

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH,
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2035 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050**



TP. Đồng Nai 2026

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

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI NHƠN TRẠCH,
TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2035 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050
(ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG TUYẾN ĐƯỜNG NỐI TỪ CẦU PHÚ MỸ 2 ĐẾN
ĐƯỜNG NGUYỄN ÁI QUỐC VÀ CÁC Ô ĐẤT THUỘC PHƯỜNG NHƠN
TRẠCH VÀ XÃ PHƯỚC AN)**

Cơ quan phê duyệt:
Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai

Cơ quan thẩm định quy hoạch:
Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai

Đơn vị tổ chức lập quy hoạch
Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai

MỤC LỤC

1. PHẦN MỞ ĐẦU	1
1.1. Lý do và sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ	1
1.2. Quan điểm, nguyên tắc điều chỉnh cục bộ.....	2
1.2.1. Quan điểm	2
1.2.2. Nguyên tắc.....	2
1.3. Mục tiêu của điều chỉnh cục bộ	3
1.4. Căn cứ pháp lý chính	3
1.5. Phạm vi điều chỉnh quy hoạch	4
2. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH	6
2.1. Hiện trạng các khu vực dự kiến có điều chỉnh về giao thông.....	6
2.2. Hiện trạng các khu vực dự kiến điều chỉnh về sử dụng đất quy hoạch	Error!
Bookmark not defined.	
2.3. Đánh giá kết quả rà soát và các vấn đề nảy sinh khi triển khai thực hiện theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch (tại Quyết định 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025).....	7
2.3.1. Đánh giá kết quả rà soát quy hoạch.....	7
2.3.2. Những vấn đề nảy sinh cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch.....	7
3. PHÂN TÍCH CÁC ĐIỀU KIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH THEO CÁC NỘI DUNG RÀ SOÁT VÀ ĐỀ XUẤT.....	9
3.1. Nội dung 1: Điều chỉnh công trình hạ tầng giao thông	9
3.1.1. Lý do và sự cần thiết, tính cấp thiết phải điều chỉnh. Error! Bookmark not defined.	
3.1.2. Điều chỉnh hướng tuyến đường ĐT.769F.....	9
3.1.3. Đánh giá sự phù hợp của việc điều chỉnh cục bộ với quy định pháp luật	Error!
Bookmark not defined.	
3.2. Nội dung 2: Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch.....	9
3.2.1. Lý do và sự cần thiết, tính cấp thiết phải điều chỉnh. Error! Bookmark not defined.	
3.2.2. Các căn cứ, điều kiện điều chỉnh cục bộ	9
3.2.3. Đánh giá sự phù hợp của việc điều chỉnh cục bộ với quy định pháp luật	9
4. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	10
4.1. Nội dung điều chỉnh 1: Điều chỉnh công trình hạ tầng giao thông	10
4.1.1. Điều chỉnh hướng tuyến đường giao thông ĐT.769F Error! Bookmark not defined.	
4.1.2. Tổng thể hệ thống công trình giao thông toàn đô thị sau điều chỉnh cục bộ ... Error!	
Bookmark not defined.	
4.1.3. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án theo nội dung đề xuất điều chỉnh.....	11

4.1.4. Hiệu quả về kinh tế - xã hội và đề xuất các giải pháp để khắc phục các vấn đề nảy sinh; lộ trình, kế hoạch thực hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ.	11
4.2. Nội dung 2: Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch.....	12
4.2.1. Quy hoạch cấp trên hoặc chỉ đạo của cấp có thẩm quyền.....	12
4.2.2. Phạm vi điều chỉnh quy hoạch	13
4.2.3. Đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.4. Tổng thể về chức năng điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh cục bộ Error! Bookmark not defined.	
4.2.5. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án theo nội dung đề xuất điều chỉnh.....	13
4.2.6. Hiệu quả về kinh tế - xã hội và đề xuất các giải pháp để khắc phục các vấn đề nảy sinh; lộ trình, kế hoạch thực hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ.	13
5. TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH VỚI TOÀN ĐÔ THỊ	14
5.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị sau khi điều chỉnh cục bộ.....	14
5.1.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh.	14
5.1.2. Điều chỉnh sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh cục bộ.....	15
5.2. Các biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ:.....	15
5.3. Đánh giá kết quả điều chỉnh cục bộ	16
6. CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH.....	22
7. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT	24
7.1. Luận chứng về tính liên tục, đồng bộ của đồ án	24
7.2. Các tác động tích cực.....	24
7.2.1. Tác động tích cực đến phát triển kinh tế địa phương.....	24
7.2.2. Tác động về mặt xã hội.....	24
7.3. Các tác động tiêu cực.....	24
8. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ	25
8.1. Rà soát các quy hoạch, dự án có liên quan:	25
8.2. Các biện pháp kiểm soát môi trường:	25
8.3. Các biện pháp ổn định xã hội:	25
9. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	25
9.1. Kế hoạch triển khai các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch	25
9.2. Trách nhiệm triển khai trước khi điều chỉnh cục bộ được phê duyệt.....	25

9.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.	25
9.2.2. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh	25
9.2.3. Trách nhiệm của UBND tỉnh Đồng Nai.	25
9.2.4. Trách nhiệm của các xã có liên quan.	<i>Error! Bookmark not defined.</i>
9.3. Sau khi điều chỉnh cục bộ được phê duyệt.....	25
9.3.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng	26
9.3.2. Trách nhiệm của các ngành liên quan	26
9.3.3. Trách nhiệm của UBND tỉnh Đồng Nai	26
10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	26
10.1. Kết luận	26
10.2. Kiến nghị	26
PHỤ LỤC	28

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 (điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ; **số 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND thành phố Đồng Nai**). Theo đó, đô thị Nhơn Trạch kết nối với thành phố Hồ Chí Minh bởi các trục giao thông chính như Cao tốc Bến Lức – Long Thành (thông qua cầu Phước Khánh), Đường Vành đai 3 (thông qua cầu Nhơn Trạch), đường 25C kết nối với đường Liên cảng (thông qua cầu Cát Lái). Hiện nay, hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai đến năm 2045 đang được tổ chức lập, trong quá trình nghiên cứu định hướng phát triển không gian, liên kết vùng với Tp. Hồ Chí Minh và đô thị Sân bay Long Thành, khung giao thông kết nối giữa 03 đô thị (Tp. Hồ Chí Minh – Nhơn Trạch – Long Thành) được đề xuất thêm hướng tuyến cầu Phú Mỹ 2 kết nối trực tiếp vào đường 25C rút ngắn thời gian di chuyển từ Tp. Hồ Chí Minh đến sân bay quốc tế Long Thành, đồng thời giảm tải cho tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành (*phương án hướng tuyến kết nối này đã được dự thảo trong hồ sơ trình Bộ Xây dựng thẩm định tại Tờ Trình số 03/TTr-UBND ngày 07/01/2025; hoàn thiện tiếp thu giải trình theo Báo cáo số 157/BC-UBND ngày 30/5/2025 và trình bổ sung theo Văn bản 8130/UBND-KTN ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố)*).

- Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND thành phố Đồng Nai đã phê duyệt (tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026), theo đó đã quy hoạch hướng tuyến kết nối từ cầu Phú Mỹ 2 qua đường 25C. Trên cơ sở quy hoạch tỉnh được duyệt, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 1 – khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước (được lập theo quy trình Nghị quyết 66.1/2025/NQ-CP đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05/4/2026) cũng đã cập nhật hướng tuyến nêu trên.

- Hiện nay, dự án cầu Phú Mỹ 2 đã được HĐND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Nghị quyết 521/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 và được tổ chức lễ động thổ vào ngày 15/01/2026. Khi cầu Phú Mỹ 2 hoàn thành, nếu đoạn tuyến kết nối từ chân cầu (phía Nhơn Trạch) qua phân khu Đại Phước 1 đến đường 25C chưa được chuẩn bị sẵn sàng về mặt quy hoạch và đầu tư sẽ không kịp thời phát huy tối đa hiệu quả dự án cầu Phú Mỹ 2. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch ngay tại thời điểm này là điều kiện tiên quyết để kịp thời triển khai cắm mốc giới, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng đồng bộ với tiến độ phía Tp. Hồ Chí Minh và tiến độ khai thác sân bay quốc tế Long Thành cũng như kêu gọi đầu tư tại khu vực phân khu Đại Phước 1.

- Đối với việc điều chỉnh chức năng các ô đất, Đảng ủy UBND thành phố có Báo cáo số 351-BC/ĐU ngày 08/5/2026 về việc xin chủ trương thực hiện các dự án tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai và đã được Ban thường vụ Thành ủy thống nhất chủ trương và chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương đưa các khu đất trên vào quy hoạch, khai thác hiệu quả thông qua việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhằm tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất, tạo nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội Thành phố (tại Công văn số 1846-CV/VPTU ngày 09/5/2026 của Văn phòng Thành ủy về trích Thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 09/5/2026).

Việc điều chỉnh các nội dung nêu trên được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn, đáp ứng điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn “**1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt**” và khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn “**5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch**”. Đồng thời, các nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Ngoài ra, việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050 là hết sức cần thiết và cấp bách phục vụ các dự án trọng điểm (dự án hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị, các quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất) góp phần hiện thực hóa mục tiêu tăng trưởng 2 con số trên địa bàn thành phố, đồng thời chủ trương điều chỉnh quy hoạch đã được UBND thành phố chấp thuận tại Văn bản số 2448/UBND-KTN ngày 05/6/2026.

1.2. Quan điểm, nguyên tắc điều chỉnh cục bộ

1.2.1. Quan điểm

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ phải phù hợp với quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Bám sát yêu cầu thực tiễn của địa phương, đảm bảo các cơ sở pháp lý phù hợp và tính cấp bách của nội dung điều chỉnh cục bộ.

1.2.2. Nguyên tắc

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 không làm thay đổi quy mô,

tính chất của Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 (điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ; **số 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND thành phố Đồng Nai**).

- Việc điều chỉnh cục bộ phải đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội, sự biến động của đất đai, môi trường, sự chuyển dịch chức năng, không gian đô thị;

- Các nội dung điều chỉnh phải đồng bộ với quy hoạch hiện hành, phù hợp với các định hướng của quy hoạch cấp trên và chỉ đạo của cấp có thẩm quyền;

- Phải đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về quy hoạch và đầu tư, phù hợp với ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền và của nhân dân trên địa bàn điều chỉnh quy hoạch.

1.3. Mục tiêu của điều chỉnh cục bộ

- Phục vụ công tác triển khai đầu tư xây dựng hệ thống giao thông đô thị, **giao thông có tính chất liên vùng; Điều chỉnh lại giai đoạn quy hoạch, chức năng một số ô đất để đầu tư giá quyền sử dụng đất.**

- Tháo gỡ các vướng mắc trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng khi nghiên cứu cụ thể hóa các định hướng từ quy hoạch cấp trên và làm cơ sở pháp lý để thực hiện các quy hoạch, dự án có liên quan;

- Góp phần gia tăng hiệu quả sử dụng đất, tăng thu ngân sách, ổn định xã hội và phục vụ phát triển địa phương.

1.4. Căn cứ pháp lý chính

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

- Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”, kèm QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

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

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

- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/07/2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định 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 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 (điều chỉnh hướng tuyến cầu Cát Lái và đường dẫn);

- Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 1 Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai;

- Công văn số 1846-CV/VPTU ngày 09/5/2026 của Văn phòng Thành ủy về trích Thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 09/5/2026;

- Văn bản 2448/UBND-KTN ngày 05/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc rà soát sự phù hợp của các công trình, dự án trọng điểm và các khu đất ưu tiên đầu tư so với quy hoạch chung đô thị Biên Hòa và quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch.

1.5. Phạm vi điều chỉnh quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 (điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ; **số 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND thành phố Đồng Nai**) với diện tích khoảng 511ha, gồm các nội dung như sau:

(1) Nội dung 1: Điều chỉnh tên gọi từ “*Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050*” thành “*Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch,*

thành phố Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050” cho phù hợp với mô hình chính quyền đô thị.

(2) Nội dung điều chỉnh 2: điều chỉnh chức năng sử dụng đất tại 05 vị trí, cụ thể:

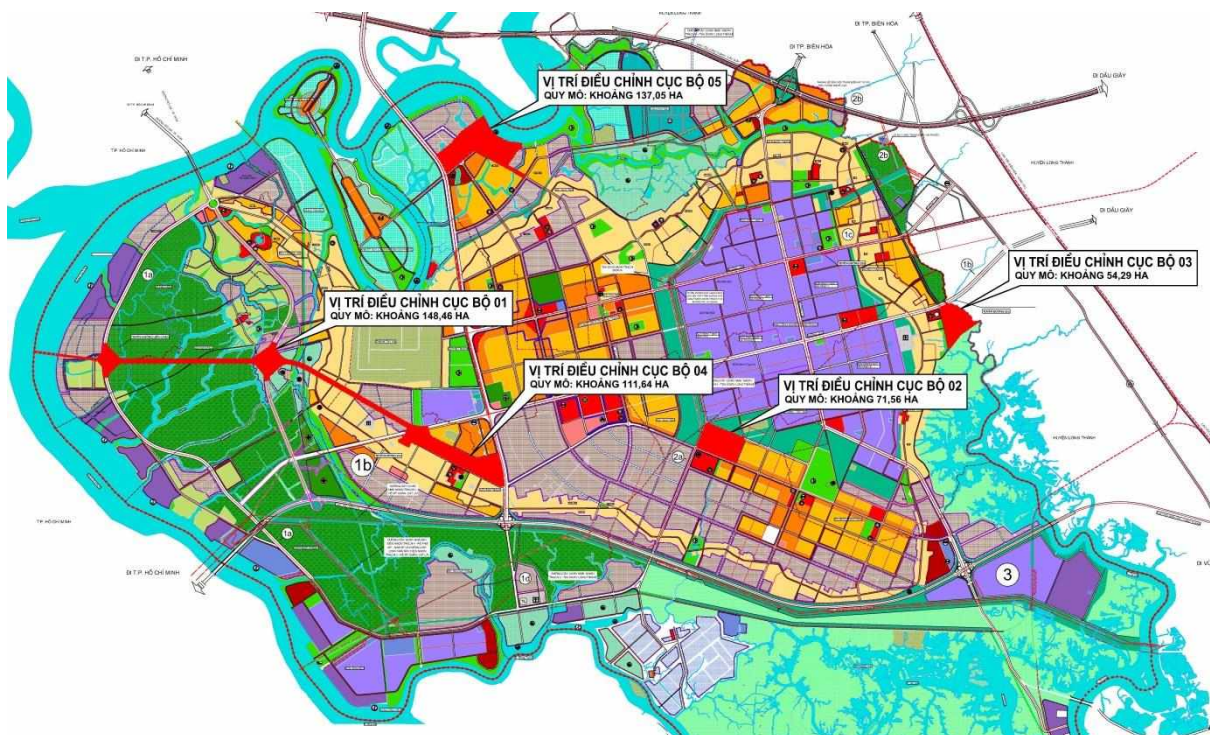
- Điều chỉnh về quy hoạch giao thông: Bổ sung hướng tuyến đường kết nối từ Cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) với lộ giới 100m; Bổ sung nút giao giữa đường Cầu Phú Mỹ - 25C và đường ĐT.769F (đường Cầu Cát Lái – cao tốc Bến Lức Long Thành).

- Điều chỉnh chức năng đất cây xanh cách ly trong phạm vi khoảng 71,56 ha tại phường Nhơn Trạch và xã Phước An sang đất đơn vị ở.

- Điều chỉnh chức năng đất sinh thái nông nghiệp và đất rừng ngập mặn trong phạm vi khoảng 54,29 ha tại xã Phước An sang đất đơn vị ở.

- Điều chỉnh chức năng đất dự trữ phát triển (giai đoạn sau 2035 là đất hỗn hợp và đất ở đô thị), đất giao thông, đất đơn vị ở trong phạm vi khoảng 111,64 ha tại phường Nhơn Trạch và xã Phước An sang đất đơn vị ở, đất hỗn hợp và đất giao thông.

- Điều chỉnh chức năng đất dự trữ phát triển (giai đoạn sau 2035 là đất hỗn hợp và đất ở đô thị), đất cây xanh, đất cảng và dịch vụ hậu cần cảng, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông trong phạm vi khoảng 137,05ha tại phường Nhơn Trạch sang đất đơn vị ở, đất cây xanh cách ly, giao thông.



Hình 1. Sơ đồ vị trí các khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ

2. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

2.1. Hiện trạng các khu vực dự kiến điều chỉnh.

- **Vị trí số 1:** Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và nút giao giữa đường Cầu Phú Mỹ - 25C và đường ĐT.769F (đường Cầu Cát Lái – cao tốc Bến Lức Long Thành) có vị trí nằm trong ranh giới địa chính xã Đại Phước và xã Phước An, TP. Đồng Nai.

- **Vị trí số 2:** khu đất khoảng 71,56 ha, nằm trong địa giới hành chính Phường Nhơn Trạch và xã Phước An, Thành phố Đồng Nai;

- **Vị trí số 3:** khu đất khoảng 54,29 ha, nằm địa giới hành chính xã Phước An, thành phố Đồng Nai;

- **Vị trí số 4:** khu đất khoảng 111,64 ha, nằm trong địa giới hành chính phường Nhơn Trạch và xã Phước An, thành phố Đồng Nai;

- **Vị trí số 5:** khu đất khoảng 137,05 ha, nằm địa giới hành chính phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai;

- Khu vực nghiên cứu điều chỉnh cục bộ chủ yếu là đất nông nghiệp và chiếm tới 90% diện tích (bao gồm đất trồng cây và các loại đất sản xuất nông nghiệp khác); bên cạnh đó là các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở nông thôn phân bố dọc theo các tuyến đường hiện trạng.



Hình 2. Hình ảnh minh họa hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch

2.2. Đánh giá kết quả rà soát và các vấn đề nảy sinh khi triển khai thực hiện theo Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch (tại Quyết định 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025)

2.2.1. Đánh giá kết quả rà soát quy hoạch

a. Những kết quả đạt được

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

b. Những hạn chế

Đến nay đô thị mới Nhơn Trạch vẫn chưa khai thác và phát huy hết các tiềm năng, lợi thế nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới, hội nhập với sự phát triển của vùng và khu vực, thúc đẩy quá trình đô thị hoá và tăng trưởng kinh tế,... Nguyên nhân là do kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị chưa đầy đủ; hạ tầng xã hội với các công trình công cộng và dịch vụ chưa đảm bảo kết nối và khai thác đồng bộ.

2.2.2. Những vấn đề nảy sinh cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch

Trong quá trình triển khai thực hiện Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 và các nội dung cập nhật theo Quyết định 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025, phát sinh một số vấn đề cần được xem xét, điều chỉnh, cụ thể như sau:

- Tuyến đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và nút giao với đường dẫn cầu Cát Lái nằm trong địa giới hành chính xã Đại Phước và xã Phước An, Thành phố Đồng Nai là một trục giao thông chính kết nối với sân bay Long Thành mang tính chất chiến lược trong sự phát triển toàn vùng, đã được định hướng trong hồ sơ Quy hoạch tỉnh được duyệt tại Quyết định 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh; tuy nhiên lại chưa được định hướng tại quy hoạch chung trước đó, gây khó khăn trong công tác đồng bộ hạ tầng, quản lý quy hoạch, cấp phép xây dựng và triển khai các dự án đầu tư có liên quan. Đồng thời, việc điều chỉnh giai đoạn quy hoạch, chức năng sử dụng đất tại một số ô đất để đầu tư nguồn lực phát triển kinh tế-xã hội, góp phần hiện thực hóa mục tiêu tăng trưởng 2 con số trên địa bàn thành phố.

- Việc rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung là cần thiết nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các loại quy hoạch, các cấp độ quy hoạch và phù hợp với định hướng phát triển thực tế của địa phương.

*** Đánh giá, nhận xét**

Việc chỉnh đốn, điều chỉnh cục bộ nội dung phụ lục liên quan đến đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và các ô đất nằm trong địa giới hành chính Phường Nhơn Trạch và xã Phước An, Thành phố Đồng Nai được đánh giá như sau:

- Về quy hoạch giao thông: Việc bổ sung đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) góp phần hoàn thiện mạng lưới giao thông theo định hướng đã được phê duyệt tại Quy hoạch tỉnh, quy hoạch phân khu Đại Phước 1, đảm bảo tính kết nối và đồng bộ giữa các trục giao thông trong khu vực, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

- Về sử dụng đất: Việc bổ sung tuyến giao thông và điều chỉnh giai đoạn quy hoạch, chức năng sử dụng đất tại một số ô đất để đầu tư tạo nguồn lực phát triển kinh tế-xã hội dẫn đến thay đổi cục bộ về quy mô và chức năng sử dụng đất. Tuy nhiên, các điều chỉnh này mang tính cục bộ, không làm thay đổi các chỉ tiêu chính của quy hoạch chung.

- Về tính pháp lý và quản lý quy hoạch: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các loại quy hoạch, các cấp độ quy hoạch, tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và triển khai các dự án đầu tư theo quy định.

3. PHÂN TÍCH CÁC ĐIỀU KIỆN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH THEO CÁC NỘI DUNG RÀ SOÁT VÀ ĐỀ XUẤT

3.1. Nội dung 1: Điều chỉnh công trình hạ tầng giao thông

Hiện nay, tuyến đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và nút giao với đường dẫn cầu Cát Lái đã được định hướng trong Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) phê duyệt tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 1- Khu đô thị thông minh ven sông và đổi mới sáng tạo được UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) phê duyệt tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05/4/2026.

Đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) là mắt xích chiến lược giải quyết các điểm nghẽn giao thông tại cửa ngõ phía Đông TP.HCM và mở không gian phát triển mới cho Thành phố Đồng Nai. Giúp tạo ra một lộ trình thay thế hoàn hảo, tăng cường kết nối, đồng bộ hạ tầng giao thông giữa khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh và Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Giảm tải áp lực giao thông tuyến Quốc lộ 51, với mật độ xe container dày đặc, chia sẻ lưu lượng xe đi về phía sân bay Long Thành và các khu công nghiệp, giảm thiểu tai nạn và ùn tắc.

Tạo trục động lực kết nối sân bay Long Thành, Đón đầu lưu lượng giao thông từ cao tốc Bến Lức – Long Thành và Biên Hòa – Vũng Tàu.

3.2. Nội dung 2: Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch

Việc điều chỉnh giai đoạn quy hoạch, chức năng sử dụng đất tại một số ô đất thuộc phường Nhơn Trạch và xã Phước An tạo quỹ đất đầu tư giá trị tạo nguồn lực phát triển kinh tế-xã hội, góp phần hiện thực hóa mục tiêu tăng trưởng 2 con số trên địa bàn thành phố.

3.3. Đánh giá sự phù hợp của việc điều chỉnh cục bộ với quy định pháp luật

Việc điều chỉnh các nội dung nêu trên được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn, đáp ứng điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn “1. Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia hoặc có sự điều chỉnh của quy hoạch đô thị và nông thôn cấp độ cao hơn làm thay đổi nội dung quy hoạch đã được phê duyệt” và khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn “5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch”. Đồng thời, các nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch, không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Ngoài ra, việc lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050 là hết sức cần thiết và cấp bách phục vụ các dự án trọng điểm (dự án hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị, các quỹ đất để đầu tư giá quyền sử dụng đất) góp phần hiện thực hóa mục tiêu tăng trưởng 2 con số trên địa bàn thành phố, đồng thời chủ trương điều chỉnh quy hoạch đã được UBND thành phố chấp thuận tại Văn bản số 2448/UBND-KTN ngày 05/6/2026.

4. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

4.1. Nội dung điều chỉnh 1: Điều chỉnh công trình hạ tầng giao thông

4.1.1. Quy hoạch cấp trên hoặc chỉ đạo của cấp có thẩm quyền

Các văn bản hoặc quy hoạch của cấp trên:

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

- 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 số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ);

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh hướng tuyến cầu Cát Lái và đường dẫn) (**Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025** của UBND tỉnh Đồng Nai).

- **Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).**

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 1 Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Công văn số 1846-CV/VPTU ngày 09/5/2026 của Văn phòng Thành ủy về trích Thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 09/5/2026;

- Văn bản 2448/UBND-KTN ngày 05/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc rà soát sự phù hợp của các công trình, dự án trọng điểm và các khu đất ưu tiên đầu tư so với quy hoạch chung đô thị Biên Hòa và quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch.

4.1.2. Nội dung điều chỉnh

- Nội dung quy hoạch đã phê duyệt:

Nội dung quy hoạch đã phê duyệt theo các Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016, Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 và Quyết định số **2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025**: chưa có tuyến đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường Nguyễn Ái Quốc.

- Phương án điều chỉnh cục bộ:

Bổ sung đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và nút giao giữa đường Cầu Phú Mỹ - 25C và đường ĐT.769F (đường Cầu Cát Lái – cao tốc Bến Lức Long Thành) với lộ giới tuyến đường là 100m.

4.1.3. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án theo nội dung đề xuất điều chỉnh

Tính liên tục và đồng bộ hệ thống giao thông sau điều chỉnh cục bộ thể hiện trên các yếu tố sau:

- Về giao thông: Bổ sung đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và nút giao giữa đường Cầu Phú Mỹ - 25C và đường ĐT.769F (đường Cầu Cát Lái – cao tốc Bến Lức Long Thành) với lộ giới tuyến đường là 100m đóng vai trò là trục đối ngoại huyết mạch, tạo khớp nối chính xác cho các công trình hạ tầng trọng điểm đang triển khai.

- Về đất đai: việc điều chỉnh lộ giới chủ yếu ảnh hưởng đến đất nông nghiệp, do đó không có tác động tiêu cực đến đô thị và các chỉ tiêu đất xây dựng đô thị.

- Về chỉ tiêu chính của mạng lưới đường trước và sau điều chỉnh:

- + Mật độ mạng lưới đường: thay đổi tăng do bổ sung tuyến đường;

- + Tỷ lệ đất giao thông xét trên tỷ lệ đất xây dựng đô thị: tỷ lệ đất giao thông tăng.

- Tác động đến các dự án có liên quan:

- + Các dự án hai bên tuyến đường: tác động không đáng kể do thực trạng quản lý lộ giới của đô thị Nhơn Trạch đã cơ bản quản lý lộ giới mở rộng, do đó không phát sinh các phức tạp phải xử lý trong quá trình điều chỉnh quy hoạch.

- + Dự án đầu tư đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) và nút giao giữa đường Cầu Phú Mỹ - 25C và đường ĐT.769F (đường Cầu Cát Lái – cao tốc Bến Lức Long Thành): phù hợp do được đồng bộ các loại hình quy hoạch, đồng thời đồng bộ cơ sở pháp lý, dự án đầu tư theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt.

4.1.4. Hiệu quả về kinh tế - xã hội và đề xuất các giải pháp để khắc phục các vấn đề nảy sinh; lộ trình, kế hoạch thực hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ.

a. Hiệu quả kinh tế - xã hội

- Hiệu quả kinh tế: điều chỉnh cục bộ có lợi ích về kinh tế rõ rệt do:

- + Đẩy nhanh tiến độ đầu tư công các dự án giao thông huyết mạch để hình thành khung hạ tầng chính của đô thị.

- + Đảm bảo tính đồng bộ về quản lý đất đai hai bên tuyến đường với các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được chấp thuận, giảm thiểu chi phí xã hội khi điều chỉnh các quy hoạch theo phương án hiện hành.

- Hiệu quả xã hội:

Khi triển khai sớm tuyến đường này góp phần xây dựng mạng giao thông liên hoàn, giúp di chuyển đến các tuyến cao tốc thuận lợi, đặc biệt đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C) là trục giao thông huyết mạch mới nối trung tâm thành phố Hồ Chí Minh tới sân bay Quốc tế Long Thành đang triển khai để tạo

tính đồng bộ, hiệu quả và khai thác được tối đa các chức năng hình thành trong tương lai.

b. Các giải pháp để khắc phục các vấn đề nảy sinh

- Khắc phục vấn đề bổ sung tuyến đường và nút giao trước và sau điều chỉnh:

+ Vị trí điều chỉnh chủ yếu đi qua đất nông nghiệp, phát sinh ảnh hưởng mới đến khu vực chưa có trong quy hoạch. Việc khắc phục các phát sinh này được thực hiện trong quá trình tổ chức triển khai dự án đầu tư trên nguyên tắc khi đền bù phải đảm bảo chất lượng sống của người dân, hạn chế tối đa tác động tới dân cư hiện hữu, tới khu vực đã sinh sống ổn định và đảm bảo các quyền lợi hợp pháp khác khi có dự án đi qua.

- Khắc phục các bất cập (nếu có) tới các dự án trên địa bàn điều chỉnh: sau khi điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, tổ chức rà soát lại toàn bộ các quy hoạch và dự án trên địa bàn, nếu có mâu thuẫn với quy hoạch này phải điều chỉnh lại để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

c. Lộ trình, kế hoạch thực hiện các công trình hạ tầng giao thông

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung được duyệt, triển khai thực hiện dự án theo các lộ trình, kế hoạch thực hiện dự án;

Bảng 1: Bảng tiến độ đầu tư xây dựng

STT	Tên hạng mục	Tiến độ thực hiện
1	Đầu tư xây dựng đường nối từ cầu Phú Mỹ 2 đến đường ĐT.769D (đường 25C)	Năm 2026-2029

Ghi chú: tên dự án cụ thể được chính xác trong giai đoạn triển khai theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

4.2. Nội dung 2: Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch

4.2.1. Quy hoạch cấp trên hoặc chỉ đạo của cấp có thẩm quyền

Các văn bản hoặc quy hoạch của cấp trên:

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

- 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 số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ);

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh hướng tuyến cầu Cát Lái và đường dẫn) (**Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025** của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (**Quyết định 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026** của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 1 Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai (Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 05/04/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Công văn số 1846-CV/VPTU ngày 09/5/2026 của Văn phòng Thành ủy về trích Thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Thành ủy ngày 09/5/2026;

- Văn bản 2448/UBND-KTN ngày 05/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc rà soát sự phù hợp của các công trình, dự án trọng điểm và các khu đất ưu tiên đấu giá so với quy hoạch chung đô thị Biên Hòa và quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch.

4.2.2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

- Nội dung quy hoạch đã phê duyệt theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016: gồm đất ở đô thị, đất nông nghiệp, đất cây xanh công viên, đất hạ tầng kỹ thuật, đất cảng và dịch vụ hậu cần cảng, đất cây xanh cách ly, đất rừng ngập mặn, mặt nước, đất dự trữ (sau 2035 là đất ở đô thị và đất hỗn hợp) và đất giao thông.

- Phương án điều chỉnh cục bộ: điều chỉnh sang các chức năng đất đơn vị ở, đất hỗn hợp, đất cây xanh cách ly, giao thông và mặt nước.

Chức năng giao thông nội bộ và các chức năng khác có sự thay đổi về bố trí sẽ được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu xây dựng đô thị, phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và các quy định khác có liên quan.

4.2.3. Tính liên tục, đồng bộ của đồ án theo nội dung đề xuất điều chỉnh

Việc điều chỉnh sự bố trí vị trí các chức năng sử dụng đất không ảnh hưởng đến khu vực dân dụng đô thị và đảm bảo giữ gìn giá trị văn hóa di sản địa phương. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh sẽ được cụ thể khi triển khai lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên cơ sở đảm bảo thống nhất với phương án quy hoạch sử dụng đất tại Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và cụ thể hóa tại quy hoạch phân khu xây dựng; bảo đảm tuân thủ hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ sông suối và kết nối đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực, phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và các quy định khác có liên quan.

4.2.4. Hiệu quả về kinh tế - xã hội và đề xuất các giải pháp để khắc phục các vấn đề nảy sinh; lộ trình, kế hoạch thực hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ.

a) Hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Hiệu quả về kinh tế: khi chuyển đổi sự bố trí của các chức năng sử dụng đất, tạo lợi thế khả năng tiếp cận tuyến đường mới, hạn chế thiệt hại lớn cho khu vực và có khả năng thu hút một lượng lớn doanh nghiệp đến đầu tư vì có vị trí đặc biệt thuận lợi, cho phép hình thành khu vực phát triển đô thị, dân cư, các khu chức năng điển hình của tỉnh với giá trị gia tăng cao, đóng góp ngân sách tốt.

- Hiệu quả về xã hội: Bổ sung tuyến đường giúp việc di chuyển của người dân được thuận lợi hơn; việc tạo các quỹ đất phù hợp giai đoạn phát triển để đấu giá tăng nguồn thu ngân sách để phân bổ cho các hoạt động về an sinh, xã hội,...

b) Các giải pháp để khắc phục các vấn đề nảy sinh

- Hiện hay, trong phương án dự thảo điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị

Nhon Trạch, thành phố Đồng Nai đến năm 2045 đã nghiên cứu các nội dung nêu trên, đảm bảo sự hài hòa trong tổng thể không gian chung của đô thị, phù hợp theo tình hình phát triển thực tế của địa phương.

5. TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ VÀ HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH VỚI TOÀN ĐÔ THỊ

5.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị sau khi điều chỉnh cục bộ

5.1.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh.

Bảng 2: Thống kê sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ quy hoạch

TT	Hạng mục	Kết quả điều chỉnh cục bộ 2026	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ trên tổng diện tích đất (%)
I	Tổng diện tích đất tự nhiên	41.078,00	100,00
I	Đất xây dựng đô thị	13.419,27	32,67
1.1	Đất dân dụng	2.592,54	6,31
-	Đất các đơn vị ở	1.780,96	4,34
	<i>Trong đó: Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo xen kẽ</i>	<i>633,98</i>	<i>1,54</i>
	<i>Đất ở xây mới</i>	<i>885,38</i>	<i>2,16</i>
-	Đất công trình công cộng	128,90	0,31
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	160,64	0,39
-	Đất giao thông	522,03	1,27
1.2	Đất ngoài dân dụng	10.826,73	26,36
-	Đất Khu công nghiệp	3.720,10	9,06
-	Đất cơ quan, công trình sự nghiệp	85,10	0,21
-	Đất trường đào tạo	320,00	0,78
-	Đất công trình công cộng + dịch vụ thương mại	274,50	0,67
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	468,80	1,14
-	Đất hỗn hợp	1.039,22	2,53
-	Đất giao thông đô thị - giao thông đối ngoại	1.811,08	4,41
-	Đất khu đô thị du lịch	1.006,00	2,45
-	Đất du lịch sinh thái	1.138,56	2,77
-	Đất hạ tầng kỹ thuật	49,16	0,12
-	Đất cảng và hậu cần cảng	914,21	2,23
II	Đất khác	27.658,73	67,33
2.1	Đất khu dân cư nông thôn	2.504,43	6,10
2.2	Đất an ninh, quốc phòng	535,30	1,30
2.3	Đất tôn giáo	54,34	0,13
2.4	Đất nghĩa trang	97,70	0,24
2.5	Đất cây xanh sinh thái	1.057,38	2,57
2.6	Đất cây xanh cách ly	1.098,71	2,67
2.7	Đất nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng cây hàng năm - vườn liền kề nhà ở, trồng cây lâu năm)	8.033,07	19,56
2.8	Đất lâm nghiệp - sông suối và mặt nước chuyên dùng và các loại đất khác	14.277,79	34,76

5.1.2. Điều chỉnh sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển không gian và sử dụng đất theo quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch được duyệt. Việc điều chỉnh chỉ làm thay đổi diện tích một số loại đất chính như sau:

- Đất xây dựng đô thị tăng 399,78 ha, trong đó:
 - + Đất đơn vị ở tăng 254,78 ha;
 - + Đất hỗn hợp tăng 61,69 ha;
 - + Đất giao thông đô thị - giao thông đối ngoại tăng 120,34ha;
 - + Đất du lịch sinh thái giảm 29,69 ha.
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật giảm 2,14 ha
 - + Đất cảng và hậu cần cảng giảm 5,19 ha
- Đất khác giảm 399,78 ha, trong đó:
 - + Đất khu dân cư nông thôn giảm 2,38ha;
 - + Đất cây xanh sinh thái giảm 12,92 ha;
 - + Đất cây xanh cách ly giảm 63,11 ha;
 - + Đất nông nghiệp giảm 89,88 ha;
 - + Đất lâm nghiệp – sông suối và mặt nước chuyên dùng và các loại đất khác giảm 231,50 ha.

5.2. Các biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ:

a. Rà soát các quy hoạch, dự án có liên quan:

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cần thiết rà soát, cập nhật lại các đồ án, dự án, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội các địa phương, chính sách chuyển đổi ngành nghề... có liên quan đến phạm vi quy hoạch nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong công tác quản lý và triển khai thực hiện.

b. Các biện pháp kiểm soát môi trường:

Bổ sung các biện pháp quản lý môi trường, xây dựng đồng bộ hệ thống xử lý, thu gom tại các khu dân cư hiện trạng và khu quy hoạch mới. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa, dẫn về khu vực xử lý, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

Kiểm soát tỷ lệ các loại đất, mật độ cây xanh trong công trình, tỷ lệ đường giao thông có mạng lưới đảm bảo quy chuẩn, nghiêm cấm các loại phương tiện có nhiều khói bụi, độ ồn vượt tiêu chuẩn.

c. Các biện pháp ổn định xã hội:

Có chính sách cụ thể, đảm bảo chuyển đổi ngành nghề cho người dân, giải quyết ổn thỏa, đảm bảo quyền lợi cho người dân bị tác động khi thực hiện các bước tiếp theo của quy hoạch điều chỉnh.

5.3. Đánh giá kết quả điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 tại các khu vực nêu trên đã được tiến hành với nội dung điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển, các giải pháp quy hoạch chính và cấu trúc của khu đô thị đã được hoạch định tại của quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2016;

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

Điều chỉnh quy hoạch đã đem lại nhiều yếu tố tích cực, đem lại lợi ích trực tiếp đến dân cư trên địa bàn, tại các khu vực điều chỉnh.

6. CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẠT ĐƯỢC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

TT	Hạng mục	Kết quả điều chỉnh cục bộ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../2026		Diện tích điều chỉnh (+/- ha)	Kết quả điều chỉnh cục bộ 2026	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ trên tổng diện tích đất (%)		Diện tích (ha)	Tỷ lệ trên tổng diện tích đất (%)
I	Tổng diện tích đất tự nhiên	41.078,00	100		41.078,00	100,00
I	Đất xây dựng đô thị	13.019,49	31,7	399,78	13.419,27	32,67
1.1	Đất dân dụng	2.337,76	5,7	254,78	2.592,54	6,31
-	Đất các đơn vị ở	1.517,52	3,7	263,44	1.780,96	4,34
	<i>Trong đó: Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo xen kẽ</i>	633,98	1,5		633,98	1,54
	<i>Đất ở xây mới</i>	885,38	2,2		885,38	2,16
-	Đất công trình công cộng	128,90	0,3		128,90	0,31
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	160,64	0,39		160,64	0,39
-	Đất giao thông	530,70	1,3	-8,67	522,03	1,27
1.2	Đất ngoài dân dụng	10.681,73	25,8	145,01	10.826,73	26,36
-	Đất Khu công nghiệp	3.720,10	9,1		3.720,10	9,06
-	Đất cơ quan, công trình sự nghiệp	85,10	0,2		85,10	0,21
-	Đất trường đào tạo	320,00	0,8		320,00	0,78
-	Đất công trình công cộng + dịch vụ thương mại	274,50	0,7		274,50	0,67
-	Đất cây xanh, thể dục thể thao	468,80	1,1		468,80	1,14
-	Đất hỗn hợp	977,53	2,4	61,69	1.039,22	2,53
-	Đất giao thông đô thị - giao thông đối ngoại	1.690,74	4,1	120,34	1.811,08	4,41
-	Đất khu đô thị du lịch	1.006,00	2,4		1.006,00	2,45
-	Đất du lịch sinh thái	1.168,25	2,8	-29,69	1.138,56	2,77
-	Đất hạ tầng kỹ thuật	51,30	0,1	-2,14	49,16	0,12

-	Đất cảng và hậu cần cảng	919,40	2,2	-5,19	914,21	2,23
II	Đất khác	28.058,51	68,5	-399,78	27.658,73	67,33
2.1	Đất khu dân cư nông thôn	2.506,81	6,1	-2,38	2.504,43	6,10
2.2	Đất an ninh, quốc phòng	535,30	1,3		535,30	1,30
2.3	Đất tôn giáo	54,34	0,1		54,34	0,13
2.4	Đất nghĩa trang	97,70	0,2		97,70	0,24
2.5	Đất cây xanh sinh thái	1.070,30	2,6	-12,92	1.057,38	2,57
2.6	Đất cây xanh cách ly	1.161,82	2,8	-63,11	1.098,71	2,67
2.7	Đất nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng cây hàng năm - vườn liền kề nhà ở, trồng cây lâu năm)	8.122,95	19,8	-89,88	8.033,07	19,56
2.8	Đất lâm nghiệp - sông suối và mặt nước chuyên dùng và các loại đất khác	14.509,29	35,3	-231,50	14.277,79	34,76

7. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐẾN VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

7.1. Luận chứng về tính liên tục, đồng bộ của đồ án

- Các nội dung kế thừa từ Quy hoạch cũ còn giá trị: Đồ án kế thừa toàn bộ Quy hoạch chung cũ về mặt tính chất, chức năng, các định hướng chính về mặt không gian tổng thể cũng như các quy hoạch hạ tầng khác. Việc điều chỉnh vị trí cục bộ của một khu vực chức năng với diện tích chịu ảnh hưởng khoảng 523 ha (chiếm khoảng 1,27%) tuy nhiên chủ yếu liên quan đến việc bổ sung tuyến giao thông kết nối (khoảng 148,46ha) và điều chỉnh giai đoạn quy hoạch (các chức năng là đất dự trữ giai đoạn đến năm 2035, sau 2035 là đất ở đô thị và đất hỗn hợp) không làm thay đổi lớn tới quy hoạch cũ đã được phê duyệt.

- Việc chuyển đổi nêu trên góp phần khai thác hiệu quả sử dụng đất, cũng như phát triển kinh tế tại khu vực đô thị Nhơn Trạch nói riêng và thành phố Đồng Nai nói chung.

- Đảm bảo đồng bộ giữa đồ án cũ và mới: Nội dung chỉnh sửa cục bộ về khu chức năng cụ thể trong quy hoạch của đồ án, được kết nối chặt chẽ và không làm thay đổi nội dung những khu vực còn lại của khu đô thị mới Nhơn Trạch, vì vậy đảm bảo sự đồng bộ, khớp nối, hoàn chỉnh trên tổng thể một cách toàn diện và hiệu quả.

7.2. Các tác động tích cực

7.2.1. Tác động tích cực đến phát triển kinh tế địa phương

Như đã phân tích ở trên, các khu vực dự kiến chuyển đổi chức năng sử dụng đất, sẽ giúp khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời mang lại cho địa phương cơ hội to lớn trong quá trình khai thác tối đa lợi thế của khu vực và thu hút đầu tư, từ đó tạo đà tăng trưởng kinh tế cho thành phố Đồng Nai.

Việc điều chỉnh cục bộ giúp thúc đẩy thu hút đầu tư, phát triển các dự án làm tăng cường tính khả thi việc thực hiện xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch theo mục tiêu Thủ tướng Chính phủ đã đề ra. Kịp thời tháo gỡ khó khăn và giải quyết một số dự án đang triển khai và đã hình thành. Trên cơ sở đó, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

7.2.2. Tác động về mặt xã hội

Bên cạnh yếu tố kinh tế, điều chỉnh và cập nhật tuyến đường sẽ đem lại lợi ích nhất định cho dân cư địa phương, tạo nên hiệu quả tích cực về môi trường xã hội cho khu vực. Sớm hình thành hạ tầng khung để đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân, thuận lợi trong việc giao thương và thu hút các cư dân địa phương, thu hút lao động, tạo thêm công ăn việc làm, nâng cao dân trí, tạo ra các sinh kế đa dạng cho người dân, phát triển kết cấu hạ tầng đô thị, từ đó góp phần từng bước nâng cao tích lũy và chuyển dịch cơ cấu kinh tế cho toàn đô thị.

7.3. Các tác động tiêu cực

Các tác động tiêu cực không có, chủ yếu điều chỉnh đầu mối hạ tầng khung, để triển khai các dự án và sớm hình thành các công trình đầu mối, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế của địa phương, cũng như của thành phố Đồng Nai, các quỹ đất bị điều chỉnh chủ yếu là đất nông nghiệp, đất dự trữ phát triển, chất lượng kém để tránh và hạn chế đền bù giải tỏa khi đầu tư dự án.

8. ĐỀ XUẤT BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CÁC VẤN ĐỀ MỚI NẢY SINH DO ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

8.1. Rà soát các quy hoạch, dự án có liên quan:

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cần thiết rà soát, cập nhật lại các đồ án, dự án, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội các địa phương, chính sách chuyển đổi ngành nghề... có liên quan đến phạm vi quy hoạch nhằm đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong công tác quản lý và triển khai thực hiện.

8.2. Các biện pháp kiểm soát môi trường:

Bổ sung các biện pháp quản lý môi trường, xây dựng đồng bộ hệ thống xử lý, thu gom tại các khu dân cư hiện trạng và khu quy hoạch mới. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa, dẫn về khu vực xử lý, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

Kiểm soát tỷ lệ các loại đất, mật độ cây xanh trong công trình, tỷ lệ đường giao thông có mạng lưới đảm bảo quy chuẩn, nghiêm cấm các loại phương tiện có nhiều khói bụi, độ ồn vượt tiêu chuẩn.

8.3. Các biện pháp ổn định xã hội:

Có chính sách cụ thể, đảm bảo chuyển đổi ngành nghề cho người dân, giải quyết ổn thỏa, đảm bảo quyền lợi cho người dân chịu tác động khi thực hiện các bước tiếp theo của quy hoạch điều chỉnh.

9. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

9.1. Kế hoạch triển khai các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quá trình nghiên cứu điều chỉnh cục bộ sẽ xem xét toàn diện các nội dung bất cập, các nội dung mới cần thực hiện ở bước điều chỉnh cục bộ. Sau khi đồ án điều chỉnh cục bộ được phê duyệt, UBND thành phố Đồng Nai chỉ đạo các phường/xã trình các kế hoạch triển khai rà soát lập đồ án các QHPK có liên quan đến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung.

9.2. Trách nhiệm triển khai trước khi điều chỉnh cục bộ được phê duyệt

9.2.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

Cơ quan chuyên môn về quy hoạch, chủ trì tổ chức việc thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch, tổ chức thẩm định trình UBND thành phố Đồng Nai xem xét, chỉ đạo.

9.2.2. Trách nhiệm của UBND các phường/xã:

Phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch để triển khai lấy ý kiến nhân dân theo quy định.

9.2.3. Trách nhiệm của UBND thành phố Đồng Nai.

Sớm phê duyệt hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 để làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thi công tuyến đường kết nối cầu Phú Mỹ 2 đến đường 25C và các dự án liên quan khác.

9.3. Sau khi điều chỉnh cục bộ được phê duyệt

UBND thành phố và các phường/xã chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát việc thực

hiện quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án đã được phê duyệt.

9.3.1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Là cơ quan giúp UBND thành phố Đồng Nai quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị và các khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của UBND thành phố Đồng Nai.

9.3.2. Trách nhiệm của các ngành liên quan

Các sở, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được UBND thành phố phân công giám sát việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt; Phối hợp, hướng dẫn UBND các xã, phường và các cơ quan có liên quan trong việc tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ các vướng mắc trong quá trình quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch.

9.3.3. Trách nhiệm của UBND thành phố Đồng Nai

Là cơ quan giám sát chung, kiểm soát việc thực hiện, triển khai quy hoạch. Quyết định các vấn đề vướng mắc trong quá trình quản lý và thực hiện quy hoạch đô thị.

10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu tài liệu, số liệu thu thập, kết hợp với khảo sát hiện trạng và đánh giá chi tiết những yếu tố liên quan. Quy hoạch được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho xúc tiến đầu tư từ các nguồn vốn Trung ương, địa phương, vốn xã hội khác; gia tăng ngân sách cho, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Điều chỉnh quy hoạch về cơ bản tuân thủ các định hướng phát triển của quy hoạch chung đô thị được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ tại các Quyết định 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 và Quyết định số 862/QĐ-TTg ngày 16/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Đồ án cũng xem xét và đánh giá, chuyển đổi một số khu chức năng đất để tăng giá trị sử dụng của đất đai, phù hợp với điều kiện hiện trạng phát triển và kinh tế xã hội của địa phương, các định hướng mới của thành phố Đồng Nai, góp phần hiện thực hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt, xúc tiến quá trình đô thị hóa; tổ chức hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với điều kiện tự nhiên, dân cư, kích bản phát triển kinh tế.

10.2. Kiến nghị

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt, đề quy hoạch được thực hiện đúng theo kế hoạch đề ra, kiến nghị:

- Thành phố Đồng Nai cùng các phường/xã thuộc đô thị Nhơn Trạch xây dựng các chương trình hành động, các kế hoạch cụ thể nhằm đạt được mục tiêu xây dựng Khu đô thị mới Nhơn Trạch. Tổ chức rà soát, điều chỉnh quy hoạch phân khu (nếu có) các khu vực liên quan đến điều chỉnh cục bộ, đảm bảo kết nối đồng bộ các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch với các khu chức năng khác, không phá vỡ cấu trúc, định hướng phát triển không gian chung của khu đô thị mới Nhơn Trạch. Triển khai song

song công tác quy hoạch chi tiết khu vực điều chỉnh cục bộ (trường hợp đã có quy hoạch phân khu) và công tác lập dự án xây dựng, thu hút đầu tư các hạng mục ưu tiên trong phạm vi các phường/xã.

- UBND thành phố, các ban, ngành thống nhất và tập trung chỉ đạo việc thực hiện đồ án. Đặc biệt tập trung xây dựng dự án hạ tầng giao thông để kết nối các khu chức năng với nhau một cách hoàn chỉnh, đồng thời tạo điều kiện cho việc đầu tư xây dựng theo đúng lộ trình đặt ra.

PHỤ LỤC

- Văn bản pháp lý liên quan**
- Bản vẽ minh họa**