

LIÊN DANH CÔNG TY TNHH LAN ANH-PHÚ QUỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MẶT TRỜI
CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI HẠ LONG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN MẶT TRỜI
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BIỂN ĐẸP PHÚ QUỐC

Số: 01/TTr-LD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên Hòa, ngày 01 tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ 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;

Căn cứ Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 23/03/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 2719/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chấp thuận Liên danh Công ty TNHH Lan Anh – Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long, Công ty Cổ phần Bất động sản Mặt Trời, Công ty TNHH Đầu tư Biển đẹp Phú Quốc là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Liên danh Công ty TNHH Lan Anh – Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt Trời, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long, Công ty Cổ phần Bất động sản Mặt Trời, Công ty TNHH Đầu tư Biển đẹp Phú Quốc kính trình UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới khu đất:

Phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch chi tiết đô thị thuộc phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Tây Bắc : giáp sông Cái;
- Phía Đông : giáp sông Cái;
- Phía Tây : giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Nam giáp : sông Đồng Nai.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: 291,16 ha (diện tích sau khi đã trừ phần giao thông chồng lấn với dự án Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa).
- Quy mô dân số: 31.600 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất nghiên cứu:

- Là khu đô thị, khu phức hợp dịch vụ mới, mật độ thấp khang trang, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên; hướng đến phát triển khu du lịch bền vững, kết hợp đa dạng các loại hình nhà ở, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ phục vụ du lịch, biệt thự sinh thái, dịch vụ công cộng,... Bố trí hài hòa các loại hình đảm bảo các hoạt

động diễn ra cả ngày lẫn đêm, hình thành các dãy phố thương mại sầm uất đáp ứng nhu cầu ở, kết hợp kinh doanh thương mại, dịch vụ, lưu trú,... Phát triển kinh tế khu vực thông qua các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Là cơ sở cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án và làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu cơ bản về kiến trúc - quy hoạch:

Mật độ xây dựng và tăng cao công trình:

STT	Loại đất	MDXD gộp tối đa (%)	TCXD tối đa (tầng)	Chiều cao XD tối đa (m)
I	Khu ở			
1	Nhóm nhà ở riêng lẻ	≤ 60	≤ 06	≤ 24
2	Nhóm nhà ở cao tầng (chung cư, chung cư để thương mại...)	≤ 60	≤ 15	≤ 60
II	Khu hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng, tài chính ngân hàng, kết hợp ở cao tầng...)	≤ 60	≤ 25	≤ 100
II	Khu công cộng dịch vụ cấp khu ở, đơn vị ở	≤ 40	≤ 06	≤ 30
III	Khu công cộng dịch vụ cấp đô thị	≤ 40	≤ 06	≤ 30
IV	Khu du lịch	≤ 25	≤ 03	≤ 15
V	Cây xanh -Thể dục thể thao			
1	Công viên tập trung đô thị	≤ 5	≤ 01	
	Công viên tập trung đô thị (phạm vi 10% cho phép bố trí một số khu vực công trình phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí,...)	≤ 30	≤ 05	
2	Công viên tập trung khu ở, đơn vị ở	≤ 05	≤ 01	

Chỉ tiêu mật độ xây dựng, chiều cao công trình sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị sau khi có các bản vẽ thiết kế đô thị (xác định được chiều cao xây dựng công trình, hình khối kiến trúc và hình thức kiến trúc chủ đạo), đồng thời đảm bảo phù hợp với quy định QCVN 01:2021/BXD tại bảng 2.10.

Tầng ngầm và chỉ giới xây dựng phần ngầm: sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tại bản vẽ không gian ngầm. Tuân thủ quy định về công trình ngầm trong đồ án Quy hoạch phân khu A4.

Chỉ giới xây dựng trên mặt đất:

- Công trình công cộng dịch vụ và nhà ở cao tầng ≥ 6 m đối với tầng đế và ≥ 10 m đối với phần tháp.

- Nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư phát triển mới, phải bố trí khoảng lùi trước nhà $\geq 2,4$ m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

- Việc bố trí khoảng lùi phải thống nhất cho một dãy phố, khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

Hệ số sử dụng đất: sẽ được xác định cụ thể cho từng lô đất theo Mật độ xây dựng, tầng cao công trình và diện tích lô đất. Tuân thủ theo các quy định QCVN 01:2021/BXD.

b) Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo không nhỏ hơn mức tối thiểu theo đúng quy định.

5. Các yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Tổ chức không gian, kiến trúc:

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Đề xuất các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch

Tổ chức kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông (Kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (Trên cao, trên mặt đất và ngầm).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

6. Danh mục hồ sơ đồ án:

Thành phần bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo Đồ án, dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt Đồ án và phụ lục kèm theo thuyết minh thực hiện theo Điều 10, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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.

Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị, gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị; dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án; các phụ lục tính toán kèm theo; các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định; các văn bản pháp lý có liên quan.

Số lượng hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và lưu trữ: Theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch.

7. Chi phí lập quy hoạch:

Chi phí lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa thực hiện theo Hợp đồng ký kết giữa Liên danh Công ty TNHH Lan Anh - Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long, Công ty CP Tập đoàn Bất động sản Mặt trời, Công ty TNHH Đầu tư Biển đẹp Phú Quốc và Đơn vị tư vấn. Các chi phí khác thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

- Chi phí thẩm định nhiệm vụ: 24.629.341 đ.
- Chi phí thẩm định đồ án: 88.980.325 đ.
- Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (*Tạm tính*): 41.212.541 đ.
- Chi phí công bố đồ án (*Tạm tính*): 61.818.811 đ.
- Nguồn vốn: vốn Chủ đầu tư.

8. Tổ chức thực hiện:

Thời gian lập Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị không quá 6 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ được phê duyệt.

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Liên danh Công ty TNHH Lan Anh - Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long, Công ty CP Tập đoàn Bất động sản Mặt trời, Công ty TNHH Đầu tư Biển đẹp Phú Quốc.

Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương.

Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Đồng Nai.

Trên đây là các nội dung cơ bản của Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa. Liên danh Công ty TNHH Lan Anh – Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Mặt trời, Công ty TNHH Đầu tư Biển đẹp Phú Quốc kính trình Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt để làm cơ sở tiến hành các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**CHỦ ĐẦU TƯ
LIÊN DANH CÁC NHÀ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH LAN ANH – PHÚ QUỐC**



GIÁM ĐỐC

HOÀNG MINH VỸ

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
MẶT TRỜI**



TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẶNG MINH TRƯỜNG

**CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI
HẠ LONG**



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

NGUYỄN CHÍ THÀNH

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN MẶT TRỜI**



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỒNG THỊ NGỌC ÁNH

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BIỂN ĐẸP
PHÚ QUỐC**



TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM QUỐC QUÂN