

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2063 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 02 tháng 7 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 6.2 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050

UỶ 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 Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

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 1931/TTr-SXD ngày 16/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 6.2 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 như sau:

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch: Nằm trong dải sinh thái ven sông Nhà Bè và sông Lòng Tàu, thuộc địa giới hành chính các xã Phước Khánh, Vĩnh Thanh, Phước An; phạm vi giới hạn như sau:

- a) Phía Đông : Giáp xã Phước An, Phân khu 8.
- b) Phía Tây : Giáp sông Nhà Bè, xã Phú Đông.



- c) Phía Nam : Giáp sông Nhà Bè.
d) Phía Bắc : Giáp xã Vĩnh Thanh, Phân khu 2.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích : Khoảng 4.718,4 ha.
b) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5000.

3. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch

Cụ thể hóa 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.

a) Tính chất

- Là khu công nghiệp, cụm cảng và hậu cần cảng dọc sông Nhà Bè.
- Là vùng sinh thái nông nghiệp: Nông nghiệp công nghệ cao, nuôi trồng thủy sản, du lịch sinh thái và là hành lang thoát nước tự nhiên.

b) Mục tiêu

- Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, làm cơ sở lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000.

- Hình thành vùng sinh thái nông nghiệp, khu nông nghiệp công nghệ cao, khu nuôi trồng thủy sản, khu du lịch sinh thái và vùng thoát nước tự nhiên trên cơ sở phát huy các lợi thế về vị trí, địa hình, cảnh quan và môi trường tự nhiên.

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

4. Nội dung nghiên cứu

a) Các yêu cầu về nội dung chính cần phải nghiên cứu

Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng theo phương pháp SWOT (thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức), trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: Dân cư; sử dụng đất; hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật,... các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch và các đồ án, dự án xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: Quy mô diện tích đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao bình quân đối với từng ô đất.

+ Xác định các nguyên tắc cơ bản phân bố, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng phù hợp quy hoạch các dự án đã được duyệt và điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực trên cơ sở định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch. Xác định các khu vực sinh thái nông

ng nghiệp: nông nghiệp công nghệ cao, nuôi trồng thủy sản, du lịch sinh thái và là hành lang thoát nước tự nhiên.

- 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, bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng 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 các nghĩa trang 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 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, công viên cây xanh.

c) Các nguyên tắc phát triển cơ bản cần tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch

- Khu công nghiệp Ông Kèo và cảng Ông Kèo tiếp tục lấp đầy theo quy hoạch được phê duyệt.

- Hệ thống cảng dọc sông Nhà Bè xây dựng tập trung thành từng cụm cảng quy mô lớn gắn với các hoạt động sản xuất hay dịch vụ hậu cần cảng từ tuyến đường Liên cảng ra mép nước. Không xây dựng cầu cảng bám liên tục dọc mép sông, khuyến khích xây dựng cảng đảo liên kết với các khu hậu cần cảng.

- Duy trì vùng sinh thái nông nghiệp gắn với sản xuất nông nghiệp, ngư nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái, giải trí. Phát triển cảng và dịch vụ hậu cần cảng dọc sông Nhà Bè (lưu ý: Không được che chắn dòng chảy và hành lang thoát lũ ven và tại các cửa sông, suối, kênh và rạch). Kiểm soát mật độ xây dựng, hạn chế thay đổi địa hình tự nhiên và lấp sông, kênh rạch tại khu vực này, không phát triển các khu dân cư mới. Cho phép phát triển các khu du lịch sinh thái mật độ thấp ($\leq 05\%$). Khuyến khích phát triển mô hình trang trại nông nghiệp công nghệ cao.

- Kiểm soát các công trình đầu mối hạ tầng có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường như nghĩa trang, hòng xả nước thải, khu xử lý nước thải.

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; cao độ san nền, quy hoạch hệ thống thoát nước; quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội; rà soát cập nhật hiện trạng các dự án đã được phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, 1/2000 (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 1/5000 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:

+ Thống nhất định nghĩa rõ các chức năng (nông nghiệp sinh thái, du lịch sinh thái, nuôi trồng thủy sản,...) làm rõ hoặc khuyến cáo cụ thể người dân được làm gì, doanh nghiệp đầu tư được làm gì, tạo cơ sở minh bạch để quản lý và kêu gọi đầu tư phù hợp quy hoạch.

+ Đối với Khu công nghiệp Ông Kèo và Cụm cảng dọc sông Nhà Bè,... cần phải rà soát, đánh giá hiện trạng các dự án đang hoạt động sản xuất kinh doanh và đối chiếu với điều chỉnh quy hoạch chung Nhơn Trạch được duyệt làm cơ sở xem xét, đề xuất phương án quy hoạch, phân khu chức năng phù hợp.

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo quy định: 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; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định hiện hành có liên quan.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam; đồ án điều chỉnh quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050; quy hoạch các dự án đã được duyệt trong khu vực, khả năng dung nạp quỹ đất, mô hình phát triển đô thị dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản như sau:

a) Đối với khu công nghiệp, cụm cảng và hậu cần cảng dọc sông Nhà Bè

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất hành chính, dịch vụ : $\geq 01\%$.

+ Đất nhà máy, kho tàng : $\geq 55\%$.

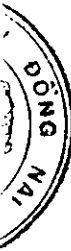
+ Đất cây xanh : $\geq 10\%$.

+ Đất giao thông, khu kỹ thuật : $\geq 11\%$.

- Chỉ tiêu mật độ xây dựng gộp (brut-tô) $\leq 50\%$, trong đó:

+ Hành chính, dịch vụ : $\leq 40\%$.

+ Nhà máy, kho tàng (theo diện tích lô đất, chiều cao xây dựng) : 35 - 70%.



- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

+ Hành chính, dịch vụ : ≤ 05 tầng.

+ Nhà máy, kho tàng : ≤ 03 tầng.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu cấp nước sản xuất : $22 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày đêm}$.

+ Chỉ tiêu thoát nước : 100% lượng nước cấp.

+ Chỉ tiêu cấp điện : 250 - 350 Kw/ha.

+ Chỉ tiêu rác thải : 40 kg/ha/ngày.

+ Mật độ mạng lưới đường, bãi đỗ xe : Theo quy chuẩn XDVN.

b) Đất nông nghiệp sinh thái

Cho phép phát triển các khu du lịch sinh thái mật độ thấp ($\leq 05\%$); khuyến khích phát triển mô hình trang trại nông nghiệp công nghệ cao, nuôi trồng thủy sản,... Với khu vực lưu trú trong khu du lịch (loại hình nhà vườn, biệt thự có sân vườn,...) thì chỉ tiêu diện tích sàn 15 - 24 $\text{m}^2/\text{người}$, mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao xây dựng ≤ 02 tầng.

7. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư : UBND huyện Nhơn Trạch.

- Đơn vị lập quy hoạch : Tổ chức đấu thầu theo quy định.

- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Cơ quan phê duyệt : UBND tỉnh Đồng Nai.

- Thời gian lập, trình duyệt : Hoàn thành đồ án tối đa 09 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. 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, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, 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 (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



***Trần Văn Vĩnh**