

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 4364/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000
Phân khu 3.1 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 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 192/TTr-SXD ngày
24 tháng 9 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.1
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 1/5000 Phân khu 3.1 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: Nằm ở phía Bắc huyện Nhơn Trạch tiếp giáp với tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, thuộc ranh giới hành chính phần lớn xã Phước Thiện, một phần phía Bắc của xã Phú Hội và một phần Đông Bắc của xã Long Tân.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 1.872 ha.

- Quy mô dân số:

+ Giai đoạn đến năm 2035 : Khoảng 22.000 người;

+ Giai đoạn sau 2035 : Khi lấp đầy dự báo có khả năng dung nạp tối đa khoảng 46.000 - 49.500 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5000.

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 đô thị dịch vụ tổng hợp đầu mối cấp vùng; là đô thị cửa ngõ phía Đông Bắc; là trung tâm công cộng - thương mại - dịch vụ của khu vực.

- Là Khu đô thị du lịch; là khu du lịch sinh thái và hành lang cây xanh sinh thái ven sông.

- Là Khu đô thị đại học (*Khu làng đại học*) bao gồm các khu chức năng: Các trường đại học, giáo dục hướng nghiệp; Khu dân cư đô thị hỗn hợp; Khu trung tâm thương mại dịch vụ.

b) Mục tiêu

- Khai thác và phát huy thế mạnh về phát triển đô thị tại khu vực cửa ngõ phía Bắc của đô thị Nhơn Trạch, tạo tiền đề cho việc phát triển kinh tế xã hội, đẩy nhanh tiến độ đầu tư, hình thành các khu đô thị tại khu vực.

- 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, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng tâm, khu trung tâm, và 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 phải khống chế kiểm soát, xác định các không gian chủ đạo, các 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, cụ thể như sau:

+ Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng; cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*Trên cao, trên mặt đất và ngầm*); tuyến công trình ngầm (*Nếu có*), hào và tuynen kỹ thuật.

+ 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 và 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 cho 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 dân cư, 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 các dự án đã phê duyệt quy hoạch và đang triển khai thực hiện; khai thác và phát huy thế mạnh về phát triển đô thị tại khu vực cửa ngõ phía Bắc của đô thị Nhơn Trạch, đảm bảo tính hài hòa tổng thể tại khu vực theo từng giai đoạn phát triển.

- Đầu tư xây dựng làng đại học kết hợp với các chức năng dịch vụ đầu mối cấp vùng sẽ tạo ra hiệu ứng phát triển đô thị cho phạm vi 02 km không gian xung quanh. Dự án làng đại học và các dự án khu dân cư liền kề khu vực cửa ngõ đô thị từ tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây được tiếp tục triển khai theo quy hoạch được phê duyệt nhưng kiến nghị điều chỉnh chức năng một số lô đất thuộc thành đất dịch vụ đầu mối cấp vùng. Khu vực phía Tây và Nam làng đại học cho phép phát triển các dự án du lịch thái mật độ thấp.

- Ven tuyến đường 319 đến nút giao thông ưu tiên phát triển trung tâm dịch vụ, thương mại cấp vùng và các khu hỗn hợp tích hợp đa chức năng.

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 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 khu làng đại học, khu đô thị du lịch, khu du lịch sinh thái, hành lang cây xanh sinh thái ven sông tại vùng đất trũng bán

ngập,... tại khu vực tiếp giáp sông Đồng Nai, sông Vàm Kinh, sông Đồng Môn, nghiên cứu, đánh giá các dự án đã được phê duyệt quy hoạch tại khu vực, hiện trạng sử dụng đất các khu chức năng, các yếu tố cảnh quan sông nước đặc trưng; hạn chế tối đa việc san lấp các mặt nước hiện trạng; khuyến khích hình thành các khu chức năng khai thông, giữ lại các lạch nước và hành lang cây xanh hai bên bờ, tạo cảnh quan và tăng cường thoát nước cho khu vực này,... gắn với việc ứng phó với biến đổi khí hậu ($H_{xd} \geq 2,5m$).

- Đối với định hướng phát triển Khu đô thị dịch vụ tổng hợp đầu mối cấp vùng, 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 (*Đối với khu đất có chức năng hỗn hợp, cần xác định tỷ lệ các chức năng sử dụng đất phù hợp trong đồ án*).

- Ngoài 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.

- Công viên cây xanh: Tận dụng các quỹ đất trống, hoang hóa nhằm phân bổ diện tích đất cây xanh công viên, sân chơi thể dục thể thao 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, dọc đường 319, nút giao 319. Xác định các 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.

- 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,...

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng; Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung 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 tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản áp dụng cho đề án như sau:

a) Khu đô thị dịch vụ tổng hợp Đông Bắc:

- Đất xây dựng đô thị : 45 – 60 m²/người, trong đó:
- + Đất đơn vị ở : 15 – 28 m²/người.
- + Đất công trình công cộng : 03 – 05 m²/người.
- + Đất cây xanh : ≥ 06 m²/người.
- + Đất giao thông (*Tính tới đường khu vực*) : $\geq 13\%$ đất xây dựng đô thị
- Mật độ xây dựng gộp các đơn vị ở : 30 – 35%, trong đó:
- Tầng cao xây dựng :
- + Công trình công cộng: : 01 – 05 tầng.
- + Nhà ở riêng lẻ : 02 – 05 tầng.
- + Chung cư : 05 – 12 tầng.
- + Công trình hỗn hợp; chung cư cao tầng : 12 – 25 tầng.
- + Công trình dịch vụ - công cộng ngoài đơn vị ở: 03 – 18 tầng.
- Hạ tầng kỹ thuật:
- + Chỉ tiêu cấp nước : 120 – 180 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.

b) Khu làng đại học:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Đất trung tâm giáo dục, đào tạo : 27 – 30 m²/người.
- + Đất công trình công cộng : 03 – 05 m²/người.
- + Đất cây xanh : ≥ 06 m²/người.
- Tầng cao xây dựng: : ≤ 09 tầng

c) Khu đô thị du lịch:

- Tỷ lệ sử dụng đất:
- + Đất đô thị du lịch : 20 – 30%.
- + Đất dịch vụ du lịch : 05 – 10%.
- + Đất cây xanh sinh thái, mặt nước : 40 – 60%.
- Tầng cao xây dựng : ≤ 18 tầng

d) Khu du lịch sinh thái:

- Tỷ lệ sử dụng đất:

+ Đất du lịch sinh thái : 15 – 25%.

+ Đất cây xanh sinh thái, mặt nước : 75 – 85%.

- Tầng cao xây dựng : ≤ 05 tầng

6. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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; 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 đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

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 Thiện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Tân; 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\NVQHHPK\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



[Signature]
Cao Tiến Dũng