ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG NHƠN TRẠCH

THUYẾT MINH QUY HOẠCH
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU ĐÔ THỊ LONG TÂN, PHƯỜNG NHƠN TRẠCH, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI



Năm 2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU ĐÔ THỊ LONG TÂN TẠI PHƯỜNG NHƠN TRẠCH, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT **UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI** *(Kèm theo Quyết định số / ngày …… tháng…… năm 2026)*	CƠ QUAN THẨM ĐỊNH **SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI** *(Kèm theo Báo cáo số / ngày …… tháng …… năm 2026)*
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT **UBND PHƯỜNG NHƠN TRẠCH** *(Kèm theo Tờ trình số / ngày …… tháng …… năm 2026)*	ĐƠN VỊ TƯ VẤN **VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM** *(TP.HCM, ngày …… tháng …… năm 2026)*

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU ĐÔ THỊ LONG TÂN TẠI PHƯỜNG NHƠN TRẠCH, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Tham gia thực hiện

Chủ nhiệm đồ án	Trần Thị Kim Thoa
Chủ trì thiết kế quy hoạch, kiến trúc	Nguyễn Thị Hoài
Chủ trì thiết kế quy hoạch giao thông	Nguyễn Văn Hạnh
Chủ trì thiết kế quy hoạch cấp - thoát nước	Nguyễn Thị Thanh Hương
Chủ trì thiết kế quy hoạch chiếu sáng và thông tin liên lạc	Bùi Văn Khải
Thiết kế quy hoạch, kiến trúc	Tăng Phương Linh
	Nguyễn Anh Minh
	Nguyễn Lâm Việt Tiến
	Vũ Minh Quân
Thiết kế quy hoạch giao thông	Nguyễn Duy
Thiết kế cấp - thoát nước	Nguyễn Đức Thắng
Thiết kế điện/thông tin liên lạc	Bùi Văn Khải
Thiết kế GIS	Ngô Quang Phong
	Huỳnh Đông Hải
Quản lý kỹ thuật quy hoạch, kiến trúc	Thái Linh
Quản lý kỹ thuật hạ tầng	Nguyễn Văn Đông

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU 10
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu 10
1.1. Lý do lập quy hoạch 10
1.2. Sự cần thiết lập quy hoạch phân khu 10
1.3. Cơ sở, căn cứ lập quy hoạch 11
1.3.1. Các văn bản pháp lý chung 11
1.3.2. Các văn bản pháp lý riêng 12
1.3.3. Các tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ 13
2. Phạm vi khu vực lập quy hoạch 13
3. Quy mô diện tích lập quy hoạch 15
4. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu 16
5. Tính chất - chức năng khu vực lập quy hoạch 17
PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU 18
CHƯƠNG I. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG 18
1.1. Vị trí và điều kiện tự nhiên 18
1.1.1. Vị trí 18
1.1.2. Điều kiện tự nhiên 18
1.1.3. Hiện trạng địa hình, địa mạo 19
1.1.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình 20
1.2. Hiện trạng dân số 20
1.3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật và môi trường 21
1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất 21
1.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 22
1.3.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội 23
1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường 23
1.5. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch 26
1.6. Xác định các vấn đề cần giải quyết 29
1.6.1. Ma trận SWOT 29
1.6.2. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết 30
CHƯƠNG II. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT VÀ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH 31
2.1. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch 31
2.2. Định hướng phát triển tại quy hoạch thành phố 31
2.3. Định hướng chính theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050 32

CHƯƠNG III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU.....33
3.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch phân khu 33
3.2. Xác định quy mô dân số 34
3.2.1. Dân số hiện trạng.....34
3.2.2. Dự báo dân số.....34
3.4. Nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu 35
3.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật.....35
3.4.2. Hệ thống giao thông 36
3.4.3. Hệ thống cấp nước.....36
3.3.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng 36
3.4.5. Hệ thống thoát nước thải 37
3.4.6. Hệ thống quản lý chất thải rắn.....37
3.4.7. Hệ thống thông tin liên lạc 38
3.4.8. Yêu cầu bảo vệ môi trường 38
3.4.9. Các yêu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội.....38
3.4.10. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.....38
CHƯƠNG IV. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC.....39
4.1. Sử dụng đất quy hoạch 39
4.2. Bảng thống kê sử dụng đất quy hoạch.....39
PHẦN III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....41

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong Quy hoạch thành phố Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 14

Hình 2. Sơ đồ vị trí lập quy hoạch phân khu trong Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050 14

Hình 3. Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch phân khu với các khu vực lân cận 15

Hình 4. Vị trí khu vực lập quy hoạch phân khu trên nền không ảnh 16

Hình 5. Sơ đồ phân bố lượng mưa trung bình tỉnh Đồng Nai năm 2020 và 2050 theo Kịch bản phát thải cao (A1F1) 19

Hình 6. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất 21

Hình 7. Hiện trạng kiến trúc khu vực nghiên cứu lập quy hoạch 22

Hình 8. Hiện trạng cảnh quan khu vực nghiên cứu lập quy hoạch 23

Hình 9. Tuyến đường Cầu Đại Phước 24

Hình 10. Tuyến đường Vành Đai 3 24

Hình 11. Trạm tăng áp Nhơn Trạch công suất 70.000m³/ngđ 25

Hình 12. Vị trí khu vực với các điểm TOD dự kiến 29

Hình 13. Bản đồ sử dụng đất quy hoạch *39*

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất 22
Bảng 2. Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính 33
Bảng 3. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất quy hoạch *40*

I. MỞ ĐẦU

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

1.1. Lý do lập quy hoạch

Thực hiện chủ trương của Văn bản số 326/SXD-QLQH&PTĐT của Sở Xây dựng ngày 09/5/2026 về việc triển khai thực hiện Kết luận cuộc họp của Thường trực, Ban Thường vụ Tỉnh ủy về định hướng quy hoạch ven sông từ Biên Hòa đến Nhơn Trạch. Theo đó, Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất chủ trương: Phát triển không gian ven sông Đồng Nai theo hướng tái thiết mạnh mẽ, đồng bộ và hiện đại, từng bước hình thành diện mạo đô thị ven sông đặc trưng của tỉnh Đồng Nai.

Văn bản số 6531/SXD-QLQH&PTĐT của Sở Xây dựng ngày 21/9/2026 đề xuất trình UBND thành phố chỉ đạo về việc rà soát đề xuất lập quy hoạch phân khu trên địa bàn đô thị Nhơn Trạch. Trong đó, chủ trương nghiên cứu quy hoạch lại Khu đô thị Long Tân khoảng 357,64 ha theo định hướng tái cơ cấu không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

1.2. Sự cần thiết lập quy hoạch phân khu

Khu đô thị du lịch Long Tân cần được nghiên cứu theo định hướng phát triển mới, cụ thể:

- Phát huy lợi thế vị trí cửa ngõ kết nối với Thành phố Hồ Chí Minh qua đường Vành đai 3 và cầu Nhơn Trạch, hình thành khu đô thị hiện đại có chức năng hỗn hợp, kết hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ, du lịch, văn hóa và các công trình công cộng.

- Chuyển đổi mô hình phát triển từ khu đô thị du lịch chủ yếu thấp tầng sang khu đô thị nén, bố trí các công trình nhà ở cao tầng, công trình hỗn hợp và công trình kiến trúc điểm nhấn tại các vị trí phù hợp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và khai thác lợi thế cảnh quan ven sông.

- Tổ chức không gian đô thị theo hướng phát triển tập trung, bảo đảm hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; dành quỹ đất hợp lý cho cây xanh, công viên, không gian công cộng và các tuyến giao thông tiếp cận sông.

- Tạo động lực phát triển mới cho khu vực cửa ngõ phía Tây đô thị Nhơn Trạch, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa, thu hút đầu tư và phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch trên địa bàn.

Mặt khác, việc tiếp tục triển khai quy hoạch phân khu trên cơ sở định hướng phát triển trước đây có thể chưa khai thác đầy đủ tiềm năng, lợi thế của khu vực, trong khi Thành phố đang nghiên cứu điều chỉnh tổng thể định hướng phát triển không gian đô thị Nhơn Trạch.

Do đó, cần xem xét áp dụng cơ chế lập quy hoạch phân khu đối với khu vực có vai trò động lực theo quy định tại Điều 2 Luật số 144/2025/QH15, nhằm chủ động cụ thể hóa định hướng phát triển mới và tạo cơ sở pháp lý triển khai các dự án đầu tư trong thời gian tới; đồng thời đổi tên thành Khu đô thị Long Tân cho phù hợp với tính chất, mục tiêu của khu vực lập quy hoạch.

1.3. Cơ sở, căn cứ lập quy hoạch

1.3.1. Các văn bản pháp lý chung

a) Luật, nghị định và thông tư

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH 15 ngày 16/6/2024 Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp và phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 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 30/6/2025 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01 : 2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính về việc Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các quy hoạch;

Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 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 01/7/2025 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 28/6/2025 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;

Và một số văn bản hiện hành có liên quan...

b) Các 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;

1.3.2. Các văn bản pháp lý riêng

Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 3/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 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 số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (về hạ tầng kỹ thuật và khu công nghiệp);

Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 về việc phê duyệt 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;

Quyết định số 3203/QĐ-UBND ngày 06/10/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Tân, phường Nhơn Trạch;

Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Tân tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai;

Quyết định số 4297/QĐ-UBND ngày 08/10/2026 của UBND phường Nhơn Trạch về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu số 01: lập nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Tân, phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai;

Văn bản số 326/SXD-QLQH&PTĐT ngày 09/5/2026 của Sở Xây dựng về việc triển khai thực hiện Kết luận cuộc họp của Thường trực, Ban Thường vụ Tỉnh ủy về định hướng quy hoạch ven sông từ Biên Hòa đến Nhơn Trạch;

Văn bản số 6531/SXD-QLQH&PTĐT ngày 21/9/2026 của Sở Xây dựng về việc Rà soát đề xuất lại quy hoạch phân khu trên địa bàn đô thị Nhơn Trạch;

Văn bản số 6994/SXD-QLQH&PTĐT ngày 29/9/2026 về việc hướng dẫn tổ chức lập Quy hoạch phân khu Khu đô thị Long Tân, phường Nhơn Trạch;

Văn bản số 7268/SXD-QLQH&PTĐT ngày 03/10/2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn tổ chức lập Quy hoạch phân khu Khu đô thị Long Tân, phường Nhơn Trạch.

1.3.3. Các tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

Hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Hồ sơ các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn;

Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Hồ sơ Quy hoạch 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;

Các dự án đầu tư xây dựng, quy hoạch, tài liệu, văn bản và số liệu có liên quan,…

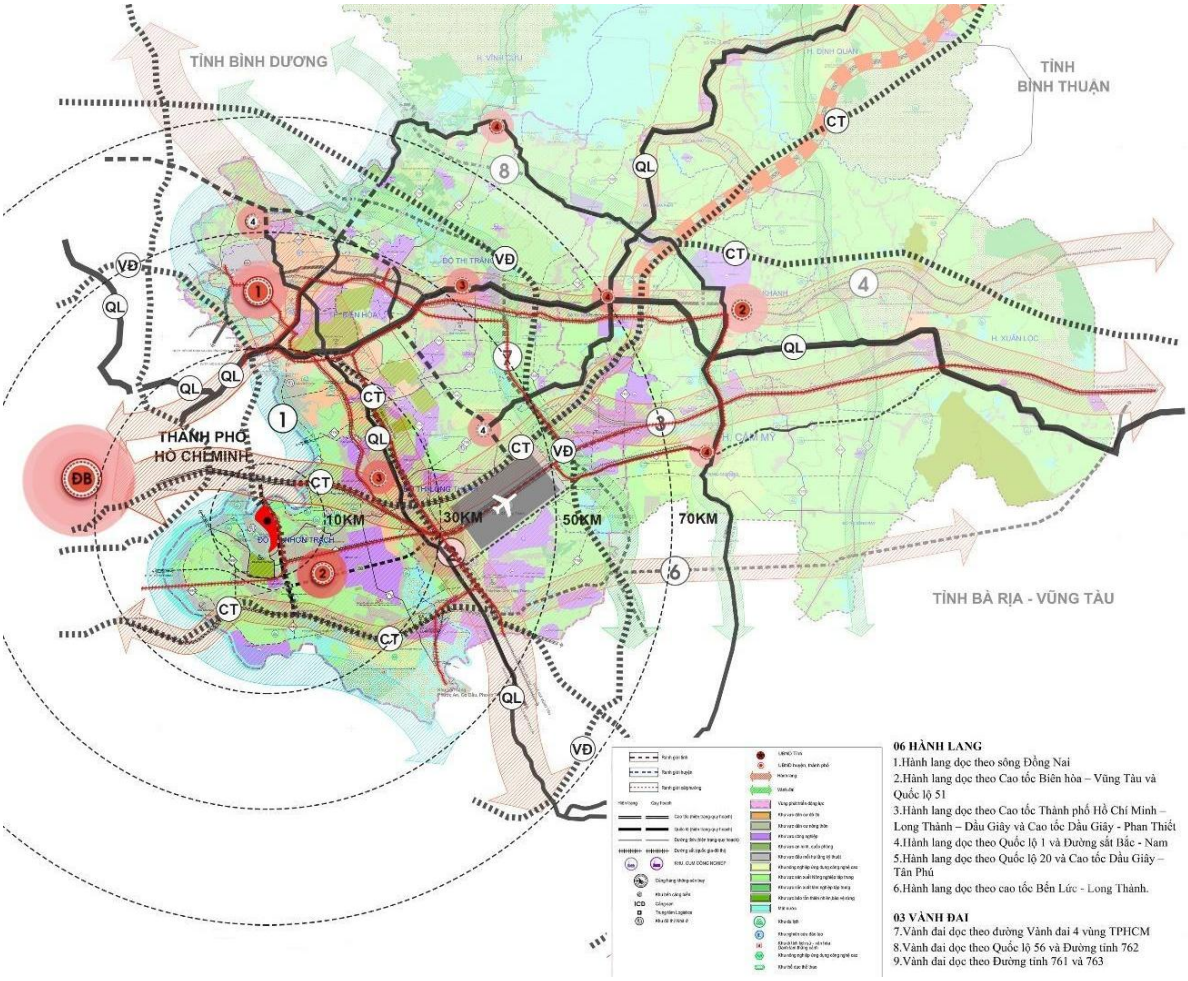
2. Phạm vi khu vực lập quy hoạch

Vị trí: thuộc phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch Phân khu Khu đô thị Long Tân có phạm vi khu vực nghiên cứu như sau:

- Phía Đông : Giáp với đường Vành Đai 3;
- Phía Tây : Giáp với Sông Cái;
- Phía Nam : Giáp với hành lang cách ly đường điện 110kV;
- Phía Bắc : Giáp với Sông Soài Rạp.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm ở tiểu khu 4 của quy hoạch phân khu 3.3. Trong bán kính 5km khu vực tiếp giáp các đầu mối giao thông quan trọng bằng đường bộ như tuyến đường Vành Đai 3 và đường thủy từ Sông Đồng Nai. Việc kết nối trực tiếp với Vành Đai 3 sẽ tạo tiềm năng thu hút, kết nối từ khu vực trung tâm TP. HCM và sân bay Long Thành. Đây là tiềm năng rất lớn để khu vực phát triển thành khu đô thị, góp phần thúc đẩy kinh tế vùng cũng như thúc đẩy kinh tế của Nhơn Trạch.



Hình 1. Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trong Quy hoạch thành phố Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

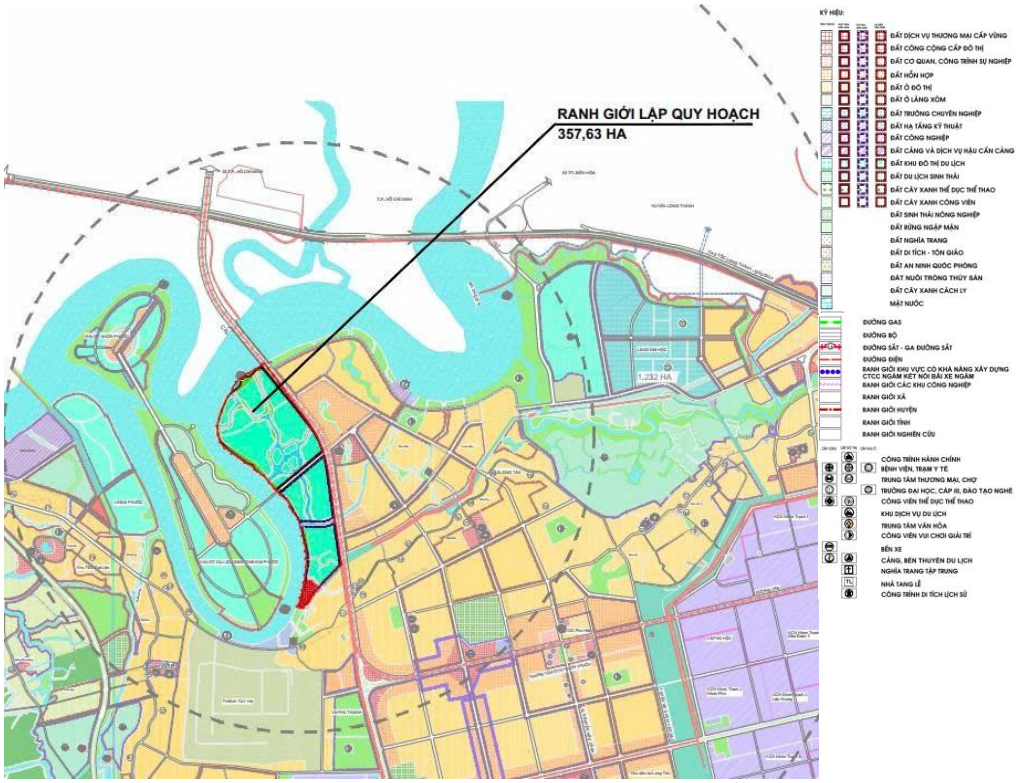


Hình 2. Sơ đồ vị trí lập quy hoạch phân khu trong Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch

Quy mô, diện tích lập quy hoạch phân khu Khu đô thị Long Tân được xác định tại Văn bản số 6531/SXD-QLQH&PTĐT ngày 21/9/2026 của Sở Xây dựng về Rà soát đề xuất lập quy hoạch phân khu trên địa bàn đô thị Nhơn Trạch như sau:

- Quy mô diện tích: Khoảng 357,64 ha;
- Quy mô dân số: Khoảng 58.000 người.



Hình 3. Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch phân khu với các khu vực lân cận



Hình 4. Vị trí khu vực lập quy hoạch phân khu trên nền không ảnh

4. Mục tiêu lập quy hoạch phân khu

Hướng tới quy hoạch tầm nhìn 100 năm trong bối cảnh quy hoạch thời kỳ mới, bảo đảm tính linh hoạt, khả năng phát triển bền vững trong tương lai;

Xây dựng hình ảnh khu đô thị mới với đầy đủ chức năng, đảm bảo phát triển khu đô thị gắn với các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ; cụm đô thị nén kết nối với nhà ga đường sắt đô thị TP. HCM – Long Thành, đảm bảo đáp ứng đủ điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp định hướng không gian; Đồng thời, tôn trọng cảnh quan, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu;

Đảm bảo khả năng kết nối đồng bộ với các khu vực lân cận và hệ thống giao thông đối ngoại, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn;

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...).

Giải quyết những tồn tại về môi trường sinh thái.

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.

5. Tính chất - chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu đô thị nén, hiện đại, đa chức năng bao gồm:

- Khu vực hỗn hợp nhà ở, thương mại - dịch vụ, du lịch, văn hóa và công trình công cộng;
- Khu vực không gian mở, công viên, cây xanh cảnh quan ven sông.

PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

CHƯƠNG I. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG

1.1. Vị trí và điều kiện tự nhiên

1.1.1. Vị trí

Phân khu Long Tân (thuộc xã Nhơn Trạch) nằm dọc theo đường song hành đường Vành Đai 3, tại cửa ngõ phía Bắc đô thị mới Nhơn Trạch – TP. HCM. Với hạ tầng giao thông cấp vùng – đường song hành đường Vành Đai 3, đường cầu vượt Đại Phước bắc qua đường Vành Đai 3, khu vực đóng vai trò là cửa ngõ của giao thông đối ngoại kết nối các khu vực đô thị và các đầu mối giao thông quan trọng của TP. HCM với hệ thống đường cao tốc Bến Lức – Long Thành và TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây, tạo liên kết trực tiếp với khu vực Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai.

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...).

1.1.2. Điều kiện tự nhiên

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khu vực phường Nhơn trạch có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam bộ và giống đặc điểm khí hậu của Thành phố Hồ Chí Minh.

a) Nhiệt độ không khí

- Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 26°C;
- Tháng 4 là tháng có nhiệt độ cao nhất từ 28-29°C;
- Tháng 12 là tháng có nhiệt độ thấp nhất khoảng trên, dưới 25°C;
- Nhiệt độ cao nhất đạt tới 38°C, thấp nhất khoảng 17°C;
- Biên độ nhiệt trong mùa mưa đạt 5,5-8°C, trong mùa khô đạt 5-12°C.

b) Độ ẩm tương đối

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

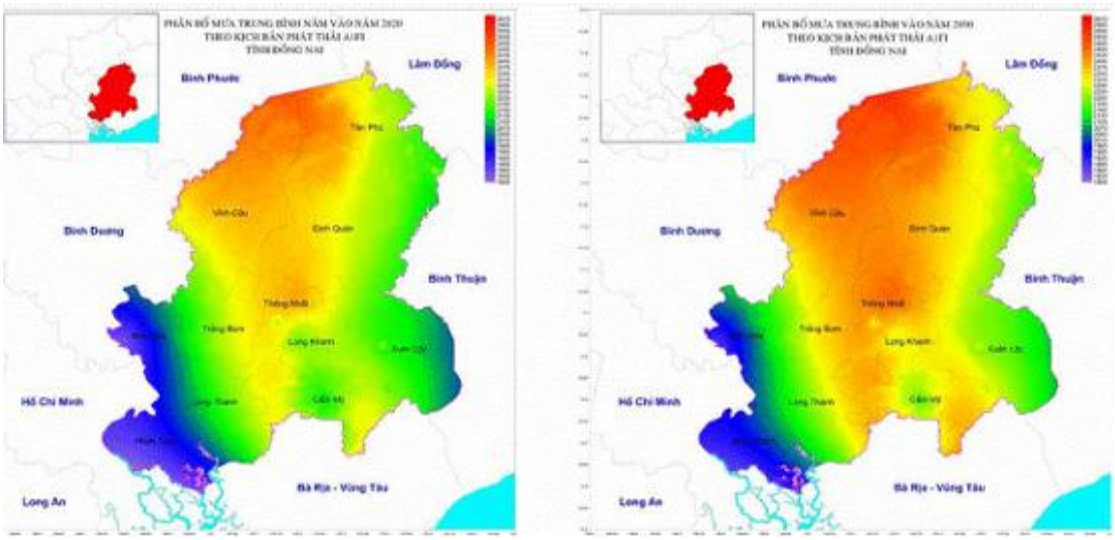
c) Nắng

- Tổng giờ nắng trong năm từ 2.600-2.700 giờ, trung bình mỗi tháng có 220 giờ nắng;
- Các tháng mùa khô có tổng giờ nắng khá cao, chiếm trên 60% giờ nắng trong năm;
- Tháng 3 có số giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ;
- Tháng 8 có số giờ nắng thấp nhất khoảng 140 giờ.

d) Lượng mưa

Lượng mưa trung bình khoảng 1.800 - 2.000mm/năm.

Mưa phân bố không đều tạo nên hai mùa mưa và khô. Mùa mưa từ tháng 5 tới tháng 10 chiếm trên 90% lượng mưa hàng năm. Các tháng 8, 9, 10 là các tháng có lượng mưa cao nhất. Có tháng lượng mưa lên đến trên 500mm như tháng 10 năm 1990. Các tháng mùa khô còn lại từ tháng 11 tới tháng 4 năm sau chiếm dưới 10%. Có một số tháng hầu như không có mưa như tháng giêng và tháng 2. Ngày có lượng mưa cao nhất đo được khoảng 430mm (1952).



Hình 5. Sơ đồ phân bố lượng mưa trung bình tỉnh Đồng Nai năm 2020 và 2050 theo Kịch bản phát thải cao (A1F1)

e) Gió

Mỗi năm có hai mùa gió đi theo hai mùa mưa và khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây – Nam; về mùa khô, gió thịnh hành Đông - Bắc;

Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam. Đây là loại gió địa phương, thường gọi là gió chướng. Gió chướng khi gặp thủy triều sẽ làm nước dâng cao vào đất liền;

Tốc độ gió trung bình đạt 10-15m/s, lớn nhất 25-30 m/s (90-110 Km/h). Khu vực này ít chịu ảnh hưởng của bão, tuy nhiên giông giật và lũ quét là hai hiện tượng thường xảy ra.

1.1.3. Hiện trạng địa hình, địa mạo

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có địa hình bằng phẳng và thấp trũng: chủ yếu là ruộng lúa, đất trồng hoa màu, ao sen, dừa nước và kênh rạch. Đây là hình ảnh đặc trưng cho sông nước Nam Bộ.

Khu vực nghiên cứu được bao bọc xung quanh bởi sông Đồng Nai và sông Cái. Bên trong khu vực nghiên cứu có mạng lưới kênh rạch đâm sâu từ sông bên ngoài vào bên trong, chạy xuyên qua theo hướng Đông Bắc-Tây Nam nối thông sông Đồng Nai và sông Cái. Cao độ nền hiện trạng rất thấp dao động từ 0,0m ÷ 0,9m.

1.1.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

a) Địa chất thủy văn

Chưa có bản đồ đánh giá địa chất công trình tại Nhơn Trạch, tuy nhiên qua tham khảo các tài liệu báo cáo địa chất, thủy văn các công trình xây dựng trên phạm vi thuộc địa bàn, có thể nhận xét như sau:

- Đất thấp, yếu, hầu như chỉ phục vụ nông nghiệp. Phù hợp xây dựng các công trình thấp tầng;
- Khu vực đất thấp có nền đất yếu, cường độ chịu nén < 0.5kg/cm².

b) Địa chất vật lý

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng động đất cấp 8 (theo tài liệu của viện Vật lý Địa cầu Quốc gia). Khi xây dựng các công trình lớn cần tính đến kháng chấn của cấp động đất đã được cảnh báo.

c) Thủy văn sông ngòi

Sông Đồng Nai chảy qua ranh giới phía Bắc khu vực quy hoạch, ngoài ra còn có một nhánh nhỏ là sông Cái.

Sông Đồng Nai đoạn qua địa bàn Nhơn Trạch sâu 5-7m, rộng 500-700m, theo số liệu quan trắc từ năm 1977 đến năm 1987, mực nước lớn nhất là 1,92m (9/1978). Cuối năm 1987, hồ Trị An chặn dòng đi vào hoạt động, số liệu quan trắc từ năm 1988 đến năm 1998, mực nước cao nhất trên sông Đồng Nai là 1,85 m (1990).

Ngoài sông Đồng Nai và sông Cái, các khu đất bị đan xen bởi hệ thống kênh rạch chạy từ sông ăn sâu vào đất liền tạo nên các thớ đất hình dẻ nan quạt.

d) Hải văn

Các hệ thống sông rạch dọc sông Đồng Nai, chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều không đều Biển Đông. Mức nước triều cao nhất của sông Đồng Nai là 1,58m, và thấp nhất là -2,48m (theo hệ cao độ Quốc Gia).

1.2. Hiện trạng dân số

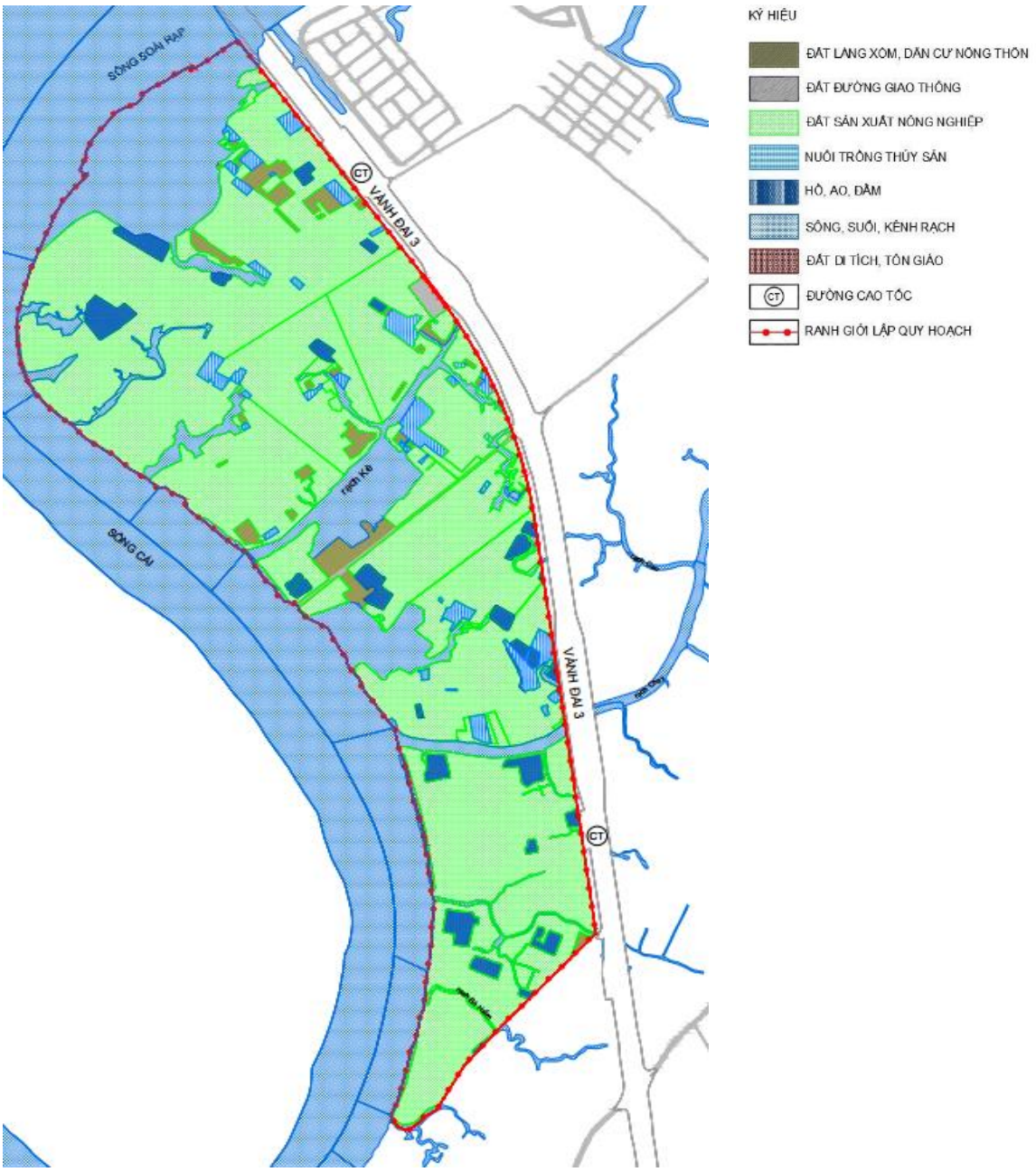
Dân cư phân bố chủ yếu dọc theo trục đường Cầu Đại Phước và rải rác ở rìa các khu vực phía Bắc - Nam theo các đường tự phát.

Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng **204 người** (Căn cứ theo số liệu từ Công văn số 3029/CAT-PC06, dân số được xác định một phần trong địa giới hành chính của các ấp Bình Phú, Ấp 1, Ấp 2 trước đây, hiện tại là khu phố Long Tân).

Mật độ dân số: tương đối thấp, nhưng dự kiến sẽ tăng trong tương lai khi dự án quy hoạch trong tương lai được triển khai.

1.3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất



Hình 6. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Thành phần	Diện tích (ha)	*Tỷ lệ (%)*
1	Đất nhóm nhà ở	9,84	*2,75*
	Nhóm nhà ở	*0,00*	*0,00*
	Làng xóm, dân cư nông thôn	*9,84*	*2,75*
2	Đất di tích - tôn giáo	*0,02*	*0,01*
2	Giao thông	*2,07*	*0,58*
3	Sông, rạch	*66,56*	*18,61*
4	Hồ, ao, đầm	*12,99*	*3,63*
5	Đất sản xuất nông nghiệp	*255,52*	*71,45*
6	Đất nuôi trồng thủy sản	*10,63*	*2,97*
	Tổng cộng	**357,64**	**100,00**

1.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

a) Hiện trạng kiến trúc

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chưa có hình thái kiến trúc rõ ràng, chủ yếu là các công trình nhà cấp 4, nhà tạm, chòi canh nằm trong khu vực ruộng lúa và nằm dọc theo trục đường Cầu Đại Phước.



Hình 7. Hiện trạng kiến trúc khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

b) Hiện trạng cảnh quan

Cảnh quan ven sông Đồng Nai, sông Cái và các tuyến kênh rạch. Là khu vực có cảnh quan và hệ sinh thái phong phú, đa dạng, mang đặc trưng của vùng đất thấp, bán ngập chủ yếu là dừa nước ven sông.

Cảnh quan sinh thái nông nghiệp: chủ yếu là ruộng lúa, đất trồng hoa màu, ao sen, dừa nước và kênh rạch hình ảnh đặc trưng cho sông nước Nam Bộ.

Với lợi thế không gian cảnh quan ven sông tự nhiên, định hướng tổ chức không gian cần chú trọng phát huy bố trí thêm nhiều mảng xanh, công viên cây xanh. Đồng thời, kết hợp bảo vệ chặt chẽ cảnh quan tự nhiên ven các tuyến sông, kênh rạch để đảm bảo một hành lang xanh xuyên suốt.



Hình 8. Hiện trạng cảnh quan khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

1.3.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch hiện không có các công trình hạ tầng xã hội. Người dân vẫn đang sử dụng các công trình hạ tầng xã hội chạy dọc theo tuyến đường Lý Thái Tổ, tại trung tâm Nhơn Trạch và các khu vực lân cận.

Ngoài ra, trong khu vực nghiên cứu còn có 2 công trình tôn giáo hiện hữu. Tuy nhiên đã có 1 công trình nằm trong khu vực bị sạt lở ở phía Bắc khu đất nghiên cứu.

1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a) Hiện trạng giao thông

Phân khu kết nối ra ngoài theo trục Đông Tây bởi duy nhất tuyến đường qua cầu Đại Phước. Kết nối ra đường song hành Vành Đai 3 (chưa có trực tiếp kết nối vào đường Vành Đai 3), hướng lên cầu vượt qua đường Vành Đai 3 vào đường Lý Tự Trọng – Nguyễn Hữu Cảnh vào trung tâm hành chính Nhơn Trạch về phía Nam. Tuyến đường qua cầu Đại Phước đã được xây dựng với lộ giới quản lý rộng 49,5m.

Tuyến đường Vành đai 3 TP. HCM, là trục giao thông đứng kết nối khu vực phía Đông TPHCM với Đô thị mới Nhơn Trạch, chỉ giới đường đỏ khoảng 120m. Đóng vai trò giao thông đối ngoại kết nối các khu vực đô thị và các đầu mối giao thông quan trọng của TP. HCM với hệ thống đường cao tốc Bến Lức – Long Thành và TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây, tạo liên kết trực tiếp với khu vực Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai.

Do đó, giao thông khu vực nghiên cứu cần được quy hoạch tạo các tuyến đấu nối phù hợp vào đường Vành Đai 3 nhằm tăng tính kết nối với TP. HCM, Nhơn Trạch, các vùng phụ cận và các khu vực công nghiệp – dịch vụ lân cận, đồng thời nâng cao khả năng lưu thông hàng hóa và hành khách trong khu vực.




Hình 9. Tuyến đường Cầu Đại Phước



Hình 10. Tuyến đường Vành Đai 3

b) Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

Nền khu vực nghiên cứu thấp trũng được phân thành các khu vực sau:

- Khu ruộng canh tác có cao độ từ + 0,0 đến + 0,9m;
- Các tuyến giao thông nội đồng có cao độ từ 1,0 ÷ 1,6m;
- Khu vực dân cư hiện hữu: nằm rải rác, phân tán mang tính tự phát, cao độ xây dựng thấp khoảng 1,5÷ 2,0m, dễ bị ngập úng.

c) Hệ thống cấp - thoát nước

Hệ thống cấp nước: Khu vực nghiên cứu chưa có công trình cấp nước. Nguồn cấp nước chính cho khu vực là trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch tới cấp cho khu vực thiết kế, công suất trạm 70.000m³/ngđ.

Hệ thống thoát nước mưa: Khu vực nghiên cứu hiện tại chưa có hệ thống thoát mưa. Nước mưa chảy từ cao xuống thấp, ra kênh rạch, sau đổ ra sông Cái, sông Đồng Nai.



Hình 11. Trạm tăng áp Nhơn Trạch công suất 70.000m³/ngđ

d) Hiện trạng cấp điện

- Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm nguồn 110kV Long Thành công suất 2x40MVA nằm cách khu vực khoảng 15km thông qua tuyến 22kV hiện hữu chạy dọc tỉnh lộ 469.

- Lưới điện:

Tuyến 220kV chạy sát ranh giới phía Tây, chiều dài tuyến chạy qua khu vực khoảng 3km, tiết diện ACSR-400.

Tuyến 22kV cấp điện cho khu vực, tiết diện AC-85. Tổng chiều dài lưới trung thế chạy trong khu vực khoảng 16km.

- Lưới và trạm hạ thế:

Lưới hạ thế sử dụng điện áp 220/380V ba pha bốn dây, trung tính nối đất trực tiếp, kết cấu lưới hạ thế chủ yếu cột bê tông, chiều cao H7,5m.

Khu vực được cấp điện từ trạm hạ áp Cầu Đại Phước, với công suất 100kVA.

e) Hiện trạng thông tin liên lạc

- Chuyển mạch:

Hệ thống chuyển mạch khu vực được xử lý tín hiệu theo cấp tổng đài: Tổng đài điều khiển - Tổng đài vệ tinh - Điểm truy nhập thuê bao. Khu vực nghiên cứu nằm trong hệ thống của trạm điều khiển Nhơn Trạch: 29.000 Lines, trực tiếp là trạm vệ tinh Đại Phước: 6.000 Lines.

- Hiện trạng hệ thống truyền dẫn:

Mạng truyền dẫn tới các điểm chuyển mạch đã được số hoá, truyền dẫn sử dụng công nghệ DWDM dung lượng 20Gb/s. Mạng truyền dẫn chủ yếu bằng cáp quang, truyền dẫn tới điểm tập trung dân cư. Trong đó các tuyến cáp quang liên đài đã được ngầm hóa.

Truyền dẫn cho các tổng đài hiện tại đang sử dụng công nghệ cáp sợi quang, dung lượng từ 4-16 F0 (PDH 34Mb/s và 140Mb/s).

- Hiện trạng hệ thống mạng ngoại vi:

Mạng ngoại vi trên địa bàn huyện chủ yếu là cáp đồng đường kính 0,4mm trở trở lên và sử dụng dây đôi.

Khu vực hiện hữu mật độ dân cư thấp, mạng lưới mạng ngoại vi còn đơn giản, chủ yếu đi nổi kết hợp trên cột điện.

Mạng ngoại vi được các doanh nghiệp viễn thông đặc biệt quan tâm và đầu tư, đã đáp ứng được cơ bản nhu cầu lắp đặt điện thoại của các tổ chức và người dân.

Mạng ngoại vi khu vực nghiên cứu đang được xây dựng và phát triển nên còn thiếu đồng bộ, và phức tạp. Việc xây dựng hạ tầng cũng như các công trình khai thác thông tin chưa được phối hợp chặt chẽ giữa các nhà khai thác và cung cấp. Bên cạnh đó, chưa kết hợp được với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gây ảnh hưởng đến chất lượng của các công trình và mỹ quan đô thị.

- Hiện trạng hệ thống thông tin di động:

Hiện nay mạng thông tin di động Hà Nội nói chung, khu vực nghiên cứu nói riêng. đang sử dụng công nghệ GSM với nhiều nhà cung cấp dịch vụ: Vinaphone, Mobiphone Viettel...

- Hiện trạng bưu chính:

Mạng lưới bưu cục, điểm phục vụ bưu chính: Hiện khu vực sử dụng bưu cục đặt tại Đại Phước.

f) Hiện trạng quản lý CTR, nghĩa trang và môi trường

- Quản lý chất thải rắn:

Thu gom: Tỷ lệ thu gom CTR tại các khu vực dân cư hiện hữu còn hạn chế và không đồng đều.

Phân loại: Việc phân loại rác tại nguồn chưa được thực hiện rộng rãi và hiệu quả.

Xử lý: Khu vực không có bãi chôn lấp hoặc nhà máy xử lý rác riêng. Chất thải rắn được thu gom và chuyển đến các nhà máy xử lý tập trung của phường Nhơn Trạch hoặc thành phố Đồng Nai.

- Vệ sinh môi trường:

Nước thải: Đây là một trong những vấn đề môi trường lớn nhất. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chưa được đầu tư đồng bộ, đặc biệt ở các khu vực dân cư cũ, dẫn đến tình trạng nước thải xả trực tiếp ra môi trường, gây ô nhiễm nguồn nước mặt.

Ô nhiễm không khí và tiếng ồn: Sự gia tăng các phương tiện giao thông và hoạt động xây dựng trong quá trình đô thị hóa đã làm tăng mức độ ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

Cây xanh và cảnh quan: Mặc dù các dự án đô thị mới chú trọng vào không gian xanh, việc thiếu mảng xanh công cộng ở các khu vực dân cư cũ là một vấn đề.

1.5. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch

a) Quy hoạch phân khu

Khu vực lập quy hoạch thuộc Phân khu 3.3 tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Đồng Nai (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021.

Đánh giá ưu điểm:

Quy hoạch phân khu 3.3 đã tạo cơ sở định hướng phát triển không gian đô thị trên cơ sở tổ chức các khu chức năng, phân bố quỹ đất xây dựng, đất cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, góp phần định hình cấu trúc không gian và tạo tiền đề cho quá trình phát triển đô thị trong khu vực, phù hợp trong thời kỳ quy hoạch tỉnh Đồng Nai và đô thị mới Nhon Trạch lúc bấy giờ.

Đánh giá sự tồn tại hạn chế và giải pháp:

Trong bối cảnh phát triển mới và định hướng quy hoạch thành phố Đồng Nai với tầm nhìn 100 năm, một số nội dung của đồ án cần được rà soát, đánh giá về tính phù hợp, đặc biệt là quy mô và phân bố dân số, cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng xã hội và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Quy hoạch phân khu 3.3 đã không còn phù hợp và có các vấn đề bất cập với định hướng quy hoạch chung thành phố mới cũng như điều kiện hiện trạng tự nhiên của khu vực. Đồng thời, trên cơ sở định hướng tổ chức không gian đô thị theo mô hình phát triển gắn với giao thông công cộng TOD cũng như dựa trên các văn bản chỉ đạo có liên quan, đề xuất rà soát các đô thị ven sông Đồng Nai và chuyển đổi chức năng khu vực dự án từ Khu đô thị du lịch chủ yếu là mô hình nhà ở thấp tầng sang khu đô thị nén, đa chức năng, bố trí các công trình nhà ở cao tầng, công trình hỗn hợp và công trình kiến trúc điểm nhấn. Góp phần nâng cao hiệu quả thu hút các nhà đầu tư quan tâm thực hiện dự án ở các bước tiếp theo. Do đó Quy hoạch phân khu khu đô thị Long Tân kỳ này cần giải quyết các vấn đề như sau:

- Xác định ranh giới tiểu khu 4 trong phân khu 3.3 đã được phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 có sự sai lệch so với nền địa chính đã được cập nhật lại sau giai đoạn sát nhập ngày 01/7/2025 do chủ đầu tư cung cấp, một phần ranh giới chồng lấn đường dây điện cao thế 110Kv và thiếu một phần ranh giới đất ven sông Cái và sông Soài Rạp. Do đó cần vi chỉnh ranh quy hoạch phân khu khu đô thị Long Tân theo nền địa chính nhằm phù hợp với thực trạng và tránh tranh chấp khi triển khai các bước tiếp theo.

- Phương án quy hoạch giao thông tại tiểu khu 4 đến hiện tại đã không còn phù hợp về chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, cần thay đổi để phù hợp với địa hình, địa chất tự nhiên khu vực, an toàn giao thông đường thủy - bộ. Bên cạnh đó, cần tính toán phương án an ninh, bảo vệ nguồn nước do biến đổi khí hậu và tác động môi trường, một phần diện tích đất ven cầu Nhơn trạch và một số vị trí khác có tính trạng sạt lỡ nghiêm trọng. Cần các giải pháp quy hoạch lại giao thông, đảm bảo tính phù hợp với điều kiện tự nhiên, tránh lãng phí nguồn lực mà vẫn đảm bảo sự kết nối, góp phần phát triển và mang lại hiệu quả kinh tế cho khu vực và địa phương. Đồng thời bảo tồn thiên nhiên, bảo vệ hệ thống sông ngòi, mặt nước.

Khả năng đáp ứng của Phân khu 3.3:

- Dân số (Tiểu khu IV): 13.900 người;
- Tầng cao: ≤18 tầng;
- Mật độ xây dựng đất ở: 35 – 60%;
- Hệ số sử dụng đất đất ở: 1,8 – 3,3 lần.

Quá trình triển khai:

Các chương trình, dự án đầu tư tại khu vực lập quy hoạch vẫn chưa triển khai thực hiện, chưa được cụ thể hóa tạo điều kiện thuận lợi cho việc nghiên cứu, rà soát và tổ chức lại không gian phát triển trên cơ sở kế thừa các nội dung quy hoạch còn phù hợp.

Đánh giá tổng quát:

Trong bối cảnh định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng và tăng cường kết nối liên vùng ngày càng được chú trọng, việc nghiên cứu tích hợp mô hình TOD trong quy hoạch Khu đô thị Long Tân là cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tối ưu hóa khả năng tiếp cận giao thông công cộng và hình thành cấu trúc đô thị phát triển theo định hướng giao thông bền vững.

Bên cạnh đó, việc kế thừa và rà soát quy hoạch nhằm phát huy các giá trị, lợi thế đã được xác định, đồng thời tạo cơ sở hình thành phương án tổ chức không gian đô thị phù hợp với bối cảnh phát triển mới, khai thác hiệu quả tiềm năng khu vực và tạo động lực thúc đẩy phát triển đô thị Long Tân trong tổng thể phát triển thành phố Đồng Nai.

b) Quy hoạch chi tiết

Hiện trong khu vực lập quy hoạch có 1 dự án đang có hiệu lực: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Du lịch Sinh thái Nghỉ Dưỡng Long Tân của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đầu tư Đại Viễn Dương đã được UBND tỉnh Đồng Nai (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 3619/QĐ-UBND ngày 05/11/2008.

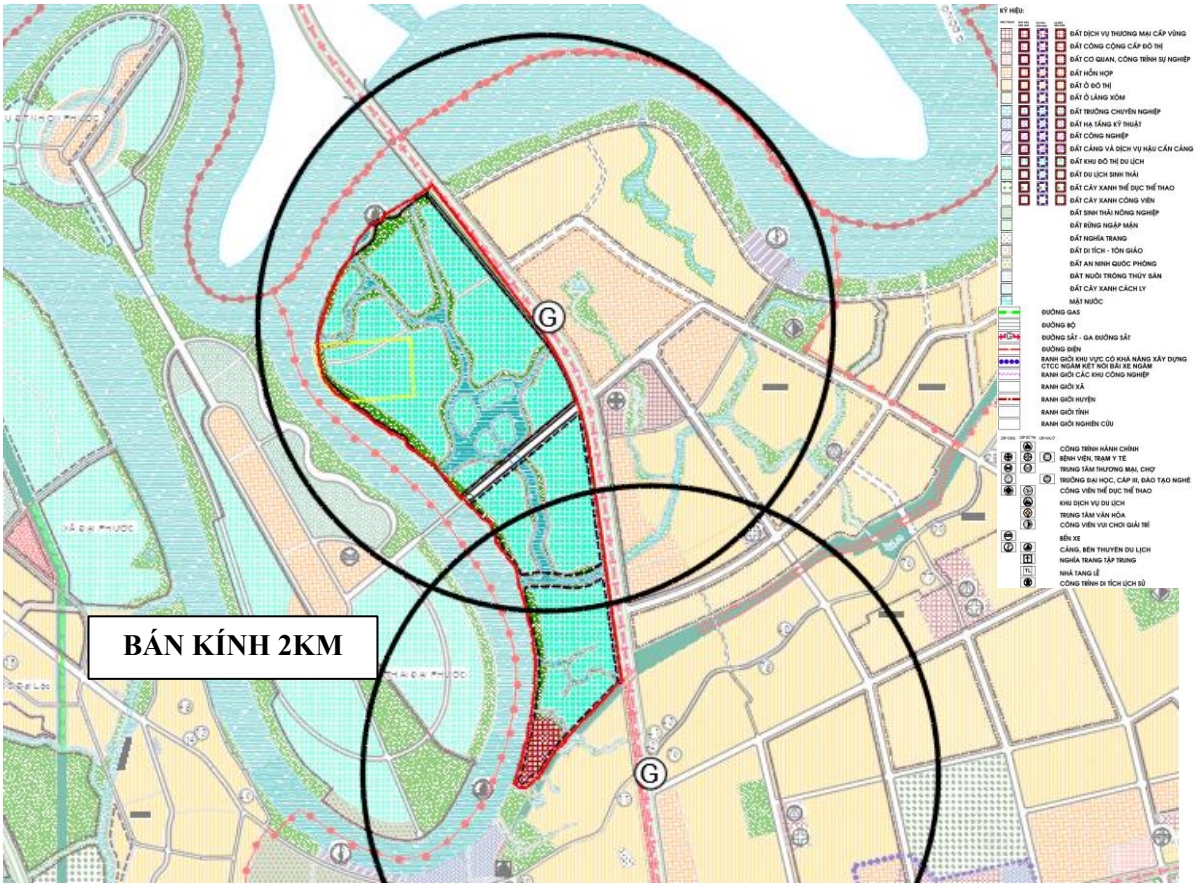
Quá trình triển khai: chưa triển khai, chưa cụ thể hóa.

Đánh giá tổng quát:

Trong bối cảnh phát triển khu đô thị kết hợp du lịch thích ứng với biến đổi khí hậu, việc rà soát các nội dung của quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Long Tân là cần thiết nhằm đánh giá sự phù hợp về chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian và các giải pháp hạ tầng với định hướng quy hoạch chung của khu vực.

Trên cơ sở kết quả rà soát, các nội dung phù hợp sẽ được xem xét kế thừa, bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu khai thác tiềm năng du lịch, nghỉ dưỡng với yêu cầu bảo tồn cảnh quan, bảo vệ tài nguyên nước và phát triển đô thị bền vững.

c) Đánh giá tác động của TOD



Hình 12. Vị trí khu vực với các điểm TOD dự kiến

Trong bán kính 2 km (*như hình*), điểm TOD định hướng dự kiến có khả năng tiếp cận hầu hết các khu vực trong khu vực lập quy hoạch với khoảng 15 – 20 phút di chuyển bằng xe đạp, phương tiện giao thông công cộng trung chuyển hoặc đi bộ.

Bên cạnh đó, TOD nhấn mạnh vai trò là cửa ngõ kết nối với TP. Hồ Chí Minh, Cảng hàng không quốc tế Long Thành, và cũng là động lực phát triển khu vực với mô hình đô thị đa chức năng, dân cư mật độ cao, sử dụng đất hiệu quả và phát triển bền vững.

(Các khu vực nhà ga được nghiên cứu theo định hướng phát triển đường sắt đô thị Thủ Thiêm – Long Thành đi qua địa bàn sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch khu vực phát triển đô thị liên quan và sẽ được cập nhật trong quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu).

1.6. Xác định các vấn đề cần giải quyết

1.6.1. Ma trận SWOT

S	ĐIỂM MẠNH (STRENGTH)	S	ĐIỂM MẠNH (STRENGTH)
- Thuận tiện kết nối với TP.HCM bằng tuyến đường Vành Đai 3, thuận tiện kết nối đầu mối giao thông cấp vùng là sân bay Long Thành. - Diện tích đất trống nhiều, phù hợp phát triển đa dạng chức năng sử dụng đất với tính chất là khu đô thị nén, hiện đại, đa chức năng.		- Khu vực có địa hình thấp, trũng ven sông Đồng Nai ở phía Bắc khu quy hoạch, chịu ảnh hưởng ngập lụt khi mùa mưa và chịu ảnh hưởng do biến đổi khí hậu.	
S	**ĐIỂM MẠNH (STRENGTH)**	**S**	**ĐIỂM MẠNH (STRENGTH)**
- Định hướng có tuyến giao thông công cộng (TOD) tiếp cận. - Sông Đồng Nai tiếp giáp phía Bắc khu quy hoạch, đối diện là TP. HCM có lợi thế về vị trí, địa hình để hình thành khu đô thị hỗn hợp, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất ven sông rạch.		- Biến đổi khí hậu là thách thức lớn nhất cho khu vực nghiên cứu, cần phân tích nguy cơ ngập lụt, đánh giá tác động của biến đổi khí hậu để đưa ra các giải pháp cao độ nền, thoát nước phù hợp.	

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

Xác định cơ cấu sử dụng đất, quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển đô thị, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng và nhu cầu phát triển trong từng giai đoạn;

Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Quy hoạch cơ sở hạ tầng và sử dụng đất phù hợp với tình trạng biến đổi khí hậu để ứng phó, giảm thiểu thiệt hại từ tác động của thiên tai. Bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội, công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao và không gian mở đáp ứng nhu cầu của dân cư trong khu vực;

Đề xuất các chức năng phù hợp với tính chất **TOD**, đánh giá sự phù hợp của bán kính phục vụ tối thiểu và khả năng đáp ứng của **TOD**;

Xác định cơ cấu sử dụng đất, quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu, bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển đô thị, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng và nhu cầu phát triển trong từng giai đoạn;

Xác định các khu vực ưu tiên đầu tư, các dự án động lực và các giải pháp quản lý phát triển đô thị làm cơ sở triển khai và thu hút đầu tư;

Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị theo hướng đồng bộ, hiện đại; khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo lập hình ảnh đặc trưng cho khu vực; bảo đảm sự kết nối với các phân khu lân cận và các đầu mối giao thông đối ngoại.

CHƯƠNG II. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT VÀ QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH

2.1. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt và quy định quản lý theo quy hoạch chung đã được ban hành đối với phạm vi quy hoạch

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 tỉnh Đồng Nai, Vùng Đông Nam Bộ;

- Đảm bảo phù hợp với định hướng chung, thống nhất với Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045. Đặc biệt về các công trình cấp vùng và đô thị và các cụm chức năng chính như: trung tâm hành chính; khu thương mại-dịch vụ cấp vùng; khu đô thị du lịch; và hệ thống giao thông chính. Các tuyến đường chính cần được nghiên cứu mở rộng lộ giới theo quy định.

- Vị trí các công trình công cộng phải dựa trên số liệu khảo sát, đo đạc hiện trạng để bố trí hợp lý, đồng thời đảm bảo quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật theo QCVN 01:2021/BXD, phù hợp định hướng phát triển kinh tế – xã hội của xã; đảm bảo khả năng hoạt động độc lập, đồng thời liên kết hài hòa với các khu vực xung quanh.

- Quy hoạch xây dựng mới các công trình công cộng, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội hiện có và trong tương lai, mục tiêu đạt chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD, hướng đến nâng cao chất lượng sống và làm việc của dân cư.

- Quy hoạch cần phát huy lợi thế tự nhiên về cảnh quan sông nước, ven sông và hệ sinh thái tự nhiên. Định hướng không gian phải hài hòa với cảnh quan, hạn chế tình trạng xây dựng tự phát; đồng thời kết hợp bảo tồn môi trường sinh thái với phát triển kinh tế - xã hội. Mục tiêu là xây dựng mô hình đô thị thông minh ven sông gắn với khai thác tiềm năng, bảo đảm phát triển bền vững.

2.2. Định hướng phát triển tại quy hoạch thành phố

Quốc hội đã thông qua Nghị quyết từ ngày 30/4/2026, Đồng Nai chính thức là thành phố trực thuộc Trung ương, đây là bước chuyển chiến lược về mô hình phát triển và quản trị – đưa Đồng Nai trở thành một cực tăng trưởng mới của khu vực và cả nước. Với kỳ vọng sẽ trở thành hình mẫu tiên phong trong lĩnh vực sản xuất chế tạo xanh, phát triển công nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hiện đại, đồng thời giữ vai trò cửa ngõ logistics mang tầm quốc tế của khu vực phía Nam.

Về quy hoạch không gian và hạ tầng phát triển, Đồng Nai sẽ hình thành cấu trúc đô thị hoàn toàn mới theo mô hình đa trung tâm, đa cực tăng trưởng, gắn với hệ thống hạ tầng hiện đại, đồng bộ và kết nối quốc tế. Định hướng phát triển xác định rõ cấu trúc đô thị đa tầng, đa trung tâm hiện đại, lấy hệ thống sông và hệ sinh thái tự nhiên làm trục cảnh quan chủ đạo; phát triển giao thông thông minh, đô thị thông minh, xanh, sinh thái.

Nhơn Trạch được công bố thành lập phường thông qua Nghị quyết số 237/NQ-UBTVQH 16. Đóng vai trò là đô thị vệ tinh cửa ngõ của sân bay Long Thành, tập trung

phát triển không gian đô thị hiện đại và dịch vụ logistics, cộng hưởng cùng mạng lưới giao thông huyết mạch kết nối trực tiếp đến TP. HCM.

2.3. Định hướng chính theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050

Đô thị mới Nhơn Trạch 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.

Khu vực lập quy hoạch thuộc Khu vực 3 - Khu vực trung tâm theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, được xác định là trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa phường Nhơn Trạch giai đoạn ngắn hạn. Phát triển đô thị nén với chức năng chính là nhà ở, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh.

CHƯƠNG III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

3.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch phân khu

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được đề xuất dựa trên cơ sở quy hoạch chung đã được duyệt, quy chuẩn Việt Nam 01:2021/BXD, các quy chuẩn chuyên ngành, các quy định pháp luật có liên quan và điều kiện hiện trạng của khu đô thị.

Bảng 2. Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m²/người	
B	Chỉ tiêu đất đơn vị ở	m²/người	
	Đất các nhóm nhà ở	m²/người	
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m²/người	
	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	m²/người	
	Đất nhóm nhà ở trong khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	m²/người	
	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	**m²/người**	
	Đất trường học	m²/người	
	Đất trường mầm non	m²/người	
	Đất trường tiểu học	m²/người	
	Đất trường THCS	m²/người	
	Đất y tế	m²/người	
	Đất văn hóa - thể dục thể thao	m²/người	
	Đất khu dịch vụ (đất thương mại dịch vụ, đất công cộng - dịch vụ cấp đơn vị ở)	m²/người	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	**m²/người**	
	Đất đường giao thông	**m²/người**	
C	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**m²/người**	

	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị	**-**	
	Mật độ đường giao thông cấp phân khu vực	km/km²	
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	
	Tiêu chuẩn thoát nước thải	lít/người/ngày	
	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	kWh/người.năm	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	
D	**Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu**	**-**	**-**
	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	12,8
	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.
	Tầng cao xây dựng và chiều cao xây dựng	(tầng) và (m)	Tầng cao xây dựng: tối thiểu 01 tầng và tối đa 60 tầng. Chiều cao xây dựng: tối đa 240m.

3.2. Xác định quy mô dân số

3.2.1. Dân số hiện trạng

Dân số hiện trạng năm 2025 khoảng **204 người** (Căn cứ theo số liệu từ Công văn số 3029/CAT-PC06). Tập trung chủ yếu tại các khu vực ven trục đường Cầu Đại Phước.

3.2.2. Dự báo dân số

Quy mô dân số được xác định dựa trên: Cơ cấu sử dụng đất, khả năng dung nạp của khu vực, mô hình phát triển đô thị nén, khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ

thuật, hạ tầng xã hội, các chỉ tiêu quy hoạch đô thị và các định hướng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt, cụ thể:

Trên cơ sở định hướng phát triển Khu đô thị Long Tân theo mô hình đô thị nén, hiện đại, chất lượng sống cao, đồng thời bảo đảm quỹ đất đáp ứng nhu cầu nhà ở, công trình dịch vụ – công cộng cấp đơn vị ở, cây xanh và các không gian sinh hoạt cộng đồng, lựa chọn chỉ tiêu 28 m²/người nhằm bảo đảm điều kiện sống, nâng cao chất lượng môi trường đô thị và tạo dư địa tổ chức không gian linh hoạt trong dài hạn. (Theo QCVN 01:2021/BXD, chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I và loại II là 15 – 28 m²/người).

Đồng thời qua quá trình rà soát, đánh giá hiện trạng và điều kiện tự nhiên, xét thấy quỹ đất dư địa tuy còn nhiều nhưng chịu ảnh hưởng lớn của chế độ triều cường và sạt lở nghiêm trọng ven khu vực sông Cái, sông Soài Rạp và nguy cơ sạt lở, ngập lụt của các kênh rạch bên trong nội khu. Với quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 357,64 ha, quy mô quỹ đất xây dựng khoảng 290 ha (sau khi đã trừ đi mặt nước), đất đơn vị ở chiếm khoảng 40 – 45% tương đương khoảng 154 – 162,5 ha, quy mô này tương đối phù hợp với dư địa phát triển, điều kiện hiện trạng tự nhiên cũng như phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Như vậy, nếu lấy chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình khoảng 28 m²/người thì dân số cho Khu đô thị Long Tân 357,64 ha khoảng 55.000 – 58.000 người, đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều 2 Luật số 144/2025/QH15.

(Quy mô dân số Phân khu Khu đô thị Long Tân, phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai có thể được phép điều chỉnh và xác định chính xác hơn trong quá trình lập quy hoạch phân khu, trên cơ sở tình hình hiện trạng, nhu cầu phát triển thực tế và khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch).3.3. Xác định quy mô đất đai

Nhu cầu sử dụng đất được xác định trên cơ sở tính chất, chức năng của phân khu theo định hướng đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bảo đảm phục vụ dân cư và các hoạt động kinh tế - xã hội trong khu vực.

3.4. Nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực được lập quy hoạch phân khu

3.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật

Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên và khối lượng san đắp nền kinh tế nhất.

Cao độ nền xây dựng phù hợp với cao độ khống chế của từng dự án nhằm phát huy tối đa giá trị không gian kiến trúc cảnh quan, và đảm bảo cho dự án không bị ngập lụt trong mọi điều kiện.

Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống sông, kênh, rạch hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

Xác định hệ thống đê, kè chính, trong đó nâng cấp cải tạo hệ thống đê, kè hiện có, hoàn chỉnh hệ thống đê, kè mới nhằm bảo vệ hiệu quả các khu vực cần thiết, thấp trũng ven sông trong điều kiện biến đổi khí hậu.

Xác định các công trình tiêu đầu mối kết hợp với hệ thống đê, kè, tiêu nước cho các khu vực thấp trũng trong đê.

Xác định các vùng có nguy cơ chịu ảnh hưởng của thiên tai và các giải pháp phòng chống thiên tai.

Cao độ nền thiết kế phù hợp với hiện trạng, các dự án đã được phê duyệt và đang triển khai trên địa bàn Đô thị Nhơn Trạch.

3.4.2. Hệ thống giao thông

Phát triển giao thông cho khu vực dựa trên nguyên tắc phát triển bền vững, với mô hình lựa chọn là trung tâm công cộng, dịch vụ.

Hệ thống giao thông đường bộ phải đảm bảo đủ nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của khu vực. Đáp ứng đủ cho từng quá trình phát triển của đô thị.

Đảm bảo kết nối nhanh chóng tới tất cả các khu vực xung quanh.

Đầu tư, phát triển hệ thống giao thông đồng bộ, bền vững, gắn liền với giữ gìn cảnh quan khu vực và môi trường sinh thái.

Hệ thống giao thông phải đảm bảo các chỉ tiêu về kinh tế, kỹ thuật theo các tiêu chuẩn của Việt Nam.

Hệ thống giao thông phải có tính kết nối tốt với hệ thống giao thông đối ngoại, giúp đẩy mạnh phát triển về kinh tế.

3.4.3. Hệ thống cấp nước

Nước cấp cho khu quy hoạch gồm các loại nước sau:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt đô thị: 150 lít/người/ngày;
- Tỷ lệ cấp nước 100%;
- Nước cho công trình công cộng dịch vụ: 10% nước sinh hoạt;
- Nước tưới cây, rửa đường: 8% nước sinh hoạt;
- Nước cho sản xuất công nghiệp: tiêu chuẩn cấp nước 40m³/ha/ngày (tính trên 80% diện tích);
- Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lượng nước trên;
- Nước cho bản thân nhà máy nước: 4% tổng lượng nước trên.

3.3.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Nguồn điện: Tiếp tục cải tạo nâng cấp kết hợp xây dựng mới các trạm 110kV và đường dây đấu nối, đảm bảo cung cấp điện ổn định cho phụ tải khu vực. Các tuyến 110kV xây dựng mới được bố trí đi ngầm, các trạm 110kV xây dựng mới khuyến khích sử dụng trạm GIS.

Lưới điện phân phối: Lưới trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở; ngầm hóa lưới điện trung thế trên các tuyến đường phố chính, tuyến phố cảnh quan trong khu vực. Lưới điện hạ thế xây dựng mới được định hướng xây dựng ngầm, có bán kính cấp điện phù hợp nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây quá định mức cho phép.

Chiếu sáng đô thị: Đầu tư mới hệ thống điện chiếu sáng giao thông trên các trục đường quy hoạch mới theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Đối với các công trình giao thông đầu tư mới yêu cầu phải sử dụng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng. Chiếu sáng cảnh quan cần đảm bảo thẩm mỹ và tránh gây ô nhiễm ánh sáng; sử dụng tổng thể giải pháp từ thiết kế, xây dựng, lựa chọn thiết bị, quản lý vận hành để đảm bảo tiết kiệm năng lượng.

3.4.5. Hệ thống thoát nước thải

Tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng hệ thống thoát nước, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

Hệ thống thoát nước được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

Tùy theo loại hình, nước thải phải thu gom và xử lý với công nghệ phù hợp, đạt tiêu chuẩn môi trường tương ứng. Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.

Ưu tiên tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích phi sinh hoạt.

Các khu vực dự án phát triển mới khi chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của toàn khu sẽ phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường. Tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này. Các trạm xử lý này có thể tiếp tục vận hành độc lập hoặc đấu nối với hệ thống thoát nước thải của đô thị và sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hệ thống thoát nước thải.

3.4.6. Hệ thống quản lý chất thải rắn

Tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng lựa chọn vị trí cơ sở xử lý chất thải rắn, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

Hệ thống thu gom và xử lý CTR được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

Thu gom và xử lý CTR không khép kín theo địa giới hành chính, đảm bảo sự tối ưu về kinh tế, kỹ thuật, sự an toàn về xã hội, môi trường và phải gắn với Quy hoạch chung phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan….

Quản lý chất thải rắn phải lấy phòng ngừa, giảm thiểu phát sinh và phân loại chất thải tại nguồn là nhiệm vụ ưu tiên hàng đầu, tăng cường tái sử dụng, tái chế để giảm khối lượng chất thải phải xử lý.

3.4.7. Hệ thống thông tin liên lạc

Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn nhằm đảm bảo yêu cầu phát triển mạng lưới viễn thông, đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân, cơ quan, doanh nghiệp, góp phần phát triển kinh tế – xã hội, đảm bảo an ninh – quốc phòng của địa phương;

Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động gắn liền với đảm bảo an toàn mạng lưới và mỹ quan đô thị.

Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải đảm bảo yêu cầu về sử dụng chung giữa các doanh nghiệp viễn thông, giữa các lĩnh vực hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả đầu tư.

3.4.8. Yêu cầu bảo vệ môi trường

Đánh giá, dự báo xu hướng của các vấn đề môi trường chính trong trường hợp thực hiện quy hoạch: Đánh giá, dự báo tác động tích cực và tiêu cực của Quy hoạch đến môi trường; Đánh giá, dự báo xu hướng các vấn đề môi trường chính…

Các giải pháp duy trì xu hướng tích cực, hạn chế, giảm thiểu xu hướng tiêu cực trong quá trình thực hiện quy hoạch: Giải pháp về cơ chế, chính sách, pháp luật; Các giải pháp về tổ chức, quản lý; Các giải pháp về công nghệ, kỹ thuật; Các giải pháp về quy hoạch hạ tầng, sử dụng đất; Các giải pháp giảm nhẹ, thích ứng với biến đổi khí hậu.

3.4.9. Các yêu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được áp dụng trên cơ sở quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định hiện hành về Quy hoạch xây dựng, phù hợp với quy mô, phạm vi lập quy hoạch, đảm bảo phát huy tiềm năng của khu vực lập quy hoạch.

3.4.10. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Dự báo chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bảo đảm cơ sở khoa học, đáp ứng yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai; đáp ứng yêu cầu phát triển xanh, thông minh, hiện đại, bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng ngừa hiểm họa, ảnh hưởng đến cộng đồng.

CHƯƠNG IV. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

4.1. Sử dụng đất quy hoạch



Hình 12. Bản đồ sử dụng đất quy hoạch

4.2. Bảng thống kê sử dụng đất quy hoạch

Bảng 3. Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất quy hoạch

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu
		(Ha)	(%)	m²/người	Theo QCVN 01:2021/BXD
A	**Diện tích khu vực lập quy hoạch**	***357.64***	***100.00***		**-**
I	**Đất nhóm nhà ở**	**174.29**	***48.73***	***30.05***	**-**
1	Đất đơn vị ở	60.61	***16.95***	10.45	**-**
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	24.07	***6.73***	4.15	**-**
3	Đất y tế	1.54	***0.43***	0.27	**-**
4	Đất văn hoá	2.83	***0.79***	0.49	*≥5000 m²/công trình*
5	Đất giáo dục	11.90	***3.33***	2.05	**-**
5.1	*Trường mầm non*	4.63	***1.29***	0.80	*0,6m²/người*
5.2	*Trường tiểu học*	3.26	***0.91***	0.56	*0,65m²/người*
5.3	*Trường THCS*	2.61	***0.73***	0.45	*0,55m²/người*
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16.81	***4.70***	2.90	*2m²/người*
7	Đất dịch vụ	6.62	***1.85***	1.14	**-**
8	Đất đường giao thông	49.91	***13.96***	8.61	**-**
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	0.00	***0.00***		**-**
II	**Đất ngoài đơn vị ở**	**183.35**	***51.27***		**-**
1	Đất văn hóa	3.46	***0.97***		**-**
2	Đất du lịch	25.77	***7.21***		**-**
3	Trường THPT	3.03	***0.85***	***0.52***	*0,4 m²/người*
4	Đất đào tạo nghiên cứu	2.94	***0.82***		**-**
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	40.52	***11.33***	***6.99***	*6 m²/người*
6	Đất cây xanh chuyên dùng	16.75	***4.68***		**-**
7	Đất thương mại-dịch vụ cấp đô thị	17.26	***4.83***		**-**
8	Đất đường giao thông cấp đô thị	5.64	***1.58***		
9	Đất bãi đỗ xe	3.76	***1.05***		**-**
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.60	***0.73***		**-**
11	Sông, rạch	61.62	***17.23***		**-**
Tổng cộng (A + B)		***357.64***	***100.00***		**-**

PHẦN III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Việc triển khai Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Long Tân, phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai là cấp thiết trong tình hình phát triển mới. Nhiệm vụ quy hoạch đóng vai trò là cơ sở pháp lý quan trọng để tổ chức triển khai công tác lập quy hoạch phân khu, định hướng các hoạt động đầu tư, triển khai các dự án trong tương lai. Vì vậy cần gấp rút triển khai đúng quy định và đảm bảo hoàn thành trong tiến độ quy định, hạn chế việc thiếu sót trong quá trình lập quy hoạch./.