

Số: 99 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.3  
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 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của  
Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;  
Căn cứ 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;  
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;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5388/TTr-SXD ngày  
09 tháng 10 năm 2020 và Văn bản số 6866/SXD-QLQHKT ngày 24 tháng 12 năm  
2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.3 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. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đại Phước, Long Tân và Phú Thạnh, huyện Nhơn

Trạch; nằm giữa 2 tuyến giao thông chính là tuyến đường Vành đai 3 và tuyến đường Quận 9 – thành phố Hồ Chí Minh kéo dài; ranh giới cụ thể như sau:

- a) Phía Đông : Giáp đường Vành đai 3.
- b) Phía Tây : Giáp Phân khu 2.3.
- c) Phía Nam : Giáp Khu cảng Thành Tuy Hạ.
- d) Phía Bắc : Giáp sông Đồng Nai.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- a) Quy mô diện tích : 1.936 ha.
- b) Quy mô dân số : Đến năm 2035 khoảng 18.000 – 20.000 người; giai đoạn sau 2035 khi lấp đầy khả năng dung nạp tối đa khoảng 40.000 – 60.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5000.

3. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất: Căn cứ theo định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Phân khu 3.3 có tính chất:

- Là khu vực phát triển các khu đô thị du lịch sinh thái chất lượng cao, khu nhà ở sinh thái mật độ thấp, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo định hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

- Là không gian sinh thái ven sông, kênh rạch tự nhiên và hài hòa với các khu chức năng ven sông; xác lập hành lang bảo vệ dọc sông Đồng Nai, sông Đồng Môn.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa theo định hướng của đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Khai thác và phát huy thế mạnh phát triển đô thị tại cửa ngõ phía Bắc của đô thị Nhơn Trạch, tạo tiền đề cho việc phát triển kinh tế - xã hội, nhằm đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án tại khu vực giáp sông Đồng Nai.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, lập các dự án đầu tư, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Căn cứ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam; căn cứ các định hướng điều chỉnh quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch được phê duyệt; quy hoạch chi tiết các dự án đã được duyệt trong khu vực, khả năng dung nạp quỹ đất, mô hình phát triển đô thị; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất xây dựng đô thị : 100 – 125 m<sup>2</sup>/người, trong đó:
- Đất đơn vị ở : 60 – 90 m<sup>2</sup>/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị : 04 – 06 m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh : 08 – 12 m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông : 20 – 22 m<sup>2</sup>/người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 180 lít/người/ngày đêm.
  - Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.
  - Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 Kwh/người/năm.
  - Chỉ tiêu cấp điện công cộng, dịch vụ : 40% lượng điện sinh hoạt.
  - Chỉ tiêu rác thải : 1,3 kg/người/ngày.
  - Thông tin liên lạc:
  - + Thuê bao cố định (*điện thoại và 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.
  - Mật độ mạng lưới đường, bãi đỗ xe : Theo QCXDVN.
5. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:
- 5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>1.221,0</b>	<b>63,07</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.006,89</b>	<b>52,01</b>
1	Đất công cộng cấp đô thị	19,344	1,0
1.1	- Đất giáo dục	5,195	0,27
1.2	- Đất y tế ( <i>bệnh viện đa khoa</i> )	3,586	0,19
1.3	- Đất văn hóa – TDTT	0,863	0,04
1.4	- Đất cơ quan hành chính	4,009	0,21
1.5	- Đất thương mại dịch vụ	5,691	0,29
2	Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị	112,568	5,81
2.1	- Đất cây xanh – TDTT	75,546	3,90
2.2	- Mặt nước	37,022	1,91
3	Đất giao thông đô thị ( <i>đường trục chính đô thị</i> )	72,407	3,74
4	Đất khu ở (*)	583,421	30,14
4.1	- Đất công cộng cấp đơn vị ở	29,605	1,53
	+ Trường mầm non	5,388	
	+ Trường tiểu học	7,067	
	+ Trường THCS	3,82	
	+ Liên trường(MN,C1,C2)	2,301	
	+ Trạm y tế	1,282	
	+ Công cộng đơn vị ở khác	9,747	
4.2	- Đất cây xanh, thể dục thể thao khu ở	44,232	2,29
4.3	- Đất giao thông khu ở ( <i>đường chính khu vực</i> )	87,515	4,52
4.4	- Đất đơn vị ở	422,069	21,8
5	Đất du lịch	135,288	6,99
5.1	- Đất khu du lịch	129,794	6,71
5.2	- Đất bến du thuyền	5,494	0,28
6	Đất thương mại dịch vụ	45,644	2,36
7	Đất hỗn hợp	38,218	1,97

<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>214,11</b>	<b>11,06</b>
1	Đất cây xanh chuyên đề	63,724	3,29
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,150	0,01
3	Đất an ninh quốc phòng	7,612	0,39
4	Đất cây xanh cách ly	132,538	6,85
5	Đất công trình đầu mối HTKT	10,086	0,52
<b>B</b>	<b>Đất khác (mặt nước)</b>	<b>715,0</b>	<b>36,93</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.936,0</b>	<b>100,0</b>

5.2. Quy hoạch phân khu chức năng: Tổng diện tích khu đất 1.936 ha (*diện tích đất xây dựng đô thị 1.221 ha và mặt nước 715 ha*); Trong đó phần đất xây dựng đô thị bao gồm các khu chức năng như sau:

a) Đất dân dụng có tổng diện tích 1.006,89 ha, bao gồm:

- Đất công cộng cấp đô thị có diện tích 19,344 ha, gồm: đất giáo dục có diện tích 5,195 ha; đất y tế (*bệnh viện đa khoa*) có diện tích 3,586 ha; đất văn hóa – TDTT có diện tích 0,863 ha; đất cơ quan hành chính có diện tích 4,009 ha và đất thương mại dịch vụ có diện tích 5,691 ha.

- Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị có diện tích 112,568 ha, gồm: Đất cây xanh – TDTT có diện tích 75,546 ha và mặt nước 37,022 ha.

- Đất giao thông đô thị (*đường trục chính đô thị*) có diện tích 72,407 ha.

- Đất khu ở có diện tích 583,421 ha, bao gồm: Đất công cộng cấp đơn vị ở có diện tích 29,605 ha (*trường mầm non, trường trung học, trường trung học cơ sở, trạm y tế và công trình khác*); đất cây xanh – TDTT khu ở có diện tích 44,232 ha; đất giao thông có diện tích 87,515 ha và đất đơn vị ở có diện tích 422,069 ha.

\* *Nhà ở xã hội: Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội sẽ được bố trí tại những khu vực có quy mô và vị trí theo từng dự án cụ thể.*

- Đất du lịch có diện tích 135.288 ha, gồm: Đất khu du lịch có diện tích 129.794 ha và đất bến du thuyền có diện tích 5,494 ha.

- Đất thương mại dịch vụ có diện tích 45,644 ha.

- Đất đất hỗn hợp có diện tích 38,218 ha.

b) Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 214,11 ha, gồm:

- Đất cây xanh chuyên đề có diện tích 63,724 ha.

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng có diện tích 0,15 ha.

- Đất an ninh quốc phòng có diện tích 7,612 ha.

- Đất cây xanh cách ly có diện tích 132,538 ha.

- Đất công trình đầu mối HTKT có diện tích đất 110,086 ha.

c) Tổ chức phân khu chức năng:

- Trên cơ sở bao quanh là hệ thống sông rạch (*sông Đồng Nai, sông Đồng Môn*) và hệ thống khung giao thông chính cấp vùng (*đường vành đai 3*) và cấp khu vực; Phân khu 3.3 được chia làm 4 Tiểu khu (*không kể mặt nước*), để kiểm

soát phát triển với mật độ dân cư trung bình từ 120 ÷ 160 người/ha; mật độ xây dựng khu dân cư tối đa ≤ 40%, mật độ xây dựng khu đô thị du lịch từ 25 ÷ 35%; tầng cao xây dựng tối đa ≤ 25 tầng.

- Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo 4 Tiểu khu như sau:

S tt	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Phân khu 3.3			
				Tiểu khu I	Tiểu khu II	Tiểu khu III	Tiểu khu IV
	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>1.936,0</b>	<b>100,0</b>	<b>204,7</b>	<b>465,1</b>	<b>204,2</b>	<b>347,0</b>
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>1.221,0</b>	<b>63,07</b>				
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.006,89</b>	<b>52,01</b>	<b>174,135</b>	<b>345,834</b>	<b>163,717</b>	<b>323,204</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng cấp đô thị</b>	<b>19,344</b>	<b>1,00</b>	<b>1,663</b>	<b>7,975</b>	<b>2,945</b>	<b>6,761</b>
1.1	-Đất giáo dục	5,195	0,27	-	3,870	-	1,325
	+Trường THPT	2,700		-	1,375	-	1,325
	+Liên trường(MN,C1,C2,C3)	2,495		-	2,495	-	-
1.2	-Đất y tế (Bệnh viện đa khoa)	3,586	0,19	-	2,628	-	0,958
1.3	-Đất văn hóa – TDTT	0,863	0,04	0,863	-	-	-
1.4	-Đất cơ quan hành chính	4,009	0,21	0,800	1,477	0,445	1,287
1.5	-Đất thương mại dịch vụ	5,691	0,29	-	-	2,500	3,191
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước cấp đô thị</b>	<b>112,568</b>	<b>5,81</b>	<b>24,800</b>	<b>31,989</b>	<b>20,349</b>	<b>35,430</b>
2.1	-Đất cây xanh – TDTT	75,546	3,90	24,800	27,658	9,217	13,871
2.2	-Mặt nước	37,022	1,91	-	4,331	11,132	21,559
<b>3</b>	<b>Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)</b>	<b>72,407</b>	<b>3,74</b>	<b>15,222</b>	<b>20,427</b>	<b>9,437</b>	<b>27,320</b>
<b>4</b>	<b>Đất khu ở (*)</b>	<b>583,421</b>	<b>30,14</b>	<b>107,299</b>	<b>221,52</b>	<b>85,891</b>	<b>168,709</b>
4.1	-Đất công cộng cấp đơn vị ở	29,605	1,53	5,241	10,52	4,132	9,712
	+Trường mầm non	5,388		1,0	1,882	1,219	1,287
	+Trường tiểu học	7,067		1,0	3,094	1,290	1,683
	+Trường THCS	3,82		1,0	2,014	-	0,806
	+Liên trường (MN,C1,C2)	2,301		-	-	-	2,301
	+Trạm y tế	1,282		0,45	0,624	0,208	-
	+Công cộng đơn vị ở khác	9,747		1,791	2,906	1,415	3,635
4.2	-Đất cây xanh – TDTT khu ở	44,232	2,29	2,5	22,026	5,299	14,407
4.3	-Đất giao thông (đường chính khu vực)	87,515	4,52	-	40,981	18,427	28,108
4.4	-Đất đơn vị ở	422,069	21,8	99,558	147,993	58,036	116,482
<b>5</b>	<b>Đất du lịch</b>	<b>135.288</b>	<b>6,99</b>	<b>25,151</b>	<b>21,985</b>	<b>35,213</b>	<b>52,939</b>
5.1	-Đất khu du lịch	129.794	6,71	25,151	16,491	35,213	52,939
5.2	-Đất bến du thuyền	5,494	0,28	-	5,494	-	-
<b>6</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>45,644</b>	<b>2,36</b>	<b>-</b>	<b>13,599</b>	<b>-</b>	<b>32,045</b>
<b>7</b>	<b>Đất hỗn hợp</b>	<b>38,218</b>	<b>1,97</b>	<b>-</b>	<b>28,339</b>	<b>9,879</b>	<b>-</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>214,11</b>	<b>11,06</b>	<b>30,565</b>	<b>119,266</b>	<b>40,483</b>	<b>23,796</b>
1	Đất cây xanh chuyên đề	63,724	3,29	-	63,724	-	-
2	Đất tôn giáo	0,150	0,01	-	-	-	0,150
3	Đất an ninh quốc phòng	7,612	0,39	-	7,612	-	-
4	Đất cây xanh cách ly	132,538	6,85	28,473	45,609	39,935	18,521
5	Đất công trình đầu mối HTKT	10,086	0,52	2,092	2,321	0,548	5,125
<b>B</b>	<b>Đất khác (mặt nước)</b>	<b>715,0</b>	<b>36,93</b>				

5.3. Tổ chức quy hoạch phân khu chức năng 4 Tiêu khu như sau:

a) Tiêu khu I: Tổng diện tích 204,7 ha được phân thành các khu chức năng:

- Đất dân dụng có tổng diện tích 174,135 ha, gồm:

+ Đất công cộng cấp đô thị có diện tích 1,663 ha, gồm: Đất văn hóa – TĐTT có diện tích 0,863 ha và đất cơ quan hành chính có diện tích 0,8 ha.

+ Đất cây xanh – TĐTT có diện tích 24,8 ha.

+ Đất giao thông đô thị có diện tích 15,222 ha.

+ Đất khu ở có diện tích 107,299 ha, gồm: Đất công cộng cấp đơn vị ở có diện tích 5,241 ha (gồm trường mầm non, trường trung học, trường trung học cơ sở, trạm y tế và công trình khác); đất cây xanh – TĐTT có diện tích 2,5 ha và đất đơn vị ở có diện tích 99,558 ha.

+ Đất du lịch có diện tích 25,151 ha.

- Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 30,565 ha gồm:

+ Đất cây xanh cách ly có diện tích 28,473 ha.

+ Đất công trình đầu mối HTKT có diện tích 2,092 ha.

- Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>174,135</b>		
1	Đất công cộng cấp đô thị	1.663		
1.1	- Đất văn hóa – TĐTT	0,863	≤ 40	≤ 5
1.2	- Đất cơ quan hành chính	0,800	≤ 40	≤ 5
2	Đất cây xanh – TĐTT	24,800	≤ 05	1
3	Đất giao thông đô thị	15.222	-	-
4	Đất khu ở	107,299		
4.1	- Đất công cộng cấp đơn vị ở	5.241	≤ 40	≤ 5
	+ Trường mầm non	1,0	≤ 40	≤ 3
	+ Trường tiểu học	1,0	≤ 40	≤ 4
	+ Trường THCS	1,0	≤ 40	≤ 5
	+ Trạm y tế	0,45	≤ 40	≤ 3
	+ Công cộng đơn vị ở khác	1,791	≤ 40	≤ 5
4.2	- Đất cây xanh – TĐTT khu ở	2,500	≤ 05	1
4.3	- Đất đơn vị ở	99,558	≤ 40	2 – 25
5	Đất du lịch	25,151	25 – 35	≤ 5
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>30,565</b>		
1	Đất cây xanh cách ly	28,473	-	-
2	Đất công trình đầu mối HTKT	2,092	≤ 60	1 – 2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>204,7</b>		

b) Tiêu khu II: Tổng diện tích 465,1 ha được phân thành các khu chức năng:

- Đất dân dụng có tổng diện tích 345,834 ha, gồm:

+ Đất công cộng cấp đô thị có diện tích 7,975 ha, gồm: Đất giáo dục (*trường THPT và liên trường – MN, C1, C2, C3*) có diện tích 3,870 ha; đất y tế (*bệnh viện đa khoa*) có diện tích 2,628 ha và đất cơ quan hành chính có diện tích 1,477 ha.

+ Đất đất cây xanh cấp đô thị có diện tích 31,989 ha, gồm: Cây xanh – TĐTT có diện tích 27,658 ha và mặt nước 4,331 ha.

+ Đất giao thông đô thị có diện tích 20,427 ha.

+ Đất khu ở có diện tích 221,52 ha, gồm: Đất công cộng cấp đơn vị ở có diện tích 10,52 ha (*gồm trường mầm non, trường trung học, trường trung học cơ sở, trạm y tế và công trình khác*); đất cây xanh – TĐTT có diện tích 22,026 ha; đất giao thông khu ở có diện tích 40,981 ha và đất đơn vị ở có diện tích 147,993 ha.

+ Đất du lịch có diện tích 21,985 ha, gồm: Đất khu du lịch có diện tích 16,491 ha và đất bến du thuyền có diện tích 5,494 ha.

+ Đất thương mại dịch vụ có diện tích 13,599 ha.

+ Đất hỗn hợp có diện tích 28,339 ha.

\* *Lưu ý:* Phân khu CBD (*phạm vi 55,9ha*) thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước thì đất hỗn hợp, gồm: Các nhóm ở, thương mại dịch vụ, công cộng, văn phòng cho thuê, cơ quan, trụ sở doanh nghiệp, các công trình vui chơi giải trí,... Trong đó, đất nhóm ở chiếm tỷ lệ 20%; đất nhóm nhà ở là loại hình chung cư có tầng cao từ 5 ÷ 7 tầng.

- Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 30,565 ha, gồm:

+ Đất cây xanh chuyên đề có diện tích 63,724 ha.

+ Đất an ninh quốc phòng có diện tích 7,612 ha.

+ Đất cây xanh cách ly có diện tích 45,609 ha.

+ Đất công trình đầu môi HTKT có diện tích 2,321 ha.

- Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>345,834</b>		
1	Đất công cộng cấp đô thị	7,975		
1.1	- Đất giáo dục	3,870	≤ 40	≤ 5
	+ Trường THPT	1,375	≤ 40	≤ 5
	+ Liên trường (MN, C1, C2, C3)	2,495	≤ 40	≤ 5
1.2	- Đất y tế ( <i>Bệnh viện đa khoa</i> )	2,628	≤ 40	≤ 5
1.3	- Đất cơ quan hành chính	1,477	≤ 40	≤ 5
2	Đất cây xanh cấp đô thị	31,989		
2.1	- Đất cây xanh – TĐTT	27,658	≤ 05	1
2.2	- Mặt nước	4,331	-	-
3	Đất giao thông đô thị	20,427	-	-
4	Đất khu ở	221,520		
4.1	- Đất công cộng cấp đơn vị ở	10,520	≤ 40	≤ 5
	+ Trường mầm non	1,882	≤ 40	≤ 3

	+ Trường tiểu học	3,094	≤ 40	≤ 4
	+ Trường THCS	2,014	≤ 40	≤ 5
	+ Trạm y tế	0,624	≤ 40	≤ 3
	+ Công cộng đơn vị ở khác	2,906	≤ 40	≤ 5
4.2	- Đất cây xanh – TDTT khu ở	22,026	≤ 05	1
4.3	- Đất giao thông khu ở	40,981	-	-
4.4	- Đất đơn vị ở	147,993	≤ 40	2 – 25
5	Đất du lịch	21,985		
5.1	Đất khu du lịch	16,491	25 – 35	≤ 5
5.2	Đất bến du thuyền	5,494	≤ 40	≤ 5
6	Đất thương mại dịch vụ	13,599	≤ 60	≤ 9
7	Đất hỗn hợp	28,339	≤ 50	≤ 25
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>119,266</b>		
1	Đất cây xanh chuyên đề	63,724	≤ 25	1 – 2
2	Đất an ninh quốc phòng	7,612	-	-
3	Đất cây xanh cách ly	45,609	-	-
4	Đất công trình đầu mối HTKT	2,321	≤ 60	1 – 2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>465,1</b>		

c) Tiểu khu III: Tổng diện tích 204,2 ha được phân thành các khu chức năng:

- Đất dân dụng có tổng diện tích 163,717 ha, gồm:

+ Đất công cộng cấp đô thị có diện tích 2,945 ha, gồm: Đất cơ quan hành chính có diện tích 0,445 ha và đất thương mại dịch vụ có diện tích 2,5 ha.

+ Đất đất cây xanh cấp đô thị có diện tích 20,349 ha, gồm: Cây xanh – TDTT có diện tích 9,217 ha và mặt nước 11,132 ha.

+ Đất giao thông đô thị có diện tích 9,437 ha.

+ Đất khu ở có diện tích 85,891 ha, gồm: Đất công cộng cấp đơn vị ở có diện tích 4,132 ha (gồm trường mầm non, trường trung học, trạm y tế và công trình khác); đất cây xanh – TDTT có diện tích 5,299 ha; đất giao thông khu ở có diện tích 18,427 ha và đất đơn vị ở có diện tích 58,036 ha.

+ Đất du lịch có diện tích 35,213 ha.

+ Đất hỗn hợp có diện tích 9,879 ha

- Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 40,483 ha, gồm:

+ Đất cây xanh cách ly có diện tích 39,935 ha.

+ Đất công trình đầu mối HTKT có diện tích 0,548 ha.

- Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>163,717</b>		
1	Đất công cộng cấp đô thị	2,945		
1.1	- Đất cơ quan hành chính	0,445	≤ 40	≤ 5
1.2	- Đất thương mại dịch vụ	2,500	≤ 60	≤ 5



2	Đất cây xanh cấp đô thị	20,349		
2.1	- Đất cây xanh – TĐTT	9,217	≤ 05	1
2.2	- Mặt nước	11,132	-	-
3	Đất giao thông đô thị	9,437		
4	Đất khu ở	85,891		
4.1	- Đất công cộng cấp đơn vị ở	4,132		
	+ Trường mầm non	1,219	≤ 40	≤ 3
	+ Trường tiểu học	1,290	≤ 40	≤ 4
	+ Trạm y tế	0,208	≤ 40	≤ 3
	+ Công cộng đơn vị ở khác	1,415	≤ 40	≤ 5
4.2	- Đất cây xanh – TĐTT khu ở	5,299	≤ 05	1
4.3	- Đất giao thông khu ở	18,427	-	-
4.4	- Đất đơn vị ở	58,036	≤ 40	2 – 25
5	Đất du lịch	35,213	25 – 35	≤ 9
6	Đất hỗn hợp	9,879	≤ 50	≤ 25
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>40,483</b>		
1	Đất cây xanh cách ly	39,935	-	-
2	Đất công trình đầu mối HTKT	0,548	≤ 60	1 – 2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>204,2</b>		

d) Tiêu khu IV: Tổng diện tích 347,0 ha được phân thành các khu chức năng:

- Đất dân dụng có tổng diện tích 323,204 ha, gồm:

+ Đất công cộng cấp đô thị có diện tích 6,761 ha, gồm: Đất giáo dục (*trường trung học phổ thông*) có diện tích 1,325 ha; đất y tế (*bệnh viện đa khoa*) có diện tích 0,958 ha; đất cơ quan hành chính có diện tích 1,287 ha và đất thương mại dịch vụ có diện tích 3,191 ha.

+ Đất đất cây xanh cấp đô thị có diện tích 35,430 ha, gồm: Cây xanh – TĐTT có diện tích 13,871 ha và mặt nước 21,559 ha.

+ Đất giao thông đô thị có diện tích 27,320 ha.

+ Đất khu ở có diện tích 168,709 ha, gồm: Đất công cộng cấp đơn vị ở có diện tích 9,712 ha (*gồm trường mầm non, trường trung học, trường trung học cơ sở, liên trường – MN, C1, C2 và công trình khác*); đất cây xanh – TĐTT có diện tích 14,407 ha; đất giao thông khu ở có diện tích 28,108 ha và đất đơn vị ở có diện tích 116,482 ha.

+ Đất du lịch có diện tích 52,939 ha.

+ Đất thương mại dịch vụ có diện tích 32,045 ha.

- Đất ngoài dân dụng có tổng diện tích 30,565 ha, gồm:

+ Đất tôn giáo có diện tích 0,150 ha.

+ Đất cây xanh cách ly có diện tích 18,521 ha.

+ Đất công trình đầu mối HTKT có diện tích 5,125 ha.

- Các chỉ tiêu Quy hoạch – Kiến trúc:

Stt	Sử dụng đất	Diện tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>323,204</b>		
1	Đất công cộng cấp đô thị	6,761		
1.1	- Đất giáo dục ( <i>Trường THPT</i> )	1,325	≤ 40	≤ 5
1.2	- Đất y tế ( <i>Bệnh viện đa khoa</i> )	0,958	≤ 40	≤ 5
1.3	- Đất cơ quan hành chính	1,287	≤ 40	≤ 5
1.4	- Đất thương mại dịch vụ	3,191	≤ 60	≤ 9
2	Đất cây xanh cấp đô thị	35,430		
2.1	- Đất cây xanh – TĐTT	13,871	≤ 05	1
2.2	- Mặt nước	21,559		
3	Đất giao thông đô thị	27,320		
4	Đất khu ở	168,709		
4.1	- Đất công cộng cấp đơn vị ở	9,712	≤ 40	≤ 5
	+ <i>Trường mầm non</i>	1,287	≤ 40	≤ 3
	+ <i>Trường tiểu học</i>	1,683	≤ 40	≤ 4
	+ <i>Trường THCS</i>	0,806	≤ 40	≤ 5
	+ <i>Liên trường (MN, C1, C2)</i>	2,301	≤ 40	≤ 5
	+ <i>Công cộng đơn vị ở khác</i>	3,635	≤ 40	≤ 5
4.2	- Đất cây xanh – TĐTT khu ở	14,407	≤ 05	1
4.3	- Đất giao thông khu ở	28,108		
4.4	- Đất đơn vị ở	116,482	≤ 40	2 – 25
5	Đất du lịch	52,939	25 – 35	≤ 9
6	Đất thương mại dịch vụ	32,045	≤ 50	≤ 25
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>23,796</b>		
1	Đất tôn giáo	0,150	≤ 40	1 – 2
2	Đất cây xanh cách ly	18,521		
3	Đất công trình đầu mối HTKT	5,125	≤ 60	1 – 2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>347,0</b>		

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Không gian Phân khu 3.3 liên kết với các khu chức năng khác của đô thị mới Nhơn Trạch, khu phức hợp Long Thành và Quận 9 – thành phố Hồ Chí Minh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm hướng tới hình thành một không gian quy hoạch thống nhất, bảo đảm tính đồng bộ, hiện đại, mang bản sắc của đô thị sinh thái ven sông Đồng Nai. Không gian đô thị phát triển tập trung theo cấu trúc chặt chẽ, đa dạng, và hiện đại; được đặt trong không gian mềm mại của sông nước và cây xanh. Trong đó không gian mặt nước và cây xanh được hình thành trên đường nét của cấu trúc tự nhiên để trở thành các khung không gian sinh thái; Các mảng đô thị là những không gian được lồng vào trong không gian cảnh quan thiên nhiên một cách đồng điệu, hài hoà nhưng vẫn có sự nổi bật, có sự tương phản rõ nét.

6.1. Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát:

a) Các khu vực cảnh quan trung tâm:

- Khu vực trung tâm cấp vùng: Tại Khu trung tâm của cù lao Ông Cò, trên trục đường chính vào khu đô thị du lịch Đại Phước gắn với hệ thống quảng

trường; trung tâm thương mại; các khu dịch vụ du lịch, dịch vụ khách sạn, resort, sân golf; các công trình với chức năng hỗn hợp, các khu vui chơi giải trí,...

- Khu vực trung tâm cấp phân khu và tiểu khu tại:

+ Trục đường Vành đai 3 và khu vực nút giao với đường Lý Tự Trọng với tổ hợp công trình hỗn hợp cao tầng, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ là trọng tâm trên dải đô thị tiếp giáp đường Vành đai 3. Tiếp đến là trục đường Lý Tự Trọng nối đến cầu Đại Phước qua cù lao Ông Cò là khu trung tâm năng động của sự phát triển, với công trình có chiều cao trung bình, các hành lang xanh từ các hướng vào quảng trường trung tâm cù lao Ông Cò; bao quanh khu trung tâm tổ chức các khu dịch vụ hỗ trợ; các khu ở, nghỉ dưỡng cao cấp; khu công viên – thể dục thể thao, sân golf,... điểm cuối tuyến đường là khu vực bến du thuyền nổi ra sông Đồng Nai.

+ Trung tâm công cộng, dịch vụ phục vụ nhu cầu cấp đô thị và cấp khu ở được bố trí gắn kết với hệ thống không gian mở, quảng trường tại các nút giao cắt với các tuyến giao thông chính khu vực và các trục cảnh quan.

b) Các điểm nhấn đô thị:

- Điểm nhấn cấp 1: Là tổ hợp các công trình hỗn hợp cao tầng như: chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, khu dịch vụ hỗn hợp dọc theo đường Vành đai 3, Lý Tự Trọng, Phân khu CBD thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước; các công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị (*trường THPT, trường THCS, trường tiểu học; thương mại dịch vụ,...*) với hình khối kiến trúc hiện đại, đồng bộ tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực và đô thị.

- Điểm nhấn cấp 2: Các khu công viên tập trung với các công trình dịch vụ nhóm ở nhỏ, sân bãi, các quảng trường nhỏ, các tuyến đi bộ sẽ là nơi giao tiếp, nghỉ ngơi, thư giãn của người dân tại khu vực.

c) Các tuyến cảnh quan đô thị:

- Các tuyến theo hướng nhìn từ giao thông thủy: Hai bên bờ sông Đồng Nai.

- Các tuyến theo hướng nhìn từ các trục đường:

+ Đường đối ngoại: Vành đai 3.

+ Đường chính đô thị: Lý Tự Trọng nổi dài.

+ Đường liên khu vực và các trục đường chính khu vực.

d) Hệ thống không gian mở:

- Tổ chức mạng lưới đường giao thông với mật độ cao ở khu trung tâm, giảm dần ra các khu vực ven sông với bề rộng mặt cắt đường không quá lớn là những yếu tố đảm bảo sự cảm nhận thân thiện cho đô thị sinh thái, cũng như đảm bảo độ che phủ cao của cây xanh trên các tuyến đường.

- Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống kênh rạch sẵn có thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh kết nối ven sông Đồng Nai, sông Cái, công viên – thể dục thể thao, quảng trường và bến thuyền tạo thành khung không gian mở sẽ mang đến sức hấp dẫn cho toàn phân khu. Tạo ra bản sắc đô thị gắn với yếu tố mặt nước, là yếu tố quyết định sự thành công của cấu trúc đô thị du lịch sinh thái.

- Sự kết hợp của hệ thống mặt nước sẽ tạo thành một hành lang xanh xuyên suốt giữa lòng Phân khu 3.3; hành lang này như một sợi dây xuyên chuỗi các không gian mở chính của đô thị với trọng tâm là khu công viên cây xanh – thể dục thể thao cấp đô thị tại trung tâm tiểu khu.

đ) Hành lang cách ly dọc sông: Khu vực xây mới đảm bảo hành lang cách ly dọc sông từ 50 đến 150m trồng cây xanh sinh thái và phòng hộ; khoảng cách cụ thể được xác định trên cơ sở có giải pháp kè gia cố về kỹ thuật chống sạt lở bờ sông và giải pháp kiến trúc xây dựng công trình (*về tầng cao, mật độ xây dựng và giải pháp về kết cấu công trình, ...*).

## 6.2. Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và khoảng lùi xây dựng:

### a) Mật độ xây dựng và tầng cao công trình:

- Phù hợp theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

- Đối với công trình hỗn hợp, chung cư, công cộng, dịch vụ đô thị,... bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ, bãi đỗ xe,... trên cơ sở phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- Mật độ xây dựng gộp các khu đơn vị ở : 25 – 35%, trong đó:

+ Nhà ở : 30 – 80%.

+ Công trình công cộng : ≤ 40%.

+ Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 60%.

- Mật độ xây dựng gộp các khu đô thị du lịch : ≤ 25%, trong đó:

+ Nhà ở : 30 – 80%.

+ Công trình du lịch, dịch vụ du lịch : ≤ 40%.

- Tầng cao xây dựng công trình (*không bao gồm tầng hầm*).

+ Nhà ở : 2 – 25 tầng.

+ Công trình công cộng : ≤ 5 tầng.

+ Công trình thương mại dịch vụ : ≤ 9 tầng.

+ Công trình công cộng, dịch vụ ngoài đơn vị ở : 3 – 15 tầng.

+ Các công trình hỗn hợp, công trình điểm nhấn : ≤ 25 tầng

### b) Khoảng lùi xây dựng:

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường; đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị. Chỉ giới xây dựng đối với các công trình cao tầng ≥ 6m. Đối với các khu vực không gian quan trọng, đường Vành đai 3 khoảng lùi phần đế công trình ≥ 10m.

- Đối với loại hình nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư phát triển mới, phải bố trí khoảng lùi trước nhà ≥ 3m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

- Việc bố trí khoảng lùi phải thống nhất cho một dãy phố, khuyến khích bố trí khoảng lùi lớn hơn so với các yêu cầu trên.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Quy hoạch giao thông:

#### a) Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ: Đường Vành đai 3 – thành phố Hồ Chí Minh (*mặt cắt 1-1*) có lộ giới 120m được quy hoạch theo tiêu chuẩn cao tốc loại A ; kết nối trực tiếp với Phân khu 3.3 duy nhất tại điểm giao cắt với đường Lý Tự Trọng; điểm giao cắt này là nút giao khác mức, hình thức hầm chui hoặc cầu vượt sẽ được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án. Các kết nối khác từ Phân khu 3.3 với đường Vành đai 3 thông qua tuyến đường gom.

- Đường sắt đô thị: Trong tương lai khi sân bay Long Thành đi vào khai thác hoạt động, hình thành tuyến đường sắt đô thị từ thành phố Hồ Chí Minh đi sân bay Long Thành qua địa bàn tỉnh Đồng Nai với chiều dài khoảng 24,6km; tuyến đi trong hành lang đường Vành đai 3, phía bên trái tuyến hướng từ thành phố Hồ Chí Minh đi Nhơn Trạch.

- Đường thủy nội địa: Khai thác tuyến giao thông đường thủy dọc sông Đồng Nai, sông Sâu; Phát triển hệ thống bến thủy nội địa hành khách liên kết mạnh mẽ với hệ thống bến thủy nội địa trên sông Đồng Nai. Xây dựng các bến hành khách, bến thuyền du lịch đáp ứng nhu cầu vận chuyển hàng hóa, hành khách và du lịch. Đối với các kênh rạch, cần khơi thông luồng tuyến, bề rộng  $\geq 20m$  đảm bảo khai thác du lịch đường thủy an toàn và hiệu quả.

#### - Bến bãi:

+ Bố trí các bãi đậu xe tập trung tại các khu trung tâm cấp của đô thị hoặc các công trình tập trung đông người như: Trường học, công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ga, khu công viên,... Bố trí các bến hàng hóa, bến du lịch,... theo quy hoạch trên cơ sở thỏa thuận với cấp thẩm quyền theo quy định ngành giao thông.

+ Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, khoảng cách các trạm khoảng từ 300 ÷ 500m và không quá 800m được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

#### b) Giao thông đô thị:

- Đường trục chính đô thị: Trục đường Lý Tự Trọng kéo dài qua cầu Đại Phước đây là tuyến giao thông huyết mạch kết nối Phân khu 3.3 với các khu vực bên ngoài, gồm 3 mặt cắt với lộ giới:

+ Mặt cắt 2-2 có lộ giới 49,5m (*lòng đường 2x11,25m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách 15m*).

+ Mặt cắt 3A-3A có lộ giới 38,5m (*lòng đường 2x4m với dải phân cách 1m; và mặt đường 2x7m với dải phân cách 1m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách giữa 2,5m*).

+ Mặt cắt 3B-3B có lộ giới 38,5m (*lòng đường 2x10,5m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách 5m*).

#### - Đường liên khu vực:

+ Mặt cắt 3-3 có lộ giới 33m (lòng đường 2x10,5m; vỉa hè hai bên 2x5m; dải phân cách 2m).

+ Mặt cắt 4-4 có lộ giới 30m (lòng đường 18m; vỉa hè hai bên 2x6m).

+ Mặt cắt 4A-4A có lộ giới 31m (lòng đường 2x7,5m; vỉa hè hai bên 2x6m; dải phân cách 4m).

+ Mặt cắt 5-5 có lộ giới 27m (lòng đường 15m; vỉa hè hai bên 2x6m).

c) Giao thông khu ở:

- Đường chính khu vực: Mặt cắt 6-6 có lộ giới 21m (lòng đường 12m; vỉa hè hai bên 2x5m); Được thiết kế đảm bảo khoảng cách hợp lý, tổ chức đầu nối đến các tuyến đường chính đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị. Dưới cấp đường này, chỉ gợi ý hướng tuyến; quy định tỷ trọng giao thông để các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

- Đường phân khu vực: Mặt cắt 7-7 có lộ giới 15m (lòng đường 7m; vỉa hè hai bên 2x4m).

- Đối với các tuyến giao thông phục vụ du lịch chỉ cho phép đi bộ hoặc cơ giới đặc thù lưu thông, lộ giới đường đảm bảo rộng từ 3 ÷ 6m.

d) Nút giao thông: Tổ chức nút giao khác mức tại vị trí giao cắt giữa đường Vành đai 3 – thành phố Hồ Chí Minh với đường Lý Tự Trọng nối dài (quy hoạch phân khu chỉ xác định quỹ đất bố trí nút giao thông khác cao độ, hình thức hầm chui hoặc cầu vượt sẽ được xác định cụ thể khi triển khai thực hiện dự án phù hợp theo các giai đoạn phát triển của đô thị).

## 7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền: Tuân thủ theo khống chế cao độ nền đã được duyệt cho đô thị mới Nhơn Trạch. Đến nay các dự án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, một số đã triển khai, hầu hết cao độ xây dựng cơ bản tuân thủ theo cao độ nền quy hoạch chung đã được duyệt.

- Thiết kế cao độ san nền cho khu vực Phân khu 3.3 được xác định theo cao độ khống chế của hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Cao độ tại các nút giao khống chế  $H_{xd} \geq 2,5m$ .

+ Cao độ khống chế xây dựng công trình  $H_{xd} \geq 2,5m$ .

+ Cao độ cây xanh, công viên  $H_{xd} \geq 2,3m$ .

+ Đối với các khu vực có cao độ nền tự nhiên thấp hơn các giá trị nêu trên khi xây dựng cần đắp nền toàn bộ đến cao độ tối thiểu là  $H_{xd} = 2,3m$  (khu vực ở mật độ thấp) và  $H_{xd} = 2,5m$  (khu vực ở mật độ cao).

+ Đối với các dự án đã được phê duyệt và triển khai trong giai đoạn đến năm 2020 thì cốt xây dựng vẫn giữ nguyên theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đảm bảo hành lang cách ly dọc sông Đồng Nai từ 50 ÷ 150m trồng cây xanh sinh thái và phòng hộ; các dự án phải có giải pháp kè gia cố về kỹ thuật chống sạt lở bờ sông, đảm bảo ứng phó với biến đổi khí hậu.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được đầu tư xây dựng mới hoàn chỉnh, tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Công thoát nước sử dụng cống tròn BTCT, rãnh có nắp cường lực đặt dọc theo các tuyến đường giao thông; giếng thu, giếng thăm BTCT và cửa xả BTCT.

- Mạng lưới thoát nước mưa phân tán theo từng lưu vực nhỏ; hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên ra các kênh, mương sau cùng đổ vào sông Cái và sông Đồng Nai. Toàn khu vực được chia thành 4 lưu vực chính tương ứng với 4 tiểu khu I, II, III, IV theo quy hoạch; mỗi lưu vực chính lại được chia thành nhiều tiểu lưu vực, cụ thể như sau:

+ Tiểu khu I chia làm 3 tiểu lưu vực: Lưu vực 1, 2 thoát ra sông Đồng Nai; lưu vực 3 thoát ra sông Cái.

+ Tiểu khu II chia làm 3 tiểu lưu vực, thoát theo 4 cửa rạch ra sông Cái.

+ Tiểu khu III chia thành 3 tiểu lưu vực: Lưu vực 1, 3 thoát ra sông Cái; lưu vực 2 thoát ra sông Đồng Nai.

+ Tiểu khu IV chia thành 4 tiểu lưu vực: Lưu vực 1 thoát ra sông Đồng Nai; lưu vực 2, 3, 4 thoát ra sông Cái.

- Giải pháp khác:

+ Nạo vét kênh rạch để đảm bảo cho việc tiêu thoát nước nhanh chóng, hạn chế đến mức thấp nhất việc ngập úng cục bộ. Cần có các biện pháp gia cố bờ đê đối với khu vực hồ cảnh quan, kênh rạch đi qua khu đô thị.

+ Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng động đất cấp 8 (theo tài liệu của viện Vật lý Địa cầu Quốc gia), khi xây dựng các công trình lớn cần tính đến kháng chấn của cấp động đất đã được cảnh báo.

+ Đối với hồ điều hòa: Không chế mực nước lớn nhất tại các hồ điều hòa là 2m; mực nước thường xuyên là 1,8m; mực nước tối thiểu là 1,5m; cao độ đáy hồ Hđáy = 0m; cao độ bờ Hbờ = 2,3m.

### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu dùng nước: 20.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

b) Nguồn nước: Tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch; tiếp tục sử dụng 2 trạm cấp nước ngầm Đại Phước và cù lao Ông Cò; bổ sung thêm tuyến ống Φ500 từ trạm tăng áp Nhơn Trạch trên đường Lý Tự Trọng.

c) Mạng lưới đường ống:

- Xây dựng trạm bơm tăng áp công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm (nguồn nước từ trạm tăng áp Nhơn Trạch); trong đó: Trạm tại đầu cầu Đại Phước cung cấp nước sạch cho tiểu khu I và II; Tiểu khu III lấy nước từ 2 tuyến Φ150 hiện có trên đường tỉnh 769; Tiểu khu IV lấy nước trực tiếp từ tuyến Φ500 từ trạm tăng áp Nhơn Trạch tới.

- Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống ≥ Φ100. Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí.

- Đường ống được đặt trên vỉa hè và đi trong tuy nèn kỹ thuật, tránh chòng

chéo với các hệ thống kỹ thuật khác. Mạng lưới đường ống phân phối sử dụng ống HDPE. Đường ống được đặt trên vỉa hè; độ sâu chôn ống tối thiểu 0,5m; đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 0,7m – 1,0m (tính đến đỉnh ống).

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở phải có thỏa thuận đầu nối và tham gia ý kiến của Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch.

d) Chữa cháy: Tuân thủ theo Luật Phòng cháy và chữa cháy năm 2001 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy năm 2013. Trong từng các công trình cao tầng phải có thiết bị báo cháy và chữa cháy tuân theo quy phạm phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an. Trên các tuyến ống  $\geq \Phi 100$ , dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất), đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150 m/họng, họng chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như tại ngã ba, ngã tư đường phố.

#### 7.4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

##### a) Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải từ 80÷100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt. Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2015/BTNMT về nước thải sinh hoạt; Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh về phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 36/2018/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với thoát nước mưa, Các công trình phát sinh nước thải đều phải có bể tự hoại trước khi thu gom theo hệ thống thoát nước thải về trạm xử lý tập trung theo các tiểu khu.

+ Lưu vực 1 có quy mô 01 ha tại khu vực phía Bắc, nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai, tổng công suất trạm 3.500 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Lưu vực 2 có quy mô 01 ha tại khu vực phía Nam (cù Lao ông Cồn) với nguồn tiếp nhận là sông Cái, tổng công suất trạm 7.100 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Lưu vực 3 (gồm 2 trạm tại khu vực phía Tây – xã Phú Hữu): Trạm số (1) có quy mô 0,15 ha với công suất 950 m<sup>3</sup>/ngày và Trạm số (2) có quy mô 0,2 ha với công suất 1.350 m<sup>3</sup>/ngày.

+ Lưu vực 4 có quy mô 01 ha tại khu vực phía Đông (xã Phú Thạnh) với nguồn tiếp nhận là sông Cái, tổng công suất trạm 4.500 m<sup>3</sup>/ngày.

##### b) Rác thải:

- Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải. Bố trí thùng chứa tại các vị trí thuận lợi trong các khu ở, khu công cộng, hành chính, công viên,... Việc quét dọn chất thải rắn được thực hiện bởi công ty môi trường đô thị và chuyển tới trạm trung chuyển.

- Bố trí 4 trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR) không chính thức cỡ nhỏ có diện tích khoảng 500 m<sup>2</sup>/trạm cho 4 tiểu khu.



- Việc vận chuyển chất thải rắn từ trạm trung chuyển đến khu xử lý nên sử dụng loại xe tải chuyên chở đặc dụng. CTR sinh hoạt được thu gom và vận chuyển hàng ngày đến trạm trung chuyển CTR sau đó vận chuyển về khu xử lý của tỉnh tại Bàu Cạn – huyện Long Thành.

c) Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch.

#### 7.5. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

a) Nguồn điện:

- Theo quy hoạch phát triển Điện lực, nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 110kV Phú Thạnh có công suất 2x63MVA nằm sát ranh giới quy hoạch. Đối với giai đoạn hiện hữu và chuẩn bị đầu tư quy hoạch, nguồn điện cấp cho khu vực vẫn được sử dụng từ tuyến 22kV chạy dọc TL.769.

- Sau khi trạm 110kV Phú Thạnh đi vào hoạt động, nguồn điện cấp cho khu vực sẽ được đấu nối, chuyển đổi từ nguồn điện hiện hữu sang nguồn điện mới để đảm bảo công suất, độ tin cậy cung cấp điện.

b) Lưới điện:

- Giữ nguyên hướng tuyến 220kV sát ranh giới phía Tây khu vực, đảm bảo hành lang an toàn cách ly cho tuyến, khu vực là đô thị du lịch. Cải tạo hạ ngầm tuyến trung thế hiện hữu đảm bảo tin cậy cung cấp điện và mỹ quan cho đô thị.

+ Tiểu khu I và II: Xây mới 2 xuất tuyến 4 và 5 cấp điện cho 2 tiểu khu; Hướng tuyến dọc theo trục giao thông chính cấp điện cho 37 trạm biến áp hạ thế.

+ Tiểu khu III: Xây mới điểm đầu ĐĐ1 và ĐĐ2 trên tuyến 22kV hiện hữu chạy dọc TL.769 cấp điện cho khu dân cư khu vực phía Tây (xã Đại Phước), tuyến này cấp điện cho 17 trạm biến áp hạ thế cấp điện trực tiếp cho tiểu khu III.

+ Tiểu khu IV: Xây mới trạm cắt 22kV dưới chân cầu Đại Phước, từ trạm cắt này phân phối điện trực tiếp cho các tiểu khu I, II và IV thông qua các tuyến 22kV.

- Các công trình lưới điện tuân thủ theo Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị, trong đó các tuyến trung, hạ áp đi trong các tuynel hoặc hào kỹ thuật theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống.

c) Trạm và lưới hạ thế:

- Sử dụng trạm biến áp (hạ thế) 22/0,4kV; kết cấu trạm sử dụng trạm kios và trạm ngòi (đứng), vị trí đặt ở khu vực cây xanh, khu vực công cộng... bán kính cấp điện không quá 300m. Đối với các nhà cao tầng có phụ tải lớn các trạm biến áp dự kiến được đặt trong tòa nhà để thuận lợi cho các xuất tuyến hạ thế.

- Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cáp ngầm điện áp với đặc tính chống thấm dọc, đi trong tuynel hoặc hào kỹ thuật đảm bảo đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.

#### 7.6. Thông tin liên lạc:

a) Theo quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, khu vực nhận tín hiệu chuyển mạch từ trạm vệ tinh Đại Phước lưu lượng 25.000 Lines nằm sát khu vực.

- Mạng điện thoại: Các điểm chuyển mạch như đánh giá phân hiện trạng sẽ dần được thay thế bằng các thiết bị truy nhập đa dịch vụ băng rộng và thiết bị công

đa phương tiện với dung lượng từ 2.000 lines đến 10.000 lines. Đồng thời xây dựng mới các điểm truy nhập thuê bao tại các điểm tập trung dân cư với dung lượng từ 1.000 lines đến 2.000 lines. Kết nối các điểm chuyên mạch trên là các tuyến cáp quang nâng cấp và xây dựng mới dung lượng từ 8E1 đến 32 E1.

- Mạng truyền hình: Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (*gồm cả miễn phí và có phí*) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực nghiên cứu. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

- Mạng ngoại vi: Gồm các hệ thống công, bể cáp và hầm cáp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính, hướng dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp; nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê tông.

- Mạng truy nhập Internet: Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức hữu tuyến và phương thức vô tuyến. Giai đoạn 2015 - 2030: phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng GSM với tốc độ truyền dữ liệu cao (*có thể lên tới hàng Gbps*), khu vực phủ sóng rộng, khả năng bảo mật cao.

b) Tăng dung lượng các trạm BTS, tăng chất lượng phủ sóng tại khu vực phát triển mới. Trạm BTS (*xác định theo WGS84 hoặc VN2000*) là công trình xây dựng bao gồm hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động (*nhà, trạm, cột...*) và các thiết bị mạng thông tin di động được lắp đặt vào hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

c) Để đảm bảo mỹ quan, cảnh quan kiến trúc, xây dựng và khuyến khích dùng chung hạ tầng, các công trình trạm BTS được khống chế trong số lượng phân bố ở mỗi khu vực thu phát sóng

#### 7.7. Không gian xây dựng ngầm:

a) Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng, cây xanh thành phố và khu ở.

b) Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng gồm các công trình: Thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (*không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...*).

c) Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

d) Đối với đất xây dựng nhà ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng bố trí bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

đ) Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

#### 8. Giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu:

##### a) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Có giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường cụ thể trong quá trình thi công xây dựng; hạn chế ô nhiễm không khí, tiếng ồn và ùn tắc đô thị thông qua việc sử dụng đất hợp lý về việc xây dựng các công trình giao thông.

- Nâng cao nhận thức của người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

- Thực hiện đồng bộ các dự án thoát nước kết hợp tổ chức đường giao thông, hệ thống thu gom nước thải, trồng cây xanh hai bên sông rạch,... không để xả thải trực tiếp vào nguồn nước.

b) Giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu:

- Khoanh vùng và có các giải pháp bảo vệ, khuyến khích phát triển vùng sinh thái thích ứng với biến đổi khí hậu tại khu vực dọc sông, rạch, phát triển thảm thực vật tại các khu vực ven sông Đồng Nai và kênh rạch, thảm xanh hiện hữu.

- Hình thành các công viên sinh thái cho phép ngập tại các khu vực đất thấp ven các sông rạch; bố trí các hồ cảnh quan kết hợp điều hòa tại các khu công viên.

9. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn đầu:

a) Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực, giao thông khu ở kết nối với hệ thống giao thông đô thị. Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

b) Lập dự án đầu tư, nâng cấp các công trình công cộng, giáo dục và văn hóa phục vụ nhu cầu của người dân trên địa bàn như: Trụ sở hành chính, Trung tâm văn hóa xã, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường PTTH, nhà văn hóa và sân thể thao, sân vận động, công viên cây xanh công cộng,...

c) Phối hợp, hỗ trợ và đôn đốc việc hoàn tất các thủ tục và triển khai các dự án đầu tư gắn với các nhà đầu tư đã có trên địa bàn.

10. Quy định quản lý:

a) Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được ban hành kèm theo quyết định này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp; các quy định hiện hành của Nhà nước; các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch có trách nhiệm:

1. Phối hợp Ủy ban nhân dân xã Đại Phước, Long Tân và Phú Thạnh thực hiện công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Đại Phước, Long Tân và Phú Thạnh tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng thỏa thuận, đảm bảo tuân thủ đúng

quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** 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; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Phước, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Tân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Thạnh; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
  - Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
  - Lưu: VT, KTN Tan.
- <D:\2020\Nhơn Trạch\QHPK>



Cao Tiến Dũng