ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐẠI PHƯỚC

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

PHÂN KHU ĐẠI PHƯỚC 2

KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH, SINH THÁI VÀ DỊCH VỤ HỖN HỢP VEN SÔNG TẠI XÃ ĐẠI PHƯỚC, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI



Tháng 10 năm 2026



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU ĐẠI PHƯỚC 2 - KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH SINH THÁI VÀ DỊCH VỤ HỖN HỢP VEN SÔNG TẠI XÃ ĐẠI PHƯỚC, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Cơ quan phê duyệt: **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI** *(Kèm theo Quyết định số ……/……..* *Ngày…… tháng …… năm 2026)*	**CHỦ TỊCH** …….
Cơ quan thẩm định: **SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI** *(Kèm theo Báo cáo số ……../……..* *ngày …… tháng …….. năm 2026)*	**GIÁM ĐỐC** …….
Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: **UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ ĐẠI PHƯỚC** *(Kèm theo Tờ trình số ……/……..* *ngày …… tháng …… năm 2026)*	**CHỦ TỊCH** …….
Cơ quan đại diện Chủ đầu tư: **PHÒNG KINH TẾ XÃ ĐẠI PHƯỚC** *(Kèm theo Tờ trình số ……/……..* *ngày …… tháng …… năm 2026)*	**TRƯỞNG PHÒNG** …….
Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: **VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM** *(Kèm theo Tờ trình số ……/……..* *ngày …… tháng …… năm 2026)*	**PHÓ VIỆN TRƯỞNG PHỤ TRÁCH** **TRẦN THỊ HỒNG HẠNH**

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU 7

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu 7

2. Căn cứ lập quy hoạch 8

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; HIỆN TRẠNG DÂN SỐ; SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; HẠ TẦNG XÃ HỘI; HẠ TẦNG KĨ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT 12

1. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch 13

2. Phân tích vị trí khu vực lập quy hoạch 14

3. Đánh giá điều kiện tự nhiên 15

3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên 15

3.2. Hiện trạng địa hình 16

3.3. Địa chất 17

3.4. Thủy văn 17

4. Hiện trạng dân số và lao động 18

5. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan 19

5.1. Hiện trạng sử dụng đất 19

5.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 20

5.3. Hiện trạng công trình nhà ở 22

5.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội 23

6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường 26

6.1. Hiện trạng hệ thống giao thông 26

6.2. Hiện trạng hệ thống cấp nước 27

6.3. Hiện trạng hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng 27

6.4. Hiện trạng thoát nước thải 27

6.5. Hiện trạng quản lý CTR và vệ sinh môi trường 28

6.6. Hiện trạng thông tin liên lạc 28

6.7. Hiện trạng môi trường 28

7. Hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn 29

8. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết 33

III. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU 34

1. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch 34

2. Các yêu cầu, định hướng chính khu vực nghiên cứu được xác định bởi Quy hoạch chung và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch 35

2.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch 35

2.2. Định hướng theo Quy hoạch chung 35

IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, VÀ CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH 35

1. Xác định quy mô dân số 36

2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật 36

V.CÁC NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN; QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG, TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, KHU TRUNG TÂM; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ, CẤU TRÚC CÁC ĐƠN VỊ Ở; QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP ĐÔ THỊ TRỞ LÊN; QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THEO Ô PHỐ TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÔNG TRÌNH NGẦM. 38

1. Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan 38

1.1. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 38

1.2. Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 39

2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng 41
3. Quy định về sử dụng đất đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm 43
4. Quy mô, cấu trúc các đơn vị ở 43
5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (phụ lục bảng biểu) 44
VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ. 44
1. Khung thiết kế đô thị tổng thể 44
2. Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi 45
VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 46
VIII. DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ. ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN 50
1. Phân kỳ đầu tư 50
2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện . 50
3. Các biện pháp thực hiện quy hoạch 51
IX. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ 52
Phụ lục 1: 53

DANH MỤC BẢNG BIỂU

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Ý nghĩa
QHC	Quy hoạch chung
QHPK	Quy hoạch phân khu
QHCT	Quy hoạch chi tiết
QĐPD	Quyết định phê duyệt
QCVN	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia
UBND	Ủy ban nhân dân
CTR	Chất thải rắn
CTRYT	Chất thải rắn y tế
CTRNH	Chất thải rắn nguy hại
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn

I. MỞ ĐẦU

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu

Ngày 24/4/2026, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 30/2026/QH16 về việc thành lập thành phố Đồng Nai trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của tỉnh Đồng Nai. Việc thành lập Thành phố Đồng Nai đã mở ra giai đoạn phát triển mới với yêu cầu nâng cao chất lượng quản lý đô thị, khai thác hiệu qua các nguồn lực đất đai, hoàn thiện hệ thống hạ tầng và xây dựng các khu vực động lực phát triển.

Xã Đại Phước là một trong những cửa ngõ phía Tây Nam của Thành phố có vị trí chiến lược nằm ven sông Đồng Nai, tiếp giáp Thành phố Hồ Chí Minh. Trên địa bàn xã có nhiều dự án trọng điểm đang và sẽ triển khai, trong đó nổi bật khu vực Đại Phước 2 được định hướng phát triển thành Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và Đồng Nai.

Trước nhu cầu phát triển đô thị, triển khai các dự án trọng điểm và thu hút đầu tư, các yêu cầu cấp thiết về hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ quản lý phát triển đô thị, tạo quỹ đất phát triển, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác đầu tư xây dựng và đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm trên địa bàn, UBND thành phố Đồng Nai đã chỉ đạo khẩn trương triển khai lập các đồ án quy hoạch, Uỷ ban thành phố đã chỉ đạo khẩn trương rà soát, lập mới và điều chỉnh các đồ án quy hoạch nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý nhà nước, tạo quỹ đất phát triển, khai thác hiệu quả các nguồn lực, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho địa phương và cộng đồng doanh nghiệp, đồng thời tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đầu tư trọng điểm.

Thực hiện chủ trương trên, ngày 10/6/2026, UBND Thành phố Đồng Nai ban hành Văn bản số 2779/UBND-KTN về chủ trương lập Quy hoạch phân khu Đại Phước 2 và điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước. Tiếp đó, ngày 23/6/2026, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2555/SXD-QLQH&PTĐT về việc triển khai lập Quy hoạch phân khu Đại Phước 2 và điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước.

Việc lập Quy hoạch phân khu Đại Phước 2 không chỉ đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển đô thị mà còn kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong công

tác đầu tư xây dựng, sử dụng đất, cấp phép xây dựng và triển khai dự án của các nhà đầu tư.

Vì vậy, việc lập đồ án quy hoạch phân khu Đại Phước 2 là yêu cầu cấp bách và cần thiết nhằm cụ thể hóa các định hướng phát triển của Thành phố Đồng Nai; tháo gỡ các khó khăn cho nhà đầu tư, làm cơ sở quản lý phát triển không gian, quản lý đầu tư xây dựng, sử dụng đất hiệu quả, phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống, góp phần xây dựng xã Đại Phước trở thành khu vực phát triển đô thị hiện đại, bền vững và là cực tăng trưởng quan trọng của Thành phố Đồng Nai trong thời kỳ mới. Đây cũng là cơ sở quan trọng để nâng cấp xã Đại Phước thành phường Đại Phước, đồng thời tạo nền tảng pháp lý cho việc quản lý đầu tư xây dựng, phát triển hạ tầng kỹ thuật – xã hội và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Đây là tiền đề quan trọng để Đại Phước khẳng định vị thế mới, phát triển kinh tế – xã hội và nâng cao chất lượng sống của người dân, phù hợp với vai trò của một đô thị trong thành phố Đồng Nai.

2. Căn cứ lập quy hoạch

a) Các cơ sở pháp lý chung

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 16 tháng 06 năm 2019 của Quốc Hội; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2025/QH15;

- Nghị quyết số 30/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội về việc thành lập thành phố Đồng Nai;

- Văn bản hợp nhất số 18/VBHN-VPQH ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Nghị quyết về Phân Loại đô thị, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2023;

- Văn bản hợp nhất số 19/VBHN-VPQH ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Nghị quyết về Tiêu chuẩn của đơn vị hành

chính và phân loại đơn vị hành chính, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2023;

- Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Văn bản số 48/VBHN-BXD ngày 17/6/2026 của Bộ xây dựng về tổng hợp toàn bộ nội dung còn hiệu lực của Nghị định 39/2010/NĐ-CP sau khi đã tích hợp các nội dung sửa đổi, bổ sung từ Nghị định 64/2012/NĐ-CP 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2012; và Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/ 12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2024; Văn bản số 49/VBHN-BXD ngày 17/6/2026 của Bộ xây dựng về hợp nhất Thông tư hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị;

- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam; Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 2 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và Nghị định số 42/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định điều kiện, trình tự, thủ tục mở, đóng sân bay chuyên dùng, có hiệu lực từ ngày 23 tháng 6 năm 2025;

- Nghị định số 164/2018/NĐ-CP ngày 21/12/2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng với kinh tế – xã hội và kinh tế – xã hội với quốc phòng.

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

- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-Cp ngày 22/01/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ

quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Nghị định 269/2025/NĐ-CP ngày 14/10/2025 của Chính phủ về Phát triển đô thị thông minh; Thông tư số 03/2026/TT-BXD ngày 28/01/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều của Nghị định về phát triển đô thị thông minh;

- Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31 tháng 05 năm 2023 của Bộ Tài chính về việc Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

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

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Đại Phước 2 - Khu đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ hỗn hợp ven sông tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai.

b) Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành có liên quan khác;

c) Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ

- Quyết định 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 2 năm 2026 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

- Quyết định 862/QĐ-TTg ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (về hạ tầng kỹ thuật và khu công nghiệp);

- Quyết định 1168/QĐ-UBND Ngày 15/4/2025 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Đồng Nai về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (tại vị trí dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River);

- Nghị quyết 09-NQ/TU ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đồng Nai về phát triển đô thị Nhơn Trạch đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040;

- Quyết định 5367/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định 60/2022/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;

- Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 2 - Khu đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ hỗn hợp ven sông theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045;

- Thông báo số 120/TB-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh

Đồng Nai về việc Kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch cấp xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

- Văn bản số 154/TB-UBND ngày 25 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo đề xuất phương án quy hoạch xây dựng tại các xã: Nhơn Trạch, Đại Phước, Phước An;

- Văn bản 3983/UBND-KTN ngày 26 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh về việc Xử lý kiến nghị lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu thuộc phạm vi đô thị mới Nhơn Trạch phục vụ đấu thầu, đấu giá phát triển kinh tế xã hội;

- Thông báo số 163/TB-SXD ngày 08 tháng 09 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Xử lý một số nội dung liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch;

- Căn cứ Văn bản số 9817/UBND-KTN ngày 14 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai v/v tiếp tục, khẩn trương triển khai thực hiện các hồ sơ quy hoạch chung các đô thị Biên Hòa, Trảng Bom, Long Thành, Nhơn Trạch;

- Căn cứ Thông báo số 420-TB/VPTW ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Ban Chấp hành Trung ương Đảng v/v Kết luận của Đồng chí Tô Lâm về buổi thăm, làm việc với các cơ quan, đơn vị tại công trường Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành;

- Thông báo số 69-TB/VPTW ngày 26/5/2026 của Văn phòng Ban Chấp hành Trung ương về kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Đồng Nai;

- Văn bản số 2779/UBND-KTN ngày 10/6/2026 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Đồng Nai về chủ trương lập quy hoạch phân khu Đại Phước 2 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Khu du lịch sinh thái tại xã Đại Phước;

- Văn bản số 2555/SXD-QLQH&PTĐT ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Sở xây dựng về việc triển khai lập quy hoạch phân khu Đại Phước 2 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước;

II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; HIỆN TRẠNG DÂN SỐ; SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC CẢNH QUAN; HẠ TẦNG XÃ HỘI; HẠ TẦNG KĨ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG

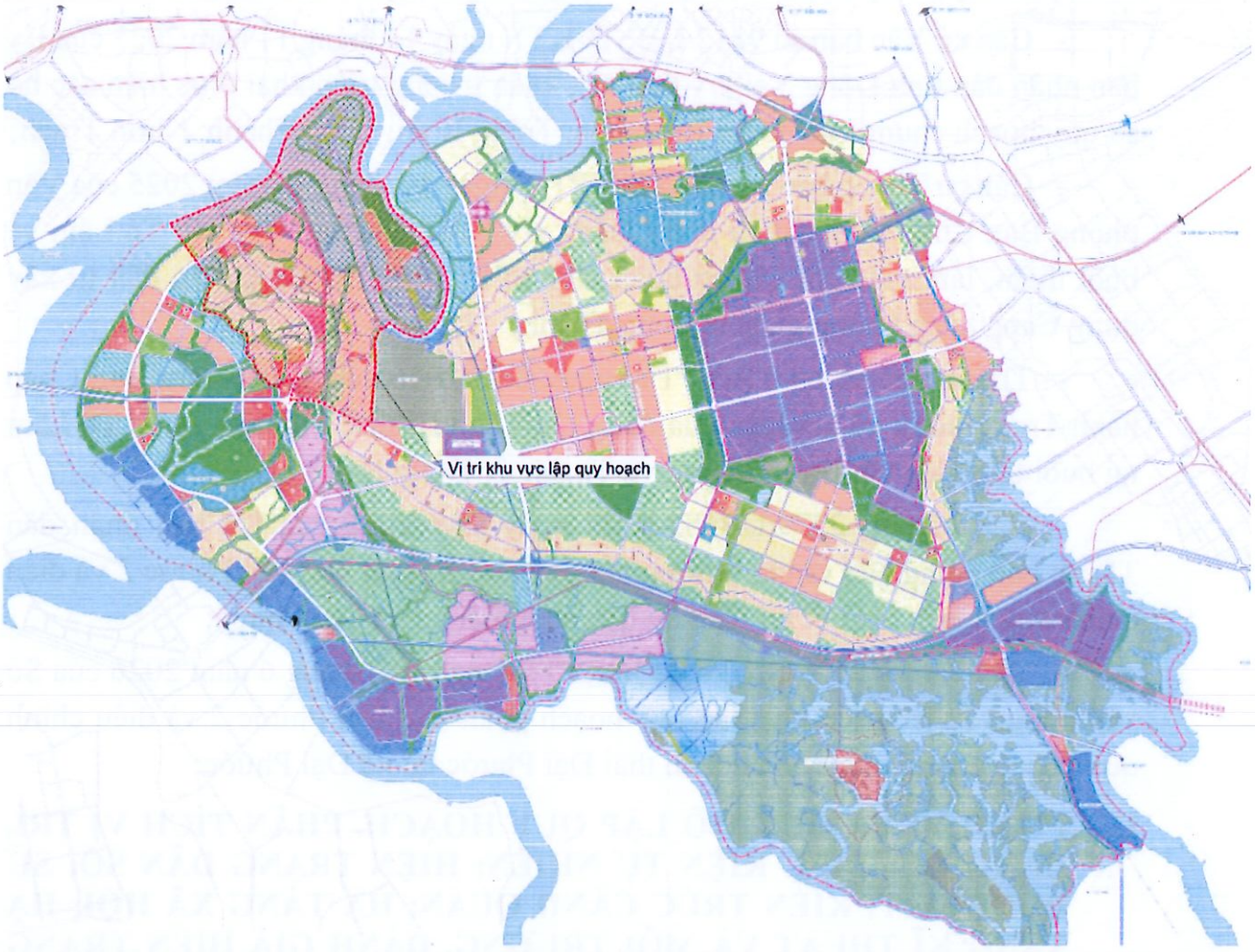
ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.

1. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

- Khu vực lập quy hoạch phân khu Đại Phước 2 thuộc một phần địa giới hành chính xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai. Phạm vi khu vực nghiên cứu cụ thể:

  + Phía Bắc, Đông Bắc: Giáp sông Đồng Nai, sông Cái;
  + Phía Đông : Giáp sông Cái, Thành Tuy Hạ, phường Nhơn Trạch;
  + Phía Tây Nam : Giáp Phân khu Đại Phước 1;
  + Phía Nam : Giáp Phân khu Đại Phước 3.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: **3.082,19 ha.**

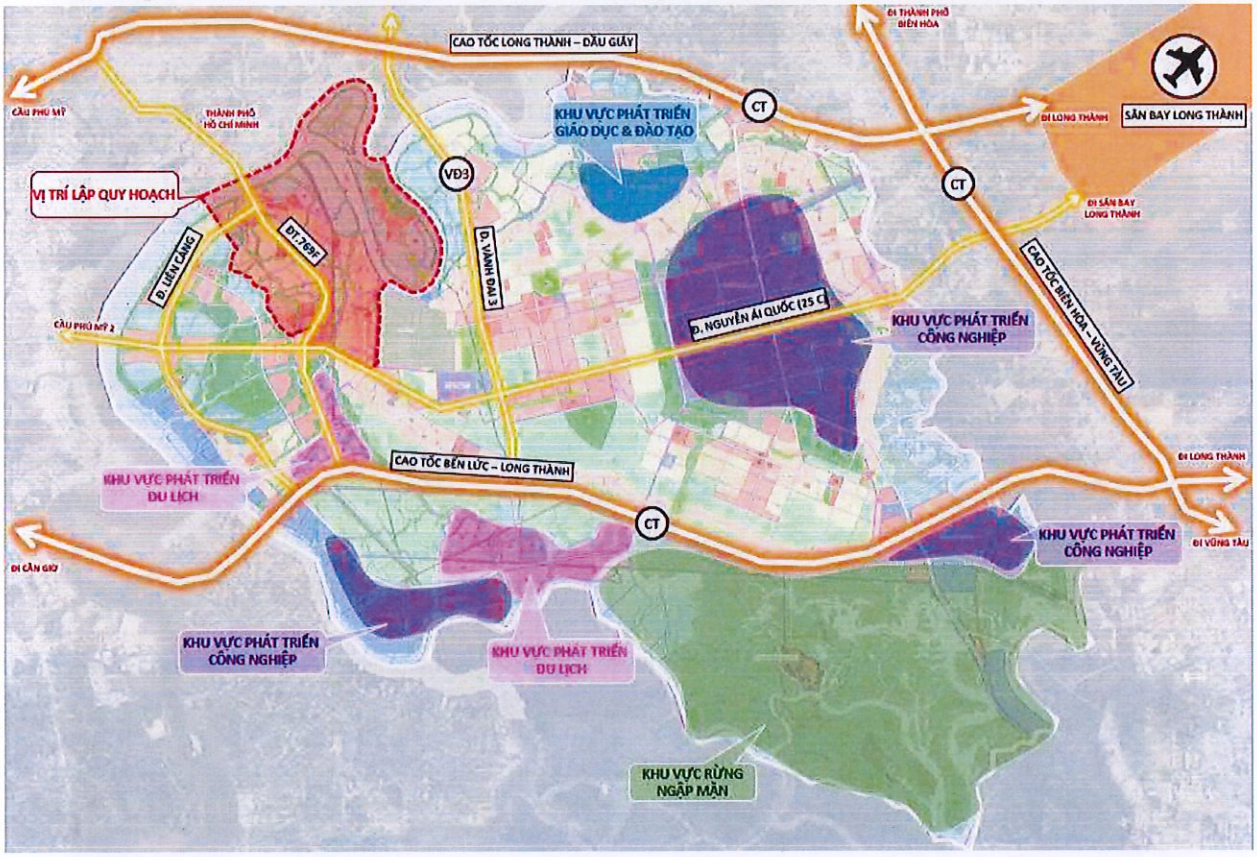


Hình 1: Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch

2. Phân tích vị trí khu vực lập quy hoạch

Khu vực quy hoạch kết nối với khu vực Cát Lái của Thành phố Hồ Chí Minh qua sông Đồng Nai, nơi tập trung cảng Cát Lái, các khu đô thị, dân cư và hệ thống giao thông kết nối liên vùng. Với tốc độ đô thị hóa cao cùng sự phát triển mạnh của cảng, logistics, thương mại – dịch vụ, tạo động lực phát triển và nhu cầu sử dụng đất, nhà ở, dịch vụ lớn đối với khu vực quy hoạch.

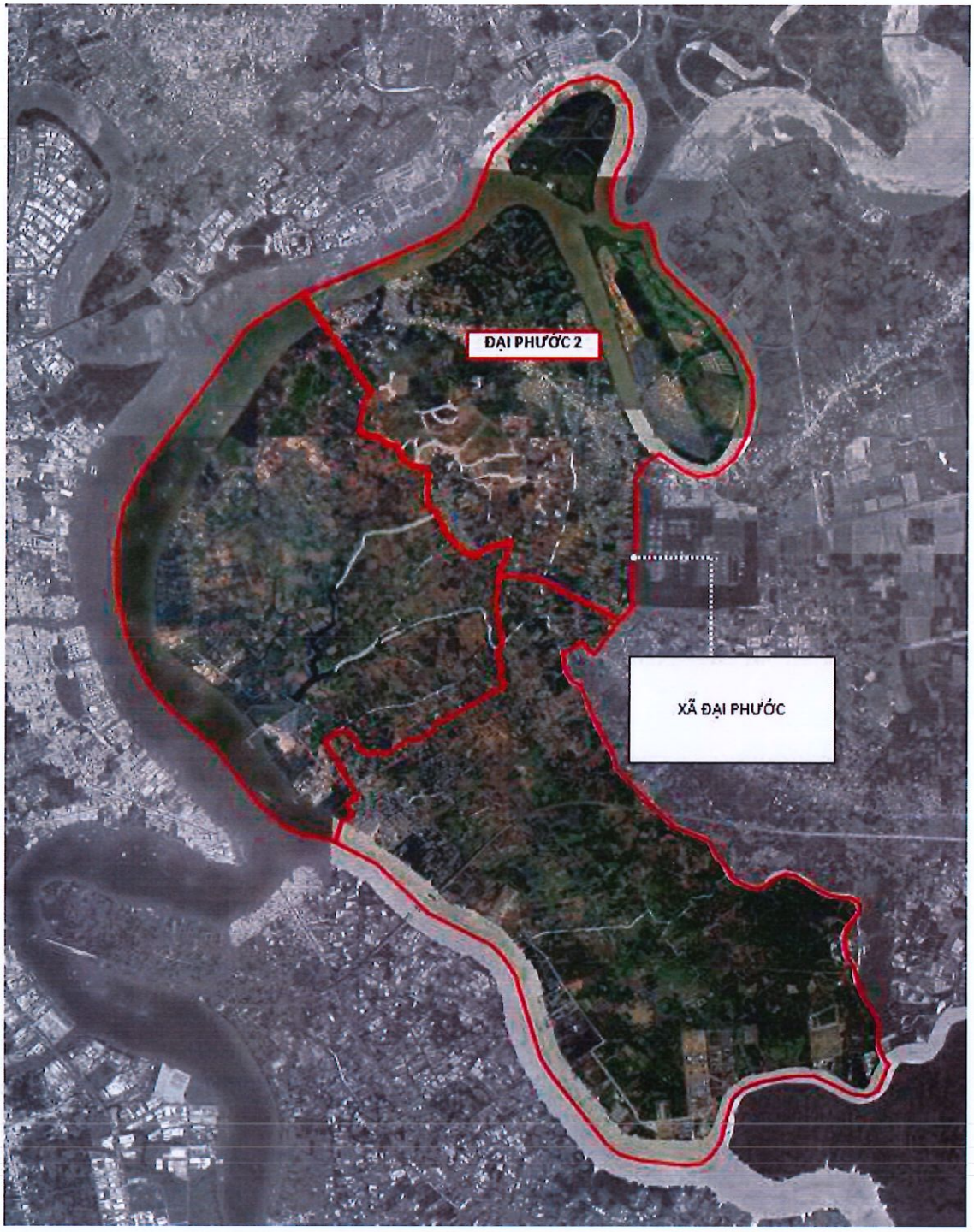
Hiện nay, xã Đại Phước và TP. Hồ Chí Minh được kết nối chủ yếu qua phà Cát Lái, thời gian di chuyển còn phụ thuộc vào hoạt động của phà và tình trạng giao thông, trong khi nhu cầu đi lại giữa hai khu vực khá lớn, đặc biệt đối với người dân đi làm, học tập và sử dụng dịch vụ. Việc hình thành cầu Cát Lái sẽ



Hình 2: Sơ đồ liên hệ trong khu vực đô thị mới Nhơn Trạch

rút ngắn đáng kể thời gian di chuyển, tạo kết nối nhanh chóng, thuận tiện và thúc đẩy dòng người từ TP. Hồ Chí Minh đến Đại Phước và ngược lại.

3. Đánh giá điều kiện tự nhiên



Hình 3: Hình ảnh hiện trạng tự nhiên khu vực Đại Phước 2

3.1. Khái quát đặc điểm tự nhiên

a) Khí hậu

Khu vực thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt cao đều quanh năm, ít gió bão, không có mùa đông lạnh, không có những cực đoan lớn về khí hậu, rất thuận lợi cho bố trí sử dụng đất.

b) Nhiệt độ không khí

Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 26^0C. Nhiệt độ cao nhất từ 28^0C – 29^0C vào tháng 4. Nhiệt độ thấp nhất khoảng trên – dưới 25^0C vào tháng 12. Biên độ nhiệt trong mùa mưa đạt 5,5 – 8^0C, trong mùa khô đạt 5 – 12^0C.

c) Lượng mưa - lượng bốc hơi

- Lượng mưa trung bình khoảng 1.800 - 2.000 mm/năm.
- Lượng mưa phân bố không đều tạo nên hai mùa là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm trên 90% lượng mưa hàng năm, trong đó các tháng 8, 9, 10 có lượng mưa cao nhất; có tháng lượng mưa lên đến 500 mm. Các tháng mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau với khoảng 10% lượng mưa trong năm. Có một số tháng hầu như không có mưa như tháng 1 và 2.

d) Độ ẩm không khí

Độ ẩm không khí trung bình năm từ 78- 82%. Vào mùa mưa, độ ẩm không khí tương đối cao từ 85 - 93%. Về mùa khô, độ ẩm tương đối thấp từ 72 - 82%. Độ ẩm cao nhất 95%, thấp nhất 50%.

e) Nắng

Tổng số giờ nắng trong năm khoảng 2.600 - 2.700 giờ, trung bình mỗi tháng 220 giờ nắng. Các tháng mùa khô có giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ, tháng 8 thấp nhất 140 giờ.

f) Gió, bão

Có hai hướng gió chính phân theo hai mùa. Mùa mưa thịnh hành hướng gió Tây Nam, mùa khô hướng gió Đông Bắc. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam thường được gọi là gió chướng, khi gặp thuỷ triều sẽ làm nước dâng cao vào đất liền. Tốc độ gió trung bình đạt 2,1-2,5 m/s, lớn nhất 25 m/s. Khu vực này ít chịu ảnh hưởng của bão.

3.2. Hiện trạng địa hình

- Địa hình của khu vực thuộc xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai chủ yếu là đất thấp, phẳng, có những khu vực gần các con sông và vùng đất trũng, dễ bị ngập lụt vào mùa mưa, thường xuyên chịu ảnh hưởng của chế độ bán Nhật triều. Đây là những đặc điểm nổi bật của các khu vực ven sông và gần biển trong vùng

Đồng Nai.

- Xã Đại Phước nằm trong khu vực có địa hình thấp, trũng, dễ ngập nước Cao độ trung bình từ 0,2m đến < 2,5m, nên quỹ đất không thuận lợi cho việc xây dựng.

3.3. Địa chất

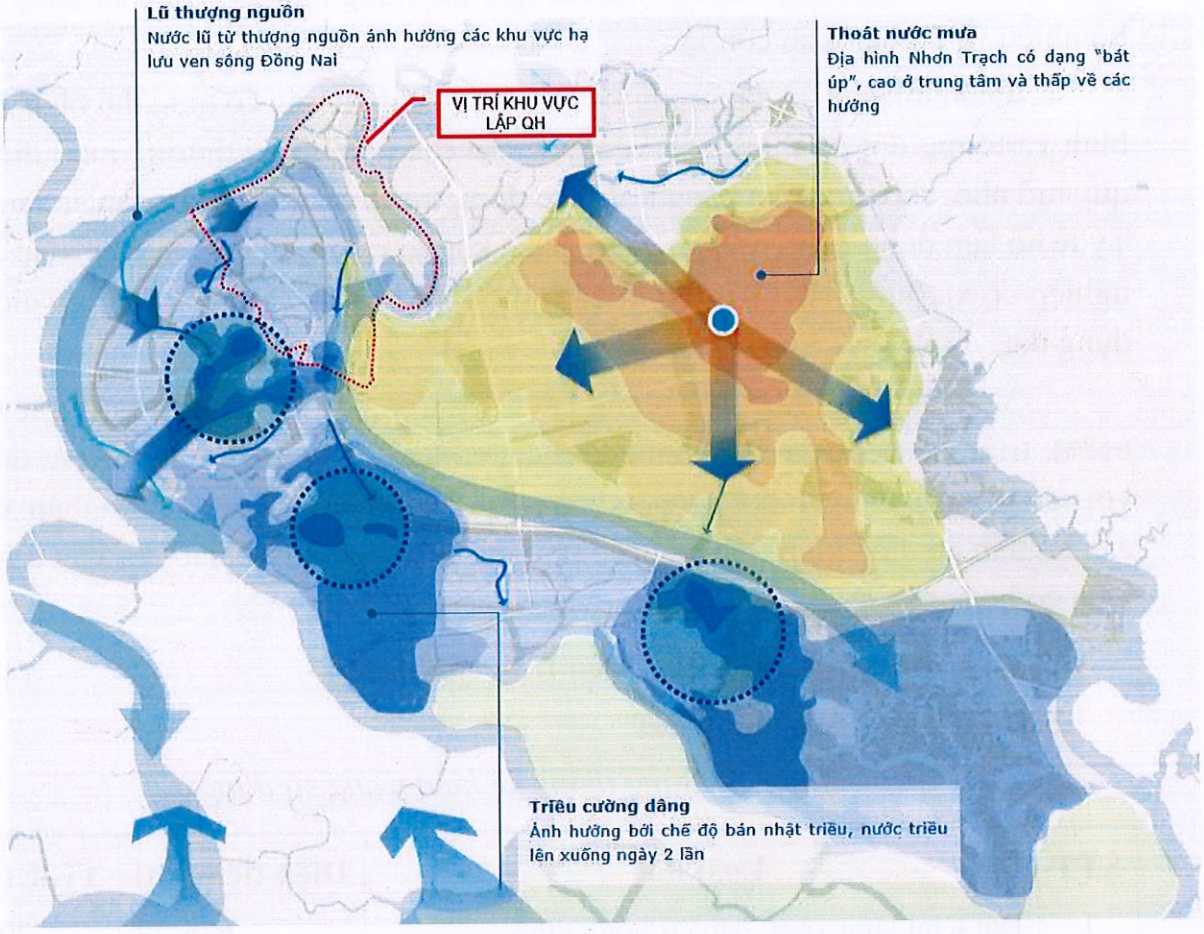
Địa chất công trình của xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai có đặc điểm nền đất yếu, nhiều sét và có thể có nhiều lớp đất bùn, phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị nhưng cần có biện pháp xử lý nền móng trước khi xây dựng các công trình lớn. Các công trình như cầu, khu đô thị hiện đại đòi hỏi việc khảo sát địa chất cẩn thận để đảm bảo sự ổn định và an toàn.

3.4. Thủy văn

Xã Đại Phước nằm gần sông Đồng Nai và các nhánh sông, kênh rạch nhỏ, tạo nên hệ thống thủy văn đa dạng với đặc điểm thủy triều và dòng chảy nội địa. Khu vực lập quy hoạch nằm giữa các con sông lớn chạy qua: sông Đồng Nai (Sông Soài Rạp); sông Cái.

Sông Đồng Nai: nằm phía Tây xã Đại Phước, sâu khoảng 5m đến 7m, rộng 500m đến 700m. Đoạn qua khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 9,2km. Đóng vai trò chủ yếu trong giao thông thủy, cung cấp nước cho sinh hoạt và nông nghiệp thông qua hệ thống kênh rạch chảy vào trong khu vực, đồng thời cũng hỗ trợ cho các hoạt động du lịch và thương mại của khu vực.

Mực nước sông thay đổi theo mùa mưa và mùa khô, thường cao vào mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11), thấp vào mùa khô (tháng 12 đến tháng 4). Mực nước hệ thống sông Đồng Nai đang ở mức cao, có khả năng ảnh hưởng đến các vùng trũng thấp, và nguy cơ ngập lụt vùng ven sông, điều này có thể liên quan tới khu vực xã Đại Phước nếu nó là vùng trũng hoặc tiếp giáp sông. Cần có các giải pháp để phòng tránh ngập lụt tại các khu vực giáp mặt nước.



Hình 4: Sơ đồ hướng thoát lỹ và ngập lụt khu vực Nhơn Trạch

4. Hiện trạng dân số và lao động

Dân số hiện trạng của xã Đại Phước là khoảng 56.123 người (trong đó dân số thường trú là 53.302 người, dân số tạm trú là 2.821 người). Xã Đại Phước được chia thành 3 phân khu nhưng do mật độ dân cư trên địa bàn xã phân bố không đều, phần lớn dân cư tập trung nhiều ở khu vực lập quy hoạch và phân bố dàn trải trong 2 phân khu còn lại.

Dân số khu vực quy hoạch khoảng 43.756 người chiếm khoảng 78% dân số toàn xã (Căn cứ theo số liệu của UBND xã Đại Phước cung cấp và Công văn số 3029/CAT-PC06 ngày 03/12/2025 của Công an tỉnh Đồng Nai về việc thống nhất số liệu dân số phục vụ bầu cử các cấp).

Nguyên nhân dân số của khu vực lập quy hoạch có tỷ lệ cao hơn so với 2 phân khu xung quanh do phần lớn quỹ đất ở trong khu vực là các dãy nhà hiện hữu bám dọc theo các tuyến đường Lý Thái Tổ (DT.769), đường Trần Văn Trà

(DT.769), đường Hùng Vương. Và các quỹ đất nông nghiệp, chưa sử dụng phân bố nhiều về 2 phân khu còn lại.

Phần lớn các hộ dân trong khu vực chịu ảnh hưởng có mức thu nhập trung bình và tương đối ổn định, chủ yếu dựa vào các hoạt động thương mại, dịch vụ quy mô nhỏ, cho thuê mặt bằng hoặc lao động trong các khu công nghiệp lân cận. Tỷ lệ hộ làm nông nghiệp không cao, phân tán rải rác, diện tích đất sản xuất nông nghiệp có xu hướng thu hẹp do quá trình đô thị hóa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Về nhân khẩu học, lực lượng lao động trong độ tuổi chiếm tỷ lệ cao (trên 65%); trình độ học vấn phổ thông cơ bản, có khả năng thích nghi tương đối tốt với các yêu cầu chuyển đổi nghề nghiệp. Tỷ lệ hộ nghèo và cận nghèo thấp; đa số các hộ dân có điều kiện tiếp cận các phương tiện sinh hoạt thiết yếu và có nhà ở kiên cố hoặc bán kiên cố.

5. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan

5.1. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Khu làng xóm, dân cư nông thôn	636,73	20,66
2	Đất y tế	4,19	0,14
3	Đất văn hoá	1,73	0,06
4	Đất Thể dục thể thao	70,42	2,28
5	Đất giáo dục	17,95	0,58
5.1	Trường THPT	1,12	0,04
5.2	Trường THCS,tiểu học, mầm non	16,83	0,55
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	88,03	2,86
7	Đất sản xuất, kho bãi	0,41	0,01
8	Đất cơ quan, trụ sở	1,85	0,06

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
9	Đất khu dịch vụ	81,77	2,65
10	Đất di tích, tôn giáo	4,49	0,15
11	Đất quốc phòng	21,42	0,69
12	Đất hệ thống công trình HTKT khác	0,86	0,03
13	Đường giao thông	103,31	3,35
14	Đất sản xuất nông nghiệp	1.188,89	38,57
15	Đất nghĩa trang	4,51	0,15
16	Đất nuôi trồng thuỷ sản	35,3	1,15
17	Sông, suối, kênh, rạch	820,33	26,62
		Tổng	**3082,19**

(Nguồn: hiện trạng sử dụng đất xã Đại Phước năm 2025)

Quỹ đất khu vực lập quy hoạch có tiềm năng lớn để phát triển đô thị trong tương lai. Trong đó, đất nông nghiệp hiện hữu chiếm khoảng 1.188,89 ha. Tuy nhiên, nằm trong khu vực có thách thức bởi ngập lụt và triều cường dâng của sông Đồng Nai. Bên cạnh đó, các loại đất công cộng, dịch vụ – thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế và đất hạ tầng kỹ thuật hiện còn hạn chế về diện tích, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn tới. Một số công trình hạ tầng xã hội còn thiếu và chưa được đầu tư đồng bộ, dẫn đến tình trạng phân tán, chưa khai thác hiệu quả quỹ đất dành cho các chức năng công cộng.

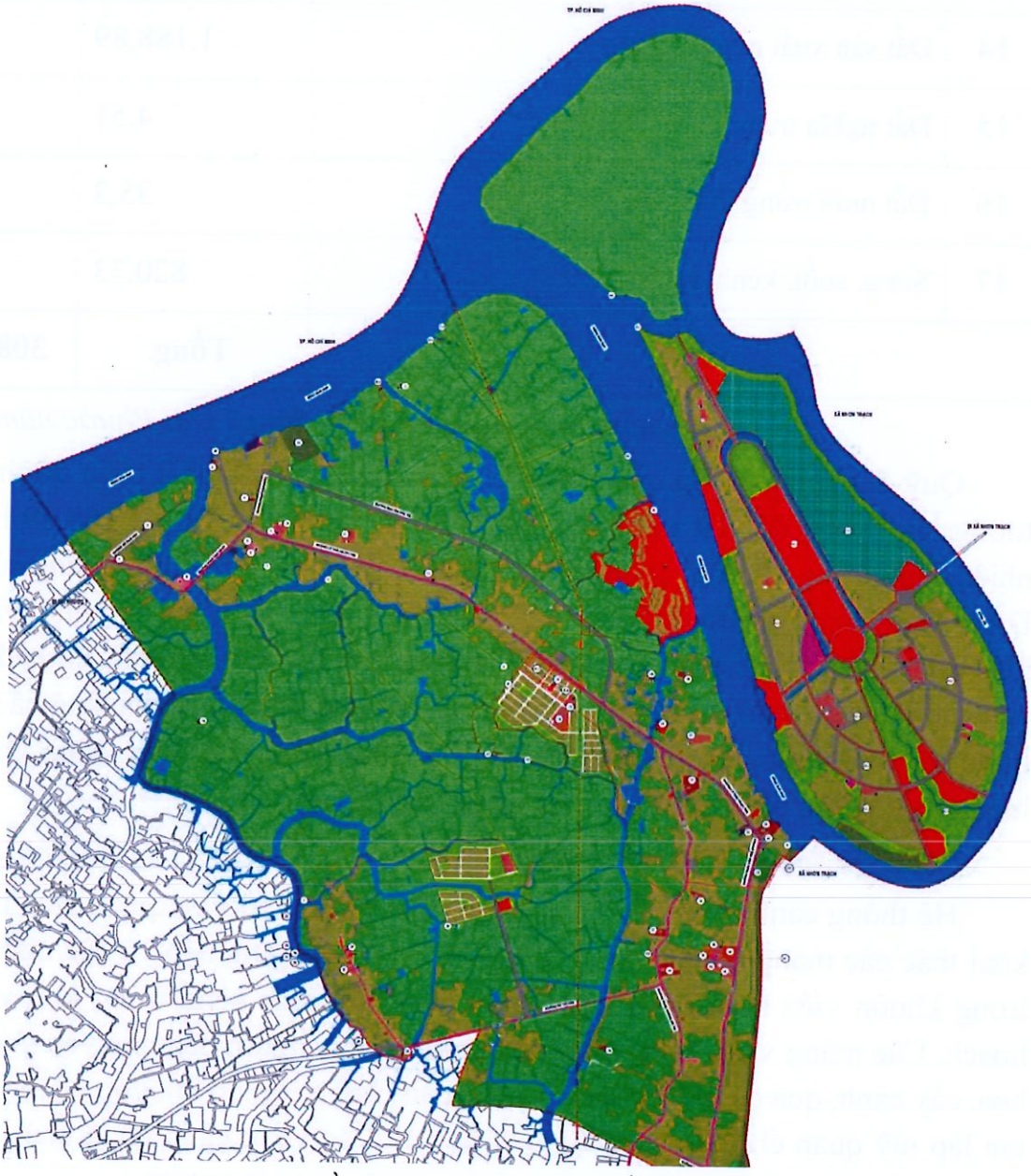
5.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Hệ thống cảnh quan cây xanh cảnh quan trong khu vực quy hoạch chủ yếu khai thác các mảng xanh của hệ thống cây xanh nông nghiệp và các mảng xanh trong khuôn viên nhà ở của người dân hiện hữu sinh sống trong khu vực quy hoạch. Các mảng xanh trong khuôn viên nhà ở của người dân chủ yếu là các loại hoa, cây cảnh, qua đó tạo lập được cảnh quan chung cho đô thị, góp phần vào việc tạo lập mỹ quan cho khu vực lập quy hoạch. Các vùng cảnh quan chủ yếu như sau:

- Vùng cảnh quan cây xanh tạp: Vùng cảnh quan cây xanh tạp trong khu vực chủ yếu là hoa màu và cây xanh lâu năm (tram, bạch đằng), phân bố rãi rác phần lớn theo các tuyến giao thông phần còn lại bám theo hiện trạng dân cư.

- Vùng cảnh quan nông nghiệp (chủ yếu là mặt nước sử dụng cho việc nuôi trồng thủy sản): Đối với các mảng xanh nông nghiệp chủ yếu với các loại cây trồng lâu năm kết hợp với các loại cây hoa màu, cây ăn quả trong khu vực đã ít nhiều tạo được đặc trưng riêng biệt về mảng xanh cho khu vực.

- Vùng cảnh quan ven sông: Bên cạnh đó là các mảng xanh cách ly kênh rạch hiện hữu trong khu vực lập quy hoạch, chủ yếu là các mảng cỏ kết hợp với các



Hình 5: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

loại cây thân gỗ đã ít nhiều tạo được mỹ quan đẹp cho khu vực cũng như tạo được hình ảnh đặc trưng cho khu vực lập quy hoạch.

5.3. Hiện trạng công trình nhà ở

Các công trình nhà ở hiện hữu bám dọc các tuyến đường chính của khu vực chủ yếu có tầng cao từ 1 đến 3 tầng. Hình thức kiến trúc chủ yếu là mái ngói hoặc mái tôn, màu sắc không đồng bộ.

Chỉ giới xây dựng các công trình trên cùng một tuyến đường không đồng đều, nhiều công trình có xây dựng cơ nới lấn chiếm vỉa hè. Ngoài ra các biển quảng cáo trong khu vực hiện chưa có sự quản lý, các biển quảng cáo đặt lấn chiếm lòng đường gây cản trở cho các phương tiện khi lưu thông.



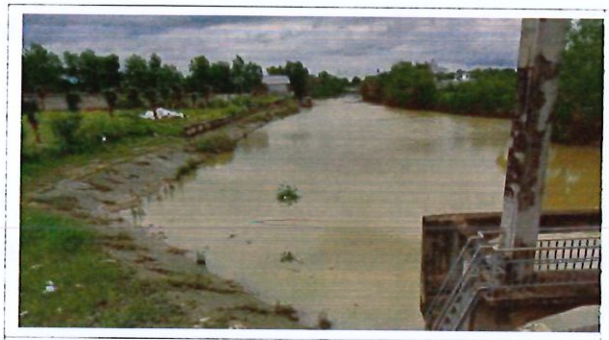
Hiện trạng công trình nhà ở dọc tuyến đường Lý Thái Tổ

Đối với các công trình nhà ở nằm trong khu vực các dự án đã và đang được triển khai có hình thái kiến trúc tương đối đồng bộ, màu sắc hài hòa với xung quanh.



Hiện trạng công trình nhà ở các dự án đã và đang được triển khai

Một số kênh, rạch chính chảy trong khu vực đã được xây dựng kè. Cảnh quan xung quanh các kênh, rạch chủ yếu là các loại cây sống được trong môi trường nước.




Hiện trạng cảnh quan mặt nước

5.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội

a) Công trình cơ quan – trụ sở



Hình 6: Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đại Phước

Các công trình cơ quan trụ sở chủ yếu bám dọc theo tuyến đường Lý Thái Tổ và đường Trần Văn Trà. UBND xã Đại Phước có vị trí nằm ở phía Nam khu vực lập quy hoạch và nằm trên tuyến đường Huỳnh Văn Lũy.

b) Công trình y tế

Các công trình y tế trong khu vực chủ yếu là trạm y tế và các phòng khám nhỏ phân bố rải rác trong khu vực.





Phòng khám đông y và trạm y tế xã Đại Phước

c) Công trình văn hóa

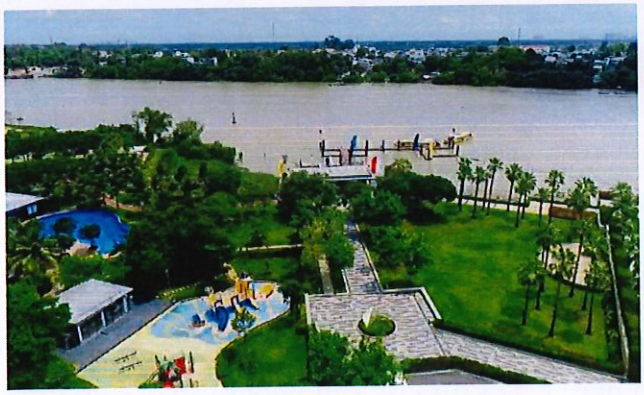
Các công trình văn hóa phân bố rải rác trong khu vực, một số công trình văn hóa của xã Phú Hữu cũ sau sáp nhập nằm trong ranh khu vực nghiên cứu.





Trung tâm văn hóa xã Phú Hữu trước sáp nhập và Trung Tâm Văn Hóa Thể Thao - Học Tập Cộng Đồng Xã Đại Phước

d) Cây xanh sử dụng công cộng





Công viên cây xanh sử dụng công cộng nằm trong khu vực có dự án

Các quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng phần lớn đang nằm trong các khu vực có dự án đã và đang được triển khai. Còn các khu vực khác không nằm trong các dự án hiện đang có rất ít các quỹ đất cây xanh công viên phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân.

e) Công trình giáo dục

Hiện trên địa bàn khu vực chỉ có 1 trường THPT là trường THPT Nhơn Trạch và có vị trí nằm ở phía Nam khu vực, nhưng với quy mô dân số hiện trạng trong khu vực khoảng 43.756 người thì trong tương lai có thể sẽ không đáp ứng đủ nhu cầu học tập trong tương lai.

Đối với các trường THCS, tiểu học, mầm non hiện đang được bố trí thành từng cụm trường bố trí phân tán trong khu vực. Ngoài ra hiện nay một số trường nằm trong các dự án cũng đang được tiến hành xây dựng.



Trường THPT Nhơn Trạch



Một số trường THCS, tiểu học, mầm non trong khu vực

f) Công trình dịch vụ

Các công trình dịch vụ trong khu vực hiện được chia thành nhiều loại hình bao gồm: Các khu thương mại dịch vụ trong các khu vực có dự án; Các khu chợ dân sinh phục vụ nhu cầu của người dân; Các khu vực sản xuất kinh doanh khác;...

Đối với các khu vực thương mại dịch vụ đang triển khai trong các dự án nhìn chung đã được đầu tư bài bản, hướng đến các đối tượng trung đến cao cấp.

Đối với các khu vực chợ dân sinh là các chợ đã được xây dựng từ lâu, một số chợ đang trong tình trạng bị xuống cấp cần được cải tạo.





Một số chợ dân sinh trong khu vực

g) Công trình tôn giáo, di tích

Các công trình tôn giáo, di tích trong khu vực chủ yếu là chùa và nhà thờ, các công trình này được phân bố bám dọc theo các tuyến đường Lý Thái Tổ, đường Trần Văn Trà, đường Hùng Vương còn lại là miếu phân bố rải rác trong khu vực.





Một số chùa và nhà thờ trong khu vực

6. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

6.1. Hiện trạng hệ thống giao thông

Tuyến đường chính là đường Lý Thái Tổ, đường Nguyễn Văn Trị, đường Võ Thị Sáu, đường Hùng Vương…

Đường giao thông trong khu vực đã được thảm nhựa cơ bản đáp ứng được

cho việc đi lại giao thương cho người dân khu vực.

6.2. Hiện trạng hệ thống cấp nước

Trong khu vực quy hoạch có nhà máy, trạm bơm tăng áp và các tuyến ống cấp nước hiện hữu do Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (Công ty con của Dowaco), cụ thể:

- Nhà máy nước Đại Phước Công suất 6.200m3/ngày đêm.
- Trạm bơm tăng áp Phú Hữu.
- Tuyến ống truyền tải:
  + Tuyến ống HDPE D300 dọc đường Lý Thái Tổ (bên trái đường theo hướng xã Đại Phước đi phường Nhơn Trạch).
  + Tuyến ống HDPE D225 dọc đường Phan Văn Đáng (bên phải đường theo hướng đường Lý Thái Tổ đi xã Phước Khánh cũ sau đó chuyển sang bên trái đường theo hướng đi xã Phước Khánh cũ).
  + Tuyến ống HDPE D225 dọc đường Trần Văn Trà (hai bên đường).
- Tuyến ống phân phối:
  + Tuyến ống HDPE D160 dọc đường Trần Văn Trà, đường Hùng Vương, đường Lý Thái Tổ (hai bên đường)
  + Đa số các đường hẻm đã được đầu tư lắp đặt tuyến ống phân phối đường kính từ D63 đến D110 (hai bên hoặc giữa đường).
- *Về nguồn nước*: Nguồn từ Nhà máy nước ngầm Đại Phước, công suất thiết kế 6.200m3/ngày. Nước mặt từ trung tâm phường Nhơn Trạch qua tuyến ống HDPE D225 về Nhà máy Đại Phước dọc đường Trần Văn *Trà* (*nguồn từ Nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn 1, công suất nhà máy 100.000m3/ngày).*

6.3. Hiện trạng hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

- Cấp điện: toàn bộ hộ dân trong khu vực được cấp điện sinh hoạt hoàn chỉnh.
- Nguồn điện: khu vực được cấp điện chủ yếu từ trạm 110kV Phú Thạnh 2x40 MVA.
- Lưới điện chiếu sáng: Các tuyến đường chính, đường khu vực đã được lắp đặt hệ thống chiếu sáng đáp ứng yêu cầu đi lại và sinh hoạt của người dân.

6.4. Hiện trạng thoát nước thải

- Khu vực lập quy hoạch nằm chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung.
- Gần 100% các hộ dân và hộ chăn nuôi đều đã nhà vệ sinh đạt chuẩn, đảm

bảo vệ sinh đối với khu vực sinh hoạt.

6.5. Hiện trạng quản lý CTR và vệ sinh môi trường

- Chất thải rắn sinh hoạt của khu vực nghiên cứu sau khi thu gom được đưa về khu liên hợp chất thải rắn tập trung để xử lý.

- Chất thải y tế được tổ chức thu gom tại nguồn từ các điểm tập trung chuyển đến nhà máy xử lý. Các công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích tổ chức thu gom chủ yếu là từ các sở y tế nhỏ lẻ như phòng mạch, phòng khám nha khoa, nhà thuốc….

6.6. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Hiện tại trên địa bàn huyện Nhơn Trạch (cũ) nói chung và khu vực nói riêng có 2 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ điện thoại cố định và dịch vụ Internet: Viễn thông Hà Nam, Viễn thông Quân đội. Có 4 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thông tin di động: Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile.

- Khu vực nghiên cứu đã được cung cấp đầy đủ dịch vụ thông tin đến tận thuê bao từng hộ gia đình. Hạ tầng viễn thông có tỷ lệ hạ ngầm còn thấp, các tuyến cáp chủ yếu treo trên cột thông tin hoặc cột điện lực.

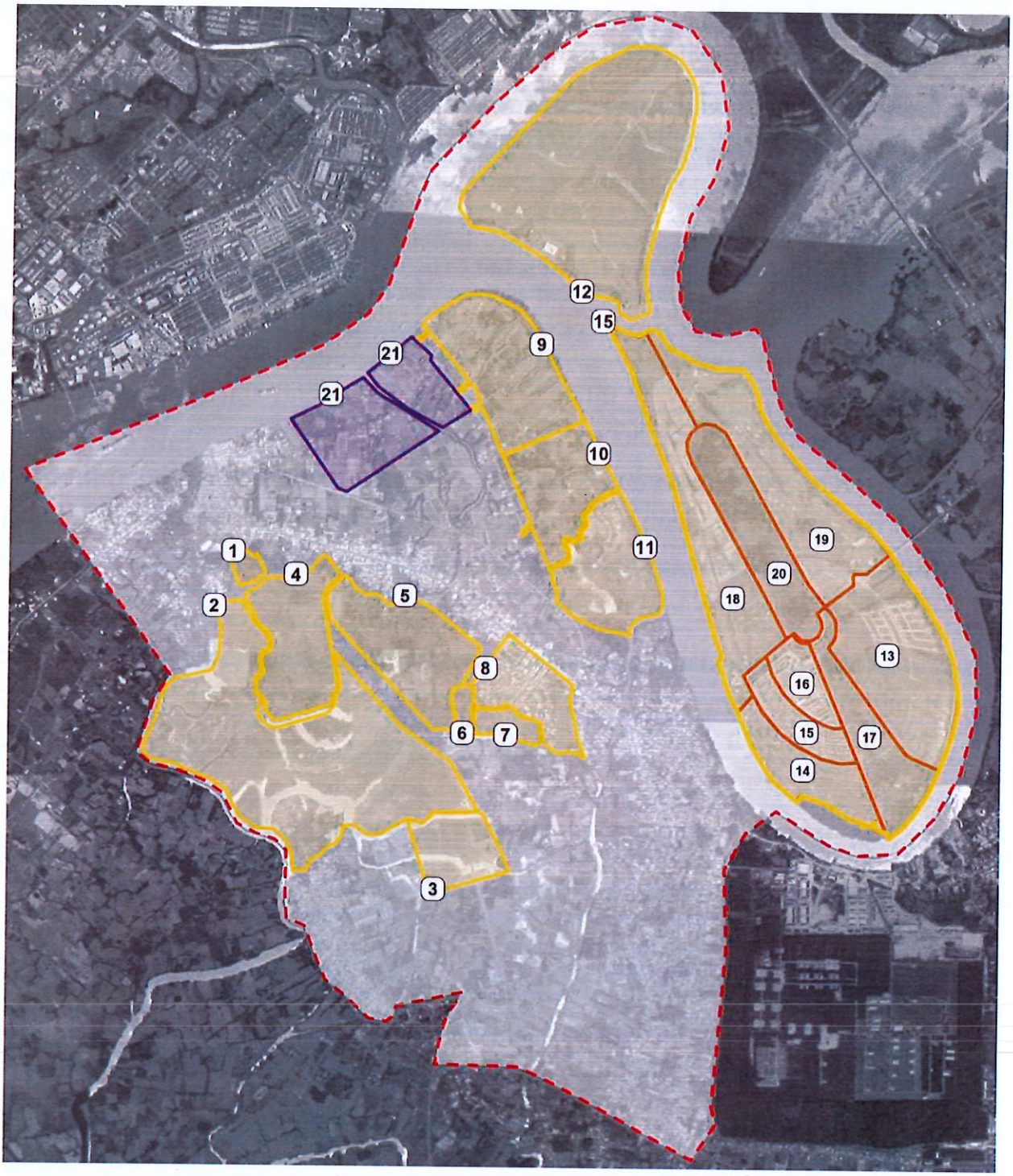
6.7. Hiện trạng môi trường

- Môi trường đất: Các chỉ số về môi trường khu vực quy hoạch hầu hết còn nằm trong giới hạn cho phép. Tuy nhiên xu hướng những năm gần đây cho thấy tính thiếu ổn định và một số nguy cơ tiềm ẩn: nguồn thải không kiểm soát đã gây một số điểm ô nhiễm cục bộ.

- Chất lượng nguồn nước mặt: Hầu hết các chỉ tiêu phân tích đều đạt giá trị giới hạn cho phép tại sông lớn , tuy nhiên các rạch nhỏ vấn đề ô nhiễm đang có dấu hiệu gia tăng do nước thải sinh hoạt trực tiếp đổ vào.

- Chất lượng không khí: Nhìn chung môi trường tương đối trong lành. Các chỉ tiêu về bụi, độ ồn, NOx, SO2, CO tại các vị trí đều đạt giá trị giới hạn theo quy chuẩn. Tuy nhiên rác thải trong sản xuất, nông nghiệp như chai lọ thuốc bảo vệ thực vật, túi nilon, gói thuốc sau khi sử dụng, hóa phẩm nông nghiệp,... bị thải bỏ không đúng cách có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.

7. Hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn



Hình 7: Sơ đồ vị trí các dự án trong khu vực quy hoạch

Bảng 2: Thống kê các dự án trên địa bàn khu vực quy hoạch

STT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Pháp lý
1	QHCT 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phú Hữu	4,52	728	- Phê duyệt theo Quyết định 2596/QĐ-UBND ngày 27/07/2017 của UBND tỉnh
2	QHCT 1/500 Khu dân cư sinh thái và nhà vườn Sen Việt	212,07	10.388	- Phê duyệt theo Quyết định 3061/QĐ-UBND ngày 16/11/2010 của UBND tỉnh
3	QHCT 1/500 Khu tái định cư xã Phú Đông	31,56	3.992	- Phê duyệt theo Quyết định 1521/QĐ-UBND ngày 21/06/2011 của UBND tỉnh - Điều chỉnh cục bộ theo Quyết định 2048/QĐ-UBND ngày 10/07/2024 của UBND tỉnh - Điều chỉnh tổng thể theo Quyết định 3204/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND huyện
4	QHCT 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phú Hữu	55,99	6.500	- Phê duyệt theo Quyết định 107/QĐ-UBND ngày 10/01/2012 của UBND tỉnh
5	QHCT 1/500 Khu dân cư tại xã Phú Hữu và xã Đại Phước	64,12	4.500-5.000	- Phê duyệt theo Quyết định 3588/QĐ-UBND ngày 06/12/2012 của UBND tỉnh
6	QHCT 1/500 Khu dân cư tại xã Đại Phước	4,39	680	- Phê duyệt theo Quyết định 4179/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh
7	QHCT 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Đại Phước	9,53	1.524	- Phê duyệt ĐCTT theo Quyết định 2176/QĐ-UBND ngày 27/06/2017 của UBND tỉnh
8	QHCT 1/500 Khu dân cư Đại Lộc tại xã Đại Phước	35,74	6.000 *(đã là dân hiện trạng)*	- Phê duyệt theo Quyết định 5266/QĐ.CT.UBT ngày 28/10/2004 của UBND tỉnh - Điều chỉnh cục bộ theo Quyết định 897/QĐ-UBND

STT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Pháp lý
				ngày 28/03/2016 của UBND tỉnh
9	QHCT 1/500 Khu đô thị du lịch Đại Phước (Phong Phú Riverside)	75,47	3.544	- Phê theo Quyết định 2665/QĐ-UBND ngày 22/11/2025 của UBND xã Đại Phước
10	QHCT 1/500 Khu đô thị du lịch Đại Phước River (Hà Phú Riverland)	49,79	3.524	- Phê theo Quyết định 2664/QĐ-UBND ngày 22/11/2025 của UBND xã Đại Phước
11	QHCT 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Six Sense Sài Gòn River	55,32	3.600	- Phê duyệt theo Quyết định 2230/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND huyện
12	QHCT 1/500 Khu đô thị du lịch Nhơn Phước	204,7	12.500	- Phê duyệt theo Quyết định 31/QĐ-UBND ngày 03/01/2007 của UBND tỉnh - Phê duyệt Nhiệm vụ ĐCTT theo Quyết định 1916/QĐ-UBND ngày 11/06/2025 của UBND tỉnh
13	QHCT 1/500 Phân khu 1, 2, 3 Giai đoạn 1 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	92,32	9.347	- Phê duyệt theo Quyết định 2535/UBND ngày 24/07/2017 của UBND tỉnh
14	QHCT 1/500 Phân khu 4 Giai đoạn 1 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	37,19	2.184	- Phê duyệt theo Quyết định 895/QĐ-UBND ngày 28/03/2016 của UBND tỉnh - Phê duyệt ĐCCB theo Quyết định 3631/UBND ngày 05/10/2020 của UBND tỉnh
15	QHCT 1/500 Phân khu 5 Giai đoạn 1 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	22,35	1.328	- Phê duyệt theo Quyết định 4508/QĐ.CT.UBND ngày 30/11/2005 của UBND tỉnh - Phê duyệt ĐCCB theo Quyết định 799/QĐ-UBND

STT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Pháp lý
				ngày 01/04/2010 của UBND tỉnh
16	QHCT 1/500 Phân khu 6 Giai đoạn 1 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	19,91	4.800	- Phê duyệt theo Quyết định 4508/QĐ.CT.UBND ngày 30/11/2005 của UBND tỉnh - Phê duyệt ĐCCB theo Quyết định 2286/QĐ-UBND ngày 25/07/2019 của UBND tỉnh
17	QHCT 1/500 Phân khu 7 Giai đoạn 1 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	_	_	- Phê duyệt theo Quyết định 4508/QĐ.CT.UBND ngày 30/11/2005 của UBND tỉnh
18	QHCT 1/500 Phân khu 8 Giai đoạn 2 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	89,71	4.440	- Phê duyệt theo Quyết định 1769/QĐ-UBND ngày 22/6/2007 của UBND tỉnh - Phê duyệt ĐCCB theo Quyết định 3730/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh
19	QHCT 1/500 Phân khu 9 Giai đoạn 2 - Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	93,35	2.486	- Phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định 1193/UBND ngày 13/05/2015 của UBND tỉnh
20	QHCT 1/500 Khu trung tâm thương mại CBD	55,95	6.500	- Phê duyệt theo Quyết định 3775/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh
21	Cảng Tổng hợp - Cty TNHH Việt Thuận Thành	69.24		- Văn bản số 4739/UBND-CNN ngày 16/06/2009 của UBND tỉnh về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư Cảng tổng hợp của Công ty TNHH Xây dựng thương mại Việt Thuận Thành - Văn bản số 7837/UBND-CNN ngày 28/09/2009 của UBND tỉnh về việc điều

STT	Tên dự án	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Pháp lý
				chỉnh bổ sung diện tích và địa điểm dự án đầu tư cảng tổng hợp của Công ty TNHH Việt Thuận Thành
22	Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư Phú Đông Riverside của Công ty TNHH Bất động sản Long Đức	2,35	-	- Văn bản số 268/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về Chủ trương đầu tư xây dựng khu dân cư Phú Đông Riverside của Công ty TNHH Bất động sản Long Đức.
Tổng			**80.809**	

8. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết

- Đề xuất phương án quy hoạch với những giải pháp phù hợp, để vừa cải tạo nâng cấp môi trường sống cho các khu dân cư hiện hữu, vừa bổ sung các các chức năng đô thị, đáp ứng nhu cầu phát triển và hoàn thiện không gian khu vực lập quy hoạch, cũng như của xã Đại Phước, trong mối quan hệ với toàn thành phố Đồng Nai, Vùng Đông Nam Bộ;

- Cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ mới, được phê duyệt tại Quyết định QĐ 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026. Đồng thời đảm bảo phù hợp, thống nhất với định hướng của Điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch đang lập.

- Định hướng phát triển không gian đô thị gắn với các trục động lực và đầu mối giao thông công cộng, khai thác hiệu quả quỹ đất, hình thành các khu chức năng đa dạng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và sức hấp dẫn của đô thị.

- Tổ chức cơ cấu sử dụng đất theo hướng đa chức năng, linh hoạt; ưu tiên vị trí có lợi thế kết nối cho các khu hỗn hợp, dịch vụ công cộng;

- Hình thành các không gian đô thị đặc trưng, có khả năng thu hút đầu tư, tạo động lực phát triển kinh tế, gắn kết cấu trúc phát triển chung của đô thị mới Nhơn Trạch.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, không gian công cộng,..) phù hợp với quy mô dự báo; nâng cao khả năng tiếp cận và chất lượng sống của người dân.

- Tổ chức mạng lưới giao thông phân cấp rõ ràng, kết nối đồng bộ nội khu – liên khu – liên vùng; tích hợp giao thông với không gian công cộng và không gian mở, hướng tới hệ thống di chuyển an toàn, thuận tiện và bền vững.

- Bảo tồn và phát huy hệ thống cảnh quan sinh thái, đặc biệt là hành lang ven sông Đồng Nai, mặt nước và không gian xanh; xác lập các hành lang sinh thái và hành lang tiêu thoát nước tự nhiên.

- Đề xuất các giải pháp phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, triều cường, ngập lụt; tăng cường khả năng trữ – thoát nước.

- Ứng dụng các giải pháp hạ tầng xanh, hạ tầng thông minh nhằm bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu và đảm bảo phát triển đô thị bền vững trong dài hạn.

III. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

1. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

b) Xây dựng hình ảnh Khu đô thị mới với đầy đủ chức năng đô thị, đảm bảo phát triển Khu dân cư phù hợp, hài hòa với điều kiện sống hiện đại, nâng cao chất lượng sống của người dân; Đồng thời, tôn trọng cảnh quan và bảo vệ môi trường.

c) Chỉnh trang đô thị hiện hữu; đồng thời, xem xét các vị trí thuận lợi phát triển để xây dựng Khu đô thị mới nhằm khai thác quỹ đất hiệu quả.

d) Giải quyết những tồn tại về môi trường sinh thái.

đ) Làm cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian khu chức năng đô thị và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, san nền,...).

e) Xác định cơ cấu, phân bố các khu chức năng phù hợp với tính chất hoạt

động, đáp ứng nhu cầu sử dụng về nhà ở, công trình công cộng và công trình hạ tầng xã hội khác của dân cư đô thị.

g) Định hướng phát triển không gian kiến trúc trong khu quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện cảnh quan, môi trường phù hợp với sự phát triển khu vực.

h) Quy hoạch tổng thể hướng tới xây dựng một Khu đô thị phát triển bền vững, thông qua việc tổ chức hệ thống công viên, cây xanh và cảnh quan, liên kết hài hòa với khu chức năng xung quanh và phù hợp với nhu cầu sống, sinh hoạt, nghỉ ngơi, vui chơi của cộng đồng dân cư.

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

2. Các yêu cầu, định hướng chính khu vực nghiên cứu được xác định bởi Quy hoạch chung và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch

2.1.Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là khu đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ hỗn hợp ven sông, đô thị thông minh ven sông, khu vực phát triển đô thị mới kết hợp nhà ở xã hội và cải tạo nâng cấp các cộng đồng dân cư hiện hữu.
- Là trung tâm hành chính, chính trị mới của xã Đại Phước, trung tâm thương mại – dịch vụ cấp đô thị.

2.2.Định hướng theo Quy hoạch chung

Các khu chức năng chính của phân khu:

- Các khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, đan xen và bổ sung các khu dân cư xây dựng mới;
- Khu dịch vụ, du lịch sinh thái;
- Các khu tôn giáo, tín ngưỡng;
- Các công trình công cộng và dịch vụ đô thị cải tạo và xây dựng mới phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng;
- Khu cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao, công viên công cộng.

IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, VÀ CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Xác định quy mô dân số

a) Phương án 1: *Kịch bản dân số theo hiện trạng phát triển*

- Dân số hiện trạng các khu dân cư hiện hữu: Khoảng 43.756 *người (Căn cứ theo số liệu của UBND xã Đại Phước cung cấp Công văn số 3029/CAT-PC06 ngày 03/12/2025 của Công an tỉnh Đồng Nai về việc thống nhất số liệu dân số phục vụ bầu cử các cấp).* (1)

- Dân số các dự án đã được phê duyệt: 80.809 người.(2)

- Theo văn bản số 2279/UBND-KTN ngày 10/6/2026 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đồng Nai về chủ trương lập quy hoạch phân khu Đại Phước 2 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Khu du lịch sinh thái tại xã Đại Phước, thực hiện bổ sung quy mô dân số tăng thêm 30.000 người đối với Khu đô thị sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước.(3)

- Tổng cộng: (1)+(2)+(3) = 154.565 người (lấy tròn 155.000 người).

b) Phương án 2: *Kịch bản dân số theo hiện trạng, các khu vực dự trữ phát triển mới, các dự án đã phê duyệt và đề xuất tăng của các dự án*

- Dân số các khu vực dự kiến phát triển mới: Bao gồm các dự án phát triển nhà ở xã hội (không bao gồm 20% đất ở xã hội trong các dự án đầu tư), các dự án nhà ở thương mại có dân số khoảng 30.000 người.(4)

- Theo đề xuất của các doanh nghiệp trên cơ sở buổi làm việc ngày 24/11/2025 với UBND xã Đại Phước (Giấy mời số 262/GM-UBND ngày 21/11/2025 của UBND xã Đại Phước), kiến nghị dân số tăng thêm khoảng 30.918 người.(5)

- Tổng cộng: (1)+(2+(3)+(4)+(5) = 215.483 người (lấy tròn 216.000 người).

- Theo Quyết định phê duyệt số 2558/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Đại Phước 2 - Khu đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ hỗn hợp ven sông tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai. Phê duyệt dân số 180.000 – 200.000 người.

❖ Tổng hợp 2 phương án trên, Khu vực Phân khu Đại Phước 2 cần quy mô dân số khoảng **200.000 người** để phù hợp với bối cảnh phát triển mới của đô thị Nhơn Trạch nói chung và xã Đại Phước nói riêng.

2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu áp dụng cho quy hoạch: Theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN

01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 2 – Khu đô thị Du lịch, sinh thái và dịch vụ hỗn hợp ven sông tại xã Đại Phước đã được UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2026.

Bảng 3: Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	QCVN 01:2021	QHPK đề xuất
I	**Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu**			
1	**Quy mô dân số**	**người**	-	**200.000**
2	**Quy mô diện tích**	**ha**	-	**3.082,19**
3	**Hệ số sử dụng đất tối đa**	**lần**	**12,00**	**12,00**
4	**Mật độ xây dựng**	**%**	-	**Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan**
5	**Tầng cao xây dựng**	**tầng**	**60**	**Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 01 tầng và tối đa 60 tầng.**
6	**Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân**	**m²/người**	**15-28**	**28,00**
II	**Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở**			
1	**Đất các nhóm nhà ở**	**m²/người**	-	-
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m²/người	-	-
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	m²/người	-	-
2	**Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ**	m²/người	-	-
3	**Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở**	**m²/người**	-	-
3.1	Đất giáo dục	m²/người	≥ 1,80	2,90
	Đất trường mầm non	m²/người	≥ 0,60	0,97
	Đất trường tiểu học	m²/người	≥ 0,65	1,05
	Đất trường trung học cơ sở	m²/người	≥ 0,55	0,89
3.2	Đất y tế (trạm y tế)	ha	≥ 500 (m²/trạm)	4,70
3.3	Đất văn hóa	ha	≥ 5000 (m²/công trình)	2,01
3.4	Đất thể dục thể thao	m²/người	≥ 0.50	0.50
3.5	Đất thương mại dịch vụ	m² c.trình	≥ 2000	18,69
4	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**m²/người**	**≥ 2,50**	-
4.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	m²/người	≥ 2,00	4,66
4.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	ha	-	80,07

4.3	Đất cây xanh chuyên dụng	ha	-	258,36
5	**Đất đường giao thông**	**m²/người**	-	24,35
III	**Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị**			-
1	**Chỉ tiêu giao thông**			-
	- Mật độ đường giao thông cấp phân khu vực	km/km²	13,3 - 10	10
	- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực)	%	≥ 18	≥ 18
2	**Chỉ tiêu cấp nước**			
	- Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngày	≥ 80	110-130
	- Cấp nước cho công cộng, dịch vụ	*%sh*	≥10	≥ 10
	- Cấp nước cho tưới cây, rửa đường	*%sh*	≥8	≥ 8
	- Dự phòng nước thất thoát, rò rỉ	*%sh*	≤ *15*	≤ *15*
3	**Chỉ tiêu thoát nước thải**		-	
	- Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải	*% lượng nước cấp*	100	100
4	**Chỉ tiêu cấp điện**	-	-	
4.1	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	700	700
	- Điện năng	*KWh/người năm*	*1.500*	*1.500*
	- Phụ tải	*W/ người*	*500*	*500*
4.2	Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	35	35
5	**Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt**			
	- Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	Kg/ người-ngày	≤ 1,0	1
	- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom	*%*		*100*
6	**Chỉ tiêu thông tin liên lạc**			
	- Thuê bao cố định	*Thuê bao/ hộ*		*1*
	- Thuê bao truyền hình cáp	*Thuê bao/ hộ*		*1*

V. CÁC NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN; QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG, TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, KHU TRUNG TÂM; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ, CẤU TRÚC CÁC ĐƠN VỊ Ở; QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP ĐÔ THỊ TRỞ LÊN; QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THEO Ô PHỐ TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÔNG TRÌNH NGẦM.

1. Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

1.1.Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phân khu Đại Phước 2 tuân thủ cấu trúc sinh thái, ứng dụng mô hình đô thị thông minh đồng thời định hình là trung tâm hành chính, chính trị của xã Đại Phước kết hợp thương mại, du lịch. Hệ

thống nguyên tắc tổ chức không gian được xác định như sau:

- *Nguyên tắc 1:* Không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị khu vực lập quy hoạch phải phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên và tuân thủ với quy định pháp luật và các tiêu chuẩn hiện hành

- *Nguyên tắc 2:* Phù hợp với điều kiện khí hậu, cảnh quan và các giá trị văn hóa. Nhận diện và khai thác có hiệu quả các giá trị vốn có, các tiềm năng của khu vực để phát triển đô thị theo định hướng trở thành phu đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ tổng hợp ven sông.

- *Nguyên tắc 3:* Rà soát nội dung các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 và các dự án đầu tư đã được phê duyệt, để kế thừa, khớp nối các dự án; cập nhật các nội dung còn phù hợp và điều chỉnh các nội dung không còn phù hợp với hiện trạng và yêu cầu phát triển mới của khu vực.

- *Nguyên tắc 4:* Tạo sự hấp dẫn và bản sắc. Định vị khu vực là cửa ngõ phía Tây Bắc đô thị Nhơn Trạch. Phát triển theo mô hình phân vùng có tính đặc thù riêng phù hợp với điều kiện, không gian sinh thái khu vực. Đồng thời đảm bảo tính thống nhất và kế thừa những cảnh quan, bản sắc đô thị có giá trị.

- *Nguyên tắc 5:* Tạo điều kiện phát triển kinh tế. Phân bổ không gian và lựa chọn các khu vực có tiềm năng phát triển chức năng công trình trọng điểm như Trung tâm hành chính, chính trị, các Trung tâm thương mại dịch vụ nhằm tối ưu hóa sử dụng đất, thúc đẩy hệ sinh thái đô thị thu hút đầu tư và lao động

- *Nguyên tắc 6:* Về quản lý không gian ven sông: Hình thành dải không gian công cộng gắn kết chuỗi công trình để hình thành điểm nhấn bám dọc sông Cái, sông Đồng Nai. Kiểm soát nghiêm ngặt các chỉ tiêu kiến trúc (khoảng lùi, nhịp điệu công trình) duy trì các "hành lang gió" đảm bảo độ thông thoáng tự nhiên đi sâu vào nội khu.

1.2.Yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- *Về không gian chức năng*: Không gian KTCQ trên cơ sở đảm bảo đáp ứng nhu cầu trong một đô thị, bao gồm không gian văn hóa, sinh hoạt, cây xanh, không gian sống….tạo được tính kết nối cộng đồng, phù hợp với tính chất và không gian của đô thị sinh thái.

- *Về cảnh quan đô thị:* Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; từ không gian trục đường chính đô thị đến không gian chính khu vực, không gian mở. Phát triển cảnh quan đô thị hài hòa với thiên nhiên, dẫn dắt, kết nối cảnh quan ven mặt nước, tuyến sông vào

trong đô thị tạo nên sắc thái riêng cho không gian cảnh quan bao gồm: yếu tố thiên nhiên, yếu tố nhân tạo và hoạt động của con người trong đô thị.

- *Về kiến trúc cảnh quan:* Đa dạng nhưng hài hòa về loại hình kiến trúc và phải có tính kế thừa, phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán văn hóa địa phương, phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu về mật độ, chiều cao, khoảng lùi công trình khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương đối với các công trình có liên quan.

**** Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:***

- Tôn trọng, gìn giữ cấu trúc không gian đô thị hiện hữu đã có lịch sử phát triển lâu đời. Trong khu dân cư có tính đặc thù, cần giãn mật độ xây dựng, hạn chế nhà xây dựng có diện tích nhỏ.

- Bảo tồn, phát huy giá trị không gian kiến trúc đô thị hiện hữu với các công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị lấy đó làm nền tảng tạo dựng tính đặc trưng cho khu vực.

- Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu; theo hướng gìn giữ, phát huy lối sống, phong tục tập quán, nâng cấp về hạ tầng kỹ thuật, nâng cấp các tuyến đường giao thông tại khu vực dân cư đô thị hiện hữu dựa trên những tuyến đường hiện hữu có tính kết nối cao và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn được quy định. Tăng cường hệ thống cây xanh và hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo gia tăng chất lượng sống cho người dân.

**** Đối với khu vực xây dựng mới:***

- Lấy không gian đô thị hiện hữu đã có làm nền tảng xây dựng sang các khu vực còn quỹ đất phát triển. Ưu tiên khai thác, phát triển mới khu dân cư tại khu vực ven sông và các tuyến đường kênh, suối.

- Phát triển hài hòa giữa khu vực cũ và mới, có tính đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tạo môi trường sống tiện nghi, bền vững.

- Chiều cao các công trình phù hợp với đô thị khu vực dân cư hiện hữu, phù hợp với quy định QHC về chiều cao đối với khu vực.

- Đảm bảo khoảng lùi thích hợp cho công trình.

- Phát triển các trục không gian cảnh quan và trục không gian cảnh quan kết hợp thương mại, dịch vụ;

- Tăng chỉ tiêu cây xanh, giao thông, và các hệ thống công trình xã hội như khu vui chơi giải trí, các loại hình sinh hoạt cộng đồng, TDTT.

2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng

Cơ cấu và chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ quy hoạch được duyệt, đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và định hướng phát triển khu đô thị du lịch, sinh thái, và dịch vụ tổng hợp. Nguyên tắc quản lý đối với các khu chức năng chính như sau:

- *Đất nhóm nhà ở* (gồm Nhóm nhà ở quy hoạch mới cao tầng; Nhóm nhà ở quy hoạch mới thấp tầng; Nhóm nhà ở trong hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ): Quản lý chặt chẽ các chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Khuyến khích hình thái kiến trúc hiện đại, đảm bảo đồng bộ về không gian cảnh quan và kết nối hạ tầng khu vực. Trong các giai đoạn tiếp theo, nghĩa vụ phát triển Nhà ở xã hội thực hiện đảm bảo theo Luật nhà ở năm 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

- *Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở* (giáo dục, y tế, văn hóa - thể thao, thương mại dịch vụ): Bố trí phân tán tại các đơn vị ở, đảm bảo quy mô diện tích, bán kính phục vụ và khả năng tiếp cận thuận lợi cho người dân.

- *Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở*: Phân bố đồng đều tại các tiểu khu chức năng, tuân thủ quy mô tối thiểu và bán kính phục vụ theo quy định, hình thành các công viên trung tâm, quảng trường cây xanh, hành lang xanh kết hợp với đường dạo bộ, đường xe đạp và không gian công cộng ngoài trời, tạo chuỗi sinh hoạt cộng đồng. Ngoài ra, một phần diện tích cây xanh được kết hợp với đất văn hóa – thể dục thể thao để tổ chức sân chơi, khu tập thể dục, khu sinh hoạt cộng đồng ngoài trời và không gian tổ chức sự kiện quy mô nhỏ.

- *Hệ thống cây xanh đô thị:* Đầu tư xây dựng đồng bộ các khu công viên, cây xanh sử dụng công cộng phục vụ dân cư. Đối với đất cây xanh chuyên dụng phục vụ cách ly hành lang an toàn, bảo vệ mặt nước; đất cây xanh sử dụng hạn chế bố trí trong khuôn viên công trình, vườn rên mái, công viên chuyên đề và tuân thủ tỷ lệ mảng xanh tối thiểu trong từng khuôn viên theo quy định.

- *Đất y tế:* Các bệnh viện được định hướng phát triển theo mô hình y tế hiện đại – đa tầng, bao gồm khu khám chữa bệnh, cấp cứu, phục hồi chức năng và

chăm sóc sức khỏe cộng đồng, kết hợp không gian cây xanh, bãi đỗ xe và sân vườn cách ly nhằm đảm bảo môi trường điều trị thân thiện và an toàn sinh thái. Ngoài ra, quy hoạch khuyến khích liên kết y tế vùng, từng bước hình thành trung tâm y tế chất lượng cao, phục vụ không chỉ nội đô mà còn khu vực lân cận.

- *Đất thể dục thể thao:* Bố trí tương ứng với các trung tâm văn hóa, có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng đóng vai trò không gian sinh hoạt thể chất – cộng đồng. Quy hoạch bao gồm các loại hình như: sân bóng đá mini, sân tennis, bể bơi, nhà tập thể thao đa năng, cùng công viên, vườn hoa, đường dạo, khu vui chơi giải trí và không gian luyện tập ngoài trời. Các khu vực TDTT được kết hợp hài hòa với mạng lưới cây xanh và mặt nước, vừa tăng tính hấp dẫn cảnh quan, vừa phục vụ nhu cầu rèn luyện sức khỏe thường nhật của cư dân. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tổ chức đồng bộ và đảm bảo an toàn, có thể tổ chức các hoạt động cộng đồng, sự kiện văn hóa – thể thao quy mô nhỏ đến trung bình.

- *Đất dịch vụ - công cộng:* Tổ chức các hoạt động thương mại tổng hợp, bao gồm trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng cho thuê, khách sạn, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ công cộng, không gian bán lẻ,..

- *Đất bãi xe:* Mạng lưới bãi đỗ xe được bố trí gắn với các khu trung tâm, đầu mối giao thông và khu vực TOD; đồng thời định hướng kết hợp thương mại – dịch vụ, ứng dụng công nghệ quản lý thông minh và tích hợp hạ tầng cho phương tiện giao thông xanh (bố trí kết hợp trạm sạc xe điện).

- *Đất hạ tầng kỹ thuật khác:* Xây dựng trạm thu gom rác, trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước,… bố trí ở vị trí dễ tiếp cận từ các trục giao thông chính, thuận tiện cho việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị.

- *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị:* Đầu tư xây dựng đồng bộ các khu công viên, cây xanh sử dụng công cộng phục vụ dân cư. Đối với đất cây xanh chuyên dụng phục vụ cách ly hành lang an toàn, bảo vệ mặt nước; đất cây xanh sử dụng hạn chế bố trí trong khuôn viên công trình, vườn rên mái, công viên chuyên đề và tuân thủ tỷ lệ mảng xanh tối thiểu trong từng khuôn viên theo quy định. Trong đó, bao gồm:

  + *Đất cây xanh sử dụng công cộng:* là đất cây xanh công cộng tập trung, được bảo tồn hoặc xây dựng để phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, giao tiếp ngoài trời của cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn, đảm bảo sự tự do tiếp cận của mọi người, đảm bảo an ninh an toàn và được đầu tư cảnh quan, tiện ích, trang thiết bị tương ứng với thể loại công trình mà quy

hoạch chỉ định, như công viên, vườn hoa, sân chơi.

+ *Đất cây xanh chuyên dụng:* là đất cây xanh công cộng được sử dụng để phục vụ một hoặc vài mục đích chuyên biệt như cách ly công nghiệp, xử lý môi trường, hành lang đệm ATMT, khu vực hành lang cách ly bảo vệ mặt nước,…

+ *Đất cây xanh sử dụng hạn chế:* gồm không gian xanh nằm trong đất không phải là "đất cây xanh sử dụng công cộng", như cây xanh trong khuôn viên công trình, vườn trên mái, vườn ươm, công viên chuyên đề,...

- Đối với các loại đất chức năng khác: Quản lý, khai thác và sử dụng tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật hiện hành.

3. Quy định về sử dụng đất đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm

a. Trục đường chính:

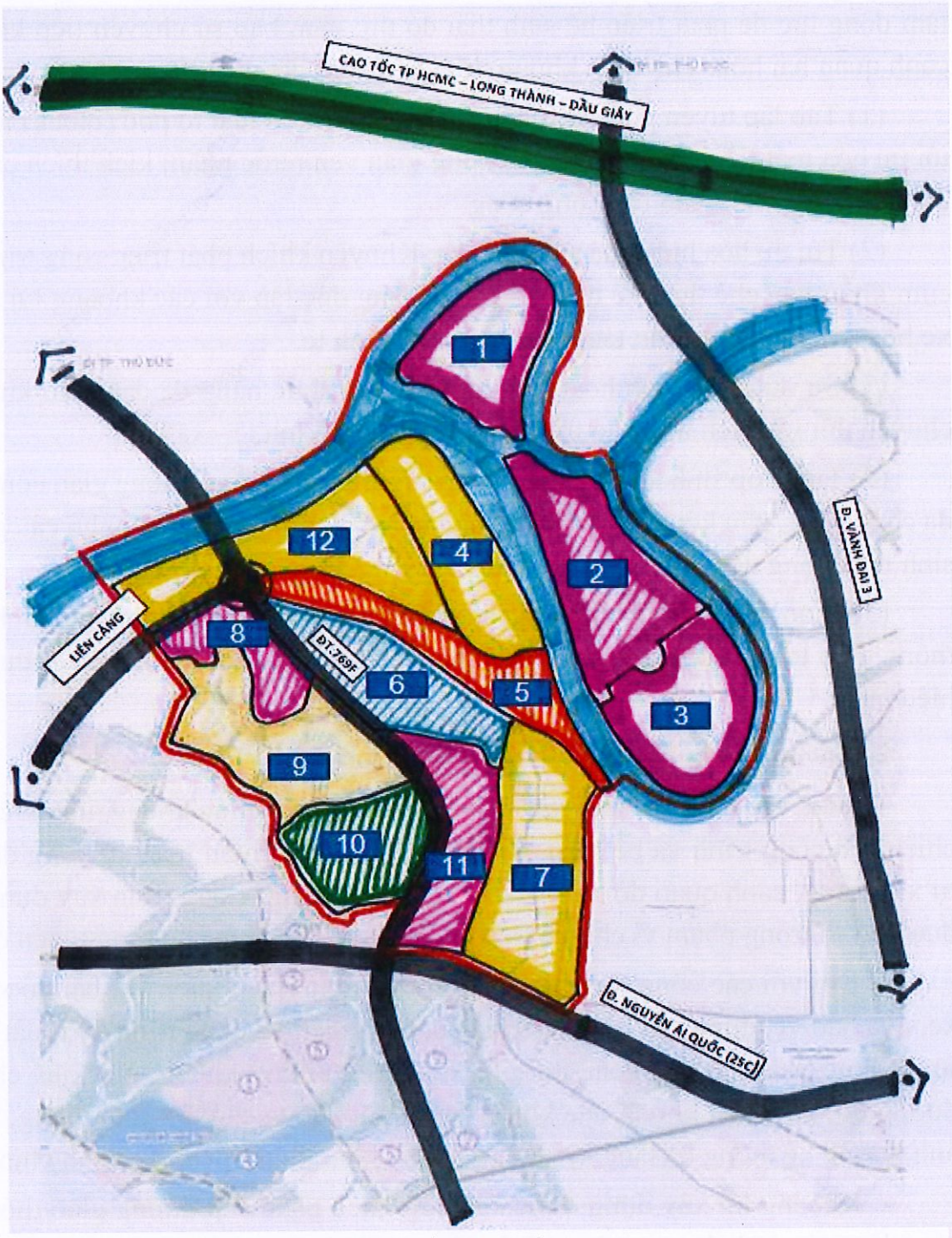
b. Không gian mở:

c. Công trình điểm nhấn:

d. Khu trung tâm:

4. Quy mô, cấu trúc các đơn vị ở

- Phân khu Đại Phước 2 được phân chia thành 12 đơn vị ở nhằm tạo thuận lợi cho việc phân bổ các chức năng công cộng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân và phát triển đô thị. Quy mô các đơn vị ở cụ thể:



Hình 8: Sơ đồ phân cấu trúc các đơn vị ở

5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (phụ lục bảng biểu)

VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.

1. Khung thiết kế đô thị tổng thể

Tổ chức không gian theo mô hình đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ tổng hợp ven sông. Lấy liên kết vùng và tuyến sông chính (sông Cái, sông Đồng Nai) làm động lực để phát triển hệ sinh thái đô thị; đảm bảo sự chuyển tiếp kiến trúc cảnh quan hài hòa. Thiết lập khung thiết kế nhằm đạt được 05 mục tiêu sau:

(1) Tạo lập tuyến phố sống động: Phát triển hình thái lô phố (block) liên kết, tối ưu hóa mặt tiếp giáp đường và không gian ven nước nhằm kích thích các hoạt động thương mại, giao lưu công cộng.

(2) Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất: Khuyến khích phát triển công trình theo cụm/khối; hạn chế thiết kế công trình cao tầng độc lập với các khoảng lùi, bãi đỗ xe hoặc mảng xanh phân tán, kém hiệu quả kinh tế.

(3) Sử dụng đất linh hoạt: Tổ chức cơ cấu chức năng đa dạng, có khả năng chuyển đổi và thích ứng cao trước các biến động kinh tế - xã hội.

(4) Tích hợp sinh thái và cộng đồng: Kiến tạo hệ thống không gian công cộng đa chức năng, gắn kết chặt chẽ giữa mục tiêu bảo tồn tự nhiên với nhu cầu giải trí, sinh hoạt cộng đồng.

(5) Giao thông đồng bộ, thông suốt: Phát triển mạng lưới đường nhánh và hệ thống giao thông công cộng rõ ràng, ưu tiên tính tiếp cận và khả năng lưu thông hiệu quả.

2. Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi

- Việc xác định chỉ giới xây dựng căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình và bề rộng lộ giới, nhằm bảo đảm an toàn sử dụng đất, trật tự xây dựng, cảnh quan đô thị và tầm nhìn giao thông. Công trình xây dựng phải được bố trí trong phạm vi chỉ giới xây dựng được xác định cho từng tuyến đường.

- Đối với các công trình phụ trợ quy mô nhỏ (ki-ốt dịch vụ, bãi đỗ xe, nhà xe, nhà bảo vệ, đường đi bộ – đường dạo, trạm điện và công trình kỹ thuật tương tự,..) được phép bố trí ngoài chỉ giới xây dựng nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ, bảo đảm không che khuất tầm nhìn, không cản trở giao thông, không ảnh hưởng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hình khối kiến trúc công trình chính.

- Khoảng lùi xây dựng được xác định theo phân cấp đường giao thông, bề rộng lộ giới và chiều cao công trình, nhằm bảo đảm an toàn giao thông, tổ chức cảnh quan và hình thái không gian đô thị. Trong phạm vi khoảng lùi, ưu tiên bố trí cây xanh, không gian mở và các yếu tố cảnh quan; đối với công trình cao tầng, được phép tổ chức không gian đi bộ và sinh hoạt cộng đồng phù hợp quy định.

- Khoảng lùi tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây

dựng QCVN 01:2021/BXD:

+ Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7;
+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Bảng 2.7 (QCVN 01/2021/TT-BXD): Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷< 22	22 ÷< 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

- Các công trình nhà ở khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ theo QCVN 01:2021/BXD sẽ được xác định cụ thể tại đồ án QHCT.

- Các công trình công cộng, thương mại, du lịch nghỉ dưỡng khoảng lùi tối thiểu từ 0-6m.

- Các công trình cao tầng, trường học, an ninh, quốc phòng, hạ tầng kỹ thuật khoảng lùi tối thiểu từ 0-6m.

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông

1.1 Cơ sở thiết kế

- TCVN 13592: 2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ - QCVN 41:2024;
- QCVN 07-4: 2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông;
- QCVN 01: 2021 /BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho

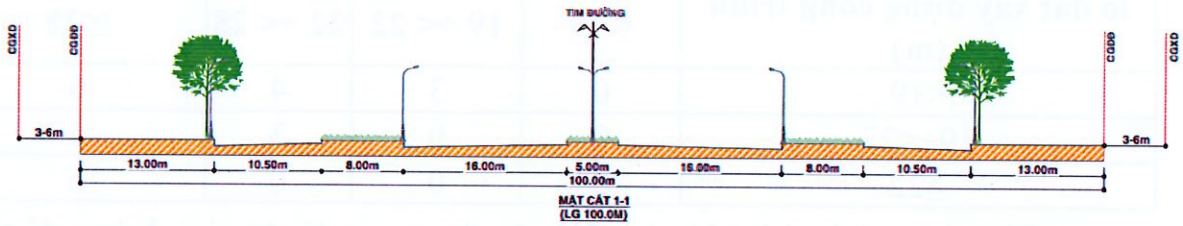
nhà và công trình;

- Và các tài liệu liên quan đến khu vực thiết kế.

1.2 Quy hoạch mạng lưới giao thông

a) Giao thông cấp đô thị

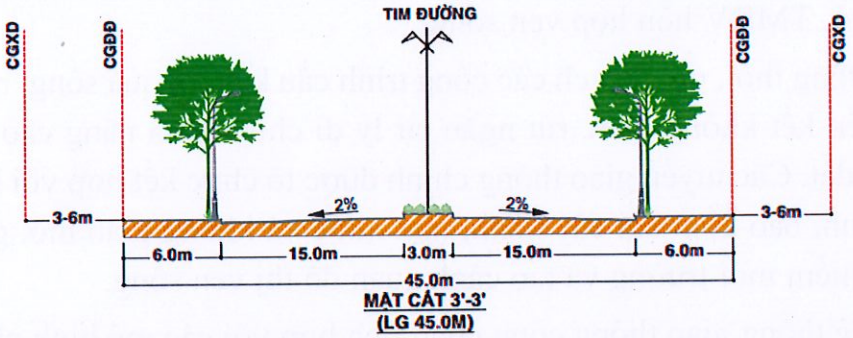
- *Đường cao tốc đô thị*: Đường Cát Lái – Cao tốc Bến Lức Long Thành: Trục giao thông chính đô thị mang tính chiến lược, kết nối trực tiếp Thành phố Hồ Chí Minh với đô thị Nhơn Trạch. Tuyến đảm nhận chức năng vận tải hành khách và hàng hóa liên vùng quy mô lớn, đồng thời hình thành hành lang phát triển đô thị. Được quy hoạch lộ giới 100m, tuyến đường đảm bảo năng lực thông hành rất lớn, đồng thời là cửa ngõ giao thương chủ đạo phía Tây Bắc về phía thành phố Hồ Chí Minh.



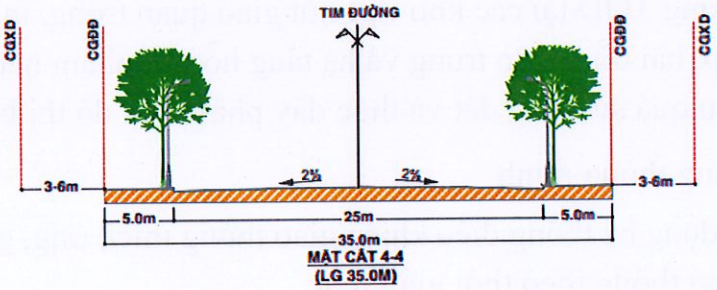
Hình 9: Mặt cắt đường Cát Lái – Cao tốc Bến Lức Long Thành

- *Đường trục chính đô thị:*

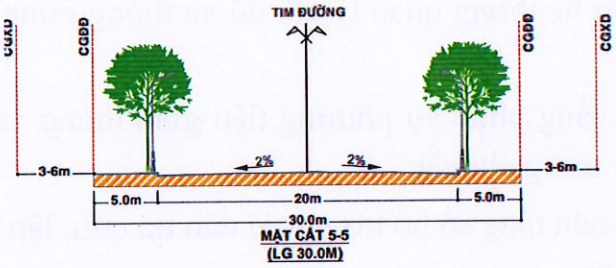
+ Đường tỉnh ĐT.769, đường Phan Văn Đáng, đường tỉnh ĐT.19 Là trục giao thông chính đô thị kiêm trục kết nối đối ngoại quan trọng, đóng vai trò liên kết trực tiếp tuyến Cao tốc Bến Lức – Long Thành , tăng cường kết nối giữa khu vực trung tâm đô thị Nhơn Trạch, khu đô thị Đại Phước với Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận, đồng thời giữ vai trò là trục động lực phát triển đô thị, dịch vụ và logistics. Được quy hoạch lộ giới từ 30 m đến 45m, tuyến đảm bảo năng lực vận tải chính đô thị, đáp ứng nhu cầu giao thông liên vùng và định hướng phát triển đô thị hiện đại – bền vững – tích hợp hạ tầng thông minh.



MẶT CẮT 3'-3'
(LG 45.0M)



MẶT CẮT 4-4
(LG 35.0M)



MẶT CẮT 5-5
(LG 30.0M)

b) Giao thông cấp khu vực

- Thành phần của hệ thống đường khung quy hoạch, được nghiên cứu đấu nối trực tiếp với trục đường chính đô thị. Hệ thống đường chính cấp khu vực kết nối đến các khu chức năng đảm bảo dòng giao thông chủ yếu trong khu vực. Đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết hay đang triển khai xây dựng tôn trọng mạng lưới giao thông theo quy hoạch được duyệt, giữ nguyên cấu trúc hiện có, kiến nghị thay đổi một số tuyến đường phân khu vực nhằm đáp phù hợp với cơ cấu sử dụng đất. Các khu vực quy hoạch mới được thiết kế theo mạng ô bàn cờ có gắn kết với điều kiện địa hình và kết nối với giao thông đối ngoại và đường chính đô thị một cách hợp lý và an toàn.

c) Giao thông công cộng

- Phát triển các tuyến vận tải hành khách công cộng khối lượng lớn (BRT) dọc theo các trục giao thông chính, kết nối với các đầu mối giao thông quan trọng

và các khu chức năng trọng điểm như trung tâm hành chính, khu đô thị du lịch,– Khu nhà ở, TMDV hỗn hợp ven sông.

- Đồng thời, quy hoạch các công trình cầu kết nối qua sông, rạch nhằm tăng cường liên kết không gian, rút ngắn cự ly di chuyển và nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất. Các tuyến giao thông chính được tổ chức kết hợp với hành lang giao thông xanh, bao gồm dải cây xanh, mặt nước và không gian mở, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường và tạo cảnh quan đô thị ven sông.

- Hệ thống giao thông công cộng tích hợp với các mô hình phát triển đô thị theo định hướng TOD tại các khu vực nút giao quan trọng, ưu tiên bố trí các chức năng hỗn hợp, bãi đỗ xe tập trung và hạ tầng hỗ trợ, nhằm nâng cao khả năng tiếp cận, tăng hiệu quả sử dụng đất và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững.

d) Hạ tầng thông minh

- Ứng dụng hệ thống điều khiển giao thông thích ứng, giám sát và phân tích lưu lượng giao thông theo thời gian thực.

- Triển khai hệ thống quản lý bãi đỗ xe thông minh, thu phí điện tử không dừng.

- Bố trí hạ tầng phục vụ phương tiện giao thông xanh (xe điện), trạm sạc điện và các điểm trung chuyển.

- Tích hợp nền tảng số hỗ trợ người dân tra cứu, lập kế hoạch và thanh toán dịch vụ giao thông.

e) Bãi xe đô thị

- Quy mô về bãi đỗ xe đô thị tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD, áp dụng chỉ tiêu tối thiểu theo dân số: 4,0m^2/ người.

- Tổ chức không gian bãi đỗ xe gắn với các khu vực trung tâm, công trình công cộng, đầu mối giao thông và các khu phát triển theo định hướng TOD, đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý, thuận tiện tiếp cận và giảm áp lực đỗ xe trên lòng đường. Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác.

- Khuyến khích tích hợp chức năng: các bãi xe cao tầng được định hướng kết hợp thương mại – dịch vụ, trung chuyển giao thông, điểm đỗ xe công cộng và bán công cộng, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác đất và tạo nguồn lực phát triển đô thị.

- Ứng dụng công nghệ quản lý bãi đỗ xe thông minh, bao gồm hệ thống

kiểm soát ra vào tự động, thu phí không dừng, hướng dẫn đỗ xe và quản lý công suất theo thời gian thực, nâng cao hiệu quả vận hành.

- Ưu tiên bố trí hạ tầng cho phương tiện xanh, bao gồm khu vực đỗ xe điện, trạm sạc và các tiện ích hỗ trợ, phù hợp với xu hướng phát triển giao thông bền vững

VIII. DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ. ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

1. Phân kỳ đầu tư

Quan điểm phân kỳ đầu tư:

- Xây dựng các trục đường chính nhằm liên kết giao thông đảm bảo việc vận chuyển hang hóa, lưu thông một cách thông suốt.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng cấp nước dọc theo các trục đường chính theo giai đoạn đầu.

- Xây dựng, gia cố kè dọc các tuyến kênh, song nhằm đảm bảo việc chống sói mòn cũng như tạo cảnh quan cho dòng nước.

- Đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước mặt dọc theo các trục đường giao thông trên địa bàn.

- Đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải tách riêng biệt với hệ thống thoát nước mặt nhằm đảm bảo về mặt thug om cũng như tránh ảnh hưởng ô nhiễm đến môi trường.

- Đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải trên địa bàn.

- Phân kỳ đầu tư trên cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư được tổng hợp từ quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở thực hiện theo chương trình, mục tiêu đầu tư nâng cấp, chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư theo danh mục dự án đầu tư được duyệt, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch, danh mục dự án đầu tư hàng năm và trung hạn.

- Phân kỳ đầu tư hợp lý theo chương trình, định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị theo các giai đoạn phù hợp và đồng bộ giữa chỉnh trang đô thị, đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, chỉnh trang, đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư.

2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện

Việc huy động vốn nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển là một trong những vấn đề rất quan trọng của của thành phố. Để có thể huy động vốn đủ cho việc thực hiện mục tiêu của đồ án quy hoạch, cần giải quyết vấn đề sau:

+ Đa dạng hoá nguồn vốn huy động và sử dụng hiệu quả - hợp lý.

+ Thực hiện tốt chính sách thu hút và sử dụng vốn đầu tư. Áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù đối với thành phố Đồng Nai về quản lý tài chính, ngân sách nhà nước; phân cấp quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, môi trường; tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng ra khỏi dự án đầu tư công;

+ Nhanh chóng hoàn thiện đầu tư các hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp thoát nước, giao thông...) để tạo điều kiện cho nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án.

Các dự án cở sở hạ tầng nhằm thu hút đầu tư được bố trí vốn từ nguồn vốn đầu tư phát triển của ngân sách địa phương, trung ương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

a) Các giải pháp về nguồn vốn

Để tạo nguồn vốn cho việc đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng, UBND thành phố Đồng Nai và các xã trong phân khu cần áp dụng linh hoạt các biện pháp thu hút đầu tư và nguồn vốn, phù hợp với từng thể loại công trình:

- Các công trình có khả năng thu hồi vốn trực tiếp, có khả năng sinh lợi (như y tế, thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội, nhà ở đô thị,...) có thể xã hội hóa sử dụng nguồn vốn từ doanh nghiệp đầu tư là chủ yếu.

- Các công trình công cộng, đầu tư hệ thống giao thông không thể thu hồi vốn trực tiếp sử dụng nguồn vốn từ Ngân sách đầu tư là chủ yếu.

- Một số công trình khác có liên quan trực tiếp đến sinh hoạt người dân có thể huy động một phần đóng góp của dân như: chiếu sáng, cải tạo chỉnh trang tuyến phố, ngõ hẻm, cây xanh,...

- Bên cạnh đó UBND xã chủ động xây dựng kế hoạch cụ thể đấu giá đất trình UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt. Vận động doanh nghiệp, nhân dân tham gia đóng góp thực hiện những mục tiêu đề ra.

- Kiến nghị UBND thành phố xem xét phân bổ nguồn kinh phí từ việc đấu giá đất để tái đầu tư và cải tạo đô thị.

3. Các biện pháp thực hiện quy hoạch

Công bố, công khai quy hoạch, quảng bá hình ảnh đô thị

- Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc - quy hoạch của QHC đô thị Nhơn Trạch.

- Lập các quy hoạch chi tiết, chương trình và kế hoạch thực hiện.

- Vận động xúc tiến đầu tư, thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển đô thị. Xây dựng các chính sách, cơ chế ưu đãi thu hút đầu tư.

- Chuẩn bị quỹ đất, đền bù giải phóng mặt bằng, giải tỏa và đảm bảo tái định cư.

- Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên.

- Cải cách thủ tục hành chính, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và giám sát thực hiện quy hoạch.

2. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 2 – Khu đô thị du lịch, sinh thái và dịch vụ tổng hợp ven sông tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai được lập dựa trên phương pháp luận khoa học, bám sát thực tiễn hiện trạng và đạt được các mục tiêu trọng tâm sau:

- *Về tính tuân thủ pháp lý*: Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; cụ thể hóa các định hướng của các cấp trên và phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- *Về tính thực tiễn và đột phá:* Quy hoạch đã giải quyết bài toán tổ chức không gian, thiết lập hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại; tạo lập tiền đề vững chắc để hình thành một cực tăng trưởng mới, thúc đẩy liên kết vùng và khai thác tối đa giá trị quỹ đất ven sông.

- *Về vai trò quản lý nhà nước:* Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là công cụ pháp lý quan trọng để quản lý, điều chỉnh và định hướng cho các dự án thành phần của đô thị Nhơn Trạch. đảm bảo sự thống nhất về không gian, hạ tầng và tổ chức thực hiện. Là cơ sở quan trọng cho công tác triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đáp ứng các mục tiêu và tiến độ thực hiện của toàn bộ dự án phù hợp với thực tiễn và yêu cầu phát triển trong tương lai.

Kiến nghị: Để quy hoạch sớm đi vào thực tiễn và phát huy hiệu quả, sau khi quy hoạch được phê duyệt, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành liên quan phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân xã Đại Phước trong công tác triển khai thực hiện quy hoạch, đảm bảo tuân thủ định hướng của quy hoạch phân khu.

Phụ lục 1:
Thành phần bản vẽ

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	QH-02A	1/2.000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-02B	1/2.000
4	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch	QH-03	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-04	1/2.000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-05	1/2.000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-06A	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-06B	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-06C	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	QH-06D	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-06E	1/2.000
13	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-07	1/2.000
14	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-08	1/2.000
15	Các bản vẽ thiết kế đô thị:	QH-09	*Thích hợp*