

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch Nhơn Phước, xã Đại Phước,
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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 việc 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 95/TTr-SoXD ngày 30 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị du lịch Nhơn Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch thuộc xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, nằm phía Bắc cù lao Ông Cò và có ranh giới như sau:

- Phía Bắc : Giáp thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh qua sông Sầu;
- Phía Đông : Giáp sông Đồng Nai;
- Phía Tây : Giáp sông Sầu;
- Phía Nam : Giáp phía Bắc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước.

b) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chi tiết xác định theo Bản đồ trích lục kỹ thuật khu đất kèm theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2226/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024.

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích: 204,7 ha.
- b) Quy mô dân số: 12.500 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch

a) Mục tiêu lập quy hoạch

- Tạo lập một đô thị văn minh, hiện đại và một môi trường sinh thái hấp dẫn theo xu hướng đô thị xanh bền vững.
- Đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư phát triển đô thị và dịch vụ du lịch cho các thành phần kinh tế, phù hợp với chủ trương của Tỉnh.
- Tạo quỹ đất xây dựng đô thị phục vụ tăng trưởng kinh tế trong khu vực.
- Tạo mối liên kết, sự thống nhất trong quản lý, cũng như bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo đảm mối liên kết trong xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.
- Phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc thuộc dự án.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai việc xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

b) Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch: Là một Khu đô thị du lịch phù hợp theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.3 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị loại II, phù hợp chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2226/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024.

4. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

- a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, dân cư, xã hội, hiện trạng sử

dụng đất, kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các yếu tố về văn hoá - xã hội, an ninh quốc phòng, môi trường của đô thị; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Cần xác định rõ hướng tuyến, quy mô đầu tư tuyến đường đi ra phân đất hành lang bờ kè dùng chung.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cần đảm bảo phù hợp theo quy định quy chuẩn hiện hành.

- Xác định chức năng sử dụng đất đai, các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch cho từng lô đất xây dựng về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi xây dựng đối với từng lô đất và trục đường,... vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Quy định quản lý xây dựng kiến trúc: Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng; Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch,...

d) Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm;

- Các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần gắn kết với cảnh quan thiên nhiên khu vực; có tính kế thừa và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên; đồng thời, tôn trọng tập quán, văn hóa truyền thống của địa phương;

- Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn hướng biển; xác định chiều cao xây dựng công trình của từng khu vực trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị dịch vụ đã được quy định trong quy hoạch phân khu; xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; xác định hình khối, màu sắc, vật liệu xây dựng và hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; tổ chức hệ thống cây xanh và quảng trường (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan); các tiện ích phục vụ du khách (buu điện, y tế, cửa hàng lưu niệm, hướng



dẫn thông tin du lịch,...) và các tiện ích đô thị khác (thùng rác công cộng, trạm dùng các phương tiện công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng,...).

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Xác định cote xây dựng đối với từng khu chức năng;
- Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;
- Xác định tổng lưu lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.
- Xác định giải pháp thiết kế cho hệ thống thoát nước mặt, thoát nước thải của Khu đô thị du lịch Nhơn Phước.
- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:
 - + Xác định khối lượng đào đắp sao cho phương án thiết kế san lấp dựa vào đặc điểm hình dáng của khu đất;
 - + Xác định giải pháp thiết kế kè gia cố đảm bảo ổn định nền đất ven sông, tránh sạt lở kết hợp với khai thác cảnh quan ven sông.
- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang: Làm rõ quy mô, diện tích, dây chuyền công nghệ xử lý của Trạm xử lý nước thải.
- Quy hoạch cấp nước:
 - + Khảo sát và đánh giá hiện trạng cấp nước trong dự án và vùng tiếp cận;
 - + Xác định nguồn cấp nước và hướng kết nối;
 - + Tính toán nhu cầu dùng nước và nguồn cung cấp nước;
 - + Xác định vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước;
 - + Tính toán mạng lưới ống cấp nước và hệ thống trụ cứu hỏa phòng cháy chữa cháy;
 - + Các thông số kỹ thuật chi tiết.
- Quy hoạch cấp điện - chiếu sáng:
 - + Đánh giá hiện trạng cấp điện trong dự án và vùng tiếp cận;
 - + Xác định chỉ tiêu tính toán nhu cầu cấp điện, chiếu sáng đô thị;
 - + Xác định nguồn cung cấp năng lượng và hướng đầu nối;
 - + Xác định vị trí, qui mô công suất lắp đặt trạm điện phân phối;
 - + Xác định mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.
 - + Các thông số kỹ thuật.
- Quy hoạch thông tin liên lạc:

- + Đánh giá hiện trạng thông tin liên lạc trong dự án và vùng tiếp cận;
- + Xác định chỉ tiêu và tính toán nhu cầu thuê bao;
- + Xác định mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
- + Xác định vị trí lắp đặt các tủ phối quang và các trạm phát sóng di động BTS đảm bảo phù hợp với định hướng cảnh quan toàn khu.
- + Các thông số kỹ thuật.
- Quy hoạch giao thông: Tổ chức giao thông phải có sự gắn kết với quy hoạch Phân khu 3.3 và hệ thống giao thông tại khu vực. Việc kết nối với dự án thông qua 2 phương án tiếp cận:
 - + Phương án giao thông đường bộ: Kết nối với dự án thông qua phương án bố trí cầu bắc qua kênh Thầy Bảy (*nối cù lao Ông Cò*) để kết nối ra bên ngoài (*dự án Cầu bắc qua kênh Thầy Bảy sẽ được thực hiện trong một gói thầu khác*).
 - + Phương án giao thông thủy: Kết nối với dự án thông qua các bến tàu tiếp cận dự án để kết nối giao thông bên ngoài.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hóa, 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, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường; đưa ra các giải pháp về vệ sinh môi trường, nhất là đối với các khu mộ hiện trạng (*nếu có*).
- Nghiên cứu, đề xuất địa điểm dự kiến được quy tập đến; trường hợp tạm giữ lại thì phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường và các quy định hiện hành khác có liên quan.

5. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

a) Chỉ tiêu áp dụng

- Chỉ tiêu đất đai: Cụ thể hóa cho từng khu vực trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch, phù hợp với chỉ tiêu Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch và Quy hoạch Phân khu 3.3; đồng thời, đảm bảo QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:
 - + Đất đơn vị ở: $60 \div 90 \text{ m}^2/\text{người}$, cụ thể:
 - Đất ở tối thiểu $40 \text{ m}^2/\text{người}$; trong đó, gồm các loại hình:
 - * Đất nhà ở thương mại, gồm các loại hình nhà ở thấp tầng và nhà ở cao tầng.



* Đất nhà ở xã hội: Theo quy định.

• Đất công trình công cộng đơn vị ở tối thiểu 4,0 m²/người.

• Đất cây xanh - thể dục thể thao tối thiểu 8,0 m²/người.

• Đất giao thông tối thiểu 15 m²/người.

+ Đất công trình công cộng tối thiểu 1,0 m²/người.

+ Đất du lịch - thương mại dịch vụ - resort và đất công viên cây xanh tối thiểu 40 m²/người.

+ Đất giao thông tối thiểu 10 m²/người.

(Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được tiếp tục cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị).

- Đối với các chỉ tiêu về: Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, công trình ngầm, khoảng lùi xây dựng, chiều cao,... sẽ được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch Phân khu 3.3 được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Các chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước : 150÷180 lít/người/ngày đêm.

- Cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.

- Thoát nước : 100% nước cấp.

- Thông tin liên lạc : 0,5 máy /người.

- Chất thải rắn : 1,3 kg/người-ngày

Một số chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cần thiết khác sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đảm bảo không nhỏ hơn mức tối thiểu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6. Các yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch thực hiện theo Điều 39 Luật Quy hoạch đô thị và khoản 6 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ.

7. Thành phần hồ sơ đồ án

Hồ sơ trình duyệt chính thức thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

8. Danh mục các hạng mục cần đầu tư xây dựng

Tuân thủ theo chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị du lịch Nhơn Phước đã được phê duyệt tại Quyết định số 2226/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024 (bao gồm cả trường hợp có điều chỉnh chủ trương đầu tư ở các bước tiếp theo).

9. Tổ chức thực hiện

- a) Đơn vị lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên.
- b) Nguồn vốn lập quy hoạch: Nguồn vốn của nhà đầu tư.
- c) Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- đ) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Theo quy định.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Công thương; Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, 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 VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2025\Nhơn Trạch\DCNV QHCT>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà