

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng 6 năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000  
Phân khu Nhơn Trạch 1 tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai**

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ 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 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;*

*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 định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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;*

*Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch số 106/TTr-SXD ngày 17 tháng 6 năm 2026 và Báo cáo kết quả thẩm định số 99/BC-SXD ngày 12 tháng 9 năm 2026 của Sở Xây dựng kèm theo Tờ trình số 17/TTr-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Nhơn Trạch.*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh nội dung một số khoản tại Điều 1 Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Nhơn Trạch 1 tại xã Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch), thành phố Đồng Nai, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều chỉnh nội dung Quy mô dân số quy định tại tiết 2 điểm b khoản 1 Điều 1, như sau:

“ - Quy mô dân số: Dự báo từ khoảng 220.000 người.”

2. Điều chỉnh nội dung Mục tiêu quy hoạch quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1, như sau:

“c) Tổ chức thực hiện theo định hướng của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về phát triển các dự án Trung tâm văn hóa - giáo dục - y tế - thể thao, nhà ở thương mại, đô thị du lịch, dịch vụ trọng điểm trên địa bàn phường Nhơn Trạch, bảo đảm tính đồng bộ trong phạm vi khu vực đô thị.”

3. Điều chỉnh nội dung Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 1, như sau:

“3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Tính chất: Là khu vực hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương với các chức năng phát triển văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, dịch vụ, thương mại, đô thị du lịch gắn với bảo tồn cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên, tạo môi trường sống trong lành, khai thác tối đa mặt nước và cây xanh; Trung tâm văn hóa - giáo dục - y tế - thể thao; Trung tâm dịch vụ, du lịch, vui chơi giải trí cao cấp với sản phẩm hiện đại, khác biệt; được đầu tư hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại, đạt tiêu chuẩn đô thị thông minh bền vững, đóng vai trò động lực thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế.

b) Chức năng: Căn cứ các đề xuất trong Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045 đã xác định, dự kiến các Khu chức năng chính như sau:

- Các Khu đô thị mới và dịch vụ công cộng;
- Các Khu đô thị du lịch;
- Trung tâm văn hóa - giáo dục - y tế - thể thao.”

4. Điều chỉnh nội dung quy định tại tiết 1 điểm b khoản 4 Điều 1, như sau:

“ - Tổng diện tích lập quy hoạch khoảng 1.660,76 ha, trong đó khoảng 450 -550 ha đất đơn vị ở, chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân khoảng 24-28 m<sup>2</sup>/người;”

5. Điều chỉnh nội dung quy định tại điểm c khoản 4 Điều 1, như sau:

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

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cơ bản:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	QCVN 01:2021	Quy hoạch phân khu đề xuất
<b>CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU QUY HOẠCH</b>				
<b>I</b>	<b>Quy mô dân số</b>	<b>Người</b>	-	<b>220.000</b>
<b>II</b>	<b>Quy mô diện tích</b>	<b>Ha</b>	-	<b>1660,76</b>
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu đất dân dụng</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>45-60</b>	<i>Nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch</i>
1	Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân	m <sup>2</sup> /người	15-28	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	≥ 6,0	
3	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	m <sup>2</sup> /người	-	
	+ Trường trung học phổ thông	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,4	
	+ Bệnh viện đa khoa	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,4	
	+ Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người hoặc ha/ctrinh	0,6 hoặc 1,0	
	+ Trung tâm văn hoá - thể thao	m <sup>2</sup> /người hoặc ha/ctrinh	0,8 hoặc 3,0	
	+ Cung văn hoá	Chỗ/1000 người hoặc ha/ctrinh	8 hoặc 0,5	
	+ Cung thiếu nhi	Chỗ/1000 người hoặc ha/ctrinh	2 hoặc 1	
	+ Trung tâm thương mại	ha/ctrinh	1,0	<i>Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch</i>
4	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	-	
4.1	Đất giáo dục	m <sup>2</sup> /người	≥ 1,80	
	+ Trường mầm non	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,6	
	+ Trường tiểu học	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,65	
	+ Trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,55	
4.2	Đất y tế	m <sup>2</sup> /trạm	≥ 500	
4.3	Đất văn hoá - Thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người		
	+ Sân chơi	m <sup>2</sup> /người	≥ 0,5	
	+ Sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người hoặc ha/ctrinh	0,5 hoặc 0,3	
	+ Trung tâm văn hoá - thể thao	m <sup>2</sup> /ctrinh	5000	
<b>4.4</b>	<b>Thương mại - chợ</b>	<b>m<sup>2</sup>/ctrinh</b>	<b>2000</b>	

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	QCVN 01:2021	Quy hoạch phân khu đề xuất
<b>CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ</b>				
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu giao thông</b>			
-	Tỷ lệ đất giao thông trên đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực)	%	$\geq 18$	Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch
-	Bãi đỗ xe tĩnh	m <sup>2</sup> /người	2,4	
	Tầng cao nhà để xe	Tầng	$\leq 9$	
-	Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực)	km/km <sup>2</sup>	$\geq 10$	
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	+ Sinh hoạt	Lít/người-ngày, đêm	$\geq 100$	Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch
	+ Đất dịch vụ, công cộng	% nước sinh hoạt Hoặc l/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 10$ Hoặc $\geq 2$	
	+ Đất cây xanh	% nước sinh hoạt hoặc l/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 8$ hoặc $\geq 3$	
<b>3</b>	<b>Cấp điện</b>			
	+ Sinh hoạt	KW/người	$\geq 0,5$	Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch
	+ Đất công cộng đô thị; dịch vụ	% sinh hoạt hoặc KW/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 35$ hoặc $\geq 20$	
	+ Đất giao thông	KW/ha	10	
	+ Đất cây xanh	KW/ha	5	
<b>4</b>	<b>Thông tin liên lạc</b>			
	+ Sinh hoạt	Lines/l người	$\geq 0,4$	Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch
	+ Đất công cộng	% sinh hoạt	10	
	+ Đất hỗn hợp, dịch vụ	Lines/ha	$\geq 50$	
<b>5</b>	<b>Thoát nước thải</b>			
	+ Sinh hoạt	% nước sinh hoạt	$\geq 80$	Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch
<b>6</b>	<b>Vệ sinh môi trường</b>			
	+ Chất thải rắn sinh hoạt	Kg/người-ngày	1	Sẽ nghiên cứu, đề xuất cụ thể trong bước lập quy hoạch
	+ Chất thải rắn công cộng	Chất thải rắn sinh hoạt	$\geq 10\%$	

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Ủy ban nhân dân phường Nhơn Trạch là cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo; khẩn trương lập quy hoạch trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

**Điều 3. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Các nội dung khác của Quyết định số 3230/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Nhơn Trạch 1 tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) không liên quan đến nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nhơn Trạch, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
  - Chánh, các Phó Chánh VP UBND thành phố;
  - Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.
- <D:\2026a\XD\QHPK\Nhon Trạch 1\NVQH>

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

**Hồ Văn Hà**