

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

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

Số: 284/2006/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 21 tháng 12 năm 2006

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003 và Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;*

*Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng tại Văn bản số 43/TTr-BXD ngày 09 tháng 8 năm 2006 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2020,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2020 với những nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Phạm vi quy hoạch:**

Phạm vi quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính huyện Nhơn Trạch có diện tích 41.089,1 ha.

**2. Tính chất:**

- Là một trong các trung tâm công nghiệp, thương mại - dịch vụ, du lịch, giáo dục - đào tạo và khoa học - công nghệ của tỉnh Đồng Nai và vùng trọng điểm phía Nam, hướng phát triển đạt tiêu chí của đô thị loại II;

- Đầu mối quan trọng về giao thông vận tải của vùng trọng điểm phía Nam;

- Có vị trí quan trọng về an ninh, quốc phòng của vùng trọng điểm phía Nam.

**3. Quy mô dân số:**

a) Dự báo dân số đến năm 2010: khoảng

265.000 người, trong đó dân số nội thị khoảng 150.000 người;

b) Dự báo dân số đến năm 2020: khoảng 600.000 người, trong đó dân số nội thị khoảng 450.000 người.

#### 4. Quy mô đất xây dựng:

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

b) Đến năm 2020: đất xây dựng đô thị khoảng 22.700 ha, trong đó đất dân dụng khoảng 9.200 ha, với chỉ tiêu 155 m<sup>2</sup>/người.

5. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan đô thị:

a) Hướng phát triển đô thị: vùng đất được bao quanh bởi đường 25 A và hương lộ 19, vùng đất giáp sông Đồng Nai, sông Lòng Tàu, theo hướng kết nối với quận 2, quận 9 thành phố Hồ Chí Minh; theo các hướng chính sau:

- Khu vực trung tâm huyện hiện hữu: phát triển các khu đô thị tập trung, trung tâm đô thị và trung tâm thương mại - dịch vụ;

- Phía Tây Bắc dọc sông Đồng Nai: phát triển khu đô thị - dịch vụ du lịch và khu trường Đại học;

- Phía Tây Nam: phát triển các khu đô thị, khu dân cư nông thôn, cảng và công nghiệp gắn với cảng dọc sông Lòng Tàu;

- Phía Đông: phát triển khu công nghiệp tập trung và các khu dân cư nông thôn;

- Phía Nam và Đông Nam dọc sông Đồng Tranh, sông Thị Vải, giáp huyện Cần Giờ (thành phố Hồ Chí Minh) và đô thị mới Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) là vùng sinh thái rừng bảo tồn tự nhiên ngập nước.

#### b) Phân khu chức năng:

- Các khu dân cư đô thị (khoảng 5.930 ha), bao gồm:

+ Khu dân cư phía Bắc giáp đường 25C, phía Tây Nam giáp đường cao tốc vành đai, phía Đông Nam giáp đường đi ra khu công nghiệp Ông Kèo (diện tích khoảng 1.500 ha, quy mô dân số khoảng 150.000 người);

+ Khu dân cư nằm dọc hai bên đường 25B, phía Bắc đường 25C (diện tích khoảng 1.500 ha, quy mô dân số khoảng 150.000 người);

+ Khu dân cư nằm phía Nam khu công nghiệp Nhơn Trạch (diện tích khoảng 1.700 ha, quy mô dân số khoảng 160.000 người);

+ Khu dân cư phía Bắc, nằm sát sông Đồng Nai, dọc theo đường cao tốc từ quận 9 thành phố Hồ Chí Minh sang Nhơn Trạch (diện tích khoảng 950 ha, quy mô dân số khoảng 80.000 người);

+ Khu dân cư Đồng Mu Rùa nằm tại ngã tư đường vành đai ra quốc lộ 51 và

đường ra cảng Phước An (diện tích khoảng 150 ha, quy mô dân số khoảng 15.000 người);

+ Khu dân cư Hiệp Phước nằm tại cửa ngõ phía Đông đô thị mới (diện tích khoảng 130 ha, quy mô dân số khoảng 15.000 người);

+ Khu dân cư Phú Hữu nằm phía Tây đô thị mới (diện tích khoảng 200 ha, quy mô dân số khoảng 15.000 người).

- Các khu, cụm công nghiệp (khoảng 3.600 ha), bao gồm:

+ Khu công nghiệp Nhơn Trạch (khoảng 2.700 ha);

+ Khu Công nghiệp Ông Kèo (khoảng 800 ha);

+ Cụm Công nghiệp địa phương phía Nam thành Tuy Hạ (khoảng 100 ha).

- Hệ thống các trung tâm đô thị, bao gồm:

+ Trung tâm đô thị mới Nhơn Trạch (khoảng 600 ha), bao gồm: công viên, quảng trường, các công trình hành chính, nhà hát, thư viện, bảo tàng, trung tâm thương mại, giao dịch tài chính ngân hàng;

+ Trung tâm khu vực phía Bắc đô thị mới (khoảng 80 ha), bao gồm: trụ sở hành chính, bưu điện, nhà văn hóa, y tế, các công trình thương mại - dịch vụ;

+ Trung tâm khu vực phía Đông Nam đô thị mới (khoảng 90 ha), bao gồm: trụ sở hành chính, bưu điện, nhà văn hóa, y tế, các công trình thương mại - dịch vụ;

+ Hệ thống trung tâm công cộng cấp khu ở bao gồm: trụ sở cơ quan, trường học, nhà trẻ, trạm y tế, nhà văn hóa, chợ, công trình thương mại, vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao, vui chơi giải trí...; được bố trí trong các khu nhà ở.

- Các trung tâm chuyên ngành:

+ Trung tâm giáo dục đào tạo (khoảng 350 ha) bao gồm các trường đại học, được bố trí phía Bắc đô thị mới, giáp sông Đồng Nai, nằm giữa sông Đồng Môn và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây;

+ Trung tâm thương mại của đô thị mới: được bố trí tại 3 khu vực, gồm khu phía Bắc giáp sông Đồng Nai, thuộc xã Long Tân (khoảng 85 ha); khu phía Đông giáp quốc lộ 51, trên đường 25B (khoảng 35 ha); khu phía Đông Nam, trên đường ra cảng Phước An (khoảng 35 ha);

+ Trung tâm thể dục thể thao (khoảng 150 ha): được bố trí tại khu vực gần nút giao thông giữa đường vành đai với đường 25C và đường từ phà Cát Lái sang;

+ Các khu thể dục thể thao kết hợp với công viên các khu dân cư đô thị, diện tích mỗi khu khoảng 50 ha;

+ Trung tâm y tế bao gồm: bệnh viện huyện hiệu hữu sẽ được nâng cấp; bệnh viện khu đô thị phía Nam, bố trí tại khu dân cư đô thị Phước An (khoảng 5 ha); bệnh viện của đô thị mới được bố trí ở khu vực xã Vĩnh Thanh (khoảng 15 ha);

+ Ngoài ra, hệ thống phòng khám, trạm y tế và bệnh viện chuyên khoa đặt tại các khu dân cư, trong các khu trường đại học, khu liên hợp thể thao phục vụ việc chăm sóc sức khỏe trực tiếp hàng ngày cho nhân dân.

- Hệ thống cây xanh, mặt nước và công viên (khoảng 6.165 ha), bao gồm:

+ Khu công viên đô thị mới, công viên các khu dân cư đô thị, các khu nhà ở (khoảng 645 ha);

+ Công viên - cây xanh ven sông Đồng Nai, sông Đồng Môn, sông Ông Kèo với bề rộng từ 100 m - 150 m;

+ Các công viên khác: thể giới tuổi thơ, thủy công viên, công viên văn hóa;

+ Công viên rừng cách ly khu công nghiệp và khu dân cư đô thị có chiều rộng từ 150 m - 200 m;

- Các Khu du lịch sinh thái (khoảng 2.000 ha), bao gồm:

+ Khu đô thị du lịch sinh thái Cù Lao Ông Cồn (khoảng 750 ha);

+ Khu du lịch Ông Kèo (khoảng 250 ha);

+ Khu du lịch xã Đại Phước giáp sông Cái (khoảng 400 ha);

+ Khu du lịch gắn với di tích lịch sử Giồng Ông Sấn ở xã Phú Đông (khoảng 150 ha);

+ Khu du lịch sinh thái Đồi Mồ Côi ở xã Phú Hội (khoảng 100 ha);

+ Khu du lịch xã Long Tân nằm dọc

sông Cái và đường vành đai từ quận 9 thành phố Hồ Chí Minh sang Nhơn Trạch (khoảng 400 ha);

+ Khu du lịch xã Long Tân nằm giữa sông Đồng Nai và khu đại học phía Bắc (khoảng 200 ha).

- Vùng ngoại thành, gồm:

+ Khu dân cư nông thôn xã Đại Phước, xã Phú Đông, nằm phía Tây Bắc đô thị mới (diện tích khoảng 600 ha, quy mô dân số khoảng 30.000 - 40.000 người);

+ Khu dân cư xã Vĩnh Thanh (diện tích khoảng 800 ha, quy mô dân số khoảng 40.000 - 50.000 người);

+ Khu dân cư xã Phước Khánh, nằm phía Tây đô thị mới (diện tích khoảng 320 ha, quy mô dân số khoảng 20.000 người);

+ Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội, nằm phía Bắc đô thị mới (diện tích khoảng 600 ha, quy mô dân số khoảng 30.000 - 35.000 người);

+ Khu dân cư xã Phước Thiện, nằm phía Bắc đô thị mới (diện tích khoảng 950 ha, quy mô dân số khoảng 40.000 - 45.000 người).

c) Về kiến trúc và cảnh quan đô thị:

- Khu vực cảnh quan: không được xây dựng để bảo tồn thiên nhiên và sinh thái, gồm các khu sinh thái rừng ngập nước phía Nam và Đông Nam đô thị mới, nằm giáp sông Đồng Tranh và sông Thị Vải;

093119  
www.ThuVienPhapLuat.com  
Tel: +84-8-3845 6684  
LawSỐIT

- Khu phát triển mới: phát triển kiến trúc hiện đại, cao tầng ở khu vực trung tâm đô thị mới;

- Khu cảnh quan dọc sông Đồng Nai, sông Nhà Bè, sông Cái, sông Đồng Môn: tổ chức các khu cây xanh, mặt nước thoáng, phát triển dạng kiến trúc thấp tầng, kết hợp bố trí một số công trình kiến trúc cao tầng tạo điểm nhấn cho đô thị.

6. Định hướng quy hoạch phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Các chỉ tiêu chính:

+ Diện tích đất giao thông khoảng 2.430 ha, trong đó đất giao thông đối ngoại khoảng 1.400 ha; đất giao thông nội thị khoảng 1.030 ha;

+ Tỷ lệ đất giao thông đô thị: 11,2%, trong đó giao thông tỉnh 1,7%;

+ Mật độ đường chính đô thị 2,5 - 3 km/km<sup>2</sup>;

+ Chỉ tiêu đất giao thông đô thị: 22,8 m<sup>2</sup>/người.

- Giao thông đối ngoại:

+ Giao thông đường bộ: đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu nằm phía Đông đô thị mới Nhơn Trạch; đường vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh từ quận 9 qua huyện Cần Giờ đi về phía Tây Nam đô thị mới; đường cao tốc liên vùng nối từ đường vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

+ Đường thủy: xây dựng cảng hàng hóa Phước An tại sông Thị Vải, cảng du lịch trên sông Đồng Tranh, sông Đồng Nai và các cảng khác triển khai theo Quy hoạch nhóm cảng biển số 5 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

+ Đường sắt: dự trữ quỹ đất cho tuyến đường sắt phía Nam đường cao tốc liên vùng;

+ Dành quỹ đất phát triển các công trình dịch vụ kết nối với sân bay quốc tế Long Thành.

- Giao thông đối nội:

+ Các trục chính đô thị được bố trí với khoảng cách các đường từ 1.000 m - 1.200 m; mạng lưới đường chính theo hình bán khuyên xuyên tâm;

+ Tại các nút giao cắt giữa trục giao thông đối ngoại, đường cao tốc, đường sắt và các trục đường chính thành phố xây dựng các nút giao thông khác cốt, đảm bảo tốc độ và an toàn giao thông. Tại các nút giao giữa các đường phố chính đô thị: mở rộng các nút giao cắt cùng cốt, thiết kế các đảo xây xanh trung tâm và đảo dẫn hướng;

+ Bãi đỗ và bến xe: bãi đỗ xe được bố trí tại các công trình công cộng của đô thị; các khu công nghiệp có bố trí bãi xe riêng. Bến xe Đông Bắc của đô thị bố trí tại ngã tư quốc lộ 51 và đường 25B; bến xe phía Tây bố trí tại ngã tư đường 25C và đường vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh; bến xe Đông Nam bố trí tại ngã tư đường từ phía khu công

ngành Nhơn Trạch ra cảng Phước An và đường vành đai phía Nam đô thị mới (quy mô mỗi bến khoảng 3 ha - 5 ha).

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất đai:

- Giải pháp san nền:

+ Cao độ xây dựng lớn hơn hoặc bằng 2,3 m. Độ dốc nền tối thiểu là 0,4%;

+ Đối với khu đô thị mới sẽ tiến hành san, đắp phù hợp với cao độ khống chế, kết hợp tận dụng địa hình tự nhiên; giữ lại sông, rạch để hỗ trợ tiêu thoát nước và tạo cảnh quan cho đô thị.

- Giải pháp thoát nước:

+ Hệ thống: chọn hệ thống thoát nước mưa tách riêng;

+ Lưu vực: theo các lưu vực nhỏ bám theo hệ thống sông rạch như rạch Miếu, rạch Ông Hương, sông Đồng Môn, sông Đồng Nai, rạch Cái Sinh, rạch Cây Giang, kênh Bà Ký, suối Xóm Thuốc, suối Bàu Bong, Ông Kèo, rạch Lá, rạch Nhôm, rạch Chay, rạch Lá, rạch Ông Mai, sông Cầu Trai, sông Cầu Tàu và các kênh rạch nhỏ khác;

+ Hành lang chỉ giới bảo vệ bờ sông đảm bảo theo quy định quản lý thủy giới.

c) Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Nước sinh hoạt: khu vực nội thị 150 lít/người/ngày; khu vực ngoại thị 120 lít/người/ngày;

+ Nước cho công nghiệp tập trung: 50 m<sup>3</sup>/ha/ngày;

- Nhu cầu dùng nước: tổng lượng nước cấp cho sinh hoạt và công nghiệp đến năm 2020 khoảng 350.000 m<sup>3</sup>/ngày;

- Nguồn nước:

+ Sử dụng nguồn nước sông Đồng Nai cấp cho nhà máy nước Thiện Tân 2 thông qua trạm tăng áp Nhơn Trạch công suất 260.000 m<sup>3</sup>/ngày; tương lai sẽ nâng công suất lên khoảng 300.000 - 350.000 m<sup>3</sup>/ngày;

+ Nhà máy sử dụng nguồn nước ngầm của khu công nghiệp Nhơn Trạch I (công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày);

+ Nhà máy sử dụng nguồn nước ngầm của Công ty Xây dựng cấp nước Đồng Nai (công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ngày).

d) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Điện sinh hoạt (đến năm 2020) khu vực nội thị: 1.500 kWh/người/năm; khu vực ngoại thị: 700 kWh/người/năm;

+ Điện cấp cho công trình công cộng trong khu vực nội thị: lấy bằng 40% chỉ tiêu điện sinh hoạt;

+ Điện cấp cho các khu công nghiệp: 250 kW/ha.

- Phụ tải điện đến năm 2020: khoảng 1.307.090 kW;

- Nguồn điện: lưới điện quốc gia thông qua tuyến cao thế 220 kV từ Nhà máy điện Phú Mỹ đến; nhà máy điện Formosa (300 MW); nhà máy điện sử

dụng khí (3.000 MW) tại Ngã ba sông Đồng Tranh và sông Lòng Tàu (thuộc khu công nghiệp Ông Kèo).

đ) Thoát nước bản, vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu thoát nước: nước thải sinh hoạt bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước; nước thải công nghiệp 40 m<sup>3</sup>/ha;

- Nước thải sinh hoạt:

+ Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt đến năm 2020 khoảng 80.000 m<sup>3</sup>/ngày;

+ Tổng lưu lượng nước thải công nghiệp đến năm 2020 khoảng 144.000 m<sup>3</sup>/ngày;

+ Khu vực trung tâm: thu gom nước thải về trạm xử lý số 1 bố trí tại xã Phước An (công suất 65.000 m<sup>3</sup>/ngày); nước thải sau khi xử lý xả ra suối Bàu Bong ra sông Bà Hào;

+ Khu vực xã Long Thọ, khu Đồng Mu Rùa: thu gom về trạm bơm công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày bố trí gần đường vành đai để bơm về trạm xử lý số 1;

+ Khu vực xã Long Tân và xã Phú Hội: thu gom về trạm xử lý số 2 bố trí tại chân cầu qua sông Đồng Nai (công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày);

+ Khu vực xã Hiệp Phước: thu gom về trạm xử lý số 3 phía Bắc khu dân cư đô thị (công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày); nước thải sau khi xử lý xả ra rạch Bà Ky;

+ Khu vực xã Đại Phước và một phần xã Vĩnh Thanh nằm giáp rạch Ông Kèo: thu gom về trạm xử lý số 4 đặt tại gần sông Cầu Trai (công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày);

+ Các lưu vực khác ngoài rạch Ông Kèo thuộc xã Phú Hữu, xã Phước Khánh, khu vực phía ngoài sông Đồng Môn thuộc xã Phước Thiên: xử lý cục bộ.

- Nước thải công nghiệp:

+ Nước thải của các nhà máy, xí nghiệp nằm trong khu vực nội thị yêu cầu xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn vệ sinh giới hạn B trước khi thải ra hệ thống công đô thị. Các khu công nghiệp tập trung xây dựng khu xử lý tập trung. Nước thải được xử lý cục bộ từng nhà máy và sau đó xử lý tại trạm làm sạch tập trung. Sau khi xử lý nước thải phải đạt tiêu chuẩn vệ sinh giới hạn A trước khi xả ra môi trường;

+ Nước thải bệnh viện: phải xử lý cục bộ và khử trùng trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

- Vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: trước mắt bố trí bãi rác sinh hoạt quy mô 10 ha tại khu vực Đồng Mu Rùa - xã Phước An, phía ngoài vành đai trong. Tương lai sẽ quy hoạch bãi rác chung cho tỉnh dự kiến tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành quy mô 100 ha. Rác thải công nghiệp độc hại đưa về bãi rác Giang Điền của Tỉnh;

+ Nghĩa trang: trước mắt sử dụng khu nghĩa trang tại xã Long Thọ với diện tích 20 ha. Tương lai đưa ra ngoài, cách đô thị 20 - 30 km;

7. Các biện pháp bảo vệ môi trường, cảnh quan sông nước:

- Kiểm soát chặt chẽ nước thải sinh hoạt và công nghiệp trước khi xả ra sông, rạch;

- Trồng và bảo vệ các dải cây xanh ven các sông, rạch, tạo các không gian mở cho đô thị mới;

- Kiểm soát việc khai thác các loại hình du lịch sinh thái ven sông và cù lao.

8. Quy hoạch xây dựng đợt đầu và chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Nhơn Trạch 2.700 ha;

- Đầu tư các khu nhà ở đô thị và các công trình công cộng, dịch vụ đô thị;

- Đầu tư các trung tâm chuyên ngành thể dục thể thao, giáo dục đào tạo, y tế, thương mại;

- Đầu tư các khu du lịch, các khu công viên cây xanh, đặc biệt tại ven các sông Đồng Nai, Đồng Môn, Nhà Bè, Sông Cái.

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai:

1. Công bố điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2020 để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện; tổ chức việc thực hiện quy hoạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Ban hành Quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch.

3. Tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chung, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư trong đô thị mới Nhơn Trạch theo quy định của pháp luật.

4. Phối hợp với Bộ Giao thông vận tải xác định vị trí, hướng tuyến, quy mô các công trình giao thông đối ngoại trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch.

5. Quản lý chặt chẽ quỹ đất xây dựng có kế hoạch sử dụng đất phù hợp với nguồn vốn và năng lực của các chủ đầu tư, tránh tình trạng chiếm giữ đất và sử dụng sai mục đích, đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất phát triển đô thị mới.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

KT. THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG

Nguyễn Sinh Hùng