địa bàn thành phố có 27 di tích văn hóa lịch sử (16 di tích xếp hạng cấp quốc gia và 11 di tích xếp hạng cấp tỉnh). Các loại hình di tích khá phong phú như: Di tích khảo cổ, di tích lịch sử, di tích kiến trúc và di tích truyền thống đấu tranh cách mạng.

#### 2.4. Dân số, lao động, xã hội:

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

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

STT	Tên phường/xã	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
<b>Toàn thành phố</b>		<b>264,07</b>	<b>1.119.190</b>	<b>4.245</b>
1	Trảng Dài	14,46	121.147	8.378
2	Tân Phong	16,86	60.039	3.561
3	Tân Biên	6,14	47.480	7.733
4	Hố Nai	3,89	44.195	11.361
5	Tân Hòa	3,94	44.683	11.341
6	Tân Hiệp	3,47	35.425	10.209
7	Bửu Long	5,76	29.224	5.074

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

STT	Tên phường/xã	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
8	Tân Tiến	1,31	15.533	11.857
9	Tam Hiệp	2,18	37.740	17.312
10	Long Bình	34,98	137.225	3.923
11	Quang Vinh	1,1	17.872	16.247
12	Tân Mai	1,37	24.065	17.566
13	Thống Nhất	3,43	27.032	7.881
14	Trung Dũng	0,81	16.470	20.333
15	Tam Hòa	1,22	18.026	14.775
16	Hòa Bình	0,54	7.559	13.998
17	Quyết Thắng	1,42	13.874	9.770
18	Thanh Bình	0,36	4.215	11.708
19	Bình Đa	1,27	19.491	15.347
20	An Bình	10,41	58.479	5.618
21	Bửu Hòa	4,18	22.572	5.400
22	Long Bình Tân	11,44	63.150	5.520
23	Tân Vạn	4,44	16.096	3.625
24	Tân Hạnh	6,06	12.259	2.023
25	Hiệp Hòa	6,98	16.550	2.371
26	Hóa An	6,85	36.800	5.372
27	An Hòa	9,21	25.308	2.748
28	Tam Phước	45,1	71.752	1.591
29	Phước Tân	42,77	68.296	1.597
30	Long Hưng	11,59	6.633	572

Nguồn: Chi cục Thống kê Thành phố Biên Hòa.

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

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

### 2.5. Sử dụng đất đai:

Đánh giá trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cung cấp, kết hợp báo cáo số 3981/BC-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết quả thống kê đất đai tỉnh Đồng Nai. Diện tích tự nhiên là 264km<sup>2</sup>, trong đó đất xây dựng đô thị khoảng 19.033ha. Cụ thể:

- Đất dân dụng: 11.360 ha, đạt chỉ tiêu 101,5m<sup>2</sup>/ng. Trong đó đất ở khoảng 7.077ha, bình quân 63m<sup>2</sup>/người;



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

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

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

STT	Năm	Dự báo đến 2020		Thực tế 2020	
	Dân số toàn thành phố	1.200.000		1.119.190	
	Danh mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)
	<b>Tổng diện tích tự nhiên</b>	<b>26.407</b>		<b>26.407</b>	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>19.264</b>		<b>19.033</b>	
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng đô thị</b>	<b>10.703</b>	<b>85-90</b>	<b>11.360</b>	<b>101,5</b>
1	Đất ở đô thị	5.124	40-45	7.077	63
1.1	<i>Đất ở hiện hữu</i>	3.567			
1.2	<i>Đất ở xây mới mật độ cao</i>	729			
1.3	<i>Đất ở xây mới mật độ thấp</i>	827			
2	Đất công trình công cộng	953	8-10	1.086	10
2.1	<i>Đất trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa cấp TP</i>	23			
2.2	<i>Đất trung tâm công cộng - TMDV đô thị</i>	930			
3	Đất phát triển hỗn hợp	1.228	10-12	435	4
4	Đất công viên cây xanh - không gian mở	1.090	8-10	153	1
5	Đất giao thông đô thị	2.308	18-20	2.608	23
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>8.561</b>		<b>7.674</b>	
<b>6</b>	Đất trung tâm văn hóa	<b>82</b>			
6.1	<i>Đất trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa cấp tỉnh</i>	57			
6.2	<i>Đất trung tâm văn hóa cấp vùng</i>	25			
7	Đất trung tâm tài chính TMDV cấp vùng	112			
8	Đất trung tâm đào tạo cấp vùng	211			
9	Đất trung tâm y tế cấp vùng	38			
10	Đất trung tâm tdtđ cấp vùng				
11	Đất công nghiệp	1.980		2.957	
12	Đất công trình đầu mối hktđ	286		25	
13	Đất quốc phòng	4.104		4.240	
14	Đất du lịch	1.234		46	
15	Đất giao thông đối ngoại	343		325	
16	Đất công viên cây xanh ven sông	171		80	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>7.091</b>		<b>7.322</b>	
17	Đất cây xanh cảnh quan - cách ly hành lang giao thông	322			

STT	Năm	Dự báo đến 2020		Thực tế 2020	
	Dân số toàn thành phố	1.200.000		1.119.190	
	Danh mục sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Diện tích	Chỉ tiêu
(ha)		(m <sup>2</sup> /ng)	(ha)	(m <sup>2</sup> /ng)	
18	Đất lâm nghiệp	2.477		148	
19	Đất nông nghiệp	1.578		5.153	
20	Đất ở nông thôn	546		399	
21	Đất mỏ đá	245		369	
22	Sông suối - mặt nước	1.923		1.252	

## 2.6. Hình thái kiến trúc đô thị

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

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

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

## 2.7. Hạ tầng kinh tế:

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

- Về các khu, cụm công nghiệp: Tại thành phố Biên Hòa có 09 khu công nghiệp: KCN Biên Hòa I, KCN Biên Hòa II, KCN Amata, KCN Loteco, KCN Agtex Long Bình, KCN Tam Phước, KCN Giang Điền, KCN Hồ Nai III mở rộng, KCN Dốc 47. và 04 cụm công nghiệp: CCN Tam Phước 1, CCN Tam An, CCN Góm Tân Hạnh, CCN Gổ Tân Hòa. Đối với khu công nghiệp Biên Hòa 1 đã hình thành từ trước giải phóng, nằm sát sông Đồng Nai, không đảm bảo về môi trường, do đó Tỉnh Đồng Nai và thành phố Biên Hòa đã có chủ trương chuyển đổi công năng để chuyển sang xây dựng khu dân dụng đô thị. Ngoài ra,

còn các cơ sở, điểm sản xuất công nghiệp phân tán nằm ngoài KCN/CCN, đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ (diện tích trên chủ yếu là các mỏ khai thác đá như: mỏ đá ở xã Phước Tân, xã Tân Hạnh, xã Hóa An).

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

## **2.8. Hạ tầng xã hội:**

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

- Về công trình y tế: Thành phố có mạng lưới y tế rộng khắp gồm 09 Bệnh viện tuyến trung ương, tuyến tỉnh và thành phố: BV Đa khoa Đồng Nai (1400 giường), BV Đa khoa Thống Nhất (1000 giường), BV Nhi Đồng Đồng Nai (740 giường); BV Y dược cổ truyền Đồng Nai (150 giường), BV Da Liễu Đồng Nai (100 giường), BV Phổi Đồng Nai (150 giường), BV Đa Khoa 7B (600 giường), BV Tâm thần Trung ương 2 (1200 giường), BV Đa Khoa Biên Hòa (100 giường). Cơ sở vật chất của các bệnh viện trên địa bàn đã được cải thiện đáng kể, số giường bệnh tăng nhanh, đến nay đạt 46 giường bệnh/vạn dân, cao hơn mức trung bình của tỉnh (27,5 giường bệnh/vạn dân). Hệ thống y tế ngoài công lập phát triển khá nhanh với 6 bệnh viện, quy mô trên 500 giường, đạt trên 4 giường bệnh ngoài công lập/vạn dân. Việc đầu tư và thu hút đầu tư các dự án y tế lớn, chất lượng cao còn hạn chế. Trung tâm y tế cấp vùng chưa thực hiện được, do quy mô diện tích rất lớn và nằm trên khu vực cụm công nghiệp Tam Phước 1 (đã bỏ khỏi quy hoạch ngành, nhưng có chủ trương chuyển đổi hình thức đầu tư), các khu dân cư hiện hữu đông đúc... nên khó khả thi.

- Về Công trình giáo dục: Hiện thành phố có 20 trường THPT, trong đó, có 9 trường công lập (3 trường đạt chuẩn quốc gia) và 11 trường ngoài công lập, đồng thời duy trì 5 trường bổ túc văn hóa cụm. Các trường phần lớn có quy mô diện tích chưa đảm bảo và phân bố không đồng đều giữa các khu vực trong đô thị. Với dân số thành phố xấp xỉ 1,2 triệu người, trung bình 01 trường THPT phục vụ 75.000 người, tương đương 3.000 học sinh. Tình trạng thiếu trường, lớp

vẫn còn, có lớp học với sĩ số học sinh quá cao so với quy định, phải sử dụng các phòng chức năng để dạy học.

- Về hệ thống các trường đào tạo: Do vị trí gần TPHCM - trung tâm giáo dục của cả nước nên trên địa bàn thành phố Biên Hòa chỉ có 06 trường Đại học: Trường ĐH Đồng Nai, Trường ĐH Công nghệ Đồng Nai, Trường ĐH Lạc Hồng, Trường ĐH Nguyễn Huệ, Trường ĐH Mở TPHCM (cơ sở Biên Hòa), Trường ĐH Tài nguyên và Môi trường TPHCM (cơ sở Biên Hòa). Ngoài ra, còn có 06 trường cao đẳng và một số trường Trung học chuyên nghiệp, trường Công nhân kỹ thuật. Nhìn chung, giáo dục chuyên nghiệp phát triển chưa mạnh so với tốc độ phát triển các ngành kinh tế và nhu cầu của thành phố, trung tâm kinh tế, chính trị văn hóa xã hội, khoa học công nghệ của tỉnh Đồng Nai. Các cơ sở đào tạo quy mô nhỏ, phân tán trên địa bàn thành phố, chưa hình thành khu đại học tập trung.

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

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

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

- Về nhà ở: Nhà ở kiên cố và bán kiên cố của thành phố đạt 99,58%. Phân theo loại hình thì nhà ở riêng lẻ chiếm 98,96%, nhà ở chung cư chiếm 1,04%. Bình quân diện tích nhà ở của thành phố đạt 22,71m<sup>2</sup>/ng, thấp hơn bình quân chung cả tỉnh.

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

### **a. Về hệ thống giao thông:**

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

- Giao thông đường bộ đối ngoại: gồm các tuyến Quốc lộ 1A; Tuyến tránh TP Biên Hòa của QL1A hiện đang triển khai xuống phía Đông Nam thành phố; Đường Nguyễn Ái Quốc; Quốc lộ 51; Quốc lộ 1K; Đường tỉnh 760; Đường tỉnh 768. Hệ thống giao thông đối ngoại thành phố Biên Hòa chưa hoàn chỉnh chưa tạo thành hệ thống kết nối liên hoàn với những trung tâm kinh tế lớn của vùng cũng như những đầu mối giao thông quan trọng như cảng, ga đường sắt. Đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu hiện đã có quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu giai đoạn 1, hiện chưa được xây dựng. Đường vành đai đi từ cao tốc Long Thành – Dầu Giây ở phía nam vòng

lên phía Đông Bắc TP. Biên Hòa, nối TP Biên Hòa với tỉnh Bình Dương theo hướng Tây Bắc, lộ giới đường 60 m, hiện vẫn chưa thực hiện được. Thành phố có 3 bến xe bao gồm bến xe Đồng Nai - loại 4, bến ngã tư Vũng Tàu - loại 4, bến xe thành phố Biên Hòa - loại 2.

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

- Công trình đầu mối đường bộ: Hiện nay trong địa bàn thành phố Biên Hòa có 3 bến xe bao gồm: bến xe Đồng Nai, bến xe ngã tư Vũng Tàu, bến xe thành phố Biên Hòa, điều kiện hạ tầng phục vụ của các bến xe còn thiếu, một số bến xe phân khu chức năng chưa đảm bảo theo quy định.

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

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

### ***b. Về cao độ nền hiện trạng:***

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

### ***c. Về hệ thống thoát nước mưa:***

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

suối trên đã được cải tạo, nạo vét, bảo vệ bờ suối nên phần nào hạn chế ngập úng khi mưa.

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

#### ***d. Về hệ thống cấp nước:***

Nguồn nước thô cung cấp cho thành phố Biên Hòa chủ yếu được lấy từ sông Đồng Nai và một số sông, suối khác. Hiện nay Biên Hòa có khoảng 7 nhà máy nước đang hoạt động với công suất tổng cộng khoảng 751.000 m<sup>3</sup>/ngày lấy nước từ sông Đồng Nai phục vụ cho các dân cư nội thị và các khu công nghiệp. Ngoài ra mạng lưới cấp nước cung cấp cho dân cư các xã và chủ yếu là nguồn nước ngầm.

#### ***e. Về hệ thống cấp điện:***

- Hiện nay thành phố Biên Hòa được cấp điện chủ yếu từ nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến cao thế 220kv và 110kv. Nguồn điện tại chỗ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là thủy điện Trị An, nhiệt điện Nhơn Trạch, Amata, Formosa, Vedan. Thành phố có một trạm biến thế 220kv/110kv, gần các nhà máy điện (Trị An, Nhơn Trạch, Phú Mỹ...). Ngoài ra còn có các trạm điện cao thế 110kv/22kv khác nằm rải rác trên địa bàn phục vụ cấp điện cho thành phố.

- Lưới điện trung thế hiện hữu được xây dựng và vận hành ở cấp điện áp 22kv, đa phần là đường dây trên không, trạm biến thế là loại trạm ngoài trời, đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật điện nhưng chưa đảm bảo về mỹ quan cho đô thị. Trong tương lai cần phát triển mạng lưới ngầm trong thành phố.

#### ***g. Về hệ thống thoát nước thải:***

Hiện nay Thành phố Biên Hòa có nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt tập trung với công suất 3000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm nhưng chưa được đầu tư xây dựng mạng lưới thu gom đường ống nước thải sinh hoạt từ các hộ gia đình. Thành phố đang sử dụng hệ thống thoát nước chung cho cả nước thải và hệ thống thoát nước mưa, được xây dựng từ lâu và đã có cải tạo một phần. Việc duy tu bảo trì không được thường xuyên. Ngoài ra mật độ xây dựng ngày càng một tăng và mở rộng thành phố, vì vậy các tuyến thoát nước đều bị quá tải, nước mưa và nước thải không được xử lý mà xả thẳng ra sông.

#### ***h. Về quản lý chất thải rắn và VSMT***

Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn tập trung liên huyện tại Vĩnh Tân xử lý rác cho huyện Vĩnh Cửu và Thành phố Biên Hòa. Ngoài ra, rác thải của thành phố được thu gom tại các bãi chôn lấp tại bãi rác Trảng Dài rộng khoảng 20ha, không có công nghệ xử lý nước rỉ rác, đây là bãi rác chôn lấp không đảm bảo về

vệ sinh. Rác của các khu công nghiệp không có khả năng tái sử dụng cũng như được đưa về đây.

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

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

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

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

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt năm 2017: trong đó thành phố Biên Hòa thuộc Tiểu vùng đô thị trung tâm, đóng vai trò là đầu mối giao thông quan trọng và trung tâm tiếp vận phía Đông của vùng Thành phố Hồ Chí Minh; trung tâm cấp vùng về dịch vụ đa lĩnh vực chất lượng cao, cung cấp các dịch vụ đô thị và công; trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, thương mại - tài chính, du lịch, thể dục thể thao về phía Đông của vùng Thành phố Hồ Chí Minh. Các tuyến đường vành đai 3, vành đai 4 sẽ kết nối nguồn hàng từ các khu công nghiệp trong khu vực về sân bay, cảng biển.

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

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

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

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

- Dự án kéo dài tuyến đường sắt metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) đến KCN Biên Hoà 1 đang được đề xuất. Trước đó, theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 8-4-2013 của Thủ tướng Chính phủ, tuyến đường sắt metro số 1 được quy hoạch kéo dài từ ga Suối Tiên đi dọc quốc lộ 1 đến ngã ba chợ Sặt, TP Biên Hòa.

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

#### ***a. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung:***

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

- Điều chỉnh cục bộ QHC, phạm vi tại khu vực các phường Bửu Hòa, Tân Vạn tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

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

#### ***b. Triển khai quy hoạch phân khu đô thị:***

Thành phố Biên Hòa cũng đã triển khai các đồ án quy hoạch phân khu đô thị (bao gồm 21 phân khu). Đến cuối năm 2022, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt được 10 phân khu. Các phân khu còn lại đã trải qua các thủ tục pháp lý theo quy định và đang trong quá trình hoàn thiện để trình UBND tỉnh phê duyệt. Cụ thể:

- Phân khu A4 (phường Hiệp Hòa); Phân khu C4 tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước đã được phê duyệt tuy nhiên cần rà soát điều chỉnh các vị trí phù hợp, đang trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt điều chỉnh.

- Phân khu A1 và một phần C2 tại phường Long Bình Tân và một phần phường An Bình; Phân khu A2 tại phường An Bình, phường Bình Đa; Phân khu A9 tại phường Tân Vạn, Bửu Hòa và một phần phường Hóa An; Phân khu B4



tại một phần các phường Long Bình, Tân Hòa, Tân Biên; Phân khu C2 tại phường An Hòa; Phân khu C3 tại phường Phước Tân; phân khu D1 phường Phước Tân: Hiện nay, đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Các phân khu còn lại, thành phố đã phối hợp đơn vị tư vấn, hoàn chỉnh hồ sơ theo ý kiến của Bộ Xây dựng. Hiện Sở Xây dựng đang thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Đồng Nai (Tháng 10, năm 2022), các quy hoạch phân khu chưa được phê duyệt tạm thời dừng phê duyệt.

### ***c. Triển khai quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư:***

- Toàn thành phố Biên Hòa có 79 dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở thương mại đang triển khai, quy mô 3.363 ha. Đã và đang hình thành các khu đô thị lớn như Khu đô thị Long Hưng, Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng và phường Tam Phước. Thành phố cũng đang tiếp tục phát triển các dự án khu đô thị và dân cư tại các phường Hiệp Hòa, Bửu Long, An Bình, Tân Vạn, Bửu Hòa, Hóa An... và các khu tái định cư phục vụ các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố.

- Một số dự án hạ tầng trọng điểm đang được đầu tư thực hiện như: Đường ven sông Cái, Đường ven sông Đồng Nai (đoạn từ cầu Hóa An đến huyện Vĩnh Cửu), Đường Hương lộ 2 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến xã Long Hưng), Hàm chui từ đường Nguyễn Văn Trị đến đường ven sông qua cầu Hóa An, Đường 768B qua phường Trảng Dài, Đường nối từ cầu Bửu Hòa đến Quốc lộ 1K, Đường trục trung tâm thành phố Biên Hòa đoạn từ đường Võ Thị Sáu qua phường Hiệp Hòa đến đường Đặng Văn Tron và nâng cấp, cải tạo và mở rộng các trục đường nội thị... Tuy nhiên, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải thành phố, cũng như khu xử lý rác thải thành phố... triển khai gặp nhiều khó khăn.

### **3.3. Kết quả triển khai thực hiện quy hoạch:**

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

#### ***a. Về tính chất, chức năng:***

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

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

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

#### ***b. Về quy mô dân số:***

Hiện nay, theo Công văn số 93/CCTK ngày 7/7/2021 của Chi cục thống kê thành phố Biên Hòa về việc Cung cấp số liệu dân số của thành phố Biên Hòa dự ước đến 30/6/2021: Dân số toàn thành phố là 1,12 triệu người, trong đó dân số đô thị là 1,06 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa đạt 99,4%, là hoàn toàn phù hợp với dự báo phát triển. Tuy nhiên, phân bố dân cư rất không đều giữa các khu đô thị, tập trung quá cao vào các phường thuộc khu vực Biên Hòa truyền thống.

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

#### ***c. Về đất xây dựng đô thị:***

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

- Diện tích tự nhiên khoảng 264 km<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng đô thị khoảng 19.033ha, trong đó đất dân dụng khoảng 11.360 ha, đạt chỉ tiêu 101,5m<sup>2</sup>/ng.

So với dự báo của đề án QHC 2014 cho giai đoạn đầu đến năm 2020, các số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên, chỉ tiêu đất dân dụng 101,5m<sup>2</sup>/ng là cao, trong khi chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng chỉ đạt 1m<sup>2</sup>/ng là quá thấp, đối chiếu Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về QHXD 01:2021, áp dụng cho đô thị loại I.

#### ***d. Về cấu trúc phát triển:***

(1) Cấu trúc khung giao thông:

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

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

(2) Cấu trúc chức năng:

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

(3) Cấu trúc cảnh quan:

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

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

***e. Về phân vùng phát triển:***

(1) Khu vực Biên Hòa truyền thống:

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

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

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

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

## (2) Khu vực Nam Biên Hòa:

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

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

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

Như vậy, xét hiện trạng 2020 dân số khu vực Nam Biên Hòa còn thừa thớt, chưa phát triển như dự báo. Tuy nhiên, theo quy hoạch phân khu đến năm 2030, có thể thấy dân số Nam Biên Hòa đều vượt xa so với dự báo của đề án QHC 2014, tạo nên áp lực phát triển các dự án khu đô thị, khu nhà ở, các khu trung tâm chuyên ngành cùng với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phát triển đồng bộ cho khu vực mới đô thị hóa trong những năm gần đây.

### ***f. Về hệ thống trung tâm***

#### (1) Các trung tâm chuyên ngành cấp vùng:

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

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

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

Thành phố có mạng lưới y tế tuyến trung ương, tuyến tỉnh, tuyến thành phố và có 06 bệnh viện tư nhân phân bố đều trên địa bàn. Tuy nhiên, Trung tâm y tế cấp vùng chưa thực hiện được, do quy mô diện tích rất lớn và nằm trên khu vực cụm công nghiệp Tam Phước 1 (đã bỏ khỏi quy hoạch ngành, nhưng có chủ trương chuyển đổi hình thức đầu tư), các khu dân cư hiện hữu đông đúc... nên khó khả thi.

Thành phố có một số trường đại học và phân hiệu đại học của TPHCM phân tán trên địa bàn. Các Trung tâm nghiên cứu, đào tạo cấp vùng chưa thực hiện được, do quy mô diện tích lớn và hạ tầng giao thông kết nối chưa đồng bộ.

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

## (2) Trung tâm đô thị:

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

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

## ***g. Về hệ thống giao thông***

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

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

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

(4) Bến bãi: Ga Biên Hòa dự kiến xây dựng tại Long Bình Tân hiện vẫn chưa được xây dựng mà vẫn sử dụng ga Biên Hòa cũ ở Hưng Đạo Vương, phường Thống Nhất. Bến xe liên tỉnh tại ga Long Bình Tân và bến xe phía Nam gần trung tâm hành chính hiện tại chưa được xây dựng. Vẫn duy trì bến xe khách hiện hữu tại ngã 3 Tam Hiệp, diện tích 17000 m<sup>2</sup>, và bến xe khách Biên Hòa tại đường Nguyễn Ái Quốc.

(5) Giao thông nội thị:

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

- Dự án đường ven sông Cái từ đường Hà Huy Giáp đến đường Trần Quốc Toản: Hiện nay, thành phố cơ bản đã hoàn thành công tác kiểm đếm đối với các hộ dân thuộc dự án; thành phố đang tập trung thực hiện lập hồ sơ, phê duyệt phương án bồi thường và xử lý các vướng mắc có liên quan đến dự án.

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

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

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

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

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

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

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

***h. Về chuẩn bị kỹ thuật***

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

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

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

### ***k. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác***

#### **(1) Cấp nước:**

Xây dựng mới và đưa vào khai thác từ năm 2015: Nhà máy nước Hóa An, thành phố Biên Hòa, công suất 15.000m<sup>3</sup>/ngày. Nâng công suất: Nhà máy nước Thiện Tân, giai đoạn 1 từ 100.000m<sup>3</sup>/ngày lên 200.000m<sup>3</sup>/ngày và đưa vào khai thác từ Quý 4/2018. Nâng công suất Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch 1 từ 100.000 m<sup>3</sup>/ngày lên 200.000 m<sup>3</sup>/ngày. Ngoài ra còn có các dự án cấp nước được đầu tư tại các trung tâm đô thị như: Nhà máy nước Hóa An, công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày; Trạm Hóa An, công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ngày; Trạm Thống Nhất, công suất 600 m<sup>3</sup>/ngày.

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

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

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

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

(4) Nghĩa trang: Thành phố Biên Hòa chưa có nhà tang lễ cấp đô thị. Trong khi đó với sự phát triển các khu dân cư và chung cư cao tầng cần phải có một

nhà tang lễ là hết sức cần thiết. Hiện tại các nghĩa trang hiện hữu của thành phố không còn khả năng mở rộng để đáp ứng nhu cầu an táng của người dân về sau, cần phải có giải pháp quy hoạch xây dựng bổ sung thêm các nghĩa trang mới để đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

### **3.4. Đánh giá tổng hợp:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Về xây dựng nhà ở: đã xây dựng mở mang một số khu vực dân cư nhưng lẻ tẻ và chủ yếu vẫn là nhà chia lô, dân tự xây, bám dọc theo các trục phố. Chưa chú ý tới vấn đề xây dựng khu ở tái định cư, khu chung cư cho cán bộ công nhân



đặc biệt là các KCN tập trung, khu dân cư đô thị mới, chưa xây dựng đồng bộ nhà ở, công trình kỹ thuật hạ tầng và các cơ sở dịch vụ, công cộng.

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

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

### **c) Về kết nối giao thông:**

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

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

## **IV. TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN VÀ VAI TRÒ ĐÔ THỊ**

### **4.1. Tính chất đô thị:**

- Là đô thị loại I, trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, dịch vụ, khoa học kỹ thuật của tỉnh Đồng Nai; có vai trò là đô thị hạt nhân trong vùng đô thị trung tâm của tỉnh.

- Là một trong các trung tâm công nghiệp, dịch vụ, văn hóa, du lịch, khoa học – công nghệ, giáo dục nghề nghiệp và đổi mới sáng tạo; đầu mối logistics quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và vùng Đông Nam Bộ.

- Là đầu mối giao thông, giao lưu quan trọng trong vùng Đông Nam Bộ, gắn với đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, đường vành đai 3 vùng Thành phố Hồ Chí Minh và cảng Đồng Nai.

- Là địa bàn trọng điểm chiến lược về quốc phòng, an ninh của vùng cũng như của cả nước.

### **4.2. Động lực phát triển đô thị:**

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

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

- Việc hình thành tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, vành đai 3, vành đai 4 vùng TPHCM cùng với Cảng hàng không Long Thành, Cụm cảng biển Đồng Nai tạo điều kiện cho Biên Hòa trở thành một trung tâm kho vận, tiếp vận, trung chuyển hàng hóa lớn phía đông Vùng TPHCM.

- Việc đề xuất dự án kéo dài tuyến đường sắt metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên) đến KCN Biên Hòa 1, được định hướng chuyển đổi công năng thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ sẽ tăng cường liên kết đô thị với trung tâm TPHCM, hình thành các chức năng quan trọng và thu hút dân cư, lao động giảm tải cho TPHCM.

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

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

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

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

#### ***a) Trong mối quan hệ quốc gia và Vùng KKTĐ phía nam:***

Các dự án hạ tầng kết nối đa phương tiện đang được quy hoạch và xây dựng bao gồm đường bộ (Vành đai 4, Vành đai 3 - thành phố Hồ Chí Minh, cao tốc Bến Lức - Long Thành, Phan Thiết - Dầu Giây, Biên Hòa - Vũng Tàu, mở rộng cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây), đường sắt (Đường sắt nhẹ Thủ Thiêm - sân bay Long Thành và Đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu), đường thủy (hệ sông Sài Gòn, Đồng Nai, Vàm Cỏ; kết nối Đồng bằng sông Cửu Long - Campuchia) và cảng Hàng không quốc tế Long Thành dự kiến sẽ nâng cao đáng kể khả năng kết nối và thúc đẩy sự phát triển toàn diện của vùng. Đồng Nai với vị trí trung tâm vùng, là giao điểm kết nối của các trục cao tốc, đường quốc lộ và đường sắt của khu vực nên được hưởng lợi từ các dự án mới, kết nối chặt chẽ hơn với các tỉnh và trở thành hạt nhân trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Cụ thể vai trò của thành phố Biên Hòa:

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

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

- Nằm giáp kề TPHCM, trung tâm lan tỏa đô thị, công nghiệp và dịch vụ của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, TP. Biên Hòa hoàn toàn có điều kiện để

thu hút đầu tư và hợp tác cùng TPHCM để phát triển các ngành công nghiệp và dịch vụ mũi nhọn, sản phẩm có hàm lượng công nghệ và trình độ kỹ thuật cao.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tập trung phát triển vùng đô thị và đô thị hóa cao đa chức năng gắn với phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chuyên ngành; công

nghiệp hỗ trợ; Phát triển các trung tâm thương mại – tài chính cấp vùng; Trung tâm kho vận, tiếp vận lớn; Phát triển dịch vụ du lịch, giải trí, du lịch cảnh quan, văn hóa lịch sử...

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

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

## **V. QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT**

### **5.1. Quan điểm:**

- Phù hợp với chiến lược phát triển quốc gia; các quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt; phương hướng phát triển của toàn vùng Đông Nam Bộ và quy hoạch tỉnh Đồng Nai. Đáp ứng các yêu cầu mới trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội của tỉnh và vùng; phù hợp với nguồn lực của địa phương và khả năng huy động các nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội.

- Kế thừa các định hướng cơ bản, các nội dung của quy hoạch chung hiện hành và các quy hoạch chuyên ngành khác trên địa bàn vẫn còn phù hợp. Xây dựng hài hòa giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện có về không gian kiến trúc đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Tôn trọng, bảo vệ và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn Thành phố. Khai thác hiệu quả điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái đặc trưng của thành phố Biên Hòa để phát triển hài hòa giữa kinh tế với văn hóa - xã hội, bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu.

### **5.2. Mục tiêu:**

#### **a) Tầm nhìn:**

Thành phố Biên Hòa đến năm 2045 là thành phố phát triển theo hướng Hiện đại - Xanh - Thông minh; thành phố thịnh vượng, năng động, có tính cạnh tranh cao trong vùng, quốc gia và quốc tế...

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

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

#### **b) Mục tiêu cụ thể:**

Chuyển đổi dần từ mô hình cấu trúc “đô thị công nghiệp” sang mô hình cấu trúc “đô thị dịch vụ và công nghiệp”; hướng tới phát triển đô thị thông minh, bền vững với các mục tiêu cụ thể như sau:

- Phát triển thành phố Biên Hòa trở thành một trong các cực tăng trưởng trọng điểm của vùng Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam; có vai trò quan trọng trong vùng đô thị Thành phố Hồ Chí Minh; phát huy thế mạnh kết nối vùng và quốc tế về dịch vụ thương mại, logistics, công nghiệp công nghệ cao và đổi mới sáng tạo.

- Tạo lập không gian đô thị có cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu; hạ tầng xã hội hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu của người dân Thành phố. Hướng tới phát triển đô thị có chất lượng sống tốt và môi trường làm việc hấp dẫn; giữ gìn, bảo vệ môi trường sinh thái và bản sắc văn hóa, lịch sử đặc trưng; đảm bảo các yêu cầu về quốc phòng, an ninh của vùng và quốc gia.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý phát triển, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và các khu vực trong thành phố Biên Hòa theo quy hoạch, đảm bảo chất lượng đô thị theo tiêu chuẩn đô thị loại I trực thuộc tỉnh Đồng Nai.

### **5.3. Những vấn đề cần phải giải quyết trong điều chỉnh quy hoạch:**

- Điều chỉnh thời hạn lập quy hoạch đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, đảm bảo phù hợp quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

- Điều chỉnh dự báo quy mô dân số, lao động giai đoạn 2030, do tăng dân số cơ học trên địa bàn thành phố Biên Hòa những năm gần đây có xu hướng nhanh, nên gây áp lực rất lớn cho thành phố phải giải quyết các vấn đề xã hội liên quan, như: trường học, nhà ở...

- Nghiên cứu giải quyết kết nối giao thông trong mối liên hệ vùng khi hình thành sân bay Long Thành, quyết định đến cấu trúc TP. Hồ Chí Minh và các đô thị trong Tiểu vùng trung tâm, trong đó có Thành phố Biên Hòa. Định hình giao thông đô thị theo hướng hiện đại (Metro; Mono ray; TOD; xe điện tự hành...). Giải quyết bài toán kết nối giao thông bên ngoài và hướng tiếp cận sân bay Biên Hòa.

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

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

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

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

- Rà soát cập nhật lại các tuyến giao thông không còn phù hợp với quy hoạch chung được duyệt như trục Bắc Sơn – Long Thành, trục cảnh quan ven sông Đồng Nai...

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

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

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

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

## **VI. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG**

### **6.1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế:**

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

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

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

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

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

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

### **6.2. Chỉ tiêu phát triển xã hội:**

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

- Đến năm 2030 hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo (trẻ 3 và 4 tuổi). Duy trì, nâng cao kết quả phổ cập giáo dục: 30/30 phường, xã đạt chuẩn phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ 5 tuổi, phổ cập giáo dục tiểu học, phổ cập giáo dục

trung học cơ sở đạt chuẩn quốc gia; phần đầu không có trường tổ chức học ca ba; phần đầu có 23 trường học đạt chuẩn quốc gia.

### **6.3. Chỉ tiêu bảo vệ môi trường:**

- Đến năm 2030: Mật độ cây xanh đạt trên 10m<sup>2</sup> cây xanh/người; tỷ lệ hộ sử dụng nước sạch đạt 100%; tỷ lệ thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt, rác thải y tế đạt 100%; 100% khu công nghiệp và cụm công nghiệp tập trung đi vào hoạt động có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt quy chuẩn kỹ thuật về môi trường; 100% cơ sở sản xuất xây dựng mới bảo đảm xử lý các loại chất thải đạt quy chuẩn môi trường.

### **6.4. Chỉ tiêu không gian và hạ tầng kỹ thuật:**

#### **a) Căn cứ lựa chọn:**

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

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

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

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

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

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

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

#### **b) Sử dụng đất:**

Cơ cấu tổng thể:

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

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

Chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể cho khu vực:

- Đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang, bao gồm các phân khu A1-A7 và B1-B6: áp dụng chỉ tiêu theo quy định tại Điều 2.7 - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01-2021.

- Đô thị mới bao gồm các phân khu A7-A8, C1-C4 và D1-D2: Giai đoạn ngắn hạn kế thừa các chỉ tiêu của đề án QHC 2014. Giai đoạn dài hạn tiệm cận với các chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD, áp dụng đối với Đô thị loại I.

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

TT	Loại đất	Đơn vị tính	Theo QHC 2014	Đề xuất điều chỉnh QHC	
			Năm 2030	Năm 2030	Năm 2045
<b>1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>m2/ng</b>	<b>85-90</b>	<b>75-80</b>	<b>70-75</b>
-	Đất công trình công cộng	m2/ng	8-10	7-9	6-8
	<i>Khu vực đô thị hiện hữu</i>	<i>m2/ng</i>		3-4	3-4
	<i>Khu vực đô thị mới</i>	<i>m2/ng</i>		8-10	7-9
-	Đất đơn vị ở đô thị	m2/ng	40-45	35-40	30-35
	<i>Đơn vị ở hiện hữu</i>	<i>m2/ng</i>	60-65	60-65	55-60
	<i>Đơn vị ở phát triển mới</i>	<i>m2/ng</i>	-	15-28	15-28
-	Đất cây xanh công cộng đô thị	m2/ng	8-10	6-7	6-7
	<i>Khu vực đô thị hiện hữu</i>	<i>m2/ng</i>		2-3	2-3
	<i>Khu vực đô thị mới</i>	<i>m2/ng</i>		7-9	7-9
-	Đất giao thông	m2/ng	18-20	18-20	18-20

**c) Hạ tầng xã hội:**

- Phục vụ công cộng cấp đô thị:

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

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

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

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

+ Dịch vụ công cộng: 4-5 m2/người

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

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 6-7 m2/người.

**d) Hạ tầng kỹ thuật:**

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

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Theo QHC 2014	Đề xuất điều chỉnh QHC	
			Năm 2030	Năm 2030	Năm 2045
<b>1</b>	<b>Cao độ nền và thoát nước mặt</b>				



TT	Loại hình	Đơn vị tính	Theo QHC 2014	Đề xuất điều chỉnh QHC	
			Năm 2030	Năm 2030	Năm 2045
-	Chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán	năm	≥100	≥100	≥100
-	Chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu Kênh, mương	năm	-	≥10	≥10
<b>2</b>	<b>Giao thông</b>				
-	Tỷ lệ diện tích đất giao thông (tính đến đường liên khu vực)	%	-	≥6	≥6
-	Tỷ lệ diện tích đất giao thông khu vực phát triển mới (so với đất xây dựng đô thị)	%	13,3	23-25	23-25
-	Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường chính khu vực)	km/km <sup>2</sup>	-	4-6,5	4-6,5
-	Chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	3,5	≥4	≥4
<b>3</b>	<b>Cấp nước</b>				
-	Nước sinh hoạt cho dân cư nội thị	l/người/ng.đ	≥ 150-180	≥ 150	≥ 180
-	Nước sinh hoạt cho dân cư ngoại thành, khách vãng lai	l/người/ng.đ	-	≥ 80	≥ 80
-	Nước tưới cây rửa đường	%Qsh	≥ 8	≥ 8	≥ 8
-	Nước cho SX nhỏ, TTCN	%Qsh	-	≥ 8	≥ 8
-	Nước công nghiệp tập trung	m <sup>3</sup> /ha-ngđ	25-30	≥ 20	≥ 20
-	Nước cho CTCC, dịch vụ	%Qsh	≥ 15	≥ 10	≥ 10
<b>4</b>	<b>Cấp điện</b>				
-	Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	≥ 700	≥ 500	≥ 700
-	Phụ tải điện công trình công cộng (% phụ tải điện sinh hoạt)	%	≥ 40	≥ 40	≥40
-	Phụ tải điện công nghiệp	KW/ha	160 - 350	≥160	≥160
-	Phụ tải điện sản xuất TTCN	KW/ha	-	≥120	≥120
-	Phụ tải điện kho tàng	KW/ha	-	≥50	≥50
<b>5</b>	<b>Thoát nước thải</b>				
-	Chỉ tiêu thoát nước thải	% chỉ tiêu nước cấp	≥80	100	100
<b>6</b>	<b>Thông tin liên lạc</b>				
-	Thuê bao cố định	Thuê bao/100 dân	-	≥ 30	≥ 30
-	Thuê bao di động	Thuê bao/100 dân	-	≥ 80	≥ 80
-	Thuê bao Internet	Thuê bao/100 dân	-	≥ 25	≥ 25

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Theo QHC	Đề xuất	
			2014	điều chỉnh QHC	
			Năm	Năm	Năm
			2030	2030	2045
-	Tín hiệu truyền hình cáp	% hộ dân	-	100	100
<b>7</b>	<b>Vệ sinh môi trường</b>				
-	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	1-1,2	≥1,3	≥1,3
-	Rác thải công nghiệp	Tấn/ha	≥0,2	≥0,3	≥0,3
<b>8</b>	<b>Nghĩa trang, nhà tang lễ</b>				
-	Nghĩa trang	Ha/1000 dân	-	≥0,04	≥0,04
-	Nhà tang lễ	Nhà /250.000 dân	-	≥1	≥1

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

## VII. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN SƠ BỘ

### 7.1. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội:

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

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

#### a) Hiện trạng:

- Dân số toàn thành phố tính đến thời điểm 6/2021 là 1.119.190 người. Trong đó dân số đô thị là 1.055.990 người, tỷ lệ đô thị hóa đạt 99,4%.

- Tỷ lệ tăng trưởng dân số giai đoạn 2015-2021 đạt 1,62%/năm. Riêng năm 2020, tỷ lệ tăng trưởng dân số là 2,21%, trong đó tăng tự nhiên là 0,94%, tăng cơ học là 1,27%.<sup>2</sup>

#### b) Quy hoạch được duyệt:

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

- Theo Điều chỉnh tổng thể QHC thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại

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

Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014: Năm 2030, dân số toàn thành phố khoảng 1,3 – 1,4 triệu người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

- Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 16/9/2014: Năm 2030, dân số toàn thành phố khoảng 1,4 triệu người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

**c) Dự báo điều chỉnh quy hoạch:**

- Cơ sở:

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

+ Dự thảo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai dự báo trong giai đoạn đến 2025, mỗi năm tiếp nhận người nhập cư khoảng từ 17.000 - 19.000 người, giai đoạn 2026 – 2030 có tăng nhẹ lên mức 21.000 - 23.000 người/năm, giai đoạn 2030 – 2040 tăng mạnh tới khoảng 39.000 - 41.000 người/năm, giai đoạn 2040 - 2050 bắt đầu duy trì trong khoảng 40.000 - 42.000 người/năm.

- Công thức tính toán:

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

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

Trong đó:

+  $P_n$ : Dân số thành phố Biên Hòa năm dự báo.

+  $P_o$ : Dân số hiện trạng thành phố Biên Hòa năm 2020.

+  $\alpha$ : Tỷ lệ tăng dân số theo quy luật tự nhiên.

+  $n$ : năm dự báo.

+  $P_m$ : Dân số tăng cơ học do phát triển các cơ sở KT-KT phát triển đô thị

- Kết quả dự báo:

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

+ Năm 2045: Dự báo dân số toàn thành phố ổn định khoảng 1.900.000-2.000.000 người, tỷ lệ tăng trưởng đạt khoảng 1,59%/năm trong toàn giai đoạn. Trong đó, dân số tăng tự nhiên đạt 1.700.000 người, tăng cơ học do phát triển công nghiệp, dịch vụ, du lịch, đào tạo ổn định khoảng 200.000-300.000 người. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

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

TT	Dân số	2015	2020	2030	2045	TB giai đoạn 2020-2045
<b>1</b>	<b>Toàn thành phố (người)</b>	<b>1.016.451</b>	<b>1.086.066</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.900.000</b>	
	<i>Dân số tăng tự nhiên</i>		<i>1.065.000</i>	<i>1.200.000</i>	<i>1.700.000</i>	
	<i>Dân số tăng cơ học</i>		<i>21.000</i>	<i>300.000</i>	<i>200.000</i>	
<b>2</b>	<b>Tốc độ tăng trưởng (%)</b>		<b>1,33</b>	<b>3,28</b>	<b>1,59</b>	<b>2,26</b>
	<i>Tự nhiên</i>		<i>0,94</i>	<i>0,92</i>	<i>0,90</i>	<i>0,92</i>
	<i>Cơ học</i>		<i>0,39</i>	<i>2,36</i>	<i>0,69</i>	<i>1,34</i>

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

### **7.3. Dự báo quy mô đất đai phát triển đô thị và nông thôn:**

- Cơ sở:

+ Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 16/9/2014: Dự báo đất đai xây dựng đô thị năm 2030 khoảng 21.000ha trên tổng diện tích đất xây dựng đô thị toàn tỉnh là 44.602ha.

+ Theo Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022: diện tích đất đô thị tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 khoảng 72.377ha.

- Dự kiến nhu cầu sử dụng đất đô thị:

+ Đến năm 2030: đất xây dựng đô thị khoảng 20.000-21.000ha, chỉ tiêu khoảng 130m<sup>2</sup>/ng. Trong đó đất dân dụng khoảng 11.300-12.800ha, chỉ tiêu 75-80 m<sup>2</sup>/ng.

+ Đến năm 2045: đất xây dựng đô thị khoảng 22.000-23.000ha, chỉ tiêu 115 m<sup>2</sup>/ng. Trong đó đất dân dụng khoảng 13.300-15.000 ha, chỉ tiêu 70-75 m<sup>2</sup>/ng.

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

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

## **VIII. YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH**

### **8.1. Thu thập tài liệu, số liệu và rà soát các tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị:**

#### **a) Thu thập tài liệu số liệu:**

Nguồn bản đồ nền địa hình, tài liệu, số liệu, thông tin về hiện trạng phải bảo đảm chất lượng, độ tin cậy, có nguồn rõ ràng; đảm bảo tính khoa học, đủ số lượng, đủ độ dài chuỗi dữ liệu theo thời gian để phục vụ công tác phân tích, đánh giá, dự báo trong quá trình lập quy hoạch. Cụ thể:

- Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình: Bản đồ khảo sát địa hình tỉ lệ 1/10.000 được biên tập, cập nhật từ bản đồ địa hình 1/5.000 trong các đồ án quy hoạch phân khu, kết hợp đo vẽ mới, bổ sung phục vụ lập quy hoạch chung. Bản đồ địa hình phải được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác nhận.

- Tài liệu về điều kiện tự nhiên: Thu thập các tài liệu điều tra và đánh giá về điều kiện tự nhiên, trong đó trọng tâm là hệ thống sông nước, cảnh quan đặc trưng; Các tài liệu về biến đổi khí hậu trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Phân tích, đánh giá các tai biến, rủi ro thiên tai.

- Tài liệu về hiện trạng phát triển: Các tài liệu liên quan đến lịch sử hình thành, phát triển thành phố; Các tài liệu về tình hình kinh tế - xã hội, tình hình tăng trưởng dân số, cơ cấu lao động; Các bản đồ, số liệu thống kê hiện trạng sử dụng đất đai trong 5 năm gần đây. Lưu ý rà soát, đánh giá hiện trạng đất công viên rừng trồng; Các tài liệu hình ảnh về kiến trúc cảnh quan, môi trường đô thị; Các tài liệu, số liệu thống kê về thực trạng đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh trên địa bàn thành phố; Niên giám thống kê thành phố Biên Hòa 5 năm gần đây.

- Các dự báo, định hướng ngành và địa bàn, khớp nối và tích hợp các quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng:

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

+ Định hướng phát triển của cấp thẩm quyền đã ban hành, trọng tâm là kế hoạch, quy hoạch phát triển kinh tế xã hội thành phố; Nghị quyết và chương trình hành động của Ban chấp hành Đảng bộ thành phố nhiệm kỳ 2020-2025;

+ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa; các quy hoạch phát triển ngành có liên quan; các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các đồ án dự án đã được phê duyệt.

### ***b) Rà soát các tiêu chuẩn, tiêu chí đô thị***

- Rà soát, đánh giá tình hình phát triển kinh tế - xã hội, hiện trạng cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan đô thị; đối chiếu các tiêu chuẩn đánh giá phân loại đô thị tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 về phân loại đô thị, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để xác định các tiêu chuẩn cần bổ sung, hoàn thiện, theo tiêu chí đô thị loại I trong thời gian tới.

## **8.2. Phân tích, đánh giá bối cảnh và hiện trạng phát triển đô thị:**

### ***a) Đánh giá vị trí và mối quan hệ vùng:***

- Phân tích mối quan hệ về không gian giữa thành phố Biên Hòa với các đô thị, khu vực phát triển đô thị lân cận thuộc các tỉnh trong vùng Đông Nam Bộ như Thủ Đức (Tp Hồ Chí Minh), Nhơn Trạch, Trảng Bom, Long Thành (Đồng Nai), Tân Uyên, Dĩ An (Bình Dương) và Phú Mỹ, Vũng Tàu (Bà Rịa - Vũng Tàu); phân tích mối liên hệ và tác động của các công trình, dự án chiến lược về hạ tầng giao thông quốc gia, vùng Đông Nam Bộ đối với sự phát triển của Thành phố;

- Đánh giá lợi thế và hạn chế về vị trí địa lý của thành phố Biên Hòa. Phân tích vai trò của thành phố Biên Hòa trong vùng tỉnh Đồng Nai;

### ***b) Đánh giá hiện trạng phát triển đô thị:***

- Phân tích điều kiện tự nhiên, đặc trưng của hệ thống sông nước, kênh rạch và các giá trị tự nhiên cần bảo tồn, gìn giữ trong phát triển thành phố Biên Hòa. Phân tích, đánh giá các tai biến, rủi ro thiên tai, các chỉ số về môi trường, khí hậu và tác động của biến đổi khí hậu trên địa bàn thành phố Biên Hòa.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng về kinh tế - xã hội - môi trường thông qua các chỉ số, cơ cấu kinh tế, đặc biệt là về sản xuất công nghiệp, dịch vụ; đặc điểm dân cư, lao động, việc làm, thu nhập, vấn đề dịch cư.

- Phân tích, đánh giá định hướng phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất, cấu trúc đô thị để làm rõ các đặc điểm trong phát triển đô thị: Phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất, đặc biệt rà soát chỉ tiêu đất cây xanh và công trình hạ tầng xã hội, đất công viên rừng trồng trong đô thị. Phân tích cấu trúc phân bố các chức năng chính, cấu trúc cảnh quan, các khu vực cửa ngõ đô thị, hệ thống trung tâm, quảng trường, khu chức năng trong đô thị.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng các hệ thống hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, văn hóa, công viên cây xanh, hiện trạng phát triển nhà ở trong đô thị; làm rõ tính kết nối và chia sẻ chức năng giữa thành phố Biên Hòa với các đô thị lân cận trong vùng Đông Nam Bộ. Xác định những tồn tại, cần hoàn thiện để đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng đô thị loại I.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường gồm: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, năng lượng, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang, bảo vệ môi trường... trong phạm vi thành phố Biên Hòa. Xác định những tồn tại, cần hoàn thiện để đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng đô thị loại I.

- Cập nhật các định hướng, phương hướng, phương án tại quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng Đông Nam Bộ, quy hoạch tỉnh Đồng Nai có liên quan đến định hướng phát triển Thành phố.

### **8.3. Đánh giá thực hiện quy hoạch đã được duyệt:**

- Đánh giá việc quản lý phát triển và thực hiện theo quy hoạch về định hướng phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt.

- Thực hiện rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được triển khai thực hiện theo Quy hoạch chung năm 2014 đến nay. Trong đó, tập trung rà soát các dự án chậm triển khai, dự án chưa phù hợp các quy định về quy hoạch, đất đai, môi trường và dự án mâu thuẫn với các định hướng phát triển của Thành phố trong giai đoạn mới để đưa ra các giải pháp điều chỉnh, thay đổi cho phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị và kinh tế - xã hội. Rà soát, phân tích, đánh giá hiện trạng pháp lý của các dự án; phân tích các bất cập trong tổ chức quản lý, thực hiện theo các quy hoạch đang triển khai thực hiện.

- Tổng hợp chung về hiện trạng phát triển đô thị. Xác định các vấn đề trọng tâm cần giải quyết, làm cơ sở cho việc đề xuất nội dung và giải pháp quy hoạch.

#### **8.4. Xác định tính chất, mục tiêu, động lực và các chỉ tiêu phát triển đô thị:**

##### ***a) Xác định mục tiêu phát triển đô thị:***

Trên cơ sở tính chất thành phố Biên Hòa, xây dựng mục tiêu phát triển đô thị theo các tiêu chí:

- Từng bước cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội gắn với chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu và đồng bộ với các khu vực phát triển mới hiện đại. Giữ gìn và nâng cao bản sắc không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; tăng cường quỹ đất cây xanh công cộng, cải thiện môi trường trong các khu vực hiện hữu.

- Nâng cao chất lượng các khu vực chức năng hiện hữu là động lực phát triển của đô thị như: Các KCN Biên Hòa II, Amata, Loteco, Agtex Long Bình, Khu du lịch Bửu Long... Hình thành các trung tâm là động lực phát triển mới của đô thị để đáp ứng yêu cầu về phát triển về dịch vụ, văn hóa, khoa học – công nghệ, giáo dục nghề nghiệp và đổi mới sáng tạo, đầu mối logistics,...

- Hoàn thiện hệ thống giao thông và hạ tầng thông tin truyền thông nhằm gia tăng tính kết nối, tương tác giữa các khu vực chức năng trong đô thị.

##### ***b) Xác định động lực và các chỉ tiêu phát triển đô thị:***

- Đề xuất lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng đô thị.

- Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu chức năng đô thị theo từng giai đoạn phát triển, đảm bảo phù hợp với thực tiễn phát triển, có tính khả thi và đồng bộ với các chỉ tiêu phát triển của tỉnh Đồng Nai. Phân tích và làm rõ các cơ sở, luận cứ khoa học về dự báo dân số; đánh giá hiện trạng tăng trưởng dân số, lao động và khách du lịch (cơ sở, nguồn thông tin tài liệu xác định sự dịch cư, lượng khách du lịch...).

- Phân tích động lực phát triển đô thị, cơ sở kinh tế - kỹ thuật tạo thị trên cơ sở dự báo về tác động của điều kiện tự nhiên, phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất

kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của Thành phố.

### **8.5. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị:**

Đề xuất điều chỉnh mô hình, cấu trúc không gian đô thị trên cơ sở kế thừa hợp lý các định hướng tại Quy hoạch chung năm 2014; phù hợp với nội dung phương hướng phát triển của các quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và phương án quy hoạch tỉnh Đồng Nai có liên quan đến phạm vi không gian thành phố Biên Hòa. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian Thành phố hướng tới nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực hiện hữu; kết nối hiệu quả giữa các khu chức năng là hạt nhân phát triển hiện hữu với các trung tâm động lực mới để hình thành mạng lưới trung tâm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế công nghiệp, dịch vụ, khoa học – công nghệ, giáo dục nghề nghiệp và đổi mới sáng tạo. Phát triển không gian đô thị phù hợp với điều kiện tự nhiên, năng lực của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại từng khu vực phát triển; bảo vệ môi trường sinh thái và phát huy giá trị các di tích lịch sử văn hóa. Nội dung chủ yếu trong điều chỉnh định hướng phát triển không gian Thành phố gồm:

- Điều chỉnh mô hình và hướng phát triển đô thị: Luận cứ các tiêu chí để chuyển đổi mô hình từ “đô thị công nghiệp” sang mô hình “đô thị dịch vụ và công nghiệp”. Phân tích, đánh giá mô hình phát triển đô thị đã được đề xuất trong Quy hoạch chung năm 2014 để đề xuất điều chỉnh phù hợp theo hướng phát triển đô thị thông minh, bền vững. Hướng phát triển đô thị cần tạo sự kết nối với cảng hàng không quốc tế Long Thành; khai thác các quỹ đất theo các chức năng phù hợp, hạn chế phát triển dàn trải.

- Xác định phạm vi, quy mô, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng của đô thị; khu vực hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; rà soát chuyển đổi chức năng của các khu vực trong đô thị hiện hữu, các khu chức năng nhỏ lẻ như điểm du lịch, cơ sở sản xuất kinh doanh không có tính liên kết, không tương xứng với tiềm năng sẵn có đồng thời để tận dụng tối đa các lợi thế từ các yếu tố mới tác động. Trong đó, đối với khu vực các phường thuộc khu đô thị Biên Hòa truyền thống cần nghiên cứu giảm áp lực gia tăng dân số, rà soát, bổ sung hệ thống công viên, cây xanh và đảm bảo điều kiện hạ tầng đô thị; rà soát các khu vực xung quanh sân bay Biên Hòa để đề xuất phát triển không gian phù hợp với định hướng khai thác, sử dụng sân bay. Đối với các khu vực phát triển đô thị mới ở phía Nam cần thu hút dân cư và tạo liên kết và hài hòa trong tổng thể chung của thành phố.

- Đề xuất định hướng đối với các khu công nghiệp, mỏ đá trong đô thị đã có lộ trình ngừng khai thác và khu vực an ninh, quốc phòng đã bàn giao cho địa phương quản lý; đề xuất giải pháp kiểm soát quản lý chức năng sử dụng đất đô thị, xác lập các khu vực dự trữ phát triển; khu vực an ninh, quốc phòng; đề xuất điều chỉnh ranh giới nội thị theo hướng hình thành phường Long Hưng và



nghiên cứu phương án điều chỉnh ranh giới, sát nhập các đơn vị hành chính cấp phường, đảm bảo các tiêu chí đơn vị hành chính theo quy định hiện hành.

- Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc quản lý, sử dụng đất đối với từng khu vực theo từng giai đoạn phát triển phù hợp với chỉ tiêu đất đai quy hoạch tỉnh Đồng Nai phân bổ; hướng đến sử dụng hiệu quả, tiết kiệm nguồn tài nguyên đất đai.

- Xác định vị trí, quy mô, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, công viên chủ đề và không gian mở; trung tâm chuyên ngành cấp đô thị. Trong đó, nghiên cứu điều chỉnh vị trí, quy mô khu trung tâm hành chính tỉnh Đồng Nai và khu trung tâm hành chính - văn hóa - thương mại thành phố Biên Hòa; rà soát, đánh giá và điều chỉnh vị trí, quy mô các khu trung tâm văn hóa, y tế, đào tạo và TDTT cấp vùng để đảm bảo tính khả thi; khai thác tối đa các lợi thế về điều kiện tự nhiên, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa và sinh thái đặc thù của khu vực Cù lao Phố.

Nghiên cứu định hướng hệ thống cây xanh và không gian mở đô thị gắn với cảnh quan sông Đồng Nai, sông Cái, cù lao Hiệp Hòa... Rà soát quỹ đất rừng trồng tại các phường Trảng Dài, Phước Tân, Tam Phước để đề xuất giải pháp khai thác phù hợp.

- Xác định các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm: hệ thống công trình ngầm; vị trí, quy mô tổ hợp công trình ngầm đa năng; đề xuất các khu vực trọng tâm cần lập quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và đề xuất các yêu cầu, nguyên tắc quản lý phát triển, khai thác sử dụng không gian ngầm;

- Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị theo các hướng từ tỉnh Bình Dương, thành phố Thủ Đức và các huyện Long Thành, Trảng Bom Vĩnh Cửu; trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước kết nối các mảng xanh lớn; Cù lao Hiệp Hòa; các vùng sinh thái ngập nước; các vườn cây ăn trái... mang tính đặc trưng của khu vực; điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu vực trên và các nội dung thiết kế đô thị theo quy định.

Trong đó, đối với khu vực có yêu cầu bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích cần phân tích đặc điểm đặc trưng về không gian cảnh quan tự nhiên và cấu trúc phát triển không gian đô thị theo đặc điểm đặc trưng về cảnh quan tự nhiên; xác định phạm vi, giới hạn các vùng cảnh quan, bảo tồn, lưu ý xác định các khu vực bảo tồn thiên nhiên, tổ chức không gian khai thác du lịch sinh thái cù lao Hiệp Hòa, không gian xanh cảnh quan dọc sông Đồng Nai; đề xuất phương án cụ thể nhằm phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh của địa phương.

## **8.6. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:**

- Đề xuất điều chỉnh quy mô dân số, đất xây dựng toàn đô thị và trong từng phân vùng, phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch: đến năm 2030 phù hợp với chỉ tiêu đất đai quy hoạch tỉnh Đồng Nai phân bổ; đến năm 2045 đảm bảo tiệm cận tiêu chuẩn đô thị loại I, hướng đến sử dụng hiệu quả, tiết kiệm nguồn tài nguyên đất đai.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến xây dựng và sử dụng đất từng khu vực. Đề xuất giải pháp kiểm soát các giới hạn phát triển, quản lý sử dụng đất mở rộng đô thị, xác lập các không gian đất dự trữ cho các cơ hội điều chỉnh cũng như phát triển lâu dài.

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

- Đề xuất điều chỉnh ranh giới nội thị, theo hướng hình thành phường Long Hưng. Đề xuất phương án điều chỉnh ranh giới, sát nhập các đơn vị hành chính cấp phường, đảm bảo các tiêu chí đơn vị hành chính theo quy định hiện hành.

### **8.7. Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, di sản, di tích:**

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

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

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

### **8.8. Tổ chức kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:**

Các yêu cầu về thiết kế đô thị đảm bảo phù hợp các quy định tại Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị. Cụ thể:

- Xác định các khu vực kiến trúc cảnh quan, các trục không gian chính đô thị, các tuyến cảnh quan ven sông, hệ thống quảng trường gắn với trung tâm hành chính tỉnh và thành phố, các công trình công cộng quan trọng trong đô thị.

- Xác định khu vực trung tâm đô thị, không gian cửa ngõ đô thị phía tây hướng từ Bình Dương và thành phố Thủ Đức, phía nam hướng từ sân bay Long Thành, phía đông từ huyện Trảng Bom và phía bắc từ huyện Vĩnh Cửu.

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

- Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan đô thị trong tương lai mang đậm nét văn hóa vùng miền đông Nam bộ. Xác định vị trí, quy mô, hình thái công trình điểm nhấn mang tính biểu tượng của thành phố Biên Hòa.

- Xác định ngưỡng, giới hạn, khả năng dung nạp của quỹ đất cho những khu chức năng đặc biệt của đô thị; Kiểm soát tầng cao, mật độ, khối tích các không gian phát triển trong đô thị.

### **8.9. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:**

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

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

- Kết nối, chia sẻ, hỗ trợ hạ tầng xã hội giữa khu vực đô thị hiện hữu với đô thị mới;

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

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

### **8.10. Điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### ***a) Yêu cầu chung:***

- Hoàn thiện chiến lược phát triển hạ tầng khung, xác định các vấn đề chia sẻ hạ tầng kỹ thuật liên hệ vùng, yêu cầu về ứng phó biến đổi khí hậu, kết nối với hệ thống hạ tầng quốc gia, giữa khu vực đô thị hiện hữu và đô thị mới, đảm bảo phù hợp với quy hoạch tỉnh Đồng Nai và không chồng, chéo với các dự án đã được phê duyệt và đã triển khai thực hiện.

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

#### ***b) Cao độ nền và thoát nước mưa:***

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

- Rà soát, xác định các giải pháp cao độ nền và thoát nước mặt hợp lý cho đô thị và các khu vực xây dựng khác; đảm bảo an toàn về ngập lụt; tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp; phòng tránh các hiểm họa thiên tai... nhằm ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Chọn mô hình hệ thống thoát nước mưa, xác định các lưu vực thoát nước chính, kết cấu mạng lưới cống và mương trong khu vực đô thị Biên Hòa truyền thống và đô thị mới Nam Biên Hòa. Đề xuất các giải pháp kè chắn chống xói lở sông, suối. Khoanh vùng các khu vực cấm hoặc hạn chế xây dựng do cấu tạo về địa chất, địa hình, thiên tai.

### **c) Giao thông:**

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

- Xác định hệ thống khung hạ tầng giao thông đồng bộ, đảm bảo tính kết nối giữa thành phố Biên Hòa với mạng lưới giao thông vận tải vùng và quốc gia (đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường vành đai 3 vùng TPHCM, đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, cảng hàng không quốc tế Long Thành...).

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông bao gồm đường bộ, đường sắt, cảng biển, cảng hàng không kết nối hợp lý trong thành phố và với toàn vùng Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Vũng Tàu, đô thị Long Thành, Trảng Bom, Vĩnh Cửu... Xác định vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông sắt, đường bộ, cảng đường thủy sông Đồng Nai. Xác định các vị trí cầu qua sông, nút giao thông khác cốt, hầm chui...

- Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại và trực chính đô thị đảm bảo kết nối, giảm tải áp lực cho các trục giao thông chính của thành phố Biên Hòa khi Sân bay quốc tế Long Thành sẽ đi vào hoạt động; Rà soát cập nhật lại tuyến giao thông Bắc Sơn - Long Thành. Đề xuất giải pháp kết nối sân bay Biên Hòa với các khu vực chức năng đô thị.

- Đề xuất và phân loại tuyến đường giao thông đô thị, quy mô và phân cấp các trục đường chính và hệ thống hành lang an toàn, tuynel kỹ thuật gắn kết với giao thông quốc gia và vùng.

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

- Đề xuất mạng lưới và các công trình hỗ trợ phát triển giao thông công cộng, ứng dụng hệ thống quản lý giao thông thông minh.

### **d) Cấp nước:**

- Phân tích đánh giá tài nguyên nước, đề xuất các giải pháp cấp nước và bảo vệ nguồn nước.

- Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước trong sản xuất, trong sinh hoạt, dự kiến nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước chủ yếu, đảm bảo sử dụng tiết kiệm hợp lý nguồn nước; giảm thiểu thất thoát,

***e) Cấp điện, chiếu sáng:***

- Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện; lựa chọn cân đối nguồn điện; đề xuất sử dụng các nguồn cung cấp năng lượng xanh.

- Đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện, dự kiến các công trình đầu mối cho từng giai đoạn quy hoạch.

- Tính toán nhu cầu và đề xuất giải pháp cho chiếu sáng thông minh, đảm bảo yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị và kinh tế.

***g) Thông tin liên lạc:***

- Định hướng quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng viễn thông thụ động,

- Dự kiến các công trình đầu mối theo từng giai đoạn quy hoạch và mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, mở rộng hệ thống viễn thông công cộng đáp ứng nhu cầu sử dụng, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị theo mô hình đô thị thông minh.

***h) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:***

- Xác định chỉ tiêu nhu cầu thoát nước thải, các giải pháp thu gom và xử lý nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Xác định chỉ tiêu nhu cầu thu gom chất thải rắn, quy hoạch hệ thống các công trình xử lý theo hướng hiện đại và bố trí các bãi trung chuyển tại các địa điểm thích hợp.

- Quy hoạch địa điểm, quy mô các nghĩa trang, giải pháp di dời chuyển đổi công năng đối với các nghĩa trang hiện hữu trong khu dân cư; xác định địa điểm nhà hỏa táng và nhà tang lễ.

***k) Phòng cháy chữa cháy:***

- Đề xuất mạng lưới hạ tầng PCCC trên địa bàn quy hoạch (Trụ sở, doanh trại, công trình phục vụ PCCC).

- Đề xuất hệ thống cung cấp nước phục vụ PCCC; hệ thống giao thông phục vụ PCCC; hệ thống thông tin liên lạc phục vụ PCCC.

**8.11. Đánh giá môi trường chiến lược:**

***a) Đánh giá hiện trạng môi trường:***

- Đánh giá về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất; khai thác và sử dụng tài nguyên, biến đổi khí hậu;

- Đánh giá về chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn;

- Đánh giá về các vấn đề dân cư, xã hội, văn hóa và di sản.

***b) Phân tích, dự báo những tác động đến môi trường:***

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị;

- Đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

### ***c) Đưa ra các giải pháp cụ thể bảo vệ môi trường:***

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên; nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

- Đề xuất chiến lược quản lý nguồn nước mặt, nước ngầm.

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

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

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

### **8.12. Quản lý, thực hiện quy hoạch**

- Phân kỳ đầu tư: xác định các chương trình - dự án ưu tiên đầu tư cho từng giai đoạn nhằm cụ thể hoá các mục tiêu, danh mục công trình trọng điểm nhà nước cần đầu tư và mời gọi đầu tư.

- Đề xuất các cơ chế, chính sách và giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch: xây dựng cơ sở khoa học và thực tiễn trong việc xác định nguồn lực, đề xuất cơ chế chính sách huy động và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực xã hội để thực hiện quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp cụ thể trong tổ chức, quản lý thực hiện khi quy hoạch chung được phê duyệt.

### **8.13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung thành phố:**

- Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị;

- Việc kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị;

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị;

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;

- Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường;

- Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

### **8.14. Yêu cầu về phương pháp lập quy hoạch:**

### ***a) Phương pháp tiếp cận:***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## IX. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ KINH PHÍ THỰC HIỆN

### 9.1. Hồ sơ sản phẩm:

Số lượng hồ sơ sản phẩm quy hoạch, nội dung thể hiện, quy cách bản vẽ phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc 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;

#### a) Danh mục bản vẽ:

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



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

**b) Thành phần văn bản:**

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

**9.2. Kinh phí thực hiện:**

**a) Căn cứ:**

- Thông tư 40/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ công tác phí, chế độ hội nghị;
- Quyết định số 244/QĐ-SXD ngày 17/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố đơn giá nhân công quý IV năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Thông tư 10/2020/TT-BXD ngày 20/02/2020 của Bộ Xây Dựng quy định về quyết toán dự án hoàn thành vốn Nhà Nước;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 22/2/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

**b) Tổng hợp kinh phí:**

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

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

TT	Thành phần chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền trước thuế	Thành tiền sau thuế	Ghi chú
1	Chi phí lập đồ án điều chỉnh tổng thể QHC	ha	26.362		7.031.049.960	7.734.154.956	Dự toán chi tiết kèm theo

TT	Thành phần chi phí	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền trước thuế	Thành tiền sau thuế	Ghi chú
2	Chi phí lập nhiệm vụ đồ án điều chỉnh tổng thể QHC	ha	26.362		135.871.000	149.458.100	Theo thông tư 20/2019/TT-BXD
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	%	20	135.871.000	27.174.200	27.174.200	
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	%	3,20	7.031.049.960	224.993.599	224.993.599	
5	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	%	3,00	7.031.049.960	210.931.499	210.931.499	
6	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	%	3,00	7.031.049.960	210.931.499	210.931.499	Tạm tính
7	Chi phí tổ chức lấy ý kiến dân	%	2,00	7.031.049.960	140.620.999	140.620.999	
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu	%	0,458	7.031.049.960	14.490.994	15.940.093	Theo thông tư 16/2019/TT-BXD
9	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu kết quả lựa chọn nhà thầu	%	0,1	7.031.049.960	7.031.050	7.734.000	Theo nghị định 63/2014/NĐ-CP
10	Chi phí mua và xây dựng bản đồ nền					372.770.000	Tạm tính
	<b>Tổng giá trị dự toán</b>					<b>9.094.708.945</b>	

**c) Nguồn vốn:**

- Ngân sách thành phố Biên Hòa.

## **X. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

- Lập và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch: Trong Quý I/2023;
- Lập quy hoạch, trình duyệt: Từ Quý II/2023 đến Quý II/2024.

### **10.2. Phân công trách nhiệm lập quy hoạch:**

- Cấp phê duyệt: Thủ tướng Chính phủ.
- Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng.
- Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa.
- Tổ chức tư vấn lập quy hoạch: Đơn vị tư vấn có năng lực hoạt động phù hợp, được lựa chọn theo quy định pháp luật.

### **10.3. Cơ quan phối hợp, xin ý kiến trong quá trình lập quy hoạch:**

- Xin ý kiến các phòng, ban chức năng UBND thành phố Biên Hòa và UBND các phường, xã trên địa bàn thành phố;
- Xin ý kiến các Sở, Ban, Ngành, Hội nghề nghiệp tỉnh Đồng Nai và thông qua Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh Đồng Nai;
- Thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Xin ý kiến Bộ Tư lệnh Quân khu 7;
- Xin ý kiến các Bộ, Ngành, Hội nghề nghiệp có liên quan.

-----

## PHỤ LỤC

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