SAO Y
Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 20.07.2022 17:19:30 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1854 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 2.1 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 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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về lập 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 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 76/TTr-SXD ngày ngày 08 tháng 6 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 2.1 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 1/5.000 Phân khu 2.1 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: Thuộc địa giới hành chính các xã: Phước An, Long Thọ và thị trấn Hiệp Phước.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 2.398 ha.

- Quy mô dân số:

+ Đến năm 2035 : Khoảng 45.000 - 50.000 người.

+ Đến sau năm 2035 : Khi đô thị lấp đầy dự báo có khả năng dung nạp khoảng 130.000 - 150.000 người.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

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

a) Tính chất:

- Là khu thương mại dịch vụ cấp vùng gắn với cửa ngõ Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch.

- Là khu đô thị mới, biểu tượng cho sự phát triển của đô thị mới Nhơn Trạch trong tương lai; được đầu tư hiện đại, hài hòa với không gian cảnh quan tự nhiên tại khu vực, đảm bảo không gian ở tiện nghi và chất lượng cho dân cư.

b) Mục tiêu:

- Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... tại khu vực.

- Tạo lập không gian đô thị kiểu mẫu tại cửa ngõ phía Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch; phù hợp với đặc điểm cảnh quan, môi trường trong khu vực, kết nối với khu trung tâm đô thị, khu công nghiệp và hỗ trợ dịch chuyển dân cư từ các khu vực cũ đến các khu ở mới.

- 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 dân số; 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 phố.

+ Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng phù hợp quy hoạch chi tiết của các dự án đã được duyệt và điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực trên cơ sở định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng 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, 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. Lưu ý dành quỹ đất phù hợp để bố trí các công trình bến bãi đậu xe tập trung, phù hợp với quy hoạch phát triển giao thông, bến bãi tại khu vực.

+ 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 hiện có trong khu vực.

+ 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 quy hoạch đô thị.

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, điểm nhấn, công viên cây xanh.

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 có hiệu quả vị thế cửa ngõ phía Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch, đảm bảo tính hài hòa tổng thể tại khu vực theo từng giai đoạn phát triển.

- Phát triển khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân và người thu nhập thấp; 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.

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

- Phương án phân khu chức năng thực hiện trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng về: hệ thống giao thông nội khu, giao thông kết nối các phân khu và hệ thống giao thông đối ngoại; cao độ san nền, quy hoạch hệ thống thoát nước; quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội *(Trường học, y tế, cơ sở văn hóa, trụ sở cơ quan, cây xanh tập trung,...)*; rà soát cập nhật hiện trạng các dự án đã được phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, 1/2.000 *(Trong hoặc tiếp giáp khu vực lập quy hoạch phân khu)*, được chấp thuận đầu tư và thực hiện nối kết hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự đồng bộ, hợp lý và phù hợp các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành; đồng thời nghiên cứu đảm bảo sự gắn kết đồng bộ trong tổng thể các đồ án quy hoạch phân khu 1/5.000 đang thực hiện, làm cơ sở phân tích hiệu quả việc: Phân

khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật chính.

- Để đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; trong quá trình nghiên cứu, đề xuất phương án quy hoạch cần bổ sung làm rõ các nội dung sau:

+ 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.

+ 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 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.

+ 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.

- Phạm vi nghiên cứu tiếp giáp với Phân khu 5 *(Khu công nghiệp Nhơn Trạch - 2.700 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 tại 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. 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, khả băng dung nạp dân số; mô hình phát triển đô thị; dự báo các chỉ tiêu tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản áp dụng cho đồ án 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 : ≥ 06 m²/người.
- Đất giao thông *(Tính tới đường khu vực)* : ≥ 13% đất xây dựng đô thị.

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

- Nhà ở : 30 - 80%.
- Công trình công cộng : 25 - 40%.
- Công trình dịch vụ đô thị : 30 - 80%.

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà ở : ≤ 12 tầng.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : ≤ 05 tầng.
- Công trình công cộng, dịch vụ ngoài đơn vị ở: 03 - 18 tầng.

d) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : 120 - 150 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 Kwh/người/năm.
- Thông tin liên lạc : 1,5 máy/hộ.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 - 1,2 kg/người/ngày.
- Mật độ mạng lưới đường, bãi đỗ xe : Theo Quy chuẩn xây dựng.

6. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt chính thức cần 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 quy định 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, 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 và thay thế Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 2.1 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

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 An, 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./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Cao Tiến Dũng

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<F:\2022\Nhon Trach\NVQH\>