

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Phân khu 4 theo điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn
Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17
tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết
một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 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;
Căn cứ Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn
Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 69/TTr-SXD ngày
06 tháng 4 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 4
theo điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến
năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 4 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

2. Vị trí giới hạn và quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các xã Phước Thiện, Phú Hội, Long Thọ và thị trấn Hiệp Phước; phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp huyện Long Thành.
- Phía Tây và Phía Nam: Giáp Phân khu 5 (*Khu công nghiệp Nhơn Trạch*).
- Phía Bắc : Giáp sông Đồng Môn.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 1.911 ha.
- Quy mô dân số : Đến năm 2035 khoảng 90.000 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2000.

3. Tính chất và mục tiêu: Cụ thể hóa định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 với tính chất và mục tiêu như sau.

a) Tính chất: Là khu dân cư đô thị và nông thôn hiện hữu cải tạo chỉnh trang; nâng cấp và từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị mới Nhơn Trạch trong tương lai.

b) Mục tiêu:

- Định hướng về việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kiến trúc đô thị; phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, làm cơ sở lập đồ án quy hoạch phân khu.

- Hình thành không gian đô thị cải tạo chỉnh trang kết hợp xây mới, xen cấy đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, gắn với đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ; Tạo lập môi trường đô thị phát triển đồng bộ và bền vững, tạo động lực phát triển đô thị, đẩy nhanh quá trình hình thành các khu đô thị phía Đông đô thị mới Nhơn Trạch.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

4. Nội dung nghiên cứu:

a) Các yêu cầu về nội dung chính cần phải nghiên cứu: Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng theo phương pháp SWOT (*Thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức*), trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: dân cư, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật,... các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch và các đồ án, dự án xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: Quy mô diện tích đối với các chức năng sử dụng

đất; Chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân đối với từng ô đất.

+ Xác định điều kiện tự nhiên, hiện trạng, các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng phù hợp quy hoạch các dự án đã được duyệt trên cơ sở phù hợp định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch; Xác định các khu vực phát triển đô thị, khu vực chỉnh trang cải tạo đô thị.

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng tâm, các tuyến đường chính.

- Thiết kế đô thị: Đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể, xác định các khu vực quan trọng cần khống chế kiểm soát, không gian chủ đạo, điểm nhấn đô thị.

- Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, nghiên cứu bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phục vụ cho khu vực quy hoạch và cấp đô thị, bao gồm các nội dung sau: Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch khu vực lân cận; phù hợp với định hướng quy hoạch chung, xác định chương trình đầu tư ưu tiên, dự án chiến lược, phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung, cụ thể:

+ Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ và quy định về chỉ giới xây dựng.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; Thiết kế san nền (*Đường đồng mức thiết kế*) và tính toán khối lượng đào đắp.

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; Vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy, các thông số kỹ thuật.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và rác thải, mạng lưới thoát nước; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn (*nếu có*), nhà tang lễ; đề xuất giải pháp quy hoạch các nghĩa trang.

+ Cấp điện: 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, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

+ Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn,...; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện.

b) Yêu cầu về nội dung dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:



- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; Ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch; Quy định chung về hạ tầng xã hội; Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

- Quy định cụ thể: Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô đất (*Đến đường cấp khu vực*), từng khu chức năng; quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (*nếu có*); Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, công viên.

c) Các nguyên tắc phát triển cơ bản cần phải tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch:

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đã phê duyệt quy hoạch và đang triển khai thực hiện, khai thác có hiệu quả vị thế các khu đô thị phía Đông đô thị mới Nhơn Trạch, đảm bảo tính hài hòa tổng thể tại khu vực theo từng giai đoạn.

- Tiếp tục triển khai lấp đầy các khu dân cư đã và đang xây dựng; Phát triển khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp và người thu nhập thấp, kiến nghị điều chỉnh chức năng một số lô đất ở sang đất nhà ở xã hội để sớm thu hút người dân đến sinh sống trong gian đoạn ngắn hạn, các khu vực còn lại định hướng phát triển sau khi kinh tế và bất động sản phục hồi.

- Xây dựng mới Khu trung tâm hành chính thị trấn Hiệp Phước; cải tạo, nâng cấp, hoàn thiện cơ sở hạ tầng đô thị; chỉnh trang và khoanh vùng hạn chế phát triển các khu dân cư và làng xóm đô thị hóa trong quá trình phát triển đô thị theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Giảm mật độ dân số, mật độ xây dựng các điểm dân cư khu vực Hiệp Phước, Phước Thiện, Phú Hội; Kiểm soát, không phát triển dân cư xâm lấn hành lang cây xanh cách ly xung quanh khu công nghiệp, dỡ bỏ các khu nhà tạm, nhà trọ công nhân trong khu vực này. Kiểm soát các hoạt động gây ô nhiễm từ các khu công nghiệp.

- Kiểm soát các công trình đầu mối hạ tầng có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường như hòng xả nước thải, khu xử lý nước thải.

d) Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch phân khu:

- Phương án phân khu chức năng trên cơ sở cập nhật, lồng ghép các dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, 1/2000 tại khu vực, đồng thời nghiên cứu đảm bảo sự gắn kết đồng bộ trong tổng thể các đồ án quy hoạch phân khu 1/5000 đang thực hiện; từ đó đề xuất các giải pháp đảm bảo phù hợp về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với quy hoạch chung và các khu vực xung quanh, mang tính khả thi.

- Đối với định hướng phát triển các khu vực dân cư mới; khu vực phát triển hỗn hợp,... cần phải thực hiện trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng, đặc biệt là tại các khu vực tập trung đông dân cư hiện hữu; khu vực đang hoạt động sản

xuất kinh doanh (Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận đầu tư,...) làm cơ sở xem xét, đề xuất phương án quy hoạch, cơ cấu phân khu chức năng phù hợp (Lưu ý đối với khu đất có chức năng hỗn hợp, cần xác định tỷ lệ các chức năng sử dụng đất phù hợp trong giai đoạn lập đồ án).

- Ngoại trừ các dự án đang triển khai không phát triển đất ở mới, khuyến khích dân cư dịch chuyển vào khu vực xây dựng đô thị mới. Bổ sung và hoàn thiện các tuyến giao thông chính, nâng cấp các tuyến giao thông liên thôn, ấp để cung cấp hạ tầng kỹ thuật đến các hộ dân, các quỹ đất trống xen kẹt bổ sung các các dịch vụ đô thị và công trình công cộng, các khu cây xanh quy mô vừa đủ phục vụ dân cư cho khu vực này, phần còn lại khoanh vùng cây xanh.

- Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị: nghiên cứu chỉnh trang khu dân cư hiện hữu theo hướng tránh gây xáo trộn nhiều đến cuộc sống người dân; cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung được duyệt và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Công trình công cộng: tính toán lại khả năng đáp ứng của các công trình hiện hữu. Bổ sung các công trình công cộng xây dựng mới còn thiếu so với quy mô dân số hiện hữu và quy mô dân số dự kiến trong tương lai, cần phân bổ hợp lý giữa các đơn vị ở và đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý cho từng khu vực.

- Xác định công trình văn hóa, lịch sử, cảnh quan kiến trúc,... công trình điểm nhấn,... mang tính biểu tượng và đặc trưng của đô thị có trong khu vực.

- Công viên cây xanh: tận dụng các quỹ đất trống, hoang hóa nhằm phân bổ diện tích công viên cây xanh và sân chơi thể dục thể thao tập trung cho các đơn vị ở.

- Về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị khu vực: lưu ý kiến trúc cảnh quan dọc trục đường chính khu vực.

- Nghiên cứu lồng ghép các giải pháp quy hoạch, kế hoạch ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng như: xanh hóa cảnh quan đô thị, nâng cao diện tích không gian xanh và mặt nước, hạn chế tối đa việc san lấp mặt nước hiện trạng,...

- Phạm vi nghiên cứu Phân khu 4 tiếp giáp với Phân khu 5 (Khu công nghiệp Nhơn Trạch – khoảng 2700 ha). Trong quá trình lập quy hoạch cần ưu tiên quy hoạch quỹ đất phát triển các khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân và người thu nhập thấp trong các khu công nghiệp, điều chỉnh chức năng một số lô đất ở sang đất nhà ở xã hội để sớm thu hút người dân đến sinh sống trong gian đoạn ngắn hạn.

5. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định hiện hành có liên quan.



6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về quy hoạch xây dựng; Đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch các dự án đã được phê duyệt trong khu vực, khả năng dung nạp quỹ đất, mô hình phát triển đô thị; dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất (*Đất xây dựng đô thị*) : 90 – 105 m²/người, trong đó:

- Đất đơn vị ở : 50 – 70 m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị : 04 – 06 m²/người.
- Đất cây xanh : 05 – 07 m²/người.
- Đất giao thông (*Tính tới đường khu vực*) : $\geq 13\%$ đất xây dựng đô thị.

b) Mật độ xây dựng gộp các đơn vị ở : 25 – 40%, trong đó:

- Nhà ở : 30 – 80%.
- Công trình công cộng : 30 – 40%.
- Công trình dịch vụ đô thị : 35 – 80%.

c) Tầng cao xây dựng : ≤ 18 tầng.

d) Hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 120 – 150 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 Kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây): 01 thuê bao/02 người.

+ Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ.

+ Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Chỉ tiêu rác thải : 01 – 1,2 kg/người/ngày.

- Mật độ mạng lưới đường, bãi đỗ xe : Theo QCXDVN.

7. Tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.

b) Đơn vị lập quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.

c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

đ) Thời gian lập và trình duyệt: 09 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước

Thiên; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thọ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Hiệp Phước; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Nhơn Trạch\NVQHPK>



Cao Tiến Dũng

ĐỒNG