

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 14 /BXD-QHKT

Hà Nội, ngày 05 tháng 01 năm 2022

V/v ý kiến về đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B3 tại một phần các phường Hồ Nai, Tân Biên, Tân Hòa, thành phố Biên Hòa

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Phúc đáp công văn số 14848/UBND-KTN ngày 30/11/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai đề nghị cho ý kiến về đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B3 tại một phần các phường Hồ Nai, Tân Biên, Tân Hòa, thành phố Biên Hòa (QHPK-B3), Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. QHPK-B3 có vị trí thuộc khu đô thị trung tâm mở rộng phía Đông của thành phố Biên Hòa theo Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch là theo yêu cầu quản lý phát triển không gian đô thị tại địa phương. Việc UBND tỉnh Đồng Nai lấy ý kiến Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt Quy hoạch là thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

2. Một số nội dung đề nghị nghiên cứu:

- Theo báo cáo, khu vực lập quy hoạch thuộc các phường Hồ Nai, Tân Biên, Tân Hòa, có mật độ dân số cao (khoảng 183 người/ha đất dân dụng), dân cư chủ yếu là người lao động tại các khu công nghiệp. Do đó, hiện trạng cần phân tích, đánh giá cụ thể về nhu cầu và khả năng đáp ứng của các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở đề xuất chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phương án quy hoạch và sử dụng đất phù hợp, khả thi.

- Theo Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, khu vực lập QHPK- B3 được phát triển theo hướng cải tạo, chỉnh trang và phát triển khu hỗn hợp, hạn chế gia tăng dân số và ưu tiên tối đa cho việc dành quỹ đất bố trí các công trình phúc lợi công cộng, công viên, sân chơi để đạt yêu cầu đất cây xanh công viên $\geq 3m^2/người$; trong bán kính phục vụ tối đa 500m. Do đó, đối với quỹ đất sau khi di dời các cơ sở sản xuất tại phường Tân Hòa và đất nông nghiệp xen lẫn trong đô thị, cần ưu tiên bố trí không gian cây xanh và các công trình hạ tầng xã hội của đơn vị ở để phù hợp với định hướng tại quy hoạch chung đã được phê duyệt; đảm bảo yêu cầu về không gian và sử dụng đất các khu vực hiện hữu trong đô

thị tại mục 2.7 của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD.

- Các ô phố được đề xuất phát triển chức năng hỗn hợp cần xác định cụ thể các chức năng thành phần và yêu cầu, nguyên tắc trong tổ chức không gian, làm cơ sở quản lý trong công tác lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng khi triển khai thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Xác định rõ cấu trúc của các đơn vị ở trong quy hoạch phân khu, quy mô của các công trình hạ tầng xã hội, đặc biệt là công trình giáo dục các cấp và công viên cây xanh trong đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Đối với các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật như nhà máy nước Thiện Tân, nhà máy nước Nhơn Trạch, trạm xử lý nước thải số 1, cần bổ sung làm rõ các yêu cầu bảo vệ nguồn nước và bảo vệ môi trường của khu dân cư xung quanh.

- Bổ sung làm rõ về nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng đơn vị ở và các khu chức năng; làm rõ yêu cầu, nguyên tắc quản lý đối với từng trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn,... theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù. Các bản vẽ trong hồ sơ quy hoạch đề nghị thể hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD và đồng bộ, thống nhất với nội dung thuyết minh tổng hợp.

- Hồ sơ quy hoạch cần bổ sung dự thảo Quyết định phê duyệt, dự thảo quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 phân khu B3 tại các phường Hồ Nai, Tân Biên, Tân Hòa, thành phố Biên Hòa. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, chỉ đạo hoàn thiện hồ sơ theo các ý kiến nêu trên trước khi phê duyệt, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- SXD tỉnh Đồng Nai;
- UBND Tp. Biên Hòa;
- Lưu VT, QHKT

**TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC**



Trần Thu Hằng