

UBND THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

Số: /KTHTĐT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Biên Hòa, ngày tháng năm

V/v: triển khai công bố công khai và lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khu đất có diện tích khoảng 0,74ha tại phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa.

Kính gửi:

- UBND thành phố Biên Hòa;
- Phòng Tài chính, Kế hoạch;
- Phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin;
- UBND phường Tân Hiệp.

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 8937/UBND-KTN ngày 06/6/2025 về việc triển khai thực hiện Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Hiệp (phạm vi ô ODA-8), thành phố Biên Hòa. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo như sau:

1. Về việc công bố công khai Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Hiệp (phạm vi ô ODA-8), thành phố Biên Hòa:

- Đề nghị Phòng Văn hóa, Khoa học và Thông tin công bố công khai các hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu trên trang thông tin điện tử của thành phố Biên Hòa

- Đề nghị UBND phường Tân Hiệp công bố công khai hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tại trụ sở UBND phường để tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư được biết.

2. Lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

Kính báo cáo UBND thành phố Biên Hòa xem xét giao Phòng Tài chính Kế hoạch triển khai thực hiện lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại phường Tân Hiệp (khu đất có diện tích khoảng 0,74ha) tham mưu UBND thành phố Biên Hòa trình Sở Tài chính thẩm định phê duyệt theo quy định, với một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

- **Vị trí khu đất:** Thửa đất số 19 tờ bản đồ số 22, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với diện tích 7.363.9m² trong đó 6.745,1 m² nằm trong quy hoạch đất ở và 618,8 m² nằm trong đất quy hoạch giao thông (theo Sơ đồ

trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4358/2022 tỷ lệ 1/1000 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 27/4/2022).

- **Về chủ trương thực hiện nhà ở xã hội:** UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đề xuất của UBND thành phố Biên Hòa về việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội tại các vị trí đất theo dự kiến của UBND thành phố Biên Hòa đến năm 2025 tại Văn bản số 5430/UBND-KTN ngày 01/6/2023. Trong đó có Khu đất chung cư có diện tích khoảng 0,64ha tại phường Tân Hiệp.

- **Về quy hoạch xây dựng:** Căn cứ Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 02/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa. Khu đất có chức năng quy hoạch đất ở dự án cao tầng (20-25 tầng).

- **Về chỉ tiêu quy hoạch:** Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng và quy hoạch được duyệt như sau:

- + Tầng cao tối đa: 20 - 25 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 55%; khoảng lùi xây dựng $\geq 6\text{m}$ đối với khối đế và $\geq 10\text{m}$ đối với khối tháp.

+ Đề nghị rà soát bổ sung chỉ tiêu tầng hầm để xe trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư; các chỉ tiêu cụ thể được tính toán trong quá trình triển khai lập quy hoạch theo quy trình rút gọn theo quy định.

- **Về chiều cao công trình:** Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu có ý kiến về chiều cao tính không xây dựng công trình tại Văn bản số 252/TC-QC ngày 27/7/2023 như sau: Đồng ý độ cao tính không xây dựng công trình tại thửa đất số 19 tờ bản đồ số 22, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, **chiều cao tối đa 75m**, trên cốt đất tự nhiên 37,4m; Tọa độ công trình 10°57'35.46"N - 106°52'22.50"E (X:1212156.76 - Y: 403944.00).

- **Về nguồn gốc đất:** Thửa đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, có nguồn gốc do UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 07/7/2015, Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 21/6/2016, Quyết định số 1480/QĐ-UBND ngày 02/5/2018.

- **Kết nối hạ tầng kỹ thuật:** Phía Tây Bắc giáp với đường N12 hiện hữu rộng khoảng 26m (đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mặt đường và vỉa hè), phía Đông Nam giáp với tuyến đường hiện hữu rộng khoảng 9m (theo quy hoạch có lộ giới 26m).

- **Về chiều cao công trình:** Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu có ý kiến về chiều cao tính không xây dựng công trình tại Văn bản số 252/TC-QC ngày 27/7/2023 như sau: Đồng ý độ cao tính không xây dựng công trình tại thửa đất số

19 tờ bản đồ số 22, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, **chiều cao tối đa 75m**, trên cốt đất tự nhiên 37,4m; Tọa độ công trình 10°57'35.46"N - 106°52'22.50"E (X:1212156.76 - Y: 403944.00).

(các văn bản và bản vẽ quy hoạch liên quan đính kèm)

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kính báo cáo UBND thành phố Biên Hòa xem xét có ý kiến chỉ đạo thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Ban Lãnh đạo Phòng;
- Lưu: VT, Tổ XD.QH (TheAnh).

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Phạm Hoàng Minh