

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1
tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 160/TTr-SoXD ngày 23 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a) Khu vực lập quy hoạch Phân khu Phước An 1 thuộc phạm vi xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

b) Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc : Giáp Khu công nghiệp Nhơn Trạch, giáp xã Nhơn Trạch.

- Phía Nam : Giáp Cao tốc Bến Lức - Long Thành.

- Phía Đông : Giáp đường Hùng Vương, Phân khu Phước An 3.

- Phía Tây : Giáp đường từ Khu công nghiệp Nhơn Trạch V đến đường

Khu công nghiệp Ông Kèo.

3. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

- a) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 2.400,78 ha.
- b) Quy mô dân số: Khoảng 142.000 người.
- c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

4. Mục tiêu, tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Mục tiêu

- Xây dựng khu vực Phước An 1 trở thành Khu đô thị công nghiệp - dịch vụ Đông Nam, có vai trò động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội của xã Phước An nói riêng và đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai nói chung.

- Cụ thể hóa các định hướng của các quy hoạch cấp trên, quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng; đồng thời, là công cụ quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển không gian đô thị trên địa bàn xã Phước An theo định hướng quy hoạch được duyệt.

b) Tính chất và chức năng của khu quy hoạch

- Tính chất: Là Khu đô thị công nghiệp - dịch vụ Đông Nam Phước An.

- Chức năng: Khu Trung tâm hành chính - chính trị cấp xã; Khu thương mại dịch vụ cấp vùng và đô thị; Khu dịch vụ công cộng; Khu chức năng hỗn hợp; Khu ở (*ở hiện hữu, ở theo các dự án, ở phát triển mới*).

5. Xác định quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Xác định quy mô dân số: Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch đến năm 2045 dự kiến khoảng 142.000 người.

b) Các chỉ tiêu áp dụng cho đề án quy hoạch: Theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021.

Bảng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
A	Dân số quy hoạch	Người	142.000
B	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	
I	Chỉ tiêu sử dụng đất các đơn vị ở	m ² /người	58,82
1	Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	40,40
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m ² /người	56,02
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	m ² /người	49,21

1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	m ² /người	40,39
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	m ² /người	15,97
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	m²/người	6,93
2.1	Đất giáo dục	m ² /người	3,77
-	Đất Trường mầm non	m ² /người	1,01
-	Đất Trường tiểu học	m ² /người	1,49
-	Đất Trường trung học cơ sở	m ² /người	1,26
2.2	Đất y tế	m ² /người	0,18
2.3	Đất văn hóa	m ² /người	0,36
2.4	Đất thể dục thể thao	m ² /người	0,96
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	m ² /người	1,67
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²/người	3,86
4	Đất đường giao thông phân khu vực	m²/người	7,63
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Chỉ tiêu giao thông		
	Mật độ đường giao thông phân khu vực	km/km ²	10,6
	Tỷ lệ đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước	Lít/người/ngày	≥ 130
	Cấp nước cho công cộng, dịch vụ	%	≥ 10
	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%	≥ 8
	Dự phòng	%	≥ 15
3	Chỉ tiêu thoát nước thải	Lít/người/ngày	
	Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải	%	>90
4	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt		
	Cấp điện sinh hoạt	W/người	
	Điện năng sinh hoạt	kWh/người.năm	2100
5	Chỉ tiêu rác thải, chất thải	Kg/người	
	Tỷ lệ thu gom	%	100

6	Chỉ tiêu thông tin liên lạc		
	Thuê bao cố định	Thuê bao/hộ	1
	Thuê bao truyền hình cáp	Thuê bao/hộ	1
III	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	5,4
	Mật độ xây dựng	%	Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.
	Tầng cao xây dựng	tầng	Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 01 tầng và tối đa 12 tầng.

Lưu ý:

- Riêng các khu vực xác định điểm nhân đô thị thì tầng cao xây dựng không chế và tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan. Tầng cao xây dựng tối đa sẽ được xem xét quyết định trong các bước quy hoạch tiếp theo và được Hội đồng Tư vấn xem xét, có ý kiến.
- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố được quy định tại quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.
- Các công trình điểm nhân được xác định trong bản vẽ thiết kế đô thị.
- Khoảng lùi công trình đối với các trục đường được quy định tại bản vẽ quy hoạch giao thông, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

6. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất: Phân khu Phước An 1 được chia thành 03 Tiểu khu quy hoạch với 12 đơn vị ở để kiểm soát phát triển cụ thể:

- Tiểu khu phía Tây, gồm: 02 đơn vị ở, quy mô diện tích khoảng 620 ha, xây dựng Khu Trung tâm hành chính - chính trị của phường Phước An trong tương lai và các Khu hỗn hợp, dịch vụ công cộng.

- Tiểu khu Trung tâm, gồm: 06 đơn vị ở, quy mô diện tích khoảng 940 ha, hình thành Khu thương mại - dịch vụ tập trung, tạo hình ảnh đô thị hiện đại, năng động với các công trình cao tầng bố trí dọc trục đường Nguyễn Văn Cừ - Lê Hồng Phong.

- Tiểu khu phía Đông, gồm: 04 đơn vị ở, có quy mô diện tích khoảng 840,7ha,

phát triển các chức năng thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể thao, giải trí.

(Chi tiết tại Phụ lục I kèm theo)

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất: Phân khu Phước An 1 được chia thành 02 chức năng sử dụng đất chính là: Đất đơn vị ở và đất ngoài đơn vị ở, cụ thể như sau:

- Đất đơn vị ở có các chức năng sử dụng đất chính, bao gồm:

+ Đất nhóm nhà ở, gồm: Nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm nhà ở theo các dự án đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nhóm nhà ở quy hoạch mới và nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở, gồm: Đất giáo dục (*Trường Mầm non, Trường Tiểu học và Trường THCS*), đất y tế (*Trạm y tế*), đất văn hóa - thể thao.

+ Đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở, gồm: Công viên, vườn hoa, sân chơi,... phân bố đều tại các Trung tâm đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ cho cư dân.

+ Ngoài các chức năng sử dụng đất chính nêu trên, trong đơn vị ở còn có các chức năng sử dụng đất như: Đất đường giao thông, đất bãi xe,...

- Đất ngoài đơn vị ở có các chức năng sử dụng đất chính, bao gồm:

+ Đất dịch vụ - công cộng cấp đô thị, gồm: Đất y tế, đất giáo dục (*Trường THPT, Trường nghề*), đất thương mại và đất thể dục thể thao.

+ Đất hỗn hợp, gồm: Đất thương mại dịch vụ (*chiếm 50%*), đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (*chiếm 10%*).

+ Đất cây xanh, gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị, đất cây xanh chuyên dụng và đất cây xanh sử dụng hạn chế.

- Ngoài các chức năng sử dụng đất chính nêu trên, trong khu vực còn có các chức năng sử dụng đất như: Đất đào tạo, nghiên cứu; đất cơ quan, trụ sở; đất di tích, tôn giáo; đất quốc phòng...

(Chi tiết tại Phụ lục II kèm theo)

7. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

a) Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan: Không gian đô thị được tổ chức theo mô hình đô thị công nghiệp - dịch vụ, dựa trên mối liên kết vùng với các Khu công nghiệp, Khu dịch vụ hậu cần cảng làm động lực chính để hình thành các Khu thương mại dịch vụ, Khu ở, Khu hỗn hợp đa chức năng nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở, vui chơi, giải trí cho chuyên gia, người lao động. Tổ chức không gian bảo đảm chuyển tiếp hợp lý về mật độ, tầng cao và hài hòa với đặc trưng cảnh quan khu vực.

b) Thiết kế đô thị các trục đường chính, Khu Trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và ô phố:

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính: Không gian kiến trúc - cảnh



quan được tổ chức đồng bộ theo các tuyến; Đường chính đô thị (Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng, ĐT.769G, đường số 7,..) phát triển công trình hiện đại, kết hợp thương mại - dịch vụ, quảng trường và điểm nhấn cảnh quan. Đường chính khu vực hình thành hành lang cây xanh, phố thương mại với khoảng lùi, tầng cao đồng bộ và lối đi bộ liên tục. Đường phân khu vực bố trí đa chức năng, công trình xanh, mở rộng không gian công cộng. Hệ thống cây xanh, vỉa hè và chiếu sáng được thiết kế đồng bộ, an toàn, bền vững, tăng nhận diện và cải thiện vi khí hậu đô thị.

- Cảnh quan đô thị Khu Trung tâm: Tổ chức thành ba Trung tâm dịch vụ - công cộng chính tại các nút giao giữa trục Lê Hồng Phong và các trục Bắc - Nam (ĐT.769G, Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng), bảo đảm bán kính phục vụ toàn Phân khu. Trung tâm Tiểu khu phía Tây phát triển thành Trung tâm hành chính - chính trị và dịch vụ công cộng; Trung tâm Tiểu khu Trung tâm hình thành Khu thương mại - dịch vụ tập trung; Trung tâm Tiểu khu phía Đông phát triển thương mại - dịch vụ, văn hóa - thể thao và các Khu công trình công cộng.

- Các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, các ô phố:

+ Trung tâm hành chính - chính trị phường Phước An trong tương lai là điểm nhấn phía Tây, tổ chức theo trục đối xứng kết hợp quảng trường và không gian xanh, bố trí các công trình công cộng trọng yếu. Trung tâm thương mại - dịch vụ cấp vùng và đô thị tại nút giao đường Lê Hồng Phong - Nguyễn Văn Cừ phát triển các tổ hợp cao tầng hiện đại, kết hợp không gian mở. Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao và thương mại dịch vụ định hướng là cụm công trình biểu tượng, kiến trúc hiện đại phía Đông.

+ Không gian kiến trúc các ô phố được tổ chức đồng bộ, xanh và bền vững, phát triển Trung tâm đô thị năng động dọc trục chính, tăng cường không gian công cộng, thương mại và dịch vụ. Hệ thống công trình công cộng giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao được bố trí hợp lý, bảo đảm bán kính phục vụ kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện hữu, nâng cao chất lượng không gian sống.

- Khoảng lùi: Theo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại, bao gồm các tuyến đường liên kết Phước An 1 với các khu vực trong và ngoài tỉnh.

+ Cao tốc Bến Lức - Long Thành lộ giới 42,5 m.

+ Tuyến ĐT.771 lộ giới 100 m.

+ Tuyến ĐT.769G lộ giới 61-66 m.

- Giao thông đô thị, bao gồm:

+ Đường chính đô thị, gồm: Đường Lê Hồng Phong lộ giới 53 m; đường Huỳnh Thúc Kháng, Nguyễn Văn Cừ, đường số 7, lộ giới 47 m; đường Hùng Vương, D10, D39 (đường Rừng Sác), lộ giới 46 m; Song Hành, lộ giới 25 m.

+ Đường chính khu vực, gồm các đường: D2, D11, D9, D12, D19, D24, D29, D22, D31, D32, và N1, N2, N17, N5, N23, N24, lộ giới từ 25-30 m.

+ Đường khu vực, gồm các đường: D1, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D25, D28, D29, D32, D34, D36; N3, N4, N5, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N15, N16, N17, N18, N19, N20, N21, N22, N23, N24, N27, N28, N29, N30, N31, lộ giới từ 17-22 m.

+ Đường phân khu vực gồm: Các đường N6, N7, D23, D26, D27, D30, D31, D33, N14, N25, N26, N32, N33, lộ giới từ 15-16 m.

- Bến bãi: Các công trình xây dựng mới bố trí bãi đỗ xe đảm bảo chỉ tiêu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Tại các khu vực đất cây xanh có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng, xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế.

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ quy hoạch phân khu xác định trên cơ sở tọa độ tim đường để xác định sơ bộ hướng tuyến; các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ và quy hoạch chi tiết được phê duyệt sẽ áp dụng theo hồ sơ hiện có. Đối với các tuyến đường chưa có, chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư xây dựng khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng trên bản vẽ quy hoạch phân khu để đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, các yếu tố cảnh quan, thiết kế đô thị (nếu có); chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy định về quản lý hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và các quy định chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Tuân thủ theo hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045, lấy $H_{xd} \geq 2,80$ m; San nền bám theo các đường giao thông, khu vực dân cư hiện hữu, theo địa hình tự nhiên; Cao độ nền hoàn thiện hướng dốc ra phía đường giao thông hoặc về các khu vực thấp như sông, suối để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực; Độ dốc dọc để thu gom nước mặt trên đường tối thiểu là 0,3% đảm bảo khả năng thoát nước, độ dốc dọc tối đa là 4%.

- Thoát nước mưa được chia làm 03 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Từ tuyến ĐT.769G đến đường D10, thu gom nước mưa và thoát ra rạch Vũng Gấm.

+ Lưu vực 2: Từ đường D10 đến đường Rừng Sác, thu gom nước mưa đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu và thoát ra sông, rạch hiện hữu ở phía Nam.

+ Lưu vực 3: Từ đường Rừng Sác đến đường Hùng Vương, thu gom nước mưa đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu sau đó thoát ra sông, rạch hiện hữu ở phía Nam và phía Đông.

- Hệ thống thoát nước mưa: Thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, thu gom nước mưa dọc theo các trục giao thông và dẫn về sông, rạch hiện hữu rồi thoát ra sông Thị Vải. Đồng thời, cải tạo và nâng cấp các cống, mương hiện trạng để đồng bộ với hệ thống mới, đảm bảo thoát nước hiệu quả và hạn chế ngập úng cục bộ trong khu vực.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp nước: Sử dụng từ Nhà máy nước Nhơn Trạch và Nhà máy nước Hồ Cầu Mới theo nguồn chung của đô thị mới Nhơn Trạch.

- Nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 26.500 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới đường ống: Cấp trực tiếp cho khu vực là tuyến ống cấp nước truyền tải hiện hữu trên tuyến ĐT.771 và đường Hùng Vương. Bổ sung xây dựng mạng lưới cấp nước đồng bộ, liên kết dạng vòng giữa các khu vực trong toàn đô thị mới Nhơn Trạch, đảm bảo cấp nước 100% nhu cầu sử dụng, kết hợp chức năng sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy; khuyến khích sử dụng vật liệu ống HDPE, bố trí trụ cứu hỏa tại các giao lộ với khoảng cách không quá 150 m. Hệ thống mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100 mm đến D400 mm.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

- Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải: Khoảng 18.500 m³/ngày.đêm.

+ Công trình đầu mối: Nước thải sinh hoạt tập trung về Nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt số 1 của toàn khu vực, vị trí phía Nam Phân khu quy mô công suất Q = 45.000 m³/ngày-đêm (theo định hướng quy hoạch chung).

+ Hệ thống thu gom: Xây dựng hệ thống công thu gom nước thải riêng hoàn toàn cho các khu phát triển mới; đối với khu phát triển mới xen kẽ với các Khu dân cư hiện hữu bắt buộc thực hiện tách hệ thống thu gom nước mưa và nước thải. Khu vực dân cư hiện hữu ưu tiên giải pháp thu gom riêng để đảm bảo quản lý và xử lý hiệu quả. Hệ thống đường ống thoát nước thải có đường kính từ D300 mm đến D600 mm.

+ Trong giai đoạn chưa có hệ thống xử lý tập trung, các dự án thành phần phải đầu tư Trạm xử lý nước thải cục bộ theo quy mô dự án; các Trạm này phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật về môi trường và khả năng kết nối về sau vào tuyến thu gom và Nhà máy xử lý tập trung của khu vực, phù hợp hướng thoát nước của quy hoạch chung.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Tổng lượng chất thải rắn phát sinh: khoảng 140-150 tấn/ngày.đêm.

+ Bố trí 2 Trạm trung chuyển chất thải rắn cố định cho khu vực với quy mô 500 m²/1 Trạm, vị trí tại phía Đông Bắc gần Khu công nghiệp và tuyến ĐT.771 và phía Tây Nam gần đường số 7 đảm bảo bán kính phục vụ.

+ Chất thải rắn của khu vực được thu gom theo hệ thống thu gom của Tỉnh và vận chuyển về xử lý tại các Khu xử lý tập trung của tỉnh, gồm: Khu xử lý Bàu

Cạn (quy mô khoảng 104 ha) và Khu xử lý Quang Trung. Việc thu gom, vận chuyển và xử lý thực hiện theo quy định hiện hành.

- Sử dụng chung hệ thống nghĩa trang nhân dân của đô thị mới Nhơn Trạch, gồm: Nghĩa trang Vĩnh Thanh và nghĩa trang Long Thọ.

đ) Quy hoạch cung cấp năng lượng

- Tổng công suất cấp điện là 123.455 kW.

- Nguồn điện: Khu vực được cấp điện từ các Trạm 110kV Ông Kèo công suất (2x40)MVA, Trạm 110kV Dệt May công suất (2x40)MVA, Trạm 110kV Phú Thạnh công suất (2x40)MVA, Trạm 220/110kV Long Thành công suất (2x40)MVA, Trạm 110/22kV cảng Phước An, Trạm 110/22kV Khu công nghiệp Phước An thông qua các tuyến 22kV.

- Lưới cao thế: Các tuyến cao thế 110kV cần đảm bảo hành lang an toàn lưới điện; để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới, dự kiến xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây cáp ngầm tiết diện $\geq 240 \text{ mm}^2$ hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 185 \text{ mm}^2$. Các nhánh rẽ dùng cáp ngầm hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 95 \text{ mm}^2$.

- Hệ thống chiếu sáng giao thông sử dụng cáp ngầm đồng CU/XLPE/PVC-0,6kV trong ống HDPE, đèn LED 100W - 250W gắn trên trụ thép cao 8 m, khoảng cách trụ từ 25-30 m.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nhu cầu thuê bao cần thiết khoảng 156.200 thuê bao.

- Nguồn viễn thông: Đầu nối từ tổng đài bưu điện Nhơn Trạch bằng cáp quang, phân phối qua các tủ phối và hộp cáp đến từng hạng mục công trình; sử dụng cáp quang hoặc cáp đồng với dung lượng phù hợp nhu cầu sử dụng. Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

- Cáp: Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài Bưu điện Nhơn Trạch đến khu vực quy hoạch, bố trí hộp cáp hợp lý để tối ưu chiều dài lắp đặt thuê bao; cung cấp đường truyền dữ liệu cáp quang đến tận công trình theo nhu cầu sử dụng.

- Hệ thống cột ăng ten: Ngừng phát triển cột ăng-ten công kênh (A2) tại khu đô thị mới; từng bước chuyển đổi sang cột A1 thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị; cho phép giữ nguyên độ cao hiện trạng tại các khu vực đặc thù phục vụ truyền dẫn và phát sóng.

g) Quy hoạch không gian ngầm

- Đối với khu nhà ở thấp tầng, nhà ở riêng lẻ: Cho phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm để bố trí kỹ thuật, bãi đỗ xe, kho chứa, không bố trí chức năng ở hoặc chức năng khác trong không gian ngầm.

- Các công trình thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng, công trình hỗn hợp, công trình nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ), công trình an ninh quốc phòng: Cho phép



xây dựng tối đa 03 tầng hầm. Việc xây dựng tầng hầm phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất; thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (*trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm*) hoặc vượt số tầng hầm theo quy định thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận, cho phép.

9. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Đối với khu vực đất ở, công trình công cộng, cơ quan, trường học và không gian sinh hoạt cộng đồng: Tổ chức hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải bảo đảm tiêu chuẩn môi trường; tăng cường bảo vệ cảnh quan, gìn giữ bản sắc văn hóa, đảm bảo an ninh quốc phòng và duy trì môi trường sống bền vững.

- Đối với khu vực dịch vụ, thương mại: Phát triển theo hướng gắn kết với bảo tồn sinh thái, tôn tạo cảnh quan tự nhiên, đồng thời thực hiện phòng chống sạt lở, thiên tai và ô nhiễm môi trường; bảo đảm nước thải và chất thải rắn được thu gom, xử lý triệt để.

- Đối với khu vực di tích, tôn giáo, an ninh quốc phòng và hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ quy định chuyên ngành, hoạt động trùng tu, tôn tạo cần được kiểm soát nghiêm ngặt, hạn chế tối đa tác động đến giá trị lịch sử, văn hóa và cảnh quan.

- Đối với Khu cây xanh và mặt nước công cộng: Ưu tiên bảo vệ, cải thiện cảnh quan, điều hòa vi khí hậu, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí; lựa chọn loài cây phù hợp, bảo đảm kiểm soát xả thải và duy trì chất lượng môi trường mặt nước. Công tác xây dựng, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn phải được giám sát chặt chẽ, tuân thủ các quy chuẩn và tiêu chuẩn môi trường hiện hành.

10. Danh mục các Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

a) Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn năm 2025-2030: Lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, tổ chức triển khai cắm các mốc giới; Kế hoạch triển khai thực hiện đầu tư các khu vực ưu tiên đầu tư được phê duyệt; Kế hoạch lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với khu vực theo yêu cầu quản lý, như: Khu Trung tâm hành chính - chính trị, khu vực phát triển khu đô thị mới, Khu dân cư hiện hữu, khu vực quy hoạch đất hỗn hợp,... theo quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và các yêu cầu quản lý công việc khác theo quy định; Triển khai đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông chính, hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội, chỉnh trang các Khu dân cư hiện hữu, hệ thống cây xanh, công viên, hình thành các tuyến phố thương mại dịch vụ theo các trục đường chính; Đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính - chính trị và các Trung tâm thương mại dịch vụ tại các nút giao quan trọng.

- Giai đoạn năm 2030-2040: Tiếp tục đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị và đơn vị ở như công trình y tế, Trường học các cấp, các Khu dịch vụ công cộng, công viên cây xanh; các Trung



tâm đào tạo, nghiên cứu; Trung tâm thể dục thể thao,...;

- Giai đoạn năm 2040-2045: Hoàn thiện phát triển đô thị theo quy hoạch.

b) Danh mục Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư (*chi tiết tại Phụ lục III kèm theo*).

c) Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện: Huy động tất cả nguồn lực để triển khai xây dựng hoàn thiện đồng bộ khu quy hoạch.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Ủy ban nhân dân xã Phước An: Tổ chức công bố, công khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai theo quy định của pháp luật; xây dựng kế hoạch triển khai quy hoạch, các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư đảm bảo tính khả thi và phù hợp nguồn lực đầu tư của địa phương theo quy định; chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của số liệu, các cơ sở dữ liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ trong hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai và nội dung tiếp thu giải trình tại Báo cáo số 150/BC-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh, các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng dân cư đối với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai; tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch; xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm cập nhật quy hoạch theo ngành để quản lý, phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Phước An tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Giám đốc Công an tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phước An và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2025a\XD\QHPK\Phước An 1\QH>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức

Phụ lục I
THÔNG KÊ QUY MÔ CÁC ĐƠN VỊ Ở
(Kèm theo Quyết định số 1880 /QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025)

Stt	Đơn vị ở số	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
I	Tiểu khu phía Tây	620,01	25,83	35.373
1	Đơn vị ở 1	288,27		24.417
2	Đơn vị ở 2	331,74		10.956
II	Tiểu khu Trung tâm	940,06	39,15	77.293
3	Đơn vị ở 3	168,62		12.332
4	Đơn vị ở 4	175,75		11.211
5	Đơn vị ở 5	122,71		19..913
6	Đơn vị ở 6	107,90		12252
7	Đơn vị ở 7	196,87		13.832
8	Đơn vị ở 8	168,21		7.753
III	Tiểu khu phía Đông	840,71	35,02	29.334
9	Đơn vị ở 9	238,73		8.892
10	Đơn vị ở 10	149,74		7.602
11	Đơn vị ở 11	142,79		7.779
12	Đơn vị ở 12	309,45		5.061
Tổng cộng		2.400,78	100,00	142.000



Phụ lục II
TỜNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU
(Kèm theo Quyết định số 1880 /QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025)

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	MBXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Diện tích Khu vực lập quy hoạch	2.400,78	100				
I	Đất đơn vị ở	1.010,73	42,10	58,82	-	-	-
1	Đất nhóm nhà ở	732,98	30,53	40,40	-	-	-
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng(1)	217,98	9,08	56,02	65	5	3
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt QHCT 1/500	389,84	16,24	49,21	90	12	5,4
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	92,57	3,86	40,39	80	5	4
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	32,59	1,36	15,97	40	12	4,8
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	98,42	4,1	6,93	-	-	-
2.1	Đất giáo dục	53,48	2,23	3,77	-	--	-
a	Trường mầm non	14,4	0,6	1,01	40	5	2,0
b	Trường tiểu học	21,19	0,88	1,49	40	5	2,0
c	Trường THCS	17,89	0,75	1,26	40	5	2,0
2.2	Đất y tế	2,59	0,11	0,18	40	5	2,0
2.3	Đất văn hóa	5,07	0,21	0,36	40	5	2,0
2.4	Đất thể dục thể thao	13,59	0,57	0,96	40	1	0,4
2.5	Đất dịch vụ - công cộng (2)	23,69	0,99	1,67	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	MBXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	54,85	2,28	3,86	5	1	0,05
4	Đất đường giao thông phân khu vực	108,32	4,51	7,63	-	-	-
5	Bãi xe (3)	15,89	0,66	-	5	1	0,05
6	Nghĩa trang	0,27	0,01	-	-	-	-
II	Đất ngoài đơn vị ở	1.390,05	57,90	-	-	-	-
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	62,57	2,61	-	-	-	-
1.1	Đất y tế	12,69	0,53	-	40	5	2,0
1.2	Đất giáo dục (Trường THPT, nghệ)	11,29	0,47	-	40	5	2,0
1.3	Đất dịch vụ - công cộng	27,60	1,15	-	40	5	2,0
1.4	Đất thể dục thể thao	10,99	0,46	-	25	5	1,25
2	Đất hỗn hợp	27,83	1,16	-	-	-	-
2.1	Đất thương mại dịch vụ (chiếm 50%)	23,19	0,97	-	40	5	2,0
2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (chiếm 10%)	4,64	0,19	-	5	1	0,05
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	11,46	0,48	-	40	5	2,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	94,84	3,95	-	5	1	0,05
5	Đất cây xanh chuyên dụng	185,2	7,71	-	-	-	-
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21,80	0,91	-	-	-	-
7	Đất cơ quan, trụ sở	12,55	0,52	-	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	MBXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
8	Đất di tích, tôn giáo	8,26	0,34	-	Giữ nguyên, bảo tồn kết hợp cải tạo chỉnh trang các công trình hiện trạng		
9	Đất quốc phòng	61,33	2,55	-	-	-	-
10	Đất đường giao thông	316,92	13,20	-	-	-	-
11	Hồ	11,49	0,48	-	-	-	-
12	Kênh, rạch	4,52	0,19	-	-	-	-
13	Đất nông nghiệp (4)	571,28	23,80	-	-	-	-

Ghi chú:

- (1): *Diện tích đất bao gồm: đất ở hiện hữu, đất nông nghiệp và các loại đất khác*
- (2): *Diện tích đất đã bao gồm đất công trình dịch vụ - công cộng trong đất hỗn nhóm hỗn hợp nhà ở và dịch vụ*
- (3): *Diện tích đất đã bao gồm đất bãi xe trong đất nhóm hỗn hợp nhà ở và dịch vụ; các công trình xây dựng mới bỏ trí bãi đỗ xe đảm bảo chỉ tiêu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Tại các khu vực đất cây xanh có thể nghiên cứu bố sung các bãi đỗ xe công cộng, xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế.*
- (4): *Diện tích đất đã bao gồm đất ở hiện trạng đã được công nhận xen kết trong đất nông nghiệp*

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, chiều cao công trình đối với từng ô phố được quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.



Phụ lục III

DANH MỤC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

(Kèm theo Quyết định số 1880 /QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025)

STT	Hạng mục	2025 - 2030	Sau năm 2030	Nguồn vốn
1	Các dự án công trình cơ quan, trụ sở			
	Xây dựng Trung tâm hành chính - chính trị cấp xã/ phường Phước An	x		Ngân sách
2	Công trình giáo dục, y tế			
	Đầu tư xây dựng Trường Mầm non, Tiểu học, THCS.	x		Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư xây dựng Trường THPT.	x		
	Đầu tư xây dựng công trình y tế		x	
3	Công trình văn hóa			
	Đầu tư xây dựng công trình văn hóa - thể thao.	x		Ngân sách
4	Các dự án công viên cây xanh			
	Xây dựng công viên cây xanh ven rạch Vũng Gấm	x		Ngân sách
	Xây dựng công viên cây xanh tiếp giáp Trường THCS, mầm non, công viên cây xanh các khu dự án...	x		Ngân sách, vốn khác
5	Kêu gọi đầu tư các dự án			
	Công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		x	Vốn khác
	Công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ		x	Ngân sách, vốn khác
	Các điểm vui chơi, giải trí, sân chơi cho thiếu nhi		x	Vốn khác
6	Các Khu ở			
	Chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng dọc tuyến đường Hùng Vương.	x	x	Ngân sách, vốn khác
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới ở tại khu vực nút giao đường Lê Hồng Phong và đường Nguyễn Văn Cừ; và khu vực dọc theo rạch Vũng Gấm.		x	Vốn khác
7	Dự án đầu tư các tuyến giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường			

	Đầu tư, xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch, các tuyến đường xây dựng mới như: đường số 7, đường từ KCN Nhơn Trạch V đến đường Hùng Vương, đường D3, D41, D38 (2 tuyến giao thông dọc theo công viên rạch Vũng Gấm) đường D16,	x	x	Ngân sách, vốn khác
8	San nền, thoát nước mưa			
	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh trên các tuyến đường hiện hữu	x		Ngân sách
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	x	x	Ngân sách, vốn khác
9	Cấp nước			
	Xây dựng khu vực hệ thống cấp nước theo quy mô phát triển đô thị và giao thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của dân cư cũng như đồng bộ hạ tầng.	x	x	Ngân sách, vốn khác
10	Thoát nước thải			
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng theo hệ thống giao thông. Xây dựng Trạm xử lý nước thải.	x	x	Ngân sách, vốn khác
11	Cấp năng lượng và chiếu sáng			
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x		Ngân sách
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt, chiếu sáng	x	x	Ngân sách
12	Viễn thông thụ động			
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		x	Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư hệ thống công, bể thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	x	x	Ngân sách, vốn khác