

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: / TTPTQĐ-QLDA

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v giải trình các ý kiến góp ý của cơ quan nhà nước về nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Tam Hiệp.

Căn cứ Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có văn bản 521/TTPTQĐ-QLDA ngày 03 tháng 9 năm 2025 về việc lấy ý kiến trong quá trình lập nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở những góp ý của các cơ quan quản lý nhà nước khi lấy ý kiến, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với đơn vị tư vấn thiết kế đã bổ sung, hoàn thiện nhiệm vụ đồ án quy hoạch và giải trình liên quan các ý kiến cụ thể tại Phụ lục đính kèm đối với các văn bản góp ý.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh kính báo cáo Ủy ban nhân dân phường Tam Hiệp nội dung tổng hợp ý kiến cơ quan nhà nước về hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp (Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai là cơ sở cho các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KTHT&ĐT-XD phường Tam Hiệp;
- Ban Giám đốc;
- Phòng TCHC (Đăng tải web);
- Lưu: VT, QLDA (PhùHT).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Mai Phong Phú

Phụ lục: NỘI DUNG GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CƠ QUAN NHÀ NƯỚC VỀ NHIỆM VỤ KHU ĐẤT THUỘC THỪA ĐẤT SỐ 71 TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 86, PHƯỜNG TAM HIỆP (TỜ BĐDC SỐ 54, PHƯỜNG TÂN MAI, TP. BIÊN HÒA CŨ), TỈNH ĐỒNG NAI.

(kèm theo Văn bản số /TTPTQĐ-QLDA ngày tháng năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
I	Sở Công thương (Văn bản số 1959/STC-KHTCTH ngày 10/09/2025)		
	<p><input type="checkbox"/> Theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86 phường Tam Hiệp (Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai, TP. Biên Hòa cũ), quy hoạch đất thương mại – Trạm xăng dầu với diện tích: 1.323 m², chiếm 4,98%. Kinh doanh xăng dầu là ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nhà đầu tư cần đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và đảm bảo khoảng cách cháy nổ với khu vực xung quanh</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn kính báo cáo:</p> <p><input type="checkbox"/> Về tính chất khu vực quy hoạch xác định trong hồ sơ nhiệm vụ: “<i>Là khu nhà ở hỗn hợp cao tầng có không gian sống hiện đại, kết hợp đầy đủ các tiện ích và khớp nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng trong khu vực, đảm bảo môi trường sống sinh thái, hài hoà với thiên nhiên</i>”;</p> <p>⇒ Khu vực lập quy hoạch không bố trí công trình Trạm xăng dầu.</p>	<p><input type="checkbox"/> Thuyết minh tại mục 4.2 – Trang 9.</p>
1	Về quy hoạch sử dụng đất		
	<p><input type="checkbox"/> Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Đất dùng để xây dựng cơ sở kinh doanh xăng dầu thuộc đất thương mại, dịch vụ.</p> <p><input type="checkbox"/> Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn kính báo cáo:</p> <p><input type="checkbox"/> Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phan Trung tại phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (được duyệt theo Quyết định số 3153/QĐ-UBND ngày 20/06/2016) khu vực quy hoạch có chức năng là Khu dân cư có bố trí Đất thương mại (trạm xăng dầu) với diện tích 1.323 m².</p>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	<p>07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Vị trí thực hiện trạm xăng dầu phải đảm bảo chức năng quy hoạch xây dựng là công trình hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>□ Do vậy, đề nghị đơn vị lập quy hoạch phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng để xác định quy hoạch sử dụng đất phù hợp.</p>	<p>⇒ Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, quy hoạch chi tiết này vẫn chưa được triển khai và không còn phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương; đồng thời nhằm phát huy tối đa giá trị quỹ đất, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư xây dựng khu vực nhà ở cao tầng với không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, đồng bộ hạ tầng khung và môi trường sống tiện nghi, do đó nhiệm vụ quy hoạch đang đề xuất chức năng sử dụng đất toàn khu là “Đất nhà chung cư hỗn hợp cao tầng” và không còn bố trí công trình Trạm xăng như quy hoạch trước đây.</p>	
2	Về quy định kỹ thuật		
	<p>Căn cứ mục 2.6.11 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, quy định cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định tuân theo thiết kế sau:</p> <p>- Phải quy hoạch và bố trí quỹ đất ...</p> <p>Do đó, đề nghị đơn vị lập quy hoạch căn cứ các quy định nêu trên nghiên cứu bố trí vị trí cửa hàng xăng dầu phù hợp, đảm bảo các khoảng cách an toàn theo quy định.</p>	<p>□ Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát, giải trình như mục I.1 nói trên trên.</p>	
3	Về chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt		
	<p>Hồ sơ đề xuất chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt là 2-3 kW/hộ. Chỉ tiêu này cần được xem xét và tính toán lại cho phù hợp với tính chất của dự án là khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, dự kiến thu hút khoảng 3.990 người.</p>	<p>□ Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu: Chỉ tiêu tính toán cấp điện lựa chọn là 1000W/người (QCVN 01:2021/BXD là 700W/người), vì có tính nhu cầu dùng điện, thiết bị điện tăng đáng kể trong tương lai.</p>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	<p>Để đảm bảo cung cấp điện ổn định và đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai, đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, đối chiếu và tính toán cụ thể dựa trên Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), đặc biệt là các chỉ tiêu tại Bảng 2.26 và Bảng 2.28, có tính đến các yếu tố như tỷ lệ căn hộ được trang bị điều hòa không khí, quy mô khu thương mại dịch vụ và các tiện ích khác.</p>		
4	Về phương án quy hoạch hạ tầng cấp điện và chiếu sáng		
	<p>Để xây dựng một khu dân cư hiện đại, văn minh và bền vững, phương án hạ tầng điện cần được đầu tư theo hướng thông minh, tiết kiệm và an toàn. Cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngâm hóa đồng bộ: Toàn bộ hệ thống lưới điện trung, hạ thế và hệ thống chiếu sáng công cộng... - Chiếu sáng thông minh: Cần áp dụng các giải pháp chiếu sáng công cộng thông minh và tiết kiệm ... 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và báo cáo đã dự kiến ngâm hóa hạ tầng và sử dụng hệ thống chiếu sáng thông minh vào vào Đồ án quy hoạch sau này. <input type="checkbox"/> Tất cả hệ thống cấp điện cho dự án đều được đi ngầm. Hệ thống chiếu sáng sử dụng giải pháp chiếu sáng thông minh, có thể điều chỉnh cường độ sáng theo giờ và tự động hóa hoàn toàn. 	
5	Về phát triển năng lượng tái tạo tại chỗ		
	<p>Ngoài nguồn điện lưới do Công ty Điện lực Đồng Nai cung cấp, hồ sơ cần bổ sung nghiên cứu, tính toán phương án phát triển điện mặt trời mái nhà theo mô hình tự sản, tự tiêu. Việc tích hợp nguồn năng lượng sạch này không chỉ giúp giảm áp lực cho lưới điện quốc gia mà còn góp phần giảm chi phí năng lượng cho cư dân, tăng giá trị và hiệu quả sử dụng của công trình, phù hợp với xu hướng phát</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và báo cáo sẽ lưu ý nội dung này trong đồ án quy hoạch về vấn đề này để khi triển khai dự án thực tế, các đơn vị liên quan có cơ sở thực hiện. 	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	triển bền vững.		
6	VỀ hạ tầng cho giao thông xanh		
	Nhằm đáp ứng xu thế chuyển đổi sang giao thông xanh và nhu cầu phát triển của xã hội, đề nghị hồ sơ bổ sung quy hoạch các vị trí lắp đặt trạm sạc cho xe điện tại các khu vực bãi đỗ xe của dự án. Đồng thời, cần tính toán và dự phòng đủ công suất cấp điện cho các trạm sạc này trong phương án quy hoạch tổng thể để đảm bảo khả năng đáp ứng khi nhu cầu sử dụng xe điện tăng cao trong tương lai.	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và báo cáo trong nhiệm vụ đã dự phòng chỉ tiêu cấp điện tại mục I.3 và sẽ lưu ý nội dung này trong đồ án quy hoạch về vấn đề này để khi triển khai dự án thực tế, các đơn vị liên quan có cơ sở thực hiện.	
II	Công ty Điện lực Đồng Nai (Văn bản số 3145/PCĐN-KHVT ngày 09/09/2025)		
1	Nội dung hiện trạng cấp điện, chiếu sáng (trang 25): Đề nghị hiệu chỉnh nội dung tại gạch đầu dòng thứ 2 thành “Trên đường Phan Trung và đường hẻm giáp ranh khu đất có lưới điện trung thế, hạ thế thuộc tuyến 475 Ba Ty và tuyến 477 Bùi Tiếng, trạm 110kV Tân Mai”.	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và cập nhật hồ sơ.	<input type="checkbox"/> Thuyết minh tại mục 4.5.2 – Trang 25.
III	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (Văn bản số 864/CN-BQLDA ngày 09/09/2025)		
1	VỀ hiện trạng cấp nước		<input type="checkbox"/>
	Đề nghị Tư vấn bổ sung hiện trạng cấp nước trong mục d. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật (trang 25), cụ thể: <input type="checkbox"/> Tại khu vực dự án quy hoạch. Dowaco đang quản lý và vận hành tuyến ống HDPE OD160 trên đường Phan Trung (hướng từ đường Dương Tử Giang vào), tuyến ống	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và cập nhật hồ sơ.	<input type="checkbox"/> Thuyết minh tại mục 4.5.2 – Trang 25.

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	HDPE OD90 trên đường hẻm 238 Phan Trung.		
2	Về nguồn nước		
	<p>□ Với vị trí khu đất dự án quy hoạch, đề xuất lấy nguồn từ tuyến ống cấp nước HDPE OD160 trên đường Phan Trung, áp lực nước tự do trên đường ống tại thời điểm hiện nay trung bình khoảng 2kg/cm². Tuyến ống này do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành và khai thác.</p>	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và cập nhật trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết.	
3	<p>□ Đề nghị Đơn vị Tư vấn bổ sung nguồn cấp nước, khi triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, theo quy mô dân số quy hoạch được duyệt, đề nghị Tư vấn xác định nhu cầu sử dụng nước và bổ sung bản vẽ định hướng cấp nước cho dự án.</p>	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và cập nhật trong hồ sơ Quy hoạch chi tiết.	
IV	Sở Xây dựng (Văn bản số 2551/QLQH&PTĐT ngày 15/09/2025)		
1	Về sự phù hợp với quy hoạch phân khu		
	<p>□ Khu đất thuộc thửa đất số 71 tờ bản đồ địa chính số 86, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai (Tờ BĐDC số 54, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa cũ) có quy mô diện tích 2,74 ha.</p> <p>□ Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Tiến, thành phố Biên Hoà (nay là thuộc một phần phường Tam Hiệp) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2010 thì khu đất diện tích 2,74 ha có chức năng quy</p>	Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát chức năng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch được xác định trong hồ sơ nhiệm vụ là: “ <i>Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng</i> ” đảm bảo phù hợp theo định hướng của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Tiến, thành phố Biên Hoà đã được duyệt.	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	hoạch là đất ở dự án.		
2	<input type="checkbox"/> Thực hiện theo Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (tại số thứ tự số 1, Phụ lục III Khu đất diện tích 2,74 ha nằm trong kế hoạch đấu giá năm 2025 và các năm tiếp theo với mục đích đấu giá ODT + TMD)	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát Khu vực lập quy hoạch được xác định có tính chất là “<i>Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng</i>” trong đó bao gồm chức năng ở (khôỉ tháp) và chức năng Thương mại dịch vụ + Nhà giữ trẻ (khôỉ đế) do đó đảm bảo phù hợp với tính chất và mục đích đấu giá là ODT+TMD</p>	
3	Về nội dung Nhiệm vụ quy hoạch quy hoạch chi tiết		
	<input type="checkbox"/> Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Sở Xây dựng thống nhất một số chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau: a) Chỉ tiêu sử dụng đất <ul style="list-style-type: none"> • Đất xây dựng nhà ở chung cư (Khôỉ đế): ≤ 61%; • Đất xây dựng nhà ở chung cư (Khôỉ tháp): ≤ 36%; • Đất cây xanh: ≥ 20 %. • Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 18 %. b) Tầng cao, chiều cao <ul style="list-style-type: none"> • Tầng cao tối đa: 22 tầng nổi, 02 tầng hầm. • Chiều cao: ≤ 80 m. c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật <ul style="list-style-type: none"> • Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 2 – 3 kW/hộ • Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120 – 150 lít/người-ngđ. • Tiêu chuẩn thoát nước thải : 100% nước cấp. • Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: ≥ 01 kg/người.ngày. 	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát thống nhất số liệu trong hồ sơ nhiệm vụ.</p> <p>c) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (Điều chỉnh)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 1000W/người • Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người-ngđ. • Tiêu chuẩn thoát nước thải : 100% nước cấp. • Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: ≥ 1,3 kg/người.ngày. 	<input type="checkbox"/> Thuyết minh tại mục 4.8 – Trang 27-31.

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	<p>d) Quy mô dân số: ≤ 4.000 người.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Lưu ý: Đối với việc bố trí trường mầm non trong khối nhà chung cư cần xác định rõ trong bước lập quy hoạch và thiết kế cơ sở. 	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát và bố trí chức năng Thương mại dịch vụ + Nhà giữ trẻ (khối đế).</p>	
4	Về thành phần hồ sơ		
	<p><input type="checkbox"/> Đề nghị thực hiện theo Điều 6 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</p>	<p><input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</p>	<p><input type="checkbox"/> Thuyết minh tại chương V – Trang 36-41.</p>
V	<p>Ủy Ban Nhân Dân phường Tam Hiệp (Văn bản số 735/UBND-VP ngày 18/09/2025 và Văn bản số 256/PKTHT&ĐT-XD ngày 12/09/2025)</p>		
1	<p>Một số nội dung đề nghị chủ đầu tư cần nghiên cứu làm rõ:</p>		
	<p>- Đối với việc kết hợp nhà trẻ trong chung cư, cho phép kết hợp Nhà giữ trẻ trong đơn vị ở nhưng phải có sân chơi, cây xanh ≥30%, tuân thủ quy định Bộ</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát bổ sung nội dung.</p> <p>- Về việc kết hợp nhà trẻ trong chung cư:</p> <ul style="list-style-type: none"> Theo quy định tại Bảng 2.4, mục 2.3.3, QCVN 01:2021/BXD: chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm 	<p>- Thuyết minh tại mục 4.8 – Trang 27-31.</p>

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	<p>Giáo dục và Đào tạo.</p> <p>- Xác định mật độ xây dựng theo quy định tại Thông tư 01/2021/BXD; Trong bảng chỉ tiêu, phần mật độ xây dựng mới chỉ ghi con số (<i>khối đế</i> $\leq 61,45\%$, <i>khối thấp</i> $\leq 36,46\%$) mà chưa dẫn chiếu hoặc giải thích</p>	<p>non là 12 m²/trẻ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Theo quy định tại điểm 2.7.3, QCVN 01:2021/BXD: Cho phép kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 và tầng 2 các công trình chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế; • Theo quy định tại mục 5.2.3, Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 3907:2021 Trường mầm non – Yêu cầu thiết kế nhà trẻ: Diện tích sân vườn, cây xanh: không nh hơn 40 %; • Theo quy định tại điểm c, Điều 18, Thông tư 49/2021/TT-BGDĐT quy định: Chỗ chơi (trong nhà) diện tích ít nhất 0,5m²/trẻ em hoặc sân chơi (ngoài trời) diện tích ít nhất 1,0m²/trẻ em; <p>⇒ Việc bố trí nhà trẻ sẽ bố trí sân chơi (<i>tổ chức kết hợp trong khuôn viên cây xanh chung của khu chung cư</i>) theo chỉ tiêu của các quy định, tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành (<i>nội dung sẽ được cụ thể trong bước lập quy hoạch và thiết kế cơ sở</i>).</p> <p>- Chỉ tiêu mật độ xây dựng: tính toán nội suy theo quy định tại <i>Bảng 2.9. Mật độ xây dựng thuận tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình, Thông tư 01/2021/BXD</i>; trong đó tính</p>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	nguồn gốc, cũng chưa gắn với nguyên tắc quy hoạch (nguyên tắc giảm mật độ khi tăng tầng cao)	<p>toán chỉ tiêu cho công trình:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Đối với khối đế (1 tầng): có chiều cao dưới 16m và diện tích lô đất dưới 35.000m² + Đối với khối tháp (21 tầng): có chiều cao trên 46m và diện tích lô đất dưới 35.000m² <p>- Đối với nguyên tắc giảm mật độ khi tăng tầng cao được đề cập trong Quy hoạch chung nhằm khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng nhưng cần tạo không gian cảnh quan và sự thông thoáng cho khu cao tầng. Tuy nhiên đối với Nhiệm vụ Quy hoạch, tại vị trí dự án đang đề xuất các chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa nhằm đưa ra các chỉ tiêu khung để kiểm soát và có nhiều phương án ý tưởng hơn ở bước quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu này sẽ được tính toán cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và có xem xét yếu tố giảm mật độ khi tăng tầng cao đảm bảo theo quy định.</p>	
2	<input type="checkbox"/> Đối với thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch khi trình thẩm định, phê duyệt đề nghị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn.	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và rà soát hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.	Thuyết minh tại chương V – Trang 36-41.
3	<input type="checkbox"/> Căn cứ Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện xin ý kiến về chiều cao tỉnh không	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	<p>duyet điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050: “Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị theo Đồ án quy hoạch chung đô thị, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết với nguyên tắc chung: Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng (chiều cao cụ thể của từng công trình phải có ý kiến chấp thuận chiều cao tĩnh không của cơ quan chuyên môn theo quy định)”. Đối với chiều cao xây dựng tối đa của nhóm nhà ở cao tầng, khu hỗn hợp,... trên 45m, đề nghị chủ đầu tư lấy ý kiến của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu Quân đội Nhân dân theo quy định.</p>	<p>tại vị trí dự án tại Văn bản số 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình; trong đó chiều cao tĩnh không tối đa cho phép là 80m.</p>	
4	<p>□ Đối với ranh giới lập quy hoạch, đề nghị chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có chức năng thực hiện lập sơ đồ ranh giới khu vực quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện, đồng thời đảm bảo không chồng lấn ranh khu vực lân cận.</p>	<p>□ Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và thực hiện đo chỉnh lý hợp thửa đất địa chính (trích từ bản trích lục và đo chỉnh lý hợp thửa đất địa chính số 6982/2025 ngày 04 tháng 7 năm 2025 của văn phòng đăng kí đất đai tỉnh Đồng Nai) đảm bảo ranh giới dự án không chồng lấn ranh khu vực lân cận.</p>	
VI	<p>Sở nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 4485/SoNNMT-QH ngày 17/09/2025)</p>		

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
1	Về đất đai		
	<p>□ Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa cũ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022, khu đất thuộc quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng.</p> <p>□ Ngày 09/05/2025, UBND thành phố Biên Hòa cũ có Văn bản số 7106/UBND-KTN không lựa chọn việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa, mà tiếp tục thực hiện nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hòa.</p> <p>□ Theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ “4. Đối với những địa phương đã có quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch phân khu được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất; căn cứ vào quy hoạch đã được phê duyệt, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.”</p> <p>□ Theo khoản 2 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: “2. Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định</p>	<p>□ Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và giải trình như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Về chức năng sử dụng đất tại vị trí lập quy hoạch chi tiết xác định là “<i>Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng</i>”. • Theo đề án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2050 (được duyệt theo Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/07/2014 và Điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 29/06/2025) tại vị trí dự án được định hướng với chức năng đất ở thuộc “<i>Khu ở cải tạo chỉnh trang</i>”. • Theo đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Tiến (nay thuộc phường Tam Hiệp), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Phê duyệt tại Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 10/5/2010 và Điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 29/05/2025) vị trí dự án thuộc ô đất có ký hiệu B6 với chức năng “<i>Đất nhà ở theo dự án (đất dự án cao tầng)</i>” • Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa cũ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022, khu đất thuộc quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất khu vui 	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	<p><i>của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới.”</i></p> <p>□ Ngày 21/08/2025, UBND tỉnh đã có Văn bản số 3629/UBND-KTN về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã. Theo đó, UBND tỉnh đã phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho phường Tam Hiệp tại Phụ lục 11.</p> <p>□ Do đó, trong quá trình lập và đề xuất chức năng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu đất nêu trên phải đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 phường Tam Hiệp đã được UBND tỉnh phân bổ tại Văn bản số 3629/UBNDKTN ngày 21/08/2025. Đồng thời, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lấy ý kiến Sở Xây dựng, UBND phường Tam Hiệp về định hướng quy hoạch tại vị trí này trong hồ sơ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Biên Hoà cũ, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình Bộ Xây dựng (UBND tỉnh có Tờ trình số 02/TTr-UBND ngày 07/01/2025) để đảm bảo đồng bộ quy hoạch.</p>	<p>chơi, giải trí công cộng; <i>Các chức năng sử dụng đất này được cập nhật theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Phan Trung tại phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (được duyệt theo Quyết định số 3153/QĐ-UBND ngày 20/06/2016)</i>; tuy nhiên đến nay dự án vẫn chưa được triển khai và không còn phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương.</p> <p>□ Tuy nhiên Căn cứ Nghị Quyết 06/2025/NQ-CP của Chính phủ ban hành ngày 12/09/2025 về việc Tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh; Theo Điều 3. Xử lý trường hợp sử dụng đất có sự mâu thuẫn giữa các quy hoạch hoặc chưa phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt có hướng dẫn “<i>Trường hợp khi thực hiện dự án đã được xác định trong quy hoạch ngành quốc gia, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà có mâu thuẫn chồng chéo với các quy hoạch ngành khác thì cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</i></p>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
		<p><i>theo quy định của pháp luật về đất đai”</i></p> <p>=> Do đó hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đang lấy chức năng sử dụng đất tại vị trí quy hoạch là “<i>Đất ở hỗn hợp cao tầng</i>” vào Quy hoạch phân khu Phường Tam Hiệp (đang lập) mà không điều chỉnh QHSDD của tỉnh.</p> <p>□ Về các chức năng sử dụng đất tại vị trí dự án vẫn đảm bảo các chức năng theo QHSDD tỉnh đến năm 2030 bao gồm đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng – công viên cây xanh nhưng không phân bổ từng lô chức năng mà bố trí kết hợp trong các khối công trình, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo tính riêng tư, an toàn cho dự án và thu hút đầu tư một cách tối ưu nhất.</p>	
2	Về môi trường:		
2.1	Về thủ tục môi trường:		
	<p>□ Luật Bảo vệ môi trường không quy định việc thực hiện các thủ tục môi trường tại giai đoạn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án.</p> <p>□ Theo hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đính kèm cho thấy thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết chỉ đưa ra các mục tiêu, yêu cầu kỹ thuật, chỉ tiêu dự kiến để lập Đồ án quy hoạch chi tiết của các thửa đất; chưa có thông tin để xác định được các yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, khoản này được sửa</p>	<p>Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và kính báo cáo:</p> <p>- Về thông tin để xác định được các yếu tố nhạy cảm về môi trường: thể hiện trong bước lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.</p> <p>- Về nội dung xác định được nguồn tiếp nhận nước thải của dự án: nội dung này sẽ thể hiện cụ thể trong</p>	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
	đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ, chưa xác định được tổng vốn đầu tư dự án, chưa xác định được nguồn tiếp nhận nước thải của dự án. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa có đủ thông tin để hướng dẫn việc thực hiện thủ tục môi trường cho giai đoạn tiếp theo của dự án.	bước lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. - Đối với nội dung xác định tổng vốn đầu tư dự án: do đây là bước lập nhiệm vụ quy hoạch không có quy định về nội dung này. Trung tâm và tư vấn sẽ lưu ý vào các bước sau	
2.2	Về hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án		
	<p>□ Bổ sung các căn cứ pháp lý liên quan về bảo vệ môi trường như: Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020; Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.</p> <p>□ Bổ sung làm rõ diện tích đất dành cho công trình bảo vệ môi trường của dự án, vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định.</p>	<p>- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và bổ sung các căn cứ pháp lý có liên quan về bảo vệ môi trường.</p> <p>- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn kính báo cáo nội dung công trình bảo vệ môi trường của dự án, vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Theo khoản 1 Điều 46 Luật Bảo vệ môi trường 2020 thì công trình bảo vệ môi trường của dự án đầu tư bao gồm: 	<p>- Thuyết minh tại mục 3.1 – Trang 6.</p> <p>- Thuyết minh tại mục 4.10.8 – Trang 35-36.</p>

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
		<p>(1) Công trình xử lý chất thải là công trình, thiết bị xử lý nước thải, bụi, khí thải, chất thải rắn và chất thải nguy hại;</p> <p>(2) Công trình thu gom, lưu giữ chất thải rắn là công trình, thiết bị thu gom, lưu giữ chất thải rắn thông thường, chất thải rắn y tế, chất thải rắn nguy hại để đáp ứng yêu cầu phân loại, thu gom, lưu giữ, tái sử dụng, tái chế, vận chuyển chất thải rắn đến địa điểm xử lý hoặc tái sử dụng, tái chế;</p> <p>(3) Công trình bảo vệ môi trường khác.</p> <p>=> Nội dung này đã bổ sung vào hồ sơ nhiệm vụ tại mục các yêu cầu đánh giá môi trường khu nhà ở trong đô thị.</p> <ul style="list-style-type: none"> Về nội dung bổ sung làm rõ diện tích đất dành cho công trình bảo vệ môi trường của dự án, vị trí đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường theo quy định: nội dung này sẽ được tính toán cụ thể trong bước lập đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 và thiết kế cơ sở của dự án. 	
VII	Sở Tài chính (Văn bản số 3211/STC-KTN ngày 09/09/2025)		
1	<input type="checkbox"/> Sở Tài chính đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan, rà soát các nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật chuyên ngành, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và thực hiện.	

STT	Ý kiến góp ý của Sở chuyên ngành	Nội dung giải trình	Trang/Bản vẽ
VIII	Bộ chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai (Văn bản số 1585/BCH-TM ngày 12/09/2025)		
1	<input type="checkbox"/> Vị trí Khu đất thuộc thửa đất số 71, tờ BĐĐC số 86, phường Tam Hiệp, diện tích 2,74ha tại phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai, có tọa độ tâm 1212211-701563, bản đồ VN2000, tỷ lệ 1/50.000, hiện tại không có LLVT đóng quân, không nằm trong quy hoạch các công trình quốc phòng của tỉnh, không thuộc hai dạng địa hình ưu tiên cho quốc phòng theo Quyết định số 2256/QĐ-BQP của Bộ Quốc phòng.	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu.	
2	<input type="checkbox"/> Về độ cao và tầng cao xây dựng: Theo bảng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của Hồ sơ thuyết minh nhiệm vụ kèm theo Công văn số 521/TTPTQĐ-QLDA, công trình có tầng cao xây dựng 22 tầng và chiều cao xây dựng tối đa 80m, đề nghị đơn vị tư vấn, chủ đầu tư thực hiện nghiêm Nghị định số 32/2016/NĐ-CP, ngày 06/05/2016 của Chính phủ về Quy định quản lý độ cao, chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam (lập hồ sơ gửi Cục tác chiến/Bộ Tổng Tham mưu để được chấp thuận độ cao tĩnh không)	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và đã thực hiện xin ý kiến về chiều cao tĩnh không tại vị trí dự án tại Văn bản số 503/TC-QC ngày 26/8/2025 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình; trong đó chiều cao tĩnh không tối đa cho phép là 80m.	
3	<input type="checkbox"/> Quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất thuộc thửa đất số 71, tờ BĐĐC số 86, phường Tam Hiệp, hiện tại không ảnh hưởng đến quốc phòng; tuy nhiên đề nghị thực hiện nghiêm Nghị định số 32/2016/NĐ-CP. Ngày 06/05/2016 của Chính phủ.	<input type="checkbox"/> Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đơn vị tư vấn tiếp thu và thực hiện.	