

**TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM**  
**VIỆN NGHIÊN CỨU ĐÔ THỊ VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG**

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ**  
**LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI**  
**NHƠN TRẠCH ĐẾN NĂM 2045**  
**Tỷ lệ 1/10.000**



**Năm 2022**

**VIỆN NGHIÊN CỨU ĐÔ THỊ  
VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG**

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

*Đồng Nai, ngày 26 tháng 5 năm 2022*

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ  
LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐÔ THỊ MỚI  
NHỜN TRẠCH ĐẾN NĂM 2045  
Tỷ lệ 1/10.000**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP NHIỆM VỤ  
VIỆN NGHIÊN CỨU ĐÔ THỊ VÀ PHÁT  
TRIỂN HẠ TẦNG**



**Viện trưởng  
PGS.TS. *Lưu Đức Hải***

## MỤC LỤC

<b>I. PHẦN MỞ ĐẦU</b>	<b>5</b>
1.1. Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch chung.....	5
1.2. Căn cứ lập quy hoạch .....	6
1.2.1. Căn cứ pháp lý.....	6
1.2.2. Các dự án quy hoạch, dự án chuyên ngành liên quan.....	8
1.2.3. Cơ sở bản đồ lập quy hoạch:.....	8
1.3. Quan điểm và mục tiêu điều chỉnh.....	8
1.3.1. Quan điểm lập quy hoạch .....	8
1.3.2. Mục tiêu lập quy hoạch.....	8
1.4. Phạm vi và thời hạn lập quy hoạch .....	9
<b>II. TỔNG QUAN VỀ HIỆN TRẠNG</b>	<b>10</b>
2.1. Đô thị mới Nhơn Trạch trong mối quan hệ vùng .....	10
2.2. Hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội .....	12
2.3. Hiện trạng dân số-lao động .....	14
2.4. Hiện trạng sử dụng đất.....	15
2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	16
2.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật .....	17
2.7. Đánh giá tổng hợp .....	22
<b>III. KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUY HOẠCH</b>	<b>24</b>
3.1. Tình hình quá trình thực hiện QHC đô thị .....	24
3.2. Tình hình triển khai các QHPK .....	26
3.3. Tình hình các KDC, KĐC đã hình thành và đang đầu tư xây dựng.....	27
3.4. Tình hình phát triển các khu, cụm công nghiệp .....	28
3.5. Tình hình phát triển các khu dân cư.....	29
3.6. Tình hình phát triển đầu mối hạ tầng khung.....	30
3.7. Đánh giá những kết quả đạt được .....	33
3.8. Phân tích các yếu tố mới phát sinh quá trình thực hiện quy hoạch.....	33
3.9. Đề xuất các nội dung điều chỉnh .....	37
<b>IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO DÂN SỐ VÀ CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>38</b>
4.1. Dự báo phát triển đô thị .....	38
4.1.1. Tính chất .....	38
4.1.2. Dự báo quy mô dân số .....	38
4.1.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản dự kiến.....	40
<b>V. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU</b>	<b>42</b>
5.1. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng.....	42
5.1.1. Vị thế và mối quan hệ vùng: .....	42
5.1.2. Đánh giá các điều kiện tự nhiên: .....	42
5.1.3. Đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội và tình hình phát triển đô thị:.....	42

5.1.4.	<i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:</i>	43
5.1.5.	<i>Đánh giá quá trình thực hiện theo QHC năm 2016:</i>	44
5.1.6.	<i>Đánh giá tổng hợp hiện trạng:</i>	44
<b>5.2.</b>	<b>Dự báo quy mô đô thị</b>	<b>44</b>
<b>5.3.</b>	<b>Định hướng phát triển không gian đô thị, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm nội và ngoại thị.</b>	<b>45</b>
5.3.1.	<i>Cơ cấu phân khu chức năng:</i>	45
5.3.2.	<i>Quy hoạch sử dụng đất:</i>	45
5.3.3.	<i>Quy hoạch tổ chức không gian – Thiết kế đô thị tổng thể:</i>	45
5.3.4.	<i>Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:</i>	46
<b>5.4.</b>	<b>Đánh giá môi trường chiến lược – ĐMC:</b>	<b>48</b>
<b>5.5.</b>	<b>Kế hoạch sử dụng đất và các dự án chiến lược</b>	<b>49</b>
5.5.1.	<i>Kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn</i>	49
5.5.2.	<i>Quy hoạch xây dựng ưu tiên đầu tư và đề xuất các dự án chiến lược, lộ trình, phương thức thực hiện:</i>	49
<b>5.6.</b>	<b>Quản lý đô thị theo quy hoạch</b>	<b>49</b>
<b>VI.</b>	<b>SẢN PHẨM</b>	<b>50</b>
6.1.	<b>Thành phần hồ sơ:</b>	<b>50</b>
6.2.	<b>Thành phần văn bản</b>	<b>50</b>
<b>VII.</b>	<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b>	<b>50</b>
7.1.	<b>Thời gian thực hiện:</b>	<b>50</b>
7.2.	<b>Tổ chức thực hiện:</b>	<b>50</b>

**NHIỆM VỤ**  
**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH,**  
**TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045**

-----

**I. PHẦN MỞ ĐẦU**

**1.1. Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch chung**

Huyện Nhơn Trạch có ranh giới hành chính nằm liền kề với TPHCM, dọc theo QL51 từ Biên Hòa đi Vũng Tàu, được bao bọc 3 mặt bởi sông Đồng Nai, sông Lòng Tàu, sông Đồng Tranh và sông Thị Vải, giáp cảng hàng không quốc tế Long Thành, hệ thống cảng biển quốc tế Thị Vải – Cái Mép, các tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, Bến Lức - Long Thành, có tuyến đường vành đai 3 TPHCM đi qua ... nên Nhơn Trạch được xác định là đầu mối giao thông quan trọng gắn liền với phát triển đô thị, dịch vụ và công nghiệp của vùng KTTĐ phía Nam. Là một trong những trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, giáo dục-đào tạo và khoa học công nghệ của tỉnh Đồng Nai.

Từ năm 1996, Quy hoạch tổng thể xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 323/1996/QĐ-TTg ngày 17/5/1996. Năm 1997, Quy hoạch chung xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch quy mô 2700 ha, được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt và chỉ đạo triển khai nhiều dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Nhơn Trạch, đặc biệt là các công trình công nghiệp và đô thị mới Nhơn Trạch. Đến năm 2006, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 284/2006/QĐ-TTg phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2020 xác định Nhơn Trạch đóng vai trò quan trọng và một trong những cực kinh tế quan trọng của vùng KTTĐ phía Nam. Đến năm 2016, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 445/2016/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (gọi tắt là QHC 2016).

Sau khi QHC 2016 được duyệt, UBND tỉnh Đồng Nai đã triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đầu tư xây dựng nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như mạng lưới giao thông chính, san nền, cấp điện, nước, môi trường và công trình tiện ích khu dân cư như trường học, nhà trẻ, chợ... theo quy hoạch được duyệt; nhiều dự án đã triển khai ở nhiều mức độ khác nhau, góp phần quan trọng thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội, thu hút dân cư trên địa bàn huyện Nhơn Trạch.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, phát triển đô thị huyện Nhơn Trạch còn gặp nhiều bất cập không đạt mục tiêu đề ra. Theo Nghị quyết tỉnh Đảng Bộ, huyện Nhơn Trạch chưa đạt tiêu chí đô thị loại II vào năm 2020. Khu vực trung tâm đô thị mới Nhơn Trạch (khu vực lõi) chưa hình thành. Các dự án BĐS đã được đầu tư xây dựng mới nhưng có ít người đến ở do thiếu cơ sở hạ tầng xã hội. Tăng trưởng dân số tập trung chủ yếu ở các xã Phước Thiện, thị trấn Hiệp Phước không phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị Nhơn Trạch là nơi dự kiến mật độ dân cư thấp, gìn giữ cảnh quan môi trường định cư nông thôn đặc trưng vùng Đông Nam Bộ. Kết nối vùng Nhơn Trạch và TPHCM thông qua tuyến đường vành đai 3 và cầu Cát Lái chưa hình thành. Do đó chưa đưa Nhơn Trạch trở thành trung tâm kinh tế đột phá tỉnh Đồng Nai.

Trong giai đoạn tới, tỉnh Đồng Nai nói chung và huyện Nhơn Trạch nói riêng có nhiều tiềm năng và cơ hội phát triển nhìn từ góc độ liên kết vùng đáp ứng mục tiêu phát

triển quốc gia tại vùng KTTĐ phía Nam. Sân bay quốc tế Long Thành đã được đầu tư xây dựng, dự kiến vận hành vào năm 2025; tuyến đường vành đai 3 TPHCM được TTCP kiên quyết thực hiện dự kiến hoàn thành năm 2025 sẽ thúc đẩy toàn bộ khu vực phía Tây tỉnh Đồng Nai phát triển, tạo nên liên kết vùng mạnh mẽ đối với Nhơn Trạch trên hành lang xuyên Á quốc gia phía Đông TPHCM.

Mặt khác, theo thống kê 5 năm kể từ khi QHC 2016 được phê duyệt, huyện Nhơn Trạch đã hấp dẫn dân số dịch cư cao hơn dự báo dân số. Theo dự báo quy mô dân số đô thị Nhơn Trạch đến năm 2020 là 250.000 người; thực tế dân số huyện Nhơn Trạch đến 8/2020 đã là 260.592 người (cao hơn 1 vạn người); năm 2021, tổng dân số khoảng 301.897 người (trong đó, thường trú dân số 278.236 người và dân số quy đổi khoảng 23.661 người), tỷ lệ tăng dân số trung bình khoảng 2,2%. Đây là dấu hiệu cho thấy khả năng bứt phá tự tích tụ dân số của huyện Nhơn Trạch, không ảnh hưởng đến sức hút của đô thị Biên Hoà như những năm trước đây. Yếu tố sức hút dân số này có tiềm năng tăng nhanh khi sân bay Long Thành và tuyến đường vành đai 3 TPHCM, cao tốc Bến Lức - Long Thành, Cầu Phước An qua thị xã Phú Mỹ, cầu Cát Lái đưa vào vận hành. Ngoài ra, trong quá trình phát triển, một số chức năng cấp vùng đặt ở huyện Nhơn Trạch, như khu đại học (nằm ở phía Bắc) đã được UBND tỉnh Đồng Nai bố trí ở huyện Long Thành.v.v...theo Nghị quyết số 114/NQ-CP ngày 05/12/2019 về việc của Chính phủ về việc xác định đại giới hành chính giữa tỉnh Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh tại khu vực cù lao Gò Gia do lịch sử để lại, làm giảm đất huyện Nhơn Trạch, từ 41.089,1ha giảm còn 37.678 ha, làm thay đổi địa giới hành chính huyện Nhơn Trạch.

Xu hướng phát triển các đô thị thông minh, đô thị xanh nhằm tạo dựng môi trường sống tốt đẹp hơn và giải quyết được các vấn đề bất cập của đô thị. Bộ Xây dựng đã và đang nghiên cứu tiêu chí đô thị xanh và thông minh áp dụng chung cho các thành phố trong nước.

Công tác quản lý quy hoạch, phát triển đô thị Nhơn Trạch sau khi QHC 2016 được duyệt xuất hiện nhiều yếu tố mới xét từ cấp độ quốc gia và cấp độ địa phương đòi hỏi điều chỉnh QHC 2016. UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 6790/UBND-KTN, gửi Bộ xây dựng chấp thuận chủ trương và ủy quyền cho UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức lập Điều chỉnh QHC 2016 và Bộ xây dựng có văn bản số 2893/BXD-QHKT ngày 27/7/2021 gửi Thủ tướng Chính phủ về chủ trương Điều chỉnh QHC 2016. Thủ tướng Chính phủ đã có công văn số 1187/TTg - CN ngày 17/9/2021 đồng ý giao UBND tỉnh chủ trì lập điều chỉnh QHC 2016 và giao Bộ Xây dựng hướng dẫn, phối hợp với UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức lập và thẩm định quy hoạch. Vì các lý do trên, cần thiết phải tiến hành lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045.

## **1.2. Căn cứ lập quy hoạch**

### **1.2.1. Căn cứ pháp lý**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP;

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

- Căn cứ Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025;

- Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050

- Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030 (Danh mục đô thị thực hiện phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2025 và giai đoạn 2026 – 2030);

- Căn cứ Nghị quyết số 114/NQ-CP ngày 05/12/2019 về việc của Chính phủ về việc xác định đại giới hành chính giữa tỉnh Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh tại khu vực cù lao Gò Gia do lịch sử để lại.

- Căn cứ Quyết định số 445/2016/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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

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

- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung Thiết kế đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Căn cứ số 6790/UBND-KTN ngày 17/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, kính gửi Bộ xây dựng về việc chấp thuận chủ trương và ủy quyền cho UBND tỉnh Đồng Nai tổ chức lập Hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ số 1187/TTg - CN ngày 17/9/2021 của Thủ tướng Chính Phủ về việc Chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045;

- Căn cứ số 14863/UBND - KTN ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao Sở Xây dựng Đồng Nai Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch thực hiện lập Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045;

### **1.2.2. Các dự án quy hoạch, dự án chuyên ngành liên quan**

Hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 445/2016/QĐ-TTg ngày 22/3/2016.

Hồ sơ Định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050

Hồ sơ Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2030.

Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai, huyện Nhơn Trạch đến năm 2030.

Quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2030.

Các quy hoạch ngành ; công nghiệp, du lịch, thương mại.vv... liên quan.

Các quy hoạch chi tiết khu công nghiệp, khu đô thị tại khu vực đã được phê duyệt.

Các quy hoạch, phát triển ngành và các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn.

### **1.2.3. Cơ sở bản đồ lập quy hoạch:**

Niên giám thống kê tỉnh Đồng Nai, huyện Nhơn Trạch, Cục Thống kê tỉnh các năm và các tài liệu số liệu huyện Nhơn Trạch ...

Bản đồ địa hình tỉ lệ 1/10.000.

Bản đồ địa chính, sử dụng đất, bản đồ đo đạc tại các khu vực lập dự án.

## **1.3. Quan điểm và mục tiêu điều chỉnh**

### **1.3.1. Quan điểm lập quy hoạch**

- Kế thừa những nghiên cứu của QHC năm 2016 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Gắn kết sự phát triển đô thị mới Nhơn Trạch với khu vực Đông Nam vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Khắc phục thực trạng xây dựng trong những năm qua thiếu đồng bộ, thiếu tập trung, nặng về các dự án đầu tư công nghiệp, khu đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, chưa quan tâm đến vấn đề môi trường.

- Phát triển đô thị mới Nhơn Trạch hài hòa giữa phát triển công nghiệp và dịch vụ, xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, giữa phát triển đô thị với vùng nông thôn ngoại thành và việc giữ gìn cảnh quan môi trường đặc thù vùng ven sông Đồng Nai, Lòng Tàu, Đồng Tranh và khu vực rừng ngập mặn ở phía Nam thành phố.

### **1.3.2. Mục tiêu lập quy hoạch.**

- Cụ thể hóa các định hướng Quy hoạch xây dựng Vùng Thành phố Hồ Chí Minh, Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai, Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai. Khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới, hội nhập với sự phát triển của Vùng và khu vực, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế.

- Xây dựng và phát triển đô thị Nhơn Trạch đồng bộ về mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; có tổ chức không gian đô thị phù hợp và tạo lập hình ảnh đô thị mang



- Làm cơ sở triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng và công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch. Đề xuất danh mục các chương trình đầu tư và dự án chiến lược theo từng giai đoạn; kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

#### 1.4. Phạm vi và thời hạn lập quy hoạch

- Phía Bắc giáp huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và sông Đồng Nai, bên kia sông là khu vực Cát Lái, cù lao 6 xã thuộc Quận 2 và Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phía Tây giáp huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (qua sông Nhà Bè).

- Thời hạn lập quy hoạch

Giai đoạn dài hạn: đến năm 2045.



## II. TỔNG QUAN VỀ HIỆN TRẠNG

### 2.1. Đô thị mới Nhơn Trạch trong mối quan hệ vùng

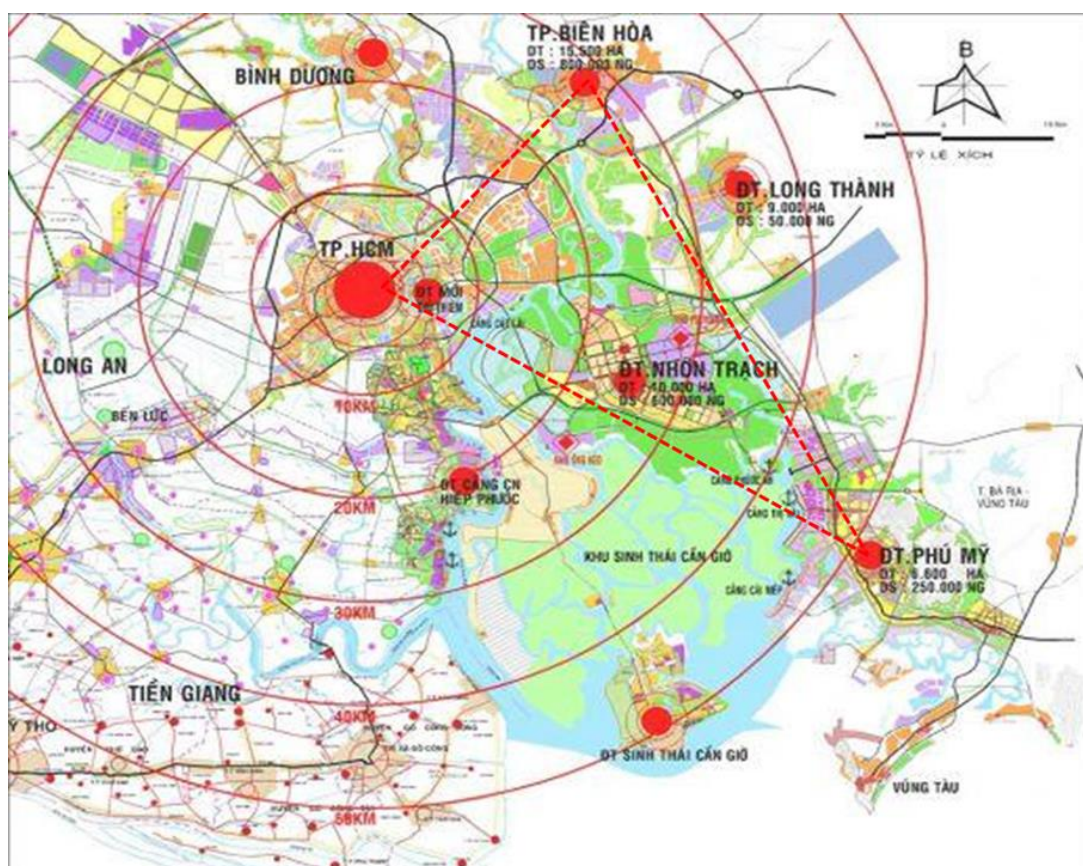
#### a) Mối quan hệ trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam

Nhơn Trạch có lợi thế rất lớn trong phát triển kinh tế - xã hội và giữ vai trò rất quan trọng về phát triển công nghiệp, đô thị của tỉnh Đồng Nai và của vùng KTTĐ phía Nam.

Nằm trong vùng Tam giác 3 cực phát triển đô thị lớn HCM, Vũng Tàu và Biên Hòa, là nơi hội tụ của hệ thống hạ tầng đường bộ, đường thủy nên rất thuận lợi để Nhơn Trạch phát triển đô thị, Công nghiệp, các dịch vụ khác sớm hình thành trong tương lai, đặc biệt các tuyến đường Bến Lức – Long Thành, Vành đai 3 cầu Cát Lái, cầu Phước An - Phú Mỹ, VĐ3 sắp hình thành.

Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với hạt nhân là thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh: Bình Phước, Tây Ninh, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An, Tiền Giang là vùng kinh tế phát triển năng động, có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, bền vững, đi đầu trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, là đầu tàu phát triển kinh tế của cả nước; là địa bàn có vai trò cầu nối với các khu vực đồng bằng sông Cửu Long và khu vực Tây Nguyên; đi đầu trong hội nhập, mở rộng giao thương, hợp tác kinh tế có hiệu quả với các nước trong khu vực Đông Nam Á và thế giới.

Tỉnh Đồng Nai thuộc tiểu vùng Đông Bắc của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam được xác định là vùng có địa bàn phát triển năng động, chú trọng nâng cao sức cạnh tranh về công nghiệp, phát triển dịch vụ đồng bộ phục vụ tốt cho các ngành công nghiệp chủ lực và mũi nhọn, gia tăng hàm lượng công nghệ, lao động kỹ thuật trong các ngành kinh tế.



*Sơ đồ mối quan hệ vùng kinh tế trọng điểm phía Nam*

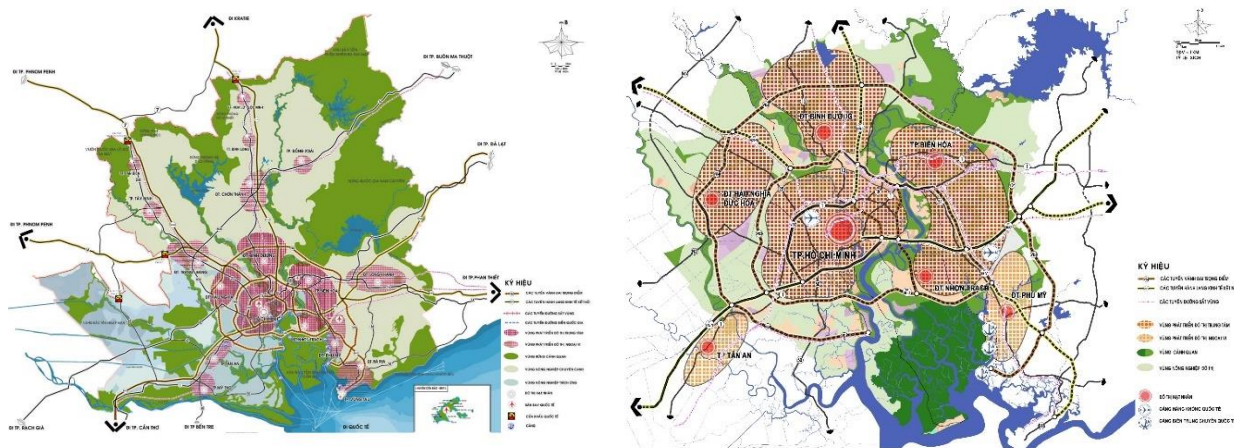


Huyện Nhơn Trạch có lợi thế rất lớn trong phát triển kinh tế - xã hội và giữ vai trò rất quan trọng về phát triển công nghiệp, đô thị của tỉnh Đồng Nai và của vùng Kinh tế Trọng điểm phía Nam. Nằm tiếp giáp với tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tiếp giáp với Tp.HCM qua sông Đồng Nai, Nhơn Trạch là cửa mở, đầu mối giao lưu của tỉnh Đồng Nai với Bà Rịa - Vũng Tàu và Tp.HCM. Địa bàn cầu nối mở rộng hợp tác, liên kết không gian kinh tế và đô thị giữa Đồng Nai với Tp.HCM, Bà Rịa Vũng Tàu và ngay cả với các tỉnh vùng đồng bằng sông Cửu Long nhất là khi các tuyến cao tốc: Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây, Bến Lức - Long Thành, Quốc lộ 51 và tuyến cầu Cát Lái được xây dựng và đưa vào vận hành. Đồng thời Nhơn Trạch là cửa ngõ ra biển để thông thương với quốc tế và trong nước do nằm trong khu vực cửa sông đổ ra biển của sông Đồng Nai, sông Nhà Bè, sông Lòng Tàu, sông Thị Vải và trên sông có các cảng lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (cảng Cát Lái, cảng Cái Mép, cảng Phước An), luồng tàu biển theo các sông vào đến cảng Nhơn Trạch. Trong tương lai, Nhơn Trạch tiếp tục mở rộng liên kết hợp tác với quốc tế thông qua sân bay quốc tế Long Thành.

### **b) Mối quan hệ với vùng Thành phố Hồ Chí Minh**

Theo điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định đô thị Nhơn Trạch nằm trong vùng đô thị động lực phía Đông - Đông Bắc là đô thị loại II, là trung tâm công nghiệp sạch, công nghiệp đa ngành tại khu vực phía Đông; là trung tâm dịch vụ Logistics của vùng, đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không; trung tâm giải trí và du lịch cảnh quan sinh thái vùng.

Đô thị Nhơn Trạch là trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa, dịch vụ đô thị của TP. Nhơn Trạch tương lai. Trung tâm công nghiệp đa ngành vùng công nghiệp phía Đông của vùng TP.HCM. Cân bằng và hỗ trợ các chức năng giáo dục - đào tạo, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp vùng đô thị trung tâm TP.HCM. Đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không của vùng TP.HCM. Trung tâm dịch vụ Logistics quốc tế, dịch vụ du lịch cảnh quan sông nước vựa vùng.



*Cấu trúc không gian vùng Thành phố Hồ Chí Minh*

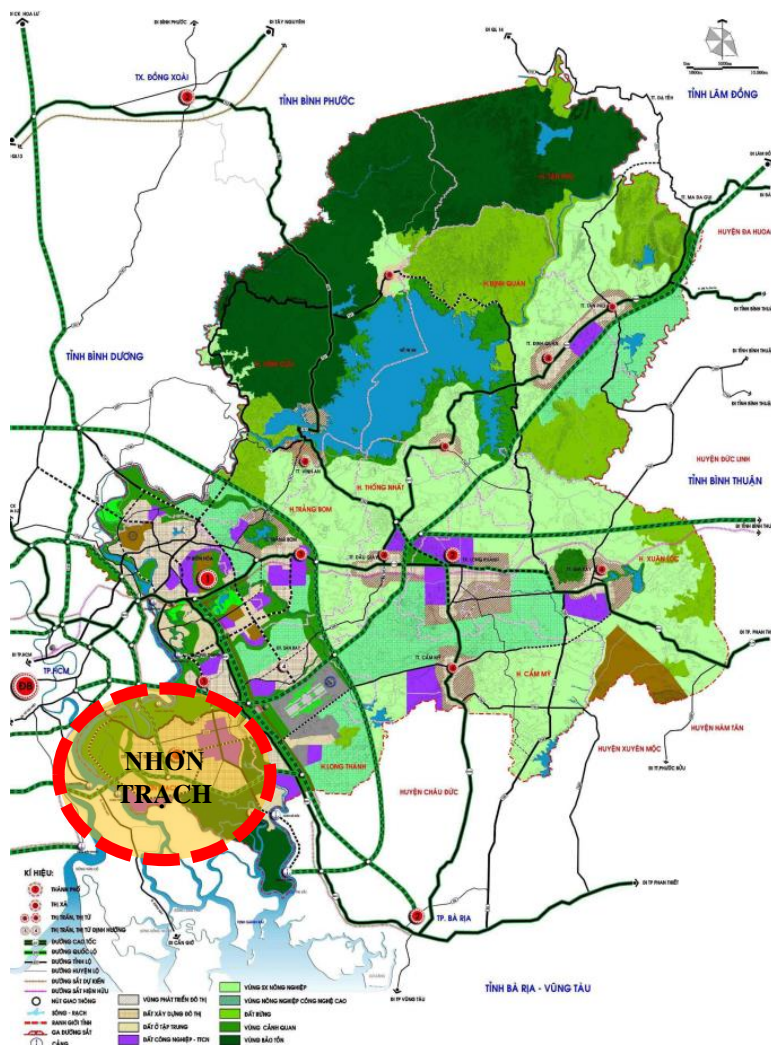
Đô thị mới Nhơn Trạch được xác định là cực phát triển trọng điểm phía Đông vùng TP.HCM. Cửa ngõ kết nối quốc tế và các vùng kinh tế trọng điểm phía Đông của vùng TP.HCM. Đầu mối giao thông về đường bộ, đường sắt, đường hàng không, trung tâm thương mại, kho vận, dịch vụ Logistics của quốc gia và vùng. Là vùng phát triển đô thị, công nghiệp tập trung phía Đông của vùng trung tâm. Động lực phát triển về nông nghiệp chuyên canh và nông nghiệp công nghệ cao, phát triển du lịch sinh thái đặc trưng rừng của

vùng TP.HCM. Trung tâm bảo vệ nguồn nước và sự đa dạng sinh học của vùng. Trung tâm dịch vụ chất lượng cao về giáo dục đào tạo, y tế cấp quốc gia và vùng.

Hình thái không gian vùng đô thị phía Đông của vùng Thành phố Hồ Chí Minh định hướng phát triển chỉnh trang tập trung, nén, mật độ cao ở trung tâm các khu đô thị truyền thống và phát triển các không gian đô thị sinh thái mật độ thấp xung quanh các trung tâm đô thị và dọc sông Đồng Nai. Bảo tồn không gian cảnh quan dọc sông Đồng Nai, không gian nông nghiệp đô thị vùng ven đô thị.

### c) Mối quan hệ với tỉnh Đồng Nai

Nhơn Trạch là một huyện nằm ở phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai, cách trung tâm TP.HCM 30km theo tỉnh lộ 25B, cách thành phố Biên Hòa 40km theo Quốc lộ 51 và tỉnh lộ 25B. Về vị trí địa lý, phía Đông giáp huyện Long Thành và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; phía Tây và phía Nam giáp TP.HCM; phía Bắc giáp huyện Long Thành và TP.HCM. Nhơn Trạch có ba mặt tiếp giáp các sông Đồng Nai (phía Bắc), sông Nhà Bè (phía Tây), sông Lòng Tàu, Đồng Tranh (phía Nam) và sông Thị Vải (phía Đông Nam). Đây chính là những ưu điểm của Nhơn Trạch được xác định là đầu mối của tỉnh Đồng Nai kết nối quan trọng gắn liền với phát triển công nghiệp, dịch vụ và đô thị của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam



là khu vực để phát triển không gian đô thị lan tỏa từ hạt nhân của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với nội thành Tp.Hồ Chí Minh ra xung quanh, đồng thời Nhơn Trạch cũng chính là hạt nhân phát triển đô thị để liên kết, hình thành và phát triển siêu đô thị khu vực tam giác TP.HCM - Biên Hòa - Vũng Tàu.

### 2.2. Hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội

Trong 15 năm qua, kinh tế huyện Nhơn Trạch được phát triển với tốc độ tăng trưởng cao theo hướng đi lên và bền vững. Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2011 - 2015 cao hơn giai đoạn 2006 - 2010 và cao hơn đáng kể so với giai đoạn 2001 -2005 và so với bình quân toàn tỉnh (GĐ 2006 - 2010 là 13,5%/năm, GĐ 2011 - 2015 là 12%/năm) và gấp hơn 2 lần bình quân toàn quốc.

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực:

+ Tỷ trọng công nghiệp - xây dựng tăng từ 39,2% năm 2000 lên 55,1% năm 2010; 52,81% năm 2013 và đạt 56% năm 2021.

+ Tỷ trọng thương mại - dịch vụ tăng từ 23% năm 2000 lên 26,1% năm 2005; 34,1% năm 2010 và đạt 42% năm 2021.

+ Tỷ trọng ngành nông nghiệp giảm từ 37,8% năm 2000 xuống 10,7% năm 2010; 6,46% năm 2013 và xuống 5,5% năm 2021.

#### *a) Công nghiệp - Xây dựng*

Trong hơn 10 năm qua công nghiệp ở Nhơn Trạch đã có những bước phát triển vượt bậc để trở thành ngành kinh tế chủ lực ở Huyện và đóng vai trò rất quan trọng trong phát triển công nghiệp ở tỉnh Đồng Nai.

Công nghiệp là ngành chiếm 54 - 55% trong cơ cấu GDP ở huyện và luôn đạt tốc độ tăng trưởng GTSX rất cao trong suốt 10 năm qua, thời kỳ 2001 - 2005 tăng 24,2%, thời kỳ 2006 - 2010 tăng 21,6% và trong năm 2011 mặc dù thu hút đầu tư gặp rất nhiều khó khăn do suy thoái kinh tế nhưng vẫn đạt 20,4%. Trong đó nổi bật là khu vực có vốn đầu tư nước ngoài hiện chiếm trên 97% GTSX công nghiệp toàn Huyện, với tổng số khoảng 234 dự án, chiếm 32,3% số dự án SXCN có vốn đầu tư nước ngoài trên địa bàn toàn Tỉnh, tổng vốn đầu tư lên đến 5,114 tỷ USD.

#### *b) Thương mại - dịch vụ - du lịch*

Tốc độ tăng trưởng ngành tăng nhanh và cao, được chú trọng và đang tiếp tục phát triển cả về quy mô và ngành nghề hoạt động. Tổng mức lưu chuyển hàng hóa bán lẻ và dịch vụ tăng bình quân 34,2%/năm (chỉ tiêu 32%/năm).

Theo quy hoạch phát triển mạng lưới chợ, trên địa bàn huyện có 16 chợ gồm: 02 chợ hạng I, 02 chợ hạng II và 12 chợ hạng III. Trong đó đã xây dựng kiên cố hoặc bán kiên cố 9 chợ (Phú Hữu, Đại Phước, Hòa Bình, Giồng Ông Đông, Phước Khánh, Phước An, Long Thọ 1, Sơn Hà, Phước Thiện); 06 chợ tạm (Phú Hội, Long Tân, Phú Thạnh, Đoàn Kết, Long Thọ ấp 4, TT. Hiệp Phước) và chợ Nổi Phước An.

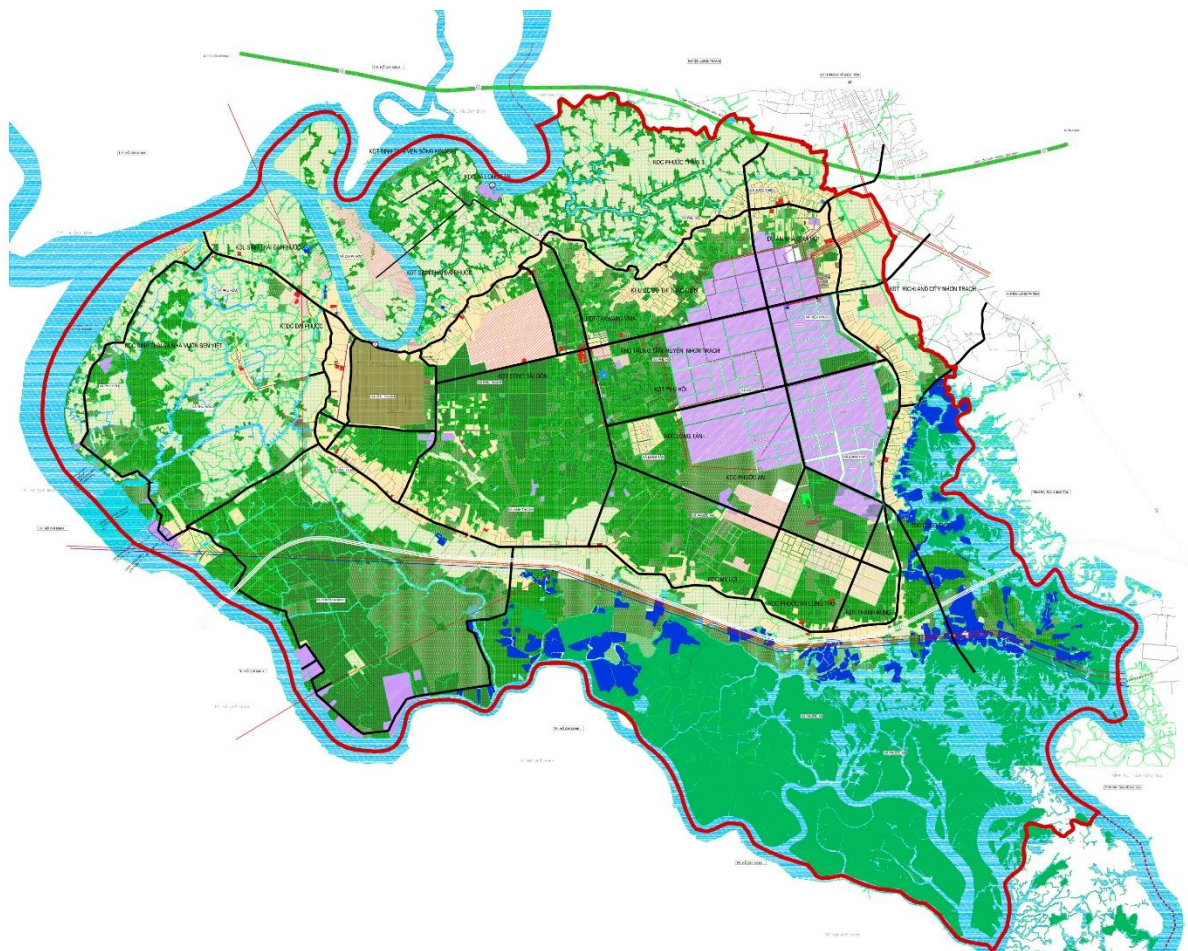
#### *c) Nông nghiệp - Thủy sản*

Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, thủy sản, Nhơn Trạch có nhiều bước tiến mới về chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi và áp dụng tiến bộ khoa học - kỹ thuật, nâng cao trình độ thâm canh. Trong đó, địa phương chú trọng đầu tư vào nhóm cây trồng, vật nuôi chính, chủ lực và phù hợp với định hướng phát triển đô thị ít chiếm diện tích đất nhưng đạt năng suất, hiệu quả cao. Cụ thể, địa phương đã chuyển đổi dần một số diện tích trồng lúa, hoa màu đang sang sản xuất nông nghiệp đô thị, như: hoa, cây cảnh, sinh vật cảnh...

Nuôi trồng thủy sản ngày càng phát triển. Hiện tổng diện tích mặt nước nuôi thủy sản trên địa bàn huyện khoảng 1.900 ha. Năm 2021, tổng sản lượng thủy sản ước đạt 3.929 tấn; trong đó sản lượng nuôi trồng 3.760 tấn; sản lượng đánh bắt 169 tấn. Giá trị sản xuất trên mỗi hecta nuôi trồng thủy sản trên địa bàn huyện hiện đạt trên 400 triệu đồng/hecta/năm. Đẩy mạnh phát triển nuôi trồng thủy sản, huyện được tỉnh quy hoạch vùng nuôi tôm công nghiệp tập trung và tiến hành đầu tư một số hạ tầng vào vùng quy



hoạch, như: đường giao thông, cầu giao thông, điện sản xuất. Nhờ đó, đã tạo điều kiện thuận lợi cho người dân mở rộng diện tích, tăng cường đầu tư, giảm chi phí trong việc tổ chức sản xuất, giúp tăng thêm thu nhập cho người dân.



*Sơ đồ hiện trạng sử dụng huyện Nhon Trạch*

### 2.3. Hiện trạng dân số-lao động

#### - Về dân số

Dân số toàn đô thị mới Nhon Trạch năm 2021 là 301.897 người, trong đó dân số thường trú là 278.236 người, dân số tạm trú quy đổi là 23.661 người. Nhìn chung dân số Nhon Trạch phân bố không đều, dân số tập trung đông nhất ở thị trấn Hiệp Phước, nơi có điều kiện thuận lợi về tiện nghi đô thị, gần các tuyến đường chính, trụ sở các cơ quan, ban ngành, các trung tâm thương mại và các cơ sở công nghiệp, dịch vụ... của đô thị. Các khu vực khác như các xã ngoại thị có mật độ thấp dân do có diện tích đất nông nghiệp lớn.

*Bảng 1: Tổng hợp dân số theo ranh giới địa giới hành chính huyện Nhon Trạch*

Phường, xã	Diện tích	Dân số trung bình	Mật độ dân số
	(Km <sup>2</sup> )	(Người)	(Người/km <sup>2</sup> )
<b>Tổng số</b>	<b>367,80</b>	<b>278.236</b>	<b>756,5</b>
Xã Phước Thiện	17,19	42.614	2.479
Xã Long Tân	35,47	11.744	331

Phường, xã	Diện tích	Dân số trung bình	Mật độ dân số
	(Km <sup>2</sup> )	(Người)	(Người/km <sup>2</sup> )
Xã Đại Phước	16,68	12.670	760
Thị trấn Hiệp Phước	18,83	56.048	2.977
Xã Phú Hữu	21,73	17.636	812
Xã Phú Hội	18,91	24.517	1.297
Xã Phú Thạnh	17,73	14.066	793
Xã Phú Đông	22,59	16.753	742
Xã Long Thọ	23,95	29.870	1.247
Xã Vĩnh Thanh	33,2	23.860	719
Xã Phước Khánh	36,93	14.972	405
Xã Phước An	104,59	13.486	129

*Nguồn: theo niên giám thống kê huyện Nhơn Trạch năm 2021*

#### - Về lao động

Năm 2021, số lao động làm việc trên địa bàn toàn huyện Nhơn Trạch và khu vực nội thị đô thị mới Nhơn Trạch lần lượt là 160.560 người và 119.015 người, chia theo khu vực kinh tế như sau: Khu vực 1 - Nông, lâm, ngư nghiệp: Trên địa bàn toàn huyện Nhơn Trạch và khu vực nội thị đô thị mới Nhơn Trạch lần lượt là 21.003 người (chiếm 13% tổng số lao động làm việc theo khu vực) và 13.092 người (chiếm 12% tổng số lao động làm việc theo khu vực). Khu vực 2 - Phi nông nghiệp (Công nghiệp, xây dựng, dịch vụ): Trên địa bàn toàn huyện Nhơn Trạch và khu vực nội thị đô thị mới Nhơn Trạch lần lượt là 139.557 người (chiếm 87% tổng số lao động làm việc theo khu vực). Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp toàn đô thị đạt tỷ lệ 87%.

#### 2.4. Hiện trạng sử dụng đất

Diện tích tự nhiên đô thị mới Nhơn Trạch năm 2021 là 36.780ha, trong đó: đất dân dụng khoảng 3.038,24ha chiếm 8,26% diện tích tự nhiên, đất ngoài dân dụng khoảng 4.049,1ha chiếm 11,01% diện tích tự nhiên, đất khác khoảng 29.692,66 chiếm 80,73%, cho thấy diện tích đất khác đang chiếm hầu hết tổng diện tích tự nhiên đô thị đặc biệt là diện tích đất nông nghiệp với 46,02%.

*Bảng 2: Thống kê hiện trạng sử dụng đất đô thị mới Nhơn Trạch năm 2021*

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu
					(m2/người)
	<b>Tổng diện tích đất tự nhiên</b>	<b>ha</b>	<b>36.780,00</b>	<b>100,00</b>	
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	ha	<b>3.038,24</b>	<b>8,26</b>	<b>100,64</b>
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	ha	1.774,50	4,82	58,78
2	Đất công cộng	ha	160,38	0,44	5,31

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu
					(m2/người)
2	Đất cây xanh	ha	253,15	0,69	8,39
2	Giao thông	ha	850,21	2,31	28,16
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>4.049,10</b>	<b>11,01</b>	
1	Đất công nghiệp kho tàng sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	ha	3.319,00	9,02	
2	Đất cơ quan	ha	197	0,54	
3	Đất tôn giáo, di tích	ha	46	0,13	
4	Đất An ninh quốc phòng	ha	487,1	1,32	
<b>III</b>	<b>Đất khác</b>		<b>29.692,66</b>	<b>80,73</b>	
1	Đất nghĩa trang	ha	59,8	0,16	
2	Đất nông nghiệp	ha	16.924,40	46,02	
3	Đất lâm nghiệp	ha	8.538,80	23,22	
4	Mặt nước và các loại đất khác	ha	4.169,66	11,34	

*Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường huyện Nhơn Trạch năm 2021*

## 2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội

- Hiện trạng nhà ở: Trong những năm qua điều kiện ở của người dân Nhơn Trạch ngày càng được cải thiện diện tích nhà ở bình quân đầu người và chất lượng nhà tăng đáng kể. Dân cư chủ yếu tập trung sinh sống nhiều dọc theo tuyến đường Hùng Vương, đường Lý Thái Tổ, đường Liên Cảng. Theo số liệu tham khảo điều tra về nhà ở của huyện Nhơn Trạch năm 2021. Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng nhà ở, tính đến 31/12/2020, khu vực nội thị đô thị mới Nhơn Trạch có 42.140 căn nhà với tổng diện tích sàn 4.998.218 m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 24,4 m<sup>2</sup> sàn/người. Xu hướng trong những năm gần đây các hộ gia đình gần các KCN (tập trung tại thị trấn Hiệp Phước và Phước Thiện) xây các phòng trọ nhỏ cho công nhân thuê, chất lượng nhà thường là cấp 4 mái tôn, mật độ dày và chất lượng thường không đảm bảo. Ngoài ra còn một số khu vực thuộc hành lang cách ly KCN hiện đang dựng các lán trại cho công nhân với chất lượng sống rất thấp.
- Nhà ở công nhân và nhà ở xã hội: Hiện nay tại Nhơn Trạch đã xây dựng 1 số khu nhà ở công nhân tập trung tại thị trấn Hiệp Phước nơi mật độ dân cư khá cao, như: 2 khu chung cư nhà ở xã hội, 1 khu ở công nhân tại thị trấn Hiệp Phước phục vụ chung cho các KCN, 1 khu chung cư phục vụ công nhân nhà máy Formosa, 1 khu nhà ở công nhân tại khu vực phía Bắc trạm điện 220KV Long Thành, quy mô khoảng 10ha, đáp ứng khoảng 10.000 lao động cho KCN do công ty Idico đang xây dựng. Thực hiện chủ trương của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho người lao động, người có thu nhập thấp, huyện đã triển khai lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp và nhà ở cho công nhân trong khu dân cư đô thị Long Thọ - Phước An và đang trong giai đoạn bàn giao nhà.



- Hiện trạng công trình hành chính: Trung tâm hành chính cấp Huyện Bao gồm trụ sở Thị ủy, ủy ban nhân dân, hội đồng nhân dân huyện Nhơn Trạch và các cơ quan trực thuộc tỉnh được bố trí tập trung và ổn định tại khu vực trung tâm đô thị mới Nhơn Trạch. Các công trình trụ sở cao 3-5 tầng, đa số được xây dựng mới, kiến trúc hiện đại và chất lượng cao, quy mô 3ha. Trụ sở các cơ quan hành chính cấp xã cũng được cải tạo, chỉnh trang trong những năm gần đây, cao 1-2 tầng. Công trình hành chính công cộng cấp thị trấn, xã: Hầu hết đang được đầu tư xây dựng sẽ đáp ứng yêu cầu làm việc của cơ quan hành chính cấp xã. Nhìn chung các công trình này đã và đang đáp ứng tốt nhu cầu hiện tại tuy nhiên trong tương lai với tốc độ phát triển hiện nay của huyện Nhơn Trạch các công trình công cộng cần được xây dựng mới, nâng cấp và mở rộng đáp ứng kịp thời nhu cầu ngày càng tăng của đô thị.
- Hiện trạng công trình giáo dục: Trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch có 49 trường phân bố trên địa bàn huyện bao gồm: 16 trường mầm non - mẫu giáo, 16 trường tiểu học, 12 trường THCS, 3 trường THPT và 1 trường Trung cấp kinh tế Nhơn Trạch; 1 Trung tâm giáo dục thường xuyên Nhơn Trạch.
- Hiện trạng mạng lưới y tế: Hệ thống các cơ sở y tế trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch hiện nay tương đối đầy đủ và rộng khắp, đáp ứng được nhu cầu khám, chữa bệnh của người dân. Tổng số giường bệnh thuộc các cơ sở y tế trên địa bàn đô thị là 260 giường, đạt tỷ lệ 1,42 giường/1.000 dân
- Hiện trạng mạng lưới công trình văn hoá: Nằm trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch có Trung tâm văn hóa thông tin thể thao huyện Nhơn Trạch, Thư viện huyện Nhơn Trạch. Ngoài ra, còn có các nhà văn hóa khu dân cư, điểm bưu điện văn hóa xã và các cửa hàng sách.
- Hiện trạng thể dục thể thao: Phong trào thể dục - thể thao trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch được phát triển sâu rộng dưới nhiều hình thức và nội dung phong phú. Về cơ sở vật chất, trên địa bàn đô thị có Nhà thi đấu đa năng, sân vận động huyện Nhơn Trạch, nhà thi đấu thể thao; nhà thiếu nhi huyện. Ngoài ra còn có trung tâm văn hóa thể thao xã An Phước, sân tennis công an huyện, Hồ bơi nhà thiếu nhi... đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí và luyện tập thể dục thể thao của nhân dân trên địa bàn.

## **2.6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **a) Hiện trạng giao thông**

#### *a1) Giao thông đối ngoại*

##### **- Đường bộ:**

Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: tuyến đường cao tốc chạy sát ranh giới phía Bắc của khu đô thị hiện đã được đưa vào khai thác. Chính phủ đã chấp thuận kết nối tuyến đường này với đô thị mới Nhơn Trạch thông qua nút giao đường 319 vào Khu công nghiệp Nhơn Trạch.

Đường tỉnh 769: Bắt đầu từ phà Cát Lái đến ngã 4 Dầu Giây (Km1833 QL1A). Toàn tuyến dài 57,4 Km, trong đó đường nhựa dài 44,3km, đường cấp phối dài 13,1km. Chiều rộng đường 6m, tiêu chuẩn cấp IV. Trên tuyến có cầu BTCT, 1 cầu liên hợp, tải trọng 13 – 30T với tổng chiều dài 260m. Đoạn tuyến từ cầu Cái Hảo đến QL51 đã được nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp III.

Đường 769 đoạn qua huyện Nhơn Trạch còn có tên gọi đường 25A (Lý Thái Tổ) đi từ Quốc lộ 51 phía thị trấn Long Thành vào Nhơn Trạch từ hướng Đông Bắc và đi tiếp về bến phà Cát Lái, là một trong những cửa ngõ vào Nhơn Trạch hiện nay đã được đầu tư xây dựng với quy mô bề rộng 12m, kết cấu BTNN.

Đường 25B (Tôn Đức Thắng) đi từ Quốc lộ 51 vào Nhơn Trạch từ hướng Đông, cửa ngõ chính vào đô thị hiện nay. Theo quy hoạch có lộ giới 80m, đoạn trung tâm huyện được đầu tư hoàn chỉnh, các đoạn còn lại có bề rộng bê tông nhựa 6 – 12m. Hiện đang được đầu tư thêm đường song hành bên trái tuyến có chiều dài 9.290m, rộng 7m bê tông nhựa, nền 9m từ Ngã tư Hiệp Phước về phía Trung tâm huyện và đã hoàn thành.

Đường 25C (Nguyễn Ái Quốc) đi song song với đường 25B, theo quy hoạch lộ giới 100m, là trục chính đô thị Nhơn Trạch trong tương lai từ phía Long Thành. Hiện tuyến đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện theo quy hoạch đoạn từ Hương lộ 19 đến hết Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2. Đoạn từ Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2 đến đường Nguyễn Hữu Cánh đang được đầu tư xây dựng. Các đoạn còn lại sẽ được đầu tư hoàn chỉnh trong giai đoạn 2021-2025.

Đường 319 (Trần Phú) đi từ ĐT 25A xuống phía Nam qua khu công nghiệp 2.700 ha dự kiến. Theo quy hoạch có lộ giới 61m, đoạn qua khu công nghiệp và khu dân cư xã Phước Thiện được đầu tư hoàn chỉnh. Đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành – Dầu Giây đang được đầu tư mở mới theo hình thức BOT, dự kiến hoàn thành trong năm 2021.

#### *a2) Giao thông đô thị*

Hệ thống đường nội thị của đô thị mới Nhơn Trạch tương đối đầy đủ, với chất lượng khá tốt. Tổng chiều dài mạng lưới đường huyện Nhơn Trạch khoảng 186,5 Km.

Khu vực đô thị, KCN hiện đã xây dựng được một số tuyến giao thông chính, cụ thể: Mạng đường trong Khu CN Nhơn Trạch 1 (100% dự án); Mạng đường trong Khu CN Nhơn Trạch 2; Mạng đường trong Khu CN Nhơn Trạch 3 giai đoạn 1 (đợt 1 là 100 ha); Một số tuyến đường trong khu trung tâm 71 ha, đường nội bộ khu dân cư Phước An và khu dân cư Phú Thạnh Long Tân (khu đô thị mới).

Các tuyến đường nội bộ các xã khu vực nội thị hiện hầu hết là đường bê tông nhựa nóng, có lộ giới từ 12-22m. Một số tuyến còn lại và ở khu vực ngoại thị dự kiến là đường đất, có bề rộng 4-7m.

Như vậy, hệ thống giao thông đường bộ khá phát triển nhưng nhìn chung so với yêu cầu phát triển mạnh kinh tế - xã hội thì còn thiếu và yếu. Tổng diện tích đất giao thông là 1.209,2 ha đạt tỷ lệ 18,9% so với đất xây dựng đô thị. Diện tích đất giao thông trên dân số đạt 38,8 m<sup>2</sup>/người. Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần xe chạy  $\geq 7,5$ m) có tổng chiều dài 154,4 km, đạt 2,41 km/km<sup>2</sup>.

#### *a3). Giao thông đường thủy*

Hệ thống giao thông đường thủy có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế xã hội không chỉ với khu vực huyện Nhơn Trạch mà cả toàn tỉnh. Đặc biệt hệ thống sông Đồng Nai từ hạ lưu đập Trị An theo các sông Nhà Bè, Lòng Tàu, Đồng Tranh - Thị Vải đi ra biển, tạo điều kiện thuận lợi phát triển vận tải hàng hóa đường thủy cho tỉnh, vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam. Giao thông đường thủy góp phần kết nối các cụm cảng biển, cảng

sông, các cụm kinh tế, dân cư, khu công nghiệp lớn của tỉnh với các tỉnh trong vùng.

Tuyến vận tải hàng hóa đường thủy chính hiện nay:

Tuyến Sài Gòn - Biên Hòa: đi theo sông Đồng Nai - sông Sài Gòn, có chiều dài là 59 km. Điều kiện chạy tàu nói chung thuận lợi, đảm bảo tàu - ghe đoàn sà lan có sức tải nhỏ và trung bình: tàu ghe tự hành trọng tải 100 - 200 DWT, đoàn sà lan: trọng tải 400-600 DWT. Ngoài ra, đoạn từ Trị An đến Biên Hòa luồng hẹp, nhiều đoạn cạn, hướng sông quanh co uốn khúc với bán kính cong nhỏ, nên vận hành phương tiện khó khăn. Đang hình thành các tuyến vận tải thủy theo sự phát triển khu vực Nhơn Trạch, Gò Dầu.

Các tuyến sông liên kết cụm cảng Gò Dầu – Thị Vải: đi qua khu vực các sông Thị Vải – Lòng Tàu, Gò Gia, Đồng Tranh... quan hệ trực tiếp với các cảng biển khu vực.

Các tuyến sông trên lưu vực sông Đồng Nai khu vực Nhơn Trạch, qua sông Đồng Nai và sông Lòng Tàu, sông Nhà Bè... có thể đi qua Long An, và đi tới ĐBSCL qua kênh Nước Mặn, kênh Chợ Gạo..

Hệ thống cảng biển trong vùng thuộc Nhóm cảng biển khu vực thành phố Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bà Rịa - Vũng Tàu (Nhóm số 5).

#### ***b) Hiện trạng cao độ nền***

Nền khu vực xây dựng khu đô thị Nhơn Trạch tương đối bằng và hướng dốc nền từ khu vực xây dựng khu trung tâm thấp dần về các phía, phần lớn khu vực xây dựng nằm trên nền tự nhiên cao và có cao độ nền từ 0, 3m đến 28,5m. Các khu dân cư, khu đô thị cơ bản đảm bảo xây dựng đúng quy định theo QHC đã được thủ tướng chính phủ duyệt.

#### ***c) Hiện trạng cấp nước***

Trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch có 3 đơn vị quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn huyện Nhơn Trạch, gồm: Công ty cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch đang quản lý: Nhà máy nước ngầm Nhơn Trạch công suất 20.000m<sup>3</sup>/ngđ (đã được UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Tài nguyên Môi trường Đồng Nai niêm phong đưa vào dự phòng). Nguồn cấp nước chính cho khu vực từ Trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch thuộc Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai, cấp nước cho các Khu công nghiệp, khu dân cư TT. Hiệp Phước, các xã Phước Thiện, Phú Hội, Long Thọ, Phước An, Long Tân, Phú Thạnh và khu trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch. Nhà máy xử lý nước ngầm Đại Phước có công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ, cấp nước cho dân cư các xã Đại Phước, Phú Hữu, Phú Đông và Cụm kho cảng - 186 - Tổng cục hậu cần. Trạm cấp nước đường số 2 công suất 2.400 m<sup>3</sup>/ngđ cấp cho Nhà máy Nhiệt điện Nhơn Trạch 1, 2. Công ty Phát triển Đô thị - Bộ Xây dựng quản lý nhà máy nước ngầm với công suất 22.000m<sup>3</sup>/ngđ, phạm vi phục vụ khu công nghiệp Nhơn Trạch I. Nhà máy nước Formosa công suất 30.000m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước mặt sông Đồng Môn. Phạm vi phục vụ cấp nước sản xuất cho khu công nghiệp Formosa (Nhơn Trạch III).

Tiêu chuẩn cấp nước trung bình khoảng 90 l/người/ngđ. Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch từ nhà máy khoảng 65%. Tỷ lệ hộ dân sử dụng nước sạch hợp vệ sinh khoảng 100%.

Ngoài ra, cấp nước nông thôn có 03 công trình cấp nước sạch bao gồm: Công trình cấp nước xã Phú Đông, công suất 400m<sup>3</sup>/ngđ; công trình cấp nước nông thôn xã Phước Khánh, công suất 1.000 m<sup>3</sup>/ngđ và công trình cấp nước ấp Đất Mới (tuy nhiên công trình này đã xuống cấp). Cả ba công trình trên đều sử dụng nguồn nước ngầm để xử lý và cung cấp nước cho các hộ sử dụng. Trong tương lai, khi nhà máy cấp nước Nhơn Trạch được mở

rộng và nâng công suất cấp nước, các công trình này sẽ trở thành trạm bơm tăng áp cho nhà máy, phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch đã được phê duyệt.

#### ***d) Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang***

##### ***d1) Thoát nước thải***

Những năm qua, hệ thống thoát nước đô thị mới Nhơn Trạch cũng đã được đầu tư cùng các dự án nâng cấp, mở rộng hệ thống giao thông, tuy nhiên chất lượng vẫn còn yếu và thiếu, chưa đáp ứng được một cách tốt nhất nhu cầu của đô thị.

Hệ thống thoát nước đô thị mới Nhơn Trạch hiện là hệ thống thoát chung cho cả nước mưa và nước thải sinh hoạt. Trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch chưa đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung, toàn bộ nước thải sinh hoạt chỉ được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của công trình sau đó thải trực tiếp ra môi trường. Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn đạt 20%.

Hiện nay các tuyến cống chính đang được triển khai đầu tư xây dựng nhằm giảm bớt các khu vực ngập úng trên địa bàn đô thị mới.

##### ***d2) Quản lý chất thải rắn***

Công tác vệ sinh môi trường trong thời gian qua đã được huyện và đô thị mới Nhơn Trạch quan tâm, đầu tư ngân sách cho công tác thu gom và xử lý rác thải. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi là đơn vị trực tiếp thực hiện công tác vệ sinh môi trường đô thị, trung chuyển toàn bộ rác sinh hoạt khu dân cư trên địa bàn huyện tại các điểm sang rác, trung chuyển rác về Khu xử lý rác Bàu Cạn, huyện Long Thành.

Hiện tại, rác thải của đô thị mới Nhơn Trạch đang được vận chuyển đến Khu xử lý rác Bàu Cạn, huyện Long Thành, đây là khu xử lý hợp vệ sinh, có hệ thống thu hồi nước rỉ rác, khử mùi hôi.

CTR công nghiệp: Hầu hết các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Nhơn Trạch đã ký hợp đồng với đơn vị thu gom, vận chuyển đến Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn sinh hoạt, công nghiệp và nguy hại tại xã Bàu Cạn (huyện Long Thành), xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường và nguy hại trên địa bàn tỉnh. Tỷ lệ chất thải rắn nguy hại được xử lý hợp vệ sinh đạt khoảng 97%.

Công tác thu gom chất thải rắn đến các điểm trung chuyển do các 09 Hợp tác xã và doanh nghiệp tư nhân (HTX Hiệp Hòa, Nhân Hòa, Phước Khánh, Long Thọ, Long Tân, DNTN Thanh Bình, HTX Vĩnh Thanh, Đại Phước. Đơn vị thu gom rác xã Phú Hữu) thực hiện, các đơn vị chỉ đáp ứng khoảng 42% tổng lượng CTR phát sinh ở khu dân cư tập trung và khoảng 29,5% trên địa bàn huyện. Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý hợp vệ sinh đạt khoảng 100%.

Xử lý CTR y tế: CTR y tế ở các bệnh viện trong huyện được xử lý bằng phương pháp đốt hoặc trong khuôn viên của cơ sở y tế. Hiện tại có bệnh viện đa khoa huyện Nhơn Trạch đang hợp đồng với Bệnh viện đa khoa khu vực Long Thành để xử lý CTR y tế nguy hại, tỷ lệ chất thải y tế nguy hại được xử lý đạt 100%.

#### ***e) Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng***

##### ***e1) Nguồn điện***

- Lưới điện:

\* Đường dây 500kV: Tuyến 500kV mạch kép từ Phú Mỹ đi Nhà Bè, tiết diện dây dẫn ACSR-4x330, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 23km.

\* Về trạm 220kV: khu vực có trạm 220kV Nhơn Trạch công suất, công suất trạm 1x250MVA, hiện tại mang tải 46,2%.

\* Về tuyến 220kV:

+ Tuyến 220kV mạch kép Phú Mỹ đi Cát Lái, tiết diện dây dẫn ACSR-795, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 29km. Tuyến 220kV mạch kép Phú Mỹ đi Nhà Bè, tiết diện dây dẫn ACSR-795, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 20km. Tuyến 220kV mạch kép Phú Mỹ đi Long Thành, tiết diện dây dẫn ACSR-400, chiều dài tuyến qua khu vực khoảng 3km. Tuyến 220kV mạch kép Formosa đi Long Thành, tiết diện dây dẫn ACSR-400, chiều dài tuyến khoảng 1km. Tuyến 220kV mạch kép Long Thành đi Long Bình, tiết diện dây dẫn ACSR-795, chiều dài tuyến đi qua khu vực khoảng 1km.

\* Đường dây và trạm 110kV:

- Trạm 110kV Ông Kèo nằm tại xã Phước Khánh huyện Nhơn Trạch, công suất (63+40)MVA - 110/22kV,  $P_{max}=46\text{MW}$ . Trạm cấp điện cho phụ tải huyện Nhơn Trạch và Ông Kèo qua 4 xuất tuyến 22kV. Hiện tại, trạm mới chỉ khai thác máy T2-40MVA.

- Trạm 110kV Phú Thạnh nằm tại xã Phú Thạnh huyện Nhơn Trạch, công suất 40MVA - 110/22kV,  $P_{max}=26,6\text{MW}$ . Trạm cấp điện cho phụ tải huyện Nhơn Trạch, KĐT du lịch sinh thái Đại Phước và CCN Phú Thạnh qua 4 xuất tuyến 22kV. Hiện tại, trạm 110kV Phú Thạnh còn 2 ngăn lộ dự phòng chưa được khai thác.

- Trạm 110kV Hyosung là trạm chuyên dùng cấp điện cho phụ tải Công ty Hyosung thuộc KCN Nhơn Trạch 5, công suất 5x40MVA - 110/22kV với  $P_{max}=106\text{MW}$ .

- Trạm 110kV Tuy Hạ là trạm chuyên dùng đặt tại KCN Nhơn Trạch 1 cấp điện cho phụ tải các KCN Nhơn Trạch I, II, III, V, công suất (16+40+2x63)MVA - 110/22kV với  $P_{max}=114\text{MW}$ .

- Trạm 110kV Nhơn Trạch 5 là trạm chuyên dùng cấp điện cho phụ tải KCN Nhơn Trạch 5, công suất 2x63MVA - 110/22kV,  $P_{max}=57\text{MW}$ .

- Trạm 110kV Nhơn Trạch 6 là trạm chuyên dùng cấp điện cho phụ tải KCN Nhơn Trạch 6, công suất 63MVA - 110/22kV,  $P_{max}=10,1\text{MW}$ .

- Trạm 110kV Dệt May là trạm chuyên dùng nằm trong KCN Dệt May thuộc xã Long Thọ huyện Nhơn Trạch, công suất 40MVA - 110/22kV,  $P_{max}=30,2\text{MW}$ .

- Trạm 110kV Gò Dầu nằm trong KCN Gò Dầu thuộc xã Phước Thái huyện Long Thành, công suất 2x40MVA - 110/22kV,  $P_{max}=54\text{MW}$ . Trạm cấp điện cho phụ tải huyện Nhơn Trạch, KCN Gò Dầu, CCN Phước Bình và CCN Long Phước 1,2 qua 10 xuất tuyến 22kV.

\* Tuyến trung thế:

- Lưới điện phân phối trên địa bàn huyện Nhơn Trạch hiện nay đều vận hành với cấp điện áp 22 KV dây trên không, riêng khu vực trung tâm huyện Nhơn Trạch đã được ngầm hóa với khối lượng nhỏ.

- Các khu công nghiệp sử dụng trạm 110kV riêng, lưới trung thế chỉ cấp cho phụ tải nội khu. Riêng trạm Long Thành được sử dụng cấp cho các phụ tải sinh hoạt dân cư và công cộng dịch vụ đô thị.

Hiện 100% các hộ trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch đã có điện lưới quốc gia. Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt khu vực nội thị đạt 855 kwh/người/năm.

#### *e2) Chiếu sáng đô thị*

Mạng lưới chiếu sáng khu vực đô thị mới Nhơn Trạch đã được chú ý đầu tư xây dựng, tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 95%. Bên cạnh đó, những khu vực không gian công cộng đô thị mới Nhơn Trạch hay các tuyến đường nhỏ hơn trong đô thị cũng được đầu tư hệ thống chiếu sáng nhằm tạo cảnh quan và góp phần giữ gìn an ninh trật tự trong đô thị, tỷ lệ đường khu nhà ở, ngõ xóm được chiếu sáng đạt 68%.

#### **f) Hiện trạng thông tin liên lạc**

Bưu chính, viễn thông trong những năm gần đây phát triển khá nhanh, cơ bản đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của nhân dân trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch. Các trạm viễn thông nối với nhau qua tuyến cáp quang theo dạng mạch vòng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc lắp đặt thêm các trạm viễn thông sau này. Hệ thống viễn thông hiện tại đáp ứng được nhu cầu liên lạc trong nước và quốc tế.

Năm 2021, dịch vụ viễn thông đô thị mới Nhơn Trạch được trang bị hiện đại, phủ sóng rộng khắp trong địa bàn. Mạng đại lý bưu điện đa dịch vụ phát triển rộng khắp. Số thuê bao internet (băng rộng cố định và di động) đạt 28 thuê bao/ 100 dân.

Mạng truyền dẫn tại Nhơn Trạch hiện có Viettel và VNPT xây dựng và quản lý, các nhà khai thác khác thuê lại và đối hạ tầng. Nhơn Trạch đã ngầm hóa mạng ngoại vi tại các trung tâm và khu công nghiệp. Tổng chiều dài tuyến cáp quang là 74 km, chiều dài tuyến cáp đồng các loại là > 98.000 km. Hệ thống dây, cáp điện thoại đã mở rộng đến toàn bộ các xã, nâng cao dung lượng và chất lượng sử dụng điện thoại. Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số đạt 100%.

### **2.7. Đánh giá tổng hợp**

#### **a) Cơ hội**

Đô thị mới Nhơn Trạch nằm trong vùng kinh tế Đông – Bắc là trung tâm Trung tâm CN, thương mại, dịch vụ logistics, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam

Nhơn Trạch làm đô thị nằm vùng đô thị động lực phía Đông vừa vùng thành HCM với đô thị hạt nhân là TP.HCM.

Đô thị Nhơn Trạch là đô thị loại II. Là trung tâm công nghiệp sạch, công nghiệp đa ngành tại khu vực phía Đông; là trung tâm dịch vụ Logistics của vùng, đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không; trung tâm giải trí và du lịch cảnh quan sinh thái vùng.

Vai trò phát triển cân bằng không gian cho vùng đô thị trung tâm, phát triển về hướng Đông thích ứng với BĐKH, tăng cường phát triển các Trung tâm y tế, giáo dục - đào tạo,

trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, quốc tế gắn với cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Phát triển du lịch cảnh quan sinh thái dọc sông Đồng Nai, cảnh quan rừng, cảnh quan nông nghiệp đô thị. Phát triển du lịch văn hóa lịch sử Cù Lao Phố.

Khả năng kết nối Nhơn Trạch với TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu và các tỉnh miền Tây sẽ được cải thiện đáng kể ngoài cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây và Quốc lộ 51, nhiều tuyến giao thông quan trọng như đường Nguyễn Ái Quốc (25C), Đường 319, Tôn Đức Thắng mở rộng, Vành đai 3, đường cao tốc Bến Lức – Long Thành cũng đang dần hoàn thiện. Ngoài ra, một loạt công trình trọng điểm khác như cầu nối quận 2 và quận 9, tuyến monorail TP.HCM – Nhơn Trạch – Long Thành... cũng đã được nhà nước đưa vào danh sách ưu tiên đầu tư.

Nhơn Trạch cũng hội tụ cả 4 loại hình giao thông huyết mạch: đường thủy, đường bộ, đường sắt và đường hàng không.

Nằm ở vị trí trung tâm là cầu nối giao thông huyết mạch từ những đô thị phát triển như Bình Thuận, Bà Rịa Vũng Tàu,... cộng thêm sự phát triển của các khu công nghiệp đô thị lớn trên địa bàn huyện thì Nhơn Trạch đang là nơi thu hút các nhà đầu tư lớn với hàng ngàn các dự án bất động sản lớn nhỏ.

Nhơn Trạch được xây dựng với mục tiêu trở thành đô thị mới, có công nghiệp, nhà ở và chức năng đô thị tích hợp trong một quy hoạch tổng thể, là mô hình phát triển của vùng trong tương lai.

### ***b) Thách thức***

Nhơn Trạch vẫn chưa phát huy hết tiềm năng do hệ thống giao thương, liên kết vùng vẫn chưa triển khai thực hiện. Chính vì thế việc hàng loạt công trình kết nối đồng bộ, khai thông việc giao thương giữa Nhơn Trạch và TP Hồ Chí Minh và các khu vực còn hạn chế. Đặc biệt dự án trọng điểm sân bay quốc tế Long Thành và cầu Cát Lái kết nối Nhơn Trạch với Q.2 TP HCM đánh thức tiềm năng khu vực này phát triển nhanh chóng thời gian tới hiện vẫn còn chậm trễ. Dẫn đến tình trạng nhiều chủ đầu tư nắm giữ quỹ đất chưa đầu tư xây dựng.

Sau một thời gian ưu tiên cho phát triển công nghiệp, hiện nay trong cơ cấu kinh tế của huyện Nhơn Trạch thì lĩnh vực công nghiệp gần như chiếm tỷ trọng tuyệt đối. Điều này dẫn đến nguy cơ mất cân đối trong cơ cấu kinh tế của địa phương.

Tại các khu vực gần các khu công nghiệp cũng có hiện tượng xây dựng nhà ở phi chính thức trên diện rộng để đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho công nhân, ban đầu là ở tạm thời nhưng dần dần sống định cư khi họ có gia đình. Xây dựng tự phát thiếu sự kiểm soát.



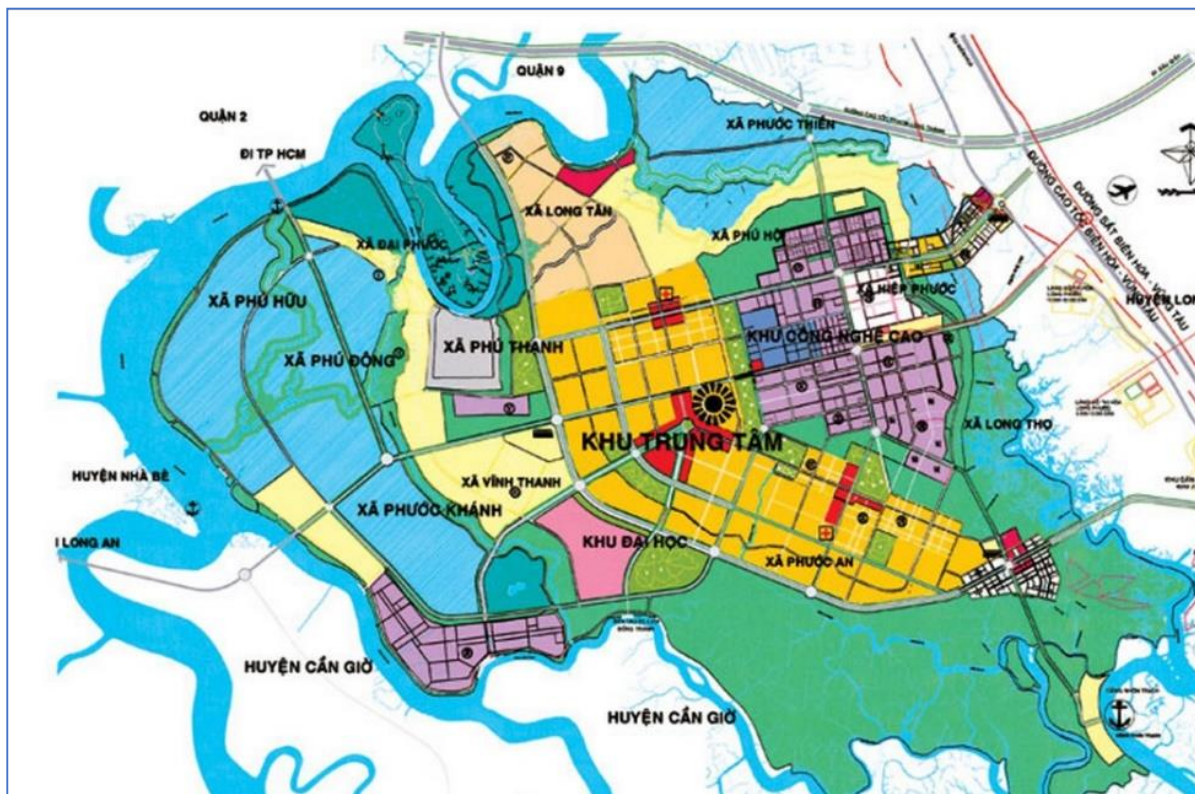
### III. KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUY HOẠCH

#### 3.1. Tình hình quá trình thực hiện QHC đô thị

**Năm 1996:** Quy hoạch tổng thể đô thị mới Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 323/1996/QĐ-TTg ngày 17/5/1996.

- Tính chất đô thị: Xây dựng Nhơn Trạch thành một đô thị để phát triển công nghiệp, dịch vụ.

- Quy mô đô thị từ nay đến năm 2020: Dân số dự kiến đến năm 2005 khoảng từ 100.000 và năm 2020 khoảng 500.000 người. Diện tích đất đai năm 2005 khoảng từ 2000 ha và 2020 khoảng 8000 ha



*Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020*

**Năm 2006:** Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 284/2006/QĐ-TTg ngày 21/12/2006.

- Tính chất đô thị: Là một trong các trung tâm công nghiệp, thương mại - dịch vụ, du lịch, giáo dục - đào tạo và khoa học - công nghệ của tỉnh Đồng Nai và vùng trọng điểm phía Nam, hướng phát triển đạt tiêu chí của đô thị loại II; Đầu mối quan trọng về giao thông vận tải của vùng trọng điểm phía Nam; Có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng của vùng trọng điểm phía Nam.

- Quy mô dân số: Đến năm 2010 khoảng 265.000 người, trong đó dân số nội thị khoảng 150.000 người. Đến năm 2020: khoảng 600.000 người, trong đó dân số nội thị khoảng 450.000 người.

- Quy mô đất xây dựng: Đến năm 2010: đất xây dựng đô thị khoảng 10.000 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 4.200 ha, với chỉ tiêu 160 m<sup>2</sup>/người; Đến năm 2020: đất



xây dựng đô thị khoảng 22.700 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 9.200 ha, với chỉ tiêu 155 m<sup>2</sup>/người.



*Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020*

**Năm 2016:** Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 445/2016/QĐ-TTg ngày 22/3/2016.

- Tính chất đô thị: Là một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh Đồng Nai; hỗ trợ các chức năng giáo dục - đào tạo, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp cho Vùng Thành phố Hồ Chí Minh; Là đô thị công nghiệp - cảng, đô thị vệ tinh Vùng Thành phố Hồ Chí Minh; có vị trí quan trọng về giao thông vận tải, an ninh, quốc phòng của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

- Dự báo quy mô dân số, đất đai

a) Quy mô dân số

- Dự báo dân số đến năm 2025 đạt khoảng 26÷28 vạn người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 60÷65%;

- Dự báo dân số đến năm 2035 đạt khoảng 34÷36 vạn người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 62÷70%.

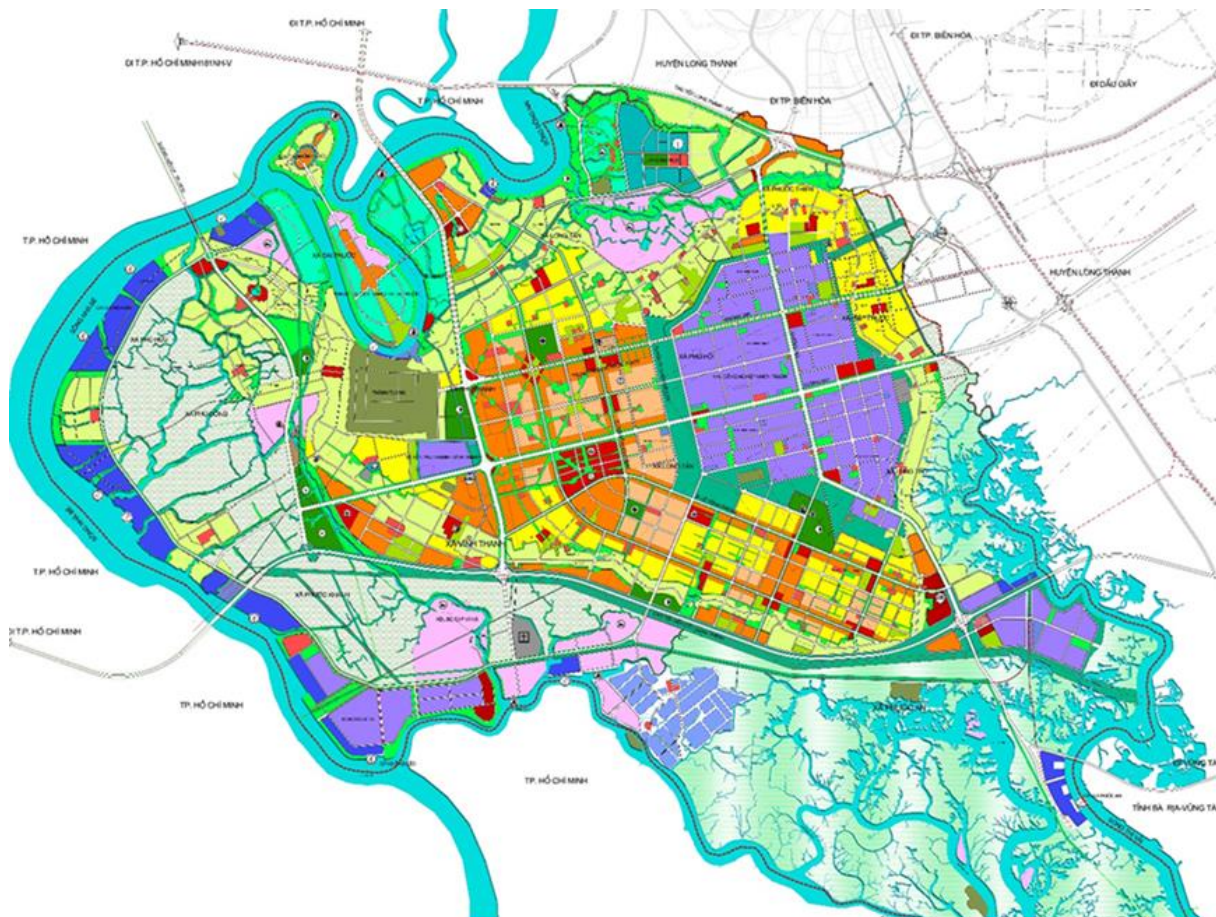
b) Quy mô đất đai

- Đến năm 2025: Đất xây dựng đô thị khoảng 8.633 ha. Trong đó, đất dân dụng khoảng 1.639 ha (chỉ tiêu đạt 96,4 m<sup>2</sup>/người), đất ngoài dân dụng khoảng 6.994 ha.

- Đến năm 2035: Đất xây dựng khoảng 12.920 ha. Trong đó, đất dân dụng khoảng 2.335 ha (chỉ tiêu đạt 97,2 m<sup>2</sup>/người), đất ngoài dân dụng khoảng 10.584 ha.

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2035 và tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt, không gian đô thị mới Nhơn Trạch được chia thành 8 phân khu, trong đó có 4 khu vực phát triển đô thị; 3 khu vực phát triển công nghiệp, cảng

và dịch vụ hậu cần cảng và 1 khu vực bảo tồn sinh thái rừng ngập mặn. UBND tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 10349/TB-UBND ngày 01/11/2016 và Văn bản số 15606/UBND-K.TN ngày 22/12/2020 chấp thuận cho UBND huyện Nhơn Trạch lập quy hoạch 7/8 phân khu, gồm các phân khu 1,2,3, 4, 6, 7, 8 (đối với phân khu 5 - KCN Nhơn Trạch đã có quy hoạch phân khu 1/2000 nên không lập quy hoạch). Đến nay, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt 2/8 phân khu; đối với các phân khu còn lại dự kiến hoàn thành công tác lập, trình thẩm định quy hoạch phân khu trong năm 2022.



*Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050*

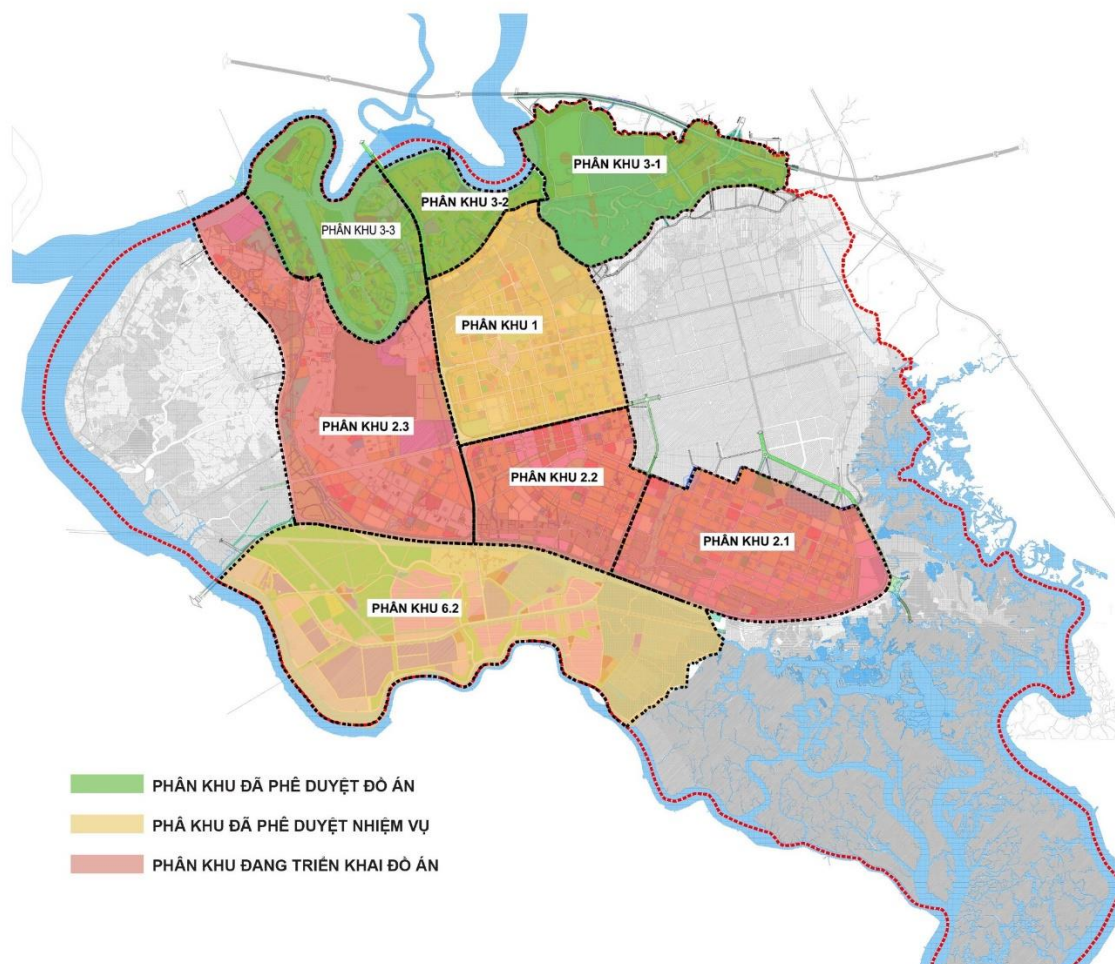
Trên cơ sở quy hoạch chung được phê duyệt, công tác quản lý và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được thực hiện ngày càng hiệu quả, bộ mặt đô thị đã có những sự thay đổi theo hướng khang trang, văn minh, hiện đại,... góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Thực trạng xây dựng và hướng đầu tư trong 5 năm qua cho thấy cơ bản tuân theo quy hoạch chung được duyệt. Trong giai đoạn 2015 - 2021, huyện Nhơn Trạch đã tập trung từng bước triển khai đầu tư đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật nhằm tạo điều kiện thuận lợi thu hút, triển khai nhanh các dự án đầu tư, phát triển kinh tế xã hội, từng bước nâng cao đời sống người dân, hình thành và phát triển các khu dân cư, khu đô thị,... theo đúng định hướng quy hoạch chung được phê duyệt.

### **3.2. Tình hình triển khai các QHPK**

Sau khi đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt năm 2016, UBND huyện đã tổ chức lập các quy hoạch phân khu, đến nay đã có 2 đồ án QHPK đã được UBND tỉnh phê duyệt



( PK3.2;PK3.3) còn lại phân khu 3.1 đang trình tỉnh phê duyệt và các khu 2.1;2.2;2.3 đang trình sở thẩm định và trình tỉnh phê duyệt. PK6.1;6.2 đang dừng triển khai



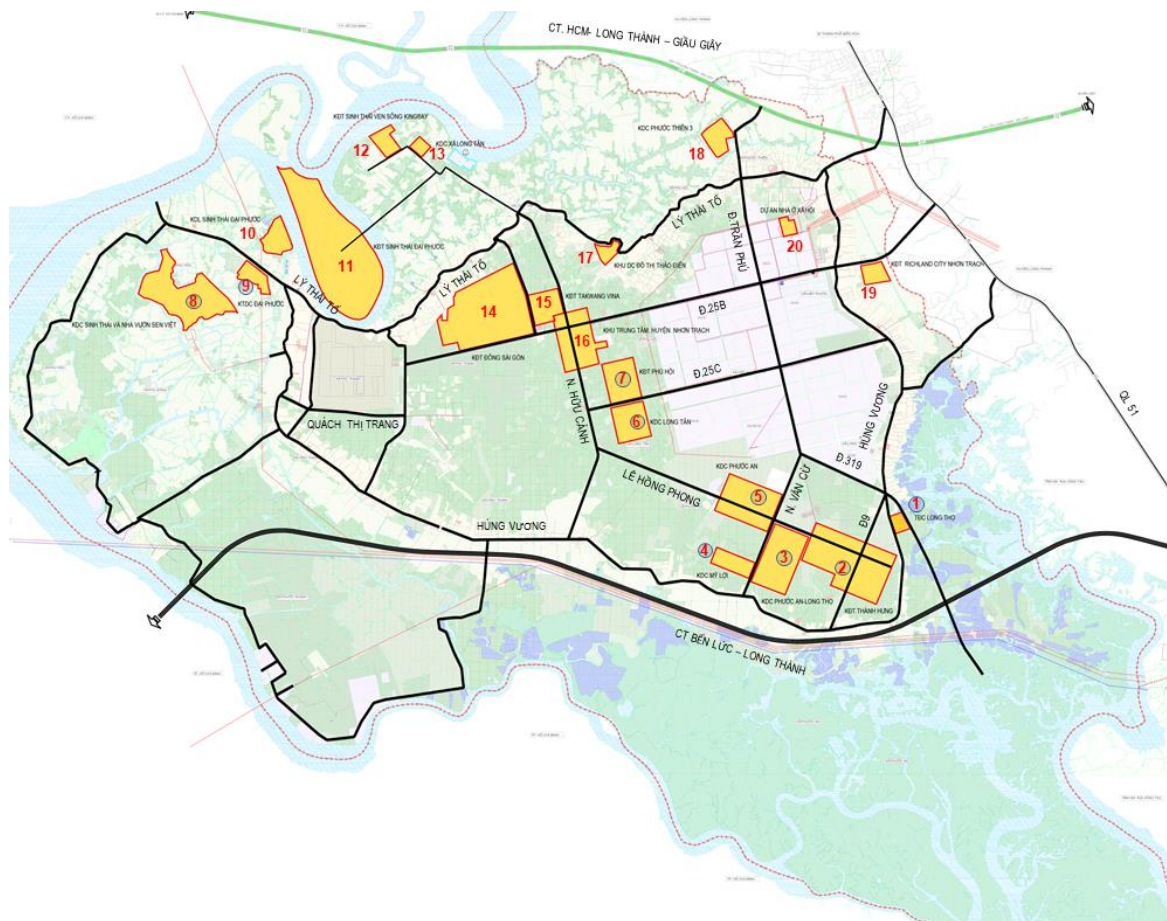
*Sơ đồ các quy hoạch đã và đang triển khai lập*

### 3.3. Tình hình các KDC, KĐT đã hình thành và đang đầu tư xây dựng

Đến nay, số lượng các khu dân cư, khu đô thị huyện đã phát triển nhanh về số lượng và thu hút nhiều dân cư đến sinh sống. Đặc biệt các khu dân cư tái định cư, KĐT đã thu hút nhiều chủ đầu tư đến triển khai nhiều dự án và tạo ra các khu dân cư mới và ĐTM ngày càng được xây dựng khang trang, góp phần nâng cao giá trị kiến trúc đô thị, trong đó; Khu tái định cư xã Long Thọ. Khu dân cư Mỹ Lợi, xã Phước An. Khu TĐC Đại Phước đã hình thành và đã lấp đầy các khu dân cư đến sinh sống. Ngoài ra, còn nhiều khu đã hình thành xong hạ tầng như; Khu đô thị Thành Hưng (HUD). Khu dân cư Phước An-Long Thọ. Khu dân cư Phước An, đã thực hiện cơ bản xong phần hạ tầng kỹ thuật và đã có người dân đến sinh sống. Tại các khu đô thị, nhà ở chia lô, biệt thự xây dựng mới hiện đại và có tính thẩm mỹ cao. Thời gian gần đây đã hình thành các khu chung cư cao tầng và các khu nhà ở xã hội cho khu công nghiệp, đó là những đóng góp mới cho bộ mặt kiến trúc của đô thị mới Nhơn Trạch. Các dự án đã hoàn thành hạ tầng và đang đầu tư như sau;

(1) Khu tái định cư xã Long Thọ. (2). Khu đô thị Thành Hưng ). (3) Khu dân cư Phước An-Long Thọ. (4) Khu dân cư Mỹ Lợi (5) Khu dân cư Phước An. (6) Khu đô thị Long Tân. (7) Khu đô thị Phú Hội. (8) KDC sinh thái và nhà hàng Sen Việt. (9) Khu TĐC Đại

Phước. (10) KDL sinh thái Đại Phước. (11) KĐT sinh thái Đại Phước. (12) KĐT sinh thái ven sông Kinh Bay. (13) KDC xã Long Tân. (14) KĐT Đông Sài Gòn. (15) KĐT Takwang Vina. (16) Khu TT huyện Nhơn Trạch. (17) KĐT Thảo Điền. (18) KDC Phước Thiện 3. (19) KDC RICHLAND CITY Nhơn Trạch. (20) Dự án Nhà ở Xã Hội



*Sơ đồ các KDC, KĐC đã hình thành và đang được đầu tư xây dựng*

### 3.4. Tình hình phát triển các khu, cụm công nghiệp

#### a) Khu công nghiệp

- **Khu công nghiệp Nhơn Trạch**, diện tích 2700ha với rất nhiều ngành nghề sản xuất như: (1). Công nghiệp dệt may, giày dép; (2). Công nghiệp cơ khí; (3). Công nghiệp khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng; (4). Công nghiệp hóa chất, cao su, plastic; (5). Công nghiệp chế biến gỗ; (6). Công nghiệp chế biến nông sản thực phẩm; (7). Công nghiệp điện – điện tử; (8). Công nghiệp giấy, sản phẩm từ giấy; (9). Công nghiệp điện – nước. Trong đó ngành công nghiệp dệt may, giày dép sử dụng lực lượng lao động có quy mô lớn, chiếm tỷ trọng rất cao GTSX ngành công nghiệp của toàn Huyện. Đến nay đã lấp đầy trên 90%.

- **Khu công nghiệp Ông Kèo**, diện tích 855,6ha với rất nhiều ngành sản xuất như; sản xuất chế biến dầu nhớt, gas, Khí hóa lỏng; Hóa chất (không bao gồm hóa chất cơ bản); Dược phẩm; Hóa mỹ phẩm; Thực phẩm; Sản xuất điện, Bưu chính viễn thông, Cơ khí; công nghiệp sản xuất giấy (không bao gồm công đoạn xuất bột giấy); Sản xuất nhựa, cao su (không bao gồm công đoạn chế biến mủ cao su); Vật liệu xây dựng; Dệt may (không nhuộm); Giày da (không có thuộc da); Diện tích đất cho thuê: 535,3 ha (tỷ lệ lấp đầy 50%)

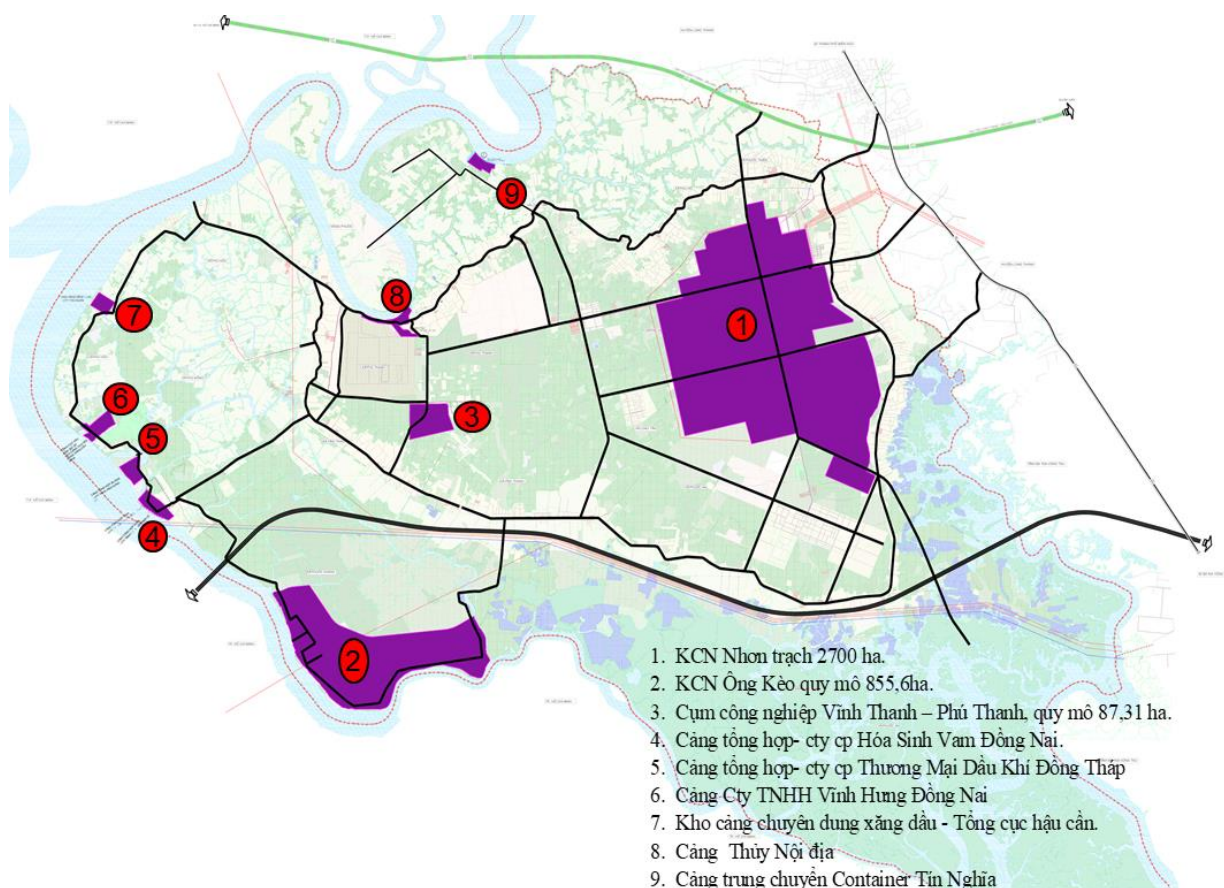


## b) Cụm công nghiệp

Cụm công nghiệp Phú Thanh – Vĩnh Thanh diện tích 87,31 ha tại xã Phú Hội. Đây là cụm công nghiệp địa phương tập trung các ngành công nghiệp nhẹ, ít gây ô nhiễm môi trường; sản xuất hàng tiêu dùng, mộc xuất khẩu, chế biến nông, lâm thủy sản, như sản xuất bún phở, giày da, cơ khí,... Theo định hướng ưu tiên các ngành nghề truyền thống, ít ô nhiễm môi trường như: sản xuất hàng tiêu dùng, mộc xuất khẩu, giày da, cơ khí, chế biến nông sản. Tỷ lệ lấp đầy 72%.

## c) Các cụm cảng dọc sông đồng nai:

Hiện nay trên sông Đồng Nai đã hình thành các cụm cảng như; Cảng tổng hợp- cty cp Hóa Sinh Vam Đồng Nai. Cảng tổng hợp- cty cp Thương Mại Dầu Khí Đồng Tháp. Cty TNHH Vĩnh Hưng Đồng Nai. Kho cảng chuyên dung xăng dầu - Tổng cục hậu cần. Cảng Thủy Nội địa. Cảng trung chuyển Container Tín Nghĩa.

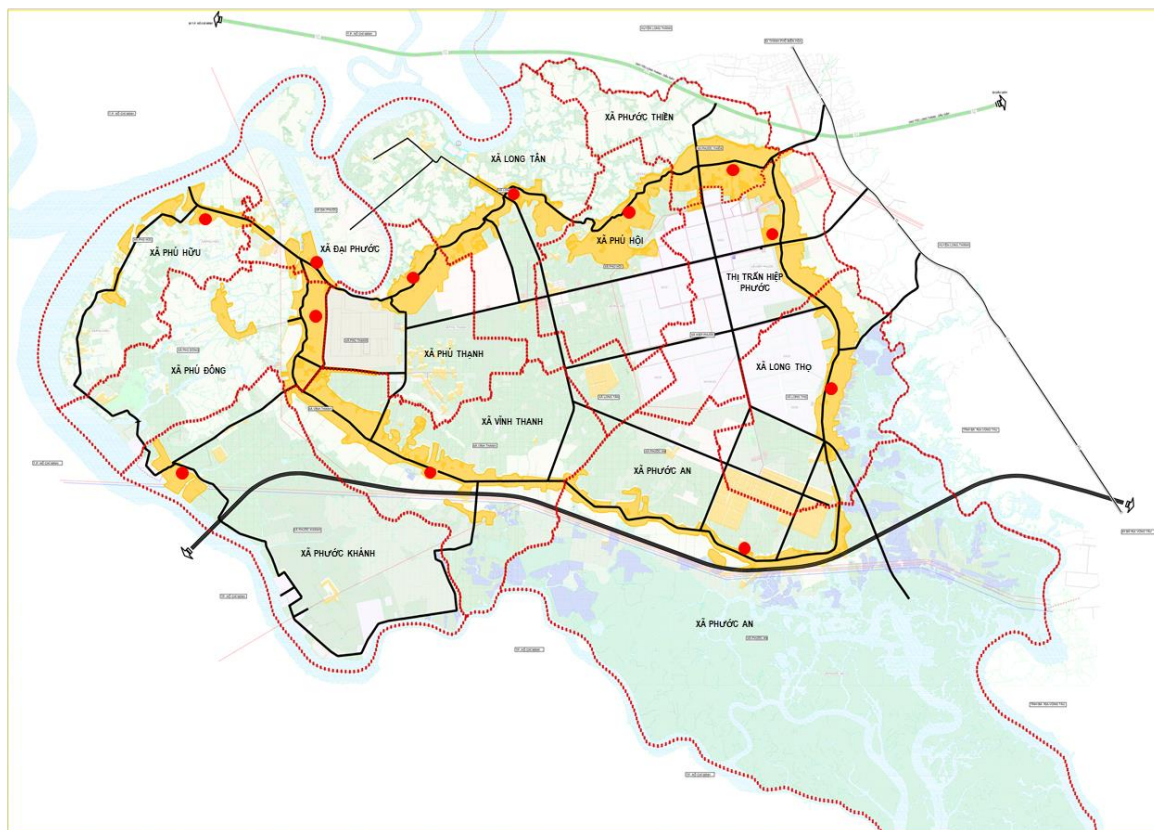


*Sơ đồ các KDC, KĐC đã hình thành và đang được đầu tư xây dựng*

## 3.5. Tình hình phát triển các khu dân cư

Các khu dân cư hiện hữu của huyện chủ yếu tập trung ở khu vực dọc hai tuyến đường Hùng Vương và đường Lý Thái tổ, một phần ở tuyến đường Liên Cảng. Các khu dân cư hàng năm được cải tạo chỉnh trang bổ sung hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng đạt chuẩn nông thôn mới, đến năm 2016, huyện Nhơn Trạch đạt chuẩn huyện NTM vào. Trong 5 năm tiếp theo, Nhơn Trạch đã có 6/11 xã đạt chuẩn NTM nâng cao. Ngoài ra, xã Phú Đông đã hoàn thành các tiêu chí NTM nâng cao và được công nhận đạt chuẩn trong

năm 2021. 5 xã còn lại gồm: Vĩnh Thanh, Phú Hội, Long Thọ, Phước Khánh và Phước Thiện đều đạt từ 14 - 16 trên tổng số 19 tiêu chí NTM nâng cao. Các tiêu chí chưa đạt chủ yếu là về giao thông, trường học, cơ sở vật chất văn hóa, cơ sở hạ tầng thương mại giao thông, môi trường, an ninh trật tự. Phần đầu giai đoạn 2021-2025 toàn huyện đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao, từng bước xây dựng và hình thành các tiêu chí đô thị loại III vào năm 2025.



*Sơ đồ phát triển các khu dân cư huyện Nhon Trạch*

### 3.6. Tình hình phát triển đầu mối hạ tầng khung

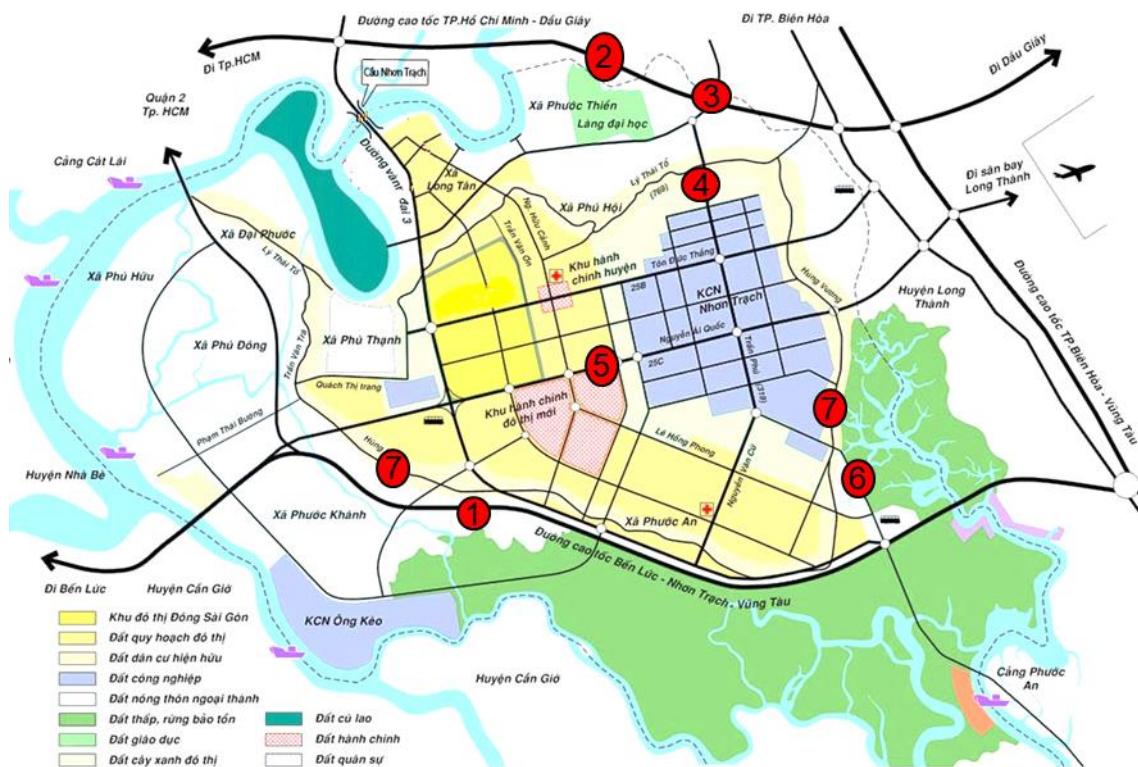
#### a) Hệ thống khung giao thông

Sau khi đồ án được duyệt năm 2016, đã đầu tư, xây dựng và cải các tuyến đường và đã tạo đô thị mới Nhon Trạch sớm hoàn thiện khung giao thông kết nối, đặc biệt hiện nay tuyến đường vành đai 3 đã khởi công, sẽ tạo thuận lợi Nhon Trạch kết nối mạnh sang quận 9, Hồ Chí Minh, cụ thể các tuyến đường đã được triển khai như.

1. Tuyến đường cao tốc Bến Lức Long Thành đã được đầu tư và đang qua trình hoàn thiện.
2. Cao tốc HCM-Long Thành – Dầu giây đã đi vào hình thành và vận hành.
3. Đầu tư nút giao từ Cao tốc HCM-Long Thành - Dầu giây vào tuyến đường Trần Phú kết nối huyện Nhon Trạch đã được hình thành và đi vào vận hành.
4. Đầu tư đoạn tuyến từ nút giao Cao tốc HCM-Long Thành - Dầu giây kết nối KCN Nhon Trạch
5. Đầu tư đoạn tuyến 25C kết nối với tuyến Nguyễn Hữu Cảnh đã được hoàn thành.
6. Đầu tư xây dựng đoạn tuyến Trần Phú ra tuyến đường Hùng Vương và tuyến đường 319 ra Cảng Phước An đã được hoàn thiện.



## 7. Cải tạo nâng cấp tuyến đường Hùng Vương.

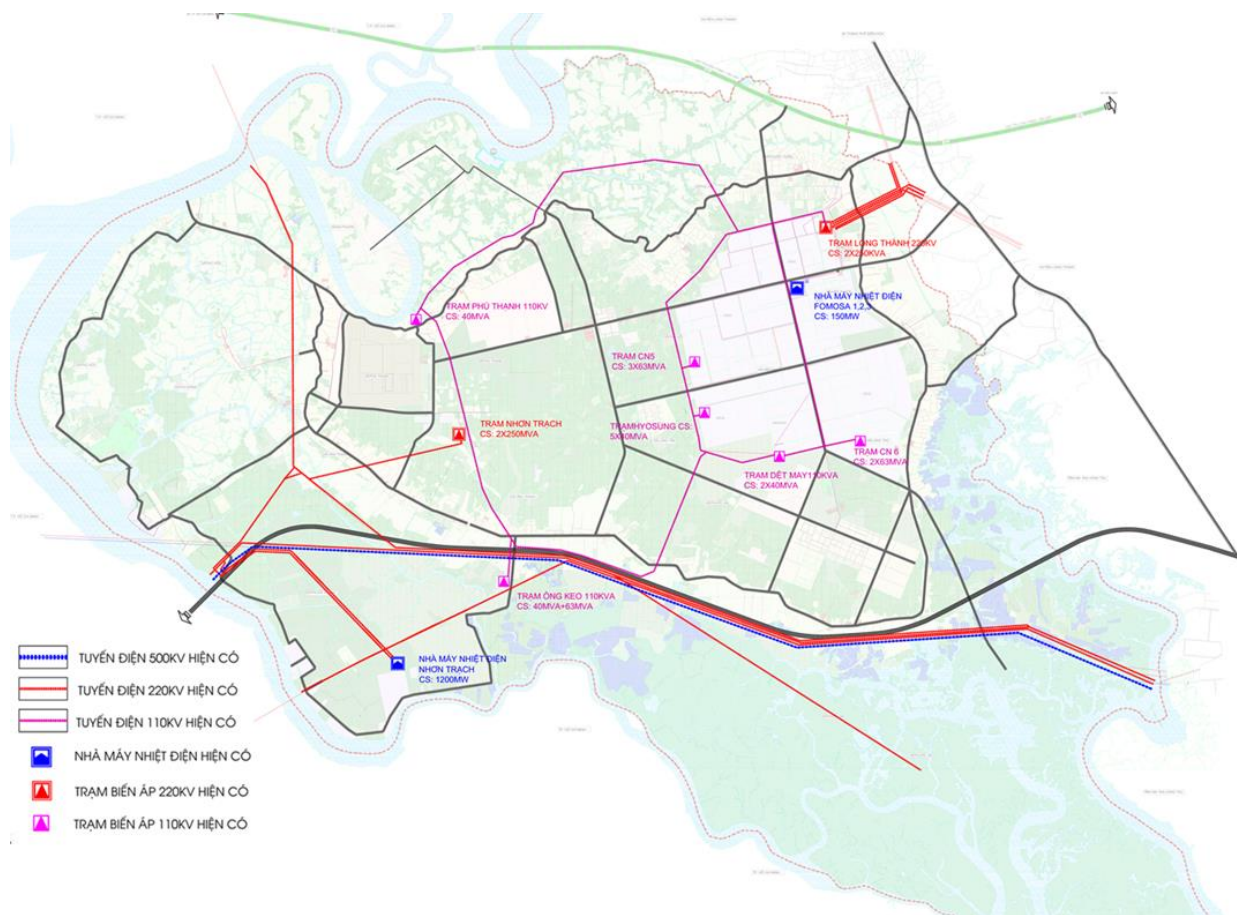


### b) Hệ thống đầu mối cấp điện

Hiện nay trên địa bàn huyện đã hình thành các công trình đầu mối cấp điện để phục vụ cho KCN, CCN, vàng và các thành phần khác, đáp ứng nhu cầu cung cấp điện sinh hoạt, cũng như phát triển kinh tế xã hội trên đại bàn. Cụ thể sau;

- **Phát triển nhà máy nhiệt điện:** Hình thành 02 nhà máy nhiệt điện Phomosa 1,2,3, công suất 150MW và nhà máy nhiệt điện Nhơn Trạch, công suất 1200MW.

- **Phát triển các trạm điện đầu mối:** Xây dựng 02 trạm biến áp 220 KV và hệ thống đường dây (Long Thành và Nhơn Trạch). Xây dựng 06 trạm biến áp và hệ thống các đường dây 110KV. Ngoài ra trên địa bàn huyện về phía Nam có tuyến đường 500KV chạy qua.



*Sơ đồ phát triển hệ thống công trình đầu mối cấp điện*

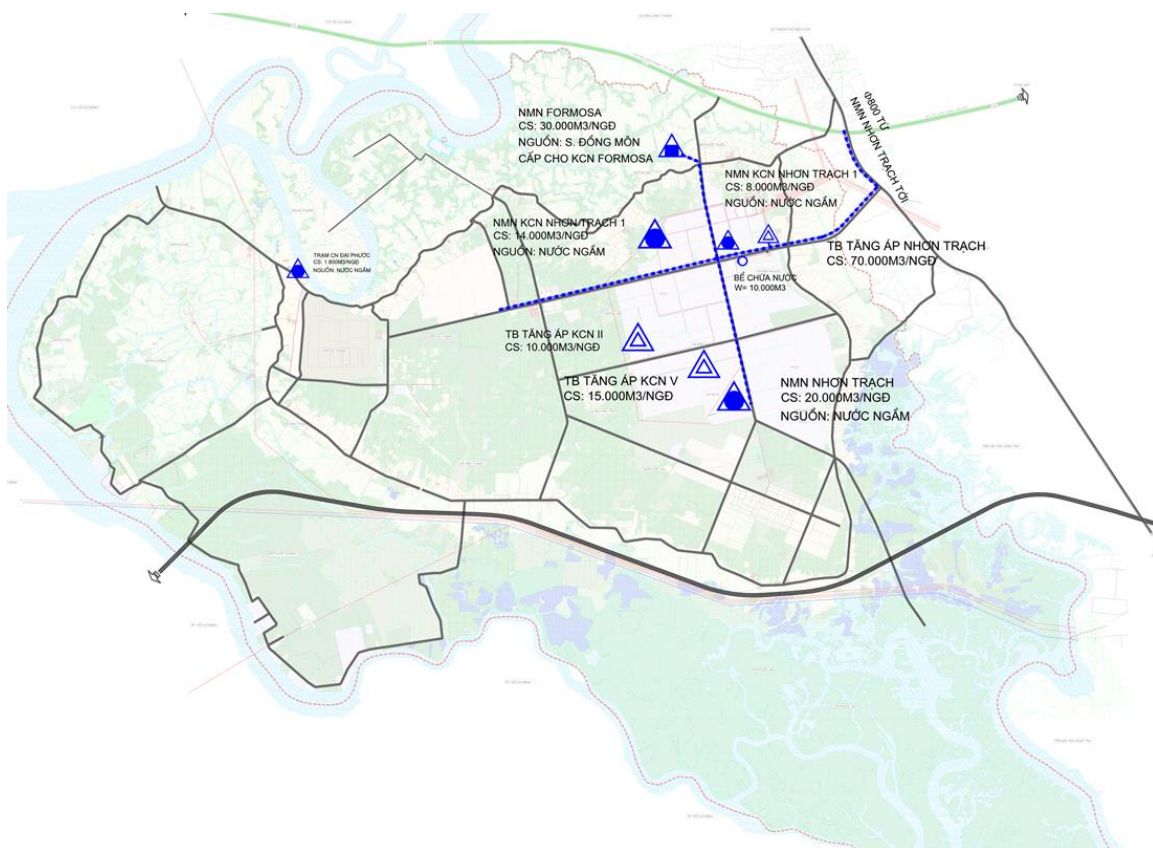
c) Công trình đầu mối cấp nước

Hình thành các công trình đầu mối cấp cấp nước, phục vụ cung cấp nước khu công nghiệp Nhơn Trạch như; Trạm tăng áp Nhơn Trạch, công suất 70.000m<sup>3</sup>/ng.đ; NMN Nhơn Trạch CS: 20.000m<sup>3</sup>/ng.đ; NMN KCN Nhơn Trạch 1 CS: 22.000m<sup>3</sup>/ng.đ; 2 trạm bơm tăng áp giúp cho KCN II,V đảm bảo nhu cầu cấp nước. Trạm cấp nước Đại Phước CS, 1.800m<sup>3</sup>/ng.đ.

Hiện nay, huyện Nhơn Trạch sử dụng nguồn nước máy từ Nhà máy nước Nhơn Trạch (giai đoạn 1) công suất 100.000m<sup>3</sup>/ngđ trên tuyến ống D800 vào trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch và các trạm bơm giếng khoan tại khu vực (Phú Đông, Đại Phước, Phú Hữu, Long Tân, Phú Hội). Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước của thị trấn khoảng 291.361m đường ống D63 – D500mm. Tỷ lệ phủ kín mạng lưới cấp nước trên phạm vi cung cấp hiện trạng đạt khoảng 80%.

Tỷ lệ thất thoát hiện nay 19,05% là phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh Đồng Nai (bình quân của cả nước là gần 30%).





*Sơ đồ công trình đầu mối cấp nước*

### 3.7. Đánh giá những kết quả đạt được

Sau gần 26 năm thực hiện theo quy hoạch được duyệt và 2 lần điều chỉnh, đến nay đô thị Nhơn Trạch đã có những bước phát triển mạnh mẽ trên các mặt kinh tế - xã hội với tốc độ đô thị hóa nhanh, đạt được những kết quả tích cực và khả quan. Đến nay đô thị Nhơn Trạch đã tạo dựng được một đô thị có cấu trúc tốt, hệ thống hạ tầng đô thị đảm bảo chất lượng; kiến trúc cảnh quan đô thị đã có nhiều nét khởi sắc như: tập trung đầu tư thêm số lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật (cải tạo, mở rộng, xây dựng mới hệ thống giao thông; cấp nước; thoát nước và xử lý nước thải; cây xanh công cộng đô thị, nghĩa trang,...), hạ tầng xã hội (xây dựng mới cơ sở y tế; giáo dục; văn hóa; thương mại dịch vụ, công viên...); giải quyết nhà ở cho chuyên gia, nhà ở cho công nhân KCN, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho người dân trên địa bàn gắn với các hoạt động thương mại dịch vụ, du lịch,...; cải tạo chỉnh trang đô thị, giảm tải áp lực giao thông và xử lý ô nhiễm môi trường

### 3.8. Phân tích các yếu tố mới phát sinh quá trình thực hiện quy hoạch

#### a) Các căn cứ pháp lý

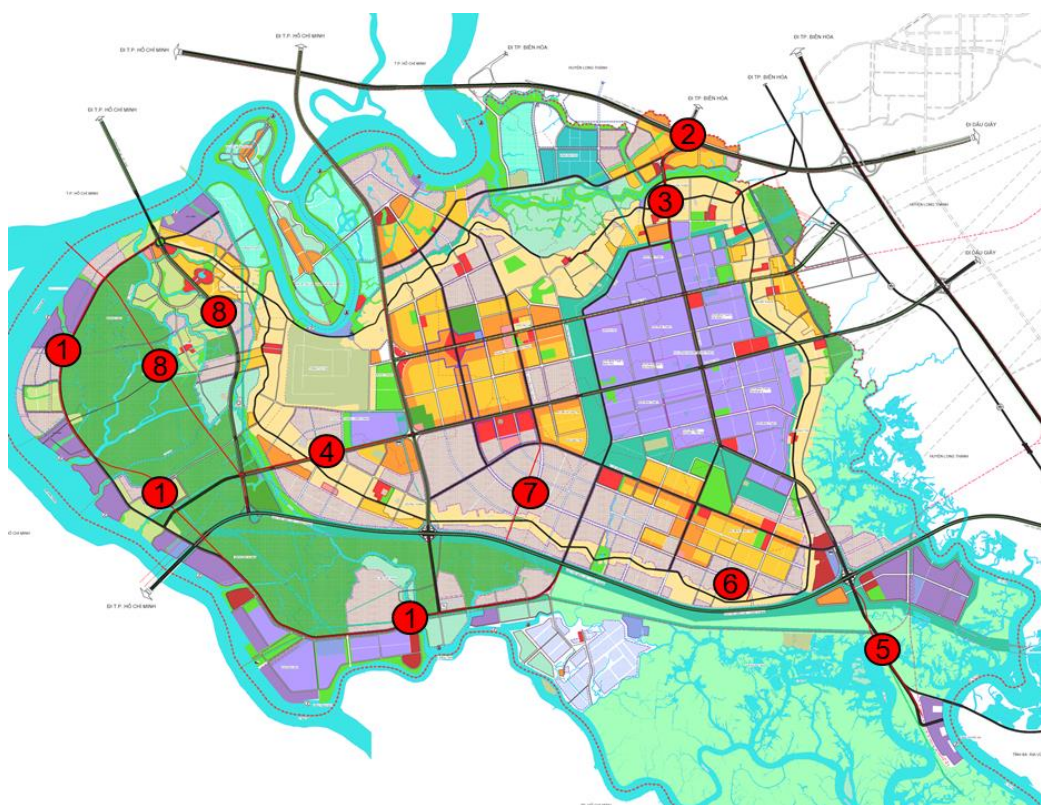
- Luật quy hoạch năm 2017 và nghị định 37 hướng dẫn Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Thủ tướng chính phủ về việc ban hành Nghị định quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050
- Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030
- Nghị quyết số 114/NQ-CP ngày 05/12/2019 về việc của Chính phủ về việc xác định đại giới hành chính giữa tỉnh Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh tại khu vực cù lao Gò Gia do lịch sử để lại

***b) Hệ thống khung hạ tầng phù hợp với hiện trạng***

1. Tuyến đường liên cảng đang chuẩn bị đầu tư, theo quy hoạch năm 2016 tuyến có lộ giới 53m, vừa là tuyến giao thông vận tải hàng hóa và là tuyến phát triển giao thông đô thị, do đó, đề xuất mở rộng tuyến từ lộ giới 53m lên lộ giới 99m, để thiết kế tuyến đường gom đô thị và có 1 đoạn tuyến bị thay đổi do hạn chế việc đền bù giải tỏa, phù hợp với giao thông toàn tỉnh và quy hoạch sử dụng đất huyện đã được duyệt
2. Cập nhật lại nút giao tuyến Cao tốc Long Thành Dầu Giây với tuyến đường 319, phù hợp với quy hoạch giao thông toàn tỉnh, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất toàn tỉnh, cũng như huyện đã phê duyệt
3. Điều chỉnh, khớp nối tuyến đường 319 đoạn qua KCN Nhơn Trạch đã hình thành và phù hợp với hiện trạng, đoạn kết nối từ KCN Nhơn Trạch đến khu vực Bến Cam lên đường Cao tốc Long Thành Dầu Giây, theo QHC lộ giới 42m, để phù hợp với định hướng sử dụng đất huyện và tỉnh chuẩn bị đầu tư, đoạn tuyến tăng lộ giới lên 61m.
4. Điều chỉnh, đoạn từ tuyến đường liên Cảng đến tuyến đường 25C tại nút giao tuyến đường kết nối sang Quận 9 và nâng lộ giới từ 60m lên 100m để phù hợp với QH sử dụng đất huyện, tỉnh.
5. Điều chỉnh, nắn tuyến đường ra Cảng Phước An và giảm lộ giới từ 70m xuống lộ giới 61m và điều chỉnh đoạn tuyến đến cầu Phước An kết nối qua thị xã Phú Mỹ để phù hợp với QH sử dụng đất tỉnh, huyện và định hướng giao thông toàn tỉnh đang đầu tư.
6. Tuyến đường Huỳnh Thúc Kháng (D9) đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, đoạn tuyến có thay đổi tại ngã 3 giao tuyến đường Hùng Vương
7. Tuyến đường Nguyễn Hữu Cánh đã được đầu tư xây dựng, lộ giới 47m kết nối trực tiếp xuống đường Hùng Vương, tuy nhiên theo đồ án ĐC QHC năm 2016, tuyến đường này không kết nối trực tiếp với đường Hùng Vương, do đó cần phải điều chỉnh phù hợp với hiện trạng.
8. Xác định, nghiên cứu phương án cầu Cái Lái, theo quy hoạch chung năm 2016, cầu nằm tại vị trí Phà Cát Lái cũ, tuy nhiên đến quá trình triển khai, hiện nay đang có phương án

điều chỉnh sang vị trí cầu khác để hạn chế đèn bù giải tỏa, cũng như thuật tiện kết nối sang bên thành phố Hồ Chí Minh.



*Sơ đồ các vị trí giao thông cần phải điều chỉnh*

### **c) Dân số dự báo không phù hợp phát triển đô thị mới Nhơn Trạch**

Theo quyết định số 445/2016/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050. Quy mô dân số dự báo:

- Đến năm 2020 là 250.000 người
- Đến năm 2025 đạt khoảng 260.000-280.000 người
- Đến năm 2035: khoảng 340.000-360.000 người

Đến nay thực tế dân số năm: 2020 là 284.253 người. Năm 2021: 301.897 người (bao gồm Dân số quy đổi khoảng 23.661 người), dân số đã vượt qua dự báo ĐC QHC năm 2016, đây là tín hiệu tốt chứng tỏ đô thị mới Nhơn Trạch những năm gần đây đã thu hút dân cư đến làm việc tăng đột biến.

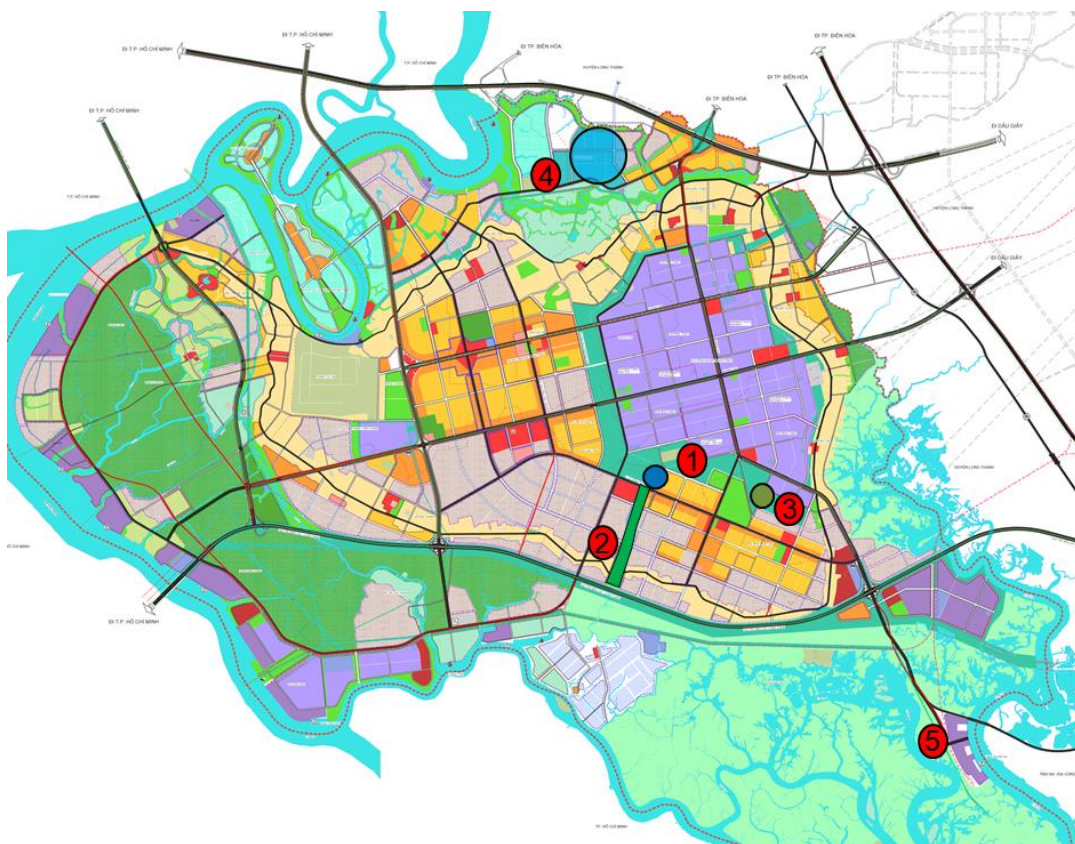
Do đó, việc dự báo quy mô dân số trong quy hoạch chung năm 2016 không còn phù hợp, cần phải tính toán dự báo dân số trong lần điều chỉnh này.

### **d) Một số chức năng không phù hợp phát triển kinh tế của tỉnh**

1. ĐC QHC xác định khu vực hồ Hạnh Phúc là đất ở đô thị, tuy nhiên, qua đi khảo sát, nhận thấy, khu vực hồ hạnh phúc có lòng hồ rộng và sâu khoảng 100m, khu vực khá nguy hiểm, nên cần phải nghiên cứu điều chỉnh phù hợp với hiện trạng.



2. ĐC QHC chưa cập nhật đúng Dự án Tuyến thoát nước rạch Vũng Gấm, hiện nay rạch này đã hoàn thành và đi vào sử dụng, nên cập nhật lại dự án thoát nước và điều chỉnh tuyến kênh phù hợp với hiện trạng
3. Đất an ninh quốc phòng khoảng 1,9ha theo ĐC QHC, tuy nhiên qua làm việc, đi khảo sát, làm việc với Phòng quản lý đô thị và địa phương, tại khu vực này không có quỹ đất này.
4. ĐC QHC xác định làng đại học quy mô khoảng 370ha, tuy nhiên quá trình thực hiện thu hút đầu tư, tại khu vực huyện Long Thành đã kêu gọi và đầu tư làng đại học ở khu vực này, quy mô khoảng 100ha, do đó việc hình thành Làng đại học tại phân khu 3.1 cần nghiên cứu giảm quy mô, để chuyển sang chức năng khác.
5. Cập nhật KCN Phước An: Ngày 28/01/2021, Thủ tướng Chính phủ đã có Văn bản số 111/TTg-CN về đề án bổ sung quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, trong đó chấp thuận bổ sung KCN Phước An với diện tích 330 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch. (chuyển đổi một phần Khu dịch vụ hậu cần cảng Phước An).
6. Khu vực thượng lưu đối diện cảng Cát Lái thì không quy hoạch phát triển Cảng; khu phát triển các bến cảng từ khu vực tổng kho 186 về phía hạ lưu các sông Lòng Tàu, Nhà Bè; từ cảng 186 trở lên các bến cảng chậm triển khai được định hướng loại bỏ để tạo không gian phát triển chức năng khác.



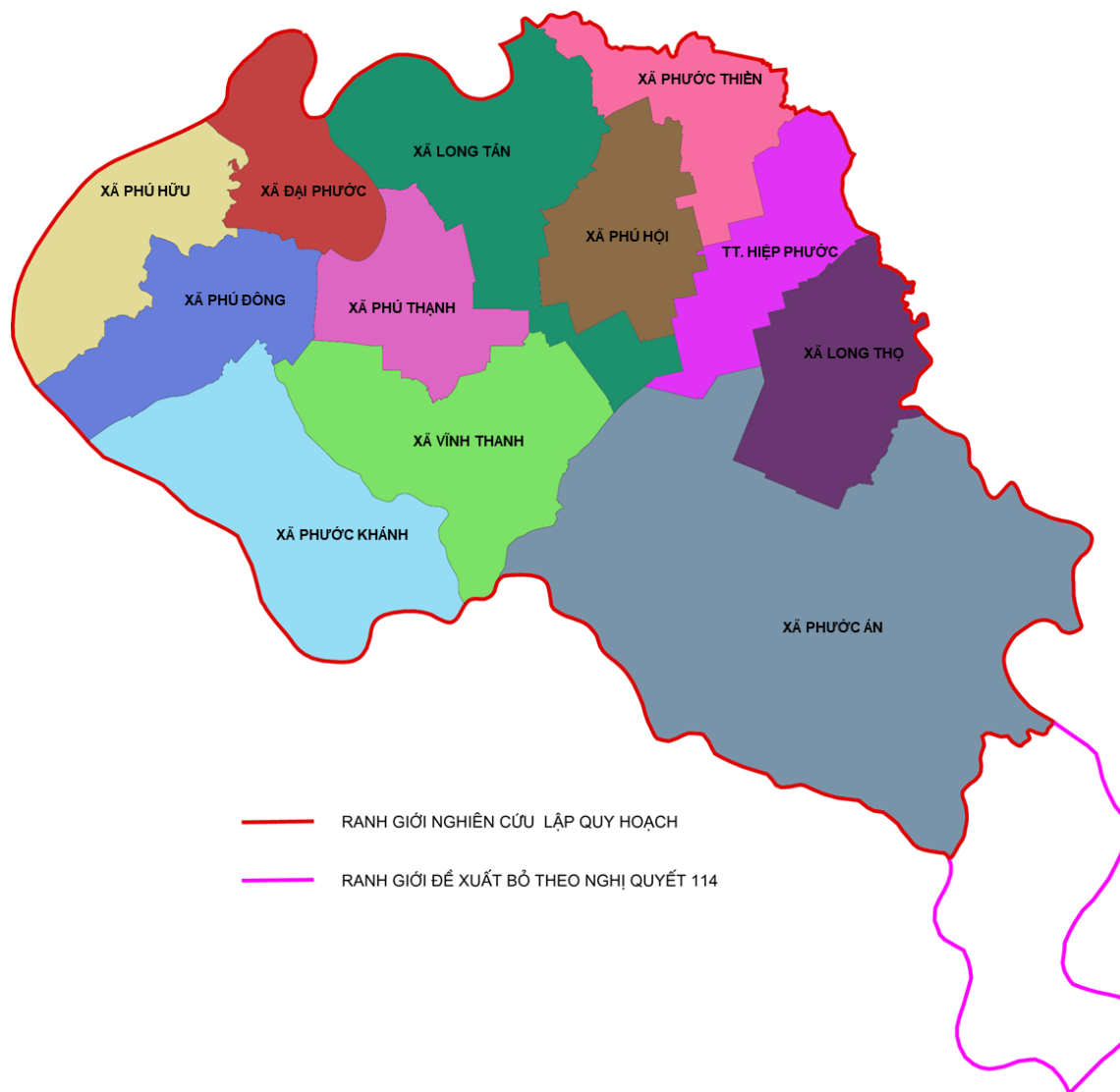
*Sơ đồ vị trí một số chứa năng cảng điều chỉnh*

#### ***e) Thay đổi địa giới hành chính huyện Nhơn Trạch***

Theo Quyết định số 445/2016/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. Diện tích địa giới hành chính huyện Nhơn Trạch là 41.078 ha.

Theo Nghị quyết số 114/NQ-CP ngày 05/12/2019 về việc của Chính phủ về việc xác định đại giới hành chính giữa tỉnh Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh tại khu vực cù lao Gò Gia do lịch sử để lại. Diện tích địa giới hành chính huyện Nhơn Trạch đã thu hẹp lại, trả lại quỹ đất về thành phố Hồ Chí Minh khoảng 4.298 ha. Do đó diện tích địa giới hành chính khoảng 36.780 ha.



Sơ đồ thay đổi địa giới nghiên cứu thành chính huyện Nhơn Trạch

### 3.9. Đề xuất các nội dung điều chỉnh

- Cập nhật các luật, nghị định và các quy chuẩn hiện hành
- Điều chỉnh một số tuyến đường chính để khớp nối đồng bộ với các quy hoạch khác trong tỉnh.
- Tính toán và dự báo nhu cầu dân số, đất đai để phù hợp với sự phát triển đô thị mới Nhơn Trạch
- Thay đổi một số chức năng trong đô thị để phù hợp với nhu cầu phát triển mới.
- Thay đổi địa giới hành chính huyện phù hợp với nghị quyết số 114/NQ-CP ngày 05/12/2019.

## **IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO DÂN SỐ VÀ CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **4.1. Dự báo phát triển đô thị**

#### **4.1.1. Tính chất**

Cơ bản giữ nguyên tính chất đã xác định trong QHC năm 2016, cập nhật các yếu tố tác động từ vùng thành phố HCM và nhu cầu phát triển KT-XH tỉnh Đồng Nai.

- Là một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh Đồng Nai; hỗ trợ các chức năng giáo dục - đào tạo, y tế, thương mại, dịch vụ hỗn hợp cho Vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là đô thị công nghiệp - cảng, đô thị vệ tinh Vùng Thành phố Hồ Chí Minh; có vị trí quan trọng về giao thông vận tải, an ninh, quốc phòng của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

#### **4.1.2. Dự báo quy mô dân số**

- Dự báo quy mô dân số

Theo quyết định số 445/2016/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050. Quy mô dân số dự báo:

- Năm 2020: Dân số toàn đô thị khoảng 250.000-255.000 người
- Đến năm 2025 Dân số toàn đô thị khoảng 260.000-280.000 người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 60÷65%;
- Đến năm 2035: Dân số toàn đô thị 340.000-360.000 người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 62÷70%;

Năm 2016, theo dự báo dân số quy hoạch đến năm 2025 đạt khoảng 260.000-280.000 người, tuy nhiên, theo niên giám thống kê năm 2021 huyện Nhơn Trạch, hiện trạng dân số đến nay đã đạt khoảng 301.897 người, trong đó: Dân số chính thức là 278.236 người và dân số quy đổi là 23.661 người). Những năm qua, huyện Nhơn Trạch đã thu hút nhiều công nhân lao động tại các khu công nghiệp và có nhiều chính sách thu hút nguồn lao động, đặc biệt chính sách xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chăm lo chỗ ăn ở của công nhân và người có thu nhập thấp, giai đoạn 2021-2025, huyện đã đề xuất nhiều khu nhà ở xã hội, nhà tái định cư, do đó tương lai, tiếp tục Nhơn Trạch có xu hướng dân số cơ học lớn của quá trình công nghiệp hóa tại Nhơn Trạch, biến động dân số tăng cơ học lớn nên tỷ lệ dân số trong độ tuổi lao động của Nhơn Trạch không ngừng gia tăng và xu hướng này sẽ còn tiếp tục trong vòng từ 10 - 25 năm tới khi các cơ sở kinh tế được xây dựng và phát triển hoàn thiện.

Giai đoạn năm 2013 - 2021, Theo niên giám thống kê tỉnh, dân số huyện Nhơn Trạch tăng đột biến, cụ thể;

Năm 2013, dân số 121.879 người. Năm 2016, dân số khoảng 234.308 người (chưa tính dân số quy đổi). Năm 2021, dân số khoảng 278.236 người (chưa tính dân số quy đổi). trong vòng 8 năm, dân số đã tăng gấp 2,3 lần.

Trong giai đoạn tới, theo dự báo dân số Nhơn Trạch sẽ tăng đột biến khi khung giao thông kết nối vùng hình thành trong giai đoạn 2021-2025 như; Tuyến đường Cao tốc Bến Lức Long Thành đang xây dựng sắp hoàn thành, tuyến đường vành đai 3 kết nối HCM đã

khởi công, cầu Phước An kết nối sang TX Phú Mỹ sắp khởi công, cầu Cát Lái sắp khởi công. Ngoài ra, nhiều dự án phát triển kinh tế chuẩn bị đầu tư xây dựng như; mở rộng thêm đất công nghiệp tại cảng Phước An khoảng 330 ha đã được Thủ Tướng cho phép bổ sung vào KCN toàn tỉnh tại văn bản số 111/TTg-CN ngày 28/01/2021. Nâng phát triển đất công nghiệp giai đoạn này lên khoảng 3777,86 ha (bao gồm các khu; Khu CN Nhơn Trạch I,II,III,V,VI, KCN Ông Kèo, KCN Phước An mới thành lập, CCN Phú Thanh). Với nhu cầu lao động dự báo khi lấp đầy khoảng 226.671 người (trung bình khoảng 60 người/ha). Thực tế hiện nay mới thu hút người lao động khoảng 75.933 người. Do đó, UBND huyện, tỉnh phải đã có các chính sách thu hút người lao động đến làm việc và sinh sống, ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và người có thu nhập thấp.

Mặt khác, Nhơn Trạch đang phát triển mạnh mẽ về dịch vụ thương mại, du lịch nghỉ dưỡng, cũng như phát triển cảng (đang xây dựng cảng Phước An), kho bãi dọc tuyến sông Đồng Nai, kéo theo nhiều nguồn lực lao động đến làm việc, dự báo khu vực này đã hình thành nhiều cảng trung chuyển, bến bãi và tiếp tục mở rộng với quy mô quy hoạch đất cảng khoảng 600,0ha. Với nhu cầu lao động dự báo khi lấp đầy khoảng 36.000 người (trung bình khoảng 60 người/ha).

Qua đó, khi hạ tầng khung kết nối vùng hoàn thành và các dự án phát triển kinh tế thực hiện, nhiều chính sách xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và người có thu nhập thấp, tương lai Nhơn Trạch sẽ phát triển kinh tế đột phá, cũng như thu hút nguồn lao động dồi dào, dự báo dân số giai đoạn 2021-2030 và giai đoạn 2031-2045, cụ thể sau;

Năm 2016 dự báo đến năm 2020: Dân số toàn đô thị khoảng 25-25,5 vạn người; năm 2025 dân số toàn đô thị khoảng 26-28 vạn người; năm 2030, dân số toàn đô thị khoảng 31-32 vạn người; năm 2035: Dân số toàn đô thị khoảng 34-36 vạn người

Đến nay, dân số đã vượt mức kết quả dự báo năm 2016, Hiện nay Nhơn Trạch đang phát triển mạnh mẽ và lấp đầy các khu cụm công nghiệp, đang mở rộng KCN và cảng, các tuyến đường kết nối vùng đang triển khai và đây sẽ là cơ hội để Nhơn Trạch thu hút nguồn nhân lực đến làm việc và sinh sống, Nhơn Trạch cũng đang triển khai nhiều dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, phục vụ KCN, do đó thời gian tới thu hút dân cư đến làm việc và sinh sống đột biến, dự báo khả năng thu hút dân cư vào đô thị mới Nhơn Trạch.

Dân số năm 2021: Dân số khoảng 301.897 người, bao gồm dân số quy đổi, tỷ lệ tăng dân số trung bình khoảng 2,2%.

Đến năm 2030: Dân số toàn đô thị khoảng 400.000- 430.000 người; tỷ lệ tăng dân số trung bình khoảng 3,7 - 4,7 %.

Đến năm 2045: Dân số toàn đô thị khoảng 700.000- 730.000 người; tỷ lệ tăng dân số trung bình khoảng 4,8 - 5,1 %.

STT	Nội dung	Năm	Quy hoạch					
		2021	Đến 2030			Đến 2045		
A	<b>Tổng dân số toàn khu đô thị (1+2) (1000 người)</b>	<b>301,89</b>	<b>400</b>	-	<b>430</b>	<b>700</b>	-	<b>730</b>
	- Tỷ lệ tăng trung bình, %/năm	2,2	3,7	-	4,7	4,8	-	5,1
	- Tỷ lệ tăng cơ học, %/năm	1,2	2,8	-	3,8	3,9	-	4,2
	- Tỷ lệ tăng tự nhiên, %/năm	1	0,9	-	0,9	0,9	-	0,9

STT	Nội dung	Năm	Quy hoạch					
		2021	Đến 2030			Đến 2045		
1	Dân số thường trú (1000 người)	278,23	326	-	326	450	-	455
	- Tỷ lệ tăng tự nhiên, %/năm	1	0,9	-	0,9	0,9	-	0,9
2	Dân số tăng cơ học do nhập cư (1000 người)	23,66	74	-	104	250	-	275
	- Tỷ lệ tăng cơ học, %/năm	1,2	3	-	3,8	3,9	-	4,2

#### 4.1.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản dự kiến

- Áp dụng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản với các chỉ tiêu cho đô thị loại II, phù hợp với hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn có xét đến các yếu tố đặc thù;

- Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật (các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN10: 2021/QĐ-BXD).

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình thực hiện đồ án, dự kiến như sau:

*Bảng 1. Bảng dự báo dân số đến năm 2030 và đến năm 2045*

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn quy hoạch		Tiêu chuẩn đô thị loại II
			Đến năm 2030	Đến năm 2045	
1	Đất xây dựng đô thị	m2/người			
1.1	Đất dân dụng	m2/người	98,8	97,1	45-60
-	Đất các đơn vị ở	m2/người	66,2	63,2	15-28
	Trong đó: - Đất đơn vị ở hiện trạng		86,1	85,1	
	- Đất đơn vị ở xây mới		54,9	53,3	
-	Đất CTCC đô thị	m2/người	5,1	5,4	4-5
-	Đất cây xanh đô thị	m2/người	6,0	6,5	≥6
-	Đất giao thông nội thành	m2/người	21,5	22,1	19-21
1.2	Đất ngoài dân dụng	m2/người	432,3	441,2	
	Nhà ở	m2sàn/người	20-25	20-25	
2	Hạ tầng kỹ thuật nội thành				
3.1	Giao thông				
-	Mật độ đường phố chính và khu vực	km/km2	7-8	7-8	6,5-8



TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giai đoạn quy hoạch		Tiêu chuẩn đô thị loại II
			Đến năm 2030	Đến năm 2045	
-	Tỷ lệ đất giao thông	% đất XDĐT	19-20	19-20	$\geq 18$
3.2	Cấp nước				
-	Cấp nước sinh hoạt	l/ng/ngày	150	150	$\geq 150$
-	Cấp nước công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha/ngày	22-45	22-45	$\geq 20$
3.3	Thoát nước - VSMT				
-	Thoát nước sinh hoạt	l/ng/ngày	150	150	$\geq 120$
-	Thoát nước công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha/ngày	22-45	22-45	$\geq 16$
-	VSMT (rác thải)	kg/ng/ngày	1,2	1,2	$\geq 1$
3.4	Cấp điện				
	Sinh hoạt	W/người	500	500	
	Công nghiệp	Kw/ha	300	300	
	Công cộng		30% sinh hoạt	30% sinh hoạt	

## **V. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU**

### **5.1. Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng**

#### **5.1.1. Vị thế và mối quan hệ vùng:**

Nghiên cứu phát huy các yếu tố quan hệ vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng tỉnh Đồng Nai ảnh hưởng đến sự phát triển đô thị Nhơn Trạch.

Phân tích vị thế, mối quan hệ vùng trong vai trò đô thị cửa ngõ phía Tây Nam TP Hồ Chí Minh, từ đây hình thành liên kết về kinh tế, văn hóa đến các đô thị động lực trong vùng. Đặc biệt là liên kết với thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Vũng Tàu và thị xã Long Thành.

Phân tích khả năng phát triển Nhơn Trạch trở thành 1 trong những cực phát triển năng động phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai. Cùng với TP Biên Hòa, TX Long Khánh tạo nên vùng tam giác đô thị động lực phát triển Công nghiệp - Thương mại - Đầu mối giao thông vùng - Du lịch dịch vụ là đầu tàu thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai.

#### **5.1.2. Đánh giá các điều kiện tự nhiên:**

Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của Nhơn Trạch (địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy hải văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...), đặc điểm cảnh quan sinh thái của Nhơn Trạch và vùng phụ cận trong mối liên kết với các khu vực đặc thù liên kề như TP Hồ Chí Minh, vùng sinh thái đầm trũng Huyện Cần Giờ...

Đánh giá điều kiện tự nhiên và các ảnh hưởng tiêu cực, tích cực tới khu vực xây dựng và phát triển đô thị Nhơn Trạch trong tương lai. Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Đồng Nai, sông Lòng Tàu, sông Đồng Tranh, sông Thị Vải và các suối lớn trong vùng đến các khu vực có tiềm năng phát triển. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

Xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị, các khu vực tạo lập hình ảnh kiến trúc không gian đô thị .v.v...

#### **5.1.3. Đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội và tình hình phát triển đô thị:**

- Hiện trạng kinh tế - xã hội, dân cư:

Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội đô thị mới Nhơn Trạch hiện nay so với dự báo trong QHC 2016, thống kê tỉ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư và mối liên hệ kinh tế, văn hóa, xã hội với các khu vực khác trong tỉnh.

Đánh giá hiện trạng phát triển công nghiệp, khu công nghiệp, phát triển thương mại dịch vụ của Nhơn Trạch hiện nay.

Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng:

Thống kê sử dụng đất khu vực lập quy hoạch, phân tích đánh giá tỷ lệ các loại đất đai trong đô thị, phân bổ các loại đất nhất là quỹ đất xây dựng đô thị, đất sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và khả năng chuyển đổi khi phát triển đô thị.

Đánh giá về hiện trạng phân bố dân cư của đô thị Nhơn Trạch, mức độ dân cư tập trung tại khu vực trung tâm thành phố, ngoại thành và các trục chính đô thị...

Đánh giá hiện trạng nhà ở và cơ sở hạ tầng xã hội.

Đánh giá các vấn đề tồn tại cần giải quyết, xác định cơ cấu sử dụng đất hiện nay để làm cơ sở cho lựa chọn phương án phát triển.

#### **5.1.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:**

Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

- Hiện trạng cao độ nền xây dựng, thoát nước mưa: Nêu rõ hiện trạng cao độ nền xây dựng các khu vực, tình hình thoát nước mặt hiện nay của DT Nhơn Trạch; Đánh giá về khả năng thoát nước và tỷ lệ % mương, cống hiện có; Đánh giá quỹ đất xây dựng theo điều kiện địa hình tự nhiên: thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi và vùng hạn chế cấm xây dựng. Xác định những vấn đề cần điều chỉnh so với QHC 2016.
- Giao thông: Đánh giá mạng lưới giao thông DT Nhơn Trạch bao gồm giao thông đối ngoại (HCM - Long Thành - Dầu Giây, Biên Hòa – Vũng Tàu, liên vùng phía nam), giao thông chính đô thị (đường 21A, 21D), hiện trạng quốc lộ 51, đường liên cảng Cái Mép - Thị Vải, đường cao tốc Bến Lức- Long Thành đã được phê duyệt, dự án đường vành đai 3, thành phố Hồ Chí Minh (đoạn Tân Vạn - Nhơn Trạch) hiện đang lập dự án đầu tư và hệ thống đường giao thông khu vực. Đánh giá cấu trúc mạng giao thông hiện trạng, vị trí và quy mô công trình đầu mối, khả năng đáp ứng nhu cầu lưu thông hiện nay và dự báo nhu cầu cho tương lai khi hình thành đô thị.
- Cấp nước: Nêu rõ hiện trạng cấp nước của thị trấn: nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống; Đánh giá hiện trạng cấp nước về: nguồn nước, chất lượng nước, tỷ lệ dân được dùng nước sạch, tỷ lệ thất thoát của mạng lưới, khả năng cung cấp nước sạch của nhà máy nước hiện có.
- Cấp điện, thông tin liên lạc (Nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới...): Xác định nguồn điện, các công trình đầu mối bao gồm: trạm 110kV, trạm trung gian, trạm hạ thế; Quy mô, vị trí các công trình cấp điện cho đô thị Nhơn Trạch; Xác định mạng lưới truyền tải 110kV, lưới phân phối 35kV; 22kV; 10kV trong khu vực đô thị Nhơn Trạch; Tình hình tiêu thụ điện năng, tỷ lệ số hộ được sử dụng lưới điện Quốc gia, tỷ lệ tiêu thụ điện năng giữa các thành phần kinh tế trên địa bàn; Nghiên cứu, cập nhật, đánh giá các dự án lưới điện đã và đang triển khai trên địa bàn đô thị Nhơn Trạch; Trên cơ sở hiện trạng lưới điện đô thị Nhơn Trạch, đánh giá khả năng cung cấp điện của các công trình đầu mối cho khu vực giai đoạn hiện hữu, khả năng đáp ứng giai đoạn sau; Đánh giá độ mạng tải, chất lượng cung cấp điện của các tuyến đường dây để đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao độ tin cậy cung cấp điện cho khu vực đô thị Nhơn Trạch.
- Thoát nước thải: Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi đô thị phát triển...
- Xử lý chất thải rắn: Nêu rõ tình hình thu gom nước thải, chất thải rắn: hình thức, khối lượng thu gom. Vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn
- Nghĩa trang: Nêu rõ hiện trạng các nghĩa trang nhân dân đang phục vụ Nhơn Trạch, hình thức an táng, số lượng, vị trí, quy mô diện tích, Trên cơ sở hiện trạng, đánh giá khả năng phục vụ và mức độ ảnh hưởng của khu xử lý rác và các nghĩa trang nhân dân.

Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch chung. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối cấp khu vực bên ngoài đô thị.

Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội.

Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

#### **5.1.5. Đánh giá quá trình thực hiện theo QHC năm 2016**

Đánh giá tình hình quản lý và thực hiện theo QHC năm 2016 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Rà soát những chỉ tiêu kinh tế - xã hội đã thực hiện so với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của KĐTM Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cũng như của Vùng TPHCM và các vùng rộng hơn có liên quan.

Đánh giá mặt đã đạt được, mặt tồn tại của việc thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch giai đoạn trước, đưa ra chỉ tiêu điều chỉnh, chỉ tiêu kế thừa, bài học kinh nghiệm cho việc thực hiện quy hoạch giai đoạn tiếp theo.

Đánh giá, cập nhật các chương trình, dự án đầu tư xây dựng trong đô thị mới Nhơn Trạch, gồm: Danh mục, quy mô và tính chất các dự án về quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng. Tính khả thi của các dự án.

Nghiên cứu các dự án đầu tư ngoài khu đô thị mới Nhơn Trạch có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là các dự án về hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp vùng và quốc gia.

Rà soát mức độ triển khai, chất lượng và phân loại từng dự án với tổng thể chung của toàn khu. Xem xét tính hiệu quả và sự phù hợp của các chương trình, dự án với các vấn đề về mục tiêu và tầm nhìn đó đặt ra.

#### **5.1.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng**

Tổng hợp được các vấn đề hiện trạng. Rà soát, đánh giá và bổ sung các yêu cầu điều chỉnh phù hợp với thực tế phát triển KT-XH huyện Nhơn Trạch. Lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với các yếu tố nhằm phát triển thế mạnh của khu vực (SWOT). Khẳng định lại động lực phát triển Khu ĐTM Nhơn Trạch trong giai đoạn tới trên cơ sở đánh giá tổng hợp hiện trạng.

Đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch điều chỉnh.

### **5.2. Dự báo quy mô đô thị**

Nghiên cứu phát huy các yếu tố quan hệ vùng Quốc tế, trong nước, vùng tỉnh có biến động ảnh hưởng đến sự phát triển đô thị mới Nhơn Trạch.

Rà soát và xác định quy mô dân số, quy mô đất đai và các chỉ tiêu kinh tế - xã hội cơ bản phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị theo từng giai đoạn ngắn hạn 2030, dài hạn ngoài năm 2045.

### **5.3. Định hướng phát triển không gian đô thị, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm nội và ngoại thị.**

#### **5.3.1. Cơ cấu phân khu chức năng:**

Rà soát lại cơ cấu phân khu chức năng theo QHC năm 2016, điều chỉnh để phù hợp với điều kiện phát triển KT-XH đô thị Nhơn Trạch trong tương lai.

Xác định các khu vực chức năng ổn định xây dựng và giữ lại theo QHC năm 2016, các khu vực sẽ điều chỉnh mới.

Xác định khu trung tâm đô thị, các khu ở mật độ cao, mật độ thấp; các khu vực ưu tiên phát triển dịch vụ; các khu đất dự trữ; các đất phát triển công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật...

#### **5.3.2. Quy hoạch sử dụng đất:**

Xác định ranh giới hành chính phường, xã hiện trạng và ranh giới các đơn vị ở theo quy hoạch; Ranh giới hành chính nội thành (phường), ngoại thành theo quy hoạch.

Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng như: Các đơn vị ở; các khu dịch vụ; các khu công viên cây xanh; các khu du lịch, các khu công nghiệp, TTCN, kho tàng, bến bãi; các khu cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp, viện nghiên cứu... và các khu chức năng đặc biệt khác;

Xác định các khu chức năng đô thị, phân biệt rõ khu vực hiện có giữ lại cải tạo hoặc tái phát triển; xây dựng mới đợt đầu và dài hạn (đất mở rộng đô thị theo thời hạn qui hoạch 20 năm), quy mô đất dự trữ phát triển.

Xác định các khu vực quy hoạch khai thác sử dụng không gian ngầm đô thị;

Đề xuất các thông số kinh tế - kỹ thuật chính của từng khu vực hoặc từng lô đất nhằm phục vụ cho công tác quản lý và kiểm soát phát triển; Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ dân cư, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng đô thị; Điều chỉnh lại các hạng mục công trình được đề xuất theo quy hoạch lập và phê duyệt nếu cần thiết;

Định hướng sử dụng đất cho các khu vực ngoại thị.

#### **5.3.3. Quy hoạch tổ chức không gian – Thiết kế đô thị tổng thể:**

Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, Thiết lập ngôn ngữ kiến trúc cảnh quan chung cho toàn đô thị Nhơn Trạch. Đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch, cảnh quan tổng thể khu vực nội và ngoại thị, đảm bảo yêu cầu XD mối liên kết đô thị - nông thôn trong xu thế phát triển đô thị xanh..

Căn cứ phân vùng chức năng trong sử dụng đất, đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu chức năng, theo các trục không gian; đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, quảng trường, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn trong khu công nghiệp, khu thương mại dịch vụ và khu đô thị. Nhấn mạnh những nét cảnh quan đặc trưng ven sông, suối, rừng ngập mặn kết hợp chặt chẽ với yếu tố địa hình tự nhiên... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

Thiết kế đô thị: Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và không gian đặc trưng trong đô thị. Nghiên cứu xác định tầng cao tối



đa, tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng và toàn đô thị. Đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường sinh thái cho khu vực ngoại thị.

Đề xuất các quy định quản lý về kiến trúc cảnh quan. Đề xuất phương pháp bảo vệ hệ sinh thái, bảo tồn di tích và cảnh quan điển hình cũng như quan điểm quy hoạch đối với khu công nghiệp và cảng trong khu vực nghiên cứu

#### **5.3.4. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

##### **- *Giao thông:***

Trên cơ sở nghiên cứu hiện trạng mạng lưới giao thông, nghiên cứu các dự án giao thông quốc gia lớn tác động đến đô thị (đường cao tốc Tp.HCM – Long Thành – Dầu Giây; đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu; đường vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh từ quận 9 qua huyện Cần Giờ đi về phía Tây Nam đô thị mới; đường cao tốc liên vùng nối từ đường vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh với đường cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu; đường vành đai 3, vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh, quốc lộ 51, đường liên cảng Cái Mép - Thị Vải, đường cao tốc Bến Lức- Long Thành, sân bay quốc tế Long Thành... Phân tích nhu cầu sử dụng giao thông, khả năng kết nối giao thông giữa các tuyến đường quốc gia với khu đô thị, từ đó đưa ra mô hình phát triển mạng lưới giao thông cho đô thị.

Nghiên cứu định hướng phát triển giao thông đô thị Nhơn Trạch trên cơ sở các Chiến lược, định hướng giao thông quốc gia, tỉnh có liên quan: Quy hoạch phát triển mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh Chiến lược phát triển GTVT Việt Nam đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030; Điều chỉnh Quy hoạch phát triển GTVT thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020; Quy hoạch tổng thể hệ thống giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030

Đề xuất giải pháp điều chỉnh quy hoạch mạng lưới giao thông đã được duyệt (bao gồm tổ chức, phân loại, phân cấp các tuyến giao thông đô thị) cho phù hợp với điều kiện hiện tại và nhu cầu phát triển trong tương lai, đảm bảo kết nối với các tuyến giao thông đối ngoại đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của khu vực và tuân thủ theo quy hoạch phát triển giao thông toàn tỉnh.

Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình giao thông như bến xe, bãi đỗ xe, cầu cống đường bộ... Thiết kế mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới; Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế về quỹ đất giao thông và các chỉ tiêu kỹ thuật về tuyến đường áp dụng. Tổng hợp khối lượng xây dựng và khái toán kinh phí đầu tư.

##### **- *Cao độ nền và thoát nước mặt:***

Rà soát và đánh giá các quy hoạch, dự án triển khai để xem xét giữa cao độ triển khai dự án thành phần có tuân thủ theo điều chỉnh quy hoạch Đô thị Nhơn Trạch 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ duyệt. Từ đó xác định rõ các khu vực cần điều chỉnh cốt xây dựng cho phù hợp với quy hoạch mới và hiện trạng xung quanh.

Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền, xác định sơ bộ khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp.

Rà soát và đánh giá phương án thoát nước mưa theo Đô thị Nhơn Trạch 1/10.000 đã được duyệt với các khu vực hiện trạng, các dự án đang triển khai, các dự án quy hoạch chi tiết để đầu nối, khớp nối vào dự án quy hoạch mới, xem xét có vấn đề gì bất cập sẽ đưa ra giải pháp thiết kế cho phù hợp để đảm bảo tiêu thoát nước tốt.

##### **- *Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa Trang:***

Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang cho đô thị Nhơn Trạch;

Đề xuất thiết kế điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải; thu gom xử lý nước thải và CTR. Rà soát các công trình trạm xử lý đã xây dựng, đánh giá khả năng mở rộng. Đề xuất bổ sung các trạm xử lý nước thải khác (nếu cần thiết).

Xác định vị trí, quy mô các khu vực thu gom rác thải, giải pháp xử lý lưu trữ trước khi vận chuyển đến trạm xử lý.

Lập khái toán kinh phí đầu tư và khối lượng xây dựng.

#### **- Cấp nước:**

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế trên cơ sở tính chất và quy mô của các khu chức năng, từ đó tính toán, dự báo nhu cầu sử dụng nước của toàn khu.

Đánh giá trữ lượng và chất lượng nguồn nước mặt và nước ngầm cấp cho địa bàn Nhơn Trạch và vùng phụ cận.

Lựa chọn nguồn cấp trên cơ sở cân bằng nhu cầu dùng nước toàn đô thị để nghiên cứu và mở rộng để đảm bảo nguồn cấp trong tương lai.

Đề xuất thiết kế điều chỉnh hệ thống cấp nước: mạng lưới đường ống, trạm bơm, bể chứa.

Lập khái toán kinh phí đầu tư và khối lượng xây dựng. Đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước.

#### **- Cấp điện:**

Xác định chỉ tiêu cấp điện cho các loại phụ tải trong khu vực thiết kế.

Dự báo nhu cầu sử dụng điện, từ đó chuẩn bị các trạm tăng áp, các nguồn điện các hành lang tải điện phù hợp với sự phát triển của đô thị.

Cân đối nhu cầu tiêu thụ điện với khả năng cung cấp nguồn các giai đoạn quy hoạch. Đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối cấp điện, tổ chức mạng lưới đường dây và các trạm biến áp cho từng giai đoạn quy hoạch thống nhất giữa QHCXD với QHPT điện lực quốc gia và điện lực địa phương..

Đề xuất khai thác sử dụng các nguồn năng lượng mới và tái tạo.

Sơ bộ xác định khối lượng xây dựng, khái toán đầu tư hệ thống cấp điện đô thị Nhơn Trạch

#### **- Thông tin liên lạc:**

Xác định nguồn tín hiệu, nhu cầu sử dụng, đề xuất giải pháp hệ thống thông tin liên lạc (điện thoại, internet, truyền hình . . .)

Xác định chỉ tiêu thông tin liên lạc đối với các thành phần đô thị bao gồm nội thị và ngoại thị. Dự báo nhu cầu thuê bao trên cơ sở số liệu kinh tế, từ đó đưa ra các giải pháp về nguồn tín hiệu, mạng lưới thông tin liên lạc phù hợp với sự phát triển của khu vực.

Đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối nguồn tín hiệu, tổ chức mạng lưới cáp thông tin cho từng giai đoạn quy hoạch Nhơn Trạch.

Sơ bộ xác định khối lượng xây dựng, khái toán đầu tư hệ thống thông tin liên lạc đô thị Nhơn Trạch.

- **Hạ tầng ngầm:** Dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị Phân vùng chức năng sử dụng không gian ngầm, xác định các khu vực hạn chế, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm.

Xác định các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối HTKT ngầm; Xác định hệ thống giao thông ngầm; Dự kiến đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian.

- **Hệ thống khí ga:**

Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế trên cơ sở tính chất và quy mô của các khu chức năng, từ đó tính toán, dự báo nhu cầu sử dụng khí ga trong từng khu vực.

Xác định các nguồn cung cấp khí ga, tổ chức mạng lưới cung cấp và các trạm khí ga. Định hướng phát triển hệ thống không gian ngầm đô thị.

#### **5.4. Đánh giá môi trường chiến lược – ĐMC:**

Dự báo, đánh giá tác động tích cực, tiêu cực đối với các vấn đề môi trường của phương án quy hoạch. Đặc biệt lưu ý các vấn đề suy giảm diện tích cây xanh mặt nước, ngập úng, ô nhiễm môi trường do hoạt động xây dựng, gia tăng chất thải rắn đô thị và nước thải đô thị.

Đề xuất các giải pháp phát huy các mặt tích cực và hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường.

Đề xuất biện pháp quản lý, giám sát môi trường khu vực.

Lập đánh giá môi trường chiến lược nhằm đưa ra những quyết định mang tính chiến lược về bố trí các khu vực chức năng, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường và bảo vệ được các vùng cảnh quan hiện có.

Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

## **5.5. Kế hoạch sử dụng đất và các dự án chiến lược**

### **5.5.1. Kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn**

Kế hoạch sử dụng đất đợt đầu giai đoạn 2021-2030.

Kế hoạch sử dụng đất dài hạn giai đoạn 2031-2045.

Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho từng giai đoạn phù hợp với QHSDĐ đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm tỉnh Đồng Nai.. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.

### **5.5.2. Quy hoạch xây dựng ưu tiên đầu tư và đề xuất các dự án chiến lược, lộ trình, phương thức thực hiện:**

Trên cơ sở của đồ án quy hoạch và dự báo khả năng đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, xác định các chương trình dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn trước mắt.

Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư cho thành phố Nhơn Trạch với yêu cầu là các dự án mang ý nghĩa tạo lực: dự án phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, giáo dục khoa học công nghệ cao và du lịch. Dự kiến các nguồn lực đầu tư gắn với việc phân kì đầu tư. Đề xuất phương án huy động cơ chế, chính sách và giải pháp dự báo thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước để triển khai đồ án hiệu quả.

Xác định các khu vực trọng tâm đầu tư, các công trình trọng điểm cần đầu tư: vị trí khu vực hành chính, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế ưu tiên đầu tư. Hình thành các chương trình, cụ thể hoá các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên giao thông, san nền và thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang.

## **5.6. Quản lý đô thị theo quy hoạch**

Đề xuất bổ sung các vấn đề liên quan đến tổ chức quản lý và triển khai qui hoạch, các chính sách liên quan đến phát triển đô thị nhằm thực hiện tốt Điều chỉnh quy hoạch chung sau khi được đồ án được TTCP phê duyệt..

Lập Quy định để kiểm soát phát triển (căn cứ vào chức năng sử dụng đất) các khu vực trong đô thị với những chỉ tiêu kinh tế, những quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, các hệ số liên quan khác, các chỉ dẫn khác về kiến trúc cảnh quan đô thị. Quy định này đóng vai trò quan trọng cho việc quản lý xây dựng sau này, phải đảm bảo tính hợp lý, minh bạch và thuận tiện cho việc cấp giấy phép quy hoạch và các thủ tục liên quan đến đầu tư và xây dựng.



## **VI. SẢN PHẨM**

### **6.1. Thành phần hồ sơ**

Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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

### **6.2. Thành phần văn bản**

- 7 bộ thuyết minh tổng hợp (thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan).
- Dự thảo tờ trình xin phê duyệt Quy hoạch chung đô thị.
- Dự thảo Quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung.
- CD Rom lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

## **VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **7.1. Thời gian thực hiện:**

- Thời gian tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 02 tháng, không kể thời gian chờ thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ
- Thời gian tổ chức lập quy hoạch: Không quá 12 tháng, không kể thời gian chờ thẩm định, phê duyệt đồ án.

### **7.2. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan chủ đầu tư: Sở Xây dựng Đồng Nai
- Cơ quan trình duyệt: UBND tỉnh Đồng Nai
- Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng
- Cấp phê duyệt quy hoạch: Thủ tướng Chính phủ

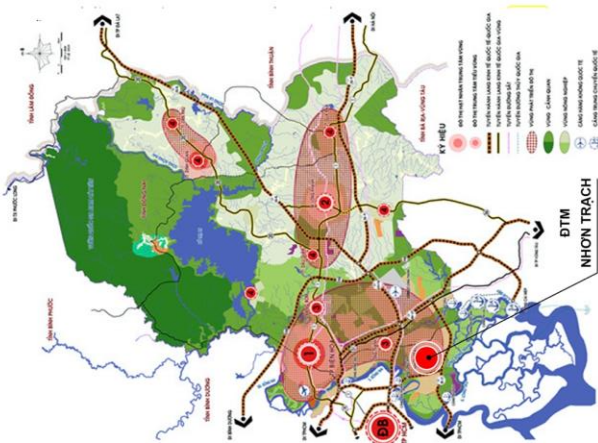
HUYỆN NHƠN TRẠCH - TỈNH ĐỒNG NAI

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045

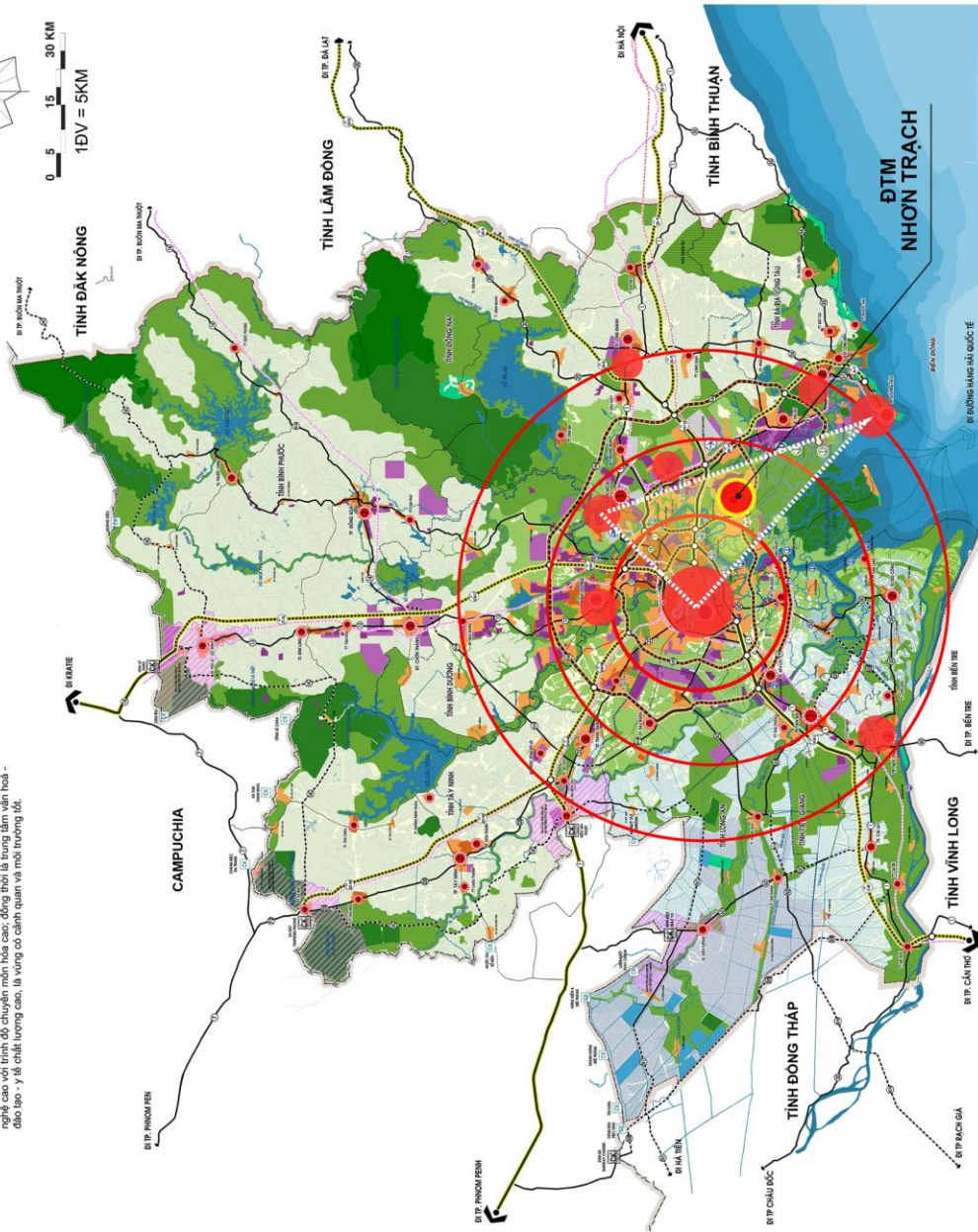
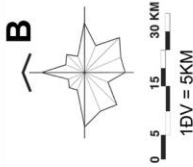
## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG

ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH TRONG CẤU TRÚC KHÔNG GIAN TỈNH ĐỒNG NAI

ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH TRONG VÙNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



**Bối cảnh phát triển đô thị vùng TPHCM**  
Vùng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2050 sẽ là vùng kinh tế phát triển năng động, có tốc độ phát triển kinh tế cao và bền vững; là vùng kinh tế động lực hàng đầu của cả nước; trung tâm kinh tế của khu vực và châu Á; là trung tâm thương mại tài chính, dịch vụ tài chính quốc tế, trung tâm công nghiệp công nghệ cao và công nghiệp chế biến chế tạo; trung tâm văn hóa - nghệ thuật, đào tạo - y tế chất lượng cao, là vùng có cảnh quan và môi trường tốt.



### KÝ HIỆU



**Bối cảnh phát triển vùng tỉnh Đồng Nai**  
Đồng Nai là một cực tăng trưởng kinh tế cao của VKTTPN. Đến năm 2020 là tỉnh công nghiệp hóa – hiện đại hóa. Đến năm 2030 là tỉnh công nghiệp phát triển cao, là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục và đào tạo của vùng. Vùng phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp chuyển đổi xanh. Vùng phát triển du lịch sinh thái trung du lịch văn hóa lịch sử, vùng bảo vệ nguồn nước, cảnh quan và sự đa dạng sinh học.

