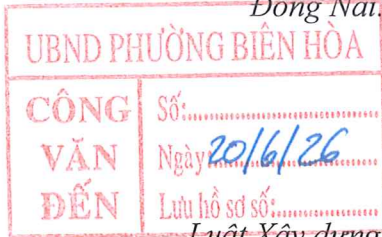


**CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC BỬU HÒA**

Số: 03-2026/CV-BH

V/v tổ chức lấy ý kiến các cá nhân,
cộng đồng dân cư có liên quan đối với
hồ sơ quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ
1/500 Chung cư Bửu Hòa (Sky Tower)
tại phường Biên Hòa, thành phố

Đồng Nai.



Kính gửi: UBND phường Biên Hòa

Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017, được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 1344/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập);

Căn cứ văn bản số 290/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình của Cục Tác chiến ngày 24/5/2021;

Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/05/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hoà An theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 3355/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh điểm g, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hòa, phường Hoà An theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 16/06/2026 của UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Chung cư Bửu Hòa (tên dự án bằng tiếng nước ngoài Sky Tower) tại phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603809646 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/05/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 26/01/2026;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 07649720 (thửa 80, tờ 91), AA 07649718 (thửa 81, tờ 91) cấp ngày 25/5/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai cấp.

Hiện nay, công ty Cổ phần Địa ốc Bửu Hòa đang lập hồ sơ quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Chung cư Bửu Hòa.

Căn cứ Khoản 7 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc Lấy ý kiến quy hoạch đô thị và nông thôn, Công ty Cổ phần địa ốc Bửu Hòa kính gửi quý cơ quan xem xét đồng thời tổ chức lấy ý kiến các cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 chung cư Bửu Hòa (Sky Tower) tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Vị trí, giới hạn và quy mô

a) Phạm vi ranh giới

– Khu đất lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 3.076,2 m², thuộc thửa đất số 80, 81 tờ bản đồ địa chính số 91, phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai (tương ứng thửa 80, 81 tờ bản đồ số 3 phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 07649720, AA 07649718 cấp ngày 25/5/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai cấp.

– Khu đất và có tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường hẻm 863.
- Phía Nam : Giáp đất trống.

- Phía Đông : Giáp đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô: Tổng diện tích khu đất quy hoạch **3.076,2 m²** (Đất phù hợp nghiên cứu quy hoạch: 2.900,0 m²; Đất ngoài nhóm nhà ở: 176,2 m²).

Dân số dự kiến: Khoảng 910 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất và mục tiêu

a) Tính chất

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu A9 tại phường Tân Vạn, phường Bửu Hoà, phường Hoà An theo Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa;
- Xác lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn của các khu chức năng và đấu nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh.
- Công trình chung cư là điểm nhấn khu vực ven sông Đồng Nai với kiến trúc hiện đại, phù hợp mỹ quan, công năng và cảnh quan xung quanh.
- Tạo một khu nhà ở chung cư kết hợp với dịch vụ, thương mại đảm bảo các tiêu chuẩn về nhà ở, đáp ứng tốt nhu cầu ở và điều kiện sinh sống của người dân. Đảm bảo đúng định hướng phát triển khu vực.
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng, lập các dự án đầu tư;

b) Mục tiêu

- Đầu tư xây dựng là khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ; Xây dựng một khu dân cư hiện đại kết hợp với các khu công viên cây xanh, tiện ích công cộng góp phần tạo bộ mặt khang trang, tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực quy hoạch.
- Tạo môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư và phát triển nhà ở, dịch vụ cho khu vực.

3. Các chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội

a) Chỉ tiêu về dân số,

Dự án Chung cư Bửu Hòa (Sky Tower) của Công ty cổ phần địa ốc Bửu Hòa, tại đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai dự kiến quy mô dân số khoảng 910 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất

– Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/05/2022, Quyết định số 3355/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh điều chỉnh điểm g, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 phân khu A9. Cụ thể như sau:

- Chỉ giới xây dựng:
- Phần đế công trình:
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới các tuyến đường tiếp giáp khu đất: ≥ 6 m.

- + Khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại: Đảm bảo tuân thủ quy định về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy đồng thời đảm bảo tối thiểu 4m.
- Phần tháp cao phía trên:
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới các tuyến đường tiếp giáp khu đất: $\geq 6\text{ m}$.
 - + Khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại: Đảm bảo tuân thủ quy định về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy đồng thời đảm bảo tối thiểu 4m.
- Phần ngầm công trình:
 - + Khoảng lùi so với ranh đất tiếp giáp tuyến đường Bùi Hữu Nghĩa: $\geq 6\text{m}$.
 - + Khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: $\geq 0,8\text{m}$ đồng thời đảm bảo biện pháp thi công tầng ngầm không gây ảnh hưởng đến các khu đất tiếp giáp.
- Tầng cao và chiều cao:
 - + Số tầng cao: ≤ 30 tầng (theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND và chỉ tiêu quy hoạch của Lô I-1-6 bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân khu A9).
 - + Được phép bố trí 01 tầng tum thang không tính vào số tầng cao với điều kiện: sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái; sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.
- Chiều cao:
 - + Cao độ nền tầng 1: $\leq 0,3\text{m}$ so với nền đường nội bộ.
 - + Chiều cao công trình: $\leq 99,6\text{m}$ (vị trí khu đất đã được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình với chiều cao tối đa 100m theo Văn bản số 290/TC-QC ngày 24/5/2021).
- Tầng ngầm:
 - + Số tầng: 02 tầng.
 - + Chiều cao tầng: 3,2m – 4,5m.
- Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 3.076,2 m², trong đó: diện tích đất xây dựng nhà chung cư và hệ thống hạ tầng kèm theo khoảng 2.900,0m²; diện tích đất ngoài nhóm nhà ở: 176,2 m².
- **Đất chung cư cao tầng:**
 - + Diện tích xây dựng khoảng 1.213,08 m², chiếm 41,83% diện tích đất thực hiện dự án, tầng cao ≤ 30 tầng.
 - + Bố trí 02 tầng hầm phục vụ chung cho dự án: bố trí bãi đỗ xe, hệ thống hạ tầng kỹ thuật...
- Bố trí khu đất cây xanh tại trung tâm khu đất và dọc các trục đường, đảm bảo tiếp cận cho người dân và tạo cảnh quan cho khu ở. Diện tích đất cây xanh, thảm cỏ khoảng 581,82m², chiếm tỷ lệ 20,06% diện tích đất thực hiện dự án.
- Diện tích đất giao thông khoảng 1.105,1 m², chiếm 38,11% diện tích lập quy hoạch.

c) Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

- + Diện tích sàn bình quân nhà ở chung cư: 25 m² sàn sử dụng căn hộ/ người
- + Diện tích bãi đậu xe: 20 m² chỗ để xe/100 m² diện tích sàn sử dụng căn hộ, 25 m² chỗ để xe/100 m² diện tích sử dụng thương mại;
- + Công trình trường mầm non: 50 chỗ/1000 dân, 12 m²/trẻ. Bố trí trong công trình.
- + Chỉ tiêu công trình sinh hoạt cộng đồng: 0,8 m²/căn hộ
- + Tiêu chuẩn cấp điện: Chung cư 2.100kwh/người/năm (700W/người/ngày đêm); Cộng đồng, thương mại dịch vụ, trường mầm non: $\geq 30\text{W/m}^2$ sàn; Chiếu sáng đường phố: 1W/m²; Chiếu sáng công viên cây xanh: 0,5 W/m².
- + Tiêu chuẩn cấp nước
 - Cấp nước sinh hoạt : ≥ 180 lít/người/ngày
 - Cấp nước trường mầm non : ≥ 75 lít/cháu/ngày đêm.
 - Cấp nước thương mại dịch vụ : ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
 - Cấp nước tưới cây : ≥ 3 lít/m²/ngày đêm.
 - Cấp nước rửa đường : $\geq 0,4$ lít/m²/ngày đêm.
 - Cấp nước rò rỉ, dự phòng : $\leq 15\%$ tổng nước sử dụng
 - Cấp nước chữa cháy : ≥ 10 lít/s/đám cháy.
- + Tiêu chuẩn nước thải : 100% nước cấp.
- + Tiêu chuẩn thải rác: 1,3 kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom 100%.
- + Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: 25 máy/100 dân. Mạng thông tin di động phủ sóng toàn khu vực quy hoạch.

Nhằm đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn dự án và tăng tính mỹ quan, chọn giải pháp ngầm hóa các hệ thống hạ tầng trong khu vực được quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất nhóm nhà ở	2.900,00	100
1	Đất ở (đất xây dựng công trình)	1.213,08	41,83
2	Đất cây xanh nhóm ở	581,82	20,06
3	Đất giao thông, sân bãi	1.105,10	38,11
B	Đất ngoài nhóm nhà ở	176,20	
Tổng cộng		3.076,20	

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) Phân khu chức năng

– Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc thực hiện theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/05/2022, Quyết định số 3355/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh điều chỉnh điểm g, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 phân khu A9. Cụ thể như sau.

– Khu đất được quy hoạch với các công trình khu chức năng chính là:

- + Đất nhóm nhà ở:

Phần ngầm: hệ thống kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, bể xe...;

Phần nổi: sảnh đón, sinh hoạt cộng đồng, trường mầm non, thương mại dịch vụ, căn hộ,...;

Đất cây xanh, cảnh quan;

Mạng lưới đường giao thông;

+ Đất giao thông đối ngoại.

b) Hệ thống cây xanh

– Hệ thống cây xanh có vai trò quan trọng đặc biệt trong dự án, vừa có tác dụng tạo cảnh quan, đồng thời còn có tác dụng cải thiện môi trường sinh thái khu vực cũng như cải tạo môi trường vi khí hậu.

– Cây xanh được trồng tập trung tại các công viên và bổ sung diện tích cây xanh cho khu quy hoạch bằng cây xanh phân tán tại khu vực xung quanh công trình nhà xưởng, hành chính dịch vụ và trồng dọc trục đường tiếp giáp ranh đất bên ngoài.

– Tỷ lệ đất cây xanh trong khu quy hoạch $\geq 20\%$ theo quy định tại Bảng 2.11 của QCVN 01:2021.

6. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

– Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất trong quy hoạch 1/5000

+ Bản đồ sử dụng đất quy hoạch tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ quy hoạch san nền, tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;

– Thuyết minh tổng hợp (bao gồm các văn bản pháp lý và bản vẽ A3 thu nhỏ);

Thời hạn đóng góp ý kiến: Theo mục b khoản 7 Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 “b. Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến. Trong trường hợp chưa hết thời gian lấy ý kiến mà đã nhận được đầy đủ ý kiến của cộng đồng dân cư thì cơ quan, tổ chức có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn được thực hiện các bước tiếp theo.”

Trên đây là các nội dung chính của đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Bửu Hòa, thuộc phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai của Công ty Cổ phần địa ốc Bửu Hòa, kính mong Quý cơ quan sớm tổ chức lấy ý kiến các cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan trong phạm vi lập quy hoạch để có cơ sở trình chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

Kính mong nhận được sự quan tâm, hỗ trợ của Quý Cơ quan.
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Phan Quang xuân



PHIẾU ĐÓNG GÓP Ý KIẾN

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 CHUNG CƯ BỬU HÒA THUỘC PHƯỜNG BIÊN HÒA, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI.

Địa Điểm: phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần địa ốc Bửu Hòa.

A. Thông tin về cơ quan, tổ chức, cá nhân đóng góp ý kiến

Tên cơ quan, tổ chức, cá nhân:

Địa chỉ:.....

Điện thoại: Fax: Email:.....

B. Ý Kiến Đóng Góp Cho hồ sơ Đồ án Quy Hoạch:

1. Các căn cứ lập đồ án quy hoạch có đầy đủ hay chưa?

☐ Có

☐ Không

Ý kiến bổ sung:

.....

2. Đồ án đặt ra các mục tiêu quy hoạch có hợp lý hay không?

☐ Có

☐ Không

Ý kiến bổ sung:

.....

3. Quý vị có đồng thuận với nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đề ra để giải quyết trong quá trình nghiên cứu sau này?

☐ Có

☐ Không

Ý kiến bổ sung:

.....

C. Ý kiến khác/ nguyện vọng/ kiến nghị

.....

.....

Thành phố Đồng Nai, ngày.... tháng Năm 2026

CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

(Chữ ký, họ và tên người đại diện)

.....