

QHCT XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500) KHU ĐẤT KHOẢNG 102HA TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

BỘ XÂY DỰNG
VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN QUỐC GIA
VIỆN NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
Địa chỉ: số 10 Hoa Lư, Q.Hai Bà Trưng, Hà nội - Tel: +84 4 2221 0888 FAX: +84 4 3974 7990

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500)
KHU ĐẤT KHOẢNG 102 HA
TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI
ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

Đồng Nai, Tháng 11 năm 2025

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500)
KHU ĐẤT KHOẢNG 102 HA TẠI
XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI
ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC AN – TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ PHƯỚC AN
(Kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2025)

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ - UBND XÃ PHƯỚC AN
(Kèm theo Báo cáo thẩm định số/BC-PKT ngày ... tháng ... năm 2025)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI
(Kèm theo Tờ trình số/TTr-TTPTQĐ ngày ... tháng ... năm 2025)

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH:
VIỆN NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ
Viện quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia-BXD
Giám đốc

THS.KTS ĐỖ KIM DUNG

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/500)
KHU ĐẤT KHOẢNG 102 HA
TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI
ĐỊA ĐIỂM: XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI.

Chủ nhiệm:

Chủ trì lập thiết kế QHXD :

Tham gia thiết kế:

Chuyên gia thiết kế QHXD :

Tham gia thiết kế QHXD :

PGĐ.THS.KTS. Sâm Minh Tuấn

KTS. Nguyễn Minh Phương

KTS. Trần Hoàng Giang

KTS. Nguyễn Ngọc Kiên

KTS. Đặng Thị Nguyễn Huyền

KTS. Nguyễn Thị Thanh Hương

KTS. Nguyễn Hồng Dương

KTS. Nguyễn Văn Hoàng

KTS. Nguyễn Đại Thắng

THS.KTS. Đinh Nguyệt Ánh

THS.KS. Lê Huy Phong

THS.KS. Nguyễn Thị Thùy Dung

Chủ trì lập thiết kế quy hoạch HTKT :

Chủ trì lập thiết kế quy hoạch điện :

Chủ trì lập thiết kế quy hoạch giao thông :

Chủ trì đánh giá môi trường chiến lược :

MỤC LỤC

I.PHẦN MỞ ĐẦU	6
1.1.Các yếu tố về chiến lược phát triển kinh tế xã hội của quốc gia, vùng tác động lên định hướng phát triển không gian đô thị của tổng thể huyện Nhơn Trạch (cũ) tỉnh Đồng Nai.....	6
1.2.Vị thế và vai trò của tỉnh Đồng Nai trong bối cảnh phát triển mới.....	6
1.3.Những lợi thế, tiềm năng trong công tác quy hoạch, phát triển đô thị trong giai đoạn hiện nay	7
1.4.Những bất cập trong tình hình phát triển đô thị hiện nay.....	7
1.5.Sự cần thiết phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai	7
1.6.Mục tiêu và nhiệm vụ đối với khu vực lập quy hoạch	8
II.CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	9
2.1.Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế	9
2.2.Căn cứ pháp lý cụ thể của dự án	9
2.3.Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ.....	10
III.VỊ TRÍ, RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH	12
3.1.Vị trí khu vực lập quy hoạch	12
3.2.Quy mô quy hoạch.....	13
IV.ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG	14
4.1.Điều kiện tự nhiên.....	14
4.2.Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan khu vực.....	16
4.3.Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	18
4.4.Hiện trạng xã hội.....	22
V.NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....	24
5.1.Nội dung, nhiệm vụ chung	24
5.2.Nội dung,nhiệm vụ cụ thể	24
VI.DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ,KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN....	27
6.1.Các tiền đề phát triển đô thị.....	27
6.2.Tính chất	28
6.3.Dự kiến về chức năng sử dụng đất.....	28
6.4.Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật	29
VII.QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	33

7.1. Quan điểm và nguyên tắc lập quy hoạch	33
7.2. Vị trí khu vực quy hoạch trong điều chỉnh QHC đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050	34
7.3. Ý tưởng quy hoạch	35
7.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	36
7.5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	49
7.6. Thiết kế đô thị	64
7.7. Hình ảnh thiết kế, phối cảnh khu vực	68
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	70
8.1. Giao thông.....	70
8.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa	73
8.3. Quy hoạch cấp nước	75
8.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.....	86
8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	93
8.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	98
8.7. Bảo vệ môi trường	104
IX. KINH TẾ XÂY DỰNG.....	111
9.1. Khái toán chi phí đầu tư xây dựng dự án.....	111
9.2. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên.....	111
X. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	113
10.1. Kết luận.....	113
10.2. Kiến nghị.....	113

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Các yếu tố về chiến lược phát triển kinh tế xã hội của quốc gia, vùng tác động lên định hướng phát triển không gian đô thị của tổng thể huyện Nhơn Trạch (cũ) tỉnh Đồng Nai.

Huyện Nhơn Trạch (cũ), tỉnh Đồng Nai liền kề phía Đông TP.HCM, nằm dọc theo QL.51 từ Biên Hòa đi Vũng Tàu, được bao bọc 3 mặt bởi các sông Đồng Nai, sông Lòng Tàu, sông Đồng Tranh và sông Thị Vải, giáp cảng hàng không quốc tế Long Thành, hệ thống cảng biển nước sâu, các tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, Bến Lức - Long Thành, Biên Hòa – Vũng Tàu... Với vị trí như vậy, Nhơn Trạch được xác định là đầu mối giao thông quan trọng gắn liền với phát triển đô thị, dịch vụ và công nghiệp của vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam; Là một trong những trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, giáo dục-đào tạo và khoa học công nghệ của tỉnh Đồng Nai.

Trên địa bàn Nhơn Trạch, tiếp tục thu hút nhiều nhà đầu tư đến đăng ký tham gia trên lĩnh vực nhà ở, dịch vụ, du lịch... đây là những cơ hội mới tạo thêm động lực phát triển đô thị.

Năm 1996, Quy hoạch tổng thể xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/1996/QĐ-TTg ngày 17/5/1996. Năm 2014, tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050 tại quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/05/2014; Năm 2016, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/03/2016; Năm 2024, Thủ tướng chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 tại Quyết định số 322/QĐ-TTg ngày 22/04/2024.

Năm 2025, huyện Nhơn Trạch được sắp xếp lại thành 3 đơn vị hành chính cấp xã là: Xã Phước An, xã Nhơn Trạch và xã Đại Phước. Trong đó xã Phước An được hình thành từ việc sáp nhập các xã: Vĩnh Thanh, Phước An, Long Thọ. Xã Phước An sau khi sáp nhập sẽ bước vào một giai đoạn quy hoạch và phát triển đô thị mạnh mẽ. Một trong những yếu tố quan trọng trong quy hoạch giai đoạn tới đây là việc phát triển các đô thị và các khu công nghiệp. Các đô thị mới sẽ được quy hoạch theo mô hình hiện đại, sinh thái với đầy đủ các tiện ích công cộng như công viên, trường học, bệnh viện, siêu thị, trung tâm thương mại.

1.2. Vị thế và vai trò của tỉnh Đồng Nai trong bối cảnh phát triển mới

Đồng Nai nằm ở trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, giữ vị trí chiến lược kết nối TP. Hồ Chí Minh với các tỉnh Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và Nam Trung Bộ.

Tỉnh có hệ thống hạ tầng giao thông đối ngoại đồng bộ gồm cao tốc, quốc lộ, đường sắt và đặc biệt là Sân bay quốc tế Long Thành – trung tâm hàng không quốc gia trong tương lai.

Đồng Nai là một trong những trung tâm công nghiệp lớn nhất cả nước, đóng vai trò đầu tàu phát triển kinh tế, lan tỏa tăng trưởng và chia sẻ chức năng với TP. Hồ Chí Minh. Tỉnh là đầu mối logistics quan trọng của khu vực phía Nam, gắn kết vùng công nghiệp - cảng biển – sân bay – đô thị.

Trong bối cảnh phát triển mới, Đồng Nai định hướng trở thành trung tâm công nghiệp công nghiệp cao, logistics và đô thị sân bay hiện đại, thúc đẩy chuyển đổi sang kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, đồng thời đóng vai trò hạt nhân trong liên kết vùng Đông Nam Bộ hướng tới phát triển bền vững

1.3.Những lợi thế, tiềm năng trong công tác quy hoạch, phát triển đô thị trong giai đoạn hiện nay

Đồng Nai có nhiều lợi thế nổi bật trong phát triển đô thị giai đoạn hiện nay

- Nằm ở trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, liền kề TP. Hồ Chí Minh, thuận lợi về vị trí, hạ tầng giao thông và khả năng liên kết vùng.

- Hình thành Sân Bay quốc tế Long Thành cùng mạng lưới cao tốc và cảng biển khu vực Cái Mép – Thị Vải mở ra tiềm năng lớn để phát triển đô thị - công nghiệp - logistics – dịch vụ cấp vùng và quốc tế.

- Đồng Nai còn có quỹ đất phát triển đô thị tương đối lớn, địa hình thuận lợi, hệ thống sông hồ và rừng tự nhiên tạo điều kiện hình thành các đô thị sinh thái, đô thị sân bay hiện đại.

- Tốc độ công nghiệp hóa cao, dân cư năng động, cùng định hướng phát triển kinh tế xanh và đô thị thông minh là cơ sở quan trọng để tỉnh trở thành trung tâm công nghiệp - đô thị - dịch vụ bền vững.

1.4.Những bất cập trong tình hình phát triển đô thị hiện nay

Hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đồng bộ, đặc biệt tại các khu vực đô thị mở rộng nhanh quanh TP. Biên Hòa, Long Thành và Nhơn Trạch. Công tác quản lý quy hoạch và phát triển không gian đô thị còn thiếu thống nhất giữa các cấp, dẫn đến tình trạng phát triển phân tán, sử dụng đất chưa hiệu quả.

Hệ thống giao thông đô thị và liên kết vùng còn hạn chế, chưa đáp ứng kịp tốc độ tăng trưởng dân cư và công nghiệp. Áp lực về môi trường, nhà ở và việc làm gia tăng, trong khi quỹ đất nông nghiệp, rừng và mặt nước bị thu hẹp nhanh. Ngoài ra, thiếu nguồn nhân lực chất lượng cao và vốn đầu tư cho hạ tầng cũng là thách thức lớn trong giai đoạn phát triển mới.

1.5.Sự cần thiết phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai

Từ những tiềm năng và lợi thế nêu trên, có thể thấy tỉnh Đồng Nai vừa có lợi thế nằm ở vị trí địa lý trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Giữ vị trí chiến lược kết nối với TP. Hồ Chí Minh với các tỉnh Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và Nam Trung Bộ. Lợi thế về giao thông, có quỹ đất phát triển đô thị tương đối lớn, địa hình tự nhiên thuận lợi.

Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27/10/2025; Quyết định số 2133/QĐ UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất diện tích 1.001.661,0 m² đất tại xã An Phước và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 8476/UBND-KTN ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất dự kiến đầu giá khoảng 102 ha tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch;

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai có vị trí hết sức thuận lợi để hình thành một khu vực đô thị mới và công viên chuyên đề, tạo động lực phát triển kinh tế cho khu vực xã Phước An nói riêng và các khu vực xung quanh nói chung.

Khu vực dự án nghiên cứu sẽ tạo động lực không nhỏ trong quá trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bao gồm việc thay đổi diện mạo đô thị khang trang, khởi sắc, từng bước tiến tới nâng cao chất lượng đời sống của người dân. Đây cũng là tiền đề quan trọng thúc đẩy sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng thương mại và dịch vụ, tạo động lực phát triển đô thị-dịch vụ-công nghiệp của tỉnh Đồng Nai nói riêng và xã Phước An nói chung. Đó là những điều kiện tiên quyết và không thể thiếu, là nền tảng để tiến hành lập quy hoạch và phát triển dự án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai nhằm đáp ứng phát triển hài hòa, giữa phát triển không gian đô thị hiện đại-Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ-Hạ tầng xã hội và an sinh xã hội được đảm bảo. Đáp ứng tầm nhìn chiến lược về phát triển đô thị trong bối cảnh nền kinh tế hội nhập và phát triển trong môi trường liên kết vùng.

1.6. Mục tiêu và nhiệm vụ đối với khu vực lập quy hoạch

1.6.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27/10/2025.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị về sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống phù hợp, hài hòa giữa các chức năng sản xuất, dịch vụ, du lịch, và cảnh quan thiên nhiên.

- Góp phần hình thành khu đô thị - dịch vụ - công nghiệp phụ trợ hiện đại, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Công cụ quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển không gian đô thị trên địa bàn xã Phước An theo định hướng quy hoạch được duyệt.

1.6.2. Nhiệm vụ

- Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu vực thiết kế quy hoạch.

- Đánh giá thực trạng, xác định các nhu cầu thiết kế.

- Xác định chức năng, loại hình các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc, thiết kế đô thị và yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.

- Quy hoạch các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước thải, cấp điện, ...).

- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

II.CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1.Luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 số 72/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020;

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

- Nghị định Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 của Chính phủ hướng dẫn một số điều chi tiết của Luật Quy hoạch;

- Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 151/2025/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 đất đai;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của 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 Xây dựng quy định mức chi phí lập quy hoạch xây dựng;

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

- Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/06/2025 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;

- Căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật hiện hành.

2.2.Căn cứ pháp lý cụ thể của dự án

- Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Ấn Tượng Việt do chấm dứt dự án đầu tư theo điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024;

- Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất diện tích 1.001.661,0 m² đất tại xã An Phước và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh diện tích giao đất tại Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 18032/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất có diện tích 22.719,0m² tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 1285/TTPTQĐ-HT ngày 20/06/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc đề xuất giao chủ đầu tư và kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Văn bản số 8135/UBND-KTNS ngày 20/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn) các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Văn bản số 8476/UBND-KTN ngày 26/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất dự kiến đấu giá khoảng 102 ha tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch;

- Thông báo số 176/TB-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi họp kiểm điểm, đánh giá tiến độ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (kỳ họp ngày 25/8/2025);

- Văn bản số 8120/UBND-KTN ngày 23 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh về việc xử lý kiến nghị không bố trí nhà ở xã hội trong dự án khu đất 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

2.3.Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ

- Các đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị đã được phê duyệt có liên quan trong khu vực nghiên cứu và vùng phụ cận, bao gồm: quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (theo Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh), Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai (theo Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014) và các quy hoạch phân khu, chi tiết khác (nếu có);

- Các quy hoạch ngành, lĩnh vực đã được phê duyệt có liên quan như: Giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, viễn thông, môi trường, phòng cháy chữa cháy, xử lý chất thải, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, sử dụng đất, nông thôn mới,...;
- Các tài liệu điều tra, khảo sát về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, dân số, lao động, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực và vùng lân cận;
- Các bản đồ hiện trạng, bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, bản đồ địa chính, bản đồ phân khu, bản đồ quy hoạch xây dựng cấp huyện, bản đồ nền đo đạc địa chính được cơ quan có thẩm quyền cung cấp hoặc kiểm chứng;
- Dữ liệu vệ tinh, ảnh viễn thám, tư liệu GIS, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các tài liệu bản đồ chuyên đề khác liên quan đến khu vực nghiên cứu;
- Các báo cáo phân tích, đánh giá về môi trường, khí hậu, thủy văn, địa chất công trình, địa chất thủy văn, hệ thống sông ngòi – thủy hệ khu vực;;
- Các tài liệu, hồ sơ, báo cáo từ các cơ quan quản lý nhà nước, các chủ đầu tư, đơn vị tư vấn đã và đang triển khai các dự án đầu tư trong khu vực;
- Các văn bản, quyết định, hướng dẫn, thông báo của các cơ quan quản lý quy hoạch – xây dựng và các cấp chính quyền địa phương liên quan đến khu vực lập quy hoạch;
- Các thông tin, số liệu, bản vẽ, tài liệu khác có liên quan được thu thập từ thực tế khảo sát, từ đơn vị tư vấn, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

III. VỊ TRÍ, RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

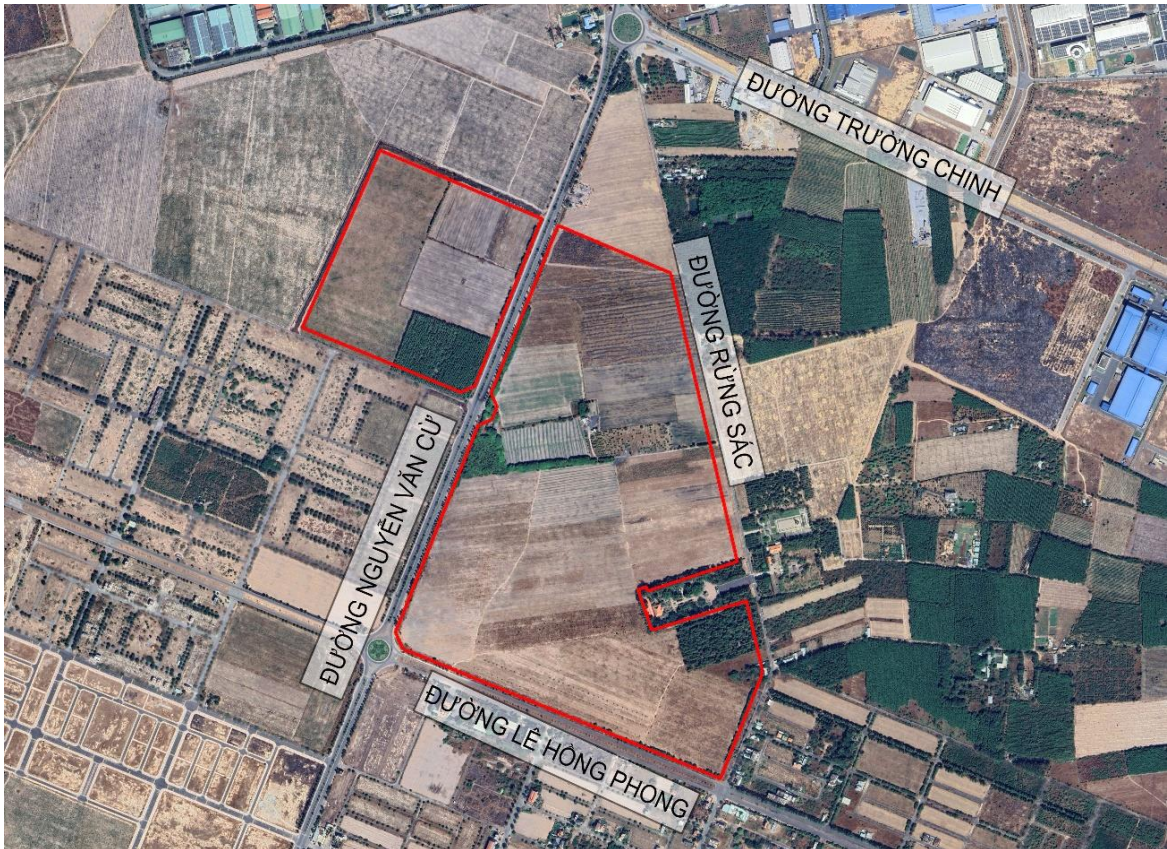
3.1. Vị trí khu vực lập quy hoạch

a) Vị trí:

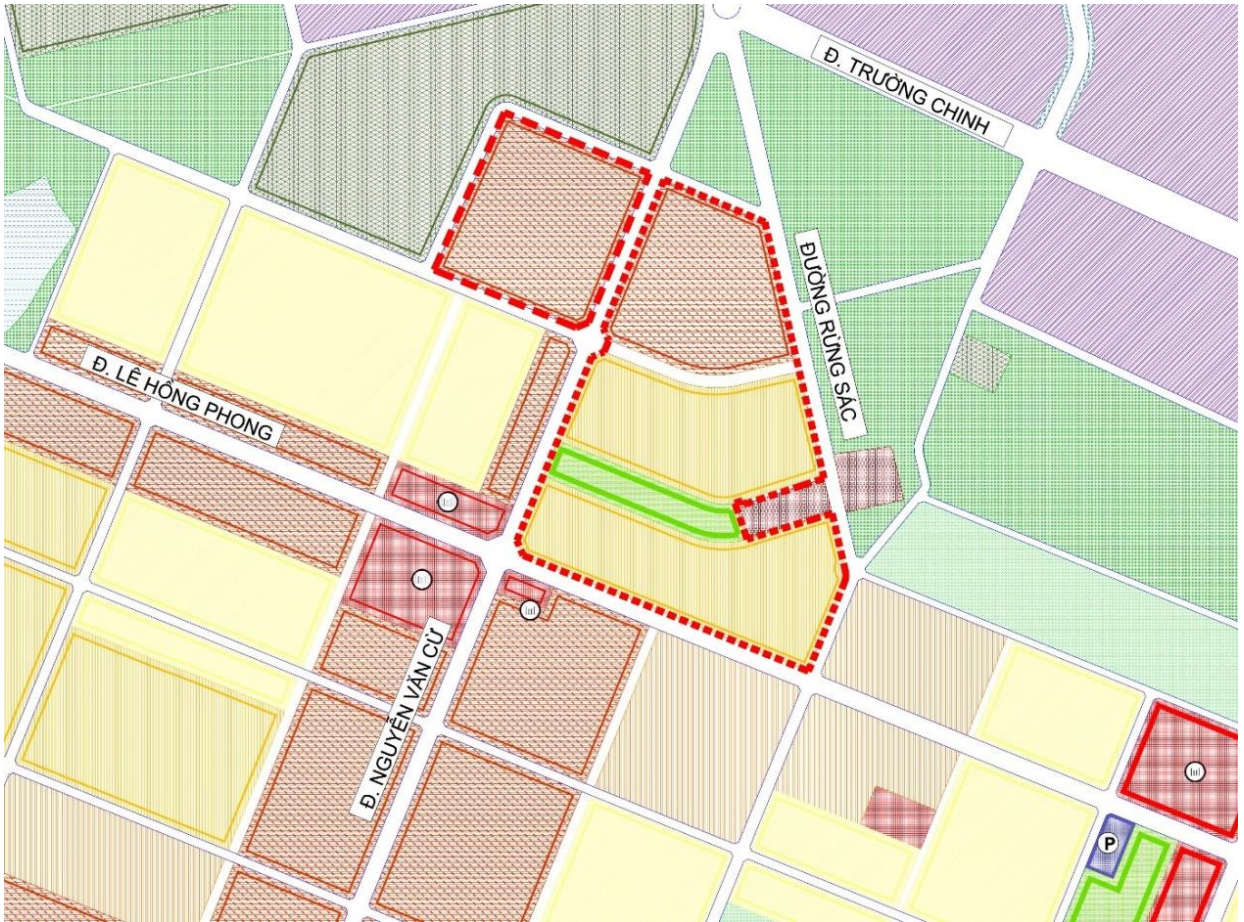
Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Phước An, tỉnh Đồng Nai có quy mô khoảng **1.019.443,50 m²** (khoảng **101,94 ha**), được xác định theo các Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 và số 1832/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định như sau:
- + Phía Bắc: Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly;
- + Phía Nam: Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của dự án khu đô thị HUD.
- + Phía Đông: Giáp đường Rừng Sác và đường D1 của dự án khu đô thị HUD.
- + Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ và đường D9.



Hình 01: Ranh giới lập quy hoạch trên nền ảnh vệ tinh



Hình 02: Ranh giới lập quy hoạch chi tiết Khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề trong điều chỉnh QHC đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045

3.2. Quy mô quy hoạch

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng **101,94 ha**.
- Quy mô dân số: Dự kiến khoảng **14.997** người.

IV. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG

4.1. Điều kiện tự nhiên

a) Địa hình:

- Địa hình khu vực nghiên cứu quy hoạch tương đối đơn giản mang đặc thù của vùng đồng bằng ven biển, thường xuyên chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều. Diện tích đất canh tác nông nghiệp tương đối lớn nhưng hiệu quả đem lại không cao do phần lớn đất bị nhiễm phèn, mặn ở dưới tầng sâu; tầng đất mặt ở khu vực cao hơn phần lớn lại là đất xám lại có lượng sét lẫn sạn sỏi tương đối lớn nên nghèo dinh dưỡng. Nền địa chất của khu vực tương đối vững chắc, địa hình dạng bằng phẳng nên rất phù hợp xây dựng.

- Cao độ trung bình từ 2,5 - 35m, hướng thấp dần từ phía Bắc xuống phía Nam.

b) Khí hậu:

Khu vực nghiên cứu có chế độ khí hậu gió mùa cận xích đạo với nền nhiệt cao đều quanh năm, lượng mưa trung bình và phân hoá theo mùa, ít gió bão, không có mùa đông lạnh:

+ Nhiệt độ không khí: Nhiệt độ trung bình hàng năm vào khoảng 26°C, nhiệt độ cao nhất đạt tới 38 °C, thấp nhất khoảng 17 °C.

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

+ Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình năm là 78%-:82%, độ ẩm cao nhất 95%, thấp nhất 50%.

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

e) Chế độ thủy văn:

Nhon Trạch nói chung và xã Phước An (mới) nói riêng được xem là vùng đất thấp trũng ven sông, chịu ảnh hưởng mạnh bởi mưa lớn và triều cường.

Khu vực ven sông Nhà Bè (phía Tây Nhon Trạch bao gồm Long Thọ. Phước An) thường xuyên bị ngập úng khi kết hợp mưa và triều.

Về thủy văn, lưu vực sông và suối chảy đổ ra hệ thống lớn như Đồng Nai, Thị Vải với lưu lượng nước đáng kể phục vụ nông nghiệp và dân sinh. Ví dụ, suối Cả có lưu vực dài ~38 km, đứng đầu lưu vực chảy vào suối, bình quân dòng sâu 0,724 m, chi phối bởi triều cường.

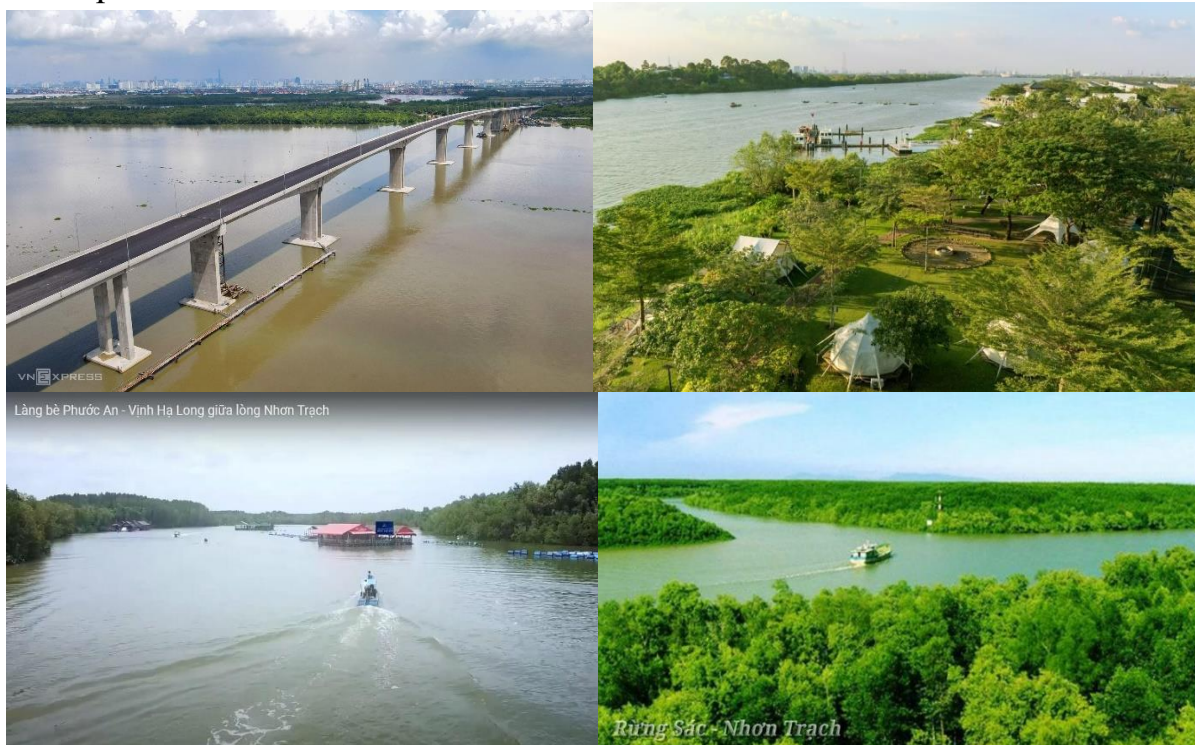
Nhon Trạch sở hữu mạng lưới thủy hệ đa dạng:

- Sông Đồng Nai (bờ Bắc)
- Sông Nhà Bè (phía Tây)

- Sông Lòng Tàu và Đồng Tranh (phía Nam)
- Sông Thị Vải (phía Đông Nam)

Bên cạnh đó, hệ thống kênh rạch nhỏ và suối nội địa như suối Cả, các rạch ven khu nông nghiệp – đặc biệt ở Long Thọ – khép kín, đan xen giữa rừng ngập mặn, đất trồng màu, lúa và muối nước lợ.

Theo quy hoạch chung, hành lang vành đai cách mép nước đối với sông là 50–150 m, kênh rạch là 12–30 m, nhằm đảm bảo hệ thống hành lang thoát lũ và cảnh quan sinh thái.



Hình 03: Mạng lưới thủy hệ của Nhơn Trạch

Vai trò thủy lợi & sinh thái:

- Hạ tầng tự nhiên – với suối, rạch, sông – được thiết lập để thu gom nước mưa, chống ngập.

- Suối Cả đóng vai trò quan trọng trong nguồn nước ngọt, bảo vệ nội đồng trước xâm nhập mặn.

- Những vùng đất trũng gần kênh rạch và đê bao thích hợp phát triển nuôi trồng thủy sản nước lợ hoặc rừng ngập mặn, hạn chế phát triển đô thị.

Quy hoạch và cải tạo:

- Theo Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến 2035 (tầm nhìn 2050), hệ thống sông – suối – kênh rạch được tích hợp vào quy hoạch đô thị – công viên – hành lang bảo vệ và hệ thống thoát nước đô thị.

- Kế hoạch chi tiết khu vực Long Thọ – Phước An nhấn mạnh việc giữ lại vùng đệm, hành lang sông rạch và hạn chế phát triển xây dựng mật độ cao tại các khu vực trũng thấp.

Nhận định – hiện trạng & đề xuất:

Khía cạnh	Đánh giá	Khuyến nghị
Mạng thủy hệ	Tích hợp tự nhiên – đa dạng từ suối, rạch đến sông lớn	Bảo vệ hành lang ven sông/rạch, tái lập chức năng thủy lợi
Ngập úng	Khu trũng như Long Thọ dễ ngập khi mưa lớn + triều	Cải tạo cống, nạo vét rạch, nâng nền dân cư
Quy hoạch	Thiếu đồng bộ hệ thống kênh thoát nước	Thiết kế lại tiêu thoát – hành lang lũ – tích hợp công viên
Sinh thái	Phù hợp nông thủy sản, rừng ngập mặn địa phương	Bảo tồn vùng xanh – hạn chế bê tông hóa tùy khu vực

Kết luận:

Xã Phước An (bao gồm khu vực Long Thọ cũ) hiện có mạng lưới thủy vực riêng biệt, nằm ngay giữa dòng sông Nhà Bè và các suối nội địa như suối Cỏ. Dù có tiềm năng phục vụ thủy lợi và sinh thái, khu vực đang gặp rủi ro ngập cao khi mưa dồn + triều cường, đặc biệt tại nơi có hệ thống kênh còn nghèo hoặc bị tắc. Quy hoạch mới đã lên kế hoạch bảo vệ hành lang ven sông – kênh, nhưng cần đi kèm với hành động thực thi cải tạo, nạo vét, nâng cao hạ tầng để đảm bảo hiệu quả thoát nước, phòng lũ và giữ vững vùng sinh thái.

f) Hiện trạng môi trường sinh thái:

Khu vực nghiên cứu hiện nay chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp. Khu vực đang phát triển đô thị, đất nền và nhiều dự án đang triển khai.

+ Dự án bất động sản như HUD Long Thọ – Phước An có mật độ xây dựng khá cao, dẫn đến khả năng giảm diện tích xanh và áp lực thoát nước .

+ Hiện tượng bê tông hóa ven sông – kênh rạch có thể khiến thủy hệ tự nhiên bị ảnh hưởng, tăng nguy cơ ngập lụt và mất đa dạng sinh học.

g) Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên

- Địa hình bằng phẳng rất có điều kiện để xây dựng phát triển các khu đô thị mới, thuận lợi trong việc hình thành các trục không gian cảnh quan mang lại đặc trưng cho đô thị.

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng và xây dựng.

Tài nguyên nước, tài nguyên đất, tài nguyên nhân văn phong phú thuận lợi phát triển đô thị.

4.2. Hiện trạng sử dụng đất, cảnh quan khu vực

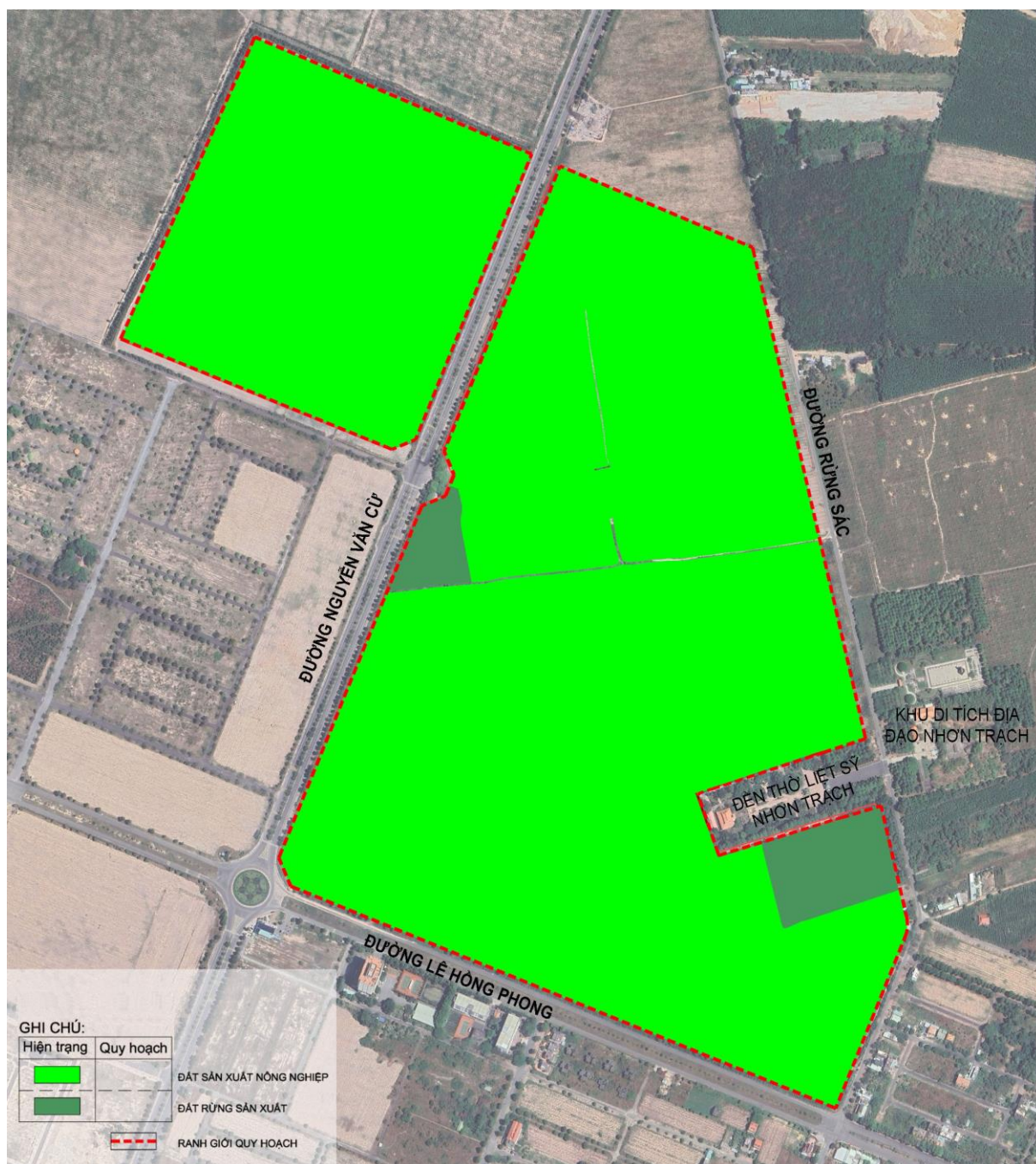
4.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là: 101,94 ha, trong đó:

- Đất sản xuất nông nghiệp có diện tích 98,02 ha, chiếm tỷ lệ 96,15%;
- Đất rừng sản xuất có diện tích 3,62 ha, chiếm tỷ lệ 3,55%;
- Đất giao thông hiện trạng có diện tích 0,31 ha, chiếm tỷ lệ 0,30%;

Bảng hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	980.215,08	98,02	96,15
2	Đất rừng sản xuất	36.164,45	3,62	3,55
3	Đất giao thông hiện trạng	3.063,97	0,31	0,30
	Tổng cộng	1.019.443,50	101,94	100,00



Hình 04: Hiện trạng sử dụng đất

4.2.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

a) Hiện trạng dân cư:

Hiện trong khu vực nghiên cứu quy hoạch không có dân cư sinh sống.

b) Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là cảnh quan nông nghiệp, có một số nhà lán, nhà tạm trong khu vực ruộng đất của người dân.

4.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa

a) Hiện trạng nền xây dựng:



Hình 05: Hình ảnh hiện trạng nền xây dựng khu vực

Tiêu chí	Thực trạng tiêu biểu
Tình trạng sử dụng đất	Chủ yếu là đất nông nghiệp đã được san nền chuyển đổi mục đích, phân lô.
Hạ tầng kỹ thuật	Đường nhựa nội khu, hệ thống điện âm, vỉa hè, cây xanh – nhưng chưa đồng bộ toàn xã.
Mật độ xây dựng	Rất thấp (~10–15%) – nhiều nền đất còn bỏ trống hoặc đang trong quá trình chào bán.
Các dự án nổi bật	Dự án HUD Nhơn Trạch (XDHN), HUD Phước An – Long Thọ, Đại Phước Center, Khu Tái định cư Phước An, Khu chung cư cho người thu nhập thấp của Công ty Cổ phần Đệ Tam, khu dân cư theo quy hoạch của Công ty XD và KD nhà Thành Hưng...
Pháp lý nền đất	Một phần đã có sổ hồng riêng, một số đang chờ tách thửa, còn lại theo quy hoạch tổng thể.
Tiện ích công cộng	Thiếu tiện ích nội khu: chưa có công viên, trường học, bệnh viện đáng kể.

Khu vực đường Nguyễn Văn Cừ:

- Hạ tầng hoàn chỉnh (đường – điện – nước); nhiều nền đã có sổ riêng.
- Có phân lô rõ ràng, nhà mẫu đã xây dựng (Dự án HUD).
- Một số vị trí trước đây gần bãi tập kết rác – cần khảo sát môi trường.

Khu đường Lê Hồng Phong:

- Hạ tầng mới, nền đất rộng, chủ yếu đất sạch đã san lấp.
- Chưa có nhà xây dựng; phù hợp đầu tư lướt sóng hoặc dài hạn.
- Phù hợp mở rộng khu dân cư phía Đông.

Khu vực giáp đường Rừng Sác:

- Gần vùng sinh thái, nền đất thấp, khả năng bị ngập nếu chưa có san lấp kỹ.
- Dễ vướng quy hoạch bảo vệ môi trường – cần kiểm tra kỹ trước khi xây dựng.
- Có tiềm năng phát triển du lịch sinh thái kết hợp nhà vườn, farmstay.

4.3.2. Hiện trạng giao thông

***Giao thông đường bộ:**

Khu vực nghiên cứu được kết nối với các khu vực khác qua các tuyến đường Lê Hồng Phong, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Rừng Sác:

- **Đường Lê Hồng Phong:** Tuyến đường chạy phía Nam của khu vực nghiên cứu, bề rộng nền đường 37 – 38m với 4 làn xe cơ giới, mặt đường bê tông nhựa chất lượng tốt.

- **Đường Nguyễn Văn Cừ:** Tuyến đường chạy cắt qua khu vực nghiên cứu, bề rộng nền đường 30 – 31m với 4 làn xe cơ giới, mặt đường bê tông nhựa chất lượng tốt.

- **Đường Rừng Sác:** Tuyến đường chạy phía Đông của khu vực nghiên cứu, bề rộng nền đường 7 – 9m với 2 làn xe cơ giới, mặt đường bê tông nhựa chất lượng tốt.

- Ngoài ra, trong khu vực nghiên cứu còn có một số tuyến đường nội bộ quy mô nhỏ phục vụ nhu cầu sản xuất nông nghiệp của người dân.

*** Công trình phục vụ giao thông:**

- Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống bãi đỗ xe tập trung, chủ yếu là các điểm đỗ xe tự phát quy mô nhỏ.

- Trong tương lai, khi hình thành các khu vực chức năng cần tính toán nhu cầu đỗ xe phù hợp với nhu cầu phát triển.

4.3.3. Hiện trạng cấp điện

- Nguồn cấp điện chính cho dự án được cấp điện qua tuyến đường dây trung thế mạch kép 480 Vĩnh Thanh – 482 Phước An nhận nguồn từ trạm biến áp 110/22kV Dệt May.

- Trong ranh giới lập quy hoạch hiện đang có tuyến trung thế 22Kv đi qua là lộ 480 và 482 đi qua với khoảng chiều dài ước khoảng 4000m.

- Nguồn và chất lượng điện trên địa bàn cơ bản được đảm bảo, phục vụ cấp điện ổn định an toàn, liên tục cho đời sống sinh hoạt của nhân dân trên địa bàn.

*** Hệ thống liên lạc thụ động**

- Hạ tầng mạng viễn thông trong khu vực nghiên cứu có độ phủ tương đối tốt, công nghệ hiện đại, đáp ứng được nhu cầu sử dụng của người dân trong thời điểm hiện tại và giai đoạn sắp tới đồng thời có khả năng nâng cấp để cung cấp các dịch vụ mới khi có kế hoạch triển khai.

- Hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động phủ sóng tới hầu hết các khu vực trên địa bàn và tỷ lệ sử dụng chung hạ tầng cột ăng ten còn thấp.

- Tính đến nay các trạm BTS 3G,4G,5G của mạng Viettel, Vinaphone, Mobiphone được phân bố phủ sóng toàn xã.

4.3.4. Hiện trạng hệ thống cấp nước

4.3.4.1. Hiện trạng cấp nước

* Hiện trạng cấp nước:

- Khu vực quy hoạch toàn bộ là đất sản xuất nông nghiệp, chưa có hệ thống cấp nước tập trung.

- Khu vực lân cận: Xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã có hệ thống cấp nước tập trung của các nhà máy nước (NMN):

+ Công trình đầu mối (Nhà máy nước): NMN mặt Nhơn Trạch, khai thác nước thô sông Đồng Nai công suất thiết kế 100.000 m³/ngày đêm, công suất khai thác hiện nay 45.000 m³/ngày đêm; NMN Hồ Cầu Mới, khai thác nước thô hồ Cầu Mới, công suất thiết kế 90.000 m³/ngày đêm, công suất khai thác hiện nay 30.000 m³/ngày đêm ; NMN ngầm Nhơn Trạch, công suất 20.000 m³/ngày đêm nhưng hiện đang ngừng khai thác và đưa vào dự phòng.

+ Mạng lưới đường ống: Tuyến ống phân phối (cấp 2) trên đường Nguyễn Văn Cừ và tuyến ống đường kính Φ150mm trên đường Rừng Sác do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai vận hành quản lý.

(Nguồn: Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai).

* Đánh giá hiện trạng cấp nước:

- Các NMN hiện đang hoạt động ổn định, cấp đủ cho nhu cầu hiện tại, nhà máy có thể nâng công suất khi có nhu cầu.

- Khu vực quy hoạch hình thành, sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước tập trung của xã Phước An.

4.3.5. Hiện trạng thoát nước thải và chất thải rắn

a) Hiện trạng thoát nước thải

Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng, chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, chỉ có hệ thống thu gom nước mưa dọc đường Nguyễn Văn Cừ.

b) Hiện trạng quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng, chưa có hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn.

c) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
	Thoát nước thải		
	Sinh hoạt, dịch vụ	% chỉ tiêu cấp nước	100%
	Tỷ lệ thu gom xử lý	%	100
	Chất thải rắn	kg/người/ngày	≥1
	Tỷ lệ thu gom xử lý	%	≥95%

4.3.6. Đánh giá tổng thể hiện trạng khu vực quy hoạch

Dựa vào các số liệu thu thập được, bản đồ khảo sát khu vực và các tài liệu liên quan có thể đánh giá và xác định các yếu tố hiện trạng và nguồn lực cũng như tiềm năng sẵn có của khu quy hoạch:

a) Điểm mạnh:

- Vị trí chiến lược: Giáp ranh TP.HCM, gần tuyến vành đai 3 và tương lai là cầu Cát Lái – rất thuận lợi kết nối vùng.
- Quỹ đất phát triển lớn: Nhiều khu đất đã giải phóng mặt bằng, san lấp xong, thuận lợi để triển khai đô thị mới.
- Cơ cấu sử dụng đất linh hoạt: Hiện trạng đất nông nghiệp dễ chuyển đổi mục đích; đất công tương đối còn nhiều.
- Có trục hạ tầng chính: Các tuyến như Nguyễn Văn Cừ, Lê Hồng Phong, Rừng Sác đã được đầu tư cơ bản.
- Đã có một số dự án khởi động: Như khu dân cư HUD, XDHN, v.v. tạo đà hình thành cộng đồng dân cư mới.

b)Điểm yếu:

- Hạ tầng kỹ thuật thiếu đồng bộ: Các tuyến đường chính có đầu tư nhưng đường nhánh, hệ thống chiếu sáng, thoát nước chưa hoàn chỉnh.
- Thoát nước thải và rác thải còn yếu: Chưa có hệ thống thu gom – xử lý nước thải tập trung, rác chủ yếu xử lý tạm thời, không có phân loại.
- Thiếu hạ tầng xã hội cơ bản: Chưa có công viên, trường học, trạm y tế, chợ dân sinh đạt chuẩn quy hoạch đô thị.
- Nghĩa trang và xử lý môi trường chưa kiểm soát: Chủ yếu chôn cất tự phát, rác xây dựng đổ tràn lan tại các khu phân lô.
- Dân cư phân bố không đều: Chủ yếu ở ven đường lớn, nhiều khu nền đất bỏ trống – thiếu sức sống đô thị thực sự.

c)Cơ hội:

- Được định hướng là đô thị vệ tinh TP.HCM: Nằm trong quy hoạch phát triển vùng TP.HCM mở rộng, cơ hội thu hút đầu tư cao.
- Hưởng lợi từ hạ tầng liên vùng: Khi vành đai 3, cầu Cát Lái hoàn thành sẽ tạo cú hích lớn cho khu vực.
- Chính sách khuyến khích phát triển Nhơn Trạch lên đô thị loại II: Tăng khả năng tiếp cận nguồn lực, vốn, quy hoạch bài bản.
- Giá đất, nhu cầu ở tăng mạnh: Thu hút dòng người dịch cư, đặc biệt là người trẻ từ TP.HCM, Bình Dương, Biên Hòa.
- Chuyển đổi mô hình nông thôn – đô thị sinh thái: Cơ hội tạo dựng một khu đô thị mới hiện đại nhưng gần gũi tự nhiên, khác biệt.

d)Thách thức:

- Kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật lớn.
- Nguy cơ ngập úng khi mưa lớn: Do hệ thống thoát nước mưa – thải chưa tách riêng và thiếu hồ điều hòa.
- Ô nhiễm môi trường cục bộ: Rác, nước thải sinh hoạt xả ra tự nhiên có thể gây ảnh hưởng đến rạch, đất, nước ngầm.
- Tăng áp lực lên tài nguyên – hạ tầng hiện có: Nếu dân cư tăng đột ngột trong khi thiếu công trình công cộng, sẽ quá tải nghiêm trọng.

e)Kết luận

Khu vực xã Phước An mới (bao gồm khu vực các xã Phước An, Long Thọ và Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch cũ) có nhiều lợi thế về vị trí và quỹ đất, rất phù hợp để phát triển thành khu đô thị mới của đô thị vệ tinh Nhơn Trạch. Tuy nhiên, nếu không quy hoạch đồng bộ và đầu tư hạ tầng kỹ thuật – xã hội kịp thời, khu vực có thể rơi vào tình trạng đô thị “nửa vời” – phát triển không bền vững, gây ảnh hưởng đến môi trường và hiệu quả sử dụng đất lâu dài.

4.4.Hiện trạng xã hội

4.4.1.Dân số

- Công thức dự báo dân số:

$$N_t = N_o (1+\alpha)^t$$

Trong đó : N_t : quy mô dân số chính thức năm dự báo

N_o : Quy mô dân số năm hiện trạng

α : Tỷ lệ tăng dân số

t : Số năm dự báo

(Công thức dự báo dân số căn cứ theo TCVN 4449-1987)

- Dự báo dân số khi hình thành khu vực quy hoạch khoảng **14.997 người**

4.4.2.Đánh giá chung

a)Điểm mạnh:

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế khá cao, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa..

- Đã và đang hình thành một số khu công nghiệp tập trung. Công nghiệp phát triển cả về quy mô và chất lượng, góp phần tăng trưởng kinh tế của Thành phố.

- Thuận lợi về nguồn nhân lực, dân số có cơ cấu trẻ. Hình thành các trung tâm đào tạo cấp vùng.

- Nhiều cơ chế chính sách phát triển được bổ sung và sửa đổi kịp thời, tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Cơ cấu dân số trẻ, thuận lợi về nguồn nhân lực có khả năng đào tạo trình độ chuyên môn cao.

- Chất lượng sống của dân cư được cải thiện, tỷ lệ hộ nghèo giảm.

b)Điểm yếu:

- Nền kinh tế phát triển còn chậm. Chưa xứng tầm với tiềm năng lợi thế đang có.

- Thu hút đầu tư còn yếu. Đô thị hóa còn chậm.

- Tốc độ tăng trưởng của ngành công nghiệp, thương mại- dịch vụ chưa tương xứng tiềm năng và lợi thế của Thành phố.

- Việc huy động các nguồn lực cho đầu tư phát triển còn hạn chế so với yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội.

- Thiếu nguồn nhân lực là các chuyên gia. Tỷ lệ lao động được đào tạo ngành nghề, chuyên môn kỹ thuật cao còn ít.

- Tỷ lệ lấp đầy khu cụm công nghiệp, dân cư đô thị còn đạt thấp, nhiều dự án treo kéo dài, tái định cư còn nhiều khó khăn phức tạp làm ảnh hưởng đến đời sống của dân cư.

c)Cơ hội:

- Được định hướng là đô thị vệ tinh TP.HCM: Nằm trong quy hoạch phát triển vùng TP.HCM mở rộng, cơ hội thu hút đầu tư cao.

- Hưởng lợi từ hạ tầng liên vùng: Khi vành đai 3, cầu Cát Lái hoàn thành sẽ tạo cú hích lớn cho khu vực.

- Chính sách khuyến khích phát triển Nhơn Trạch lên đô thị loại II: Tăng khả năng tiếp cận nguồn lực, vốn, quy hoạch bài bản.

- Giá đất, nhu cầu ở tăng mạnh: Thu hút dòng người dịch cư, đặc biệt là người trẻ từ TP.HCM, Bình Dương, Biên Hòa.

Chuyển đổi mô hình nông thôn – đô thị sinh thái: Cơ hội tạo dựng một khu đô thị mới hiện đại nhưng gần gũi tự nhiên, khác biệt.

d)Thách thức:

- Kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật lớn.

- Nguy cơ ngập úng khi mưa lớn: Do hệ thống thoát nước mưa – thải chưa tách riêng và thiếu hồ điều hòa.

- Ô nhiễm môi trường cục bộ: Rác, nước thải sinh hoạt xả ra tự nhiên có thể gây ảnh hưởng đến rạch, đất, nước ngầm.

- Tăng áp lực lên tài nguyên – hạ tầng hiện có: Nếu dân cư tăng đột ngột trong khi thiếu công trình công cộng, sẽ quá tải nghiêm trọng.

V.NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

5.1.Nội dung, nhiệm vụ chung

Khu vực lập quy hoạch chi tiết hiện nay thuộc xã Phước An mới (sáp nhập từ các xã Phước An, Long Thọ, Vĩnh Thanh cũ), là khu vực có tiềm năng phát triển mạnh về đô thị, dịch vụ và công nghiệp hỗ trợ theo định hướng từ quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch. Tuy nhiên, khu vực cũng tồn tại một số vấn đề và yêu cầu đặt ra trong quá trình lập quy hoạch, bao gồm:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025.

- Tổ chức không gian, phân khu chức năng: Cần xác định rõ cơ cấu sử dụng đất, tổ chức hệ thống không gian đô thị, đảm bảo tính hài hòa giữa các khu chức năng (ở, công cộng, cây xanh, dịch vụ – thương mại...) và phù hợp với điều kiện hiện trạng sử dụng đất.

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Phân tích hiện trạng và định hướng giải pháp tổ chức hệ thống giao thông, thoát nước, cấp điện – cấp nước, thu gom chất thải rắn, đảm bảo kết nối đồng bộ với mạng lưới hạ tầng khu vực và phù hợp với định hướng cấp trên.

- Quản lý dân cư và phát triển quỹ đất: Đánh giá hiện trạng dân cư, đề xuất giải pháp tổ chức không gian ở phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch và định hướng giãn dân, tái định cư (nếu có), đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất phục vụ phát triển đô thị.

- Bảo vệ môi trường và phát triển bền vững: Xác định các vùng có nguy cơ ô nhiễm, ngập úng, ảnh hưởng đến hệ sinh thái tự nhiên hoặc nguồn nước; đề xuất giải pháp quy hoạch không gian xanh, hành lang bảo vệ môi trường phù hợp.

- Thống nhất với quy hoạch cấp trên: Giải quyết mối quan hệ giữa định hướng phát triển chi tiết với các đồ án cấp trên đã được phê duyệt, bảo đảm tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao xây dựng, dân số, và định hướng phát triển kinh tế - xã hội khu vực.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư: Hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đất đai, cấp phép xây dựng, thu hút đầu tư phát triển các dự án đô thị – thương mại – dịch vụ theo đúng định hướng quy hoạch và quy định của pháp luật.

5.2.Nội dung,nhiệm vụ cụ thể

a)Nghiên cứu bối cảnh phát triển và các mối quan hệ liên vùng:

+ Phân tích bối cảnh phát triển tương lai của xã Phước An.

+ Phân tích các mối quan hệ vùng trong vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam; Là một trong những trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, giáo dục-đào tạo và khoa học công nghệ của tỉnh Đồng Nai.

b)Phân tích, đánh giá hiện trạng tổng hợp của khu vực lập quy hoạch:

+ Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên (khí hậu, địa hình, thủy văn, các đặc điểm sông rạch,..); phân tích hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất đai, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường cảnh quan xây dựng đô thị.

+ Phân tích đánh giá các quy hoạch đã được phê duyệt, việc thực hiện quy hoạch và công tác đầu tư phát triển đô thị của địa phương

+ Phân tích quá trình phát triển đô thị; đánh giá tổng hợp các tiềm năng và nguồn lực phát triển đô thị, các khó khăn tồn tại, cơ hội và thách thức (Phân tích SWOT).

c)Xác định tiềm năng, động lực phát triển đô thị:

+ Trên cơ sở vị trí và vị thế được định hướng phát triển với vai trò là khu vực động lực phía Đông Nam của đô thị mới Nhơn Trạch

+ Xác định tính chất, vai trò của khu đô thị trong bối cảnh phát triển đô thị chung của tỉnh Đồng Nai.

+ Được định hướng làm đô thị vệ tinh hỗ trợ vùng trung tâm đô thị tại xã Nhơn Trạch , góp phần cân bằng phân bố dân cư và chức năng đô thị.

d)Đề xuất cấu trúc đô thị:

+ Xây dựng mô hình phát triển đô thị trên cơ sở: Xác định quan điểm, tầm nhìn, các mục tiêu chiến lược.

+ Đề xuất mô hình phát triển đô thị, cấu trúc không gian đô thị gắn với liên kết vùng dựa trên các hành lang kinh tế động lực, kết nối với khu vực trung tâm hiện hữu của thành phố; phù hợp với các tuyến đường bộ, đường sắt cao tốc các dự án hạ tầng kỹ thuật và xã hội đã được phê duyệt.

e)Đề xuất định hướng phát triển không gian đô thị:

+ Đề xuất phân vùng phát triển: xác định khu vực phát triển đơn vị ở mới, khu vực làng xóm cải tạo chỉnh trang, cây xanh cảnh quan, không gian mở, khu vực công cộng, giáo dục,cơ quan-hành chính đô thị...

+ Xác định hệ thống các trung tâm giáo dục - đào tạo, trung tâm công cộng cấp đô thị, công cộng đơn vị ở.

+ Đề xuất định hướng chỉnh trang, cải tạo khu vực ở hiện hữu; định hướng phát triển các khu vực ở mới; dự kiến các khu vực sử dụng không gian ngầm đô thị.

+ Xác định không gian cây xanh, mặt nước đan cài giữa các đơn vị ở, kết nối hệ thống sông, kênh rạch trong khu vực, đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan tự nhiên.

+ Thiết lập quy định kiểm soát các vùng kiến trúc cảnh quan và xác định các khu vực đặc trưng cần kiểm soát.

f)Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

+ Đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các trục, vùng kiểm soát phát triển, vùng trung tâm khu đô thị, các công trình điểm nhấn, các vùng cảnh quan không gian mở.

+ Hướng dẫn thiết kế đô thị các vùng kiểm soát phát triển bao gồm phạm vi sử dụng đất, các trục tuyến kết nối, các công trình điểm nhấn, không gian mở, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu, tầng cao xây dựng tối đa, tối thiểu, và các chỉ tiêu sử dụng đất.

g) Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

+ Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

+ Phân vùng quản lý sử dụng khai thác không gian ngầm đô thị (nếu có)

+ Quy chế quản lý kiểm soát phát triển.

VI. DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ, KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

6.1. Các tiền đề phát triển đô thị

6.1.1. Bối cảnh phát triển vùng

Có nhiều thuận lợi trong bối cảnh phát triển chung của xã Phước An nói riêng cũng như tỉnh Đồng Nai nói chung:

- Xây dựng Nhơn Trạch là đô thị vệ tinh TP. Hồ Chí Minh. Nằm trong quy hoạch phát triển vùng TP. Hồ Chí Minh mở rộng, cơ hội thu hút đầu tư cao.

- Nằm trên các trục giao thông chính như Nguyễn Văn Cừ (319) và Lê Hồng Phong- dễ dàng kết nối với cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.

- Gần sân bay Quốc tế Long Thành – lợi thế chiến lược cho phát triển thương mại, Logistics và thu hút chuyên gia.

- Tiếp giáp khu công nghiệp Nhơn Trạch, tạo nhu cầu về nhà ở, dịch vụ cho lực lượng lao động và chuyên gia.

- Tiếp giáp các khu đô thị hiện hữu (Eco Sun, HUD Nhơn Trạch) tăng tính liên kết vùng và hỗ trợ phát triển đồng bộ.

6.1.2. Vai trò, vị thế của xã An Phước trong mối quan hệ vùng

- Nhơn Trạch là đô thị vệ tinh được định hướng phát triển mạnh : Được định hướng là đô thị vệ tinh TP.HCM

- Nằm trong quy hoạch phát triển vùng TP.HCM mở rộng, cơ hội thu hút đầu tư cao.

- Hưởng lợi từ hạ tầng liên vùng : Khi Vành Đai 3, cầu Cát Lái hoàn thành sẽ tạo cú hích lớn cho khu vực

- Chính sách khuyến khích phát triển Nhơn Trạch lên đô thị loại II: Tăng khả năng tiếp cận nguồn lực, vốn, quy hoạch bài bản.

6.1.3. Tiềm năng phát triển đô thị

- Vị trí chiến lược: Giáp ranh TP.HCM, gần tuyến vành đai 3 và tương lai là cầu Cát Lái – rất thuận lợi kết nối vùng.

- Quỹ đất phát triển lớn: Nhiều khu đất đã giải phóng mặt bằng, san lấp xong, thuận lợi để triển khai đô thị mới.

- Cơ cấu sử dụng đất linh hoạt: Hiện trạng đất nông nghiệp dễ chuyển đổi mục đích; đất công tương đối còn nhiều.

- Có trục hạ tầng chính: Các tuyến như Nguyễn Văn Cừ, Lê Hồng Phong, Rừng Sác đã được đầu tư cơ bản.

- Đã có một số dự án khởi động: Như khu dân cư HUD, XDHN, v.v. tạo đà hình thành cộng đồng dân cư mới.

6.1.4. Các định hướng chung của QHPK tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai

- Định hướng phát triển đô thị – dịch vụ gắn với văn hóa và cảnh quan:

- + Phước An 1 được định hướng là khu đô thị công nghiệp – dịch vụ, nhưng có các khu bảo tồn cảnh quan, di tích và không gian sinh thái.

- + Trong khu vực di tích và phụ cận, ưu tiên công trình văn hóa – du lịch – sinh thái, hạn chế công trình cao tầng và các hoạt động có nguy cơ gây ô nhiễm.

+ Không gian cảnh quan ven rạch và khu di tích được quy định làm vành đai xanh, vùng đệm bảo tồn, tạo khoảng cách an toàn giữa khu dân cư và khu di tích

- Định hướng bảo tồn và phát huy giá trị khu di tích địa đạo Nhơn Trạch:

+ Các khu vực đã khoanh vùng bảo vệ di tích phải được giữ nguyên hiện trạng, không xâm hại yếu tố gốc và không làm biến đổi cảnh quan – không gian văn hóa

+ Không gian xây dựng xung quanh di tích phải hài hòa về quy mô, khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu.

+ Khuyến khích hình thành không gian công cộng, đường đi bộ, mảng xanh kết nối với khu di tích; bố trí các hướng nhìn, điểm nhìn cảnh quan nhằm tôn vinh giá trị lịch sử – văn hóa.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường và sinh thái khu vực:

+ Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, di sản văn hóa – lịch sử, và hệ sinh thái đặc trưng khu vực Phước An.

+ Kiểm soát ô nhiễm nước, đất, không khí, duy trì cân bằng sinh thái và bảo đảm phát triển hài hòa giữa kinh tế – thương mại – dịch vụ với bảo tồn tự nhiên.

+ Các dự án trong khu vực phải lập Báo cáo ĐTM, đặc biệt đối với khu vực vùng bảo tồn, khu dân cư hiện hữu và hệ thống cây xanh – mặt nước công cộng .

- Quy định kỹ thuật, chỉ giới và kiến trúc liên quan:

+ Kiểm soát chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt nền, bảo đảm an toàn, cảnh quan và phát triển đô thị bền vững.

+ Các công trình gần khu di tích phải tuân thủ khoảng lùi, chiều cao hạn chế, đảm bảo tầm nhìn và cảnh quan mở.

+ Hệ thống hạ tầng, giao thông, cây xanh và thoát nước phải tổ chức đồng bộ, bền vững, phù hợp với địa hình tự nhiên.

6.2. Tính chất

Là khu dân cư mới hiện đại, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, với điểm nhấn là cảnh quan khu vực công viên chuyên đề được xây dựng gắn với trung tâm Đền thờ Liệt sỹ và Địa đạo Nhơn Trạch.

6.3. Dự kiến về chức năng sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 101,94 ha. Trong đó:

Dự kiến cơ cấu sử dụng đất của khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm các chức năng chính như sau:

- Đất nhà ở liên kề;
- Đất nhà ở biệt thự;
- Đất chung cư hỗn hợp;
- Đất thương mại dịch vụ;
- Đất giáo dục;
- Đất y tế;
- Đất công cộng;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật;
- Đất giao thông.

6.4. Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT	Chỉ tiêu QHPK Phước An 1	Cơ sở pháp lý
	Chỉ tiêu sử dụng đất				
I	Đất dân dụng	m ² /người	45-100	-	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.1
1.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	15-28	58,82	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.2
1.2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 5	≥ 6,93	Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 bảng 5A tiêu chí về Đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng đô thị bình quân đầu người
1.3	Cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 6	≥ 3,86	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.5
1.4	Khoảng lùi	Tuân thủ mục 2.6.2 của QCVN 01:2021		QCVN01:2021/BXD	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.7
1.5	Mật độ xây dựng	Tuân thủ mục 2.6.3 của QCVN 01:2021		QCVN01:2021/BXD	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.8, 2.9, 2.10
1.6	Tầng cao công trình		≤ 5	≤ 12	
II	Hạ tầng xã hội				
2.1	Trường mầm non	cháu/1000 dân	50	50	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.3, bảng 2.4
		m ² đất/chỗ học	12	8,52	
2.2	Trường tiểu học	hs/1000 dân	65	65	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT	Chỉ tiêu QHPK Phước An 1	Cơ sở pháp lý
		m ² đất/chỗ học	10	9,23	
2.3	Trường THCS	hs/1000 dân	55	55	
		m ² đất/chỗ học	10	7,81	
2.4	Trạm y tế	m ² /Công trình	500	500	
2.5	Trung tâm Văn hóa – Thể thao	m ² /Công trình	5000m ² / công trình	5.000	
2.6	Sân chơi	m ² /người	0,5	0,5	
2.7	Sân luyện tập	m ² /người	0,5	0,5	
		ha/công trình	0,3	0,5	
2.8	Chợ	ha/công trình	0,2 - 1,0	1,0	
2.9	Cây xanh đơn vị ở	m ² /người	2	2	QCVN 01:2021/BXD mục 2.2. Yêu cầu về đơn vị ở
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị				
3.1	Tỷ lệ đất giao thông (Tính đến đường phân khu vực)	%	≥ 18	≥ 18	QCVN 01:2021/BXD mục 2.9.3.1 Hệ thống đường đô thị
	Mật độ đường giao thông (Tính đến đường phân khu vực)	Km/km ²	10-13,3	10,16	QCVN 01:2021/BXD bảng 2.17
	Lộ giới	Tuân thủ theo QCVN 07:2023/BXD		QCVN01:2021/BXD	QCVN 07:2023/BXD bảng 3
3.2	Cấp nước sinh hoạt(Qsh)	lít/người.ngày đêm	≥150	≥ 130	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT	Chỉ tiêu QHPK Phước An 1	Cơ sở pháp lý
	Nước sinh hoạt	lít/người.ngày đêm	≥150	≥ 130	
	Nước phục vụ trường học	lít/cháu.ngày đêm	15	10%sh	
	Nước phục vụ trường mẫu giáo	lít/cháu.ngày đêm	75	10%sh	
	Nước công cộng, dịch vụ, di tích	lít/m ² sàn.ngày đêm	2	10%sh	
	Nước tưới cây	lít/m ² .ngày đêm	3	8%sh	
	Nước rửa đường, bãi đỗ xe	lít/m ² .ngày đêm	0,4	8%sh	
	Nước thất thoát, rò rỉ	% tổng lưu lượng TB ngày	≤ 15%	< 15%	
3.3	Thoát nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	100%	≥ 90	
3.4	Rác thải sinh hoạt				
-	Lượng thải rắn phát sinh	kg/ng-ngđ	≥ 1	0,9-1,0	
-	Tỷ lệ thu gom	%	100%	100%	
3.5	Cấp điện	kw/người		700W/ người	
	Nhà ở	kw/người	≥0,50	2100 kwh/người.năm	
	Trường mẫu giáo	kw/người	≥0,20	2100 kwh/người.năm	
	Trường học	kw/người	≥0,15	2100 kwh/người.năm	
	Công trình công cộng,	Theo từng loại công trình		2100 kwh/người.năm	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT	Chỉ tiêu QHPK Phước An 1	Cơ sở pháp lý
	dịch vụ				
	Chiều sáng đường giao thông, bãi đỗ xe, khu cây xanh, di tích	w/m ²	≥1		
3.6	Thông tin liên lạc	Thuê bao/hộ	≥1	1	

VII. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

7.1. Quan điểm và nguyên tắc lập quy hoạch

7.1.1. Quan điểm quy hoạch

- Khai thác tối đa lợi thế của khu đất là nằm trên các trục đường chính như Nguyễn Văn Cừ (319) và Lê Hồng Phong, dễ dàng kết nối với cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây.

- Lợi thế gần sân bay quốc tế Long Thành

- Xác định là một đô thị sinh thái hiện đại, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát huy và bảo tồn cảnh quan đặc trưng, cần quan tâm đặc biệt đến vấn đề tổ chức không gian đô thị sinh thái. Phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hài hoà giữa không gian xây dựng và không gian cảnh quan, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

7.1.2. Nguyên tắc lập quy hoạch

- Tính kết nối với hệ thống đô thị toàn tỉnh và tổng thể kinh tế xã hội.

- Tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế xã hội.

- Tiên tiến, hiện đại, mang đậm bản sắc dân tộc.

- Tránh phá vỡ, di chuyển, đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kênh rạch.

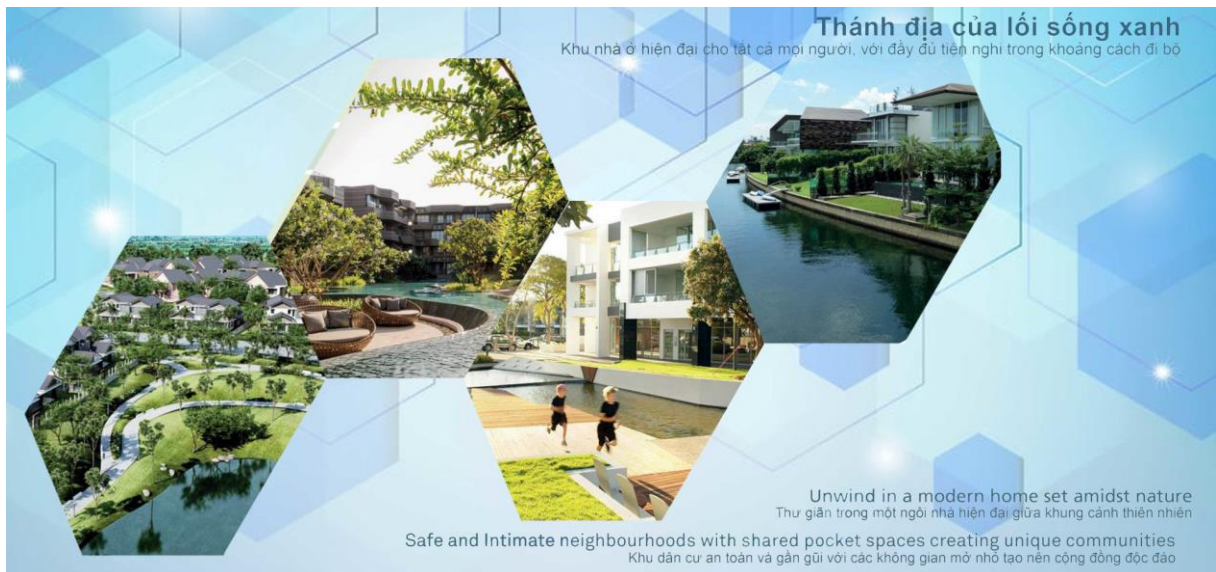
- Tôn trọng, kế thừa các quy hoạch đã có.

- Bảo vệ môi trường cảnh quan.

7.1.3. Tầm nhìn-Chiến lược phát triển của dự án

- Xây dựng khu đô thị trở thành Trung tâm đô thị mới-Trung tâm về dịch vụ thương mại-Hiện đại-Đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

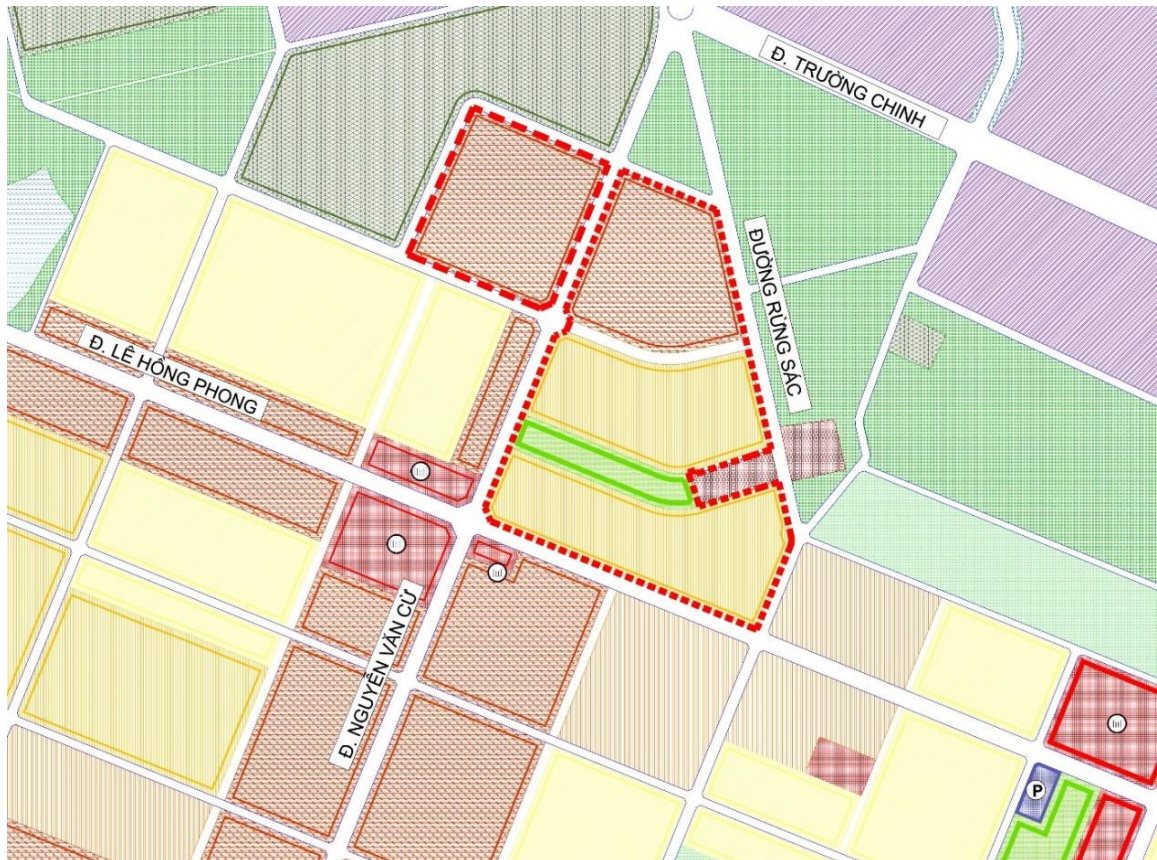
- Cùng với các dự án xung quanh đã hoàn thiện về hệ thống hạ tầng xã hội, dự án sẽ góp phần hình thành tổ hợp về Đô thị-Thể thao-Văn hóa cấp vùng, góp phần tạo dựng hình ảnh thành phố về tinh phá triển mạnh.





Hình 05: Minh họa ý tưởng quy hoạch

7.2. Vị trí khu vực quy hoạch trong điều chỉnh QHC đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050



Hình 06: Ranh giới lập quy hoạch chi tiết trong điều chỉnh QHC đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045

- Dự án nằm ngay trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ và đường Lê Hồng phong của tỉnh Đồng Nai.
- Tiếp giáp với các dự án lớn nhiều tiện tích văn minh hiện đại (dự án HUD Nhơn Trạch,..)
- Hiện trạng chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và đất chưa sử dụng, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận tiện cho giải phóng mặt bằng và triển khai đô thị mới.

7.3. Ý tưởng quy hoạch

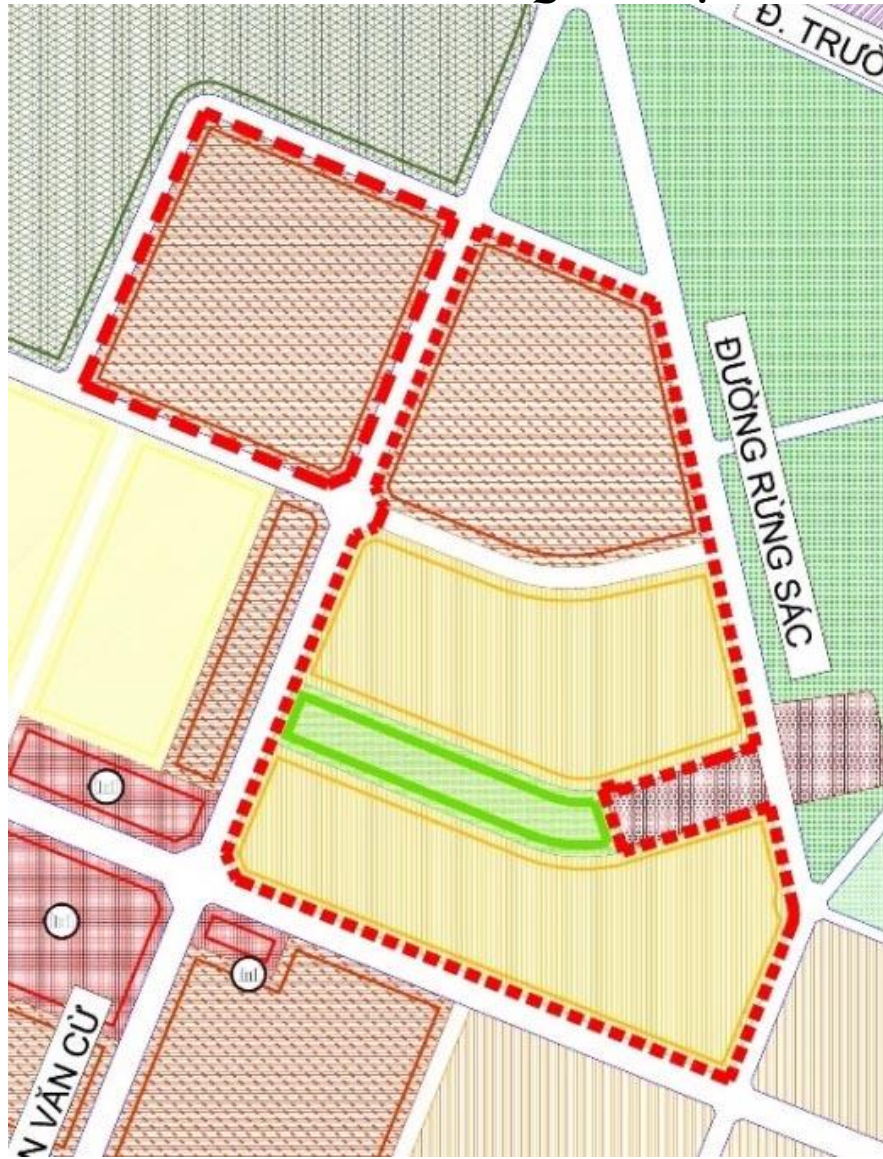


Hình 07: Sơ đồ cấu trúc ý tưởng quy hoạch

Trên cơ sở đánh giá hiện trạng, cũng như phân tích các điểm mạnh, điểm yếu của khu đất. Xác định rõ cấu trúc ý tưởng của phương án quy hoạch như sau:

- Tạo dựng khu vực lõi xanh trung tâm với công viên đô thị, mặt nước tạo dựng cảnh quan cho khu vực đô thị.
- Quy hoạch 02 khu vực cửa ngõ cho đô thị: 01 cửa ngõ kết nối từ phía Nam một cửa ngõ kết nối từ phía Bắc.
- Quy hoạch trục giao thông Đông Tây kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch với trục đường Nguyễn Văn Cừ và Lê Hồng Phong thông qua các cửa ngõ đô thị.
- Quy hoạch khu đô thị trong từng đơn vị ở đều có hạt nhân đơn vị ở là các không gian công cộng, nhà văn hóa-nhà trẻ, trường mầm non.
- Trung tâm của dự án có hệ thống công viên, cây xanh, tạo thành điểm nhấn cảnh quan cho đô thị.
- Các công trình như chung cư cao tầng, trung tâm thương mại cao tầng sẽ nằm tiếp giáp các trục giao thông để thuận lợi cho việc di chuyển.

7.4.2. So sánh với điều chỉnh QHC đô thị mới Nhơn Trạch



Hình 09: So sánh phương án sử dụng đất với điều chỉnh QHC đô thị mới Nhơn Trạch

7.4.3. Chi tiết quy hoạch sử dụng đất phương án chọn

Khu vực quy hoạch có tổng diện tích 1.019.443,50 m² (khoảng 101,94ha) với các hạng mục sử dụng đất như sau:

* Đất ở: với tổng diện tích 352.810,26 m², bao gồm:

- Đất nhà ở liền kề có tổng diện tích 241.777,59 m² chiếm tỷ lệ 23,72% tổng diện tích toàn khu quy hoạch, tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng 80-100%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

- Đất nhà ở biệt thự có tổng diện tích 39.892,02 m² chiếm tỷ lệ 3,91% tổng diện tích toàn khu quy hoạch, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 55-65%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,95 lần.

- Đất nhà chung cư hỗn hợp có tổng diện tích 71.140,65 m² chiếm tỷ lệ 6,98% tổng diện tích toàn khu quy hoạch, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần. Chung cư không bố trí tầng hầm, tầng 1 bố trí thương mại dịch vụ, tầng 2-5 bố trí căn hộ chung cư. Bố trí nhà để xe nổi phục vụ chung cư, cụ thể như sau:

+ Chung cư hỗn hợp 01 (Ký hiệu CH1) có diện tích 40.872,60 m², tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư chiếm 33% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 17% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Chung cư hỗn hợp 02 (Ký hiệu CH2) có diện tích 30.286,05 m², tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư chiếm 38% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 12% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

* Đất công trình công cộng: với tổng diện tích 83.073,26 m², bao gồm:

- Đất văn hóa có tổng diện tích 5.015,00 m² chiếm tỷ lệ 0,49% tổng diện tích toàn khu quy hoạch, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất y tế có tổng diện tích 4.011,27 m² chiếm tỷ lệ 0,39% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất công trình dịch vụ có tổng diện tích 13.683,81 m² chiếm tỷ lệ 1,34% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất thương mại có tổng diện tích 16.514,89 m² chiếm tỷ lệ 1,62% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất giáo dục (Trường mầm non, tiểu học, THCS) có tổng diện tích 38.771,84 m² chiếm tỷ lệ 3,80% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất thể dục thể thao có tổng diện tích 5.076,45 m² chiếm tỷ lệ 0,50% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

* Đất cây xanh:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng có tổng diện tích 165.095,48 m² chiếm tỷ lệ 16,19% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

* Đất giao thông và HTKT: với tổng diện tích 418.464,50 m², bao gồm:

- Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích 43.193,24 m² chiếm tỷ lệ 4,24% tổng diện tích toàn khu.

- Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà có tổng diện tích 41.717,69 m² chiếm tỷ lệ 4,09% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,4 lần

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác có tổng diện tích 5.076,45 m² chiếm tỷ lệ 0,50% tổng diện tích toàn khu

- Đất giao thông có tổng diện tích 328.477,12 m² chiếm tỷ lệ 32,22% tổng diện tích toàn khu.

BẢNG CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
A	ĐẤT Ở		352.810,26		34,61	5.431	14.997
1	Đất nhà ở thấp tầng		281.669,61		27,63	3.838	11.514
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1÷LK82	241.777,59	80-100	23,72	3.670	11.010
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT1÷BT6	39.892,02	55-65	3,91	168	504
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1÷CH2	71.140,65	50	6,98	1.593	3.483
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	CH1	40.872,60	50	4,01	860	1.880
2.1.1	Xây dựng chung cư			33			
2.1.2	Xây dựng nhà để xe nổi			17			
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	CH2	30.268,05	50	2,97	733	1.603
2.2.1	Xây dựng chung cư			38			
2.2.2	Xây dựng nhà để xe nổi			12			
B	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		83.073,26		8,14		
3	Đất văn hóa	VH	5.015,00	40	0,49		
4	Đất y tế	YT	4.011,27	40	0,39		
5	Đất công trình dịch vụ	DV	13.683,81	40	1,34		
6	Đất thương mại	TM	16.514,89	40	1,62		
7	Đất giáo dục	GD1÷GD4	38.771,84	40	3,80		
8	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.076,45	25	0,50		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
C	ĐẤT CÂY XANH		165.095,48		16,19		
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1÷CX24	165.095,48		16,19		
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1÷CX3	85.573,73	5	8,39		
9.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX4÷CX24	79.521,75	5	7,80		
D	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT		418.464,50		41,05		
10	Đất bãi đỗ xe	P1÷P12	43.193,24		4,24		
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	5.076,45	40	0,50		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		41.717,69		4,09		
13	Đất giao thông		328.477,12		32,22		
	Tổng cộng		1.019.443,50		100,00	5.431	14.997

BẢNG ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU ĐẠT ĐƯỢC CỦA ĐỒ ÁN

TT	Hạng mục chỉ tiêu	Diện tích theo QCVN 01:2021 (m ²)	Diện tích đạt được (m ²)	Chênh lệch	Đánh giá	Ghi chú
1	Đất trường mầm non	8.998,17	15.254,99	6.256,82	Thừa	50 cháu/1000 dân, 12 m ² /cháu
2	Đất trường tiểu học	9.748,02	10.930,53	1.182,51	Thừa	65 cháu/1000 dân, 10 m ² /cháu
3	Đất trường THCS	8.248,33	12.586,32	4.337,99	Thừa	55 cháu/1000 dân, 10 m ² /cháu
4	Đất cây xanh đơn vị ở	29.993,91	79.521,75	49.527,84	Thừa	2 m ² /người
5	Đất bãi đỗ xe	37.492,39	43.193,24	5.700,85	Thừa	2,5 m ² /người

BẢNG CHI TIẾT QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1	Đất nhà ở thấp tầng		281.669,61					1.044.900	27,63	3.838	11.514
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1÷LK82	241.777,59					967.110	23,72	3.670	11.010
1.1.1	Liên kề	LK1	5.703,63	4	90 - 100	4,00		22.815		80	240
1.1.2	Liên kề	LK2	2.834,95	4	100	4,00		11.340		46	138
1.1.3	Liên kề	LK3	2.834,95	4	100	4,00		11.340		46	138
1.1.4	Liên kề	LK4	2.955,03	4	100	4,00		11.820		48	144
1.1.5	Liên kề	LK5	2.955,03	4	100	4,00		11.820		48	144
1.1.6	Liên kề	LK6	3.072,60	4	100	4,00		12.290		50	150
1.1.7	Liên kề	LK7	3.072,60	4	100	4,00		12.290		50	150
1.1.8	Liên kề	LK8	3.064,00	4	100	4,00		12.256		50	150
1.1.9	Liên kề	LK9	3.064,00	4	100	4,00		12.256		50	150
1.1.10	Liên kề	LK10	5.645,38	4	90 - 100	4,00		22.582		80	240
1.1.11	Liên kề	LK11	6.269,35	4	90 - 100	4,00		25.077		88	264
1.1.12	Liên kề	LK12	3.042,95	4	100	4,00		12.172		50	150
1.1.13	Liên kề	LK13	3.152,00	4	100	4,00		12.608		52	156
1.1.14	Liên kề	LK14	5.500,00	4	90 - 100	4,00		22.000		78	234
1.1.15	Liên kề	LK15	5.192,00	4	90 - 100	4,00		20.768		74	222
1.1.16	Liên kề	LK16	1.935,94	4	100	4,00		7.744		32	96
1.1.17	Liên kề	LK17	1.576,00	4	100	4,00		6.304		26	78
1.1.18	Liên kề	LK18	1.844,00	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.19	Liên kề	LK19	1.576,00	4	100	4,00		6.304		26	78
1.1.20	Liên kề	LK20	1.844,00	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.21	Liên kề	LK21	2.263,92	4	100	4,00		9.056		32	96
1.1.22	Liên kề	LK22	2.536,00	4	100	4,00		10.144		42	126

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.1.23	Liên kề	LK23	1.843,99	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.24	Liên kề	LK24	1.576,01	4	100	4,00		6.304		24	72
1.1.25	Liên kề	LK25	1.624,00	4	100	4,00		6.496		24	72
1.1.26	Liên kề	LK26	1.843,99	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.27	Liên kề	LK27	1.576,00	4	100	4,00		6.304		24	72
1.1.28	Liên kề	LK28	2.964,00	4	100	4,00		11.856		42	126
1.1.29	Liên kề	LK29	3.095,45	4	100	4,00		12.382		50	150
1.1.30	Liên kề	LK30	2.536,01	4	100	4,00		10.144		40	120
1.1.31	Liên kề	LK31	1.624,00	4	100	4,00		6.496		24	72
1.1.32	Liên kề	LK32	1.624,00	4	100	4,00		6.496		24	72
1.1.33	Liên kề	LK33	2.535,99	4	100	4,00		10.144		42	126
1.1.34	Liên kề	LK34	3.495,98	4	100	4,00		13.984		56	168
1.1.35	Liên kề	LK35	4.084,00	4	100	4,00		16.336		60	180
1.1.36	Liên kề	LK36	2.730,21	4	80 - 100	4,00		10.921		37	111
1.1.37	Liên kề	LK37	4.632,00	4	90 - 100	4,00		18.528		66	198
1.1.38	Liên kề	LK38	2.263,93	4	100	4,00		9.056		32	96
1.1.39	Liên kề	LK39	2.056,00	4	100	4,00		8.224		34	102
1.1.40	Liên kề	LK40	2.404,00	4	100	4,00		9.616		34	102
1.1.41	Liên kề	LK41	1.576,00	4	100	4,00		6.304		26	78
1.1.42	Liên kề	LK42	1.844,00	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.43	Liên kề	LK43	2.964,00	4	100	4,00		11.856		42	126
1.1.44	Liên kề	LK44	2.404,00	4	100	4,00		9.616		34	102
1.1.45	Liên kề	LK45	1.576,00	4	100	4,00		6.304		26	78
1.1.46	Liên kề	LK46	1.844,00	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.47	Liên kề	LK47	1.576,00	4	100	4,00		6.304		26	78
1.1.48	Liên kề	LK48	1.576,00	4	100	4,00		6.304		26	78

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.1.49	Liên kề	LK49	3.944,00	4	100	4,00		15.776		56	168
1.1.50	Liên kề	LK50	2.295,99	4	100	4,00		9.184		38	114
1.1.51	Liên kề	LK51	2.404,00	4	100	4,00		9.616		34	102
1.1.52	Liên kề	LK52	2.295,99	4	100	4,00		9.184		38	114
1.1.53	Liên kề	LK53	2.295,99	4	100	4,00		9.184		38	114
1.1.54	Liên kề	LK54	1.844,00	4	100	4,00		7.376		26	78
1.1.55	Liên kề	LK55	2.841,35	4	80 - 100	4,00		11.365		38	114
1.1.56	Liên kề	LK56	4.923,45	4	80 - 100	4,00		19.694		67	201
1.1.57	Liên kề	LK57	2.723,01	4	90 - 100	4,00		10.892		44	132
1.1.58	Liên kề	LK58	2.679,86	4	90 - 100	4,00		10.719		38	114
1.1.59	Liên kề	LK59	2.332,86	4	90 - 100	4,00		9.331		37	111
1.1.60	Liên kề	LK60	2.998,70	4	90 - 100	4,00		11.995		48	144
1.1.61	Liên kề	LK61	1.472,00	4	90 - 100	4,00		5.888		21	63
1.1.62	Liên kề	LK62	4.507,63	4	100	4,00		18.031		64	192
1.1.63	Liên kề	LK63	3.976,00	4	100	4,00		15.904		66	198
1.1.64	Liên kề	LK64	2.058,92	4	100	4,00		8.236		34	102
1.1.65	Liên kề	LK65	2.058,75	4	100	4,00		8.235		34	102
1.1.66	Liên kề	LK66	2.058,26	4	100	4,00		8.233		34	102
1.1.67	Liên kề	LK67	4.506,41	4	100	4,00		18.026		64	192
1.1.68	Liên kề	LK68	4.024,00	4	100	4,00		16.096		66	198
1.1.69	Liên kề	LK69	7.032,00	4	90 - 100	4,00		28.128		100	300
1.1.70	Liên kề	LK70	4.506,11	4	100	4,00		18.024		64	192
1.1.71	Liên kề	LK71	3.857,62	4	100	4,00		15.430		64	192
1.1.72	Liên kề	LK72	2.708,15	4	100	4,00		10.833		44	132
1.1.73	Liên kề	LK73	2.057,44	4	100	4,00		8.230		34	102
1.1.74	Liên kề	LK74	2.057,26	4	100	4,00		8.229		34	102

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
1.1.75	Liên kề	LK75	2.704,06	4	100	4,00		10.816		44	132
1.1.76	Liên kề	LK76	5.357,79	4	90 - 100	4,00		21.431		76	228
1.1.77	Liên kề	LK77	3.694,65	4	100	4,00		14.779		60	180
1.1.78	Liên kề	LK78	2.056,44	4	100	4,00		8.226		34	102
1.1.79	Liên kề	LK79	2.056,26	4	100	4,00		8.225		34	102
1.1.80	Liên kề	LK80	4.476,08	4	90 - 100	4,00		17.904		62	186
1.1.81	Liên kề	LK81	3.664,39	4	100	4,00		14.658		60	180
1.1.82	Liên kề	LK82	5.504,28	4	90 - 100	4,00		22.017		78	234
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT1÷BT6	39.892,02					77.789	3,91	168	504
1.2.1	Biệt thự	BT1	6.597,43	3	55-65	1,95		12.865		28	84
1.2.2	Biệt thự	BT2	6.691,64	3	55-65	1,95		13.049		28	84
1.2.3	Biệt thự	BT3	6.801,92	3	55-65	1,95		13.264		28	84
1.2.4	Biệt thự	BT4	6.595,02	3	55-65	1,95		12.860		28	84
1.2.5	Biệt thự	BT5	6.594,98	3	55-65	1,95		12.860		28	84
1.2.6	Biệt thự	BT6	6.611,03	3	55-65	1,95		12.892		28	84
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1÷CH2	71.140,65		50			156.691	6,98	1.593	3.483
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	CH1	40.872,60	5	50	2,50	20.436	88.285	4,01	860	1.880
	<i>Xây dựng chung cư</i>			5	33		13.488	67.440			
	<i>Xây dựng nhà để xe nổi</i>			3	17		6.948	20.845			
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	CH2	30.268,05	5	50	2,50	15.134	68.406	2,97	733	1.603
	<i>Xây dựng chung cư</i>			5	38		11.502	57.509			
	<i>Xây dựng nhà để xe nổi</i>			3	12		3.632	10.896			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
<i>Nhà chung cư hỗn hợp: Không bố trí tầng hầm. Tầng 1 bố trí thương mại dịch vụ, Tầng 2-5 bố trí nhà ở chung cư. Bố trí nhà để xe nổi 3 tầng phục vụ khu chung cư.</i>											
3	Đất văn hóa	VH	5.015,00	3	40	1,20		6.018	0,49		
4	Đất y tế	YT	4.011,27	5	40	2,00		8.023	0,39	40	
5	Đất công trình dịch vụ	DV	13.683,81	5	40	2,00		27.368	1,34		
6	Đất thương mại	TM	16.514,89	5	40	2,00		33.030	1,62		
7	Đất giáo dục	GD1÷GD4	38.771,84					65.340	3,80		3.231
7.1	Trường mầm non	GD1	7.246,72	3	40	1,20		8.696	0,71		604
7.2	Trường tiểu học	GD2	10.930,53	5	40	2,00		21.861	1,07		911
7.3	Trường THCS	GD3	12.586,32	5	40	2,00		25.173	1,23		1.049
7.4	Trường mầm non	GD4	8.008,27	3	40	1,20		9.610	0,79		667
8	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.076,45	2	25	0,50		2.538	0,50		
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1÷CX24	165.095,48					8.255	16,19		
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1÷CX3	85.573,73					4.279	8,39		
9.1.1	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1	11.417,62	1	5	0,05		571	1,12		
9.1.2	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX2	29.569,38	1	5	0,05		1.478	2,90		
9.1.3	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX3	44.586,73	1	5	0,05		2.229	4,37		
9.2	Đất cây xanh sử	CX4÷CX24	79.521,75					3.976	7,80		

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
	dụng công cộng (cấp đơn vị ở)										
9.2.1	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX4	3.596,43	1	5	0,05		180			
9.2.2	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX5	14.359,00	1	5	0,05		718			
9.2.3	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX6	441,42	1	5	0,05		22			
9.2.4	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX7	392,00	1	5	0,05		20			
9.2.5	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX8	1.394,99	1	5	0,05		70			
9.2.6	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX9	1.417,00	1	5	0,05		71			
9.2.7	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX10	1.417,00	1	5	0,05		71			
9.2.8	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX11	6.935,81	1	5	0,05		347			
9.2.9	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX12	4.414,48	1	5	0,05		221			
9.2.10	Cây xanh sử dụng	CX13	526,53	1	5	0,05		26			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
	công cộng (cấp đơn vị ở)										
9.2.11	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX14	893,66	1	5	0,05		45			
9.2.12	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX15	1.581,98	1	5	0,05		79			
9.2.13	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX16	2.012,02	1	5	0,05		101			
9.2.14	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX17	2.141,47	1	5	0,05		107			
9.2.15	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX18	560,90	1	5	0,05		28			
9.2.16	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX19	911,74	1	5	0,05		46			
9.2.17	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX20	1.781,94	1	5	0,05		89			
9.2.18	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX21	3.447,00	1	5	0,05		172			
9.2.19	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX22	833,55	1	5	0,05		42			
9.2.20	Cây xanh sử dụng	CX23	5.494,25	1	5	0,05		275			

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tầng cao	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô, căn hộ	Dân số dự kiến (người)
	công cộng (cấp đơn vị ở)										
9.2.21	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX24	3.482,78	1	5	0,05		174			
9.2.22	Cây xanh chống cháy lan		21.485,80	1	5	0,05		1.074			
10	Đất bãi đỗ xe	P1÷P12	43.193,24						4,24		
10.1	Bãi đỗ xe	P1	3.641,90								
10.2	Bãi đỗ xe	P2	1.403,01								
10.3	Bãi đỗ xe	P3	8.623,45								
10.4	Bãi đỗ xe	P4	912,36								
10.5	Bãi đỗ xe	P5	2.578,20								
10.6	Bãi đỗ xe	P6	3.307,00								
10.7	Bãi đỗ xe	P7	4.305,21								
10.8	Bãi đỗ xe	P8	3.307,00								
10.9	Bãi đỗ xe	P9	4.305,21								
10.10	Bãi đỗ xe	P10	3.845,96								
10.11	Bãi đỗ xe	P11	3.918,27								
10.12	Bãi đỗ xe	P12	3.045,67								
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	5.076,45	1	40	0,40		2.031	0,50		
12	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		41.717,69						4,09		
13	Đất giao thông		328.477,12						32,22		
	Tổng cộng		1.019.443,50						100,00	5.431	14.997

7.5. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

7.5.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Dự án Khu đất khoảng 101,94 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai được quy hoạch với đầy đủ chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở và các nhóm nhà ở với chức năng cụ thể như sau:

- Khu cây xanh trung tâm kết hợp với quảng trường tại khu vực trung tâm đô thị, đóng vai trò là không gian mở, điểm nhấn đô thị, được quy hoạch tại lõi trung tâm của đô thị, đóng vai trò là công viên trung tâm, lá phổi xanh của dự án.

+ Các khu nhà ở liền kề được bố trí tập trung kết nối linh hoạt với các công trình nhà trẻ-trường mầm non-nhà văn hóa, khu cây xanh đơn vị ở.

+ Không gian cây xanh, sân chơi, sân TDTT nhóm nhà ở và bãi đỗ xe được bố trí tại các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng.

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): Đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hồ sơ thiết kế đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu dân cư là các công trình, cây xanh, vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Khu vực giáo dục, sân thể thao đều có thiết kế theo hướng Bắc Nam, với tổ chức không gian cảnh quan linh hoạt, hiện đại.

- Các công trình kiến trúc nhỏ, các tiện nghi khu vực có ảnh hưởng đến không gian cảnh quan của đô thị như trụ cứu hỏa, biển hướng dẫn, ghé đá... đảm bảo không làm che khuất chi tiết kiến trúc của công trình chính, không gây cản trở lưu thông, không gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu quy hoạch.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải được tổ chức tốt.

7.5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Thiết kế khu vực lõi xanh trung tâm với công viên đô thị, mặt nước tạo dựng cảnh quan cho khu vực đô thị. Khu vực công viên-mặt nước trung tâm có tác dụng điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan, thoát nước tự nhiên cho đô thị vào mùa mưa.

- Quy hoạch 02 trục giao thông Bắc Nam-Đông Tây kết nối toàn bộ khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ và đường Lê Hồng Phong thông qua các cửa ngõ đô thị.

- Trong từng đơn vị ở đều có hạt nhân đơn vị ở là các không gian công cộng, nhà văn hóa-nhà trẻ, trường mầm non.

- Các công trình như chung cư cao tầng, trung tâm thương mại cao tầng sẽ nằm tiếp giáp các trục giao thông để thuận lợi cho việc di chuyển.

- Khu vực nhà ở thấp tầng, sân thể thao đều có thiết kế hướng Bắc-Nam để tận dụng hướng gió tự nhiên.

- Các khu vực nhà phố thương mại được bố trí tại các trục giao thông chính của đô thị. Với thiết kế kiến trúc tân cổ điển, mặt tiền rộng phục vụ cho việc ở kết hợp kinh doanh dịch vụ.

a) Không gian cửa ngõ đô thị và các trục không gian chính:



Hình 10: Trục đường chính và không gian cửa ngõ

b) Không gian, cảnh quan khu vực công viên trung tâm:

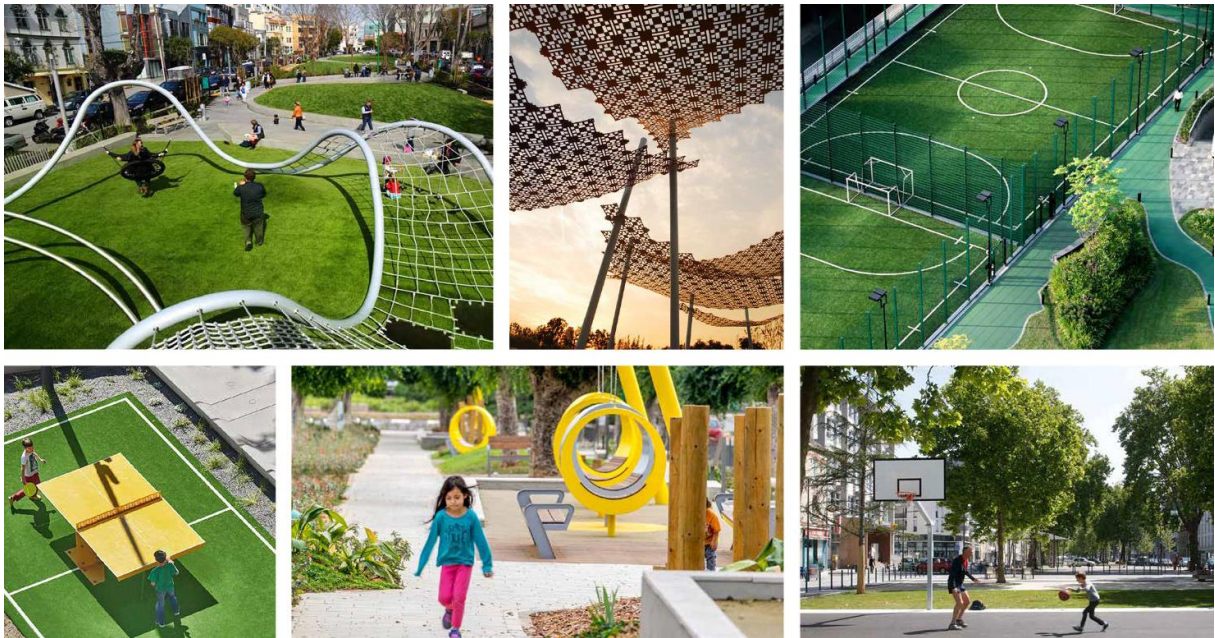


Hình 11: Khu vực công viên, cây xanh cảnh quan

- Cây xanh sử dụng công cộng có tổng diện tích là 16,50 ha, bao gồm: Công viên trung tâm, công viên vườn hoa đơn vị ở, cây xanh cách ly giữa các lô nhà...
- Công viên trung tâm, được thiết kế để tạo không gian đệm giữa khu ở và khu đài tưởng niệm, địa đạo...
- Công viên trung tâm có diện tích lớn, kết nối với các dải cây xanh len lỏi trong khu ở, tạo nên một không gian sinh thái liên kết toàn khu, phục vụ cộng đồng dân cư trong và ngoài đô thị.
- Bố trí các sân chơi, sân luyện tập trong các công viên vườn hoa xen kẽ trong các khu ở để phục vụ nhu cầu dân cư.



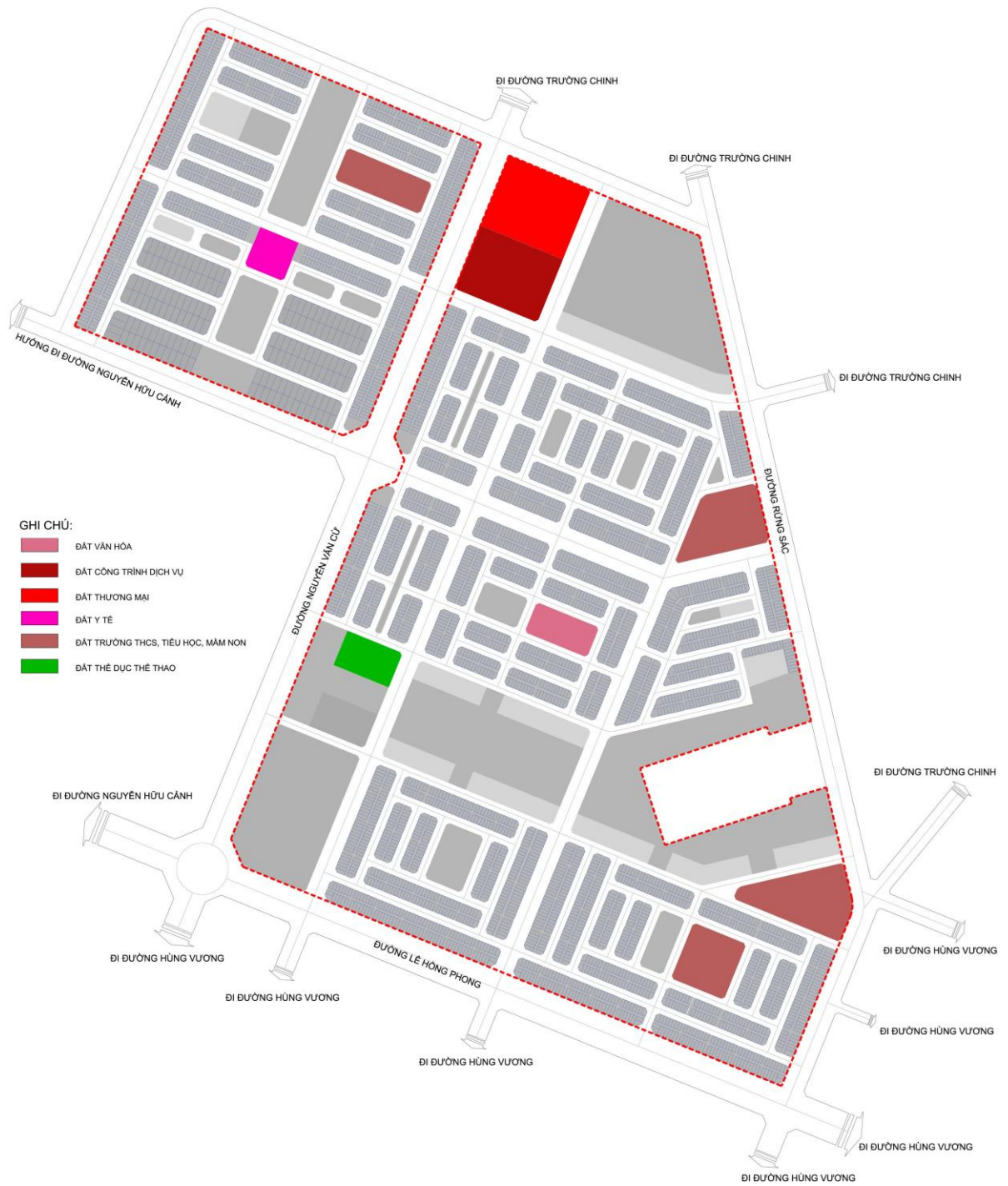
Hình 12: Công viên trung tâm



Hình 13: Một số hình ảnh hoạt động trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan

c. Công trình công cộng, thương mại – dịch vụ

- Các công trình công cộng có trong khu vực quy hoạch bao gồm: Nhà văn hóa, trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học trường THCS, khu thể dục thể thao...
- Trong khu vực quy hoạch bố trí một tổ hợp công trình thương mại – dịch vụ ở phía Bắc.



Hình 14: Công trình công cộng, thương mại – dịch vụ

- Đất văn hóa có tổng diện tích 5.015,00 m² chiếm tỷ lệ 0,49% tổng diện tích toàn khu quy hoạch, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

- Đất y tế có tổng diện tích 4.011,27 m² chiếm tỷ lệ 0,39% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất công trình dịch vụ có tổng diện tích 13.683,81 m² chiếm tỷ lệ 1,34% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất thương mại có tổng diện tích 16.514,89 m² chiếm tỷ lệ 1,62% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Đất giáo dục (Trường mầm non, tiểu học, THCS) có tổng diện tích 38.771,84 m² chiếm tỷ lệ 3,80% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần, trong đó:

+ Trường mầm non: Gồm 2 trường mầm non có tổng diện tích là 15.254,99 m², tầng cao tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,20 lần.

+ Trường tiểu học có quy mô diện tích là 10.930,53 m², tầng cao tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,00 lần.

+ Trường THCS có quy mô diện tích là 12.586,32 m², tầng cao tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,00 lần.

- Đất thể dục thể thao có tổng diện tích 5.076,45 m² chiếm tỷ lệ 0,50% tổng diện tích toàn khu, tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,5 lần.

- Kiến trúc các công trình công cộng, thương mại – dịch vụ cần thể hiện được tính chất công trình, phù hợp với chức năng công trình, kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh và ưu tiên diện tích trồng cây xanh, vườn hoa, nên tạo khoảng lùi lớn phía trước công để tạo cảnh quan.

d.Nhà ở liền kề, nhà phố thương mại



Hình 15: Khu vực nhà ở liền kề, nhà phố TM

- Quy mô diện tích : 241.777,59 m²
- Tầng cao : Tối đa 4 tầng
- Mật độ xây dựng : 80% – 100%
- Được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, vật liệu thân thiện với môi trường, tối ưu hóa ánh sáng và gió tự nhiên : hệ thống cửa sổ lớn gióng trời giúp giảm nhu cầu sử dụng điện. Ứng dụng công nghệ xanh: hệ thống năng lượng mặt trời, tạo nhiều không gian xanh trong thiết kế.

- Phía sau các dãy nhà liền kề là hành lang hạ tầng kỹ thuật, với những dãy nhà không có hành lang hạ tầng kỹ thuật thì chỉ giới xây dựng phía sau các lô nhà lùi vào 1,2m so với ranh lô đất để tạo không gian cho hành lang kỹ thuật.



Hình 16: Khu vực nhà phố thương mại

e.Khu vực ở biệt thự sinh thái:



Hình 17: Khu vực ở biệt thự sinh thái

- Quy mô diện tích : 39.892,02 m²
- Tầng cao : 3 tầng
- Mật độ xây dựng : 55% – 65%

Được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, vật liệu thân thiện với môi trường, tối ưu hóa ánh sáng và gió tự nhiên : hệ thống cửa sổ lớn giống trời giúp giảm nhu cầu sử dụng điện. Ứng dụng công nghệ xanh: hệ thống năng lượng mặt trời, tạo nhiều không gian xanh trong thiết kế



Hình 18: Minh họa khu vực biệt thự sinh thái

f) Khu chung cư hỗn hợp



Hình 19: Khu chung cư hỗn hợp

- Diện tích: 71.140,65 m², bao gồm:

+ Chung cư hỗn hợp 01 (Ký hiệu CH1) có diện tích 40.872,60 m², tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung cư chiếm 33% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nội phục vụ chung cư chiếm 17% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Chung cư hỗn hợp 02 (Ký hiệu CH2) có diện tích 30.286,05 m², tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, trong đó: Phần xây dựng chung

cư chiếm 38% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng và phần xây dựng nhà để xe nổi phục vụ chung cư chiếm 12% mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trắng, ghi sang, xanh nhạt, vật liệu bê tông, xen kẽ nhiều không gian trồng cây xanh mang tính chất kiến trúc xanh thân thiện với môi trường.

- Chung cư không xây dựng tầng hầm, tầng 1 bố trí thương mại – dịch vụ (Siêu thị, quán cafe, phòng gym, cửa hàng tiện lợi...), các tầng 2 – 5 bố trí nhà ở chung cư.



Hình 20: Ảnh minh họa khu chung cư hỗn hợp

g.Khu vực bãi đậu xe



Hình 21: Bãi đỗ xe tập trung

- Tổng diện tích 43.193,24 m², chiếm tỷ lệ 4,24%
- Đề xuất giải pháp sử dụng các loại gạch bê tông trồng cỏ tại khu vực bãi đậu xe để tạo các thảm cỏ xanh, tăng giá trị thẩm mỹ cũng như cảnh quan chung của khu vực.



Hình 22: Hình ảnh minh họa bãi đỗ xe

h.Khu vực hạ tầng kỹ thuật



Hình 23: Khu vực hạ tầng kỹ thuật

- Không gian giữa các dãy nhà liền kề 60m, được quy định cách nhau 4m là hạ tầng kỹ thuật sau nhà. Đây là không gian đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, chức năng sử dụng đất không gian này được xác định trong quy hoạch là đất hạ tầng kỹ thuật phục vụ quy gom các hệ thống hạ tầng phía sau nhà.

- Trong khu vực dự án bố trí một khu vực hạ tầng kỹ thuật tập trung để bố trí các hạ tầng kỹ thuật cần thiết cho dự án (Khu vực bố trí trạm xử lý nước thải, thu gom chất thải rắn...)

i. Các tiện ích trong khu đô thị:

- Bảng chỉ dẫn: Phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong các không gian xanh nên dùng những vật liệu: Gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực;

- Các thùng rác: Thường bố trí chỗ đông người, công trình công cộng, công viên, dọc theo đường nội bộ, với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động;

- Các loại đèn trang trí: Được bố trí kết hợp với các mảng xanh trang trí trong công viên. Trụ đèn cần có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà;

- Các bồn cây, bồn hoa: Được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp;

- Nền vỉa hè: Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động, đảm bảo không trơn trượt;



Hình 24: Minh họa thùng rác



Hình 25: Minh họa đèn trang trí

- Hình thức hàng rào: Không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2,2m, độ che phủ không vượt quá 40%.

7.6. Thiết kế đô thị

7.6.1. Nguyên tắc chung

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị và đến không gian cụ thể thuộc dự án; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng địa phương, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên của khu vực: Cảnh quan khu vực ở hiện hữu hài hòa với không gian ở mới, nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường dự án.

- Cảnh quan khu đô thị phải có sự kết nối tốt với khu vực làng xóm hiện hữu xung quanh dự án.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN 01:2021/BXD.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và thị trấn, huyện đối với các công trình có liên quan.

7.6.2. Xác định các công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn

- Các khu cây xanh vườn hoa là những không gian mở đẹp thu hút tầm nhìn người đi đường.

- Công trình điểm nhấn là công trình biểu tượng được xây dựng trên trục giao thông chính.

7.6.3. Xác định chiều cao xây dựng công trình

- Nhà ở liền kề: Tối đa 4 tầng.

- Nhà ở biệt thự: Tối đa 3 tầng.

- Nhà ở chung cư hỗn hợp : Tối đa 5 tầng

- Nhà ở: Cột nền 0,2-0,4m, chiều cao tầng 1: 3,6m so với cột vỉa hè, tầng 2,3,4: Cao 3,4m;

- Công trình giáo dục mẫu giáo: Tối đa 3 tầng.

- Công trình giáo dục tiểu học, cấp 2: Tối đa 5 tầng

- Công trình công cộng đơn vị ở: Tối đa 3 tầng.

- Công trình thương mại, dịch vụ: Tối đa 5 tầng.

- Công trình thể dục thể thao: Tối đa 2 tầng.

- Công trình trong công viên, cây xanh: Chiều cao tối đa là 1 tầng so với cột vỉa hè: $\leq 3,6m$.

7.6.4. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông

- Nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi 0 – 3 m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các nhà liền kề tiếp giáp các tuyến đường lớn như đường Nguyễn Văn Cừ, đường Rừng Sác, đường Lê Hồng phong: Đề xuất chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chung cư hỗn hợp: Chỉ giới XD lùi 3 - 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình thương mại, dịch vụ: Chỉ giới XD lùi 3 - 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục (nhà trẻ, tiểu học, THCS): Khoảng lùi tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới XD lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Việc xác định khoảng lùi công trình hoàn toàn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành (Xem bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ):

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD;

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

- Tiêu chuẩn TCXDVN 104:2007 “ Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ”.

7.6.5. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

*** Đối với nhà ở:**

Kiểu dáng kiến trúc:

- Mái và tường ngoài công trình trong toàn khu được thiết kế hoà hợp, thống nhất, với cùng một tông màu, tạo ra ấn tượng đồng bộ và hài hòa, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng, Khang trang và đẹp;

- Tích cực phủ xanh phần đất tiếp giáp đường nội bộ bằng các loại cây như cây cao, cây thấp, cây phủ đất nhằm tạo ra cảm giác thoáng mở, không rào cản cho không gian ven đường;

- Trong trường hợp cửa nhà và cửa gara ở sát nhau cần bảo đảm tính liên tục của không gian ven đường bằng những biện pháp như trồng thêm các khóm cây ở giữa;

- Ở phần phía bên trong lô đất tiếp giáp với đường nội bộ sẽ làm sân vườn riêng, góp phần thúc đẩy hình thành tuyến phố xanh;

- Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường (skyline) mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

Màu sắc, vật liệu:

- Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt;

- Thiết kế màu sắc cho mái nhà toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

Hàng rào:

- Nên sử dụng hàng rào thiên nhiên, bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng. Phần đế tường rào thống nhất xây đặc không quá 0,5m so với vỉa hè.

***Đối với công trình công cộng, nhà văn hóa khu ở:**

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng;

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình;

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

7.6.6. Hệ thống cây xanh

- Không gian xanh là một trong những cảnh quan quan trọng của đô thị, là không gian mở góp phần điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan cho đô thị. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cây xanh bóng mát đường phố và cây xanh trang trí trong từng khu vực;

- Các loại cây xanh trong công viên vườn hoa phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá,... nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của người nhìn. Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, gỗ dai, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng tạo bóng mát, chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng,... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh;

- Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35-55 cm, không che khuất tầm nhìn. Đối với những không gian thảm cỏ rộng, sử dụng loại cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như: Cỏ lá tre, cỏ gà, vv...

- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa;

- Ngoài ra còn trồng cây xanh bóng mát tại các bãi xe.

7.6.7. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

- Không gian ngầm đô thị bao gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm các công trình.. Các khu vực đô thị đều có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành. Chú trọng phát triển không gian ngầm tại trung tâm đô thị hỗn hợp hoặc khu vực phát triển kinh tế ban đêm. Việc bố trí không gian và bảo đảm an toàn không gian ngầm phải tuân thủ các quy định của các quy chuẩn hiện hành có liên quan.

- Khu vực chung cư hỗn hợp và nhà ở thấp tầng không xây dựng tầng hầm.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (dây điện, đường ống cấp thoát nước, cống ngầm...) được hạ ngầm tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

7.6.8. Xác định các khu vực đặc trưng cần kiểm soát

Khu quy hoạch nằm gần Đền thờ Liệt sĩ Nhơn Trạch và Địa đạo Nhơn Trạch là di tích cần bảo vệ. Do vậy khu vực công viên cây xanh trung tâm, đặc biệt là xung quanh Đền thờ Liệt sĩ Nhơn Trạch hạn chế xây dựng công trình. Đồng thời có các biện pháp tránh, hạn chế các tác động về cảnh quan môi trường gây ảnh hưởng đến khu di tích.

7.6.9. Nhà ở xã hội

Trong khu vực quy hoạch không bố trí nhà ở xã hội.

7.7.Hình ảnh thiết kế, phối cảnh khu vực





VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Đối với các hạ tầng kỹ thuật của dự án không bố trí trên vỉa hè các tuyến đường giao thông đối ngoại.

8.1. Giao thông

8.1.1. Nguyên tắc

- Tuân thủ Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01 tháng 09 năm 2021 và Điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 12/QĐ-TTg ngày 03 tháng 01 năm 2025.

- Tuân thủ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 07 năm 2024.

- Tuân thủ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025.

- Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

8.1.2. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500.

- Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01 tháng 09 năm 2021.

- Điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 12/QĐ-TTg ngày 03 tháng 01 năm 2025.

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025.

- Các dự án xây dựng giao thông đã được phê duyệt liên quan đến khu vực nghiên cứu.

- Các dự án, tài liệu và số liệu khác có liên quan.

- Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn quy hoạch thiết kế xây dựng đô thị ...

8.1.3. Giải pháp thiết kế

a. Giao thông đối ngoại:

- **Đường Lê Hồng Phong:** Đoạn qua khu vực nghiên cứu có bề rộng mặt cắt đường 53m với 6 làn cơ giới, cụ thể:

Đường 53m (Mặt cắt 1 – 1)

Lòng đường: 30 (m)

Hè đường: 20 (m)

Phân cách: 3 (m)

- **Đường Nguyễn Văn Cừ:** Đoạn qua khu vực nghiên cứu bề rộng mặt cắt đường 47m với 6 làn cơ giới, cụ thể:

Đường 47m (Mặt cắt 2 – 2)

Lòng đường: 24 (m)

Hè đường: 20 (m)

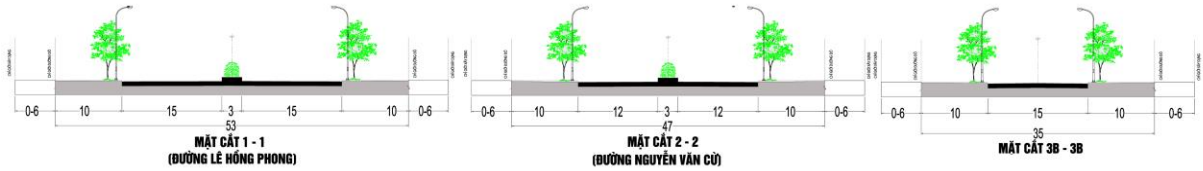
Phân cách: 3 (m)

Đường Rừng Sác: Đoạn qua khu vực nghiên cứu có bề rộng mặt cắt đường 35m với 4 làn cơ giới, cụ thể:

+ Đường 35m (*Mặt cắt 3B – 3B*):

Lòng đường: 15 (m)

Hè đường: 20 (m)



b. Hệ thống đường đôi nội:

Hệ thống giao thông được thiết kế theo cấu trúc ô bàn cờ, đảm bảo kết nối giữa các khu chức năng và kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại:

- **Đường chính khu vực:** Bề rộng mặt cắt đường 26 – 36m với 4 – 6 làn xe cơ giới, cụ thể:

+ Đường 36m (*Mặt cắt 3A – 3A*):

Lòng đường: 16 (m)

Hè đường: 20 (m)

+ Đường 35m (*Mặt cắt 3B – 3B*):

Lòng đường: 15 (m)

Hè đường: 20 (m)

+ Đường 30m (*Mặt cắt 4 - 4*):

Lòng đường: 15 (m)

Hè đường: 15 (m)

+ Đường 26m (*Mặt cắt 5 - 5*):

Lòng đường: 14 (m)

Hè đường: 12 (m)

- **Đường cấp nội bộ:** Bề rộng mặt cắt đường 12 - 30m với 2 - 4 làn xe cơ giới, cụ thể:

+ Đường 15m (*Mặt cắt 6-6*):

Lòng đường: 7 (m)

Hè đường: 8 (m)

+ Đường 12m (*Mặt cắt 6B-6B*):

Lòng đường: 6 (m)

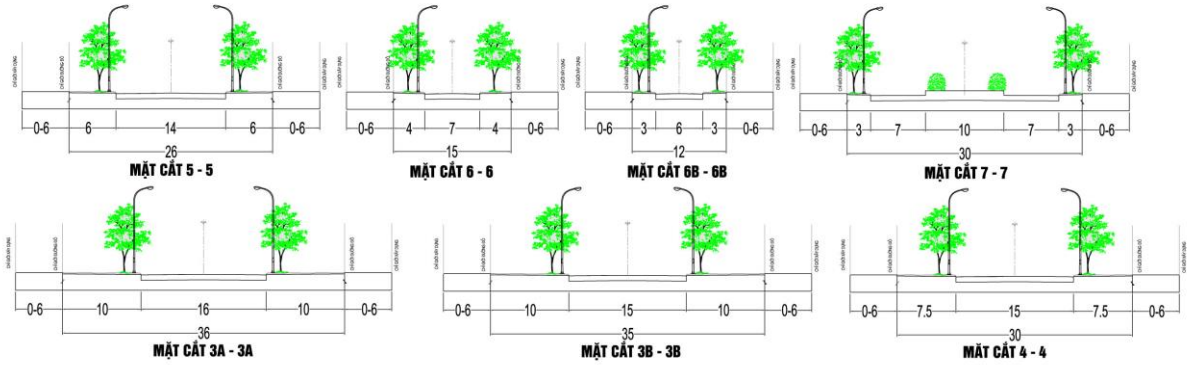
Hè đường: 6 (m)

+ Đường 30m (*Mặt cắt 7-7*):

Lòng đường: 14 (m)

Hè đường: 6 (m)

Phân cách: 10 (m)



8.1.4. Bãi đỗ xe tập trung:

Bố trí các bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 4.32ha đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khu vực nghiên cứu. Các công trình trong khu vực nghiên cứu khi thiết kế phải tính toán đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

8.1.5. Thống kê hệ thống giao thông:

a. Thống kê hệ thống đường giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài (km)	Quy mô (m)				
		Xây mới	Lòng đường	Hệ đường	Phân cách (Kênh nước)	Tổng	
A Giao thông đối ngoại							
1	Đường Lê Hồng Phong						
	<i>Đường 53m (Mặt cắt 1 - 1)</i>			30.0	20.0	3.0	53.0
2	Đường Nguyễn Văn Cừ						
	<i>Đường 47m (Mặt cắt 2 - 2)</i>			24.0	20.0	3.0	47.0
3	Đường Rừng Sác						
	<i>Đường 35m (Mặt cắt 3B - 3B)</i>			15.0	20.00		35.00
B Hệ thống đường đối nội		20.71					
1	Đường chính khu vực	3.74					
1.1	<i>Đường 36m (Mặt cắt 3A - 3A)</i>	0.68		16.0	20.00		36.00
1.2	<i>Đường 30m (Mặt cắt 4 - 4)</i>	1.85		15.0	15.00		30.00
1.3	<i>Đường 26m (Mặt cắt 5 - 5)</i>	1.21		14.0	12.00		26.00
2	Đường cấp nội bộ	16.97					
2.1	<i>Đường 15m (Mặt cắt 6 - 6)</i>	16.00		7.0	8.00		15.00
2.2	<i>Đường 12m (Mặt cắt 6B - 6B)</i>	0.60		6.0	6.00		12.00
2.3	<i>Đường 30m (Mặt cắt 7 - 7)</i>	0.37		14.0	6.00	10.00	30.00
D	Tổng	20.71					

Ghi chú:

- Chiều dài các tuyến đường được xác định trong ranh giới quy hoạch
- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh phần còn lại của tuyến đường N1 (Mặt cắt 3B – 3B) đoạn tiếp giáp dự án với dự án khu dân cư HUD để đồng bộ hạ tầng giao thông khu vực.

b. Các chỉ tiêu kỹ thuật:

1	Diện tích đường giao thông	32.85	ha
2	Diện tích bãi đỗ xe	4.32	ha
3	Tổng diện tích đất trong ranh giới lập quy hoạch	101.94	ha
4	Tỷ lệ đất đường giao thông	32.22	%
5	Tổng chiều dài mạng lưới đường	20.71	km
6	Mật độ mạng lưới đường	20.32	km/km ²
7	Chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất giao thông	21,90	m ² /người

c. Khái toán kinh phí:

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Kinh phí
				1000(đ/m ²)	Tr.đ
A	Đường giao thông				322419
1	Mặt đường	ha	16.76	1500	251355
2	Hè đường	ha	11.84	600	71064
2	Phân cách	ha	0.37	600	2220
B	Các công trình giao thông				30240
1	Bãi đỗ xe	ha	4.32	700	30240
C	Tổng				352659
<p>Tổng kinh phí xây dựng dự kiến khoảng: 353 (tỷ đồng) <i>(Kinh phí xây dựng sẽ được tính toán chính xác trong giai đoạn thiết kế thi công)</i></p>					

8.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

a. Căn cứ thiết kế san nền:

- Tuân thủ đồ án “Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045”.

- Bản đồ nền địa hình khảo sát tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp.

- QCVN 01:2021 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng.

- QCXD 07: 2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- TCVN 7957-2023 Thoát nước – Mạng lưới công trình bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.

b. Cao độ san nền:

➤ Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025.

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng đào đắp, đảm bảo các yếu tố: kỹ thuật, kinh tế, thẩm mỹ.

- Kết hợp hài hòa giữa khu vực xây mới và khu vực hiện trạng.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sạt lở, thoát nước mặt thuận lợi, không gây sói mòn, rửa trôi đất.

- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình xây dựng.

Phải bảo đảm an toàn cho các đô thị và các điểm dân cư, tần suất chống lũ phù hợp với cấp đô thị, tính chất khu vực xây dựng (Tuân thủ QCVN 01:2021).

➤ ***Giải pháp thiết kế:***

Cao độ nền khu vực được xác định trên cơ sở cao độ san nền khu vực hiện có (cao độ khu dân cư, làng xóm, các công trình hiện có, các khu vực dự án và khu vực đang triển khai xây dựng) và cao độ nền khống chế quy định cho khu vực xã Phước An. Lựa chọn cao độ khống chế **H_{xd} ≥ 2,80m**.

- Cao độ nền cơ bản theo cao độ nền hiện trạng và gấn kết phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng công trình dân dụng.

c) Giải pháp san nền:

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

- Khu hiện hữu cải tạo: Không san lấp, chỉ khuyến cáo nâng dần nền công trình theo cao độ xây dựng chọn khi có điều kiện, kết hợp với cải tạo và xây dựng mới mạng lưới thoát nước hoàn chỉnh đảm bảo thoát nước nhanh.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo và tại khu vực dân cư hiện có nền có thể được cải tạo chỉnh trang cục bộ trên cơ sở cao độ nền hiện trạng trong các giai đoạn tiếp theo.

- Trong quá trình thi công san đắp nền cần kết hợp với nền của các công trình xây dựng có liên quan ở xung quanh để tránh gây úng ngập và ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

Bảng tổng hợp khối lượng san nền

DIỆN TÍCH ĐÁP (m ²)	KHỐI LƯỢNG ĐÁP (m ³)
1.019.443,50	815.554,80

8.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa

a) Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Các tuyến công thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

b) Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy, chu kỳ tính toán là 2 năm đối với công chính; 1-0,5 năm đối với công nhánh.

- Thiết kế mạng lưới đường công thoát nước mưa dọc đường quy hoạch thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến từng ô đất xây dựng công trình. Nước mưa trong ô đất xây dựng công trình được thoát vào các tuyến công thoát

nước mưa bố trí dọc các trục đường quy hoạch rồi thoát ra các trục tiêu nước chính.

- Lưu vực thoát nước: Khu vực quy hoạch được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính (xem sơ đồ phân lưu vực thoát nước trong bản vẽ *Chuẩn bị kỹ thuật*), hướng thoát nước vào công hiện trạng trên đường Nguyễn Văn Cừ.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng công tròn bê tông cốt thép chịu lực.

c) Những điểm cần lưu ý:

Trước khi thi công chủ đầu tư cần tiến hành điều tra khảo sát các công trình ngầm trong khu vực, nếu có cần liên hệ với các cơ quan quản lý các công trình kỹ thuật nói trên để có biện pháp xử lý hoặc di chuyển theo quy hoạch, đảm bảo an toàn cho thi công và sử dụng công trình.

8.3. Quy hoạch cấp nước

8.3.1. Các cơ sở thiết kế chính

- Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng-QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình – QCVN 06: 2022/BXD ban hành theo thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606:2023: Cấp nước-mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 1880/QĐ-TTg ngày 27/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 phê duyệt theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/03/2016 của Thủ tướng Chính phủ

- Các thông số quy hoạch phân khu kinh tế - kiến trúc theo đồ án.

8.3.2. Nguyên tắc thiết kế

- Phát huy tối đa hệ thống cấp nước hiện có của khu vực lân cận.

- Mạng lưới cấp nước phải bao phủ tới tất cả các đối tượng dùng nước

- Hệ thống thiết kế hợp lý, đảm bảo cấp nước đủ theo quy chuẩn và liên tục cho tất cả các đối tượng dùng nước

- Tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo, gấp khúc nhằm giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp va cục bộ.

- Vạch tuyến mạng lưới cấp nước cần nghiên cứu kết hợp với việc bố trí các công trình ngầm khác như: thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện.

- Kết nối hoàn chỉnh với hệ thống cấp nước khu vực lân cận.

8.3.3. Chỉ tiêu cấp nước

TT	Đối tượng dùng nước	Đơn vị tính	QCVN 01:2021/BXD	QCVN 06:2022/BXD (Bảng 7+8)	Đồ án kỳ này
1	Sinh hoạt Qsh	lít/người/ngày đêm	≥ 80 (100% dân)		150
2	Công cộng, dịch vụ	lít/m ² sàn/ngày đêm	≥ 2		2
3	Trường THCS, tiểu học, mầm non	lít/học sinh/ngày đêm	≥ 75		75
4	Tưới cây, rửa đường				
-	Nước tưới cây	lít/m ² /ngày	≥ 3		3
-	Nước rửa đường	lít/m ² /ngày	$\geq 0,4$		0,5
5	Cứu hỏa			02 đám cháy xảy ra đồng thời, lưu lượng 30 l/s (từ >10.000 và ≤ 25.000 người, >3 và ≤12 tầng khối tích nhà >50.000 m ³)	02 đám cháy xảy ra đồng thời, lưu lượng 30 l/s (14.997 người, nhà cao nhất 5 tầng, khối tích nhà >50.000 m ³)
7	Thất thoát, rò rỉ		15% Q		15% Q 1-7

8.3.4. Nhu cầu dùng nướcTổng nhu cầu dùng nước: 4.500 m³/ngày đêm**Bảng dự báo nhu cầu dùng nước chi tiết**

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
1	Đất nhà ở thấp tầng		11.514		150	Lít/người/ngày đêm	1.727,10
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1÷LK82	11.010		150	Lít/người/ngày đêm	1.651,50
1.1.1	Liên kề	LK1	240		150	Lít/người/ngày đêm	36,00
1.1.2	Liên kề	LK2	138		150	Lít/người/ngày đêm	20,70
1.1.3	Liên kề	LK3	138		150	Lít/người/ngày đêm	20,70
1.1.4	Liên kề	LK4	144		150	Lít/người/ngày đêm	21,60
1.1.5	Liên kề	LK5	144		150	Lít/người/ngày đêm	21,60
1.1.6	Liên kề	LK6	150		150	Lít/người/ngày đêm	22,50
1.1.7	Liên kề	LK7	150		150	Lít/người/ngày đêm	22,50
1.1.8	Liên kề	LK8	150		150	Lít/người/ngày đêm	22,50
1.1.9	Liên kề	LK9	150		150	Lít/người/ngày đêm	22,50
1.1.10	Liên kề	LK10	240		150	Lít/người/ngày đêm	36,00
1.1.11	Liên kề	LK11	264		150	Lít/người/ngày đêm	39,60
1.1.12	Liên kề	LK12	150		150	Lít/người/ngày đêm	22,50
1.1.13	Liên kề	LK13	156		150	Lít/người/ngày đêm	23,40
1.1.14	Liên kề	LK14	234		150	Lít/người/ngày đêm	35,10
1.1.15	Liên kề	LK15	222		150	Lít/người/ngày đêm	33,30
1.1.16	Liên kề	LK16	96		150	Lít/người/ngày đêm	14,40
1.1.17	Liên kề	LK17	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.18	Liên kề	LK18	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.19	Liên kề	LK19	78		150	Lít/người/ngày	11,70

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
						đêm	
1.1.20	Liên kê	LK20	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.21	Liên kê	LK21	96		150	Lít/người/ngày đêm	14,40
1.1.22	Liên kê	LK22	126		150	Lít/người/ngày đêm	18,90
1.1.23	Liên kê	LK23	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.24	Liên kê	LK24	72		150	Lít/người/ngày đêm	10,80
1.1.25	Liên kê	LK25	72		150	Lít/người/ngày đêm	10,80
1.1.26	Liên kê	LK26	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.27	Liên kê	LK27	72		150	Lít/người/ngày đêm	10,80
1.1.28	Liên kê	LK28	126		150	Lít/người/ngày đêm	18,90
1.1.29	Liên kê	LK29	150		150	Lít/người/ngày đêm	22,50
1.1.30	Liên kê	LK30	120		150	Lít/người/ngày đêm	18,00
1.1.31	Liên kê	LK31	72		150	Lít/người/ngày đêm	10,80
1.1.32	Liên kê	LK32	72		150	Lít/người/ngày đêm	10,80
1.1.33	Liên kê	LK33	126		150	Lít/người/ngày đêm	18,90
1.1.34	Liên kê	LK34	168		150	Lít/người/ngày đêm	25,20
1.1.35	Liên kê	LK35	180		150	Lít/người/ngày đêm	27,00
1.1.36	Liên kê	LK36	111		150	Lít/người/ngày đêm	16,65
1.1.37	Liên kê	LK37	198		150	Lít/người/ngày đêm	29,70
1.1.38	Liên kê	LK38	96		150	Lít/người/ngày đêm	14,40
1.1.39	Liên kê	LK39	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.40	Liên kê	LK40	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.41	Liên kê	LK41	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
1.1.42	Liên kê	LK42	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.43	Liên kê	LK43	126		150	Lít/người/ngày đêm	18,90
1.1.44	Liên kê	LK44	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.45	Liên kê	LK45	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.46	Liên kê	LK46	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.47	Liên kê	LK47	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.48	Liên kê	LK48	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.49	Liên kê	LK49	168		150	Lít/người/ngày đêm	25,20
1.1.50	Liên kê	LK50	114		150	Lít/người/ngày đêm	17,10
1.1.51	Liên kê	LK51	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.52	Liên kê	LK52	114		150	Lít/người/ngày đêm	17,10
1.1.53	Liên kê	LK53	114		150	Lít/người/ngày đêm	17,10
1.1.54	Liên kê	LK54	78		150	Lít/người/ngày đêm	11,70
1.1.55	Liên kê	LK55	114		150	Lít/người/ngày đêm	17,10
1.1.56	Liên kê	LK56	201		150	Lít/người/ngày đêm	30,15
1.1.57	Liên kê	LK57	132		150	Lít/người/ngày đêm	19,80
1.1.58	Liên kê	LK58	114		150	Lít/người/ngày đêm	17,10
1.1.59	Liên kê	LK59	111		150	Lít/người/ngày đêm	16,65
1.1.60	Liên kê	LK60	144		150	Lít/người/ngày đêm	21,60
1.1.61	Liên kê	LK61	63		150	Lít/người/ngày đêm	9,45
1.1.62	Liên kê	LK62	192		150	Lít/người/ngày đêm	28,80
1.1.63	Liên kê	LK63	198		150	Lít/người/ngày đêm	29,70
1.1.64	Liên kê	LK64	102		150	Lít/người/ngày	15,30

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
						đêm	
1.1.65	Liên kề	LK65	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.66	Liên kề	LK66	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.67	Liên kề	LK67	192		150	Lít/người/ngày đêm	28,80
1.1.68	Liên kề	LK68	198		150	Lít/người/ngày đêm	29,70
1.1.69	Liên kề	LK69	300		150	Lít/người/ngày đêm	45,00
1.1.70	Liên kề	LK70	192		150	Lít/người/ngày đêm	28,80
1.1.71	Liên kề	LK71	192		150	Lít/người/ngày đêm	28,80
1.1.72	Liên kề	LK72	132		150	Lít/người/ngày đêm	19,80
1.1.73	Liên kề	LK73	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.74	Liên kề	LK74	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.75	Liên kề	LK75	132		150	Lít/người/ngày đêm	19,80
1.1.76	Liên kề	LK76	228		150	Lít/người/ngày đêm	34,20
1.1.77	Liên kề	LK77	180		150	Lít/người/ngày đêm	27,00
1.1.78	Liên kề	LK78	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.79	Liên kề	LK79	102		150	Lít/người/ngày đêm	15,30
1.1.80	Liên kề	LK80	186		150	Lít/người/ngày đêm	27,90
1.1.81	Liên kề	LK81	180		150	Lít/người/ngày đêm	27,00
1.1.82	Liên kề	LK82	234		150	Lít/người/ngày đêm	35,10
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT1÷BT6	504		150	Lít/người/ngày đêm	75,60
1.2.1	Biệt thự	BT1	84		150	Lít/người/ngày đêm	12,60
1.2.2	Biệt thự	BT2	84		150	Lít/người/ngày đêm	12,60
1.2.3	Biệt thự	BT3	84		150	Lít/người/ngày đêm	12,60

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
1.2.4	Biệt thự	BT4	84		150	Lít/người/ngày đêm	12,60
1.2.5	Biệt thự	BT5	84		150	Lít/người/ngày đêm	12,60
1.2.6	Biệt thự	BT6	84		150	Lít/người/ngày đêm	12,60
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1÷CH2	3.483		150	Lít/người/ngày đêm	522,44
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	CH1	1.880		150	Lít/người/ngày đêm	281,98
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	CH2	1.603		150	Lít/người/ngày đêm	240,46
3	Đất văn hóa	VH		6.018	2	Lít/m ² sàn/ngày đêm	12,04
4	Đất y tế	YT		8.023	2	Lít/m ² sàn/ngày đêm	16,05
5	Đất công trình dịch vụ	DV		27.368	2	Lít/m ² sàn/ngày đêm	54,74
6	Đất thương mại	TM		33.030	2	Lít/m ² sàn/ngày đêm	66,06
7	Đất giáo dục	GD1÷GD4	3.231		75	Lít/người/ngày đêm	242,32
7.1	Trường mầm non	GD1	604		75	Lít/người/ngày đêm	45,29
7.2	Trường tiểu học	GD2	911		75	Lít/người/ngày đêm	68,32
7.3	Trường THCS	GD3	1.049		75	Lít/người/ngày đêm	78,66
7.4	Trường mầm non	GD4	667		75	Lít/người/ngày đêm	50,05
8	Đất thể dục thể thao	TDTT		2.538	2	Lít/m ² sàn/ngày đêm	5,08
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1÷CX24		165.095,48	3	Lít/m ² /ngày đêm	495,29
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1÷CX3		85.573,73	3	Lít/m ² /ngày đêm	256,72

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
9.1.1	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1		11.417,62	3	Lít/m ² /ngày đêm	34,25
9.1.2	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX2		29.569,38	3	Lít/m ² /ngày đêm	88,71
9.1.3	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX3		44.586,73	3	Lít/m ² /ngày đêm	133,76
9.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX4÷CX24		79.521,75	3	Lít/m ² /ngày đêm	238,57
9.2.1	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX4		3.596,43	3	Lít/m ² /ngày đêm	10,79
9.2.2	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX5		14.359,00	3	Lít/m ² /ngày đêm	43,08
9.2.3	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX6		441,42	3	Lít/m ² /ngày đêm	1,32
9.2.4	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX7		392,00	3	Lít/m ² /ngày đêm	1,18
9.2.5	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX8		1.394,99	3	Lít/m ² /ngày đêm	4,18
9.2.6	Cây xanh sử dụng công cộng	CX9		1.417,00	3	Lít/m ² /ngày đêm	4,25

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
	(cấp đơn vị ở)						
9.2.7	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX10		1.417,00	3	Lít/m ² /ngày đêm	4,25
9.2.8	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX11		6.935,81	3	Lít/m ² /ngày đêm	20,81
9.2.9	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX12		4.414,48	3	Lít/m ² /ngày đêm	13,24
9.2.10	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX13		526,53	3	Lít/m ² /ngày đêm	1,58
9.2.11	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX14		893,66	3	Lít/m ² /ngày đêm	2,68
9.2.12	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX15		1.581,98	3	Lít/m ² /ngày đêm	4,75
9.2.13	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX16		2.012,02	3	Lít/m ² /ngày đêm	6,04
9.2.14	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX17		2.141,47	3	Lít/m ² /ngày đêm	6,42
9.2.15	Cây xanh sử dụng công cộng	CX18		560,90	3	Lít/m ² /ngày đêm	1,68

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
	(cấp đơn vị ở)						
9.2.16	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX19		911,74	3	Lít/m ² /ngày đêm	2,74
9.2.17	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX20		1.781,94	3	Lít/m ² /ngày đêm	5,35
9.2.18	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX21		3.447,00	3	Lít/m ² /ngày đêm	10,34
9.2.19	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX22		833,55	3	Lít/m ² /ngày đêm	2,50
9.2.20	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX23		5.494,25	3	Lít/m ² /ngày đêm	16,48
9.2.21	Cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX24		3.482,78	3	Lít/m ² /ngày đêm	10,45
9.2.22	Cây xanh không cháy lan			21.485,80	3	Lít/m ² /ngày đêm	64,46
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT		4.061	2	Lít/m ² sàn/ngày đêm	8,12
13	Đất giao thông			328.477,12	0,5	Lít/m ² /ngày đêm	164,24
	Cộng		14.997				3.313,47
	Thất thoát, rò rỉ				15%	Q	497,02
	Chữa cháy (*)						648,00

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu
			Người	M ²			M ³ /ngày đêm
	Tổng cộng						4.458,49
	Làm tròn						4.500,00

(*): Nhu cầu dùng nước chữa cháy:

$$Q_{cc} = 10,8 \times q_{cc} \times n \times k = 10,8 \times 30 \times 2 \times 1 = 648 \text{ m}^3 / \text{ngày đêm}.$$

Trong đó:

q_{cc} : Tiêu chuẩn nước chữa cháy (l/s)

n : Số đám cháy xảy ra đồng thời

k : Hệ số xác định theo thời gian phục hồi nước dự trữ chữa cháy.

(Đối với khu dân dụng, $k = 1$).

8.3.5. Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch từ hệ thống cấp nước xã Phước An.

Cụ thể:

- Tuyến ống hiện có đường kính $\Phi 150\text{mm}$ trên đường Rừng Sác.

- Từ tuyến vận chuyển (cấp 1) đặt mới đường kính $\Phi 600\text{mm}$ trên đường Trần Phú và tuyến ống đường kính $\Phi 400\text{mm}$ trên đường Nguyễn Văn Cừ (Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2025).

8.3.6. Giải pháp cấp nước sinh hoạt:

- Xây dựng mạng lưới ống cấp nước bao phủ tới tất cả các đối tượng dùng nước.

- Cụm đầu nối vào nhà: bao gồm đường ống đầu nối từ tuyến ống dịch vụ vào đến từng đối tượng tiêu thụ, vật liệu ống bằng HDPE, đồng hồ đo lưu lượng nước, các phụ tùng phụ kiện đi kèm như đai khởi thủy, van khoá, hộp bảo vệ đồng hồ, rắc co... Chi tiết sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng tiếp theo.

- Tổ chức mạng lưới đường ống:

+ Ống phân phối, dịch vụ được đặt ngầm dưới đất hạ tầng kỹ thuật phía sau nhà đối với các dãy nhà liền kề, các khu vực khác cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 0,5m. Tại những nơi vỉa hè hẹp, hai ống song song, có thể bố trí một tuyến ống dưới lòng đường sát bó vỉa.

+ Độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống tối thiểu 0,7m đối với ống đường kính $\leq \Phi 300\text{mm}$. Nối ống bằng phương pháp hàn nhiệt. Xây dựng các hố

van bằng gạch đặc có nắp đậy bằng bê tông cốt thép hoặc nắp đậy chuyên dụng.

+ Vật liệu ống bằng nhựa HDPE và các phụ kiện đầu nối đi kèm.

- Kích thước mạng lưới ống như sau: Các tuyến ống đường kính $\Phi 160\text{mm}$ đến $\Phi 110\text{mm}$.

(Kích thước tuyến ống được cụ thể hóa phù hợp theo phân kỳ đầu tư của dự án và thực tế khi triển khai dự án)

8.3.7. Giải pháp cấp nước chữa cháy:

- Nguồn và mạng lưới ống kết hợp cấp nước sinh hoạt.

- Lượng nước dự trữ cho chữa cháy được chứa trong bể chứa nước phòng cháy chữa cháy, khi có cháy xảy ra, bơm chữa cháy tại trạm bơm cấp II sẽ hoạt động và đưa lượng nước này vào mạng lưới.

- Sử dụng biện pháp chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả lấy nước tại các họng cứu hoả trên trục đường chính, sử dụng ống vòi mềm đầu nối với trụ nước cứu hoả để chữa cháy, áp lực cột nước tự do lúc này tối thiểu 10m, tối đa 60m. Với lưu lượng cấp nước cứu hoả $q_{cc}=30\text{ l/s}$, chọn ống chính cấp nước chữa cháy là ống $\geq \Phi 110\text{mm}$.

- Bố trí họng cứu hoả đảm bảo bán kính phục vụ mỗi trụ không lớn hơn 150m, khoảng. Khoảng cách từ họng đến mép đường (bó vỉa) 0,5 m– 1m.

- Các họng cứu hoả sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Chi tiết sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn tiếp theo.

8.3.8. Giải pháp cấp nước tưới cây, rửa đường:

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường từ hồ cảnh quan.

- Hợp đồng với đơn vị có thẩm quyền trong khu vực trong việc tổ chức thực hiện công tác này. (Sử dụng xe chuyên dụng, tổ chức tưới, rửa theo giờ...)

8.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

8.4.1. Cơ sở thiết kế và chiếu sáng đô thị

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - Ban hành thông tư số 01/2021/TT-BXD;

- TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.

8.4.2. Chỉ tiêu, nhu cầu cấp điện

Chỉ tiêu áp dụng cho tính toán điện năng tiêu thụ trong công trình áp dụng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn

Bảng chỉ tiêu tính toán nhu cầu dùng điện

TT	Loại hộ dùng điện	Đơn vị	Chỉ tiêu dùng điện
1	Đất đơn vị ở	kW/ người	1-1,2
3	Giáo dục	kW / cháu	0,25-0.35
4	Đất công cộng	kW / m ² sàn	0,035
5	Đất chiếu sáng cây xanh, giao thông	W / m ² sàn	0,5 - 1

(Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt đã bao gồm dự phòng cho phụ tải trạm sạc xe điện và các tiện ích đô thị trong tương lai).

Nhu cầu phụ tải điện

Nhu cầu dùng điện khu vực dự án được thống kê trong bảng sau:

Bảng nhu cầu phụ tải điện

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu (kW/ Đơn vị)	Tổng công suất(kW)	Công suất toàn phần(kvA)
Trạm biến áp 01							
1	Đất nhà ở liền kề	LK01-05	Người	804	1,2	964,8	
2	Công suất tính toán (kW)					964,8	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1072
4	Công suất trạm biến áp						2x560
Trạm biến áp 02							
1	Đất nhà ở liền kề	LK06-10	Người	840	1,2	1008	
2	Trường mầm non	GD1	Học sinh	604	0,35	211,36	
3	Công suất tính toán (kW)(hệ số k=0,9)					1097,43	
4	Công suất toàn phần (kVA)						1219,36
5	Công suất trạm biến áp						2x630
Trạm biến áp 03							
1	Đất nhà ở liền kề	LK11-14	Người	804	1,2	964,8	
2	Đất nhà ở biệt thự	BT01-06	Người	504	1,2	604,8	
3	Đất y tế	YT	giường	40	2	80,23	
4	Công suất tính toán (kW)(hệ số k=0,9)					1484,84	
5	Công suất toàn phần (kVA)						1649,83
6	Công suất trạm biến áp						3X560
Trạm biến áp 04							
1	Đất thương mại	TM	m2 sàn	33.030	0,035	1156,04	
2	Công suất tính toán (kW) (hệ số k=0,9)					1040,44	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1156,04

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu (kW/ Đơn vị)	Tổng công suất(kW)	Công suất toàn phần(kvA)
4	Công suất trạm biến áp						2X630 (Tùy vào công năng và tiện ích của công trình có thể điều chỉnh công suất cho phù hợp ở giai đoạn tktc)
	Trạm biến áp 05						
1	Đất công trình dịch vụ	DV	m2 sàn	27.368	0,035	957,87	
2	Công suất tính toán (kW)					957,87	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1064,30
4	Công suất trạm biến áp						2X560 (Tùy vào công năng và tiện ích của công trình có thể điều chỉnh công suất cho phù hợp ở giai đoạn tktc)
	Trạm biến áp 06						
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1	Người	1.880	1	1879,88	
2	Công suất tính toán (kW) (hệ số k=0,9)					1691,90	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1879,88
4	Công suất trạm biến áp						3X630 (Tùy vào công năng và tiện ích của công trình có thể điều chỉnh công suất cho phù hợp ở giai đoạn tktc)
	Trạm biến áp 07						
1	Đất nhà ở liền kề	LK15-21	Người	726	1,2	871,20	
2	Công suất tính toán (kW)					871,20	
3	Công suất toàn phần (kVA)						968,00
4	Công suất trạm biến áp						2X560
	Trạm biến áp 08						
1	Đất nhà ở liền kề	LK22-28	Người	624	1,2	748,80	
2	Công suất tính toán (kW)					748,80	
3	Công suất toàn phần (kVA)						832,00
4	Công suất trạm biến áp						2X560

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu (kW/ Đơn vị)	Tổng công suất(kW)	Công suất toàn phần(kvA)
Trạm biến áp 09							
1	Đất nhà ở liền kề	LK29-36	Người	999	1,2	1198,8	
2	Trường tiểu học	GD2	Người	911	0,35	318,81	
3	Công suất toàn phần (kVA)					1517,61	
4	Công suất toàn phần (kVA)						1686,23
5	Công suất trạm biến áp						3X560
Trạm biến áp 10							
1	Đất nhà ở liền kề	LK37-42	Người	654	1,2	784,80	
2	Công suất tính toán (kW)					784,80	
3	Công suất toàn phần (kVA)						872,00
4	Công suất trạm biến áp						2X560
Trạm biến áp 11							
1	Đất nhà ở liền kề	LK43-48	Người	540	1,2	648,00	
2	Công suất tính toán (kW)					648,00	
3	Công suất toàn phần (kVA)						720,00
4	Công suất trạm biến áp						2X400
Trạm biến áp 12							
1	Đất nhà ở liền kề	LK49-54	Người	690	1,2	828,00	
2	Đất văn hóa	VH	m2 sàn	6.018	0,035	210,63	
3	Công suất tính toán (kW)					1038,63	
4	Công suất toàn phần (kVA)						1154,03
5	Công suất trạm biến áp						2X630
Trạm biến áp 13							
1	Đất nhà ở liền kề	LK55-61	Người	879	1,2	1054,80	
2	Công suất tính toán (kW)					1054,80	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1172,00

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu (kW/ Đơn vị)	Tổng công suất(kW)	Công suất toàn phần(kvA)
4	Công suất trạm biến áp						2X630
	Trạm biến áp 14						
1	Chung cư hỗn hợp	CH2	Người	1.603	1	1603,07	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	m2 sàn	2.031	0,035	71,07	
3	Công suất tính toán (kW)					1674,14	
4	Công suất toàn phần (kVA)						1860,16
5	Công suất trạm biến áp						3X630 (Tùy vào công năng và tiện ích của công trình có thể điều chỉnh công suất cho phù hợp ở giai đoạn tkc)
	Trạm biến áp 15						
1	Đất nhà ở liền kề	LK62-69	Người	1.386	1,2	1663,20	
2	Công suất tính toán (kW)					1663,20	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1848,00
4	Công suất trạm biến áp						3X630
	Trạm biến áp 16						
1	Trường THCS	GD3	Học sinh	1.049	0,35	367,10	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1÷CX3	m2 sàn	85.574	0,0005	42,79	
3	Đất bãi đỗ xe	P1÷P12	m2 sàn	43.193	0,001	43,19	
4	Đất giao thông		m2 sàn	328.477	0,001	328,48	
5	Công suất tính toán (kW)					781,56	
6	Công suất toàn phần (kVA)						868,40
7	Công suất trạm biến áp						2X560 (Tùy vào công năng và tiện ích của công trình có thể điều chỉnh công suất cho phù hợp ở giai đoạn tkc)
	Trạm biến áp 17						
1	Đất nhà ở liền kề	LK70-76	Người	1.080	1,2	1296,00	

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Đơn vị	Quy mô	Chỉ tiêu (kW/ Đơn vị)	Tổng công suất(kW)	Công suất toàn phần(kvA)
2	Công suất tính toán (kW)					1296,00	
3	Công suất toàn phần (kVA)						1440,00
4	Công suất trạm biến áp						3X560
	Trạm biến áp 18						
1	Đất nhà ở liền kề	LK77-82	Người	984	1,2	1180,80	
2	Trường mầm non	GD4	Học sinh	667	0,35	233,57	
3	Công suất tính toán (kW)					1414,37	
4	Công suất toàn phần (kVA)						1571,53
5	Công suất trạm biến áp						3X560

Tổng công suất các phụ tải của khu nghiên cứu ước tính làm tròn khoảng: 24.000 kVA.

8.4.3. Giải pháp nguồn điện

- Căn cứ trên tình hình cấp điện hiện trạng của khu vực, dự kiến giai đoạn đầu khu vực nghiên cứu được lấy từ Lộ 480,482 đi qua dự án tuyến này được cấp từ Trạm 110/22kV Dệt May cấp đến. **Vị trí đầu nối vào dự án được đặt tại khu vực phía Tây Nam dự án.**

- Mặt khác để đảm bảo nhu cầu cấp điện cho tương lai dự kiến xây dựng mới các tuyến 22kV từ trạm 110kV Dệt May đồng thời bổ sung nguồn cấp từ trạm nguồn khu vực cấp đến.

- Tùy vào các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án và các hạng mục đầu tư trạm nguồn theo quy hoạch chuyên ngành được hình thành mà phân bổ nguồn cấp cho phù hợp đảm bảo nguồn và lưới điện an toàn và liên tục có tính kết nối với lưới điện toàn khu vực;

- Do vậy về nguồn điện cấp cho Khu đô thị trong tương lai hoàn toàn được đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục.

- Về điểm đầu nối chỉ là dự kiến và sẽ được điều tra khảo sát và xin thỏa thuận đầu nối với công ty điện lực địa phương trong các giai đoạn tiếp theo.

8.4.4. Giải pháp thiết kế lưới điện

- Đối với lưới điện trung thế hiện có đi qua dự án dự kiến sẽ được cải tạo bằng đường cáp ngầm đi dọc theo vỉa hè trong khu đô thị(Các điểm đầu nối và hướng tuyến điều chỉnh cáp mang tính chất dự kiến được ghi chú trong bản vẽ và sẽ được điều chỉnh cho phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo)

- Cấu trúc lưới điện trung thế 22kV khu vực xây mới được hạ ngầm và được thiết kế mạch vòng, vận hành hở.

- Đường cáp trục chính: sử dụng cáp ngầm tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$.

- Đường cáp nhánh sử dụng dây dẫn có tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$.

- Đối với lưới điện hiện có cần rà soát cải tạo nâng cấp cho đồng bộ với khu đô thị;

- Tại vị trí điểm đầu nối cấp điện vào dự án dự kiến xây dựng mới cột điện bê tông đôi li tâm làm điểm đầu nối giữa lưới điện hiện có với lưới điện ngầm trong dự án;

- Toàn bộ lưới điện trung hạ thế và chiếu sáng xây dựng mới được hạ ngầm;

8.4.5. Trạm biến áp 22/0,4kV:

- Để cấp điện cho nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu cần đầu tư 18 trạm biến áp, công suất mỗi trạm biến áp có gam máy $\leq 630\text{kVA}$;

- Gam máy trạm biến áp tùy vào nhu cầu thực tế và đầu tư lựa chọn loại trạm biến áp của chủ đầu tư mà điều chỉnh gam máy và số lượng máy cho phù hợp với thực tế.

- Các trạm được gụy trang bởi cây xanh không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Thiết kế đóng cắt sử dụng thiết bị trọn bộ kiểu Ring Main (Unit (03,4ngăn) để tạo mạch vòng cho dự án nhằm cấp điện một cách liên tục và tin cậy.

8.4.6. Lưới cung cấp và phân phối điện hạ thế 0,4kV

- Hệ thống tuyến cáp ngầm 0,4kV đi từ tủ phân phối tổng hạ thế đặt trong các trạm biến áp cấp điện đến các tủ phân phối đặt ngoài trời và các tủ động lực

đặt trong nhà. Phương án thể thiết kế mạch vòng (vận hành hở) liên kết lưới điện hạ thế giữa các TBA để nâng cao độ tin cậy cung cấp điện

- Giải pháp lắp đặt: Cáp được luồn trong ống nhựa HDPE đi ngầm dưới đất theo quy phạm.

- Các tủ điện động lực và tủ điện phân phối vừa có chức năng kết nối sơ đồ lưới điện hạ thế 0,4kV vừa đảm nhận nhiệm vụ phân phối điện cho từng hộ tiêu thụ độc lập. Các tủ phân phối được chế tạo theo tiêu chuẩn vận hành ngoài trời, các tủ động lực được chế tạo theo tiêu chuẩn vận hành trong nhà, các tủ này được lắp đặt trên các bê tông chắc chắn không bị úng ngập, thuận tiện cho xây lắp cũng như quản lý vận hành sau này.

8.4.7. Hệ thống chiếu sáng

- Nguồn được cấp từ các trạm biến áp trong khu quy hoạch đến

- Các đèn chiếu sáng trên từng tuyến được cấp điện từ tủ điều khiển đặt gần các Trạm biến áp chiếu sáng;

- Khoảng cách trung bình giữa các cột đèn chiếu sáng là 25-40m tùy vào từng khu vực.

- Các đèn được đấu nối phân bố đều trên cả 3 pha, coi như phụ tải 3 pha cân bằng.

- Chế độ vận hành buổi tối: thông thường bật sáng toàn bộ số đèn từ 18h đến 22h (có thể điều chỉnh thời gian thích hợp theo mùa).

- Đèn được sử dụng công nghệ đèn LED hiệu suất cao.

- Chiều cao cột đèn theo quy chuẩn và theo chiều rộng đường.

8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

8.5.1. Nguồn và cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Căn cứ Nghị định số 78/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01 tháng 8 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

- Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

- QCVN 07 - 8:2016/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình viễn thông;

- QCVN 9:2016/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếp đất cho các trạm viễn thông;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông;

8.5.2. Dự báo nhu cầu thuê bao toàn khu vực

Ước tính khu vực nghiên cứu cần làm tròn khoảng 6.200 thuê bao (Bao gồm thuê bao điện thoại, internet, truyền hình) sử dụng tích hợp các dịch vụ viễn thông, internet, truyền hình cáp. Như vậy, các nhà khai thác dịch vụ thông tin liên lạc tại dự án nên có kế hoạch cụ thể, xây dựng hệ thống tín hiệu đến đây

nhằm khai thác và đáp ứng nhu cầu trên.

Chỉ tiêu thuê bao:

- Khu ở : 1 thuê bao/1 Hộ;
- Đất công cộng, dịch vụ, htkc : 2 thuê bao /350 m²sàn
- Đất giáo dục : 2 thuê bao/40 học sinh
- Đất y tế : 2 thuê bao/ giường
- Đất cây xanh, giao thông : 5 thuê bao/ ha

a) Nhu cầu thuê bao

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (Thuê bao/ Đơn vị)	Nhu cầu thuê bao
1	Đất nhà ở thấp tầng		3.838			3726
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1÷LK82	3.670	Lô	1	3670
1.1.1	Liên kề	LK1	80	Lô	1	80
1.1.2	Liên kề	LK2	46	Lô	1	46
1.1.3	Liên kề	LK3	46	Lô	1	46
1.1.4	Liên kề	LK4	48	Lô	1	48
1.1.5	Liên kề	LK5	48	Lô	1	48
1.1.6	Liên kề	LK6	50	Lô	1	50
1.1.7	Liên kề	LK7	50	Lô	1	50
1.1.8	Liên kề	LK8	50	Lô	1	50
1.1.9	Liên kề	LK9	50	Lô	1	50
1.1.10	Liên kề	LK10	80	Lô	1	80
1.1.11	Liên kề	LK11	88	Lô	1	88
1.1.12	Liên kề	LK12	50	Lô	1	50
1.1.13	Liên kề	LK13	52	Lô	1	52
1.1.14	Liên kề	LK14	78	Lô	1	78
1.1.15	Liên kề	LK15	74	Lô	1	74
1.1.16	Liên kề	LK16	32	Lô	1	32
1.1.17	Liên kề	LK17	26	Lô	1	26
1.1.18	Liên kề	LK18	26	Lô	1	26
1.1.19	Liên kề	LK19	26	Lô	1	26
1.1.20	Liên kề	LK20	26	Lô	1	26
1.1.21	Liên kề	LK21	32	Lô	1	32
1.1.22	Liên kề	LK22	42	Lô	1	42
1.1.23	Liên kề	LK23	26	Lô	1	26
1.1.24	Liên kề	LK24	24	Lô	1	24
1.1.25	Liên kề	LK25	24	Lô	1	24
1.1.26	Liên kề	LK26	26	Lô	1	26
1.1.27	Liên kề	LK27	24	Lô	1	24
1.1.28	Liên kề	LK28	42	Lô	1	42
1.1.29	Liên kề	LK29	50	Lô	1	50
1.1.30	Liên kề	LK30	40	Lô	1	40
1.1.31	Liên kề	LK31	24	Lô	1	24

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (Thuê bao/ Đơn vị)	Nhu cầu thuê bao
1.1.32	Liên kề	LK32	24	Lô	1	24
1.1.33	Liên kề	LK33	42	Lô	1	42
1.1.34	Liên kề	LK34	56	Lô	1	56
1.1.35	Liên kề	LK35	60	Lô	1	60
1.1.36	Liên kề	LK36	37	Lô	1	37
1.1.37	Liên kề	LK37	66	Lô	1	66
1.1.38	Liên kề	LK38	32	Lô	1	32
1.1.39	Liên kề	LK39	34	Lô	1	34
1.1.40	Liên kề	LK40	34	Lô	1	34
1.1.41	Liên kề	LK41	26	Lô	1	26
1.1.42	Liên kề	LK42	26	Lô	1	26
1.1.43	Liên kề	LK43	42	Lô	1	42
1.1.44	Liên kề	LK44	34	Lô	1	34
1.1.45	Liên kề	LK45	26	Lô	1	26
1.1.46	Liên kề	LK46	26	Lô	1	26
1.1.47	Liên kề	LK47	26	Lô	1	26
1.1.48	Liên kề	LK48	26	Lô	1	26
1.1.49	Liên kề	LK49	56	Lô	1	56
1.1.50	Liên kề	LK50	38	Lô	1	38
1.1.51	Liên kề	LK51	34	Lô	1	34
1.1.52	Liên kề	LK52	38	Lô	1	38
1.1.53	Liên kề	LK53	38	Lô	1	38
1.1.54	Liên kề	LK54	26	Lô	1	26
1.1.55	Liên kề	LK55	38	Lô	1	38
1.1.56	Liên kề	LK56	67	Lô	1	67
1.1.57	Liên kề	LK57	44	Lô	1	44
1.1.58	Liên kề	LK58	38	Lô	1	38
1.1.59	Liên kề	LK59	37	Lô	1	37
1.1.60	Liên kề	LK60	48	Lô	1	48
1.1.61	Liên kề	LK61	21	Lô	1	21
1.1.62	Liên kề	LK62	64	Lô	1	64
1.1.63	Liên kề	LK63	66	Lô	1	66
1.1.64	Liên kề	LK64	34	Lô	1	34
1.1.65	Liên kề	LK65	34	Lô	1	34
1.1.66	Liên kề	LK66	34	Lô	1	34
1.1.67	Liên kề	LK67	64	Lô	1	64
1.1.68	Liên kề	LK68	66	Lô	1	66
1.1.69	Liên kề	LK69	100	Lô	1	100
1.1.70	Liên kề	LK70	64	Lô	1	64
1.1.71	Liên kề	LK71	64	Lô	1	64
1.1.72	Liên kề	LK72	44	Lô	1	44

STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu (Thuê bao/ Đơn vị)	Nhu cầu thuê bao
1.1.73	Liên kề	LK73	34	Lô	1	34
1.1.74	Liên kề	LK74	34	Lô	1	34
1.1.75	Liên kề	LK75	44	Lô	1	44
1.1.76	Liên kề	LK76	76	Lô	1	76
1.1.77	Liên kề	LK77	60	Lô	1	60
1.1.78	Liên kề	LK78	34	Lô	1	34
1.1.79	Liên kề	LK79	34	Lô	1	34
1.1.80	Liên kề	LK80	62	Lô	1	62
1.1.81	Liên kề	LK81	60	Lô	1	60
1.1.82	Liên kề	LK82	78	Lô	1	78
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT1÷BT6	168	Lô	1	168
1.2.1	Biệt thự	BT1	28	Lô	1	28
1.2.2	Biệt thự	BT2	28	Lô	1	28
1.2.3	Biệt thự	BT3	28	Lô	1	28
1.2.4	Biệt thự	BT4	28	Lô	1	28
1.2.5	Biệt thự	BT5	28	Lô	1	28
1.2.6	Biệt thự	BT6	28	Lô	1	28
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1÷CH2	1.593	Căn	1	1593
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	CH1	860	Căn	1	860
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	CH2	733	Căn	1	733
3	Đất văn hóa	VH	6.018	m2 sàn	2 Tbao/ 350m2 sàn	34
4	Đất y tế	YT	40	giường	2 thuê bao/giường	80
5	Đất công trình dịch vụ	DV	27.368	m2 sàn	2 Tbao/ 350m2 sàn	156
6	Đất thương mại	TM	33.030	m2 sàn	2 Tbao/ 350m2 sàn	189
7	Đất giáo dục	GD1÷GD4				162
7.1	Trường mầm non	GD1	604	học sinh	2 thuê bao/40hs	30
7.2	Trường tiểu học	GD2	911	học sinh	2 thuê bao/40hs	46
7.3	Trường THCS	GD3	1.049	học sinh	2 thuê bao/40hs	52
7.4	Trường mầm non	GD4	667	học sinh	2 thuê bao/40hs	33
8	Đất thể dục thể thao	TDTT	2.538	m2 sàn	2 Tbao/350m2 sàn	15
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2.031	m2 sàn	2 Tbao/350m2 sàn	12
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CX1÷CX3	85.574	m2 sàn	5 thuê bao/ ha	43
10	Đất bãi đỗ xe	P1÷P12	43.193	m2 sàn	5 thuê bao/ ha	22
13	Đất giao thông		328.477	m2 sàn	5 thuê bao/ ha	164

Nhu cầu thuê bao khu vực nghiên cứu làm tròn ước khoảng 6.200 thuê bao

8.5.3. Giải pháp thiết kế

a) Định hướng phát triển

Xu hướng xây dựng hệ thống ngầm thông tin liên lạc tích hợp các dịch vụ viễn thông, internet, truyền hình cáp, hệ thống công, bể, cáp ngầm viễn thông đảm bảo cho doanh nghiệp viễn thông, internet, truyền hình cáp dùng chung cơ sở hạ tầng, phục vụ các nhu cầu về viễn thông, internet và truyền hình trả tiền.

Phát triển mạng cáp viễn thông theo hướng cáp quang hóa, ngầm hóa: xây dựng hạ tầng công bể cáp ngầm hóa mạng ngoại vi trên diện rộng tại khu vực đô thị; cáp quang hóa mạng cáp viễn thông, đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ băng rộng của người dân.

Khu đô thị với đặc điểm hệ thống kết cấu hạ tầng được đầu tư xây dựng mới toàn bộ do đó có nhiều điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp viễn thông phối hợp với các doanh nghiệp khác, các ngành khác xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm (hạ tầng đi ngầm cáp viễn thông, cáp thoát nước, điện lực...).

Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động ứng dụng các công nghệ mới, đồng bộ, hiện đại, đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn chất lượng, đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.

Ưu tiên áp dụng các công nghệ viễn thông tiên tiến, hiện đại, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và sử dụng hiệu quả tài nguyên viễn thông.

b) Giải pháp

- Dự kiến nhu cầu thuê bao khu vực nghiên cứu được đấu nối từ trục cáp quang chạy dọc tuyến đường Nguyễn Văn Cừ và Lê Hồng Phong đến;

- Xây dựng mạch cáp quang ngầm làm trục chính cung cấp tín hiệu đến các cụm công trình từ đó phân phối mạng cáp nhánh đến từng công trình;

- Các tuyến cáp ngầm này được đặt tại phần đất vỉa hè hoặc khu vực đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà;

- Tại mỗi cụm công trình nhà ở đặt 1 tủ đấu nối và xây dựng ống PVC D61 phân phối đến các công trình, đối với khu vực nhà ở cao tầng và khu thương mại, dịch vụ công cộng xây dựng đường ống PVC D110 đến chân từng công trình chờ sẵn khi có nhu cầu sẽ được các nhà mạng cáp đến;

- Xây dựng hệ thống công bể đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

- Tín hiệu cáp cho khu quy hoạch bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ nhà cung cấp bao gồm internet, thoại và truyền hình;

- Các công bể cáp và nắp bể cần được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

- Các bể cáp sử dụng bể bê tông loại 1-2 nắp đan bằng gang dưới hè, 1-2 lớp ống

- Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau 60 – 80m tùy từng khu vực

- Tất cả các tuyến công trên đường trục chính trong khu vực có dung lượng là ống PVC Φ 110 x 5,5mm được đi ngầm ở phần hè đường.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có dầu chống ẩm đi trong ống nhựa PVC 61x 4,1mm.

- Đối với khu vực hiện trạng sẽ từng bước được cải tạo ngầm hòa để đồng bộ với quy hoạch.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**8.6.1. Cơ sở thiết kế**

- 1) Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- 2) Quyết định số 586/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- 3) Thông tư số 16/2025/TT-BXD “Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn”.
- 4) QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- 5) QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- 6) TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.
- 7) Bản đồ khảo sát đo đạc nền địa hình khu vực thiết kế.

8.6.2. Quy hoạch thoát nước thải:*a) Nguyên tắc thiết kế:*

- Phù hợp với các định hướng thoát nước thải của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1.
- Thiết kế mạng lưới thoát nước thải theo hướng dốc san nền sao cho tổng chiều dài của các đoạn ống là ngắn nhất, hạn chế nước chảy vòng vo.
- Đảm bảo khả năng đấu nối với hệ thống thoát nước các khu vực xung quanh.

*b) Chỉ tiêu tính toán:**Bảng 8.6- 1: Chỉ tiêu thoát nước thải*

TT	Đối tượng thải	Tiêu chuẩn thoát nước thải		Tỷ lệ thu gom
1	Khu ở (liền kề, biệt thự, chung cư)	150	lít/người.ngày	100%
2	Công cộng, dịch vụ, y tế, văn hóa	2	lít/m ² sàn.ngày	
3	Trường mầm non, tiểu học, THCS	75	lít/cháu.ngày	
4	Trường THPT	15	lít/hs.ngày	

c) Dự báo lượng nước thải

Bảng 8.6- 2: Dự báo lượng nước thải

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	m2	Lượng nước thải (m3/ngđ)
			Người		
1	Đất nhà ở thấp tầng		11514		1.727,10
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK1÷LK82	11010		1.651,50
1.1.1	Liên kề	LK1	240		36,00
1.1.2	Liên kề	LK2	138		20,70
1.1.3	Liên kề	LK3	138		20,70
1.1.4	Liên kề	LK4	144		21,60
1.1.5	Liên kề	LK5	144		21,60
1.1.6	Liên kề	LK6	150		22,50
1.1.7	Liên kề	LK7	150		22,50
1.1.8	Liên kề	LK8	150		22,50
1.1.9	Liên kề	LK9	150		22,50
1.1.10	Liên kề	LK10	240		36,00
1.1.11	Liên kề	LK11	264		39,60
1.1.12	Liên kề	LK12	150		22,50
1.1.13	Liên kề	LK13	156		23,40
1.1.14	Liên kề	LK14	234		35,10
1.1.15	Liên kề	LK15	222		33,30
1.1.16	Liên kề	LK16	96		14,40
1.1.17	Liên kề	LK17	78		11,70
1.1.18	Liên kề	LK18	78		11,70
1.1.19	Liên kề	LK19	78		11,70
1.1.20	Liên kề	LK20	78		11,70
1.1.21	Liên kề	LK21	96		14,40
1.1.22	Liên kề	LK22	126		18,90
1.1.23	Liên kề	LK23	78		11,70
1.1.24	Liên kề	LK24	72		10,80
1.1.25	Liên kề	LK25	72		10,80
1.1.26	Liên kề	LK26	78		11,70
1.1.27	Liên kề	LK27	72		10,80
1.1.28	Liên kề	LK28	126		18,90
1.1.29	Liên kề	LK29	150		22,50
1.1.30	Liên kề	LK30	120		18,00
1.1.31	Liên kề	LK31	72		10,80
1.1.32	Liên kề	LK32	72		10,80
1.1.33	Liên kề	LK33	126		18,90
1.1.34	Liên kề	LK34	168		25,20
1.1.35	Liên kề	LK35	180		27,00
1.1.36	Liên kề	LK36	111		16,65
1.1.37	Liên kề	LK37	198		29,70
1.1.38	Liên kề	LK38	96		14,40

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	m2	Lượng nước thải (m3/ngđ)
			Người		
1.1.39	Liên kề	LK39	102		15,30
1.1.40	Liên kề	LK40	102		15,30
1.1.41	Liên kề	LK41	78		11,70
1.1.42	Liên kề	LK42	78		11,70
1.1.43	Liên kề	LK43	126		18,90
1.1.44	Liên kề	LK44	102		15,30
1.1.45	Liên kề	LK45	78		11,70
1.1.46	Liên kề	LK46	78		11,70
1.1.47	Liên kề	LK47	78		11,70
1.1.48	Liên kề	LK48	78		11,70
1.1.49	Liên kề	LK49	168		25,20
1.1.50	Liên kề	LK50	114		17,10
1.1.51	Liên kề	LK51	102		15,30
1.1.52	Liên kề	LK52	114		17,10
1.1.53	Liên kề	LK53	114		17,10
1.1.54	Liên kề	LK54	78		11,70
1.1.55	Liên kề	LK55	114		17,10
1.1.56	Liên kề	LK56	201		30,15
1.1.57	Liên kề	LK57	132		19,80
1.1.58	Liên kề	LK58	114		17,10
1.1.59	Liên kề	LK59	111		16,65
1.1.60	Liên kề	LK60	144		21,60
1.1.61	Liên kề	LK61	63		9,45
1.1.62	Liên kề	LK62	192		28,80
1.1.63	Liên kề	LK63	198		29,70
1.1.64	Liên kề	LK64	102		15,30
1.1.65	Liên kề	LK65	102		15,30
1.1.66	Liên kề	LK66	102		15,30
1.1.67	Liên kề	LK67	192		28,80
1.1.68	Liên kề	LK68	198		29,70
1.1.69	Liên kề	LK69	300		45,00
1.1.70	Liên kề	LK70	192		28,80
1.1.71	Liên kề	LK71	192		28,80
1.1.72	Liên kề	LK72	132		19,80
1.1.73	Liên kề	LK73	102		15,30
1.1.74	Liên kề	LK74	102		15,30
1.1.75	Liên kề	LK75	132		19,80
1.1.76	Liên kề	LK76	228		34,20
1.1.77	Liên kề	LK77	180		27,00
1.1.78	Liên kề	LK78	102		15,30
1.1.79	Liên kề	LK79	102		15,30
1.1.80	Liên kề	LK80	186		27,90
1.1.81	Liên kề	LK81	180		27,00

TT	Hạng mục sử dụng đất	Ký hiệu	Quy mô	m2	Lượng nước thải (m3/ngđ)
			Người		
1.1.82	Liên kề	LK82	234		35,10
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT1÷BT6	504		75,60
1.2.1	Biệt thự	BT1	84		12,60
1.2.2	Biệt thự	BT2	84		12,60
1.2.3	Biệt thự	BT3	84		12,60
1.2.4	Biệt thự	BT4	84		12,60
1.2.5	Biệt thự	BT5	84		12,60
1.2.6	Biệt thự	BT6	84		12,60
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	CH1÷CH2	3483		522,44
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	CH1	1880		281,98
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	CH2	1603		240,46
3	Đất văn hóa	VH		6.018	12,04
4	Đất y tế	YT		8.023	16,05
5	Đất công trình dịch vụ	DV		27.368	54,74
6	Đất thương mại	TM		33.030	66,06
7	Đất giáo dục	GD1÷GD4	3231		242,32
7.1	Trường mầm non	GD1	603,893		45,29
7.2	Trường tiểu học	GD2	910,878		68,32
7.3	Trường THCS	GD3	1048,86		78,66
7.4	Trường mầm non	GD4	667,356		50,05
8	Đất thể dục thể thao	TDTT		2538,23	5,08
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT		4061,16	8,12
	Qtb				2.653,94
	Qmax (Kng=1,2)				3.184,73
	Làm tròn				3.200,00

→ Tổng lượng nước thải trung bình là khoảng 3.200 m3/ngđ.

d) Giải pháp thoát nước thải

*** Lựa chọn hệ thống thoát nước:**

- Hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn

- Sơ đồ thoát nước thải khu vực du lịch: Nước thải từ các công trình → Bể tự hoại → Tuyến cống thoát nước thải → Trạm xử lý nước thải.

*** Phân chia lưu vực thoát nước:**

Hệ thống thoát nước của khu vực quy hoạch được chia thành các lưu vực chính như sau:

- Lưu vực 1: Phía Bắc công viên nội khu

- Lưu vực 2: Phía Nam công viên nội khu

*** Giải pháp về mạng lưới thoát nước thải và công trình đầu mối**

- Mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt: xây dựng các tuyến cống có đường kính D300÷500mm để thu gom, vận chuyển nước thải về trạm xử lý nước thải. Hồ ga thăm được bố trí với khoảng cách trung bình 30m÷40m/hồ ga. Độ dốc dọc cống tối thiểu cống imin = 1/D; Độ sâu chôn cống không nhỏ hơn 0,3m tính từ mặt đất đến đỉnh cống với đường kính D < 500mm và 0,5m cho cống đường kính D ≥ 500mm để phòng ngừa tác động cơ học do hoạt động giao thông trên bề mặt đất. Tại các vị trí cống có độ sâu trên 3m hoặc tại các vị trí bất lợi về địa hình; đặt các trạm bơm chuyển bậc nước thải. Trạm bơm nước thải sử dụng loại bơm thả chìm xây dựng trong giếng kín, có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ ≥ 3 m so với cao độ mặt đất tại vị trí đặt trạm.

- Xử lý nước thải sinh hoạt: Đề xuất xây dựng 01 trạm xử lý nước thải riêng, công suất khoảng 3.200 m³/ngđ, khuyến nghị xử lý nước thải bằng các công nghệ AAO, MBR, MBBR nhằm tiết kiệm diện tích. Nước thải sau xử lý phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN 14:2025/BTNMT mới được xả ra môi trường.

- Lưu lượng sử dụng trong tính toán thủy lực là lưu lượng nước thải lớn nhất, theo công thức Manning.

$$Q = \frac{A \times R^{2/3} \times i^{1/2}}{n}$$

Trong đó:

- + Q: Lưu lượng tính toán (m³/s);
- + i: Độ dốc thủy lực;
- + R: Bán kính thủy lực (m);
- + A: Tiết diện cống (m²);
- + n: Hệ số nhám Manning (n=0,011 với ống nhựa).

8.6.3. Quy hoạch quản lý chất thải rắn

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với các định hướng quản lý CTR (vệ sinh môi trường) của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An.

- 100% lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh được thu gom và xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường;

- Phân loại CTR tại nguồn nhằm tăng cường khả năng tái chế, tái sử dụng.

b) Chỉ tiêu tính toán:

Bảng 8.6- 3: Chỉ tiêu tính toán chất thải rắn

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn chất thải rắn		Tỷ lệ thu gom
1	CTR sinh hoạt	1	kg/người.ngày	100%
2	CTR công cộng, dịch vụ	10%	CTR _{sh}	

c) Dự báo khối lượng chất thải rắn

Bảng 8.6- 4: Dự báo lượng chất thải rắn phát sinh

TT	Hạng mục	Khối lượng CTR (Tấn/ngày)
1	CTR sinh hoạt	15
2	CTR công cộng, dịch vụ	1,5
	Tổng	16,5

→ Tổng lượng CTR phát sinh của khu vực quy hoạch là khoảng 17 Tấn/ngày.

d) Giải pháp quản lý chất thải rắn

- Sơ đồ quy trình quản lý CTR: CTR từ các công trình → thùng di động 240l/660l → xe thu gom → điểm tập kết CTR → xe chuyên dụng → Khu xử lý CTR.

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại nguồn theo quy định của tỉnh. Chất thải rắn y tế, nguy hại được thu gom, xử lý riêng. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng. Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kỳ thu gom. Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng, dịch vụ... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này.

- Bố trí 01 điểm tập kết CTR riêng. Tuân thủ QHC đô thị mới Nhơn Trạch đến 2045, CTR đưa về khu xử lý liên huyện Bàu Cạn, quy mô 104Ha; hoặc khu xử lý Quang Trung 130Ha.

8.6.4. Nghĩa trang

Tuân thủ QHCĐT Nhơn Trạch đến 2045, nhu cầu an tang được đáp ứng tại: Nghĩa trang Vĩnh Thanh (22 Ha); hoặc Nghĩa trang Long Thọ quy mô khoảng (21 Ha).

8.7. Bảo vệ môi trường

8.7.1. Diễn biến các vấn đề môi trường khi thực hiện quy hoạch

Các vấn đề môi trường có liên quan đến quy hoạch bao gồm:

- Nước thải sinh hoạt: Lượng nước thải từ các hộ gia đình chứa đầy chất hữu cơ và vi khuẩn. Nếu không được thu gom và xử lý tại một nhà máy xử lý tập trung, nó sẽ trở thành nguồn ô nhiễm chính cho các sông hồ trong khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Lượng rác thải tăng đột biến theo số dân. Hệ thống thu gom và xử lý không đáp ứng kịp sẽ gây ra tình trạng rác thải ùn ứ, mất vệ sinh và mỹ quan đô thị.

- Gia tăng ô nhiễm không khí và tiếng ồn: Mật độ phương tiện giao thông cá nhân tăng cao dẫn đến tình trạng ô nhiễm không khí do khói bụi, khí thải và ô nhiễm tiếng ồn thường xuyên, đặc biệt vào giờ cao điểm.

- Hiệu ứng đảo nhiệt đô thị: Bề mặt bê tông, nhựa đường hấp thụ và giữ nhiệt, cùng với việc thiếu cây xanh, mặt nước khiến nhiệt độ trong khu đô thị luôn cao hơn các vùng ngoại ô, làm tăng nhu cầu sử dụng năng lượng để làm mát.

- Áp lực lên tài nguyên: Nhu cầu về nước sạch, điện năng tăng vọt, gây áp lực lên hệ thống cung cấp của thành phố.

- Quá tải hạ tầng: Hệ thống thoát nước có thể không đáp ứng được khi có mưa lớn, gây ra tình trạng ngập úng cục bộ.

8.7.2. Giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường

8.7.2.1. Các giải pháp tổng thể

Để đảm bảo một khu đô thị mới phát triển bền vững và thân thiện với môi trường trong giai đoạn vận hành, cần triển khai đồng bộ các nhóm giải pháp sau:

Nhóm 1: Quản lý chất thải hiệu quả

- Đối với chất thải rắn:

+ Phân loại rác tại nguồn: Ban hành quy định và triển khai hạ tầng bắt buộc cho việc phân loại rác hữu cơ, rác tái chế và rác còn lại ngay tại từng hộ gia đình, văn phòng.

+ Tối ưu hóa hệ thống thu gom: Sử dụng các xe thu gom chuyên dụng cho từng loại rác, áp dụng công nghệ (ví dụ: thùng rác thông minh báo đầy) để lên lịch trình thu gom hợp lý, tránh ùn ứ.

+ Áp dụng công nghệ xử lý hiện đại: Đầu tư vào các nhà máy xử lý rác tiên tiến thay vì chỉ chôn lấp. Ưu tiên công nghệ đốt rác phát điện, sản xuất phân compost từ rác hữu cơ và tái chế tối đa các vật liệu có thể.

+ Khuyến khích 3R (Giảm thiểu - Tái sử dụng - Tái chế): Tổ chức các chương trình khuyến khích cư dân giảm thiểu rác thải, sử dụng các sản phẩm tái sử dụng và tham gia tích cực vào chu trình tái chế.

- Đối với nước thải:

+ Vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đảm bảo 100% nước thải sinh hoạt từ khu đô thị phải được thu gom về nhà máy xử lý tập trung, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Bảo trì hệ thống công thu gom: Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, bảo trì hệ thống công thoát nước và thu gom nước thải để tránh tắc nghẽn, rò rỉ gây ô nhiễm.

+ Tái sử dụng nước sau xử lý: Nghiên cứu và áp dụng các giải pháp tái sử dụng nước đã qua xử lý cho các mục đích như tưới cây, rửa đường, cứu hỏa để tiết kiệm tài nguyên nước sạch.

Nhóm 2: Phát triển không gian xanh và hạ tầng xanh

- Không gian xanh không chỉ tạo cảnh quan mà còn là "lá phổi" của đô thị.

- Tăng mật độ cây xanh, mặt nước: Xây dựng hệ thống công viên, vườn hoa, hồ điều hòa xen kẽ trong các khu dân cư. Trồng cây xanh dọc các tuyến đường, trên vỉa hè và trong các không gian công cộng.

- Xây dựng hạ tầng xanh: Áp dụng các giải pháp như mái nhà xanh, tường xanh, bãi đỗ xe thấm nước, vỉa hè thấm nước để giảm hiệu ứng đảo nhiệt, tăng khả năng thấm thấu nước mưa tự nhiên và giảm tải cho hệ thống thoát nước.

Nhóm 3: Quản lý chất lượng không khí và tiếng ồn

- Ưu tiên phát triển và khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng (xe buýt điện, tàu điện).

- Khuyến khích sử dụng xe điện thông qua các chính sách hỗ trợ, lắp đặt các trạm sạc công cộng.

- Giám sát chất lượng không khí: Lắp đặt các trạm quan trắc không khí tự động để theo dõi liên tục chất lượng không khí và cảnh báo cho người dân khi có ô nhiễm.

- Giảm thiểu tiếng ồn: Trồng các vành đai cây xanh cách âm dọc các trục giao thông chính. Quy định chặt chẽ về thời gian thi công, sửa chữa và các hoạt động gây tiếng ồn lớn trong khu dân cư.

Nhóm 4: Sử dụng năng lượng và tài nguyên bền vững

- Khuyến khích năng lượng tái tạo: Có chính sách khuyến khích các hộ gia đình và tòa nhà lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái.

- Sử dụng năng lượng hiệu quả: Lắp đặt hệ thống đèn đường công cộng

thông minh, tự động điều chỉnh độ sáng. Yêu cầu các công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy chuẩn về Tòa nhà Xanh, sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng.

- Quản lý tài nguyên nước: Khuyến khích người dân sử dụng các thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước. Triển khai các hệ thống thu gom và sử dụng nước mưa cho các hoạt động không cần nước sạch.

Nhóm 5: Nâng cao nhận thức và sự tham gia của cộng đồng

- Thường xuyên tổ chức các chiến dịch, sự kiện, hội thảo để nâng cao nhận thức của cư dân về lối sống xanh, bảo vệ môi trường.

- Ban hành quy chế quản lý đô thị rõ ràng về bảo vệ môi trường (ví dụ: quy định về đổ rác, chăm sóc cây xanh, tiếng ồn) và có chế tài xử phạt nghiêm minh các hành vi vi phạm.

- Khuyến khích và hỗ trợ các mô hình như ngày hội tái chế, các nhóm tình nguyện viên giám sát môi trường... để tạo sự gắn kết và trách nhiệm chung của cả cộng đồng.

8.7.2.2. Các giải pháp cụ thể

Việc phát triển một khu đô thị mới kề cận khu công nghiệp (KCN) đòi hỏi một cách tiếp cận tổng hợp và có tầm nhìn xa, nhằm tạo ra một môi trường sống an toàn, lành mạnh, tiện nghi cho cư dân, đồng thời giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực từ hoạt động sản xuất công nghiệp. Các giải pháp được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Giải Pháp Về Quy Hoạch (Ưu Tiên Hàng Đầu)

Quy hoạch là nền tảng, định hình khung sườn phát triển lâu dài của đô thị. Một quy hoạch tốt sẽ giải quyết được phần lớn các vấn đề về sau.

- Ưu tiên xác định và thiết kế hệ thống công viên, trục cây và bố trí các khu chức năng khác.

- Tạo ra một công viên trung tâm lớn và các không gian xanh nhỏ xen kẽ trong các khu dân cư để mọi người dân đều có thể tiếp cận trong vòng 5-10 phút đi bộ.

- Các không gian xanh và mặt nước phải được kết nối với nhau tạo thành một mạng lưới liên thông, giúp dẫn gió, tạo hành lang sinh thái và khuyến khích người dân đi bộ, đạp xe.

- Bố trí các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại, chung cư cao tầng gần các trạm xe buýt lớn, ga tàu điện để tối đa hóa lượng người sử dụng giao thông công cộng.

- Lồng ghép các chức năng ở, làm việc, giải trí, mua sắm trong cùng một khu vực để giảm nhu cầu di chuyển xa. Ví dụ: các tầng dưới của chung cư là cửa hàng, quán cà phê; các khu văn phòng xen kẽ khu dân cư.

- Vĩa hè rộng rãi, có cây xanh che bóng, làn đường dành riêng cho xe đạp được tách biệt khỏi dòng xe cơ giới.

- Quy hoạch đường phố với các biện pháp giảm tốc, hạn chế bãi đỗ xe trên đường, và áp dụng phí đỗ xe hợp lý.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngay từ đầu, ưu tiên các giải pháp thân thiện với môi trường.

+ Áp dụng các giải pháp như vỉa hè thấm nước, vườn mưa, mái nhà xanh theo mô hình đô thị bọt biển để giữ lại và làm sạch nước mưa tại chỗ, giảm tải cho hệ thống cống; đồng thời giúp chống ngập cho đô thị.

+ Quy hoạch các điểm tập kết rác thải hợp lý, có khu vực riêng cho rác tái chế và rác hữu cơ.

+ Toàn bộ hệ thống điện, viễn thông, cấp nước phải được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan và an toàn.

b) Giải Pháp Về Quản Lý (Ưu Tiên Sau Quy Hoạch)

Quản lý tốt giúp vận hành đô thị hiệu quả, duy trì chất lượng sống và thực thi đúng các định hướng quy hoạch. Các giải pháp quản lý bao gồm:

- Xây Dựng Quy Chế Quản Lý Quy Hoạch - Kiến Trúc

+ Ban hành bộ quy chế chi tiết về quản lý xây dựng, kiến trúc, cảnh quan áp dụng cho toàn khu đô thị.

+ Quy định rõ về mật độ xây dựng, chiều cao tối đa/tối thiểu, khoảng lùi công trình, màu sắc, vật liệu mặt ngoài, thiết kế biển hiệu, hàng rào để tạo sự đồng bộ và hài hòa về kiến trúc.

- Ứng Dụng Công Nghệ trong Quản Lý Đô Thị (Đô Thị Thông Minh):

+ Hệ thống camera và cảm biến giám sát lưu lượng, điều khiển đèn tín hiệu linh hoạt, cung cấp thông tin giao thông thời gian thực cho người dân.

+ Giám sát an ninh: Hệ thống camera an ninh tích hợp tại các khu vực công cộng.

- Quản lý năng lượng và nước: Giám sát mức tiêu thụ, phát hiện sớm rò rỉ, thất thoát.

- Khuyến Khích Sự Tham Gia của Cộng Đồng:

+ Tạo cơ chế để người dân tham gia vào việc giám sát và góp ý cho công tác quản lý đô thị.

+ Xây dựng ứng dụng (app) di động cho cư dân để báo cáo sự cố (cây gãy, đèn hỏng, rác sai quy định), đóng góp ý tưởng, nhận thông báo từ ban quản lý.

c) Giải pháp về kỹ thuật (Công Cụ Hỗ Trợ)

Các giải pháp kỹ thuật là công cụ để hiện thực hóa các mục tiêu về quy hoạch và quản lý một cách hiệu quả nhất. Các giải pháp kỹ thuật bao gồm:

- Áp Dụng Tiêu Chuẩn Công Trình Xanh

+ Khuyến khích hoặc yêu cầu các công trình (đặc biệt là công trình công cộng và tòa nhà lớn) áp dụng các tiêu chuẩn công trình xanh như LEED (Mỹ), LOTUS (Việt Nam).

+ Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, thiết kế tối ưu thông gió và chiếu sáng tự nhiên, lắp đặt hệ thống pin năng lượng mặt trời áp mái, hệ thống tái sử dụng nước mưa/nước thải.

- Phát Triển Năng Lượng Sạch và Tiết Kiệm Năng Lượng

+ Tích hợp các nguồn năng lượng tái tạo và triển khai các công nghệ tiết kiệm năng lượng trên quy mô toàn đô thị.

+ Điện mặt trời: Lắp đặt trên mái các tòa nhà công cộng, bãi đỗ xe, nhà máy xử lý nước.

+ Chiếu sáng thông minh: Sử dụng 100% đèn LED cho chiếu sáng công cộng, có khả năng tự động điều chỉnh độ sáng theo thời gian và mật độ giao thông.

- Xây dựng hạ tầng ứng phó với biến đổi khí hậu và chống ngập lụt

+ Tăng cường bề mặt thấm: sử dụng vỉa hè/gạch lát thấm nước (Permeable Pavement) thay vì bê tông hóa toàn bộ;

+ Xây dựng các ô trồng cây/bồn hoa trũng (Rain Gardens, Bioswales) dọc theo đường phố để thu và thấm nước mưa;

+ Mái nhà xanh (Green Roofs): Trồng cây trên mái nhà để giữ lại một phần nước mưa và làm mát tòa nhà.

+ Khu trữ nước đa chức năng: Biến các công viên, sân vận động, quảng trường thành các khu vực "trũng" có chủ đích, cho phép ngập tạm thời khi mưa lớn và trở lại sử dụng bình thường khi hết mưa.\

+ Hệ thống Cảnh báo sớm (EWS): Lắp đặt các cảm biến (IoT) đo mực nước, lượng mưa theo thời gian thực. Dữ liệu này được gửi về trung tâm điều hành.

+ Hệ thống Vận hành Thông minh: Khi có cảnh báo ngập, hệ thống có thể tự động đóng/mở các van, vận hành trạm bơm từ xa để điều tiết dòng chảy, giảm ngập cho các khu vực trọng yếu.

- Hệ thống thu gom và xử lý chất thải hiện đại

+ Đầu tư hệ thống thu gom rác thông minh và công nghệ xử lý rác tiên tiến.

+ Thùng rác thông minh: Sử dụng thùng rác có cảm biến báo đầy, giúp tối ưu hóa lịch trình và lộ trình của xe thu gom.

+ Phân loại rác tại nguồn: Bắt buộc và hướng dẫn người dân phân loại rác hữu cơ, rác tái chế và rác còn lại. Rác hữu cơ có thể được xử lý thành phân compost ngay tại khu đô thị.

8.7.2.3. Kế Hoạch Quan Trắc và Giám Sát Môi Trường Phù Hợp

Kế hoạch quan trắc và giám sát môi trường khu vực lập quy hoạch đề xuất như sau:

Thành Phần Môi Trường	Vị Trí Quan Trắc	Thông Số Giám Sát	Tần Suất Quan Trắc	Thiết Bị & Phương Pháp
1. Môi Trường Không Khí	<ul style="list-style-type: none"> - Các nút giao thông lớn. - Khu vực dân cư trung tâm. - Công viên, khu cây xanh (làm điểm đối chứng). - Gần các công trình đang xây dựng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bụi mịn (PM2.5, PM10). - Khí ô nhiễm (NO₂, SO₂, CO, O₃). - Tiếng ồn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Liên tục 24/7: Tại các trạm quan trắc tự động cố định ở các vị trí trọng yếu. - Định kỳ (1-3 tháng/lần): Tại các điểm không có trạm tự động. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trạm quan trắc tự động, liên tục. - Các cảm biến IoT nhỏ gọn để tăng mật độ điểm đo. - Thiết bị đo cầm tay khi kiểm tra đột xuất.
2. Môi Trường Nước	<ul style="list-style-type: none"> - Nước mưa tại các cửa xả ra môi trường. - Nước thải sau xử lý tại cửa xả của trạm XLNT. - Nước ngầm (nếu có khai thác). 	<ul style="list-style-type: none"> - Thông số vật lý: pH, nhiệt độ, độ đục, chất rắn lơ lửng (TSS). - Thông số hóa học: DO, BOD₅, COD, Amoni (NH₄⁺), Nitrat (NO₃⁻), Phosphat (PO₄³⁻), kim loại nặng. - Thông số vi sinh: Coliform, E.coli. 	<ul style="list-style-type: none"> - Liên tục 24/7: Tại cửa xả trạm xử lý nước thải (đối với các thông số cơ bản như pH, lưu lượng, COD). - Định kỳ (1-3 tháng/lần): Đối với nước mặt. - Định kỳ (6 tháng/lần): Đối với nước ngầm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trạm quan trắc tự động. - Lấy mẫu tại hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm theo các TCVN, ISO.
3. Môi Trường Đất	<ul style="list-style-type: none"> - Khu vực công viên, vườn hoa, sân chơi. - Các khu vực có nguy cơ ô nhiễm (gần điểm tập kết CTR, trạm XLNT) 	<ul style="list-style-type: none"> - Dư lượng kim loại nặng (Pb, As, Cd, Hg). - Dư lượng thuốc bảo vệ thực vật (nếu có sử dụng). - pH, độ ẩm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Định kỳ (1 lần/năm): Để theo dõi xu hướng thay đổi chất lượng đất. - Quan trắc đột xuất khi có nghi ngờ ô nhiễm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lấy mẫu đất theo lưới ô vuông hoặc đường zigzag. - Phân tích tại phòng thí nghiệm.
4. Quản Lý	Điểm tập kết	- Tổng khối	- Hàng tháng:	- Dựa trên số

Chất Thải Rắn	rác	<p>lượng rác phát sinh.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ phân loại rác tại nguồn. - Tỷ lệ rác được tái chế/tái sử dụng. 	<p>Thống kê, tổng hợp số liệu từ các đơn vị thu gom, vận hành.</p>	<p>liệu báo cáo, cân đối khối lượng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khảo sát xã hội học ngẫu nhiên để đánh giá ý thức của người dân.
---------------	-----	---	--	---

IX.KINH TẾ XÂY DỰNG**9.1. Khái toán chi phí đầu tư xây dựng dự án**

Căn cứ xác định: Quyết định số 409/QĐ-BXD về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

Bảng khái toán chi phí đầu tư xây dựng dự án

TT	Hạng mục sử dụng đất	Đơn vị tính	Khối lượng	Suất vốn đầu tư xây dựng (1000 đồng)	Thành tiền (1000 đồng)
A	Chi phí đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc				9.734.351.057
1	Đất nhà ở liền kề	m2 sàn	967.110	7.405	7.161.452.216
2	Đất nhà ở biệt thự	m2 sàn	77.789	8.976	698.238.004
3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	m2 sàn	156.691	7.941	1.244.280.126
4	Đất văn hóa	m2 sàn	6.018	4.825	29.036.850
5	Đất y tế	m2 sàn	8.023	7.551	60.578.200
6	Đất công trình dịch vụ	m2 sàn	27.368	6.666	182.432.555
7	Đất thương mại	m2 sàn	33.030	6.666	220.176.513
8	Đất giáo dục	Học sinh	3.231	40.205	129.901.819
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	Ha	16,51	500.000	8.254.774
B	Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật	ha	101,94	6.133.000	625.224.699
	Tổng cộng				10.359.575.756

Tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án: **10.359 tỷ đồng**

9.2. Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên**2.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư**

- Đầu tư và xây dựng mạng lưới đường giao thông đối ngoại và giao thông chính.

- Đầu tư triển khai thực hiện một số dự án xây dựng tập trung: Trung tâm giáo dục đào tạo, thương mại, dịch vụ.

- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cần thiết: Cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường, bãi xe,...

- Phát triển các khu ở, xây dựng các công trình công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của các khu dân cư: Hệ thống giáo dục các cấp như trường mẫu giáo, tiểu học, trung học; trạm y tế; Các vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao;

- Cải tạo mặt nước kết hợp hệ thống cảnh quan;

2.2. Các biện pháp huy động vốn và biện pháp thực hiện quy hoạch

a) Đánh giá về nhu cầu vốn, khả năng và giải pháp huy động vốn

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

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

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

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

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

b) Các biện pháp thực hiện quy hoạch

Công bố, công khai quy hoạch trên toàn Tỉnh.

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

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

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

Chỉ đạo triển khai các dự án ưu tiên.

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

X.KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

10.1.Kết luận

Đồ án QHCT xây dựng khu đất khoảng 102ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (tỷ lệ 1/500) được nghiên cứu trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức, nhu cầu của người dân khu vực. Đồ án đã đề xuất phương án quy hoạch tạo dựng Khu đô thị phát triển mới Sinh thái-Hiện đại, đồng bộ về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đô thị phát triển về dịch vụ thương mại, với các khu vực ở mới gắn kết hài hòa với khu vực ở hiện hữu, được gắn với cảnh quan sông nước trong khu vực một cách hoàn chỉnh, có tính kết nối cao trong khu vực, góp phần làm tăng giá trị quỹ đất, cải thiện cảnh quan và môi trường ở trong khu vực, làm phong phú thêm không gian kiến trúc cảnh quan, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo khai thác hợp lý quỹ đất xây dựng và mang tính khả thi cao; Là cơ sở pháp lý để quản lý, cấp phép xây dựng cũng như tạo tiền đề cho việc phát triển các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực.

10.2.Kiến nghị

Để đồ án QHCT xây dựng khu đất khoảng 102ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (tỷ lệ 1/500) được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn cao, kính đề nghị:

- UBND xã Phước An và Các ngành chức năng liên quan xem xét thông qua và phê duyệt đồ án **“Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đất khoảng 102ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai ”**, làm cơ sở pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng;
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt;
- Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo quy hoạch;
- Cần cắm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.