

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 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 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 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 74/TTr-SXD ngày 08 tháng 6 năm 2022 và Văn bản số 2772/SXD-QLQHKH ngày 30 tháng 8 năm 2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 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 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: Long Tân, Phú Hội, Phú Thạnh, Vĩnh Thanh.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích : 2.522,6 ha.

- Quy mô dân số

+ Đến năm 2035 : Khoảng 96.800 - 101.000 người.

+ Đến sau năm 2035 : Khi đô thị lấp đầy dự báo có khả năng dung nạp khoảng 230.000 - 250.000 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 trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa của huyện Nhơn Trạch.

- Phát triển đô thị nén với chức năng chính là nhà ở, công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh,...; ưu tiên xây dựng các Khu nhà ở xã hội, Khu đô thị mới mật độ cao trên trục đường 25B, đường 25C và đường số 7.

- Được quy hoạch hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Xây dựng các khu ở mới gắn với trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ.

b) Mục tiêu

- Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, định hướng phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... theo định hướng đô thị loại II đến năm 2025 và hướng đến trở thành đô thị loại I sau năm 2035.

- 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.

- Ưu tiên xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị mật độ cao mới trên tuyến đường 25B, 25C để sớm tạo không gian đô thị lõi, làm hạt nhân nâng cấp và nâng loại đô thị Nhơn Trạch (*Lên đô thị loại III, II, I*) theo từng giai đoạn tương ứng với quá trình đầu tư xây dựng.

- Khu vực xây mới: Phát triển các mới khu đô thị, các trung tâm công cộng, dịch vụ - thương đồng bộ hiện đại. Tạo dựng các trục đường 25B, đường 25C và đường số 7 trở thành trục không gian chính đô thị, công trình xây dựng mật độ cao, khuyến khích sử dụng các chức năng hỗn hợp. Xây dựng quảng trường trung tâm tại giao lộ đường 25B và đường số 7 là nơi tổ chức những sự kiện văn hóa, giải trí lớn có ý nghĩa của toàn đô thị.

- Khu vực đã xây dựng: Bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội trong các khu dân cư cũ và làng xóm đô thị hoá phù hợp với cảnh quan chung khu vực, bổ sung hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng theo bán kính phục vụ; nâng cấp hệ thống công sở hiện hữu; cải tạo chỉnh trang kiến trúc cảnh quan đô thị, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư và làng xóm đô thị hóa trong quá trình mở rộng đô thị.

- Không gian đô thị trung tâm kết nối với nhau qua các trục chính đô thị



mang đậm nét của một trung tâm đô thị mới với các tổ hợp cao thấp tầng, khối tích lớn dọc theo các trục chính đô thị và thấp dần vào lõi lô phố. Trong đó, điểm nhấn chính là quảng trường trung tâm tại giao lộ tuyến 25B với đường số 7 bố trí theo, tạo dạng hình thoi nên một lõi thương mại trung tâm dành cho người đi bộ. Hình thành các đơn vị ở nối kết với nhau bằng các hành lang xanh. Bố trí trung tâm cấp khu vực tại các trung tâm các đơn vị ở với bán kính khoảng 500-700 m.

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.

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 năng dung nạp dân số; mô hình phát triển đô thị; dự báo các chỉ 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 : 60 - 85 m<sup>2</sup>/người, trong đó:
- Đất đơn vị ở :  $\geq 50$  m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị :  $\geq 04$  m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh :  $\geq 06$  m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông (Tính tới đường khu vực) :  $\geq 13\%$  đất xây dựng đô thị.

b) Chỉ tiêu mật độ xây dựng

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

c) Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- Nhà ở :  $\leq 12$  tầng.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị :  $\leq 05$  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**

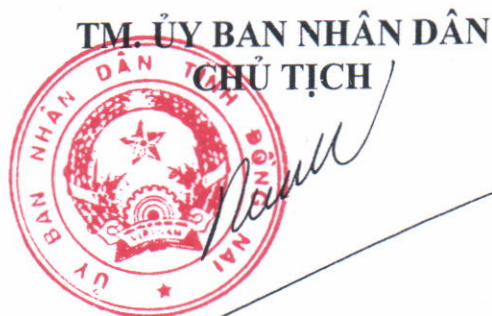
- a) Chủ đầu tư : Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.  
 b) Đơn vị lập quy hoạch : Tổ chức đấu thầu theo quy định.  
 c) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng Đồng Nai.  
 d) Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.  
 đ) Thời gian lập, trình duyệt : 09 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2270/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 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 Long Tân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Thạnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thanh; 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:\2022\Nhon Trach\NV QHPK\>



**Cao Tiến Dũng**