

A.Nhiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 875 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 26 tháng 3 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 3.2 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 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4206/TTr-SXD ngày 07/9/2018 và Văn bản số 5827/SXD-QHKT ngày 29/11/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.2 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 sau:

1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Long Tân và một phần xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, ranh giới cụ thể như sau:

- a) Phía Đông : Giáp sông Đồng Môn.
- b) Phía Tây : Giáp đường Vành đai 3.
- c) Phía Nam : Giáp đường Làng đại học.
- d) Phía Bắc : Giáp sông Đồng Nai.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: Khoảng 755,28 ha.

b) Quy mô dân số: Đến năm 2035 khoảng 14.000 - 16.000 người; giai đoạn sau 2035 khi lấp đầy khả năng dung nạp tối đa khoảng 35.000 - 42.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. Tính chất, mục tiêu

a) Tính chất: Theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050, phân khu 3.2 có tính chất như sau:

- Hình thành khu đô thị chất lượng cao theo mô hình sinh thái, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

- Là bệnh viện cấp vùng tại cửa ngõ đô thị từ tuyến đường Vành đai 3 - Hồ Chí Minh sang Nhơn Trạch; là khu dịch vụ hỗ trợ trung tâm y tế, khu dân cư mật độ thấp cửa ngõ phía Bắc của đô thị Nhơn Trạch.

- Xác lập hành lang bảo vệ dọc sông Đồng Nai phù hợp và hài hòa với các khu chức năng ven sông.

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 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

Phù hợp quy chuẩn xây dựng Việt Nam; định hướng điều chỉnh quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai 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 tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

Đất xây dựng đô thị khoảng	: 90 - 105 m ² /người, trong đó:
- Đất đơn vị ở	: 50 - 70 m ² /người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị	: 04 - 06 m ² /người.
- Đất cây xanh	: 06 - 07 m ² /người.
- Đất giao thông	: 20 - 22 m ² /người.

b) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước	: 180 lít/người/ngày đêm.
---------------------	---------------------------

- Chỉ tiêu thoát nước : 80% 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 : 01 máy/2 người.
- Mật độ mạng lưới đường, bãi đỗ xe : Quy chuẩn xây dựng VN.

5. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đơn vị ở	367,29	48,63
1	Đất ở	200,49	26,55
2	Công trình công cộng	34,36	4,55
2.1	Trường mầm non	5,94	
2.2	Trường tiểu học	4,66	
2.3	Trường THCS	4,91	
2.4	Trạm y tế	0,75	
2.5	Công công đơn vị ở	18,08	
3	Cây xanh đơn vị ở	55,97	7,41
4	Giao thông nội bộ	76,48	10,13
II	Ngoài đơn vị ở	387,99	51,37
1	Công trình thương mại dịch vụ	64,64	8,56
1.1	Công trình thương mại dịch vụ	0,96	
1.2	Công trình hỗn hợp	23,58	
1.3	Cụm công trình hỗn hợp	40,10	
2	Công trình công cộng đô thị	31,21	4,13
2.1	Cơ quan hành chính	0,95	
2.2	Trường THPT và đào tạo	3,22	
2.3	Trung tâm y tế cấp vùng	16,61	
2.4	Công trình Văn hóa, công trình công cộng ngoài đơn vị ở khác	10,43	
3	Cây xanh đô thị	132,21	17,50
3.1	Quảng trường, cây xanh tập trung, thể dục thể thao	20,03	
3.2	Cây xanh cách ly	42,30	
3.3	Mặt nước tập trung	69,88	
4	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	19,62	2,60
5	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,21	0,03
6	Giao thông đô thị	140,09	18,55
	Tổng Cộng	755,28	100,00

b) Quy hoạch phân khu chức năng: Với diện tích khoảng 755,28 ha được phân thành các khu chức năng chính sau:

- Đất đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 367,29 ha; trong đó:

+ Đất xây dựng nhà ở có diện tích khoảng 200,5 ha chiếm tỷ lệ 26,55%; gồm: Nhà biệt thự, nhà liên kế, chung cư và tái định cư.

* Nhà ở xã hội: Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, với quy mô đất ở 200,5ha thì quỹ đất 20% trên tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội tương đương 40,1ha; dự kiến bố trí tại những khu vực có dự án, quy mô và vị trí theo từng dự án; các khu vực xây mới sẽ hoạch định tại vị trí phù hợp.

+ Đất công trình công cộng có diện tích khoảng 34,36 ha chiếm tỷ lệ 4,55%; trong đó đất công cộng khoảng 18,83 ha, đất giáo dục khoảng 15,52 ha.

+ Đất cây xanh đơn vị ở có diện tích khoảng 55,97 ha chiếm tỷ lệ 7,4%;

+ Đất giao thông nội bộ có diện tích khoảng 76,48 ha chiếm tỷ lệ 10,13%.

- Đất ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích 387,99 ha chiếm tỷ lệ 51,37%

+ Đất công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp có diện tích khoảng 64,64 ha; gồm công trình dịch vụ tổng hợp, thương mại, văn phòng,...

+ Đất công trình công cộng đô thị có diện tích khoảng 31,21 ha; bao gồm:

* Cơ quan hành chính khoảng 0,95 ha.

* Giáo dục khoảng 3,22 ha (02 trường Trung học phổ thông).

* Y tế khoảng 16,61 ha (Trung tâm y tế cấp vùng).

* Công cộng đô thị khác khoảng 10,43 ha.

+ Đất cây xanh đô thị có diện tích khoảng 132,21 ha; gồm:

* Công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường khoảng 20,03 ha.

* Cây xanh cách ly khoảng 42,3 ha.

* Mặt nước trong các khu cây xanh khoảng 69,88 ha.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 19,62 ha.

+ Đất tôn giáo tín ngưỡng có diện tích khoảng 0,21 ha.

+ Đất giao thông đô thị có diện tích khoảng 140,09 ha chiếm tỷ lệ 18,55%.

- Trên cơ sở bao quanh là hệ thống sông rạch (sông Đồng Nai, sông Đồng Môn) và hệ thống khung cứng giao thông cấp vùng (đường vành đai 3, đường sắt đô thị) cấp khu vực (đường Làng đại học), Phân khu 3.2 được chia làm 08 tiểu khu (07 tiểu khu nhà ở và 01 tiểu khu giao thông) để kiểm soát phát triển.

(Phụ lục bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất các tiểu khu đính kèm).

6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc Phân khu 3.2 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.

a) Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát

- Các khu vực cảnh quan trung tâm:

+ Khu vực trung tâm cấp vùng tại: Dải đô thị giáp đường Vành đai 3 hình thành trục công trình thương mại dịch vụ - hỗn hợp gắn với hệ thống quảng trường, khai thác lợi thế tại khu vực cửa ngõ phía Đông đô thị.

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

* Trục đường Lý Tự Trọng bắt đầu tại điểm giao với đường Vành đai 3 (khu vực nút giao) là công trình trọng tâm trên dải đô thị giáp đường Vành đai 3, tiếp đến là trung tâm y tế cấp vùng, các khu dịch vụ hỗ trợ và công cộng đô thị, điểm cuối tuyến đường là khu vực cảng 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.

- Các tuyến cảnh quan:

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

+ Các tuyến dọc theo các trục đường:

* Đường đối ngoại: Vành đai 3.

* Đường chính đô thị: Lý Tự Trọng.

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

- 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 như rạch Chạy, rạch Ba Vạch, rạch Tắc, rạch Nang thành mạng lưới mặt nước liên hoàn gắn kết hệ thống cây xanh kết nối ven sông Đồng Nai, 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 dịch vụ và sinh thái.

+ Sự kết hợp của hệ thống mặt nước sẽ tạo thành một hành lang xanh chảy giữa lòng Phân khu 3.2; 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 5 và 6.

- Hành lang cách ly dọc sông:

Khu vực xây mới đảm bảo hành lang cách ly dọc sông từ 50 - 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 kết cấu).

b) Mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi xây dựng

- 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 công cộng, dịch vụ đô thị bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ, đậu xe,...

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

* Nhà ở : 30 - 80%.

* Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : 25 - 40%.

+ Tầng cao xây dựng công trình:

* Nhà ở : ≤ 12 tầng.

* Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : ≤ 04 tầng.

* Công trình công cộng, dịch vụ ngoài đơn vị ở : 03 - 18 tầng.

- 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 $\geq 6m$. Đối với các khu vực không gian quan trọng, đường Vành đai 3 khoảng lùi phần đế công trình $\geq 8m$.

+ Đối với loại hình nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư phát triển mới, phải bố trí khoảng lùi trước nhà $\geq 3m$ 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 việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Hệ thống giao thông đối ngoại gồm:

+ Đường bộ: Đường Vành đai 3 - Thành phố Hồ Chí Minh (mặt cắt 1-1) được quy hoạch theo tiêu chuẩn cao tốc loại A, lộ giới 120,0 m; kết nối trực tiếp với Phân khu 3.2 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 3.2 với

đường Vành đai 3 là qua tuyến đường gom.

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

+ Đường thủy nội địa:

* Khai thác tuyến giao thông đường thủy dọc sông Đồng Nai, sông Đồng Môn. 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 01 bến hành khách 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 ≥ 20 m đảm bảo khai thác du lịch đường thủy an toàn, hiệu quả.

* Theo điều chỉnh quy hoạch đường thủy nội địa tỉnh Đồng Nai đang nghiên cứu thực hiện, tại Phân khu 3.2 quy hoạch 02 cảng thủy nội địa tại tiểu khu 6.

+ Bến bãi:

* Bố trí các bãi đậu xe tập trung tại các khu trung tâm cấp của đô thị và 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 của 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 300 - 500 m và không quá 800 m được xác định cụ thể theo nội dung dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính đô thị: Trục giao thông Lý Tự Trọng - Nguyễn Hữu Cảnh (mặt cắt 2 - 2, mặt cắt 3 - 3), đây là tuyến giao thông huyết mạch kết nối Phân khu 3.2 với các khu vực bên ngoài.

* Mặt cắt 2 - 2 có lộ giới 49,5 m (mặt đường 2 x 11,25 m; vỉa hè hai bên 2 x 10,0 m; dải phân cách 7,0 m).

* Mặt cắt 3 - 3 có lộ giới 53,0 m (mặt đường 2 x 15,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 10,0 m; dải phân cách 3,0 m).

+ Đường liên khu vực: Đường Làng đại học tiếp giáp phía Đông Nam (mặt cắt 4 - 4) liên kết trực tiếp Phân khu 3.2 với khu làng đại học, đi cao tốc Long Thành - Dầu Giây thông qua nút giao với đường 319.

* Mặt cắt 4 - 4 có lộ giới 47,0 m (mặt đường 2 x 12,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 10,0 m; dải phân cách 3,0 m).

+ Đường chính khu vực: Là các tuyến đường liên kết các cụm khu ở, khu

chức năng (mặt cắt 5 - 5, mặt cắt 6 - 6, mặt cắt 7 - 7), được tổ chức đấu nối với mạng giao thông khung tạo mạng lưới giao thông chính đồng bộ, hiện đại.

* Mặt cắt 5 - 5 có lộ giới 38,0 m (mặt đường 2 x 10,5 m; vỉa hè hai bên 2 x 6,0 m; dải phân cách 5,0 m).

* Mặt cắt 6 - 6 có lộ giới 35,0 m (mặt đường 2 x 7,5 m; vỉa hè hai bên 2 x 10,0 m).

* Mặt cắt 7 - 7 có lộ giới 22,0 - 28,0 m (mặt đường 2 x 6,0 m - 2 x 8,0 m; vỉa hè hai bên 2 x 5,0 m - 2 x 6,0 m).

+ Đường khu vực: Được thiết kế đảm bảo khoảng cách hợp lý, tổ chức đấu nối đến các tuyến đường chính đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, có lộ giới từ 17,0 - 20,5 - 22,0 m (mặt cắt 7 - 7, mặt cắt 8 - 8, mặt cắt 9 - 9). 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. Đối với các tuyến đường mở mới lựa chọn lộ giới 12,0 - 20,5 m.

* Mặt cắt 8 - 8 có lộ giới 20,5 m (mặt đường 2 x 5,25 m; vỉa hè hai bên 2 x 5,0 m).

* Mặt cắt 9 - 9 có lộ giới 17,0 m (mặt đường 2 x 3,5 m; vỉa hè hai bên 2 x 5,0 m).

- Các nút giao thông:

Tổ chức tại nút giao khác mức giữa đường Vành đai 3 - Thành phố Hồ Chí Minh với đường Lý Tự Trọng. Quy hoạch phân khu 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.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- San nền: Tuân thủ theo không 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 3.2 lấy theo cao độ không chế của quy hoạch chung đã được duyệt ở trên. Cụ thể là:

* Cao độ tại các nút giao không chế $H_{xd} \geq 2,50$ m.

* Cao độ không chế xây dựng công trình $H_{xd} \geq 2,50$ m.

* Cao độ cây xanh, công viên $H_{xd} \geq 2,30$ m.

+ Đảm bảo hành lang cách ly dọc sông Đồng Nai từ 50 - 150 m 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.

- Thoát nước mưa:

+ Hệ thống xây dựng mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Công thoát nước sử dụng công BTCT, rãnh có nắp cường lực đặt dọc theo các tuyến đường giao thông. Giếng thu, giếng thăm BTCT, cửa xả BTCT.

+ Mạng lưới phân tán theo từng lưu vực nhỏ. Hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên ra các kênh, mương sau cùng đổ ra sông Cái, sông Đồng Nai. Toàn khu vực được chia thành 02 lưu vực chính ra sông Đồng Nai và sông Cái; mỗi lưu vực lại được chia thành nhiều tiểu lưu vực:

* Lưu vực sông Đồng Nai: Chia làm 07 tiểu lưu vực

Lưu vực 1, 2: Thoát theo mạng lưới đường cống, đổ vào rạch Nang và ra sông Đồng Nai.

Lưu vực 3, 4: Thoát theo mạng lưới đường cống, đổ vào rạch Ba Vạch và ra sông Đồng Nai.

Lưu vực 5: Thoát theo mạng lưới đường cống, đổ vào rạch Tắc và ra sông Đồng Nai.

Lưu vực 6: Thoát theo mạng lưới đường cống, đổ vào rạch Ông Nho và ra sông Đồng Nai.

Lưu vực 7: Thoát theo mạng lưới đường cống, đổ ra sông Đồng Môn và ra sông Đồng Nai.

* Lưu vực sông Cái: Chia làm 02 tiểu lưu vực.

Lưu vực 8, 9: Thoát theo mạng lưới đường cống, đổ vào rạch Chay và ra sông Cái.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: 12.000 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch. Sử dụng nguồn nước trạm tăng áp Nhơn Trạch tới từ tuyến $\Phi 500$ trên đường Lý Tự Trọng.

- Mạng lưới đường ống:

+ Xây dựng các hố van tại các điểm giao cắt với các tuyến ống $\geq \Phi 100$. 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 chong 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 0,5 m; đường ống đi qua đường giao thông chôn sâu tối thiểu 0,7 m - 1,0 m.

+ 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.

- Chữa cháy: Tuân thủ theo Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa

cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013. 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 như sau:

- + 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.

d) Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Thoát nước bản

- + Lưu lượng nước thải bằng 80% 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 QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

- + 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 tại phía Bắc của Phân khu 3.2 (diện tích khoảng 2,0 ha giáp với sông Đồng Nai).

- 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 một trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR) không chính thức cỡ nhỏ có diện tích khoảng 500 m² trong khu vực.

- + 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.

- Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung của huyện Nhơn Trạch (nghĩa trang Vinh Thanh phía Nam Phân khu 3.2).

đ) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện

- + Theo quy hoạch phát triển Điện lực, nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm nguồn 110 kV Phú Thạnh công suất 2 x 63 MVA 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 22 kV chạy dọc đường ĐT769.

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

- Lưới điện

+ Cải tạo hạ ngầm tuyến trung thế hiện hữu đảm bảo tin cậy cung cấp điện và mỹ quan cho đô thị.

+ Các công trình lưới điện tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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.

- Trạm và lưới hạ thế

+ Sử dụng trạm biến áp (hạ thế) 22/0,4 kV, 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 300 m. 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 mỹ quan và đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật.

e) Thông tin liên lạc

- Theo quy hoạch xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch, khu vực nhận tín hiệu chuyển mạch từ trạm vệ tinh Đại Phước lưu lượng 15.000 Lines năm sát khu vực.

- Tăng dung lượng các trạm BTS, tăng chất lượng phủ sóng tại khu vực phát triển mới. Trạm BTS 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.

- 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.

g) Không gian xây dựng ngầm

- 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.

- 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,...).

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 cây xanh.

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, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT; nhà văn hóa, sân thể thao, 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 1/5.000 Phân khu 3.2 được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước; 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 phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.2 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, UBND huyện Nhơn Trạch có trách nhiệm phối hợp cùng UBND xã Long Tân và UBND xã Phú Thạnh thực hiện:

1. 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 cấm mốc giới theo quy định. 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 cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Lập kế hoạch triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

4. Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt, quản lý và kêu gọi đầu tư theo nội dung quy hoạch được duyệt.

5. Phối hợp Sở Xây dựng tổ chức hướng dẫn chủ đầu tư các Dự án (đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết nhưng có một số nội dung bất cập so với quy hoạch phân khu 3.2 được duyệt) để rà soát, lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết cho phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu 3.2 được phê duyệt.

5. Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch.

6. Lập báo cáo định kỳ hàng năm gửi về Sở Xây dựng, UBND tỉnh về công tác quản lý và triển khai quy hoạch được duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND 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 UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Tân, Chủ tịch UBND xã Phú Thạnh, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

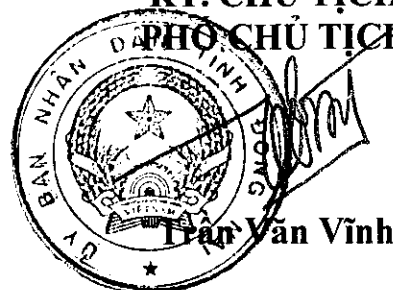
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

PHỤ LỤC

Hàng không hợp quy hoạch sử dụng đất các tiêu khu trong quy hoạch tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.2
kèm theo Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai



STT	Sử dụng đất	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /ng)	Phân khu 3.2							
					Tiêu khu 1	Tiêu khu 2	Tiêu khu 3	Tiêu khu 4	Tiêu khu 5	Tiêu khu 6	Tiêu khu 7	Tiêu khu 8
	Dân số (người)	42.300			6.600	6.800	6.200	7.800	5.700	3.800	5.400	
	Diện tích (ha)	755,28	100,0		91,55	101,9	97,68	108,9	120,0	105,5	84,55	45,12
I	Đon vị ở	367,29	48,63	86,83	47,25	43,83	68,24	71,98	59,09	39,00	37,90	
1	Đất ở	200,49	26,55	47,40	29,37	25,34	34,27	37,78	29,75	19,48	24,51	
2	Công trình công cộng	34,36	4,55	8,12	2,30	4,78	6,99	9,09	6,37	2,87	1,96	
2.1	Trường mầm non	5,94			1,00	0,77	0,78	1,09	1,93		0,38	
2.2	Trường tiểu học	4,66				1,49	1,24		0,95		0,98	
2.3	Trường THCS	4,91			1,30		1,47	0,98		1,16		
2.4	Trạm y tế	0,75					0,30		0,45			
2.5	Công công đơn vị ở	18,08		4,27		2,52	3,20	7,02	3,03	1,71	0,60	
3	Cây xanh đơn vị ở	55,97	7,41	13,23	3,45	4,06	14,65	13,15	11,27	8,70	0,69	
4	Giao thông nội bộ	76,48	10,13	18,08	12,13	9,64	12,33	11,97	11,71	7,96	10,74	
II	Ngoài đơn vị ở	387,99	51,37		44,29	58,08	29,44	36,93	60,96	66,52	46,64	45,12
1	Công trình thương mại dịch vụ	64,64	8,56		15,01	24,68		10,60	4,08	4,51	5,77	
1.1	Công trình thương mại dịch vụ	0,96								0,96		
1.2	Công trình hỗn hợp	23,58			4,64	1,89		7,09	4,08	3,54	2,33	
1.3	Cụm công trình hỗn hợp	40,10			10,37	22,79		3,50			3,44	
2	Công trình công cộng đô thị	31,21	4,13	7,38	6,35	14,70	6,68	3,49				

2.1	Cơ quan công sở	0,95				0,95													
2.2	Trường THPT và đào tạo	3,22				1,51				1,72									
2.3	Trung tâm y tế cấp vùng	16,61			3,93		14,70	1,91		0,00									
2.4	Công trình văn hóa, công trình công cộng ngoài đơn vị ở khác	10,43				3,89		4,77		1,77									
3	Cây xanh đô thị	132,21	17,50		31,26	10,32		6,39		5,26		40,47	26,39	30,53	12,85				
3.1	Quảng trường, cây xanh tập trung, thể dục thể thao	20,03			4,74					0,66		6,85	5,21	7,31					
3.2	Cây xanh cách ly	42,30				4,89						12,85	2,93	8,77	12,85				
3.3	Mặt nước tập trung	69,88				5,43		6,39		4,60		20,77	18,24	14,46					
4	Hạ tầng, kho tàng, bến, bãi	19,62	2,60										19,62						
5	Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,21	0,03				0,14					0,06							
6	Giao thông đô thị	140,09	18,55			12,62	18,56	16,38		17,58		16,34	16,00	10,34	32,26				