



VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM
TRUNG TÂM QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
65 Mạc Đĩnh Chi – Phường Tân Định – TP.HCM
Tel: 0283 8235 714 | Fax: 0283 8220 090 | Web : www.sisp.vn

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
PHÂN KHU PHƯỚC AN 1
TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI



Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU PHƯỚC AN 1 TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

<p style="text-align:center">CƠ QUAN PHÊ DUYỆT ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI (Kèm theo Quyết định số:...../QĐ-UBND ngày tháng năm 2025)</p>	<p style="text-align:center">CƠ QUAN THẨM ĐỊNH SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI (Kèm theo Tờ trình số:...../TTr-SoXD ngày tháng năm 2025)</p>
<p style="text-align:center">CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ PHƯỚC AN (Kèm theo Tờ trình số:...../TTr-UBND ngày tháng năm 2025)</p>	<p style="text-align:center">ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM (TP.HCM, ngày tháng năm 2025) PHÓ VIỆN TRƯỞNG PHỤ TRÁCH</p> <p style="text-align:right">Trần Thị Hồng Hạnh</p>



THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU PHƯỚC AN 1 TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

Thực hiện: Trung tâm quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị	Phó Giám đốc phụ trách	Nguyễn Hồng Long
Chủ nhiệm đồ án	Ths.KTS	Nguyễn Hồng Long
Các thành viên chủ trì đồ án		
<i>Chủ trì Kiến trúc</i>	Ths.KTS	Lê Anh Tuấn
<i>Chủ trì Giao thông</i>	KS	Nguyễn Văn Hạnh
<i>Chủ trì Chuẩn bị kỹ thuật</i>	KS	Nguyễn Đắc Sang
<i>Chủ trì Cấp, thoát nước</i>	KS	Nguyễn Văn Đông
<i>Chủ trì Cấp điện, thông tin liên lạc</i>	KS	Bùi Văn Khải
<i>Chủ trì Đánh giá môi trường chiến lược</i>	KS	Trương Thị Thu Hạnh
Các thành viên tham gia thực hiện		
Thành viên kiến trúc	KTS	Đỗ Thanh Tùng
Thành viên kiến trúc	KTS	Nguyễn Trần Quang Vinh
Thành viên kiến trúc	KTS	Huỳnh Anh Khoa
Thành viên kiến trúc	KTS	Huỳnh Thị Thúy Nga
Thành viên kiến trúc	Ths.KTS	Trần Diễm Thanh
Thành viên kiến trúc	KTS	Lê Công Khanh
Thành viên kiến trúc	KTS	Nguyễn Thúc Trung
Thành viên thiết kế chuẩn bị kỹ thuật	KS	Phan Văn Tới
Thành viên thiết kế cấp thoát nước	KS	Lê Văn Dũng
Thành viên thiết kế cấp điện, thông tin liên lạc	KS	Nguyễn Minh Hoàng
Quản lý kỹ thuật:		
Kiến trúc – Kinh tế:	Ths.KTS	Thái Linh
Hạ tầng kỹ thuật đô thị:	KS	Ngô Đình Cừ

TP.HCM, ngày tháng năm 2025
PHÓ VIỆN TRƯỞNG PHỤ TRÁCH

TRẦN THỊ HỒNG HẠNH

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG, BIỂU	v
DANH MỤC HÌNH ẢNH	vi
PHẦN I. MỞ ĐẦU	1
1.1. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch phân khu	1
1.1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch phân khu	1
1.1.2. Căn cứ lập quy hoạch phân khu	2
1.1.3. Các nguồn tài liệu, số liệu	4
1.1.4. Các cơ sở bản đồ	5
1.2. Luận cứ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch	5
1.2.1. Xác định vị trí	5
1.2.2. Cơ sở xác định ranh giới lập quy hoạch	5
1.2.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch	6
1.3. Quan điểm phát triển và mục tiêu quy hoạch	7
1.3.1. Quan điểm phát triển	7
1.3.2. Mục tiêu lập quy hoạch	7
1.4. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch	7
1.4.1. Tính chất	7
1.4.2. Chức năng	7
PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	8
Chương I. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG	8
1.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên	8
1.1.1. Phân tích vị trí – vai trò	8
1.1.2. Địa hình, thủy văn	10
1.2. Hiện trạng dân số	12
1.3. Hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội	13
1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất	13
1.3.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội	15
1.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	18
1.4.1. Hiện trạng kiến trúc	19
1.4.2. Hiện trạng cảnh quan	19
1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	20
1.5.1. Hiện trạng giao thông	20
1.5.2. Hiện trạng san nền, thoát nước mặt	22
1.5.3. Hiện trạng cấp nước	22
1.5.4. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	23
1.5.5. Hiện trạng môi trường	25
1.5.6. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng	27
1.5.7. Hiện trạng viễn thông	28
1.6. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch	28
1.6.1. Hiện trạng các dự án tầng xã hội đang triển khai	28
1.6.2. Hiện trạng các dự án hạ tầng kỹ thuật đang triển khai	28
1.6.3. Hiện trạng các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đang triển khai	28

1.6.4. Nguyên tắc ứng xử đối với các dự án	32
1.7. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết	33
1.7.1. Đánh giá hiện trạng tổng hợp theo phương pháp SWOT	33
1.7.2. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết	34
Chương II. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	36
2.1. Yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch cấp trên tác động đến khu vực lập quy hoạch phân khu	36
2.1.1. Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ	36
2.1.2. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai	37
2.1.3. Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045	38
2.2. Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu	39
2.3. Xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	40
2.3.1. Phân tích nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật	40
2.3.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án	46
Chương III. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC	49
3.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	49
3.1.1. Nguyên tắc quy hoạch	49
3.1.2. Phân khu vực phát triển	49
3.1.3. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan	54
3.2. Quy định về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng tiểu khu, khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm	56
3.2.1. Quy định về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng tiểu khu	56
3.2.2. Quy định về tổ chức không gian đối với các trục đường chính, không gian mở	59
3.2.3. Quy định về tổ chức không gian đối với các khu trung tâm và các khu chức năng khác	62
3.3. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực)	68
3.3.1. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở	68
3.3.2. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu	69
3.3.3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cấp đơn vị ở	76
3.3.4. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cấp ngoài đơn vị ở	82
3.3.5. Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở thuộc tiểu khu phía Tây	86
3.3.6. Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở thuộc tiểu khu trung tâm	89
3.3.7. Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở thuộc tiểu khu phía Đông	96
3.4. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội các cấp	101
3.4.1. Đất giáo dục	101
3.4.2. Đất y tế	101
3.4.3. Đất cây xanh, văn hóa TDTT	102
3.5. Thiết kế đô thị	105
3.5.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể	105
3.5.2. Quy định về mật độ và tầng cao xây dựng công trình	106
3.5.3. Quy định về khoảng lùi	108
3.5.4. Cảnh quan đô thị dọc trục đường chính, khu trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và ô phố	111

3.5.5. Các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố	122
Chương IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	127
4.1. Quy hoạch giao thông.....	127
4.1.1. Cơ sở thiết kế.....	127
4.1.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	127
4.1.3. Nguyên tắc thiết kế.....	127
4.1.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông.....	127
4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	132
4.2.1. Cơ sở thiết kế.....	132
4.2.2. Nguyên tắc thiết kế.....	133
4.2.3. Giải pháp san nền.....	133
4.2.4. Giải pháp thoát nước mưa.....	133
4.2.5. Tính toán thủy lực.....	134
4.2.6. Khái toán kinh phí.....	136
4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước	136
4.3.1. Cơ sở thiết kế.....	136
4.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước.....	136
4.3.3. Nguồn nước	137
4.3.4. Mạng lưới đường ống.....	137
4.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.....	138
4.4.1. Căn cứ quy hoạch.....	138
4.4.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	138
4.4.3. Tiêu chuẩn và dự báo nước thải.....	138
4.4.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải.....	139
4.4.5. Quản lý chất thải rắn.....	139
4.4.6. Nghĩa trang	140
4.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng	140
4.5.1. Cơ sở thiết kế.....	140
4.5.2. Phụ tải điện	141
4.5.3. Nguồn điện	141
4.5.4. Định hướng quy hoạch.....	141
4.5.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí	142
4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	143
4.6.1. Tiêu chuẩn áp dụng.....	143
4.6.2. Dự kiến nhu cầu	143
4.6.3. Nguồn và cơ sở thiết kế	143
4.6.4. Giải pháp quy hoạch	144
4.6.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí	146
4.7. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.....	146
4.7.1. Cơ sở thiết kế.....	146
4.7.2. Bố trí các đường ống kỹ thuật.	146
Chương V. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	147
5.1. Diễn biến các vấn đề môi trường trọng tâm của quy hoạch.....	147
5.1.1. Môi trường nước	147

5.1.2. Môi trường đất.....	148
5.1.3. Môi trường khí.....	148
5.1.4. Hệ sinh thái và đa dạng sinh học	148
5.1.5. Biến đổi khí hậu và tai biến thiên nhiên	148
5.1.6. Diễn biến môi trường khi thực hiện theo quy hoạch.	149
5.1.7. Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt.....	151
5.2. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.	153
5.2.1. Giải pháp quy hoạch	153
5.2.2. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất	155
5.2.3. Giải pháp bảo tồn hệ sinh thái và thích ứng với thiên tai, BĐKH	155
5.2.4. Giải pháp cơ chế, chính sách	156
5.2.5. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.	156
Chương VI. DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	158
6.1. Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch.....	158
6.1.1. Đối với các công trình hạ tầng cấp vùng	158
6.1.2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung.....	159
6.1.3. Đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế.....	159
6.2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.....	159
6.2.1. Cơ chế huy động vốn đầu tư.....	160
6.3. Giải pháp về nguồn lực thực hiện.....	160
6.3.1. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách.....	160
6.3.2. Nguồn vốn tín dụng Nhà nước.....	161
6.3.3. Vốn đầu tư của người dân	161
6.3.4. Vốn từ các doanh nghiệp tư đầu tư	161
6.3.5. Huy động vốn qua hệ thống ngân hàng.....	162
6.3.6. Giải pháp về nguồn nhân lực	162
6.4. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước	163
6.4.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:	163
6.4.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội:	163
PHẦN III. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	165

DANH MỤC BẢNG, BIỂU

Bảng 1. Thống kê dân số xã Phước An – tính đến tháng 9/2025	12
Bảng 2. Thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2024	15
Bảng 3. Thống kê hiện trạng hạ tầng xã hội trên địa bàn.....	18
Bảng 4. Kết quả khảo sát tại một số rạch : rạch Miếng, Rạch Miếu, rạch Cầu Ké, Đồng Nai, Nhà Bè.....	25
Bảng 5. Thống kê các dự án trên địa bàn	30
Bảng 6. Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD.....	41
Bảng 7. Chỉ tiêu theo QCVN QCVN 01:2021/BXD	41
Bảng 8. Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD.....	41
Bảng 9. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình giáo dục.....	42
Bảng 10. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình y tế.....	42
Bảng 11. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình văn hóa – thể dục thể thao.....	43
Bảng 12. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình thương mại	44
Bảng 13. Tổng hợp dự báo nhu cầu cây xanh công cộng	45
Bảng 14. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật toàn khu.....	46
Bảng 15. Thống kê quy mô các đơn vị ở	69
Bảng 16. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu.....	71
Bảng 17. Thống kê sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp.....	74
Bảng 18. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 1.....	87
Bảng 19. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 2.....	88
Bảng 20. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 3.....	89
Bảng 21. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 4.....	90
Bảng 22. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 5.....	92
Bảng 23. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 6.....	93
Bảng 24. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 7.....	94
Bảng 25. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 8.....	95
Bảng 26. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 9.....	96
Bảng 27. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 10.....	98
Bảng 28. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 11.....	99
Bảng 29. Thống kê quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 12.....	100
Bảng 30. Rà soát nhu cầu và phương án quy hoạch hạ tầng xã hội	104
Bảng 31. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đô) và chiều cao xây dựng công trình.....	109
Bảng 32. Thống kê khối lượng san nền.....	133
Bảng 33. Bảng khai toán kinh phí thoát nước mưa.....	136
Bảng 34. Tổng hợp nhu cầu dùng nước	137
Bảng 35. Dự báo lưu lượng thoát nước thải	138
Bảng 36. Nhu cầu thông tin liên lạc.....	143
Bảng 37. :Hệ thống thông tin liên lạc.....	146
Bảng 38. Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm đô thị.....	150
Bảng 39. Tải lượng ô nhiễm tính theo lưu lượng nước thải sinh hoạt 19.000 m ³ /ngày.....	151
Bảng 40. Hệ số phát thải bụi trong xây dựng	152
Bảng 41. Dự báo độ ồn phát sinh từ hoạt động thi công đường theo khoảng cách	152
Bảng 42. Một số các quy định cụ thể đối với công tác quản lý và BVMT.....	154
Bảng 43. Quan trắc, kiểm soát môi trường.....	157
Bảng 44. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư	163

DANH MỤC HÌNH ẢNH.

Hình 1. Sơ đồ vị trí, phạm vi khu đất lập quy hoạch trong Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045	5
Hình 2. Vị trí khu vực lập quy hoạch trong cấu trúc không gian của quy hoạch chung	6
Hình 3. Bản đồ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch	6
Hình 4. Vị trí – vai trò của khu vực trong đô thị mới Nhơn Trạch qua các thời kỳ	8
Hình 5. Phân tích vị trí của khu vực Phước An 1	9
Hình 6. Hiện trạng địa hình, thủy văn	10
Hình 7. Cơ cấu dân số xã Phước An theo thường trú và tạm trú đến tháng 09/2025	12
Hình 8. Hiện trạng sử dụng đất	14
Hình 9. Thống kê hiện trạng sử dụng đất	14
Hình 10. Hiện trạng hạ tầng xã hội	16
Hình 11. Một số công trình hạ tầng xã hội trên địa bàn	17
Hình 12. Hiện trạng phân bố công trình xây dựng trên địa bàn	19
Hình 13. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan	20
Hình 14. Cao tốc Bến Lức – Long Thành	21
Hình 15. Các mặt cắt điển hình	22
Hình 16. Hệ thống thoát nước chung dọc theo các trục đường Hùng Vương	22
Hình 17. Rà soát tình trạng thực hiện dự án	29
Hình 18. Vị trí khu vực trong tiểu vùng trung tâm của vùng Đông Nam Bộ	36
Hình 19. Vị trí khu vực trong vùng phát triển đô thị sân bay Long Thành	37
Hình 20. Vị trí khu vực trong mạng lưới công nghiệp – logistics của tỉnh Đồng Nai	37
Hình 21. Vị trí Phước An 1 trong hệ thống KCN/ cụm công nghiệp, logistics, hậu cần của ĐTM Nhơn Trạch	38
Hình 22. Định hướng phát triển Phước An 1 trong ĐTM Nhơn Trạch	39
Hình 23. Sơ đồ phân khu vực	51
Hình 24. Sơ đồ phân khu vực	53
Hình 25. Ý tưởng phân vùng tổ chức kiến trúc, cảnh quan – phương án 3	55
Hình 26. Ý tưởng tổ chức không gian tiểu khu phía Tây	56
Hình 27. Ý tưởng tổ chức không gian tiểu khu trung tâm	57
Hình 28. Ý tưởng tổ chức không gian tiểu khu phía Đông	58
Hình 29. Minh họa công viên chuyên dụng	62
Hình 30. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm hành chính – chính trị	63
Hình 31. Minh họa kiến trúc khu trung tâm hành chính tập trung	63
Hình 32. Minh họa kiến trúc trung tâm văn hóa - thể dục thể thao	64
Hình 33. Cấu trúc tổ chức không gian hệ thống công trình công cộng, hỗn hợp	65
Hình 34. Cấu trúc các đơn vị ở	68
Hình 35. So sánh quy mô các đơn vị ở	69
Hình 36. So sánh cơ cấu sử dụng đất hiện trạng và quy hoạch	Error! Bookmark not defined.
Hình 37. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 1	87
Hình 38. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 2	88
Hình 39. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 3	89
Hình 40. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 4	90
Hình 41. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 5	92
Hình 42. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 6	93
Hình 43. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 7	94
Hình 44. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 8	95
Hình 45. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 9	96
Hình 46. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 10	97
Hình 47. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 11	99
Hình 48. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 12	100
Hình 49. Vị trí, quy mô các công trình giáo dục	101
Hình 50. Vị trí, quy mô đất công trình y tế	102

Hình 51. Vị trí, quy mô đất cây xanh công cộng, thể dục thể thao.....	102
Hình 52. Vị trí, quy mô đất công trình văn hóa	103
Hình 53. Vị trí, quy mô các cơ quan, trụ sở; di tích, tôn giáo.....	103
Hình 54. Vị trí, quy mô đất công trình thương mại dịch vụ	103
Hình 55. Khung thiết kế đô thị tổng thể	106
Hình 56. Phân bố mật độ xây dựng.....	107
Hình 57. Phân bố tầng cao công trình.....	108
Hình 58. Quy định khoảng lùi trên các trục đường từ cấp phân khu vực	109
Hình 59. Các trục không gian chính	111
Hình 60. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Lê Hồng Phong	112
Hình 61. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Huỳnh Thúc Kháng	112
Hình 62. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Nguyễn Văn Cừ.....	113
Hình 63. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường N4.....	113
Hình 64. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Hùng Vương.....	113
Hình 65. Cảnh quan đô thị dọc đường phân khu vực	114
Hình 66. Định hướng 03 khu vực trung tâm	115
Hình 67. Định hướng phát triển khu trung tâm phía Tây.....	117
Hình 68. Minh họa cảnh quan đô thị trung tâm mới phía Tây.....	117
Hình 69. Minh họa cảnh quan đô thị trung tâm mới phía Đông.....	118
Hình 70. Phân vùng cảnh quan.....	123
Hình 71. Quảng trường trung tâm.....	123
Hình 72. Minh họa không gian công viên rạch Vũng Gấm.....	124
Hình 73. Minh họa công viên đơn vị ở.....	124
Hình 74. Các không gian mở, quảng trường và điểm nhấn	124
Hình 75. Quy hoạch các ô phố dịch vụ công cộng.....	126
Hình 76. Tổng hợp phụ tải điện của khu vực quy hoạch như sau:	141
Hình 77. Mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động.....	145

PHẦN I. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch phân khu

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

Xã Phước An hiện nay là một trong ba đơn vị hành chính cấp xã thuộc phạm vi đô thị mới Nhơn Trạch, được hình thành trên cơ sở sáp nhập ba xã: Phước An, Vĩnh Thanh và Long Thọ kể theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai. Xã Phước An nằm ở phía Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch, giữ vai trò là cửa ngõ chiến lược kết nối vùng hạ lưu sông Đồng Nai với hệ thống giao thông quốc gia và vùng. Trên địa bàn có nhiều tuyến hạ tầng giao thông trọng điểm như: Cao tốc Bến Lức – Long Thành, Vành đai 3- TP. Hồ Chí Minh, Quốc lộ 25C và tuyến ĐT.771C, tạo điều kiện đặc biệt thuận lợi cho việc kết nối đa hướng giữa Nhơn Trạch với TP. Hồ Chí Minh, Long Thành, Phú Mỹ và khu vực cảng nước sâu Phước An, Cái Mép – Thị Vải, đồng thời mở ra không gian phát triển kinh tế – xã hội cho khu vực.

Trong cơ cấu nội tại, phân khu Phước An 1 được xác định là khu vực trung tâm động lực của xã, nằm tại vị trí giao thoa giữa các trục kết nối vùng và khu chức năng chiến lược, bao quanh bởi các hạ tầng kinh tế trọng điểm như: Khu công nghiệp Nhơn Trạch, Khu công nghiệp – dịch vụ hậu cần cảng Phước An và Khu công nghiệp Ông Kèo. Với vị thế đó, khu vực Phước An 1 không chỉ có vai trò hạt nhân phát triển không gian đô thị – công nghiệp – dịch vụ hậu cần mà còn được xem là điểm kích hoạt quan trọng trong tiến trình đô thị hóa phía Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch.

Sau quá trình sáp nhập hành chính và thực hiện mô hình chính quyền hai cấp, yêu cầu về điều chỉnh, rà soát và hoàn thiện hệ thống quy hoạch trở nên cấp thiết nhằm đảm bảo thống nhất quản lý và định hướng phát triển không gian. Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong công tác lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với các khu vực hình thành đô thị sau sắp xếp đơn vị hành chính.

Thực hiện nghị quyết trên, UBND tỉnh Đồng Nai đã chỉ đạo triển khai quy hoạch tại 25% tổng số đơn vị hành chính cấp xã, trong đó xã Phước An và cụ thể phân khu Phước An 1 được lựa chọn là khu vực động lực có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức lập quy hoạch phân khu song song với Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình thẩm định. Đồng thời hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ quản lý đầu tư xây dựng, đấu giá quyền sử dụng đất, thu hút nguồn lực phát triển đô thị và góp phần thực hiện Kết luận số 554-KL/TU ngày 18 tháng 5 năm 2025 của Tỉnh ủy Đồng Nai.

Theo các quy hoạch cấp trên và quy hoạch ngành có liên quan, phân khu Phước An 1 được định hướng phát triển thành đô thị công nghiệp – dịch vụ, gắn kết với hệ thống KCN/ cảng và dịch vụ hậu cần cảng lân cận, giúp tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, phát triển đô thị tập trung và cung cấp quỹ đất nhà ở, thương mại – dịch vụ, phục vụ chuyên gia và người lao động trong khu vực.

Từ các lý do nêu trên, việc lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai là yêu cầu cấp thiết nhằm định hướng không gian phát triển đô thị và tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý - đầu tư xây dựng phát triển đô thị. Đồng thời rà soát, điều chỉnh và tích hợp các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và minh bạch trong quản lý phát triển không gian. Đây là bước triển khai quan trọng, góp phần định hình khu đô thị công nghiệp – dịch vụ hiện đại, thúc đẩy phát triển bền vững của xã Phước An, đô thị mới Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai.

1.1.2. Căn cứ lập quy hoạch phân khu

a) Các cơ sở pháp lý chung:

- Luật Kiến trúc ngày 16 tháng 06 năm 2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13, ngày 25 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13, ngày 25 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13;
- Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP

ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 06 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về quy định trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng phê duyệt do UBND cấp tỉnh tổ chức lập;

b) Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

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

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

c) Các cơ sở pháp lý có liên quan:

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

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

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

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

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

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

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

- Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 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;

- Văn bản số 8476/UBND-KTN ngày 26 tháng 6 năm 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 120/TB-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch cấp xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 3314/UBND-KTN ngày 15 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Thực hiện thông báo kết luận của tập thể Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại kỳ họp ngày 22/7/2025 đối với nội dung Khu đất khoảng 100ha tại xã Phước An và nội dung Khu đất của Công ty Bitexco;

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

- Thông báo số 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);

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

- Thông báo số 196/TB-UBND ngày 11 tháng 09 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo tiến độ thực hiện quy hoạch, đầu tư các Khu đất đấu giá trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 7477/UBND-KTN ngày 15 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đẩy nhanh tiến độ lập, thẩm định và 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 Đồng Nai 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;

- Biên bản kết luận hội đồng thẩm định số 37/BB-SoXD ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng tỉnh về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

- Báo cáo thẩm định số 181/BC-SoXD ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

1.1.3. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hồ sơ các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn;
- Các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai trên địa bàn;
- Các số liệu thống kê kinh tế - xã hội liên quan;
- Niên giám thống kê huyện Nhơn Trạch đến năm 2024.

1.1.4. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực lập quy hoạch;
- Các bản đồ địa chính trên địa bàn;
- Các bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn;
- Các bản đồ thuộc các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn.

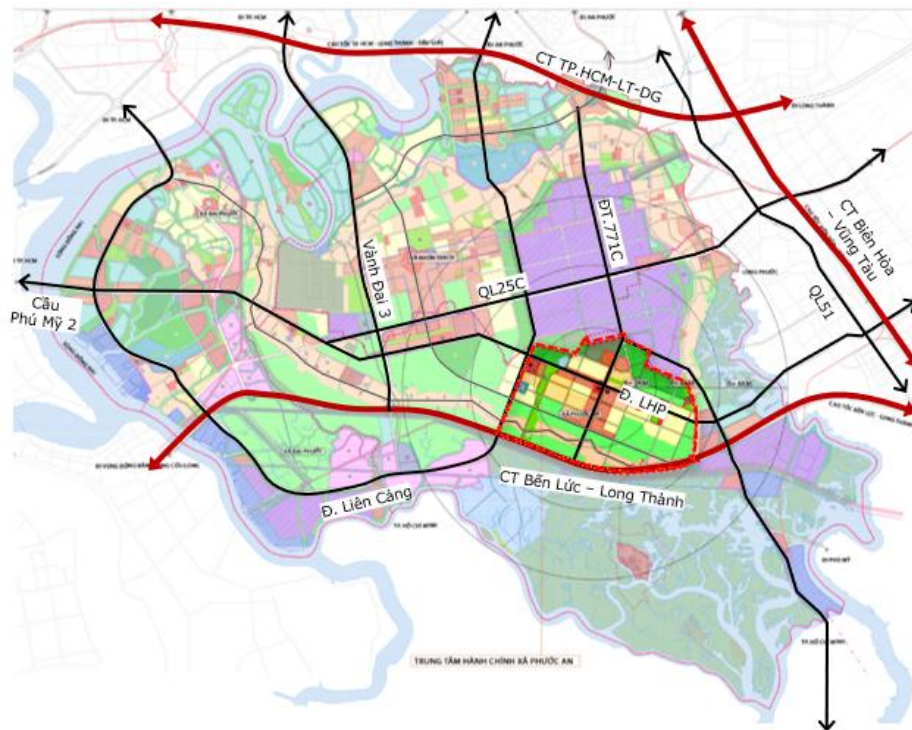
1.2. Luận cứ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch

1.2.1. Xác định vị trí

Theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025. Trong đó, quy định sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã Phước An, Vĩnh Thanh và Long Thọ thành xã mới có tên gọi là xã Phước An.

Khu vực lập quy hoạch phân khu Phước An 1 thuộc phạm vi địa giới hành chính xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông : Giáp đường Hùng Vương, phân khu Phước An 3;
- Phía Tây : Giáp đường từ Khu công nghiệp Nhơn Trạch V đến đường Khu công nghiệp Ông Kèo;
- Phía Bắc : Giáp Khu công nghiệp Nhơn Trạch, giáp xã Nhơn Trạch;
- Phía Nam : Giáp Cao tốc Bến Lức – Long Thành.



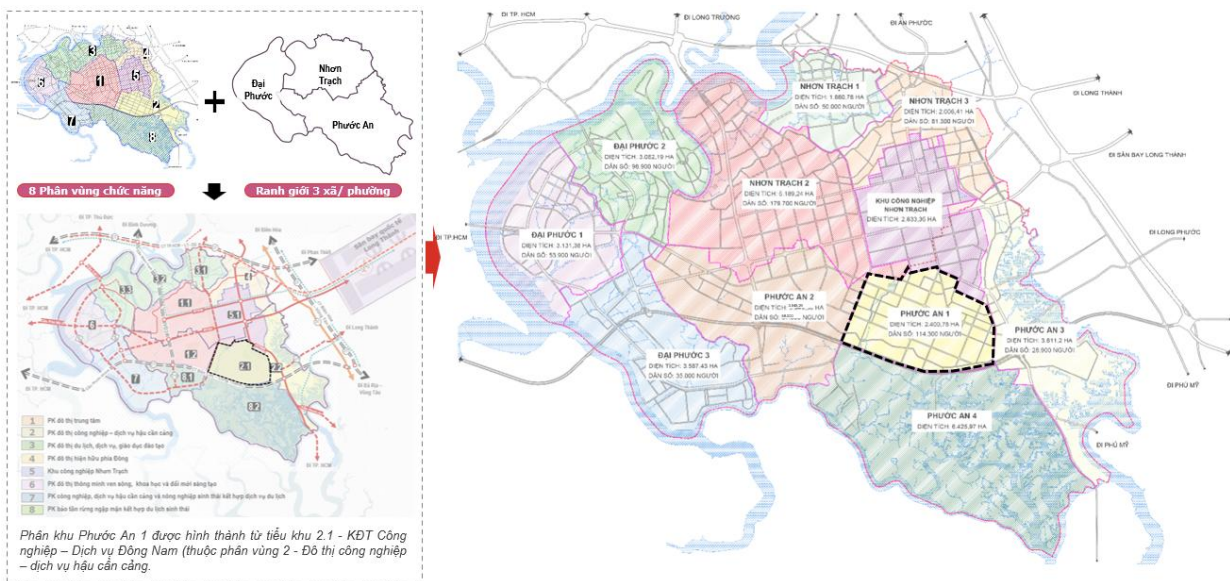
Hình 1. Sơ đồ vị trí, phạm vi khu đất lập quy hoạch trong Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045

1.2.2. Cơ sở xác định ranh giới lập quy hoạch

Theo Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045, không gian Đô thị mới Nhơn Trạch (gồm 3 khu vực Phước An; Nhơn Trạch; Đại Phước)

được tổ chức bởi “8 phân vùng - 3 khu vực - 05 trục kết nối - 01 hành lang phát triển mới”. Trong đó, 08 phân vùng phát triển bao gồm: (1) Phân vùng đô thị trung tâm; (2) Phân vùng đô thị công nghiệp – dịch vụ hậu cần cảng; (3) Phân vùng đô thị du lịch, dịch vụ và giáo dục đào tạo; (4) Phân vùng đô thị cửa ngõ phía Đông; (5) Phân vùng KCN Nhơn Trạch; (6) Phân vùng đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo; (7) Phân vùng công nghiệp, dịch vụ hậu cần cảng và nông nghiệp sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch; (8) Phân vùng bảo tồn rừng ngập mặn kết hợp du lịch sinh thái.

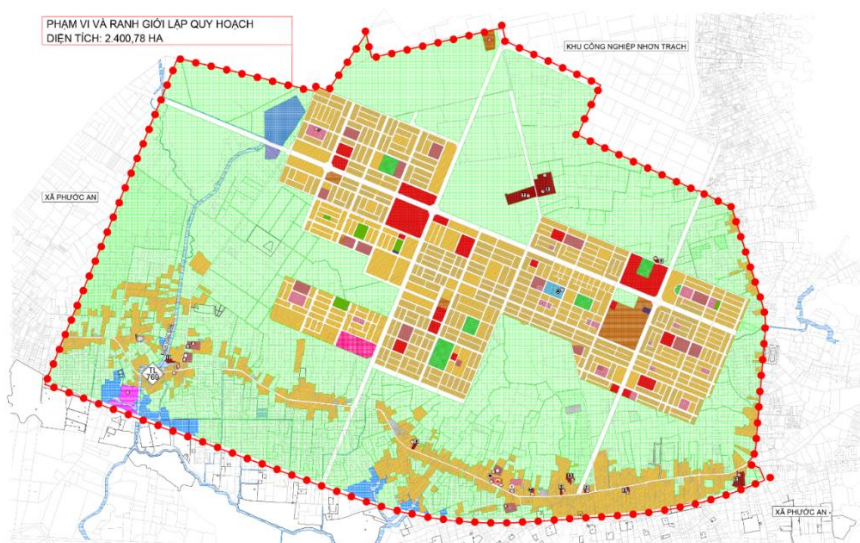
Từ 8 phân vùng chức năng phân khu thành 13 phân vùng/ tiểu phân vùng phù hợp cho 3 khu vực: Nhơn Trạch, Phước An, Đại Phước. Phân khu Phước An 1 được hình thành từ tiểu khu 2.1 – Khu đô thị công nghiệp – Dịch vụ Đông Nam (thuộc phân vùng 2 - Đô thị công nghiệp – dịch vụ hậu cần cảng). Các chức năng chính của phân khu Phước An 1 theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045:



Hình 2. Vị trí khu vực lập quy hoạch trong cấu trúc không gian của quy hoạch chung

1.2.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 2.400,78 ha;



Hình 3. Bản đồ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch

1.3. Quan điểm phát triển và mục tiêu quy hoạch

1.3.1. Quan điểm phát triển

- Bám sát các chỉ đạo, định hướng, giải pháp tại các Nghị quyết của Bộ Chính trị, Quốc hội và Chính phủ. Phù hợp với quy hoạch vùng Đông Nam Bộ, Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030 đã được phê duyệt; đồng bộ, thống nhất với các quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành có liên quan.

- Kế thừa các định hướng cơ bản, các nội dung của quy hoạch chung hiện hành và các quy hoạch chuyên ngành khác trên địa bàn vẫn còn phù hợp; đồng thời gắn kết với không gian đô thị mới Nhơn Trạch và khu vực lân cận.

- Phát triển đồng bộ và cân bằng các chức năng đô thị, bao gồm thương mại – dịch vụ, khu hỗn hợp, hành chính – chính trị và các công trình công cộng, nhằm hình thành cấu trúc chức năng hài hòa giữa các khu vực. Đồng thời, xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội một cách đồng bộ cho cả khu đô thị mới và khu dân cư hiện hữu, bảo đảm tính liên kết, thống nhất và nâng cao chất lượng sống đô thị.

- Khai thác hiệu quả điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái đặc trưng để phát triển hài hòa giữa kinh tế với văn hóa - xã hội, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; hướng tới phát triển đô thị thông minh, bền vững. Tôn trọng, bảo vệ và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, các di tích lịch sử - văn hóa, tôn giáo trên địa bàn.

1.3.2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Xây dựng khu vực Phước An 1 trở thành Khu đô thị công nghiệp - dịch vụ Đông Nam, có vai trò động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội của xã Phước An nói riêng và đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai nói chung.

- Cụ thể hóa các định hướng của các quy hoạch cấp trên, quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng; đồng thời, là 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.

1.4. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch

1.4.1. Tính chất

- Là Khu đô thị công nghiệp – dịch vụ Đông Nam Phước An.

1.4.2. Chức năng

- Khu trung tâm hành chính – chính trị cấp xã;

- Khu thương mại dịch vụ cấp vùng và đô thị; khu dịch vụ công cộng; khu chức năng hỗn hợp; khu ở (*ở hiện hữu, ở theo các dự án, ở phát triển mới*).

PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

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

1.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên

1.1.1. Phân tích vị trí – vai trò

a) Vị trí – vai trò của khu vực lập quy hoạch trong đô thị mới Nhơn Trạch

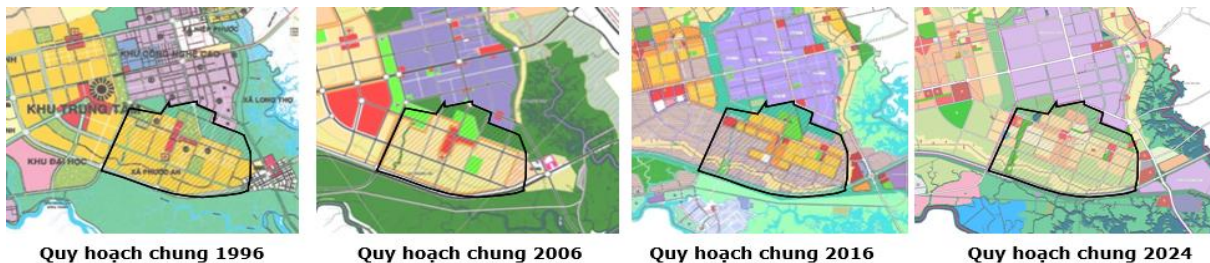
Qua các thời kỳ quy hoạch từ năm 1996, 2006, 2016 và hồ sơ 2024 hiện đang trình thẩm định; phạm vi và vai trò phát triển đô thị của khu vực Phước An 1 đã có sự biến đổi đáng kể, phản ánh quá trình điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị của đô thị mới Nhơn Trạch.

- Giai đoạn năm 1996: Ngay từ giai đoạn đầu, khu vực Phước An 1 đã được định vị là khu trung tâm mở rộng về hướng Đông Nam, ưu tiên phát triển đô thị với mạng lưới giao thông đô thị.

- Giai đoạn năm 2006: Khu vực tiếp tục khẳng định vai trò trong vùng phát triển đô thị của đô thị mới Nhơn Trạch, đồng thời kết nối với khu công nghiệp Nhơn Trạch ở phía Bắc và cao tốc Bến Lức – Long Thành ở phía Nam thông qua hàng loạt trục giao thông Bắc – Nam được đề xuất.

- Giai đoạn năm 2016: Trong lần điều chỉnh này, phạm vi phát triển đô thị ưu tiên phát triển về hướng Bắc – Đông Bắc, về hướng cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và các khu hỗn hợp tại trung tâm hành chính huyện. Một phần đáng kể quỹ đất phân khu Phước An 1 được đưa ra ngoài ranh giới phát triển đô thị, trở thành vùng dự trữ phát triển. Phản ánh xu thế kiểm soát phát triển dàn trải, tập trung nguồn lực đô thị vào khu vực trung tâm.

- Giai đoạn năm 2024: Định hướng mới đã phục hồi và tái khẳng định vai trò của khu vực Phước An 1 trong cấu trúc đô thị mới Nhơn Trạch, là nơi đặt trung tâm hành chính – chính trị của phường Phước An trong tương lai. Một phần diện tích được chuyển lại trong phạm vi phát triển đô thị với các chức năng thương mại dịch vụ cấp vùng, các khu hỗn hợp. Đóng vai trò khu đô thị công nghiệp – dịch vụ, kết nối và liên kết phát triển với các khu công nghiệp Nhơn Trạch, khu công nghiệp và dịch vụ hậu cần cảng Phước An, sân bay Long Thành và tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành.



Hình 4. Vị trí – vai trò của khu vực trong đô thị mới Nhơn Trạch qua các thời kỳ

b) Vị trí và mối liên kết vùng

Xã Phước An nằm ở phía Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch, thuộc hạ lưu sông Đồng Nai, nơi hợp lưu của sông Thị Vải và sông Nhà Bè, giữ vai trò cửa ngõ hướng ra biển của tỉnh Đồng Nai. Đây là khu vực có vị trí chiến lược trong mạng lưới phát triển

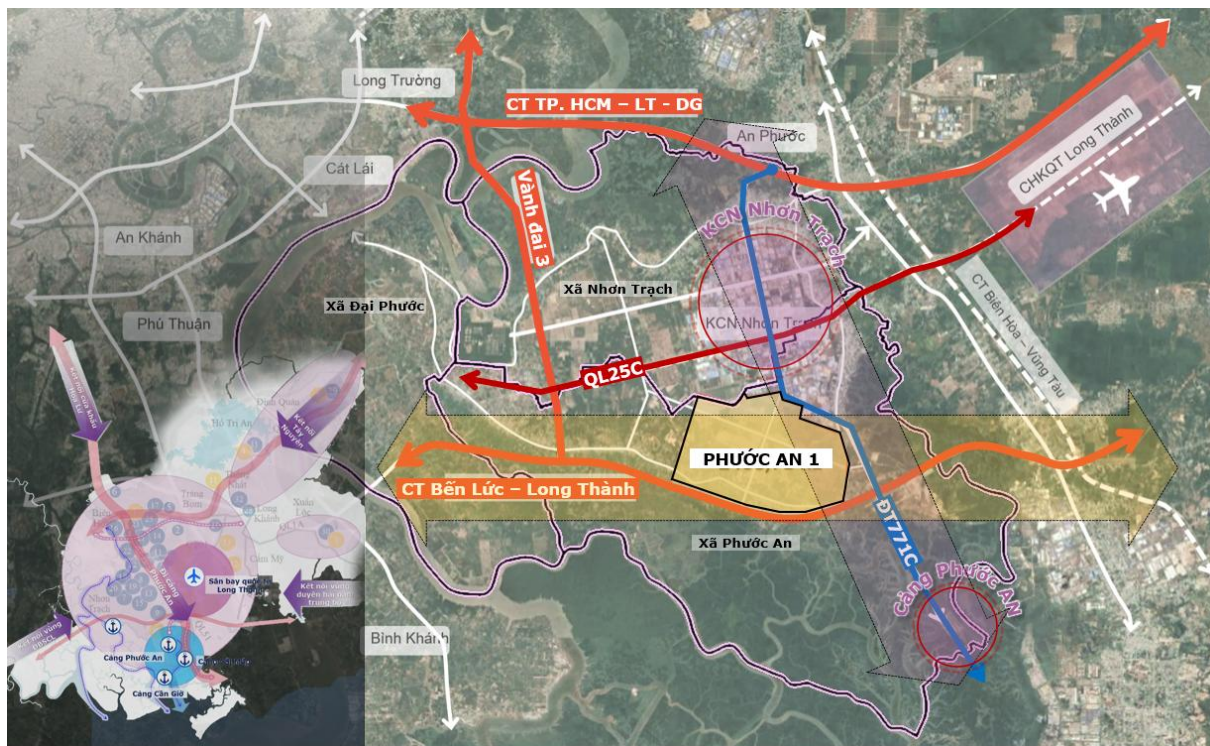
vùng đô thị – công nghiệp – cảng biển – sân bay của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trên phạm vi vùng, xã Phước An được xem là **điểm** trung chuyển và liên kết hạ tầng đa hướng, cụ thể:

- Hướng Bắc: Tiếp cận với Quốc lộ 25C, kết nối TP. Hồ Chí Minh– Nhơn Trạch – Sân bay Long Thành thông qua cầu Phú Mỹ 2, tạo điều kiện hình thành hành lang kinh tế – dịch vụ – logistics cấp vùng.

- Hướng Tây: Kết nối trực tiếp với Vành đai 3 - TP. Hồ Chí Minh, mở ra khả năng liên thông nhanh đến cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây; cảng Cát Lái; Trung tâm TP. Hồ Chí Minh,...

- Hướng Nam: Tiếp cận cao tốc Bến Lức – Long Thành, hành lang giao thông chiến lược kết nối vùng Đồng bằng sông Cửu Long với vùng Đông Nam Bộ, đóng vai trò là cửa ngõ giao thương quốc gia.

- Hướng Đông-Đông Nam: Liên kết qua ĐT.771C, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và Quốc lộ 51, kết nối trực tiếp sân bay quốc tế Long Thành và các khu công nghiệp, cảng biển Phước An, cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ, cảng Cái Mép – Thị Vải.



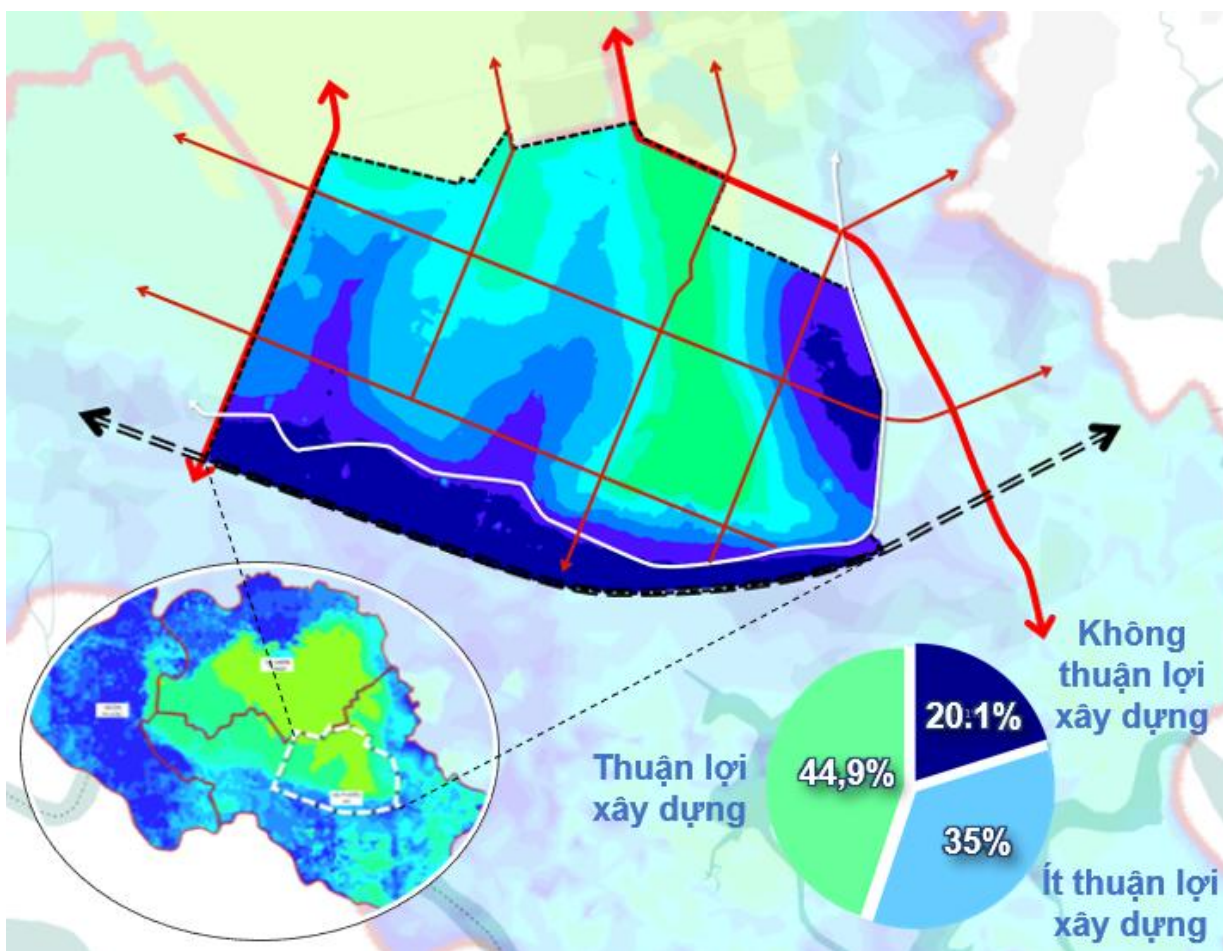
Hình 5. Phân tích vị trí của khu vực Phước An 1

Phân khu Phước An 1 nằm trong địa giới hành chính xã Phước An, nằm gần nút giao giữa cao tốc Bến Lức – Long Thành và tuyến ĐT.771C, điểm hội tụ của hai hành lang kinh tế Đông – Tây và Bắc – Nam. Đồng thời nằm trong các tam giác phát triển năng động của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, gồm: TP. Hồ Chí Minh – Nhơn Trạch – Long Thành (vành đai đô thị – công nghiệp – sân bay); Khu công nghiệp Nhơn Trạch – Khu công nghiệp, cảng Phước An – Cảng Cái Mép – Thị Vải (hành lang công nghiệp – cảng biển); Tây Ninh – Nhơn Trạch – TP. Hồ Chí Minh (hành lang logistics và thương mại đối ngoại). Ngoài ra, phân khu Phước An 1 được bao quanh bởi các động lực hạ tầng cấp vùng và cấp quốc gia, cụ thể:

- Phía Bắc: Liên kết với Khu công nghiệp Nhơn Trạch và QL.25C, thuận lợi cho kết nối đô thị – công nghiệp;
- Phía Đông: Tiếp cận trục ĐT771C, trục logistics liên thông đến Cảng Phước An và Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giò, cửa ngõ hướng ra biển của tỉnh Đồng Nai;
- Phía Nam: Kết nối với cao tốc Bến Lức – Long Thành, tạo điều kiện thông thương, gắn kết kinh tế - xã hội với vùng Đồng bằng Sông Cửu Long.

Nhờ vị trí giao thoa giữa hệ thống hạ tầng giao thông – công nghiệp – logistics, phân khu Phước An 1 có tiềm năng trở thành cực tăng trưởng mới cho xã Phước An, góp phần hoàn thiện cấu trúc không gian đô thị mới Nhơn Trạch; Đồng thời cung cấp quỹ đất phát triển đô thị, nhà ở, và hạ tầng xã hội đồng bộ, phục vụ chuyên gia, người lao động trong các khu công nghiệp, cảng.

1.1.2. Địa hình, thủy văn



Hình 6. Hiện trạng địa hình, thủy văn

STT	CAO ĐỘ THẤP NHẤT	CAO ĐỘ CAO NHẤT	DIỆN TÍCH	MÀU	ĐÁNH GIÁ XÂY DỰNG
1	-0.54	5.00	3875397.90	■	Không thuận lợi xây dựng
2	5.00	9.67	3408889.88	■	
3	9.67	12.89	3500525.62	■	Ít thuận lợi xây dựng
4	12.89	16.71	4645434.03	■	
5	16.71	19.66	3755746.75	■	Thuận lợi xây dựng
6	19.66	22.03	2472069.69	■	
7	22.03	32.68	2345378.23	■	

Địa hình khu vực đô thị mới Nhơn Trạch mang đặc trưng dạng “lòng chảo”, cao ở trung tâm và thấp dần về phía ven sông. Trong đó, phân khu Phước An 1 nằm phần lớn ở khu vực địa hình cao, bằng phẳng, có điều kiện thuận lợi cho phát triển đô thị – công nghiệp, một phần khu vực phía Nam nằm trong vùng địa hình thấp, cần được kiểm soát nền khi xây dựng. Kết quả phân tích địa hình cho thấy khu vực có cao độ dao động từ -0,54 m đến 22,00 m, với hai dạng địa hình chính:

- Địa hình cao (5,00–22,03 m): chiếm tỷ lệ khoảng 80% diện tích, phân bố chủ yếu tại trung tâm và phía Bắc khu vực, có độ dốc nhẹ ($\geq 0,004$), thoát nước tự nhiên tốt, thuận lợi cho phát triển đô thị và công nghiệp.

- Địa hình thấp trũng (-0,54–5,00 m): chiếm khoảng 20% diện tích, tập trung tại phía Nam và Đông Nam, ven rạch và vùng tiếp giáp rừng ngập mặn Phước An, cần tôn nền khi xây dựng và kiểm soát thoát nước.

Theo đánh giá tổng hợp, khu vực có 44,9% diện tích thuận lợi xây dựng, 35,0% ít thuận lợi, và 20,1% không thuận lợi. Nền địa chất của Phước An 1 tương đối ổn định, chịu lực tốt, địa hình bằng phẳng và cao ráo, phù hợp cho quy hoạch phát triển đô thị, công nghiệp và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Trong quá trình xây dựng, khu vực cần đắp nền đạt cao độ tối thiểu (H_{xd}) $\geq +2,8$ m để đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và an toàn thoát nước đô thị.

Đặc biệt, phần ranh phía Nam và Đông Nam của phân khu tiếp giáp vùng rừng ngập mặn Phước An, là khu vực có giá trị sinh thái cao, đóng vai trò phòng hộ và điều tiết thủy văn tự nhiên. Khí hậu

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khu vực Nhơn Trạch có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam bộ và đặc điểm khí hậu của tỉnh Đồng Nai:

- Nhiệt độ không khí: Nhiệt độ bình quân nhiều năm $T_{tb} = 27,70^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ bình quân cao nhất là tháng IV, có $T_{tbmax} = 29,10^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ bình quân thấp nhất là tháng XII có $T_{tbmin} = 26,10^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ cao nhất tuyệt đối là $35,00^{\circ}\text{C}$ (IV); nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối là $21,80^{\circ}\text{C}$ (I).

- Lượng mưa - lượng bốc hơi: Dữ liệu thống kê hàng năm của Đài KTTV tỉnh Đồng Nai cho thấy, giai đoạn 2000 - 2023, lượng mưa trên địa bàn tỉnh có sự biến động, biểu hiện lượng mưa giảm dần qua các năm cho thấy có sự thay đổi của khí hậu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. 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 trung bình năm trên khu vực là 81,1%. Độ ẩm lớn thường rơi vào các tháng mùa mưa và độ ẩm nhỏ vào các tháng mùa khô. Độ ẩm lớn nhất vào tháng IX, X đạt 87,7%. Độ ẩm nhỏ nhất vào tháng II, III đạt 72,2% - 73,3%.

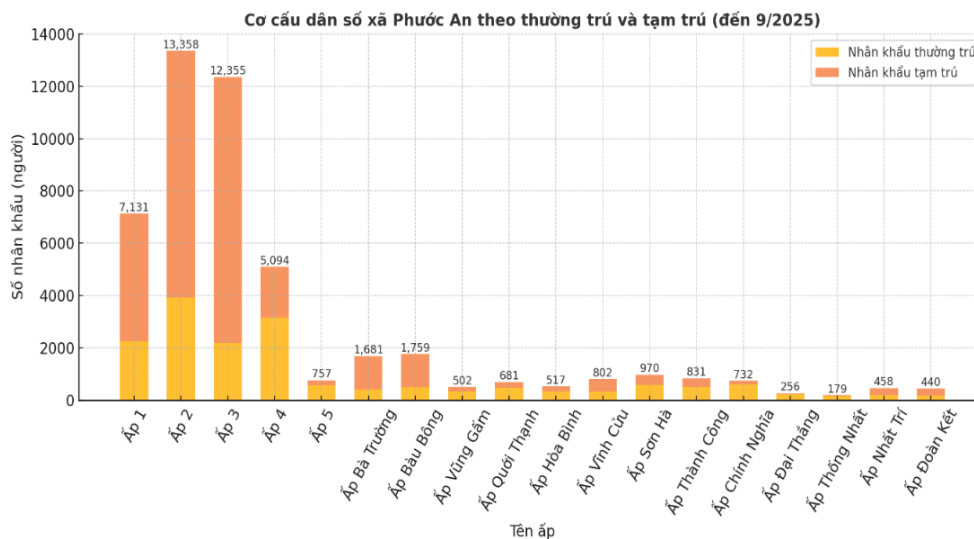
- **Nắng:** Tổng số giờ nắng trong năm khoảng 2.600 - 2.700 giờ, trung bình mỗi tháng 220 giờ nắng. Các tháng mùa khô có giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ, tháng 8 thấp nhất 140 giờ.

- **Gió, bão:** Có hai hướng gió chính phân theo hai mùa. Mùa mưa thịnh hành hướng gió Tây Nam, mùa khô hướng gió Đông Bắc. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam thường được gọi là gió chướng, khi gặp 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.

1.2. Hiện trạng dân số

Năm 2024, dân số huyện Nhơn Trạch (cũ) đạt 293.228 người (chiếm 8,78% dân số tỉnh Đồng Nai), trong đó xã Phước An có 73.161 người (chiếm 24,9%)

Theo các số liệu thống kê qua công tác khảo sát hiện trạng và số liệu được cung cấp bởi UBND xã Phước An, tính đến tháng 09/2025 trên địa bàn xã Phước An có khoảng 83.764 người sinh sống; Trong đó, trong phạm vi phân khu Phước An 1 có khoảng 12.478 người (chiếm khoảng 15%). Dân cư tập trung chủ yếu dọc theo tuyến đường Hùng Vương, Nguyễn Thị Chơn và một số tuyến đường dân cư hiện hữu. Ngoài ra, còn phân bố rải rác theo các vùng canh tác nông nghiệp với mật độ thưa thớt, chưa tạo được bộ mặt khu dân cư sầm uất sôi động.



Hình 7. Cơ cấu dân số xã Phước An theo thường trú và tạm trú đến tháng 09/2025

Bảng 1. Thống kê dân số xã Phước An – tính đến tháng 9/2025

STT	Tên Ấp	Diện tích (theo diện tích không tính trong KCN, sông ngòi)	Tổng số Hộ, nhân khẩu thường trú			Tổng số nhân khẩu tạm trú	
			Hộ	Nhân khẩu	Cơ sở trợ	Phòng	Nhân khẩu
1	Ấp 1	0,275	523	2250	77	1564	4881
2	Ấp 2	0,178	879	3927	252	3377	9431
3	Ấp 3	0,869	812	3614	216	3996	10191
4	Ấp 4	0,698	331	1352	37	687	1937
5	Ấp 5	0,804	676	2541	54	834	1690

6	Ấp Bà Trường	4	1050	4094	39	430	1287
7	Ấp Bàu Bông	2	653	2745	40	425	1269
8	Ấp Vũng Gấm	3	714	2974	20	262	1786
9	Ấp Quới Thạnh	2	421	1609	8	66	218
10	Ấp Hòa Bình	0,213	1032	4376	22	179	539
11	Ấp Thanh Minh	0,33	776	2975	8	162	489
12	Ấp Vĩnh Cửu	0,1986	483	1745	18	209	607
13	Ấp Sơn Hà	0,412	864	3542	5	51	428
14	Ấp Thành Công	0,3145	634	2723	9	109	317
15	Ấp Chính Nghĩa	0,2256	518	1968	5	51	138
16	Ấp Đại Thắng	0,1657	272	1261	2	13	38
17	Ấp Thống Nhất	0,2981	255	1064	0	0	23
18	Ấp Nhất Trí	0,3985	378	1542	6	63	174
19	Ấp Đoàn Kết	0,3158	436	1755	10	123	264
TỔNG CỘNG		16,6958	11707	48057	828	12601	35707

Nguồn: Do UBND xã Phước An cung cấp

Với sự hình thành của các tuyến giao thông chiến lược cùng những cụm khu đô thị/ khu dân cư và trung tâm thương mại – dịch vụ, khu vực lập quy hoạch được dự báo sẽ thu hút dân cư đến sinh sống và làm việc ngày càng đông. Sự gia tăng dân số và hoạt động kinh tế này tạo động lực quan trọng cho quá trình đô thị hóa, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để hình thành một khu đô thị mới hiện đại, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu phát triển không gian, kinh tế và chất lượng sống của người dân trong giai đoạn phát triển mới.

Các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao tập trung chủ yếu dọc theo các trục giao thông đối ngoại quan trọng như đường Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng,.. các tuyến đối ngoại kết nối thành phố Hồ Chí Minh và khu vực sân bay Long Thành trong tương lai. Sự kết nối này tạo động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị theo hướng lan tỏa, khai thác tối đa lợi thế vị trí cửa ngõ và ven sông.

1.3. Hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng xã hội

1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất

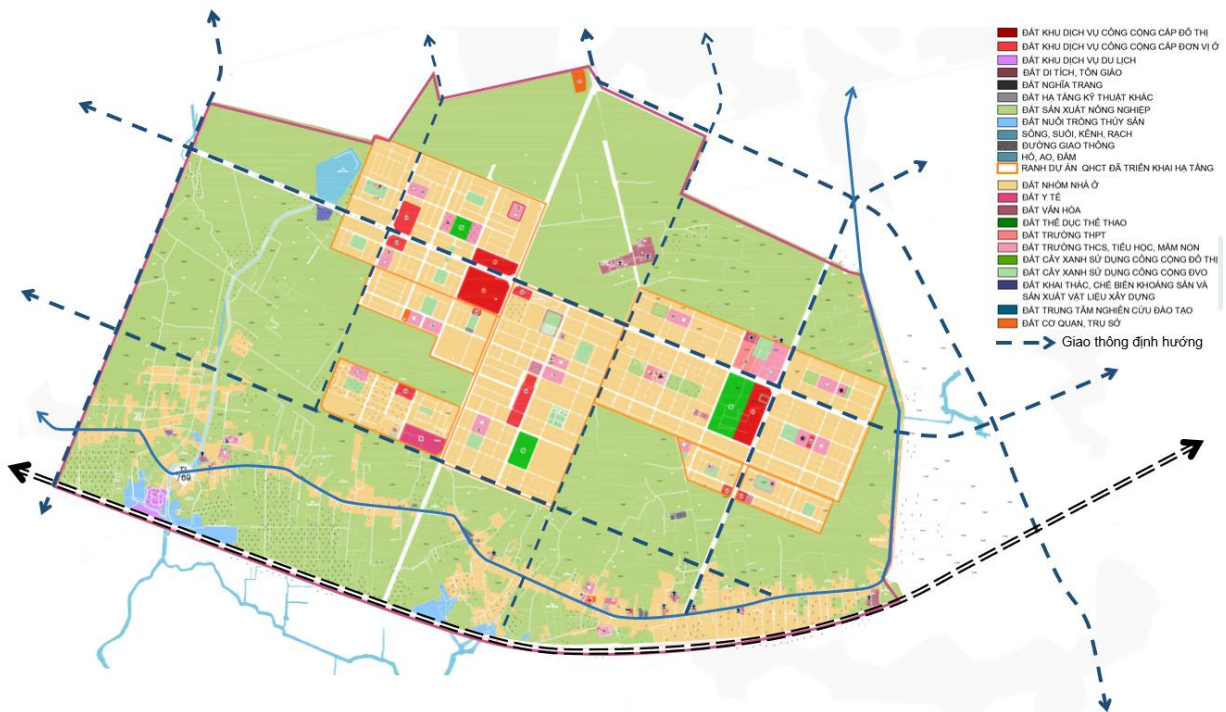
- Quỹ đất trong khu vực lập quy hoạch có tiềm năng lớn để phát triển đô thị trong tương lai, nhờ đặc điểm địa hình bằng phẳng, quỹ đất còn rộng và khả năng kết nối hạ tầng thuận lợi. Trong đó, đất nông nghiệp hiện chiếm khoảng 1.413 ha, tương đương 58,8% tổng diện tích khu vực, phân bố chủ yếu tại phía Nam và phía Đông. Đây là quỹ đất tập trung, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc chuyển đổi chức năng sang đất phi nông nghiệp trong các giai đoạn phát triển tiếp theo.

- Bên cạnh đó, các loại đất công cộng, dịch vụ – thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế và đất hạ tầng kỹ thuật hiện còn hạn chế về quy mô, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu phát triển đô thị. Tổng diện tích đất công trình dịch vụ – công cộng đơn vị ở và đất dịch vụ công cộng đô thị khoảng 104,91 ha, trong khi các công trình hạ tầng xã hội (trường

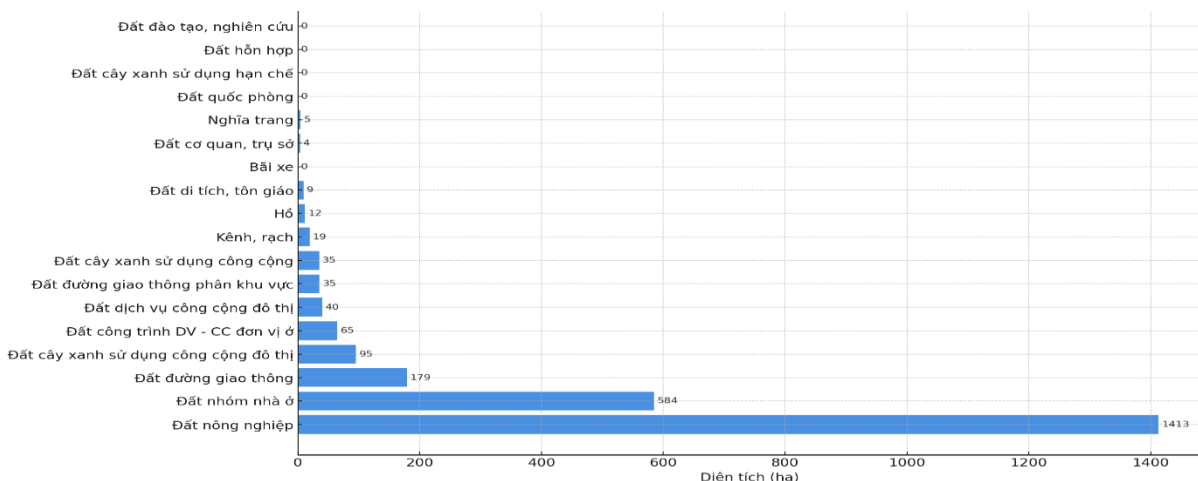
học, công viên, nhà văn hóa) còn thiếu và phân tán, dẫn đến hiệu quả sử dụng đất công cộng chưa cao.

- Đất nhóm nhà ở hiện chiếm 584,44 ha (24,34%), phân bố rải rác dọc theo các tuyến giao thông chính như Hùng Vương, Lê Hồng Phong và Nguyễn Văn Cừ. Tuy nhiên, chất lượng hạ tầng kỹ thuật – xã hội trong các khu ở hiện hữu còn chưa đồng đều, nhiều khu vực thiếu không gian công cộng, cây xanh và dịch vụ đô thị, gây hạn chế cho việc hình thành môi trường sống chất lượng cao.

- Nhìn chung, cơ cấu sử dụng đất hiện nay còn mất cân đối, với tỷ trọng đất sản xuất nông nghiệp vẫn chiếm hơn một nửa tổng diện tích toàn khu, trong khi đất đô thị, dịch vụ và hạ tầng xã hội chiếm tỷ lệ thấp. Thực trạng này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải tái cấu trúc và chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, theo hướng tăng quỹ đất đô thị, công cộng và không gian xanh, nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và chất lượng môi trường đô thị trong giai đoạn 2025–2045.



Hình 8. Hiện trạng sử dụng đất

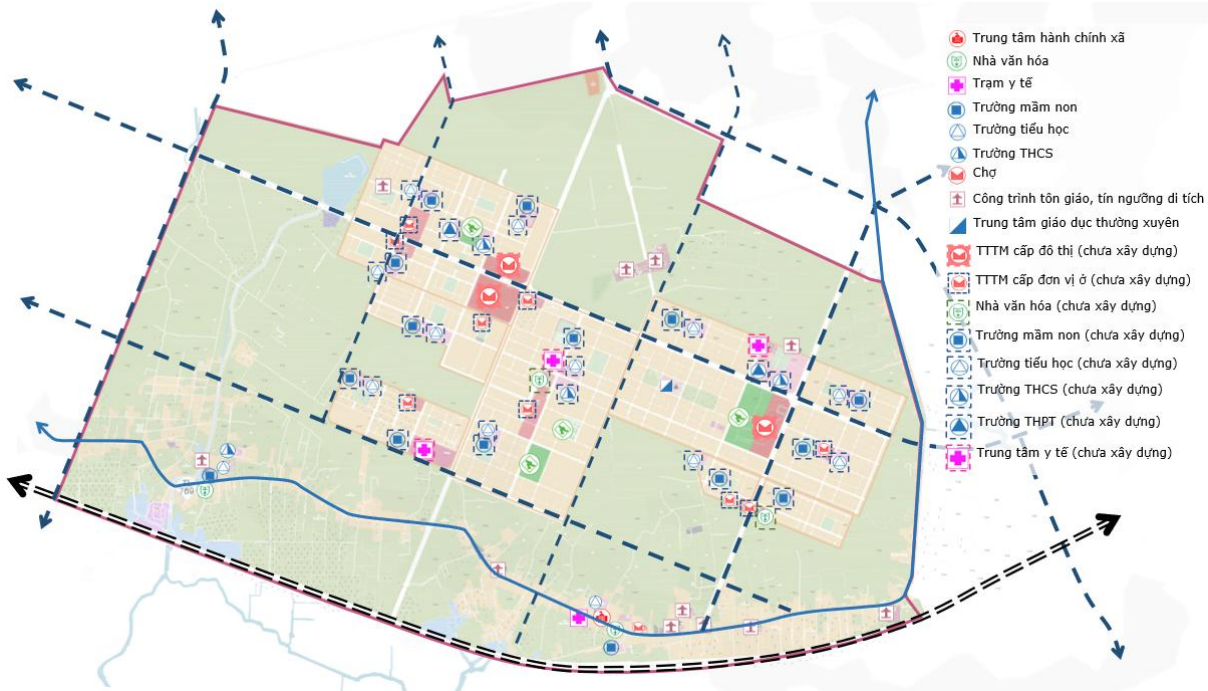


Hình 9. Thống kê hiện trạng sử dụng đất

Bảng 2. Thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2024

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích khu vực lập quy hoạch	2400,78	100
1	Đất nhóm nhà ở	583,25	24,29
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	57,24	2,38
	- Đất giáo dục	32,73	
	Trường mầm non	11,12	
	Trường tiểu học	13,95	
	Trường THCS	7,66	
	- Đất y tế	1,33	
	- Đất văn hóa	0,56	
	- Đất thể dục thể thao	7,66	
	- Đất dịch vụ - công cộng	14,96	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	35,97	1,50
4	Đất đường giao thông phân khu vực	35,28	1,47
5	Bãi xe	0	0
6	Nghĩa trang	4,55	0,19
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,12	0,00
8	Đất dịch vụ công cộng đô thị	47,1	1,96
	- Đất y tế	5,58	
	- Đất giáo dục (trường THPT, nghề)	7,95	
	- Đất dịch vụ - công cộng	22,57	
	- Đất thể dục thể thao	11	
9	Đất hỗn hợp	0	0
	Đất thương mại dịch vụ (chiếm 50%)	0	
	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (chiếm 10%)	0	
10	Đất đào tạo, nghiên cứu	0	0
11	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0	0
12	Đất cây xanh chuyên dụng	0	0
13	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0	0
14	Đất cơ quan, trụ sở	4,13	0,17
15	Đất di tích, tôn giáo	9,15	0,38
16	Đất quốc phòng	0	0
17	Đất đường giao thông đô thị	134,59	5,61
18	Hồ	11,89	0,50
19	Kênh, rạch	13,11	0,55
20	Đất nông nghiệp	1464,4	61

1.3.2. Hiện trạng hạ tầng xã hội



Hình 10. Hiện trạng hạ tầng xã hội





Hình 11. Một số công trình hạ tầng xã hội trên địa bàn

b) Cơ quan, trụ sở:

- Hiện nay, về tổng thể, trụ sở các khối cơ quan Đảng – Nhà nước – Công an – Quân sự xã Phước An đã được xây dựng trên khu đất quy hoạch khoảng 2,0 ha, quy mô một trệt, một lầu, có hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh, bao gồm khu hành chính – chính trị, hội trường, khu làm việc của các ban ngành, khu để xe, cây xanh và giao thông nội bộ.

- Tuy nhiên, một số hạng mục công trình đã xuống cấp, quy mô nhỏ chưa đạt tiêu chuẩn, chưa đảm bảo diện tích phục vụ cho cán bộ công chức, chiến sĩ; đồng thời trụ sở nằm rải rác, chưa tập trung tại một khu vực thống nhất, gây khó khăn cho công tác quản lý và điều hành hành chính địa phương.

- Đối với trụ sở Công an và Ban Chỉ huy Quân sự xã, hiện diện tích khoảng 1,6 ha, bố trí cách trụ sở UBND xã khoảng 600 m, chưa được kết nối thuận tiện, quy mô công trình cấp IV, xuống cấp và chưa đạt tiêu chuẩn theo quy định.

- Việc tổ chức lại bộ máy hành chính cấp xã sau sáp nhập đòi hỏi cần rà soát, cải tạo hoặc đầu tư mới cụm trụ sở hành chính tập trung, bảo đảm đáp ứng tiêu chí diện tích, công năng, quy mô sử dụng theo Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước cấp xã.

c) Công trình y tế:

- Trong khu vực có 01 trạm y tế cấp xã, quy mô nhỏ, phục vụ khám chữa bệnh cho nhân dân.

d) Công trình giáo dục:

- Trong khu vực có 06 công trình giáo dục gồm 01 trường THCS (*trường THCS Phước An*); 2 trường tiểu học (*trường tiểu học Phước An- tại ấp Vũng Gấm, trường tiểu học Phước An – tại ấp Bàu Bông*) trường Mầm non Phước An và các điểm trường nhỏ gắn với hệ thống giáo dục cấp xã.

- Hệ thống các cơ sở giáo dục hiện nay có chất lượng xuống cấp, hiện đang có nhu cầu nâng cấp, mở rộng phục vụ nhu cầu học tập của con em trên địa bàn.

e) Công trình văn hóa, công cộng:

- Hệ thống công trình văn hóa với 02 nhà văn hóa ấp (*nhà văn hóa ấp Vũng Gấm, nhà văn hóa ấp Bàu Bông*). Các công trình với quy mô nhỏ, 1 tầng, chất lượng trung

binh. Hệ thống các công trình này phục vụ các hoạt động cộng đồng, tập trung đông người của nhân dân.

- Kiến trúc các công trình công cộng (*công trình UBND xã, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa...*) được xây dựng chủ yếu giai đoạn từ trước năm 2000, cơ sở vật chất xuống cấp, kiến trúc công trình không đặc sắc.

f) Di tích, tôn giáo

- Trên địa bàn có các di tích lịch sử như di tích địa đạo Nhơn Trạch tại xã Long Thọ (cũ); Đền thờ Liệt sỹ, chùa Bửu Quang, chùa Đại Giác, Hưng An tự, Miếu bà áp Bà Trường, Miếu bà áp Bàu Bông, Miếu Bà Hang Nai.

Bảng 3. Thống kê hiện trạng hạ tầng xã hội trên địa bàn

STT	Tên công trình	Diện tích (m ²)
1	Ủy ban nhân dân xã Phước An	5.400
2	Trạm y tế	1.200
3	Trung tâm văn hóa và thể thao xã Phước An	9.600
4	Chợ Phước An	2.200
5	Trung tâm giáo dục thường xuyên	20.300
6	Trường THCS Phước An	9.800
7	Trường tiểu học Phước An	8.300
8	Trường tiểu học Phước An	7.200
9	Trường mầm non Phước An	8.70
10	Trường mầm non Phước An	10.400
11	Nhà văn hóa	3.60
12	Miếu bà Bàu Bông	3.000
13	Đình thần xã Phước An	8.500
14	Chùa An Hưng Tự	1.700
15	Miếu áp Bà Trường	13.300
16	Chùa Bửu Quang	2.400
17	Chùa Đại Giác	5.300
18	Đền thờ Liệt sỹ Nhơn Trạch	29.900
19	Di tích địa đạo Nhơn Trạch	29.600
20	NTLS Nhơn Trạch	6.400
21	Miếu Bà Phước Tường	1.200
22	Miếu Bà Hang Nai	1.300
23	Ban chỉ huy quân sự Nhơn Trạch	19.900

Ghi chú: Diện tích hiện trạng bao gồm các công trình hạ tầng xã hội đã được xây dựng (không bao gồm diện tích các công trình hạ tầng xã hội đã được phê duyệt/ đang đầu tư xây dựng theo các dự án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt).

1.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

1.4.1. Hiện trạng kiến trúc



Hình 12. Hiện trạng phân bố công trình xây dựng trên địa bàn

Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch, hiện tồn tại hai loại hình khu dân cư chủ yếu với đặc điểm hình thái và kiến trúc khác nhau:

- *Khu dân cư hiện hữu ven trục Hùng Vương*: Phân bố tập trung ở khu vực phía Nam, qua các ấp Vũng Gấm, Bàu Bông, Bà Trường và ấp 5. Đây là vùng có mật độ dân cư cao nhất, hình thành theo cấu trúc mạng giao thông dạng xương cá đặc trưng của các khu dân cư truyền thống. Không gian ở chủ yếu gồm nhà ở riêng lẻ gắn với vườn, mật độ xây dựng thấp, chiều cao trung bình 2 tầng; xen cài một số nhà ở kết hợp thương mại – dịch vụ dọc trục chính, quy mô 2–3 tầng, phục vụ nhu cầu kinh doanh tại chỗ.

- *Khu dân cư mới*: Hình thành trong những năm gần đây, có mạng giao thông ô bàn cờ và quy hoạch hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ. Tuy nhiên, mức độ lấp đầy còn thấp, dân cư thưa, hạ tầng xã hội (trường học, y tế, thương mại, sinh hoạt cộng đồng) chưa được đầu tư hoàn thiện. Kiến trúc chủ đạo theo hướng nhà phố liền kề, chung cư thấp tầng và biệt thự, mang phong cách hiện đại, phản ánh xu hướng phát triển đô thị mới của Nhơn Trạch.

1.4.2. Hiện trạng cảnh quan





Hình 13. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

Với hơn 58% diện tích hiện nay là đất nông nghiệp, do đó trong quá trình chuyển đổi không gian đô thị lồng ghép và phát huy các giá trị cảnh quan hiện có vào phương án quy hoạch. Các giá trị cảnh quan sinh thái hiện có như sau:

- Vùng cảnh quan ven rạch Vũng Gấm: Đây là vùng cảnh quan mặt nước hiện có trong khu vực nghiên cứu cần khai thác và phát huy giá trị cảnh quan góp phần điều hòa vi khí hậu, tạo không gian xanh cho khu vực đô thị trong tương lai.
- Vùng cảnh quan cây xanh cách ly ven Khu công nghiệp Nhơn Trạch: Hiện nay quỹ đất này đang trồng cây công nghiệp và cây ăn quả.
- Vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp còn lại: Theo định hướng QHC, quỹ đất này sẽ dần được đô thị hóa để phục vụ nhu cầu phát triển của các dự án.

1.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1.5.1. Hiện trạng giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường cao tốc Bến Lức – Long Thành nối vùng Đồng bằng sông Cửu Long với sân bay Long Thành. Tuyến đường này khi hoàn thành sẽ giúp giao thông liên vùng miền Tây và vùng Đông Nam Bộ. Đồng thời, dự án cũng góp phần làm giảm áp lực giao thông trên Quốc lộ 1A, Quốc lộ 51 và rút ngắn thời gian di chuyển từ Long An (cũ) đến Thành phố Hồ Chí Minh, quy mô dự án gồm 4 làn xe, 2 làn xe khẩn cấp, vận tốc 100km/h.



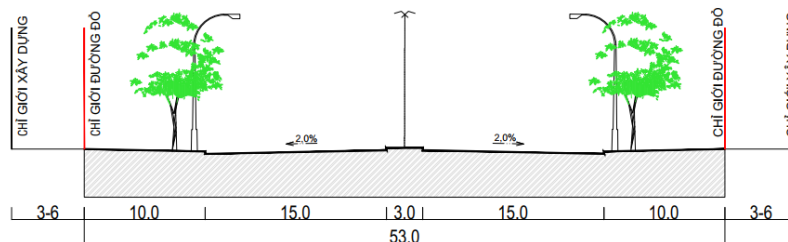
Hình 14. Cao tốc Bến Lức – Long Thành

- Đường Hương Lộ 19 (Đường Hùng Vương) mặt đường BTNN rộng 6-9m, tiêu chuẩn cấp III, chất lượng trung bình hiện đang được đầu tư nâng cấp và mở rộng để đáp ứng nhu cầu tăng cao.

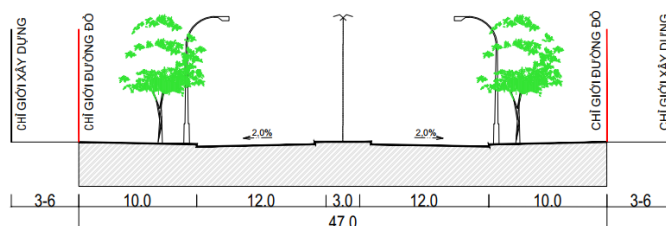
b) Giao thông đối nội:

- Trục chính đô thị: Các trục chính đô thị đã và đang được đầu tư xây dựng theo Định hướng Quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch. Các trục giao thông đảm bảo liên kết toàn đô thị cũng như kết nối tốt với các tuyến đường đối ngoại khi hoàn thiện. Điển hình như: đường Lê Hồng Phong lộ giới 53m, đường Nguyễn Văn Cừ lộ giới 47m, Huỳnh Thúc Kháng lộ giới 47m là giao thông huyết mạch nối liền các khu vực phía Đông-Nam đô thị mới Nhơn Trạch. Hiện nay đang được đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo kết nối tốt đến các khu vực chức năng đô thị;

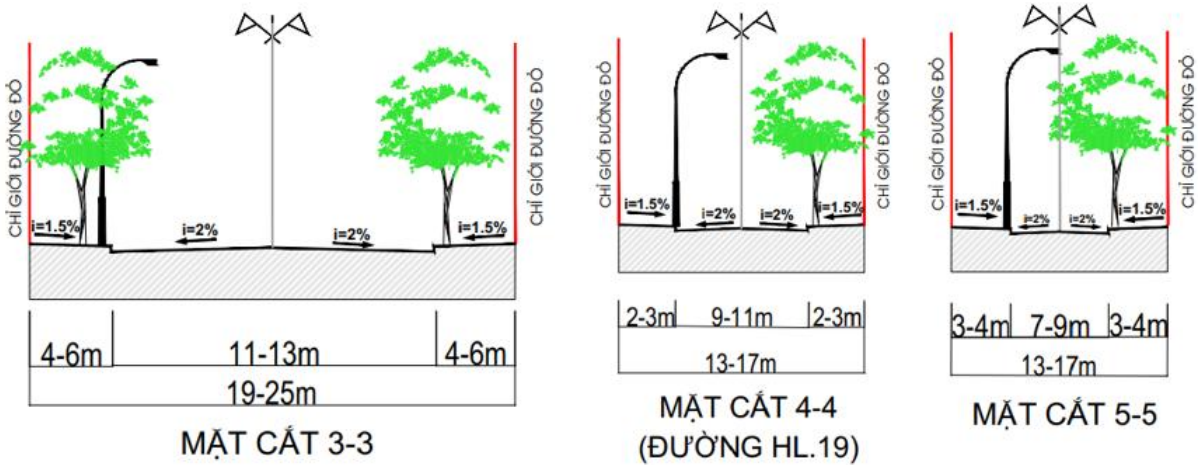
- Hệ thống hạ tầng giao thông đang đầu tư xây dựng khu vực trung tâm, một số khu vực dự án đầu tư lấy trục chính Đông - Tây là đường Lê Hồng Phong, Bắc - Nam là đường Nguyễn Văn Cừ và Huỳnh Thúc Kháng, tổ chức theo mạng lưới xương cá kết hợp ô bàn cờ, với các tuyến chính có lộ giới 27m-34m, các tuyến khu vực, nội bộ rộng 13m-17m-22m.



MẶT CẮT 1-1 (ĐƯỜNG LÊ HỒNG PHONG)



MẶT CẮT 2-2



Hình 15. Các mặt cắt điển hình

1.5.2. Hiện trạng san nền, thoát nước mặt

- Khu vực quy hoạch có địa hình cao và bằng phẳng, có độ dốc chủ yếu từ Bắc xuống Nam và từ trung tâm ra phía Tây và Phía Đông, cao độ biến thiên từ 1,55 – 22m.
- Hiện nay khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước mưa nhưng chưa đồng bộ, chủ yếu tập trung trên các trục đường chính như Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng.. và một số dự án đã được đầu tư triển khai.
- Khu vực còn lại chủ yếu tự thấm, thoát theo địa hình tự nhiên sau đó đổ ra sông, rạch hiện hữu.
- Khu vực có tuyến rãnh Vũng Gấp đã được cải tạo và nâng cấp đầu tư xây dựng kè chắn, đảm bảo chống sạt lở và tiêu thoát nước cho khu vực phía thượng lưu.



Hình 16. Hệ thống thoát nước chung dọc theo các trục đường Hùng Vương

1.5.3. Hiện trạng cấp nước

- Khu vực quy hoạch phân khu hiện nay đã có hệ thống mạng lưới cấp nước tập trung cung cấp cho các nhu cầu sử dụng của dân cư và các nhu cầu khác.
- Nguồn cấp nước cho khu vực được cung cấp từ nhà máy nước Nhơn Trạch với công suất thiết kế 100.000 m³/ngày.đêm, thông qua trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch công suất 70.000 m³/ngày.đêm, đồng thời khu vực đang bổ sung thêm nguồn từ nhà máy nước Hồ Cầu Mới đưa về.

- Nguồn nước cấp cho khu vực thông qua tuyến ống cấp nước chính truyền tải D600 trên đường ĐT771 và ống cấp nước D160 trên đường Hùng Vương. Hệ thống đường ống truyền tải do Công ty Cổ phần cấp nước Nhơn Trạch quản lý.

a) Mạng lưới đường ống phân phối

- Hệ thống đường ống cấp nước phân phối được các đơn vị đầu tư các dự án khu dân cư xây dựng, hiện cơ bản tại các tuyến đường giao thông trong các dự án đã xây dựng đường ống cấp nước đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị khác.

- Hệ thống đường ống cấp nước chủ yếu được xây dựng trong giai đoạn sau năm 2010 trở lại đây do vậy chất lượng đường ống còn khá tốt, đồng thời hệ thống có tính đến việc liên kết với các khu vực phát triển trong vùng. Do vậy khả năng cung cấp và liên kết đảm bảo cho việc phát triển dài hạn.

b) Đánh giá chung

- Thuận lợi: Khu vực gần với nguồn cấp nước, hệ thống mạng lưới truyền tải của đơn vị cấp nước đã được đầu tư xây dựng đi ngang qua khu quy hoạch, trong khu quy hoạch hệ thống phân phối đã được xây dựng cơ bản hoàn chỉnh, có tính kết nối với các khu vực lân cận cũng như khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng trong tương lai.

- Khó khăn: Do các dự án đầu tư không cùng 1 thời điểm nên xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước tại các dự án thành phần chưa đồng nhất về chủng loại vật liệu ống.

1.5.4. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) Hiện trạng thoát nước thải

❖ Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

Khu vực quy hoạch chủ yếu là khu vực phát triển đô thị mới, chỉ 1 phần dọc theo đường Hùng Vương là dân cư hiện hữu. Hiện nay tại khu vực hệ thống thoát nước thải đang có 2 hình thức;

- Khu vực các dự án phát triển đô thị hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đang được xây dựng là hệ thống thoát riêng giữa nước mưa và nước thải.

- Tại các khu vực dân cư hiện hữu dọc theo trục đường Hùng Vương hệ thống thoát nước hiện đang là hệ thống thoát chung, nước thải sinh hoạt đang được thu gom chung với nước mưa và thoát trực tiếp ra hệ thống rạch và sông cũng như tự thấm.

Nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt: Hiện nay chưa được đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt tập trung theo quy hoạch được duyệt năm 2016.

Hiện nay, một số khu vực phát triển đô thị mới đã đầu tư hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải tập trung cục bộ theo quy mô từng dự án, tuy nhiên mạng lưới này vẫn chưa được triển khai đầy đủ và đồng bộ so với tổng quy mô các dự án đô thị trong khu vực. Các trạm xử lý hiện hữu hiện đang vận hành với công suất thực tế thấp hơn nhiều so với công suất thiết kế, do mật độ dân cư chưa được lấp đầy và quy mô khai thác của các khu đô thị chưa đạt mức dự kiến.

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

❖ Quản lý chất thải rắn

- Công tác thu gom và xử lý chất thải rắn hiện nay được triển khai theo đúng định hướng quy hoạch, trong đó chất thải được phân loại ngay tại nguồn, sau đó thu gom, tập kết tạm thời và vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng kín đến khu xử lý tập trung nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và hạn chế phát tán ô nhiễm ra khu vực xung quanh.

- Chất thải rắn hiện nay khu vực đã được thu gom xử lý chủ yếu có 2 dạng: Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn nguy hại. Tuy nhiên khối lượng chất thải rắn nguy hại phát sinh ít chủ yếu là các loại bóng đèn, pin, từ các hộ dân do vậy 2 loại này cũng đang được thu gom chung.

- CTR sinh hoạt: CTR sinh hoạt trên địa bàn do đơn vị thu gom, vận chuyển rác sinh hoạt là Công ty Cổ phần Thép Nam Quốc Việt; đơn vị xử rác sinh hoạt là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (chủ đầu tư khu xử lý chất thải Quang Trung, huyện Thống Nhất).

- Thời gian thực hiện thu gom rác sinh hoạt đảm bảo thu gom trong khoảng thời gian từ 6 giờ đến 6 giờ 30 phút . Sau đó vận chuyển rác đến điểm tập kết rồi đưa đi đến khu xử lý.

- Tuy nhiên do yếu tố về giao thông, năng lực thu gom của các đơn vị chưa đáp ứng hết số lượng CTR phát sinh ở khu dân cư, do vậy vẫn có tình trạng CTR chưa được thu gom bị đổ ở ven đường, khu đất trống.... và 1 phần dân cư phân tán trong các vùng ở xen kẽ với nông nghiệp tự xử lý tại gia đình bằng cách đốt.

❖ Nghĩa trang nhân dân

Trong khu vực quy hoạch không có nghĩa trang tập trung. Dân cư trong khu sử dụng chung với các nghĩa trang của khu vực như nghĩa trang Long Thọ, các nghĩa trang phân tán, đồng thời cũng sử dụng hình thức hỏa táng .

❖ Đánh giá chung

Thuận lợi:

- Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải đã được đầu tư xây dựng tách riêng tại các khu đô thị mới, theo định hướng quy hoạch chung về đường kính, hướng kết nối trong tương lai cho phù hợp.

- Khu vực dân cư hiện hữu có mật độ nhỏ khả năng đầu tư hệ thống thoát nước sẽ thuận lợi.

- Hệ thống thu gom chất thải rắn đã có cùng với hệ thống của khu vực.

Khó khăn:

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch chung chưa được đầu tư xây dựng, do vậy các dự án thành phần sẽ phải xây dựng trạm xử lý độc lập trước khi dự án đi vào hoạt động, gây khó khăn trong quản lý chất lượng nước thải, khoảng cách về môi trường khó đảm bảo theo quy định.

- Việc bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn gặp khó khăn vì không có quỹ đất công, trong quy hoạch chi tiết các khu dân cư trước đây không bố trí các trạm trung chuyển.

1.5.5. Hiện trạng môi trường

Trong ranh hiện nay chủ yếu là khu dân cư hiện hữu, khu vực xây dựng đô thị mới và đất nông nghiệp.

Về chất lượng môi trường trong ranh giới quy hoạch phân khu cơ bản đảm bảo theo các tiêu chuẩn quy phạm về môi trường;

Do khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính của xã Phước An, do đó các thông số hiện trạng môi trường được tham khảo từ các báo cáo của khu vực

a) Chất lượng nước mặt

- Nhon Trạch có nhiều sông suối lớn, sông còn là ranh giới với các huyện xung quanh. Phía Bắc và phía Tây có sông Đồng Nai, sông Cái và sông Nhà Bè, các sông này đều chảy thông với nhau (sông Cái là một nhánh của sông Đồng Nai nối với sông Nhà Bè) và thông ra sông Lòng Tàu (phía Tây Nam). Thượng nguồn sông Thị Vải nằm về phía Đông Nam của huyện. Sông Đồng Tranh nối với sông Thị Vải và sông Lòng Tàu làm thành ranh giới phía Nam với huyện Cần Giờ. Sông Cầu Trai chạy song song với sông Nhà Bè, sông Cầu Trai nối nhánh với sông Nhà Bè và sau đó lại đổ vào sông Nhà Bè. Sông Phước Lý và rạch Ông Kèo nối liền với nhau chạy song song với sông Nhà Bè ở phía Tây huyện Nhon Trạch, sông Phước Ly - Ông Kèo nối nhánh với sông Cái.

- Hiện nay do ảnh hưởng của phát triển đô thị và công nghiệp, môi trường nước mặt tại hệ thống sông và rạch trên địa bàn cũng bị ảnh hưởng theo.

- Hiện các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn nước thải sản xuất cơ bản đã được thu gom xử lý bằng các nhà máy xử lý tập trung, do đó việc ảnh hưởng của nước thải sản xuất đối với môi trường nước cơ bản được khống chế.

- Tuy nhiên nước thải sinh hoạt dân cư hiện nay nhất là các khu vực dân cư hiện hữu. Chưa được xử lý triệt để do vậy đây cũng là nguồn gây ô nhiễm nguồn nước của khu vực.

- Từ kết quả khảo sát phân tích chất lượng môi trường nước mặt một số khu vực và so sánh với quy chuẩn QCVN 08-MT:2023/BTNMT, cột A2 về giới hạn các thông số và nồng độ cho phép của các chất ô nhiễm trong nước mặt cho thấy: thông số COD và DO một số khu vực nhất là các sông, rạch vượt quy chuẩn cho phép. Nguyên nhân ô nhiễm có thể do suối tiếp nhận nước thải sinh hoạt của dân cư trong vùng.

Bảng 4. Kết quả khảo sát tại một số rạch : rạch Miếng, Rạch Miểu, rạch Cầu Kê, Đồng Nai, Nhà Bè.

TT	Thông số	Đơn vị	Kết quả					QCVN 08-MT: 2023/BTNMT cột B
			NM1	NM2	NM3	NM5	NM5	
1	pH	-	6,81	6,52	6,49	6,12	6,52	6 - 8,5
2	Oxy hòa tan (DO)	mgO ₂ /L	4,27	4,19	5,01	4,36	4,45	≥ 5
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	25,6	28,2	22,7	29,1	26,7	≤100

4	BODs	mgO ₂ /L	7,16	7,05	8,12	8,14	7,25	≤ 6
5	COD	mgO ₂ /L	12	12	16	13	13	≤15
6	Phosphor TP	mg/l	0,201	0,181	0,192	0,162	0,173	≤0,3
7	Tổng Coliform	MPN/10 Oml	4,3 x 10 ³	4,2 x 10 ³	4,7 x 10 ³	4,8 x 10 ³	4,5 x 10 ³	≤5.000

b) Đối với Sông Thị Vải

Chất lượng nước tại thượng nguồn, đoạn hợp lưu Rạch Bà Ký-sông Thị Vải ô nhiễm hơn so với các vị trí gần cửa biển do tần suất vượt các thông số luôn cao hơn, tuy nhiên nồng độ các thông số không chênh lệch nhiều. Chỉ số WQI tập trung ở mức “Trung bình” đến “Tốt” Các thông số hầu như đều đạt quy chuẩn cho phép QCVN 08-MT:2023/BTNMT, cột B. Tuy nhiên, ô nhiễm đặc trưng của toàn đoạn bởi hàm lượng Nitrit (N-NO₂ -) và COD vượt so với quy chuẩn cho phép.

c) Đánh giá chung

Nhìn chung, nguồn nước mặt tại các khu vực trên địa bàn đều có dấu hiệu ô nhiễm. Nguyên nhân chủ yếu do nước thải từ các khu vực đô thị phía thượng nguồn, sản xuất nông nghiệp, khai thác khoáng sản và hoạt động công nghiệp tại các khu công nghiệp trên địa bàn và vùng trên thượng nguồn đổ ra các nguồn tiếp nhận, làm cho chất lượng tại các sông, rạch giảm sút.

❖ Nước ngầm

- Tất cả các giếng khảo sát đều có chỉ số pH không đạt tiêu chuẩn cho phép đối với nước dưới đất theo QCVN 09:2023/BTNMT. Giá trị pH thấp nhất đo được là 3.5 và cao nhất là 5.4 trong khi tiêu chuẩn quy định phải đạt được từ 6.5-8.5.

- Có giếng không đạt tiêu chuẩn cho phép về Coliform với nồng độ đo được từ 7:90 MNP/100ml, vượt tiêu chuẩn cho phép từ 2.3: 30 lần, chứng tỏ có sự xâm nhập ô nhiễm từ tầng bề mặt xuống.

- Có giếng có nồng độ nitrat vượt quá 5mg/lít (tiêu chuẩn dành cho nước uống của Bộ Y tế), dao động từ 5.7:41 mg/lít.

- Chưa có dấu hiệu nhiễm mặn tại các giếng khai thác. Nồng độ tổng khối lượng các chất rắn hòa tan (TDS) cao nhất phát hiện là 320 mg/l tại Nhà máy đóng tàu đặc chủng Nhơn Trạch.

- Chất lượng nước dưới đất tại các khu vực dân cư trên địa bàn huyện Nhơn Trạch đã có dấu hiệu ô nhiễm do tác động của các hoạt động kinh tế-xã hội, tuy nhiên mức độ ô nhiễm hiện nay chưa đáng kể, chỉ tập trung một số vị trí nhất định.

❖ Chất lượng môi trường không khí

- Ô nhiễm không khí tại khu vực lập quy hoạch, cũng như toàn xã Phước An không đáng kể, chỉ phát sinh vấn đề ô nhiễm cục bộ do các hoạt động giao thông, xây dựng, công nghiệp. Cụ thể như sau:

- Tại khu dân cư tập trung: khu vực dân cư có hàm lượng bụi trung bình khoảng từ 0.04mg/m³, hàm lượng SO₂ trung bình khoảng 0.03mg/m³, NO₂ trung bình khoảng 0.04mg/m³, CO trung bình khoảng 1-2 mg/m³. Riêng độ ồn ghi nhận được đã vượt tiêu chuẩn cho phép (QCVN 05:2023/BTNMT) đối với khu dân cư và khu vực hành chính,

giá trị này giao động trong khoảng 63-69 dBA. Độ ồn gia tăng cho thấy số lượng xe tham gia giao thông đã tăng lên. Theo kết quả khảo sát 1 số khu vực đặc trưng như đường Hùng Vương.

- Kết quả phân tích cho thấy, chất lượng môi trường không khí tại khu vực cơ bản chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm. Tất cả các thông số đo đạc đều nằm trong giới hạn của các QCVN 26:2010/BTNMT, QCVN 05:2023/BTNMT .

❖ **Hiện trạng môi trường đất**

Khu vực lập quy hoạch có các nhóm đất chính: Nhóm đất phù sa phân bố ; Nhóm đất gley phèn; Nhóm đất cát biển; Nhóm đất xám.

Chất lượng môi trường đất trong khu vực chưa bị tác động mạnh bởi các hoạt động xây dựng và sản xuất. Khu vực đất trồng lúa có hiện tượng ô nhiễm do các hóa chất bảo vệ thực vật. Kết quả phân tích 20 mẫu đất thu tại khu vực các công ty trong KCN Nhơn Trạch I, 7 mẫu bùn tại các kênh rạch gần KCN Nhơn Trạch I cho thấy:

- Đã phát hiện hàm lượng Cadmi (Cd) ở KCN1; Cd, Cu ở KCN Nhơn Trạch II vượt tiêu chuẩn cho phép đất dùng cho mục đích công nghiệp TCVN 7209:2002.

- Các mẫu bùn tại vị trí kênh Lò Rèn và kênh Hiệp Phước có nồng độ Cd vượt tiêu chuẩn.

Theo kết quả phân tích cho thấy có sự tương quan thuận giữa hàm lượng kim loại nặng trong đất và thời gian hoạt động. Khu công nghiệp Nhơn Trạch I. Nhơn Trạch II có hàm lượng kim loại Cd, Zn, Cu, Cu, Cr cao hơn so với khu công nghiệp Nhơn Trạch III.

Kết quả quan trắc, đánh giá mức độ nhiễm kim loại nặng ở tầng mặt cách mặt đất 20cm cho thấy có biểu hiện ô nhiễm kim loại nặng tại một số vị trí KCN Nhơn Trạch II và khu dân cư đô thị qua thông số Arsenic (As) vượt tiêu chuẩn cho phép từ 1,2 đến 1,5 lần theo TCVN 7209:2002.

1.5.6. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng

a) Nguồn điện:

Khu vực được cấp điện từ trạm 110kV Tuy Hạ, công suất (40+3x63)MVA. Đây là nguồn điện chính cấp cho khu vực huyện Nhơn Trạch (cũ) nói chung và phân khu Phước An nói riêng thông qua các xuất tuyến 22kV. Ngoài ra khu vực còn được liên kết với trạm 110kV Phú Thạnh thông qua tuyến 22kV.

b) Lưới điện:

❖ **Lưới trung thế**

- Chủ yếu là đường dây trên không, 22kV, dạng hình tia, dây dẫn AC-95, AC-120, AC-185. Cột của đường dây là loại cột bê tông cốt thép.

❖ **Lưới hạ thế**

- Lưới hạ thế khu vực có cấp điện áp 220/380V (3 pha 4 dây).
- Lưới hạ thế phần lớn là lưới nổi dùng dây nhôm bọc PVC và các loại cáp ABC
- Tiết diện từ 50 mm² – 120 mm².

- Bán kính đang cấp điện từ khoảng 300 đến 600 m cho khu vực trung tâm xã và khu vực nông thôn.

1.5.7. Hiện trạng viễn thông

- Hiện tại trên địa bàn có 2 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ điện thoại cố định và dịch vụ Internet: Viễn thông Hà Nam, Viễn thông Quân đội. Có 4 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thông tin di động: Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile.

- Mạng ngoại vi trên địa bàn chủ yếu là cáp quang đi nổi trên cột hạ thế hoặc trên các cột viễn thông. Mạng ngoại vi được các doanh nghiệp viễn thông đặc biệt quan tâm và đầu tư, đã đáp ứng được cơ bản nhu cầu lắp đặt điện thoại, internet của các doanh nghiệp và người dân.

- Hiện trạng Hạ tầng mạng thông tin di động trên địa bàn tỉnh hiện tại được xây dựng, phát triển theo 2 công nghệ chính: 4G và 5G

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

1.6.1. Hiện trạng các dự án tầng xã hội đang triển khai

Trên địa bàn hiện có dự án đầu tư xây dựng bệnh viện do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh đang triển khai.

1.6.2. Hiện trạng các dự án hạ tầng kỹ thuật đang triển khai

Trên địa bàn đang đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Hồng Phong nối dài:

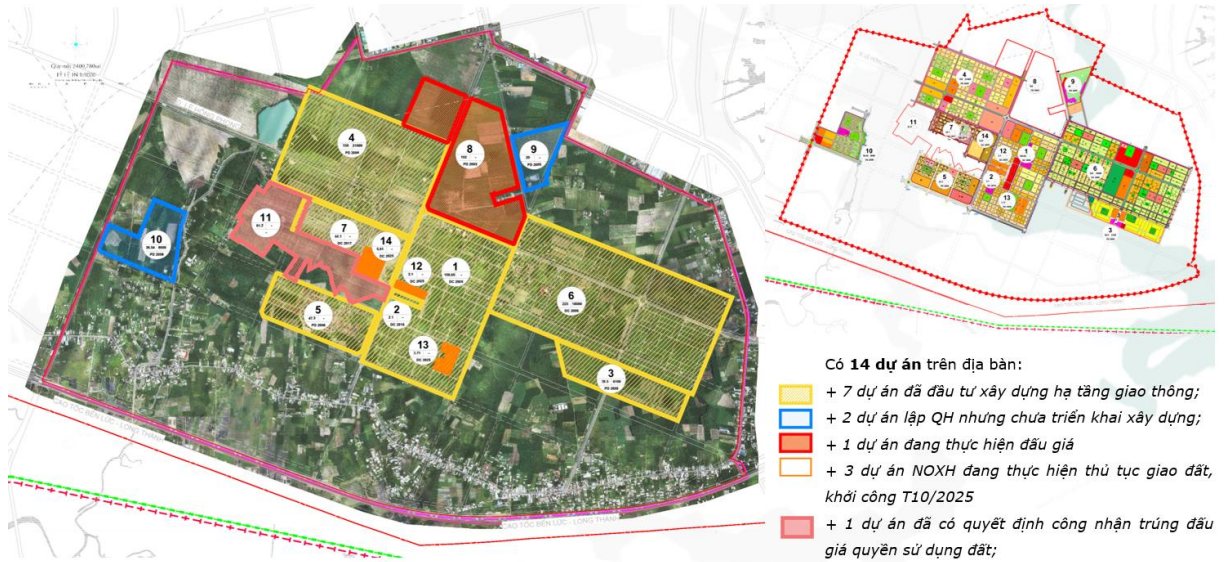
- *Quy mô:* Đầu tư xây dựng Đường Lê Hồng Phong nối dài có điểm đầu tuyến tiếp nối đường Lê Hồng Phong hiện hữu, điểm cuối tuyến giao với đường ra cảng Phước An, chiều dài tuyến 1.044,68m với quy mô mặt cắt ngang giai đoạn 1: mặt đường bê tông nhựa rộng $2 \times 15 = 30\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè bê tông hai bên rộng $2 \times 3,5 = 7\text{m}$, lề đất đắp chặn vỉa hè hai bên rộng $2 \times 1 = 2\text{m}$, Nền đường rộng 42m + chân taluy đắp 2 bên. Đầu tư các hạng mục thoát nước, vỉa hè, cây xanh, hệ thống an toàn giao thông, tín hiệu giao thông, di dời đường điện trung thế, gia cố đường ống cấp nước. Tổng mức đầu tư dự án: 215,707 tỷ đồng (trong đó Chi phí xây dựng: 117,497 tỷ đồng, chi phí GPMB: 63,642 tỷ đồng).

- *Tiến độ thực hiện:* Nhà thầu đang thi công lu lèn nền mặt đường, cống thoát nước mưa,... khối lượng đạt khoảng 72% theo hợp đồng, dự kiến đến tháng 12/2025 hoàn thành.

1.6.3. Hiện trạng các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đang triển khai

Khu vực nghiên cứu có tổng cộng 14 dự án đầu tư xây dựng, trong đó:

- 7 dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông;
- 2 dự án đã lập quy hoạch nhưng chưa triển khai xây dựng;
- 1 dự án đang thực hiện đấu giá;
- 1 dự án đã có quyết định công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất
- 3 dự án nhà ở xã hội đang thực hiện thủ tục giao đất, khởi công tháng 10/2025;



Hình 17. Rà soát tình trạng thực hiện dự án

Bảng 5. Thống kê các dự án trên địa bàn

STT	Ký hiệu	Tên dự án	Quy mô		Các văn bản pháp lý liên quan	Tình trạng dự án
			Diện tích (ha)	Dân số (người)		
DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI HẠ TẦNG						
1	31	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước An - Long Thọ - Tổng công ty Xây dựng Hà Nội	150.7	21500	- Quyết định phê duyệt số 938/UBT ngày 31/3/2003; - Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 1294/UBT ngày 04/04/2005; - Quyết định số 1503 / QĐ.CT.UBT ngày 17/5/2002; - Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 2850/QĐ-UBND ngày 08/10/2012; - Quyết định giao đất số 1635/QĐ.CT.UBT ngày 08/02/2006;	Dự án đã hoạt động, kinh doanh; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
2	31.1	Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - Cty TNHH địa ốc Nguyễn Khang	2.1	-	- Chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 tại Văn bản số 1092/QĐ-UBND ngày 13/4/2016; - Quyết định giao đất số 3406/QĐ-UBND ngày 20/10/2016;	Đã giao đất toàn bộ, bồi thường xong
3	32	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Thành Hưng	36.5	6100-6200	- Quyết định phê duyệt số 3856/UBT ngày 03/9/2004; - Quyết định phê duyệt số 1015/UBT ngày 10/03/2005; - Quyết định số 297/QĐ.CT.UBT ngày 27/01/2004;; - Quyết định số 687/QĐ.CT.UBT ngày 01/02/2005;	Dự án đã hoạt động, kinh doanh; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
4	34	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước An-HUD	150	21000	- Quyết định phê duyệt 5563/UBT ngày 17/11/2004; - Quyết định số 2905 /QĐ.CT.UBT ngày 10/9/2003; - Quyết định số quản lý xây dựng 2008; - Quyết định số quản lý xây dựng 2014; - Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch (Lần 1) số 407/UBND tỉnh ngày 18/02/2014;	Dự án đã hoạt động, kinh doanh; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
5	35	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo QH xã Phước An - Cty Đệ Tam	47.3	12000	- Quyết định phê duyệt số 10706/UBND ngày 19/12/2006; - Quyết định đính chính số 558/UBND ngày 09/3/2015; - Quyết định số 1706 / QĐ.CT.UBT ngày 10/5/2005; - Quyết định số 8138 / QĐ-UBND ngày 28/8/2006;	Dự án đã hoạt động, kinh doanh; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
6	40	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư Long Thọ HUD	223.0	18000-19000	- Quyết định phê duyệt số 3750/UBT ngày 10/10/2002; - Quyết định giao quyền sử dụng đất số 4233/UBT ngày 14/11/2002; - Quyết định số 110 / QĐ.CT.UBT ngày 17/01/2002; - Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 2264/UBT ngày 11/6/2004; - Điều lệ Quản lý xây dựng 2005; - Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 824/UBND ngày 16/01/2006	Dự án đã hoạt động, kinh doanh; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

					- Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 1902 / UBND tỉnh ngày 13/6/2008 - Quyết định điều chỉnh diện tích, cơ cấu sử dụng của Quyết định số 4233 ngày 14/11/2002 / UBND tỉnh ngày 18/5/2009;	
7	39	TĐC Phước An	44.1	12.000	- Quyết định phê duyệt số 3489/UBND ngày 24/09/2020; - Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch số 2595/UBND ngày 27/7/2017;	Đã đầu tư xây dựng hạ tầng
DỰ ÁN CHƯA TRIỂN KHAI XÂY DỰNG HẠ TẦNG						
8	42	Dự án đang được UBND tỉnh đưa ra đấu giá	102.0	-		Đang lập QHCT và thực hiện đấu giá
9	43	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Công viên đối diện đền thờ liệt sĩ.	20.0	-	- Quyết định phê duyệt số 165/UBT ngày 19/01/2005;	Lập quy hoạch nhưng chưa triển khai xây dựng hạ tầng
10	46	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước An – Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Nhơn Thành.	36.5	8000	- Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 169/SXD ngày 15/08/2008; - Quyết định phê duyệt số 2901/UBND ngày 08/09/2008;	Dự án đã bồi thường một phần, giao đất một phần
11	44	Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Quang Vinh	61.2		- Quyết định số 638/QĐ – UBND ngày 28/02/2019;	Đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất
DỰ ÁN ĐƯỢC GIAO CHỦ ĐẦU TƯ						
11		Khu chung cư nhà ở xã hội của Liên danh Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và Xây dựng, Tổng công ty xây dựng Hà Nội – CTCP và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng WEALTHCONS	2,1	1800 căn	- Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 05/9/2025;	Đang thực hiện thủ tục giao đất cho nhà đầu tư, dự kiến khởi công tháng 10/2025
12		Khu chung cư nhà ở xã hội của Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP, Công ty Cổ phần Lắp máy điện nước và xây dựng, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và Công ty Cổ phần Thi công cơ giới xây lắp	3,71	1500 căn	- Quyết định số 1192/QĐ-UBND ngày 05/9/2025;	Đang thực hiện thủ tục giao đất cho nhà đầu tư, dự kiến khởi công tháng 10/2025
13		Khu chung cư nhà ở xã hội của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trường Sơn - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings - Công ty TNHH 276 Ngọc Long	5,61	3000 căn	- Quyết định số 1118/QĐ-UBND ngày 22/4/2024;	Đang thực hiện thủ tục giao đất cho nhà đầu tư, dự kiến khởi công tháng 10/2025

1.6.4. Nguyên tắc ứng xử đối với các dự án

Khu vực nghiên cứu có 13 dự án đầu tư xây dựng, trong đó gồm: 07 dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông, 02 dự án đã lập quy hoạch nhưng chưa triển khai, 01 dự án đang thực hiện đấu giá và 03 dự án nhà ở xã hội (NOXH) đang thực hiện thủ tục giao đất, khởi công trong tháng 10/2025. Các dự án này là thành phần quan trọng của không gian phát triển khu vực, cần được rà soát, kế thừa và tích hợp trong phương án quy hoạch sử dụng đất để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và phù hợp với định hướng phát triển đô thị mới Nhơn Trạch.

a) Nguyên tắc chung

- Bảo đảm tính kế thừa, đồng bộ và phù hợp với các quy hoạch cấp trên, các đồ án chi tiết, dự án đầu tư đã được phê duyệt.
- Tất cả dự án trong phạm vi nghiên cứu được đánh giá, rà soát hiện trạng pháp lý, ranh giới, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc để điều chỉnh và tích hợp thống nhất vào quy hoạch phân khu.
- Mọi điều chỉnh (nếu có) phải giữ nguyên quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, hạ tầng kết nối và lợi ích cộng đồng.

b) Nguyên tắc ứng xử theo nhóm dự án

- Đối với 07 dự án đã đầu tư hạ tầng giao thông: Giữ nguyên ranh giới và cấu trúc hạ tầng hiện có, kiểm tra khả năng kết nối với mạng lưới giao thông chung của phân khu; cập nhật các tuyến đường chính, điểm đầu nối và hành lang kỹ thuật trong quy hoạch phân khu để đồng bộ hóa hạ tầng.
- Đối với 02 dự án đã lập quy hoạch nhưng chưa triển khai: Rà soát lại nội dung quy hoạch chi tiết, chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật để điều chỉnh cho phù hợp với định hướng không gian phân khu; ưu tiên bố trí chức năng đất linh hoạt nhằm kêu gọi đầu tư triển khai trong giai đoạn ngắn hạn.
- Đối với 01 dự án đang thực hiện đấu giá đất: Giữ nguyên ranh giới và chỉ tiêu đã được chấp thuận, song cần đồng bộ các tuyến hạ tầng kết nối, chỉ tiêu hạ tầng xã hội và cây xanh công cộng theo quy hoạch phân khu; mọi thay đổi về hạ tầng kỹ thuật hoặc không gian xây dựng phải được thống nhất với cơ quan phê duyệt quy hoạch và quản lý đô thị.
- Đối với 03 dự án NOXH đang thực hiện thủ tục giao đất, khởi công tháng 10/2025: Cập nhật chính xác ranh giới, quy mô và chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt; bảo đảm liên kết chức năng với khu công nghiệp, dịch vụ và khu ở hiện hữu; đồng thời bổ sung các tuyến hạ tầng, không gian công cộng và tiện ích xã hội theo định hướng quy hoạch phân khu để tăng tính đồng bộ và chất lượng sống đô thị.

c) Nguyên tắc chuyển tiếp và cập nhật

- Các dự án đang trong quá trình thực hiện hoặc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư được tiếp tục triển khai theo quy định hiện hành, đồng thời cập nhật, điều chỉnh cục bộ (nếu cần) cho phù hợp với quy hoạch phân khu sau khi được phê duyệt.

- Quy hoạch phân khu sẽ làm cơ sở pháp lý thống nhất để quản lý, điều chỉnh hoặc cấp phép đầu tư đối với các dự án mới phát sinh trong khu vực, đảm bảo tính thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch.

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

1.7.1. Đánh giá hiện trạng tổng hợp theo phương pháp SWOT

a) Điểm mạnh

- Vị trí chiến lược: Nằm ở cửa ngõ Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch, tiếp cận thuận lợi các tuyến hạ tầng vùng trọng điểm (*cao tốc Bến Lức – Long Thành, Vành đai 3- TP. Hồ Chí Minh, QL25C, ĐT.771C*).

- Địa hình – nền đất thuận lợi: Địa hình tương đối cao, bằng phẳng, nền địa chất ổn định, thuận lợi phát triển công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật.

- Kết nối vùng mạnh: Liên thông trực tiếp với các khu công nghiệp Nhơn Trạch, khu công nghiệp và dịch vụ hậu cần cảng Phước An, sân bay Long Thành và các đô thị phụ cận (*Cần Giẻ, Long Thành, Phú Mỹ*).

- Hạ tầng khung đang hình thành: Các trục chính đô thị Lê Hồng Phong – Nguyễn Văn Cừ – Huỳnh Thúc Kháng đã, đang đầu tư, tạo khung giao thông xương cá – ô bàn cờ hợp lý.

- Tính kế thừa pháp lý cao: Có 13 dự án đã và đang triển khai, trong đó 7 dự án hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, tạo nền tảng phát triển đồng bộ.

- Không gian cảnh quan đặc trưng: Phía Nam giáp vùng sinh thái rừng ngập mặn, đóng vai trò vành đai sinh thái tự nhiên góp phần điều hòa vi khí hậu, giảm ngập úng, ổn định địa hình và cải thiện môi trường không khí, đồng thời tạo bản sắc cảnh quan đặc trưng cho khu vực. Kết hợp với vùng cây xanh cách ly ven KCN và hành lang rạch Vũng Gấm, khu vực hình thành cấu trúc cảnh quan – sinh thái đô thị xanh, nâng cao chất lượng môi trường và giá trị không gian đô thị.

- Điều kiện xã hội – pháp lý thuận lợi: Phần lớn diện tích là đất nông nghiệp, dễ giải phóng mặt bằng, thuận tiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang phát triển đô thị.

b) Điểm yếu

- Phát triển không đồng đều: Phát triển đô thị chậm – đất nông nghiệp chiếm phần lớn, đất công cộng – dịch vụ còn thiếu, hạ tầng xã hội chưa đáp ứng.

- Hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ: Một số khu vực thiếu hệ thống thoát nước, giao thông nội bộ và cây xanh đô thị; kết nối giữa các dự án chưa liền mạch.

- Thiếu không gian công cộng và bản sắc đô thị: Mật độ cây xanh, mặt nước trong khu ở hiện hữu thấp; chưa có không gian công cộng quảng trường, trung tâm sinh hoạt cộng đồng quy mô lớn.

- Áp lực ngập úng cục bộ: Do ảnh hưởng chế độ bán nhật triều và các khu trũng <+1,5m, cần tôn nền và kiểm soát thoát nước mưa – triều.

- Phân tán đầu mối quản lý dự án: Các dự án đầu tư có pháp lý riêng biệt, thời điểm phê duyệt khác nhau, gây khó khăn khi tích hợp quản lý thống nhất trong phân khu.

c) Cơ hội

- Động lực phát triển vùng: Hưởng lợi trực tiếp từ Sân bay Long Thành, tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành, cảng Phước An; trở thành cực phát triển mới phía Đông Nam tỉnh Đồng Nai.

- Quỹ đất tập trung, dễ phát triển: Diện tích quy hoạch rộng (~2.400 ha), liền vùng, bằng phẳng, thuận lợi tổ chức không gian đô thị mới, dễ thu hút đầu tư phát triển đô thị đa chức năng thương mại – dịch vụ – hỗn hợp.

- Thị trường nhà ở – NOXH tiềm năng: Các dự án NOXH đang thực hiện thủ tục giao đất cho nhà đầu tư, dự kiến khởi công vào cuối năm 2025 tạo nguồn cung nhà ở cho công nhân và chuyên gia, thúc đẩy hình thành trung tâm dịch vụ đô thị.

d) Thách thức

- Cạnh tranh phát triển vùng: Phải cạnh tranh thu hút đầu tư với các khu đô thị phát triển mới lân cận và các cực đô thị mạnh như Long Thành, Phú Mỹ, Cần Giò.

- Rủi ro về hạ tầng chậm đồng bộ: Nếu các dự án đấu giá và NOXH triển khai không cùng tiến độ, nguy cơ phát triển manh mún – thiếu kết nối.

- Thiếu cơ chế phối hợp quản lý đa ngành: Sự chồng chéo giữa pháp lý cũ (2002–2016) và định hướng mới (2024–2045) cần điều chỉnh đồng bộ.

- Biến động quỹ đất và giá đất: Khi đấu giá và đầu tư đồng loạt, áp lực giá đất và chuyển dịch dân cư có thể ảnh hưởng đến cân bằng xã hội đô thị.

- Ô nhiễm môi trường tiềm ẩn: Từ hoạt động công nghiệp, logistics, xây dựng nếu không có giải pháp quản lý nước thải và CTR nghiêm ngặt.

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

Khu vực phân khu Phước An 1 nằm trong giai đoạn phát triển mới của đô thị Nhơn Trạch, với nhiều thay đổi về hành chính, đầu tư và định hướng phát triển không gian. Qua quá trình rà soát hiện trạng, có thể nhận diện các vấn đề cơ bản cần được giải quyết trong quá trình lập quy hoạch như sau:

- Thứ nhất, về định hướng phát triển không gian, khu vực cần xác định rõ vai trò và ranh giới phát triển đô thị trong tổng thể đô thị mới Nhơn Trạch. Việc tổ chức không gian cần gắn kết giữa khu ở, khu công nghiệp, khu dịch vụ – thương mại và các vùng cảnh quan tự nhiên, bảo đảm phát triển hài hòa, cân bằng và phù hợp với hướng phát triển chung của đô thị.

- Thứ hai, về cơ cấu sử dụng đất, khu vực Phước An 1 được xác định có quy mô đất phát triển đô thị hợp lý theo dân số phân bổ, phù hợp với định hướng không gian đô thị mới Nhơn Trạch. Cơ cấu sử dụng đất được chuyển đổi cần có sự chọn lọc từ đất nông nghiệp sang đất đô thị, dịch vụ, cây xanh và hạ tầng xã hội, nhằm sử dụng đất hiệu quả và phát triển bền vững.

- Thứ ba, về hạ tầng kỹ thuật và xã hội, mạng lưới hạ tầng của khu vực hiện còn thiếu đồng bộ, chưa đảm bảo kết nối giữa các dự án. Một số khu dân cư thiếu công trình giáo dục, y tế, văn hóa và không gian công cộng. Quy hoạch phân khu cần đề xuất khung

hạ tầng kỹ thuật – xã hội hoàn chỉnh, đảm bảo phục vụ dân cư hiện hữu và tương lai, đồng thời liên kết thống nhất với hạ tầng vùng.

- Thứ tư, về môi trường và cảnh quan sinh thái, khu vực giáp rừng ngập mặn Phước An – Thị Vải, là vùng có giá trị sinh thái cao, đóng vai trò điều hòa khí hậu và giảm ngập. Việc phát triển đô thị cần kết hợp bảo tồn – khai thác hợp lý vùng sinh thái tự nhiên, hình thành hành lang xanh và mặt nước liên tục, hướng đến đô thị sinh thái thích ứng biến đổi khí hậu.

- Thứ năm, về các dự án đầu tư hiện hữu, trên địa bàn có các dự án với tình trạng pháp lý khác nhau, gây khó khăn trong quản lý không gian và hạ tầng. Quy hoạch phân khu cần xây dựng nguyên tắc ứng xử và cơ chế tích hợp, đảm bảo kế thừa pháp lý, đồng bộ hạ tầng, tránh chồng chéo hoặc xung đột không gian sử dụng đất.

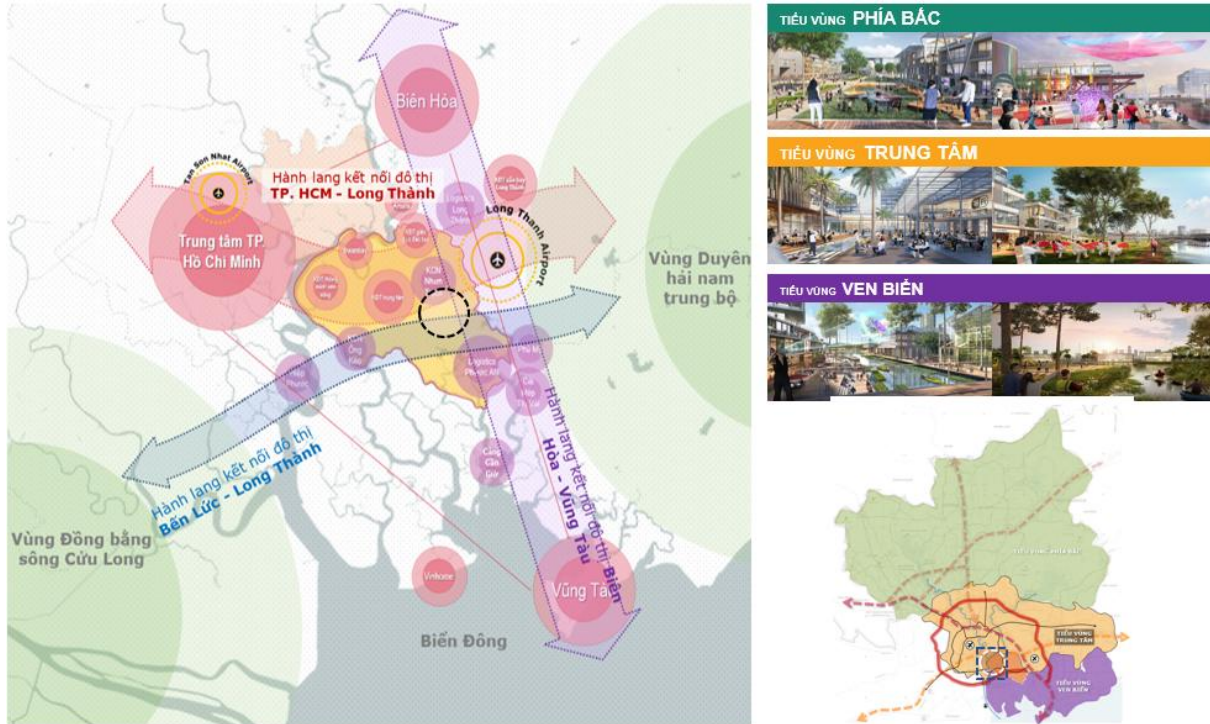
- Thứ sáu, về giao thông và kết nối vùng, mặc dù các trục chính đô thị như Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng đã được đầu tư, nhưng hệ thống đường khu vực và nội bộ vẫn chưa hoàn chỉnh. Cần bổ sung, mở rộng và kết nối liên hoàn các tuyến giao thông chính – phụ, đồng thời tích hợp hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, mặt nước để hình thành mạng lưới giao thông đồng bộ và bền vững.

- Thứ bảy, về hình ảnh và bản sắc đô thị, khu vực chưa có điểm nhấn rõ ràng về không gian và kiến trúc, trong khi lại sở hữu tiềm năng cảnh quan tự nhiên ven sông và vùng sinh thái rừng ngập mặn. Quy hoạch cần hướng đến xây dựng hình ảnh đô thị công nghiệp – dịch vụ – sinh thái đặc trưng, với các trục không gian mở, điểm nhấn cảnh quan và tuyến giao thông ven khu vực không gian mở làm yếu tố nhận diện.

Chương II. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

2.1. Yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch cấp trên tác động đến khu vực lập quy hoạch phân khu

2.1.1. Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ



Hình 18. Vị trí khu vực trong tiểu vùng trung tâm của vùng Đông Nam Bộ

Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024. Trong đó, các nội dung liên quan đến Nhơn Trạch và khu vực lập quy hoạch như sau:

- Phương hướng xây dựng hệ thống đô thị: Phát triển đô thị mới Nhơn Trạch (tỉnh Đồng Nai) là trung tâm công nghiệp sạch, dịch vụ logistics, trung tâm giải trí và du lịch cảnh quan sinh thái; Tổ chức vùng đô thị lớn trên cơ sở liên kết cụm và chuỗi đô thị gắn với không gian phát triển công nghiệp, dịch vụ.
- Liên kết cụm đô thị khu vực phía Đông Bắc Thành phố Hồ Chí Minh và phía Nam tỉnh Bình Dương, phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai hỗ trợ các chức năng công nghiệp, dịch vụ cho khu vực trung tâm vùng. Liên kết cụm đô thị phía Nam, Đông Nam Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hỗ trợ các chức năng công nghiệp, dịch vụ cho khu vực ven biển;
- Hình thành chuỗi công nghiệp - đô thị Mộc Bài - Thành phố Hồ Chí Minh - Cảng Cái Mép - Thị Vải. Liên kết phát triển các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp chế biến, chế tạo, công nghiệp hỗ trợ đi đôi với quá trình dịch chuyển không gian công nghiệp của vùng. Phát triển mạnh các ngành dịch vụ chất lượng cao, dịch vụ hỗ trợ sản xuất. Phát triển hạ tầng thương mại, logistics nhằm thúc đẩy giao thương với khu vực, quốc tế.

- Về hạ tầng thương mại và logistics: Phát triển mạnh, đồng bộ hệ thống logistics cấp quốc gia, quốc tế gắn với cảng biển, cảng hàng không, cửa khẩu quốc tế, các trục hành lang kinh tế trọng điểm và tuyến thương mại liên vùng tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Tây Ninh, khu vực Long Thành, Nhơn Trạch (tỉnh Đồng Nai), khu vực Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

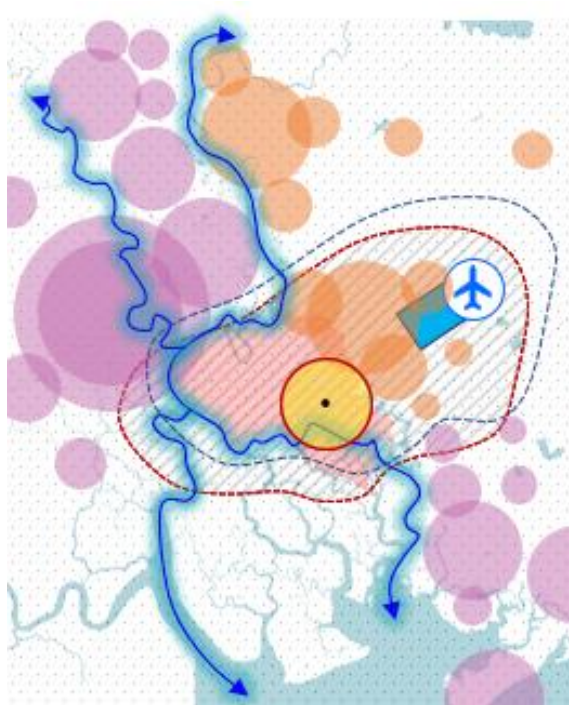
2.1.2. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai

Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024. Trong đó, các nội dung liên quan đến Nhơn Trạch và khu vực lập quy hoạch như sau:

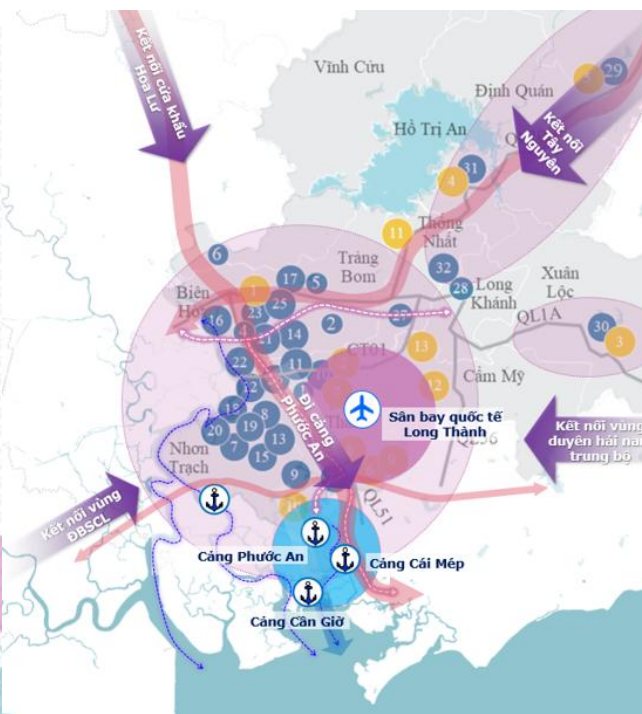
- Phương án phát triển không gian, Vùng phía Tây (từ đường Vành đai 4 đến sông Đồng Nai, gồm thành phố Biên Hòa, các đô thị Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom và 08 xã: Bình Hòa, Tân Bình, Bình Lợi, Thạnh Phú, Thiện Tân, Tân An, Vĩnh Tân, Trị An và thị trấn Vĩnh An của huyện Vĩnh Cửu) là vùng động lực đô thị - dịch vụ - công nghiệp; hạt nhân phát triển chính là chuỗi đô thị ven sông Đồng Nai: Biên Hòa - Long Thành - Nhơn Trạch

- Phân khu Phước An 1 nằm trên hành lang logistics – công nghiệp chiến lược của tỉnh Đồng Nai, kết nối mạng lưới KCN tại khu vực phía Bắc- Đông Bắc ra biển thông qua cảng Phước An.

- Khu vực đô thị Sân bay Long Thành: Tại Nhơn Trạch: phát triển chuỗi đô thị - dịch vụ - công nghiệp công nghệ cao, kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng, dịch vụ logistics với hệ thống cảng biển Cái Mép - Thị Vải, cảng biển Phước An, trung tâm thành phố Hồ Chí Minh; phát triển tuyến dịch vụ - du lịch kết nối Cảng hàng không quốc tế Long Thành với khu dự trữ sinh quyển Cần Giờ



Hình 19. Vị trí khu vực trong vùng phát triển đô thị sân bay Long Thành



Hình 20. Vị trí khu vực trong mạng lưới công nghiệp – logistics của tỉnh Đồng Nai

2.1.3. Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045

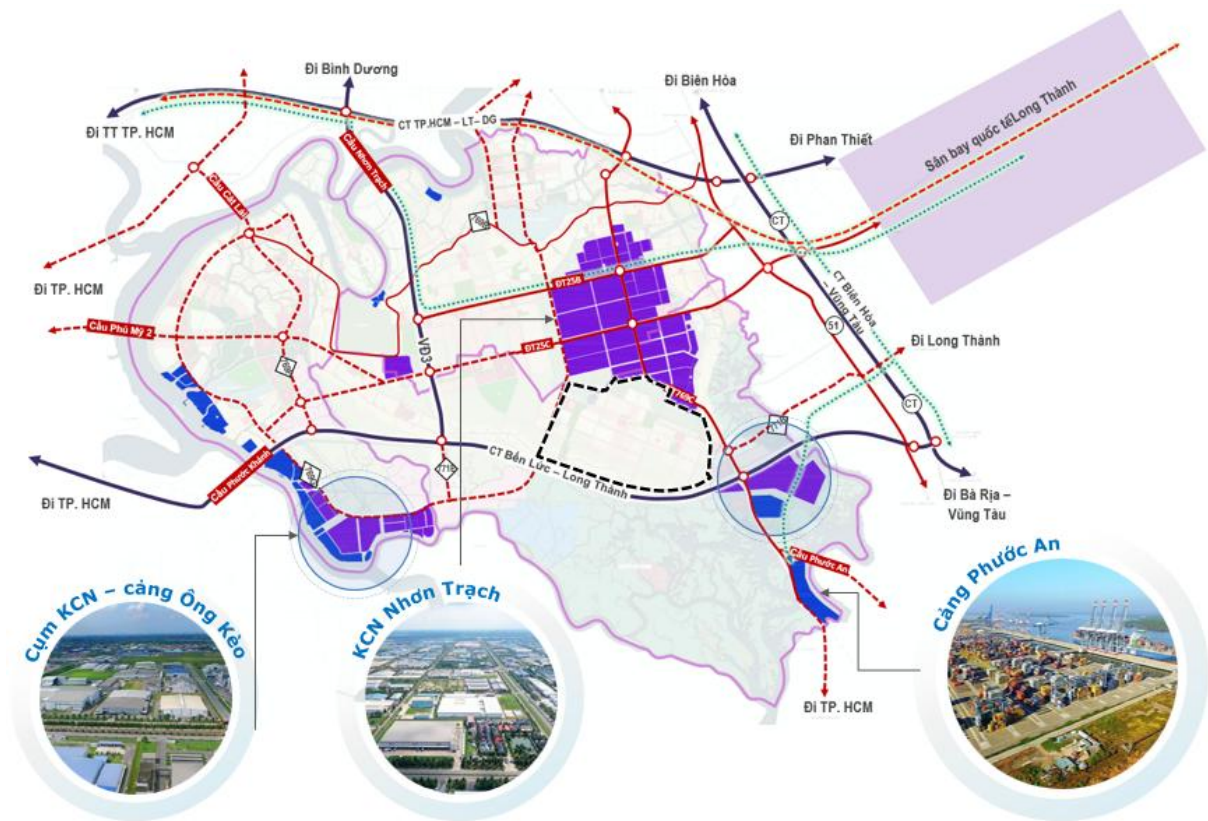
Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình thẩm định, các nội dung định hướng cụ thể tác động đến quy hoạch phân khu như sau:

a) Mục tiêu phát triển:

Khu vực định hướng trở thành trung tâm hành chính – chính trị cho phường Phước An trong tương lai, kết hợp phát triển các trục thương mại dịch vụ, nhà ở cho chuyên gia, công nhân và phục vụ cho khu công nghiệp – cảng Phước An gắn với hành lang giao thông động lực nhằm tạo dựng môi trường làm việc, sinh sống hiện đại, bền vững, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.

b) Định hướng phát triển, tổ chức không gian và phân khu chức năng:

Phân khu Phước An 1 được định hướng phát triển theo mô hình đô thị công nghiệp – dịch vụ, gắn kết chặt chẽ với các hạ tầng kinh tế - công nghiệp quan trọng lân cận như: Khu công nghiệp Nhơn Trạch ở phía Bắc; Khu công nghiệp Phước An và khu cảng/ dịch vụ hậu cần cảng Phước An ở phía Đông nam; Khu công nghiệp Ông Kèo phía Tây Nam,.. đồng thời đảm nhận vai trò trung tâm hành chính – chính trị của phường Phước An trong tương lai.



Hình 21. Vị trí Phước An 1 trong hệ thống KCN/ cụm công nghiệp, logistics, hậu cần của ĐTM Nhơn Trạch

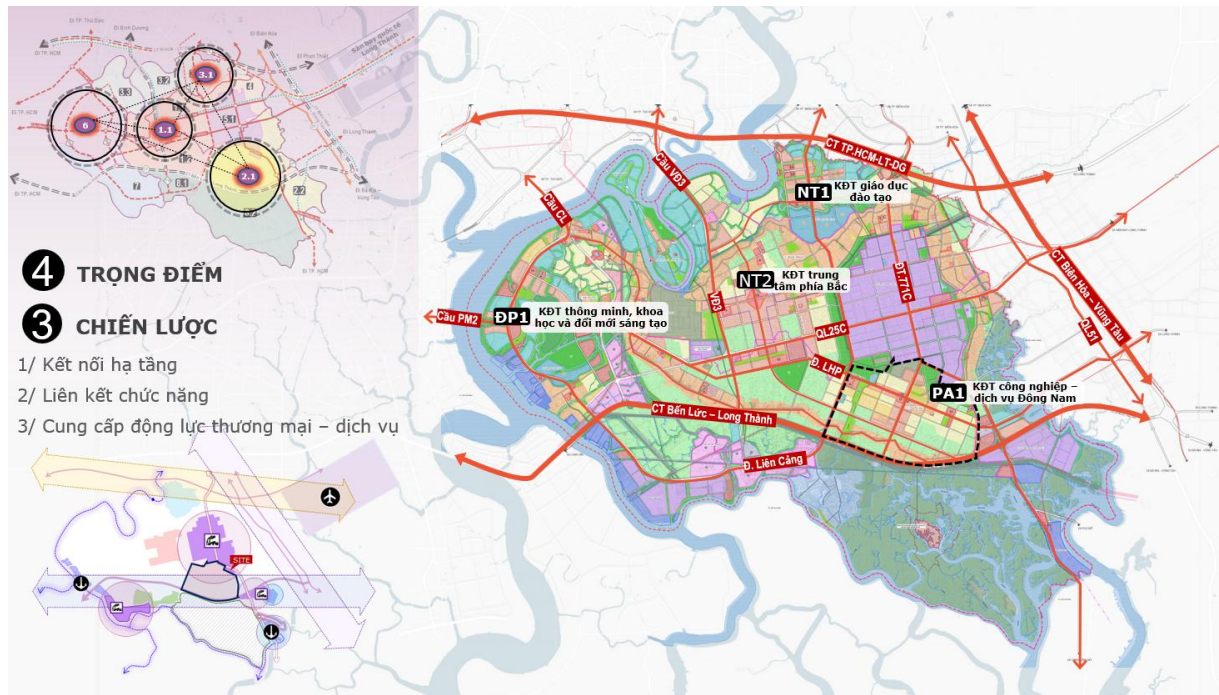
Khu vực nằm trong phân vùng 2 theo cấu trúc không gian đô thị mới Nhơn Trạch, giữ vai trò cửa ngõ phía Đông Nam của đô thị, kết nối trực tiếp với cao tốc Bán Lức – Long Thành, tuyến ĐT.771C, Quốc lộ 51 và sân bay quốc tế Long Thành. Không gian phân vùng 2 được tổ chức theo nguyên tắc phân vùng chức năng rõ rệt:

- *Phía Tây Bắc*: phát triển trung tâm hành chính – chính trị, thương mại – dịch vụ cấp vùng, các khu dân cư, nhà ở cho chuyên gia, người lao động,..., gắn kết với hệ thống KCN - cảng biển – logistics – giao thông liên vùng, nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, thu hút đầu tư quốc tế và thúc đẩy tăng trưởng xanh

- *Phía Đông Nam*: Xây dựng và phát triển cụm KCN/cảng Phước An trở thành động lực kinh tế, logistics thông qua các khu dịch vụ hậu cần, khu logistics, đồng thời bảo tồn vùng rừng ngập mặn ven sông Thị Vải như một vành đai sinh thái tự nhiên, kết hợp phát triển du lịch sinh thái quy mô nhỏ, tạo cân bằng giữa phát triển công nghiệp – dịch vụ và bảo vệ môi trường.

Song song đó, hệ thống dịch vụ đô thị – thương mại – công cộng – giáo dục – y tế – văn hóa thể thao được phát triển đồng bộ, hình thành môi trường sống và làm việc chất lượng cao cho cộng đồng cư dân và lao động kỹ thuật. Phát triển hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng số hiện đại, ưu tiên các công trình giao thông chiến lược, hệ thống cấp – thoát nước, năng lượng sạch, viễn thông và công nghệ thông tin phục vụ chuyển đổi số và công nghiệp 4.0. Tăng cường hành lang xanh, không gian mở và các tuyến dạo bộ ven sông, đảm bảo cân bằng sinh thái, thích ứng biến đổi khí hậu và hướng đến mô hình đô thị sinh thái – công nghiệp bền vững.

Khuyến khích hợp tác đầu tư công – tư (PPP) trong phát triển hạ tầng, dịch vụ và đô thị; huy động nguồn lực xã hội hóa song song với việc tăng cường quản lý, kiểm soát phát triển theo quy hoạch, bảo đảm sự đồng bộ, hiệu quả và tính bền vững của không gian đô thị Phước An 1 trong tổng thể đô thị mới Nhơn Trạch.



Hình 22. Định hướng phát triển Phước An 1 trong ĐTM Nhơn Trạch

2.2. Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu

Căn cứ theo Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành.

Phân khu Phước An 1 được lập trên cơ sở cập nhật phần lớn các dự án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và đất đơn vị ở hiện trạng. Do đó, chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân có xu hướng cao hơn so với QCVN01:2021/BXD do các yếu tố sau:

- Đất đơn vị ở hiện trạng: chiếm khoảng 16% tổng diện tích lập quy hoạch; do nguồn gốc hình thành và hiện trạng sử dụng đất của khu vực nói riêng và toàn đô thị mới Nhơn Trạch được chuyển hóa từ nền tảng nông thôn với cấu trúc cư trú phân tán, quỹ đất dồi dào, mật độ thấp, lối sống truyền thống còn phổ biến. Hiện trạng sử dụng đất trải rộng, chủ yếu là đất xen cài, do đó chỉ tiêu khoảng 140 m²/người;

- Đất đơn vị ở theo các dự án đã được phê duyệt QHCT: chiếm khoảng 62% tổng diện tích lập quy hoạch; Quy hoạch chung năm 2006 và Quy hoạch chung năm 2016 đã phê duyệt chỉ tiêu đất dân dụng lần lượt là 146 m²/người và 97,2 m²/người (theo QCVN 01:2008/BXD). Nhiều dự án được lập trong giai đoạn này kế thừa các chỉ tiêu theo QHC và đã triển khai xây dựng, do đó chỉ tiêu khoảng 55 – 65 m²/người;

- Đất đơn vị ở mới: chỉ chiếm khoảng 22% tổng diện tích lập quy hoạch; theo QCVN01:2021/BXD chỉ tiêu đất đơn vị ở cho đô thị loại I-II khoảng 15 – 28 m²/ người. Tuy nhiên, khu vực lập quy hoạch được hình thành từ khu vực nông thôn đô thị hóa, do đó chỉ tiêu đất đơn vị ở mới đề xuất cao hơn, khoảng 28 – 35 m²/ người – tương đương đô thị loại III;

2.3. Xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

2.3.1. Phân tích nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

a) Giáo dục – đào tạo

Công trình giáo dục hiện hữu gồm 01 trường THCS; 02 trường tiểu học; 02 trường mầm non và các điểm trường nhỏ gắn với hệ thống giáo dục cấp xã. Cần định hướng mở rộng hoặc xây dựng mới thêm các điểm trường, nhằm đạt đủ chỉ tiêu theo QCVN01/2021/BXD về quy mô các công trình giáo dục. Cụ thể:

❖ Trường Mầm non

- Hiện trạng: có 02 trường mầm non hiện hữu, tổng diện tích khoảng 11.270 m² (1,12ha) đang đáp ứng đủ cho 12.478 người hiện hữu (*tương ứng khoảng 624 cháu, đạt khoảng 18 m²/1 cháu theo QCVN01:2021*).

- Tuy nhiên, với quy mô diện tích đất giáo dục mầm non hiện nay chưa đủ để phục vụ cho dân số dự kiến đến năm 2045 (*khoảng 142.000 người*). Vì vậy, cần mở rộng các điểm trường hiện hữu kết hợp cải tạo – chỉnh trang và quy hoạch mới hệ thống trường Mầm non đạt chuẩn, với tổng quy mô tối thiểu cần đạt được là 8,52 ha, để đảm bảo cho 7.100 cháu (*tương ứng cho 142.000 người*), đồng thời đảm bảo tuân thủ theo chỉ tiêu trích trong QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

- Các trường học xây dựng mới cần đảm bảo tương đối về bán kính phục vụ, (theo Khoản 2.3.3 QCVN:01:2021/BXD, các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m. Đối với khu vực có địa hình phức tạp, mật độ dân cư thấp bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 1.000m).

Bảng 6. Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục cấp đơn vị ở				
1. Trường mầm non	cháu/1 000 người	50	m ² /cháu	12

❖ **Trường Tiểu học**

- Hiện trạng: có 02 trường tiểu học hiện hữu, tổng diện tích khoảng 15.500 m² (1,55ha) đang đáp ứng đủ cho 12.478 người hiện hữu (tương ứng khoảng 811 học sinh, đạt khoảng 19,1 m²/1 học sinh theo QCVN01:2021)

- Tuy nhiên, với quy mô diện tích đất tiểu học hiện nay chưa đủ để phục vụ cho dân số dự kiến đến năm 2045 (khoảng 142.000 người).

- Vì vậy, cần mở rộng các điểm trường hiện hữu kết hợp cải tạo – chỉnh trang và xây dựng mới các trường Tiểu học đạt chuẩn, với tổng quy mô tối thiểu cần đạt là 9,23 ha, để đảm bảo cho 9.230 học sinh (tương ứng cho 142.000 người), đồng thời đảm bảo tuân thủ theo chỉ tiêu trích trong QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

Bảng 7. Chỉ tiêu theo QCVN QCVN 01:2021/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục cấp đơn vị ở				
2. Trường tiểu học	cháu/1 000 người	65	m ² /cháu	10

❖ **Trường Trung học cơ sở**

- Hiện trạng: Có 01 trường trung học cơ sở hiện hữu khoảng 9.800 m² (0,98ha);

- Tuy nhiên, với quy mô diện tích đất Trung học cơ sở hiện nay chưa đủ để phục vụ cho dân số dự kiến đến năm 2045 (khoảng 142.000 người).

- Vì vậy, cần mở rộng các điểm trường hiện hữu kết hợp cải tạo – chỉnh trang và xây dựng mới các trường Trung học cơ sở đạt chuẩn, với tổng quy mô tối thiểu cần đạt được là 7,81 ha, để đảm bảo cho 7.810 học sinh (tương ứng cho 142.000 người), đồng thời đảm bảo tuân thủ theo chỉ tiêu trích trong QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

Bảng 8. Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu
-----------------	---------------------------------------	--------------------------------

Đơn vị tính	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục cấp đơn vị ở				
2. Trường tiểu học	cháu/1 000 người	55	m ² /cháu	10

❖ **Trường Trung học phổ thông**

- Hiện trạng: Trên địa bàn hiện tại chưa có trường Trung học phổ thông nên chưa đáp ứng nhu cầu học tập cho học sinh trên địa bàn cũng như dự kiến đến năm 2045 (khoảng 142.000 người).

- Vì vậy, cần xây dựng mới các điểm trường Trung học phổ thông tối thiểu cần đạt được là 5,68ha để đảm bảo cho 5.680 học sinh (tương ứng 142.000 người), đồng thời đảm bảo tuân thủ theo chỉ tiêu trích trong QCVN 01:2021/BXD.

Bảng 9. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình giáo dục

STT	Loại công trình công cộng	QCVN 01:2021/BXD (m ² /người)	Diện tích cho 140.000 dân (ha)	
			Trẻ em/ học sinh	Diện tích (ha)
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ			
I	Công trình giáo dục			5,68
	Trường Trung học phổ thông	40 học sinh/1000 người 10m ² /học sinh	5.680	5,68
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở			
I	Công trình giáo dục			25,56
	Trường Mầm non	50 cháu/1000 người 12m ² /1 cháu	7.100	8,52
	Trường Tiểu học	65 cháu/1000 người 10m ² /1 học sinh	9.230	9,23
3	Trường THCS	55 học sinh/1000 người 10 m ² / 1 học sinh	7810	7,81

b) Công trình y tế

- Hiện trạng: có 01 Trạm y tế cấp xã, diện tích khoảng 1.200 m², chưa có công trình y tế cấp đô thị.

- Đối với công trình y tế phục vụ đô thị: cần bổ sung tối thiểu khoảng 5,68ha để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho 142.000 người dân (tương ứng khoảng 568 giường bệnh).

- Đối với công trình y tế phục vụ đơn vị ở: cần đảm bảo quy mô tối thiểu khoảng 0,6 ha, phân bố đều trên 12 đơn vị ở, để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho người dân thông qua tổ chức xây dựng thêm các trạm y tế trong các khu đơn vị ở mới, kết hợp cải tạo – chỉnh trang công trình y tế hiện hữu.

Bảng 10. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình y tế

STT	Loại công trình công cộng	QCVN 01:2021/BXD	Diện tích cho 142.000 dân (ha)
-----	---------------------------	------------------	--------------------------------

		(m ² /người)	
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		
II	Công trình y tế		5,68
	Bệnh viện đa khoa	4 giường/1000 người 100 m ² / giường bệnh	5,68
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở		
II	Công trình y tế		0,6
	Trạm y tế	1 trạm 500 m ² /1 trạm	0,6

c) Công trình văn hóa – thể dục thể thao

- Hiện trạng: có 02 công trình văn hóa hiện hữu, gồm trung tâm văn hóa và thể thao xã Phước An và nhà văn hóa ấp, với tổng diện tích khoảng 9.956 m², chưa có công trình văn hóa – thể dục thể thao cấp đô thị. Với quy mô diện tích hiện hữu, đủ để đáp ứng nhu cầu vui chơi – giải trí cho người dân hiện tại.

- Tuy nhiên, để đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu vui chơi – giải trí cho người dân trong tương lai (*khoảng 142.000 người*), hệ thống các công trình văn hóa – thể dục thể thao cần đảm bảo theo QCVN01:2021/BXD. Cụ thể như sau:

❖ Công trình văn hóa – thể dục thể thao cấp đơn vị ở

- Để đảm bảo quy mô dân số đến năm 2045 là 142.000 người cần bổ sung các công trình văn hóa – TDTT phục vụ đơn vị ở với tổng quy mô tối thiểu khoảng 13,1 ha. Trong đó, diện tích tối thiểu của các công trình chức năng như sau:

+ Hệ thống sân tập luyện, thể dục thể thao: Bố trí tối thiểu 7,1 ha, phân bố đều cho 12 đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m để người dân tiếp cận thuận lợi.

+ Trung tâm văn hóa – thể thao: Bố trí tối thiểu 6 ha, phân bố đều cho 12 đơn vị ở, gắn kết với hệ thống công viên công cộng.

❖ Công trình văn hóa – thể dục thể thao cấp đô thị

- Trên địa bàn hiện nay chưa có công trình văn hóa – thể dục thể thao cấp đô thị. Theo định hướng quy hoạch chung, khu vực này có bố trí 1 công trình trung tâm thể dục thể thao; Như vậy, với quy mô dân số đến năm 2045 là 142.000 người cần bổ sung quy mô tối thiểu là 11,36ha.

Bảng 11. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình văn hóa – thể dục thể thao

STT	Loại công trình công cộng	QCVN 01:2021/BXD (m ² /người)	Diện tích cho 142.000 dân (ha)
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		
III	Văn hóa- thể dục thể thao		11,36
	Trung tâm văn hóa - thể thao	0,8 m ² / 1 người 3,0 ha/ 1 công trình	11,36
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở		
III	Công trình văn hóa - thể dục thể thao		13,1

2	Sân tập luyện	0,5 m ² / 1 người 0,5 ha/ 1 công trình	7,1
3	Trung tâm văn hóa- thể thao	1 công trình 5.000 m ² / 1 công trình	6

d) Công trình thương mại

- Hiện trạng: có 01 chợ Phước An hiện hữu, diện tích khoảng 2.200 m² và chưa có công trình thương mại cấp đô thị. Với quy mô diện tích công trình thương mại hiện hữu đáp ứng đủ diện tích tối thiểu theo QCVN01:2021/BXD.

- Tuy nhiên, để đảm bảo đáp ứng, phục vụ nhu cầu mua sắm cho người dân trên địa bàn trong tương lai (*khoảng 142.000 người*), hệ thống các công trình thương mại cần đảm bảo theo QCVN01:2021/BXD. Cụ thể như sau:

❖ **Công trình thương mại cấp đơn vị ở**

Với quy mô hiện hữu đã đủ để phục vụ nhu cầu cho người dân ở hiện tại và trong tương lai. Do đó, cần có các giải pháp cải tạo – chỉnh trang nhằm nâng cao chất lượng công trình, đảm bảo sự đồng bộ với mỹ quan đô thị trong tương lai.

❖ **Công trình thương mại cấp đô thị**

Xây dựng công trình thương mại (chợ) với quy mô tối thiểu 12ha, bố trí tại khu vực trung tâm, tiếp cận các trục đường giao thông chính nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi.

Bảng 12. Tổng hợp dự báo nhu cầu công trình thương mại

STT	Loại công trình công cộng	QCVN01/2021 (m ² /người)	Diện tích cho 142.000 dân (ha)
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		
IV	Công trình thương mại		12
	Chợ	1 công trình 1,0ha/ 1 công trình	12
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở		
IV	Công trình thương mại	1 công trình 2000m ² / 1 công trình	2,4
	Chợ		2,4

e) Cây xanh sử dụng công cộng

- Hiện nay, ngoài một số công viên cây xanh đang được đầu tư xây dựng theo các dự án, trên địa bàn chưa có hệ thống công viên công cộng để phục vụ người dân hiện hữu (*khoảng 12.478 người*) và trong tương lai đến năm 2045 (*khoảng 142.000 người*).

- Với sự phát triển đô thị cũng như sự gia tăng dân số trong tương lai, cần thiết tổ chức xây dựng hệ thống công viên công cộng để đảm bảo tuân thủ theo QCVN01:2021/BXD và phục vụ tốt cho cư dân. Cụ thể như sau:

❖ **Cây xanh công cộng cấp đơn vị ở**

- Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m² và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở, với tổng quy mô tối thiểu đạt 41,5 ha, thông qua tổ chức các công viên công cộng phân tán trong các khu đơn vị

ở, khu dân cư mới có tiếp giáp với đường giao thông, nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận. Trong đó, diện tích tối thiểu của các chức năng như sau:

- + Công viên sử dụng công cộng : khoảng 28,4 ha;
- + Công viên, vườn hoa : khoảng 6 ha;
- + Sân chơi : khoảng 7,1 ha; (thực hiện theo Bảng 2.4:

Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở tại QCVN01:2021/BXD, “CHÚ THÍCH 2: Các công trình văn hóa - thể dục thể thao có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng”)

❖ **Cây xanh công cộng cấp đô thị**

- Bố trí công viên cây xanh có quy mô tối thiểu 85,2 ha để phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân trong đô thị. Thông qua việc bố trí công viên trung tâm, phục vụ đô thị nhằm tạo được điểm nhấn không gian cũng như đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi cho người dân trong khu vực lập quy hoạch.

Bảng 13. Tổng hợp dự báo nhu cầu cây xanh công cộng

STT	Loại công trình công cộng	QCVN01/2021 (m ² /người)	Diện tích cho 142.000 dân (ha)
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		
	Công viên cây xanh	6 m²/người	85,2
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở		
	Cây xanh sử dụng công cộng		41,5
	- Cây xanh sử dụng công cộng	2 m ² / 1 người	28,4
	- Công viên, vườn hoa	1 công trình 5000 m ² / 1 công trình	6
	- Sân chơi	0,5m ² / 1 người	7,1

f) *Tổng hợp nhu cầu hệ thống hạ tầng xã hội*

Đến năm 2045, để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và sự gia tăng dân số từ 12.478 người lên 142.000 người thì tổng quy mô hạ tầng xã hội tối thiểu cần đạt được khoảng 254,1 ha, chi tiết cụ thể theo bảng sau:

STT	Loại công trình công cộng	QCVN01/2021 (m ² /người)	Diện tích cho 142.000 dân (ha)
A	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		169,62
	Công trình giáo dục		5,68
	- Trường Trung học phổ thông	40 học sinh/ 1000 người 10m ² / học sinh	5,68
	Công trình y tế		5,68
	- Bệnh viện đa khoa	4 giường/ 1000 người 100m ² / 1 giường bệnh	5,68
	Văn hóa- thể dục thể thao		11,36
	- Trung tâm văn hóa- thể thao	0,8m ² / 1 người 3,0ha/ 1 công trình	11,36
	Công trình thương mại		12

STT	Loại công trình công cộng	QCVN01/2021 (m ² /người)	Diện tích cho 142.000 dân (ha)
	- Chợ	1 công trình 1,0ha/ 1 công trình	12
	Cây xanh sử dụng công cộng	6 m²/người	85,2
	Bãi xe	3,5 m²/người	49,7
B	CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở		83,16
	Công trình giáo dục		25,56
	- Trường mầm non	50 cháu/ 1000 người 12 m ² / 1 cháu	8,52
	- Trường Tiểu học	65 cháu/ 1000 người 10 m ² / 1 học sinh	9,23
	- Trường Trung học cơ sở	55 học sinh/ 1000 người 10 m ² / 1 học sinh	7,81
	Công trình y tế		0,6
	- Trạm y tế	500 m ² / 1 trạm	0,6
	Công trình văn hóa- thể dục thể thao		13,1
	- Sân tập luyện – thể dục thể thao	0,5m ² /người	7,1
	- Trung tâm văn hóa- thể thao	5.000 m ² /công trình	6
	Công trình thương mại		2,4
	Chợ	2.000 m ² /công trình	2,4
	Cây xanh sử dụng công cộng		41,5
	- Cây xanh sử dụng công cộng	2m ² / 1 người	28,4
	- Công viên, vườn hoa	5.000 m ² /công trình	6
	- Sân chơi	0,5 m ² /công trình	7,1
TỔNG CỘNG			252,78

2.3.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án

Các chỉ tiêu áp dụng cho quy hoạch: Theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2025.

Bảng 14. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật toàn khu

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đồ án
A	Dân số quy hoạch	Người	142.000
B	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	
I	Đất đơn vị ở	m²/người	69,77
1	Đất nhóm nhà ở	m²/người	51,64

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m ² /người	102,59
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	m ² /người	48,71
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	m ² /người	42,83
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	m ² /người	13,54
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	m²/người	6,87
2.1	Đất giáo dục	m ² /người	3,67
-	Đất trường mầm non	m ² /người	1,03
-	Đất trường tiểu học	m ² /người	1,48
-	Đất trường trung học cơ sở	m ² /người	1,17
2.2	Đất y tế	m ² /người	0,18
2.3	Đất văn hóa	m ² /người	0,37
2.4	Đất thể dục thể thao	m ² /người	0,90
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	m ² /người	1,75
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²/người	3,78
4	Đất đường giao thông phân khu vực	m²/người	6,38
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Chỉ tiêu giao thông		
	Mật độ đường giao thông phân khu vực	km/km ²	10,16
	Tỷ lệ đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước	Lít/người/ngày	≥ 130
	Cấp nước cho công cộng, dịch vụ	%	≥ 10
	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%	≥ 8
	Dự phòng	%	≥ 15
3	Chỉ tiêu thoát nước thải	Lít/người/ngày	
	Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải	%	>90
4	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt		
	Cấp điện sinh hoạt	W/người	
	Điện năng sinh hoạt	kWh/người.năm	2100
5	Chỉ tiêu rác thải, chất thải	Kg/người	
	Tỷ lệ thu gom	%	100
6	Chỉ tiêu thông tin liên lạc		
	Thuê bao cố định	Thuê bao/hộ	1
	Thuê bao truyền hình cáp	Thuê bao/hộ	1

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
III	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	6,0
	Mật độ xây dựng	%	Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.
	Tầng cao xây dựng	tầng	Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 01 tầng và tối đa 12 tầng.

Lưu ý:

- Riêng các khu vực xác định điểm nhân đô thị thì tầng cao xây dựng không khống chế và tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan. Tầng cao xây dựng tối đa sẽ được xem xét quyết định trong các bước quy hoạch tiếp theo và được Hội đồng Tư vấn xem xét, có ý kiến.
- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố được quy định tại quy định quản lý theo đề án quy hoạch phân khu.
- Các công trình điểm nhân được xác định trong bản vẽ thiết kế đô thị.
- Khoảng lùi công trình đối với các trục đường được quy định tại bản vẽ quy hoạch giao thông, thuyết minh, quy định quản lý theo đề án quy hoạch phân khu, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Ngoài ra, để đóng góp và mục tiêu nâng cấp xã Phước An thành phường Phước An trong tương lai, thì các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của phân khu Phước An 1 phải hướng mục tiêu đảm bảo 12 tiêu chí đánh giá hạ tầng cơ sở theo tiêu chuẩn phường quy định.

Chương III. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

3.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

3.1.1. Nguyên tắc quy hoạch

- Quy hoạch bảo đảm phù hợp đầy đủ các quy chuẩn, quy phạm hiện hành và bám sát định hướng tổ chức không gian của Quy hoạch chung, tạo sự đồng bộ và liên kết chặt chẽ với các khu vực xung quanh.

- Định hướng theo các phân khu chức năng, khai thác hiệu quả điều kiện tự nhiên – địa hình, bảo vệ môi trường và bản sắc cảnh quan; việc sử dụng đất được phân bổ tiết kiệm, hợp lý và tối ưu bán kính phục vụ các chức năng đô thị, đồng thời bảo đảm kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật nội bộ và hạ tầng chung toàn khu vực.

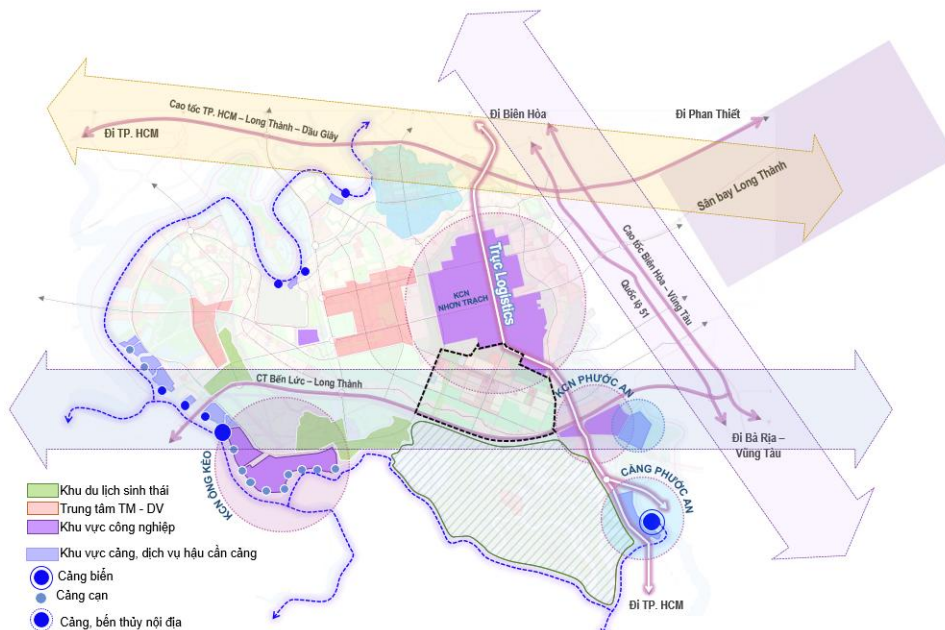
- Định hướng các công trình điểm nhấn, hướng và tầm nhìn chủ đạo, đồng thời thiết lập chỉ tiêu chiều cao và khoảng lùi công trình trên các trục đường chính, góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị công nghiệp – dịch vụ hiện đại, thông thoáng và có trật tự.

3.1.2. Phân khu vực phát triển

a) Cơ sở phân khu chức năng

Cơ sở phân vùng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong phạm vi lập quy hoạch được dựa trên các yếu tố sau: (1) Định hướng của Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch; (2) Địa hình và điều kiện tự nhiên; (3) Lợi thế phát triển kinh tế - xã hội; (4) Mạng lưới giao thông đối ngoại và tiềm năng khai thác quỹ đất xây dựng; (5) Hiện trạng sử dụng đất và các khu chức năng. Cụ thể như sau:

(1) Định hướng của Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch: phân khu Phước An 1 được xác định là khu vực trung tâm động lực của xã, nằm tại vị trí giao thoa giữa các trục kết nối vùng và khu chức năng chiến lược, bao quanh bởi các khu công nghiệp trọng điểm như: Khu công nghiệp Nhơn Trạch; Khu công nghiệp, dịch vụ hậu cần cảng Phước An và Khu công nghiệp Ông Kèo. Tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, phát triển đô thị tập trung và cung cấp quỹ đất nhà ở, thương mại – dịch vụ, phục vụ chuyên gia và người lao động khu công nghiệp.

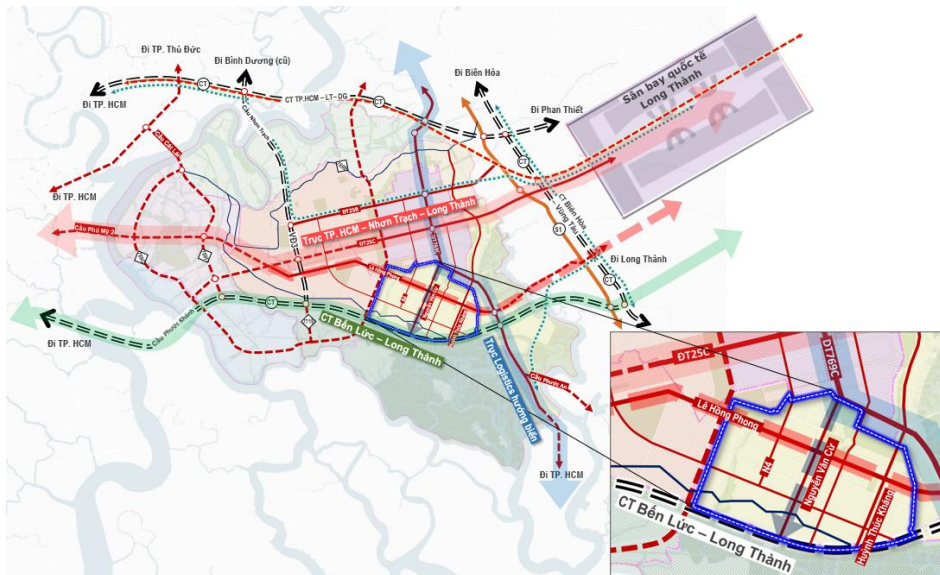


(2) *Địa hình và điều kiện tự nhiên:* Phân vùng căn cứ vào đặc trưng thủy văn – địa hình của khu vực, bao gồm hệ thống sông rạch tự nhiên (rạch Vũng Gấm, rạch Ông Cộ) và các ao hồ phân tán, đóng vai trò vừa là yếu tố cảnh quan, vừa là hành lang thoát nước và bảo vệ môi trường sinh thái.

(3) *Lợi thế phát triển kinh tế - xã hội:* Phân vùng được định hướng gắn với chức năng chủ đạo của từng khu vực, bao gồm khu vực phát triển đô thị, khu vực phát triển các chức năng chính của phân khu: hành chính – chính trị; thương mại – dịch vụ; văn hóa – thể dục thể thao; các khu hỗn hợp,.. và khu vực duy trì, phát triển các hoạt động sinh thái – nông nghiệp đô thị, qua đó tạo sự hài hòa giữa mục tiêu tăng trưởng kinh tế và phát triển bền vững.



(4) *Mạng lưới giao thông đối ngoại và tiềm năng khai thác quỹ đất xây dựng:* Phân định theo từng khu vực có điều kiện thuận lợi về địa hình, hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối để khai thác quỹ đất hiệu quả, bảo đảm cân bằng giữa phát triển công nghiệp, dịch vụ và không gian đô thị mới. Ranh giới và định hướng phân khu được xác lập dựa trên các trục giao thông quan trọng như đường Lê Hồng Phong, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Huỳnh Thúc Kháng, đường Hùng Vương cùng với cao tốc Bến Lức – Long Thành, bảo đảm tính liên kết vùng và thuận lợi trong tổ chức không gian phát triển đô thị – công nghiệp – dịch vụ.



(3) *Hiện trạng sử dụng đất và các dự án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt:* Xem xét sự hiện diện của các khu vực đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật, các cụm dân cư hiện hữu dọc trục Hùng Vương và khu vực đất dự trữ phát triển, từ đó định hình phân khu hợp lý, hạn chế xung đột trong chuyển đổi chức năng sử dụng đất.



b) Cơ cấu phân khu chức năng

❖ Phương án 1

Dựa trên phân tích 5 yếu tố trên, tiến hành đề xuất phương án tổ chức không gian và phân khu chức năng; Phương án này được hình thành trên quan điểm cấu trúc đô thị theo phương ngang dựa trên ranh giới hệ thống giao thông chính, với tổ chức không gian phát triển theo hướng đặc thù của từng cụm chức năng, đảm bảo quản lý hiệu quả từng khu vực và khai thác tối đa các tiềm năng sẵn có của từng vùng. Qua đó nhận diện 5 tiểu khu cụ thể như sau:



Hình 23. Sơ đồ phân khu vực

- Khu vực 1: Trung tâm hành chính – dịch vụ công cộng tổng hợp, kết hợp phát triển các khu dân cư mới đồng bộ; bổ sung hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, hành chính, văn hóa) và hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn đô thị.

- Khu vực 2: Trung tâm thương mại – dịch vụ hỗn hợp hiện đại tại nút giao Lê Hồng Phong – Nguyễn Văn Cừ; tập trung công trình cao tầng, thương mại, tài chính – ngân hàng, văn phòng và nhà ở cao cấp.

- Khu vực 3: Không gian văn hóa – thể thao – giải trí quy mô đô thị, gắn với tuyến du lịch văn hóa Rừng Sác và cảnh quan ven sông; tạo điểm nhấn hình ảnh trung tâm động lực mới của đô thị Nhơn Trạch.

- Khu vực 4: Phát triển các khu dân cư mới trên nền hạ tầng hiện có, kết hợp mở rộng khu ở và bổ sung công trình công cộng, cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng; gắn kết chặt chẽ với cụm KCN Phước An.

- Khu vực 5: Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu dọc trục Hùng Vương; nâng cấp hạ tầng, bổ sung công trình xã hội, khuyến khích tái thiết và phát triển khu ở xen cây theo hướng đồng bộ, văn minh.

- Khu vực 6: Dải công viên chuyên dụng đóng vai trò hành lang xanh cách ly giữa khu đô thị và KCN Nhơn Trạch, góp phần cân bằng sinh thái và tạo không gian đệm cảnh quan.

Các khu vực chức năng theo phương án trên về cơ bản được xác lập phù hợp với đặc trưng tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất của từng khu vực và các dự án đã được phê duyệt, thể hiện rõ qua việc bố trí khu dân cư hiện hữu dọc trục Hùng Vương và hành lang cách ly công nghiệp phía Bắc. Cấu trúc phát triển theo phương ngang, phân tách bởi các trục giao thông chính, giúp xác định ranh giới quản lý và kiểm soát chức năng một cách rõ ràng. Đây là ưu điểm quan trọng, góp phần thuận lợi cho công tác tổ chức và kiểm soát phát triển từng khu vực. Tuy nhiên, qua quá trình đánh giá, hạn chế cốt lõi của phương án trên như sau:

- Thiếu sự liên kết nội tại, các khu vực bị chia cắt thành nhiều tiểu khu nhỏ, rời rạc và manh mún, chưa tạo được sự gắn kết giữa khu dân cư hiện hữu và khu đô thị phát triển mới.

- Quy mô và cơ cấu chức năng giữa các tiểu khu có sự chênh lệch lớn, dẫn đến mất cân bằng phát triển, điển hình như khu vực dân cư hiện hữu (tiểu khu 5) thiếu các trung tâm dịch vụ – thương mại mang tính động lực để kích thích phát triển kinh tế – xã hội cho khu vực.

- Tổ chức nhiều khu trung tâm phân tán trong các tiểu khu, gây khó khăn trong việc xác lập ranh giới các đơn vị ở, phân bố dân cư hợp lý cũng như đảm bảo chỉ tiêu phát triển về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

❖ Phương án 2

Để khắc phục những hạn chế trên và phát huy các lợi thế vốn có, đề xuất phương án 2 với định hướng tổ chức cấu trúc đô thị theo phương dọc, gắn kết không gian phát triển đô thị mới với khu dân cư hiện hữu. Giải pháp này tận dụng hiệu quả các trục giao thông chiến lược như cao tốc Bến Lức – Long Thành, đường ĐT.771C, Lê Hồng Phong

và Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng, đồng thời khai thác tối đa vị trí tiếp giáp hạ tầng kinh tế vùng, chuyển hóa các yếu tố hạn chế thành động lực phát triển.



Hình 24. Sơ đồ phân khu vực

Theo đó, phương án 2 tổ chức không gian theo hướng tích hợp chức năng, gộp nhóm các khu vực có đặc điểm tương đồng về điều kiện tự nhiên, hạ tầng và tính chất phát triển thành ba tiểu khu chính; với các kết quả đạt được như sau:

- Cấu trúc này giúp rút gọn mô hình tổ chức không gian, hình thành ba tiểu khu phát triển trọng tâm rõ rệt, vừa khai thác tối đa hệ thống hạ tầng khung, vừa dễ dàng quản lý phát triển theo từng khu vực.
- Liên kết chặt chẽ giữa khu dân cư hiện hữu và khu đô thị mới thông qua các trục giao thông Đông – Tây và Bắc – Nam, kết nối hài hòa với cảnh quan tự nhiên rạch Vũng Gấm.
- Thể hiện tính linh hoạt và hiệu quả trong tổ chức không gian, đảm bảo sự gắn kết chức năng và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật – xã hội, thúc đẩy phát triển các khu vực dân cư hiện hữu, rút ngắn khoảng cách về chất lượng sống giữa khu cũ và khu mới.
- Kế thừa hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng, thuận lợi cho việc phân chia ranh giới các đơn vị ở, đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ của hệ thống hạ tầng xã hội.

Như vậy, phương án 2 được xem là bước phát triển kế thừa và hoàn thiện từ phương án 1, đồng thời khắc phục được các hạn chế về tính liên kết không gian và cân bằng động lực phát triển, qua đó phát huy hiệu quả sử dụng đất, tăng cường khả năng đầu tư hạ tầng theo giai đoạn và bảo đảm sự thống nhất với định hướng phát triển đô thị Nhơn Trạch đến năm 2045.

Theo đó, không gian đô thị của phân khu Phước An 1 được phát triển thành 03 tiểu khu chức năng rõ ràng như sau:

- Tiểu khu phía Tây: quy mô khoảng 620ha (*chiếm khoảng 26%*), định hướng trở thành trung tâm hành chính – thương mại – dịch vụ hỗn hợp của phường Phước An trong tương lai, đóng vai trò cửa ngõ phía Tây đô thị. Khu vực có địa hình cao, ổn định, bao quanh bởi hai trục Lê Hồng Phong và đường D4, thuận lợi phát triển các công trình dịch vụ - công cộng để tạo thành trọng điểm mới cho khu vực. Trung tâm hành chính – chính trị quy mô khoảng 11ha được bố trí tại đây, cùng hệ thống hạ tầng xã hội – cây xanh – công viên đồng bộ, hình thành hạt nhân quản lý và dịch vụ đô thị hiện đại.

- Tiểu khu trung tâm: quy mô khoảng 940ha (*chiếm khoảng 39%*), Đóng vai trò lõi phát triển đô thị – kinh tế – hành chính, phát triển theo mô hình đô thị nén, hỗn hợp chức năng. Các công trình cao tầng bố trí tập trung dọc trục chính Lê Hồng Phong, tạo trục động lực phát triển; xung quanh là các khu ở mật độ trung bình – thấp, bổ sung công trình công cộng, không gian xanh và tiện ích xã hội, tạo chuyển tiếp hài hòa với khu dân cư hiện hữu và hình thành hình ảnh trung tâm đô thị năng động, hiện đại.

- Tiểu khu phía Đông: quy mô khoảng 840ha (*chiếm khoảng 35%*), khu vực phát triển trung tâm thể dục thể thao, kết hợp cụm thương mại dịch vụ cấp Vùng; Kết hợp phát triển nhà ở mới và không gian ở đa dạng, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội. Trên trục Lê Hồng Phong – Huỳnh Thúc Kháng, bố trí các công trình công cộng và dịch vụ đô thị cấp vùng, tạo điểm nhấn kiến trúc và trục hoạt động trung tâm.

3.1.3. Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

a) Các thành tố tác động đến yêu cầu tổ chức kiến trúc, cảnh quan

- Kết nối không gian mặt nước: Mặt nước là yếu tố cảnh quan chủ đạo của khu vực nghiên cứu, khi bốn phía ranh giới đều tiếp giáp với không gian sông, rạch và thủy điện tự nhiên. Từ cấu trúc mặt nước hiện hữu, cần tổ chức thành hệ thống không gian mở liên hoàn cho đô thị, với những đường nét mềm mại, tự nhiên, tạo sự kết nối hài hòa với các không gian xây dựng. Đây vừa là trục cảnh quan chính, vừa là nền tảng cho việc định hình bản sắc không gian đô thị ven sông đặc thù của Phước An.

- Kết nối khu vực hiện hữu: Khu vực quy hoạch cần gắn kết chặt chẽ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có và các khu dân cư truyền thống. Giải pháp phát triển phải đảm bảo duy trì, phát huy được đặc trưng văn hóa – xã hội của làng xóm hiện hữu, đồng thời hòa nhập vào tổng thể không gian đô thị – du lịch mới. Điều này cho phép vừa bảo tồn giá trị bản địa, vừa nâng cao mức độ hội nhập và đồng bộ trong định hướng phát triển.

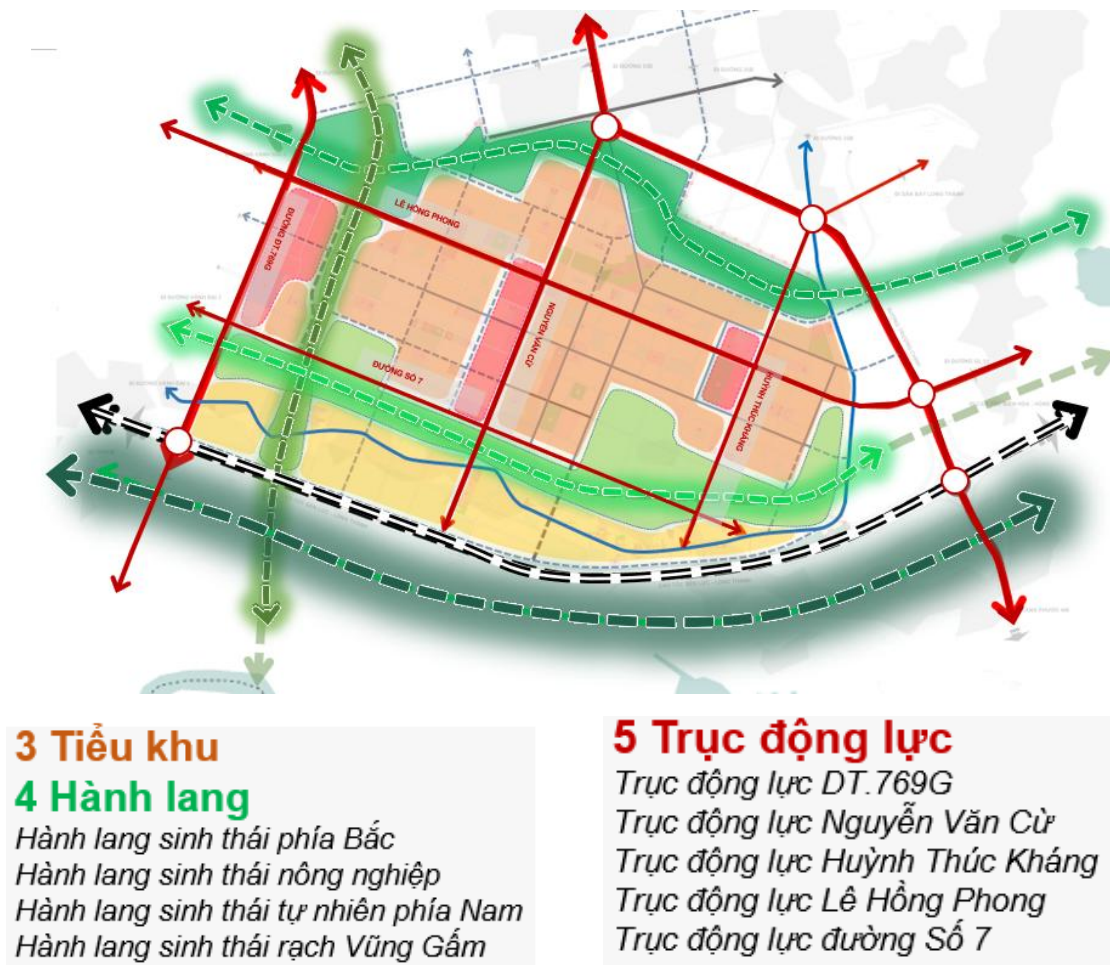
- Kết nối giao thông: Khu vực nghiên cứu phải được liên kết thuận lợi với hệ thống giao thông chính của đô thị Nhơn Trạch và các vùng phụ cận. Cần nghiên cứu hình thành một tuyến đường bao quanh khu vực, kết hợp với các tuyến ven mặt nước để khai thác lợi thế cảnh quan và nâng cao chất lượng tiếp cận cộng đồng. Đồng thời, tăng cường kết nối với khu vực lân cận thông qua hệ thống vận tải công cộng, đặc biệt là mạng lưới xe buýt, nhằm tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi, giảm áp lực giao thông cá nhân và thúc đẩy phát triển bền vững.

- Kết nối hệ thống không gian xanh: Hệ thống cây xanh, công viên và hành lang sinh thái cần được tổ chức xuyên suốt, kết nối các khu vực đô thị với cảnh quan tự nhiên, đồi núi và mặt nước. Việc tập trung phát triển ở một số khu vực có mật độ cao cần đi

đôi với việc bảo tồn một phần không gian sinh thái tự nhiên. Qua đó hình thành mạng lưới không gian xanh đa dạng, vừa đảm bảo cân bằng môi trường sinh thái, vừa đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, ngắm cảnh và nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Kết nối đô thị và nông thôn: giữ vai trò không gian chuyển tiếp giữa đô thị và nông thôn, đồng thời là vùng đệm quan trọng giữa khu vực phát triển hiện hữu và khu vực phát triển mới của Nhơn Trạch. Việc tổ chức không gian phải bảo đảm sự chuyển tiếp hợp lý về quy mô, mật độ và chức năng, góp phần hình thành cấu trúc phát triển đô thị hài hòa, thích ứng với bối cảnh tự nhiên và xã hội đặc thù của địa phương.

b) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan



Hình 25. Ý tưởng phân vùng tổ chức kiến trúc, cảnh quan – phương án 3

Dựa trên phương án chọn, đề xuất cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cụ thể như sau:

- Tổ chức không gian tổng thể theo cấu trúc hành lang và trục động lực: Không gian kiến trúc – cảnh quan được định hướng theo cấu trúc 4 hành lang phát triển và 5 trục động lực chủ đạo, tạo thành mạng lưới liên kết chặt chẽ giữa các khu vực chức năng. Hệ thống này giúp hình thành cấu trúc không gian thống nhất, liên tục và đồng bộ, bảo đảm mối liên hệ giữa đô thị, mặt nước và cảnh quan sinh thái.

- Phân bố chức năng sử dụng đất hợp lý, tạo cụm không gian đa dạng và linh hoạt. Các tiểu khu hỗn hợp, cụm công trình thương mại – dịch vụ, khu dịch vụ công cộng và trung tâm đô thị được bố trí tại các vị trí trung tâm, giao điểm của các trục động lực, đóng vai trò hạt

nhân hoạt động đô thị. Việc bố trí này đảm bảo tiếp cận thuận tiện, tăng khả năng phục vụ dân cư và hỗ trợ kết nối giao thông – không gian công cộng.

- Tăng cường kết nối và giảm áp lực giao thông nội khu: Hệ thống giao thông đô thị được tổ chức đồng bộ, kết nối liên hoàn giữa các khu vực chức năng. Các trục giao thông chính và trục vành đai được thiết kế xuyên suốt toàn khu, tối ưu khả năng liên kết, giảm áp lực giao thông nội bộ và nâng cao khả năng tiếp cận các trung tâm đô thị.

- Tổ chức trục Đông – Tây theo định hướng phân cấp và điều tiết lưu lượng giao thông: Cấu trúc tuyến Đông – Tây được xem là trục giao thông chiến lược, đảm nhận vai trò phân phối lưu lượng giao thông lớn và điều tiết hoạt động đô thị theo cấp độ. Hệ thống này giúp kết nối linh hoạt giữa các khu vực dân cư, công nghiệp và trung tâm dịch vụ, đồng thời đảm bảo an toàn và hiệu quả vận hành trong tương lai.

- Kiểm soát vai trò và cường độ của các trục chính đô thị: Việc tập trung quá nhiều trục giao thông song song hoặc đồng hướng dễ dẫn đến hiện tượng phân tán vai trò trung tâm, làm mờ nhạt hình thái đô thị và điểm nhấn không gian. Do đó, quy hoạch kiến nghị kiểm soát số lượng và cường độ trục chính, bảo đảm phân tầng chức năng hợp lý, giúp định hình rõ ràng cấu trúc trung tâm và trục cảnh quan đô thị.

3.2. Quy định về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng tiểu khu, khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm

3.2.1. Quy định về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng tiểu khu

a) Tiểu khu phía Tây



Hình 26. Ý tưởng tổ chức không gian tiểu khu phía Tây

- Khu vực được xác định có điều kiện thuận lợi để hình thành khu đô thị tập trung, vùng ưu tiên phát triển không gian đô thị hỗn hợp, kết hợp trung tâm hành chính của phường Phước An trong tương lai, tập trung các chức năng cao tầng và dịch vụ đô thị

cấp vùng, với các loại hình chủ đạo gồm: trung tâm thương mại, văn phòng, ngân hàng – tài chính, khách sạn, căn hộ cao cấp và các công trình dịch vụ tổng hợp.

- Về điều kiện tự nhiên – kỹ thuật, khu vực có địa hình tương đối cao và ổn định, song quỹ đất phát triển không lớn, được bao quanh bởi hai tuyến giao thông chính là đường Lê Hồng Phong và tuyến đường 47m, tạo vị trí chiến lược thuận lợi để phát triển một trung tâm đô thị hỗn hợp năng động, sầm uất.

- Nhằm nâng cao chất lượng sống của cư dân hiện hữu, khu vực được định hướng bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và hạ tầng kỹ thuật Đặc biệt, định hướng xây dựng mới trung tâm hành chính – chính trị của phường Phước An trong tương lai khoảng 11ha, đặt tại trục đường Lê Hồng Phong, có vị trí giao thông thuận lợi phục vụ xã Phước An.

b) Tiểu khu trung tâm



Hình 27. Ý tưởng tổ chức không gian tiểu khu trung tâm

- Khu vực được xác định là vùng trọng tâm phát triển đô thị, có vai trò hình thành trung tâm thương mại – dịch vụ của khu vực. Ưu tiên phát triển các chức năng hỗn hợp đô thị, tập trung các hoạt động thương mại, tài chính – ngân hàng, văn phòng, dịch vụ công cộng và nhà ở cao tầng hiện đại, là khu vực trung tâm đô thị, phát triển các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và chung cư cao cấp,...

- Khu vực có địa hình tương đối cao, vị trí thuận lợi, nằm giữa hai tuyến đường chính là Lê Hồng Phong và Nguyễn Văn Cừ, có khả năng tiếp cận giao thông tốt, tạo điều kiện hình thành trung tâm đô thị sầm uất, năng động và có sức hút cao. Tuy quỹ đất phát triển không lớn, song có tiềm năng về giá trị đất đô thị và hạ tầng hiện hữu, phù

hợp định hướng phát triển theo mô hình đô thị nén – hỗn hợp chức năng – giao thông định hướng phát triển (TOD).

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo nguyên tắc phát triển cao tầng dọc các trục giao thông chính, tạo điểm nhấn kiến trúc và tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Dọc các tuyến Lê Hồng Phong và trục đường 47m, bố trí các công trình cao tầng đóng vai trò trục không gian chính của trung tâm đô thị. Bao quanh khu cao tầng là các khu ở mật độ thấp và trung bình, bố trí hài hòa với không gian công cộng và hệ thống cây xanh, tạo chuyển tiếp mềm giữa khu trung tâm và khu dân cư hiện hữu.

- Định hướng nâng cao chất lượng sống của cư dân đô thị thông qua bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hiện còn thiếu, bao gồm: trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT, công trình văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, sân chơi và bãi đỗ xe công.

c) Tiểu khu phía Đông



Hình 28. Ý tưởng tổ chức không gian tiểu khu phía Đông

- Khu vực có điều kiện thuận lợi để phát triển khu nhà ở mới, được xác định là vùng trọng điểm phát triển nhà ở đô thị. Đây là khu vực có quỹ đất phát triển nhà ở tập trung, thuận lợi cho việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Cấu trúc không gian được tổ chức dựa trên địa hình tự nhiên, các khu dân cư hiện hữu đã có hạ tầng kỹ thuật, và các dự án khu dân cư đã hình thành.

- Trên các trục đường chính như Lê Hồng Phong và Huỳnh Thúc Kháng, bố trí các công trình công cộng cấp đô thị, công trình hỗn hợp cao tầng tạo điểm nhấn không gian và trục hoạt động trung tâm. Bao quanh khu cao tầng là các khu nhà ở mật độ thấp,

trung bình và cao, được phân bố linh hoạt theo cấu trúc ô phố, đảm bảo chuyển tiếp không gian hài hòa.

- Khu vực này đồng thời dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội và công trình phục vụ khu công nghiệp, đảm bảo sự cân bằng giữa phát triển kinh tế và an sinh xã hội.

3.2.2. Quy định về tổ chức không gian đối với các trục đường chính, không gian mở

a) Trục đường chính

Trục không gian chính của khu đô thị công nghiệp, dịch vụ Đông Nam tại xã Phước An được xác lập dọc theo tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, Huỳnh Thúc Kháng, Lê Hồng Phong là các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng, kết nối trực tiếp đến đường ĐT771C, Quốc lộ 51, và khu vực lân cận. Các tuyến đường này được tổ chức với khoảng lùi công trình phù hợp theo từng loại hình sử dụng đất, bảo đảm an toàn giao thông, tầm nhìn và mỹ quan đô thị. Tại các nút giao trọng điểm, khuyến khích bố trí vòng xoay, đảo giao thông, tạo điểm nhấn cảnh quan và phân luồng hợp lý.

Không gian dọc trục chính tập trung bố trí các công trình trung tâm dịch vụ – thương mại, văn phòng, các trụ sở - cơ quan, đồng thời kết hợp với các khu ở mật độ cao nhằm tận dụng lợi thế tiếp cận, riêng các công trình điểm nhấn kiến trúc có thể vượt cao hơn. Hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại, mặt đứng đồng bộ, hài hòa với cảnh quan đường phố, có giải pháp che nắng và khoảng lùi tối thiểu 3m ở tầng trệt để tạo không gian đi bộ liên tục, an toàn và tiện nghi.

Việc tổ chức các khu hỗn hợp, tổ hợp thương mại – dịch vụ cao tầng cần bảo đảm giảm mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ cây xanh và không gian mở, với yêu cầu diện tích cây xanh tối thiểu 30% tổng diện tích lô đất. Các công trình có đóng góp không gian công cộng, sân vườn, cảnh quan mở sẽ được khuyến khích, nhằm gia tăng giá trị cộng đồng và hình ảnh đô thị.

Bảo tồn tầm nhìn và khung cảnh đô thị, trong đó xác định và kiểm soát các hướng nhìn từ không gian công cộng tới các khu vực cảnh quan trọng điểm (ngõ Đông Nam, trung tâm đô thị, trục chính). Khi bị ảnh hưởng bởi công trình xây dựng, cần phục hồi và bảo vệ giá trị thị giác, cảnh quan. Tăng cường tiếp cận không gian mở thông qua tổ chức mạng lưới đường phố, lối đi bộ liên kết công viên, cây xanh, sông rạch, bảo đảm quyền tiếp cận công cộng liên tục.

Gắn kết đô thị với mặt nước và thiên nhiên thông qua bố trí không gian công cộng, đường ven sông, lối dạo tiếp cận mặt nước để khuyến khích giao lưu văn hóa – xã hội và hình thành bản sắc đô thị ven sông. Khuyến khích giao thông xanh bằng việc bố trí hạ tầng cho xe đạp, xe điện, người đi bộ; lắp đặt mái che và tiện ích công cộng; thúc đẩy sử dụng giao thông công cộng trong khu trung tâm.

Thiết kế tuyến cảnh quan theo chủ đề, phân loại và định hướng thiết kế phù hợp cho từng tuyến – cảnh quan tự nhiên, cảnh quan văn hóa, thương mại, đầm nước, khu dân cư truyền thống – nhằm duy trì bản sắc và sức sống đô thị. Phát triển các đường phố theo các chủ đề sau:

- Tuyến phố văn hóa và đô thị kết nối với những nơi công cộng

- Tuyến phố bán lẻ và thương mại
- Các tuyến phố cảnh quan, luôn hé mở các khung cảnh đáng nhớ của đô thị, với sự đóng góp của kiến trúc và văn hoá các khu vực định cư hai bên.
- Các tuyến ngõ xóm khu dân cư lâu đời
- Các tuyến phố cạnh không gian mở công cộng như công viên, quảng trường, khu bảo tồn và mặt nước
- Các tuyến phố dịch vụ kỹ thuật

Đảm bảo các tiện ích phù hợp được lắp đặt trên phố, mái chờ phương tiện giao thông công cộng. Cung cấp hạ tầng cho các lựa chọn giao thông xanh như xe đạp, xe điện, đi bộ. Khuyến khích khu đô thị trung tâm tăng cường sử dụng và cung cấp dịch vụ giao thông công cộng. Tại ranh giới giữa khu vực xây dựng đô thị và các loại không gian mở phải bố trí đường phố hoặc lối đi bộ để đảm bảo quyền tiếp cận công cộng.

b) Không gian mở, điểm nhấn

Khu vực quy hoạch được định hướng hình thành hai nhóm điểm nhấn chính: (i) điểm nhấn công trình kiến trúc, (ii) điểm nhấn không gian cảnh quan.

- *Điểm nhấn công trình kiến trúc gồm:* cụm trung tâm thương mại – dịch vụ tại nút giao đường Nguyễn Văn Cừ và Lê Hồng Phong; cụm hỗn hợp cao tầng tại nút giao đường Nguyễn Văn Cừ và Hùng Vương, tại cửa ngõ đường Nguyễn Văn Cừ và đường N1; Tổ hợp trung tâm hành chính – chính trị và công trình công cộng ven công trình văn hóa – thể thao bố trí ven hành lang xanh – rạch Vũng Gấm, tạo thành không gian công cộng mở gắn kết mặt nước.

- *Điểm nhấn không gian cảnh quan gồm:* Trục công viên công cộng – hành lang xanh rạch Vũng Gấm, hệ thống công viên – quảng trường kết hợp công trình công cộng; vành đai công viên chuyên dụng tiếp giáp KCN Nhơn Trạch,...

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phải tuân thủ đúng quy chuẩn, bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy, khoảng lùi tối thiểu và mật độ xây dựng tuân thủ QCVN01:2021/BXD và phù hợp theo từng loại hình công trình, khu vực xây. Các công trình thấp tầng trong khu vực công viên, quảng trường, không gian mở được khống chế chiều cao, ngoại trừ các công trình trang trí, tượng đài có tính biểu tượng (dưới 45m).

Về không gian mở, định hướng tổ chức công viên rạch Vũng Gấm và vành đai công viên chuyên dụng tạo thành mạng lưới mảng xanh liên hoàn. Hệ thống này bao gồm: cây xanh bóng mát, đường dạo bộ, sân tập thể dục, khu vui chơi cộng đồng, bãi sinh hoạt ngoài trời, đảm bảo chức năng hội họp, sinh hoạt văn hóa – xã hội của đô thị.

Khu vực rạch Vũng Gấm đã được đầu tư xây dựng hệ thống kè kiên cố, góp phần quan trọng trong việc đảm bảo tiêu thoát nước cho toàn bộ phân khu Phước An 1 nói riêng và khu vực đô thị mới Nhơn Trạch nói chung. Trên cơ sở đó, quy hoạch định hướng duy trì và phát triển dải cây xanh đô thị dọc hai bên rạch, đồng bộ với định hướng quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đã được phê duyệt.

Không gian cây xanh ven rạch được tổ chức theo chủ đề, hình thành các tuyến xanh, mảng xanh và không gian mở liên tục, tạo nên cảnh quan sinh động, tăng tính

nhận diện và sức hấp dẫn cho khu vực. Các loại cây trồng được lựa chọn phù hợp với điều kiện sinh thái địa phương, góp phần cải thiện vi khí hậu và đa dạng sinh học đô thị.

Quy hoạch hệ thống đường dạo ven rạch với tuyến đi bộ uốn lượn mềm mại hai bên bờ, kết nối các quảng trường nhỏ, điểm dừng chân, khu vực ngắm cảnh, đáp ứng nhu cầu thư giãn, thể dục thể thao và sinh hoạt cộng đồng của người dân.

Tại các vị trí thích hợp dọc tuyến, bố trí các công viên cảnh quan theo chủ đề, khu vui chơi trẻ em, khu hoạt động thể thao công cộng ngoài trời và không gian sinh hoạt cộng đồng mở. Việc tổ chức cảnh quan đảm bảo sự hài hòa giữa mặt nước, cây xanh và không gian sinh hoạt, tạo nên tổng thể cảnh quan sinh thái – đô thị hấp dẫn, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và hình ảnh đô thị Nhơn Trạch.

❖ Công viên chuyên dụng liên kết Khu công nghiệp Nhơn Trạch

- Định hướng phát triển thành không gian xanh có chức năng chuyên biệt, vừa phục vụ cộng đồng địa phương, vừa đáp ứng nhu cầu của khu vực lân cận. Khu vực này sẽ khai thác đa dạng các loại hình gồm: vườn thực vật, vườn hoa, công viên chủ đề gắn với giáo dục và nghiên cứu môi trường, công viên dịch vụ – sự kiện (không gian tổ chức hội chợ thương mại, triển lãm, lễ hội gắn với hoạt động cảng biển và công nghiệp dịch vụ);

- Không gian công viên tạo thành điểm nhấn cảnh quan đặc trưng, đồng thời kết nối liên hoàn với quảng trường trung tâm, công viên dọc kênh rạch và mạng lưới cây xanh đường phố để hình thành hệ thống xanh liên tục.

- Về cách thức khai thác, công viên chuyên dụng được định hướng vận hành theo mô hình kết hợp công – tư, khuyến khích xã hội hóa đầu tư để phát triển các hạng mục dịch vụ giải trí, thể thao và sự kiện, đảm bảo hiệu quả khai thác lâu dài.

- Khu vực được tổ chức phân khu chức năng rõ ràng: khu vực công cộng phục vụ miễn phí (mảng xanh, đường dạo, quảng trường, sân chơi trẻ em) và khu vực dịch vụ có thu phí hợp lý (sân thể thao chuyên biệt, khu tổ chức sự kiện, dịch vụ du lịch sinh thái).

- Khai thác theo hướng linh hoạt, đa mục đích: ban ngày phục vụ vui chơi, tập luyện cộng đồng; buổi tối có thể tổ chức các sự kiện văn hóa – nghệ thuật, chiếu phim ngoài trời, triển lãm ánh sáng. Đồng thời, áp dụng công nghệ quản lý thông minh (camera giám sát, hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, cảm biến môi trường) để nâng cao an toàn, tiện nghi và trải nghiệm của người sử dụng.

- Công viên, cây xanh chuyên dụng là nhóm không gian xanh phục vụ mục đích chức năng cụ thể gắn với một khu vực, công trình hay hoạt động nhất định, như cây xanh cách ly khu công nghiệp, dải xanh ven giao thông, hành lang bảo vệ sông rạch, công viên nghĩa trang, cây xanh trong cơ sở giáo dục – y tế hoặc thể thao, không hướng tới phục vụ hoạt động vui chơi – giải trí đại chúng, mà nhằm đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, môi trường hoặc an toàn đô thị. Nói cách khác, cây xanh chuyên dụng là thành phần hạ tầng xanh có tính phục vụ chuyên biệt, hỗ trợ cho các chức năng khác của đô thị.

Ghi chú: Mật độ xây dựng gộp tối đa của khu cây xanh chuyên dụng (bao gồm cả sân gôn), vùng bảo vệ môi trường tự nhiên được quy định tùy theo chức năng và các quy định pháp luật có liên quan.



Hình 29. Minh họa công viên chuyên dụng

❖ Công viên cây xanh, thể dục thể thao cấp đơn vị ở

Không gian thể dục thể thao (TDTT) bao gồm các công trình như sân bóng, nhà thi đấu đa năng, bể bơi, sân tập ngoài trời, được tổ chức hợp lý, có bố cục rõ ràng và hài hòa với cảnh quan đô thị xung quanh. Định hướng xây dựng mới các trung tâm TDTT tại từng đơn vị ở, đảm bảo phục vụ nhu cầu rèn luyện và sinh hoạt cộng đồng.

Đồng thời, duy trì và nâng cấp các điểm TDTT hiện hữu để phát huy hiệu quả sử dụng đất và gắn kết hoạt động thể thao với không gian công cộng. Trong các khu ở mới, quy hoạch bổ sung các sân TDTT kết hợp công viên cây xanh và khu vui chơi giải trí, hình thành các lõi sinh hoạt cộng đồng đa chức năng, góp phần tạo lập môi trường sống năng động, thân thiện và gắn kết cộng đồng.

❖ Cây xanh tuyến phố

Được tổ chức theo dạng ‘tuyến – dải’, kết hợp đan xen giữa các loại cây bóng mát và cây trang trí. Cây xanh trên tuyến phố được kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, biển quảng cáo tăng sức hấp dẫn, tạo cảnh quan hấp dẫn cho đô thị.

❖ Quảng trường

- Các quảng trường được quy hoạch tại các vị trí có tính chất hội tụ giao lưu, thuận lợi về cảnh quan và giao thông. Khu vực quảng trường được bố cục theo hình thái không gian mở, tạo nên một không gian khoáng đạt trên tổng thể đô thị

- Ngoài ra, trước các công trình công cộng, trụ sở trung tâm hành chính – chính trị, dịch vụ du lịch cấp đô thị được tổ chức các khoảng trống công cộng. Không gian giao tiếp rộng hẹp tùy theo yêu cầu hoạt động chức năng của công trình. Trên khoảng không gian này, tổ chức bồn hoa, bể phun nước... đóng góp vào cảnh quan tổng thể toàn khu vực.

3.2.3. Quy định về tổ chức không gian đối với các khu trung tâm và các khu chức năng khác

a) Trung tâm hành chính – chính trị xã/ phường Phước An

❖ Vị trí

- Xây dựng mới tại nút giao giữa 769G (đường từ khu công nghiệp Nhơn Trạch V đến đường Khu công nghiệp Ông Kèo) và đường Lê Hồng Phong. Định hướng quy hoạch gắn kết với các công trình công cộng xung quanh để tạo thành điểm nhấn – trung tâm của khu vực Phước An.

❖ Hình thức tổ chức không gian

- Khu trung tâm hành chính được bố trí tập trung, gắn kết chặt chẽ các khối công trình theo chức năng, tạo sự thuận lợi cho người dân trong tiếp cận và sử dụng dịch vụ công. Kiến trúc công trình tuân thủ tính trang nghiêm, đồng bộ về hình khối, vật liệu và cảnh quan. Hệ thống sân bãi, cây xanh, tiểu cảnh được đầu tư đồng bộ, vừa đảm bảo cảnh quan đô thị, vừa hỗ trợ hoạt động công cộng, hướng tới một không gian hành chính văn minh, hiện đại và thân thiện. Khuyến khích hợp khối các công trình, nhằm tiết kiệm quỹ đất xây dựng, tạo được hình khối hoành tráng, điểm nhấn cho khu vực.

- Trung tâm hành chính xã Phước An được xác định là tổ hợp không gian tổng hợp, bao gồm các cơ quan Đảng, chính quyền, đoàn thể và các công trình phục vụ quản lý – điều hành cấp xã, khác với từng công trình hành chính riêng lẻ. Quy mô và cơ cấu chức năng được xác định theo nguyên tắc tập trung – đa chức năng – đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện cho người dân.



Hình 30. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm hành chính – chính trị



Hình 31. Minh họa kiến trúc khu trung tâm hành chính tập trung

b) Trung tâm văn hóa

❖ Vị trí

- Xây dựng mới và bố trí tại các nút giao, kết hợp các công viên, trung tâm thể dục thể thao, gồm các hạng mục: nhà văn hóa, quảng trường, cây xanh và sân bãi... Công trình nhà văn hóa kết hợp với trung tâm văn hóa – thể thao và các sân tập luyện, công viên cây xanh, hình thành cụm chức năng hoàn chỉnh.

❖ **Hình thức tổ chức không gian**

- Công trình văn hóa lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan, đồng thời đảm bảo tính thẩm mỹ cao, trở thành điểm nhấn nhận diện của khu vực trung tâm Phước An. Không gian cây xanh và công viên được bố trí xen kẽ, mở rộng tầm nhìn và tăng giá trị cảnh quan. Quảng trường sử dụng vật liệu lát gạch trang trí, hoa văn truyền thống, tạo không gian mở rộng, linh hoạt cho các hoạt động văn hóa – cộng đồng, đáp ứng nhu cầu giao lưu, sinh hoạt tập thể của người dân

c) *Trung tâm thể dục - thể thao*

❖ **Vị trí**

- Xây dựng mới trung tâm thể dục thể thao khoảng 1 ha nằm cạnh tổ hợp thương mại dịch vụ cấp vùng tại nút giao đường Huỳnh Thúc Kháng và Lê Hồng Phong.

❖ **Hình thức tổ chức không gian**

- Công trình văn hóa lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan, đồng thời đảm bảo tính thẩm mỹ cao, trở thành điểm nhấn nhận diện của khu vực trung tâm Phước An.

- Không gian cây xanh và công viên được bố trí xen kẽ, mở rộng tầm nhìn và tăng giá trị cảnh quan. Quảng trường sử dụng vật liệu lát gạch trang trí, hoa văn truyền thống, tạo không gian mở rộng, linh hoạt cho các hoạt động văn hóa – cộng đồng, đáp ứng nhu cầu giao lưu, sinh hoạt tập thể của người dân.

- Mặt bằng công trình được tổ chức linh hoạt, tạo các không gian đa năng phù hợp với công năng sử dụng công trình. Yêu cầu kiến trúc hiện đại, hình khối linh hoạt phóng khoáng, kết hợp không gian lớn và nhỏ tạo nên hình khối đa dạng, phong phú.

- Mặt đứng công trình khuyến khích trang trí tạo ra các mảng diện đặc biệt mang tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao. Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước công trình để tạo tổng thể không gian hài hòa và thoáng đảng.



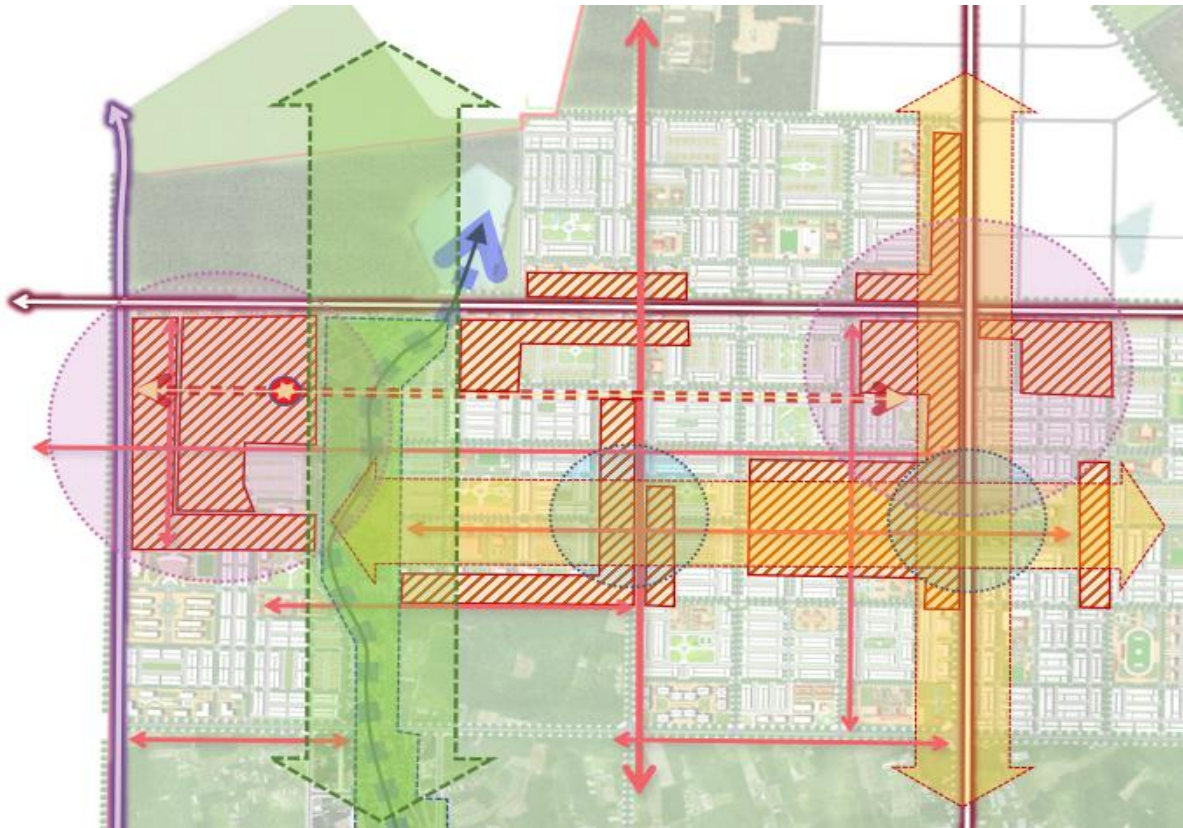
Hình 32. Minh họa kiến trúc trung tâm văn hóa - thể dục thể thao

d) *Hệ thống công trình công cộng, hỗn hợp thương mại, dịch vụ*

❖ **Vị trí**

- Tiếp giáp các trục giao thông chính như Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Cừ, đường D4,.. và xung quanh các nút giao thông quan trọng.

❖ **Hình thức tổ chức không gian**



Hình 33. Cấu trúc tổ chức không gian hệ thống công trình công cộng, hỗn hợp

- Quy hoạch bảo đảm các công trình công cộng có quy mô, chức năng hợp lý, đáp ứng nhu cầu hiện tại và định hướng phát triển tương lai, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế – xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực Phước An. Các công trình công cộng cấp đô thị được bố trí phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai, đảm bảo sự kết nối đồng bộ với các trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại và dịch vụ tài chính.

- Các cụm thương mại – dịch vụ, chợ, trạm y tế được tổ chức gắn kết hài hòa với quảng trường, vườn hoa và cây xanh nhằm tạo bản sắc cho khu vực.

- Các ô phố được tổ chức với kích thước trung bình hợp lý, cho phép thu hút nhà đầu tư nhờ quỹ đất có quy mô phát triển thuận lợi, tối ưu hóa tổ chức công trình cao tầng và diện tích sản xây dựng. Đồng thời giảm chi phí xây dựng – vận hành hạ tầng kỹ thuật, giúp tiệm cận tiêu chuẩn quốc tế đối với khu đô thị dịch vụ – công nghiệp hiện đại.

- Yêu cầu mặt bằng công năng và hình khối kiến trúc phù hợp với tính chất chức năng của công trình. Khi thiết kế cần quan tâm đến hướng nhà, hướng nắng, hướng tiếp cận công trình... để tạo sự thuận tiện, thoải mái cho người tham ra sử dụng. Kiến trúc đơn giản, chi tiết đường nét mạch lạc. Khai thác các hình thái kiến trúc đặc trưng của khu vực và của Tỉnh nói chung khi nghiên cứu mặt đứng cũng như hình khối công trình.

- Yêu cầu tầng cao công trình phù hợp với từng loại hình công trình (sẽ được quy định cụ thể ở các mục tiếp theo), tạo điểm nhấn cho từng khu vực. Chủ yếu dùng các

màu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu xanh dương kết hợp với một số màu mạnh như màu đỏ đùn, màu xanh lam, màu da cam... nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng.

e) Khu vực di tích, tôn giáo, tín ngưỡng

- Đối với các công trình di tích, tôn giáo và tín ngưỡng hiện hữu trong phạm vi xã Phước An, việc quy hoạch phải tôn trọng tính nguyên trạng, bảo tồn giá trị lịch sử – văn hóa và hạn chế tối đa sự xâm hại.

- Các di tích cần được khoanh vùng bảo vệ, kết hợp cải tạo, tôn tạo và có thể phát triển thành điểm nhấn văn hóa – du lịch phục vụ cộng đồng.

- Không gian cảnh quan xung quanh di tích phải bảo đảm tính trang nghiêm, linh thiêng cho hoạt động tín ngưỡng, đồng thời tạo môi trường sinh động và hấp dẫn cho tham quan, du lịch.

f) Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa

- Công viên, vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao được bố trí tập trung tại hạt nhân khu ở và kết nối bằng hệ thống cây xanh đường phố, hình thành mạng lưới liên hoàn phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng.

- Các không gian cây xanh ven sông, hồ, kênh rạch được nghiên cứu phát huy giá trị cảnh quan tự nhiên, tạo trường nhìn phong phú và độc đáo.

- Việc tổ chức cảnh quan ưu tiên hướng mở ra mặt nước, khai thác tiềm năng du lịch sinh thái và hình thành hành lang xanh gắn kết đô thị với thiên nhiên.

- Trong thiết kế quy hoạch, cần lồng ghép các yếu tố cảnh quan, cây xanh để cân bằng môi trường và nâng cao chất lượng không gian sản xuất. Yếu tố môi trường được đặt làm trọng tâm, bảo đảm kiểm soát tác động đến khu dân cư và hệ sinh thái tự nhiên.

g) Công trình giáo dục

❖ Vị trí

- Hệ thống giáo dục được bố trí đồng bộ, phân cấp theo quy mô dân cư. Trường trung học phổ thông được quy hoạch tại trung tâm khu ở với quy mô đáp ứng nhu cầu không chỉ của cư dân trong khu vực quy hoạch mà còn cả khu vực lân cận.

- Trường tiểu học, trung học cơ sở bố trí hợp lý tại trung tâm đơn vị ở, kết hợp nâng cấp và xây dựng mới để đảm bảo bán kính phục vụ.

- Trường mầm non được bố trí tại trung tâm nhóm ở, gắn với cây xanh và sân vườn, đáp ứng yêu cầu phục vụ trong phạm vi nhỏ.

❖ Hình thức tổ chức không gian

- Kiến trúc hiện đại, thể hiện được tính chất sự phạm. Khuyến khích các loại mô hình kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường. Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình.

- Màu sắc công trình sử dụng các tông màu sáng để tạo không gian thông thoáng, cho môi trường học tập. Hướng chủ đạo các công trình trong trường học là hướng Bắc

– Nam đảm bảo ánh sáng, thông thoáng cho môi trường học tập. Sử dụng cách bố cục không gian linh hoạt, tạo độ che bóng hạn chế ánh nắng chiếu trực tiếp vào công trình.

- Không gian cây xanh sân vườn cảnh quan ngoài công trình tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

h) Khu vực dân cư hiện hữu

- Nhà ở cải tạo cần được chỉnh trang nhằm nâng cao chất lượng không gian sống, đồng thời giữ gìn bản sắc kiến trúc đô thị. Nhà ở xây dựng mới phải có công năng hợp lý, hình thức hiện đại, phù hợp điều kiện tự nhiên và kỹ thuật.

- Yêu cầu kiến trúc hiện đại nhưng cần kết hợp với một số đường nét truyền thống đặc trưng của kiến trúc nhà vườn. Khuyến khích sử dụng mái dốc trên mặt đứng và tạo nhiều cây xanh phía trước phía sau công trình.

- Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu với tầng cao từ 1 đến 5 tầng;

- Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt.

i) Khu vực an ninh – quốc phòng

- Các khu đất an ninh, quốc phòng được bố trí ổn định theo hiện trạng, bảo đảm yếu tố an toàn, an ninh và tuân thủ các quy định chuyên ngành.

j) Đất giao thông và bãi đậu xe

- Hệ thống giao thông được tổ chức đa cấp, gồm: đường chính đô thị, đường liên khu vực, quảng trường, bến – bãi đỗ xe phục vụ công cộng; đường chính khu vực, đường nội bộ khu ở và các điểm đỗ xe gắn với công trình công cộng. Việc bố trí bảo đảm đồng bộ, liên thông với mạng lưới giao thông đối ngoại, gắn kết các khu chức năng và đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài.

- Hệ thống đường được phân cấp rõ ràng: trục chính bao gồm các đại lộ kết nối vùng (*trục Đông – Tây, Bắc – Nam*), trục cấp khu vực gắn kết các khu chức năng, và trục nội bộ tạo sự tiếp cận trực tiếp các lô đất.

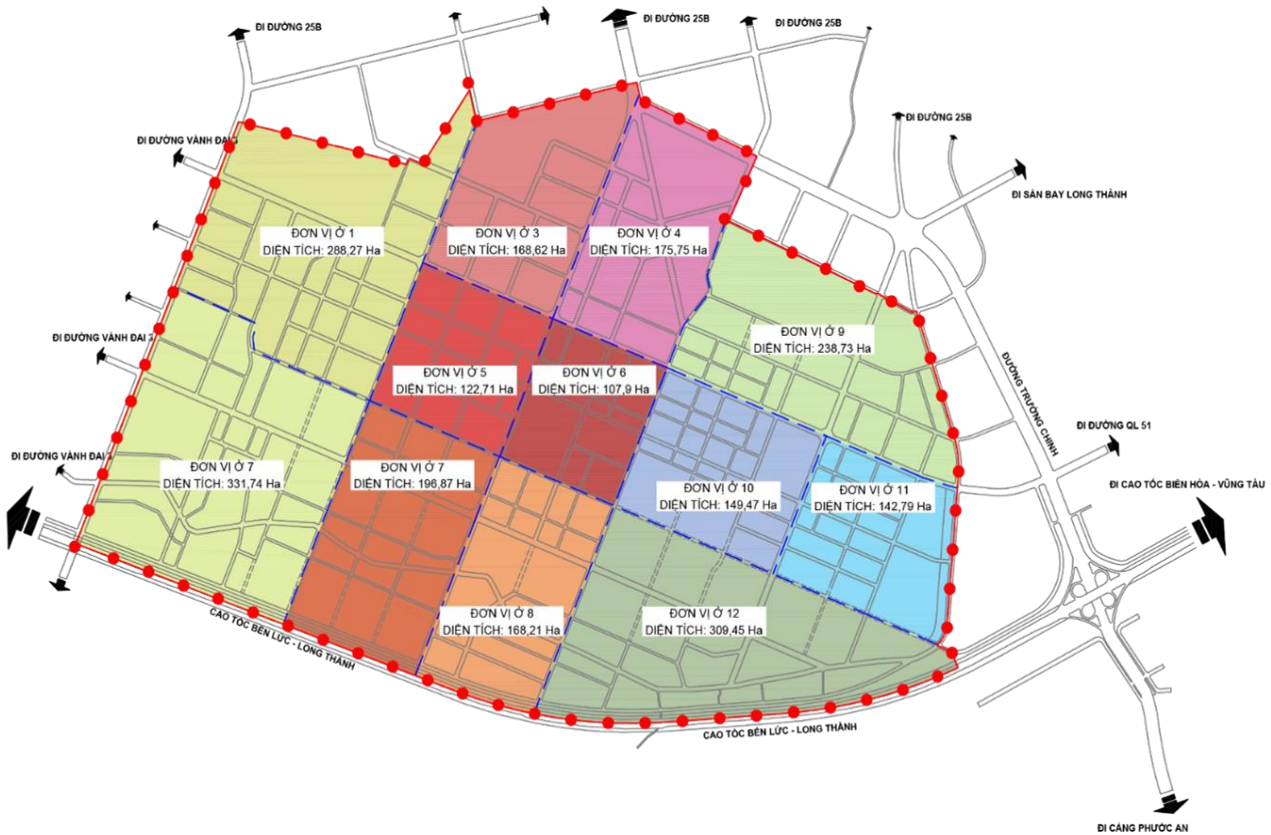
- Quy hoạch cần ưu tiên mở rộng mặt cắt một số tuyến chính, bổ sung diện tích lòng đường, qua đó nâng cao năng lực thông hành, giảm tải áp lực giao thông trong tương lai.

- Bên cạnh đó, giải pháp cần hạn chế điểm đầu nối trực tiếp vào các nút giao quan trọng và kiểm soát lối ra vào bãi đậu xe cũng được xác định là nguyên tắc bắt buộc nhằm bảo đảm lưu thông thông suốt. Hệ thống giao thông công cộng (xe buýt nhanh, bus nội khu,..) được dự kiến triển khai đồng bộ, nhằm giảm phụ thuộc phương tiện cá nhân, tăng tính bền vững cho đô thị.

- Ngoài ra, một số bãi đậu xe ngầm công cộng được đề xuất tại các khu vực tập trung đông người (trung tâm thương mại, quảng trường, nhà văn hóa), vừa phục vụ dân cư, vừa đáp ứng nhu cầu khách vắng lai.

3.3. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực)

3.3.1. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở



Hình 34. Cấu trúc các đơn vị ở

Dựa trên 03 tiểu khu chính, khu vực Phước An 1 được phân thành 12 đơn vị ở, tổ chức không gian dựa trên hệ thống hạ tầng giao thông chính, bao gồm: đường Nguyễn Văn Cừ, Lê Hồng Phong, Huỳnh Thúc Kháng,... Việc phân chia các đơn vị ở này nhằm bảo đảm sự phân bổ hợp lý về chức năng, khai thác tối ưu tiềm năng đất đai, đồng thời tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội. Cụ thể:

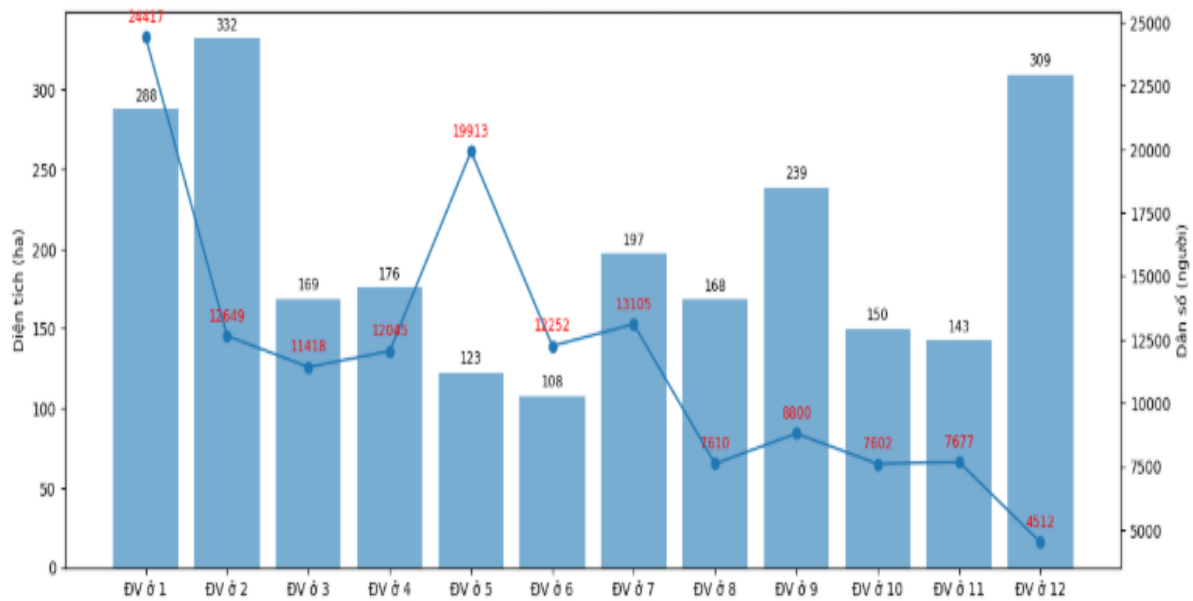
- Tiểu khu phía Tây: gồm 02 đơn vị ở, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 620ha, quy mô dân số 37.066 người. Định hướng trở thành trung tâm hành chính – chính trị của phường Phước An trong tương lai, kết hợp phát triển khu ở hiện đại gắn với các trục giao thông chiến lược Lê Hồng Phong và công viên cảnh quan rạch Vũng Gấm.

- Tiểu khu trung tâm: có quy mô lớn nhất, gồm 06 đơn vị ở, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 940ha, quy mô dân số 76.343 người. Đây là vùng hạt nhân phát triển và tập trung các chức năng thương mại – dịch vụ – hỗn hợp.

- Tiểu khu phía Đông gồm 4 đơn vị ở, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 840ha, quy mô dân số 28.591 người. Khu vực được định hướng phát triển trung tâm thương mại dịch vụ, văn hóa – thể dục thể thao.

Bảng 15. Thống kê quy mô các đơn vị ở

STT	Đơn vị ở số	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
I	Tiểu khu phía Tây	620,05	25,83	37.066
1	Đơn vị ở 1	287,93		24.417
2	Đơn vị ở 2	332,12		12.649
II	Tiểu khu trung tâm	940,07	39,16	76.343
3	Đơn vị ở 3	168,63		11.418
4	Đơn vị ở 4	175,70		12.045
5	Đơn vị ở 5	122,73		19.913
6	Đơn vị ở 6	107,88		12.252
7	Đơn vị ở 7	196,95		13.105
8	Đơn vị ở 8	168,18		7.610
III	Tiểu khu phía Đông	840,66	35,01	28.591
9	Đơn vị ở 9	238,75		8.800
10	Đơn vị ở 10	149,74		7.602
11	Đơn vị ở 11	142,76		7.677
12	Đơn vị ở 12	309,41		4.512
Tổng cộng		2.400,78	100	100



Hình 35. So sánh quy mô các đơn vị ở

3.3.2. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

Các khu chức năng đô thị bao gồm: đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp (đất nhóm nhà ở và dịch vụ công cộng), dịch vụ công cộng, cơ quan, trụ sở cấp đô thị, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị, trung tâm đào tạo nghiên cứu, trung tâm y tế, trung tâm văn hóa dịch vụ thể thao, cây xanh chuyên dụng, di tích tôn giáo, an ninh quốc phòng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác... được phân bố với quy mô, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất cho từng ô phố.

Đánh giá so sánh giữa hiện trạng sử dụng đất và phương án quy hoạch cho thấy, cơ cấu sử dụng đất khu vực có sự chuyển dịch rõ rệt theo hướng đô thị hóa và phát triển dịch vụ – hạ tầng đồng bộ, với các biến động chính như sau:

- Đất nhóm nhà ở tăng từ 583,25 ha lên 733,26 ha (*tăng 150.01 ha*), phản ánh xu hướng mở rộng quỹ đất ở đô thị, đáp ứng nhu cầu dân cư gia tăng và phát triển các khu nhà ở mới, khu hỗn hợp mật độ cao gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội đồng bộ.

- Đất công trình dịch vụ – công cộng đơn vị ở tăng từ 57,24 ha lên 97,57 ha (*tăng 40.33 ha*), thể hiện sự đầu tư đáng kể cho các dịch vụ công cộng cơ sở như giáo dục, y tế, văn hóa – thể thao, nhằm bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý và nâng cao chất lượng sống cho cư dân.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng tăng từ 35,97 ha lên 53.61 ha (*tăng 17,64 ha*), góp phần cải thiện chỉ tiêu cây xanh bình quân đầu người, hình thành hệ thống công viên – không gian mở – hành lang xanh kết nối liên hoàn giữa khu ở, khu công cộng và ven sông.

- Đất đường giao thông phân khu vực tăng từ 35,28 ha lên 90,53 ha (*tăng 55,25 ha*), cho thấy sự mở rộng và tái cấu trúc mạng lưới giao thông nội bộ, bảo đảm tính kết nối hiệu quả giữa các đơn vị ở và các khu chức năng đô thị, đồng thời tích hợp với hệ thống giao thông cấp đô thị và vùng.

- Đất bãi xe được bổ sung mới 14,83 ha, nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe ngày càng gia tăng, giảm áp lực lên mạng lưới lưu thông và nâng cao khả năng tiếp cận của cư dân trong khu đô thị.

- Đất cơ quan – trụ sở tăng từ 4,13 ha lên 12,82 ha (*tăng 8,69 ha*), phù hợp với định hướng hình thành khu vực trung tâm hành chính – dịch vụ công cộng.

- Đất di tích – tôn giáo giảm nhẹ từ 9,15 ha xuống 8,95 ha (*giảm 0,20 ha*), nhưng vẫn bảo đảm yêu cầu bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị văn hóa – tín ngưỡng hiện hữu.

- Đất đường giao thông tăng từ 134,59 ha lên 331,59 ha (*tăng 197 ha*), thể hiện sự ưu tiên cho hạ tầng giao thông khung, bao gồm các tuyến liên vùng, trục động lực và mạng lưới kết nối nội khu.

- Đất nông nghiệp giảm mạnh từ 1.464,4 ha xuống 573,97 ha (*giảm 890,43 ha*), chuyển đổi chủ yếu sang đất ở, đất công cộng, cây xanh và giao thông theo định hướng phát triển đô thị bền vững.

Bảng 16. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
	Diện tích khu vực lập quy hoạch	2400,78	100				
I	Đất đơn vị ở	990,72	41,27	69,77	-	-	-
1	Đất nhóm nhà ở	733,26	30,54	51,64	-	-	-
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng (1)	222,15	9,25	102,59	80	12	4,8
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	386,41	16,10	48,71	100	12	6,0
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	101,12	4,21	42,83	100	5	4,0
1.4	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	23,58	0,98	13,54	50	12	4,8
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	97,57	4,06	6,87	-	-	-
2.1	Đất giáo dục	52,14	2,17	3,67	-	-	-
a	Trường Mầm non	14,62	0,61	1,03	60	3	1,2
b	Trường Tiểu học	20,95	0,87	1,48	60	5	2,0
c	Trường THCS	16,57	0,69	1,17	40	5	2,0
2.2	Đất y tế	2,56	0,11	0,18	40	5	2,0
2.3	Đất văn hóa	5,23	0,22	0,37	40	3	1,2
2.4	Đất thể dục thể thao	12,85	0,54	0,90	25	2	0,5
2.5	Đất dịch vụ - công cộng (2)	24,79	1,03	1,75	40	8	3,6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	53,61	2,23	3,78	10	1	0,1
4	Đất đường giao thông phân khu vực	90,53	3,77	6,38	-	-	-
5	Bãi xe (3)	14,85	0,62	-	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
6	Nghĩa trang	0,27	0,01	-	-	-	-
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,63	0,03	-	-	-	-
II	Đất ngoài đơn vị ở	1410,06	58,73	-	-	-	-
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	64,29	2,68	-	-	-	-
1.1	Đất y tế	12,68	0,53	-	40	9	3,0
1.2	Đất giáo dục (Trường THPT, nghề)	12,93	0,54	-	30	3	0,9
1.3	Đất dịch vụ - công cộng	27,68	1,15	-	40	12	3,6
1.4	Đất thể dục thể thao	11,00	0,46	-	20	2	0,4
2	Đất hỗn hợp	27,82	1,16	-	-	-	-
2.1	Đất thương mại dịch vụ (chiếm 50%)	23,19	0,97	-	40	12	4,8
2.2	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (chiếm 10%)	4,64	0,19	-	-	-	-
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	11,46	0,48	-	40	12	2,8
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	93,95	3,91	-	5	1	0,05
5	Đất cây xanh chuyên dụng	185,41	7,72	-	-	-	-
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	21,73	0,91	-	-	-	-
7	Đất cơ quan, trụ sở	12,82	0,53	-	40	7	2,0
8	Đất di tích, tôn giáo	8,95	0,37	-	-	-	-
9	Đất quốc phòng	61,42	2,56	-	-	-	-
10	Đất đường giao thông	331,59	13,81	-	-	-	-
11	Hồ	11,52	0,48	-	-	-	-
12	Kênh, rạch	5,13	0,21	-	-	-	-

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
13	Đất nông nghiệp (4)	573,97	23,91	-	-	-	-

Ghi chú:

- (1) Bao gồm đất ở hiện hữu, đất ở phát triển mới, đất nông nghiệp và các loại đất khác;
- (2) Đã bao gồm đất công trình dịch vụ - công cộng trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- (3) Đã bao gồm đất bãi xe trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- (4) Diện tích đất đã bao gồm đất ở hiện trạng được công nhận xen kẹt trong đất nông nghiệp;

(Thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất từng đơn vị ở xem tại Phụ lục I)

Bảng 17. Thống kê sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp

TT	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp	Diện tích các khu đất sử dụng hỗn hợp (ha)	Tỷ lệ đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp (%)	
Đơn vị ở 1						
1	1-HH.01	4,10	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,64	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,98	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,25	6%
				- Đất bãi xe	0,41	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	2,05	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,41	10%
2	1-HH.02	2,25	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,90	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,54	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,14	6%
				- Đất bãi xe	0,23	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,13	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,23	10%
3	1-HH.03	1,77	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,71	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,42	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,11	6%
				- Đất bãi xe	0,18	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	0,89	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,18	10%
4	1-HH.04	1,66	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,66	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,40	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,10	6%
				- Đất bãi xe	0,17	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	0,83	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,17	10%
5	1-HH.05	3,31	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,32	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,79	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,20	6%
				- Đất bãi xe	0,33	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,66	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,33	10%
6	1-HH.06	4,04	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,62	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,97	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,24	6%
				- Đất bãi xe	0,40	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	2,02	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,40	10%
7	1-HH.07	2,96	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,18	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,71	24%

TT	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp		Diện tích các khu đất sử dụng hỗn hợp (ha)	Tỷ lệ đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp (%)				
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,18	6%				
				- Đất bãi xe	0,30	10%				
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,48	50%				
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,30	10%				
8	1-HH.08	1,88	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,75	40%				
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,45	24%				
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,11	6%				
				- Đất bãi xe	0,19	10%				
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	0,94	50%				
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,19	10%				
				Đơn vị ở 4						
				9	1-HH.09	2,52	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,01	40%
- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,60	24%								
- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,15	6%								
- Đất bãi xe	0,25	10%								
Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,26	50%							
	Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,25	10%							
	10	1-HH.10	6,06				Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	2,42	40%
								- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	1,45	24%
- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở				0,36	6%					
- Đất bãi xe				0,61	10%					
Ngoài đơn vị ở				Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	3,03	50%				
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,61	10%				
				5	4-HH.01	4,09	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	4,09	100%
								- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	4,09	100%
6	4-HH.02	3,03	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,03	100%				
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	3,03	100%				
Đơn vị ở 5										
1	5-HH.01	2,30	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	2,30	100%				
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	2,30	100%				
2	5-HH.02	1,59	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,64	40%				
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,38	24%				
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,10	6%				
				- Đất bãi xe	0,16	10%				
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	0,80	50%				
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,16	10%				
3	5-HH.03	2,41	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,96	40%				
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,58	24%				
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,14	6%				
				- Đất bãi xe	0,24	10%				
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,21	50%				
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,24	10%				

TT	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp		Diện tích các khu đất sử dụng hỗn hợp (ha)	Tỷ lệ đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp (%)
4	5-HH.04	3,02	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,02	100%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	3,02	100%
5	5-HH.05	2,83	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,13	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,68	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,17	6%
				- Đất bãi xe	0,28	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,42	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,28	10%
6	5-HH.06	2,42	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,97	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,58	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,15	6%
				- Đất bãi xe	0,24	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,21	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,24	10%
7	5-HH.07	3,39	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,36	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,81	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,20	6%
				- Đất bãi xe	0,34	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,70	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,34	10%
8	5-HH.08	3,21	Đơn vị ở	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,28	40%
				- Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,77	24%
				- Đất thương mại - dịch vụ công cộng đơn vị ở	0,19	6%
				- Đất bãi xe	0,32	10%
			Ngoài đơn vị ở	Đất thương mại - dịch vụ công cộng ngoài đơn vị ở	1,61	50%
				Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe)	0,32	10%

3.3.3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cấp đơn vị ở

a) Đất nhóm nhà ở

Tổng cộng đất nhóm nhà ở khoảng 733,26 ha (chiếm khoảng 30,54% tổng diện tích lập quy hoạch); bao gồm: đất nhóm nhà ở hiện trạng; đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đất nhóm nhà ở quy hoạch mới; đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp. Khuyến khích bố trí đa dạng loại hình nhà ở, gồm: ở liên kế kết hợp thương mại, liên kết vườn, biệt thự, chung cư thấp tầng, cao tầng,... nhằm phục vụ nhiều đối tượng ở.

❖ Đất nhóm nhà ở hiện trạng

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 222,1 ha, đạt chỉ tiêu 102,59 m²/ người; diện tích và chỉ tiêu trên bao gồm: đất ở hiện hữu, đất ở phát triển mới, đất nông nghiệp và các loại đất khác. Phân bố chủ yếu dọc theo tuyến đường Hùng Vương.

- Đối với khu vực hiện hữu (*đất ở hiện hữu, đất nông nghiệp xen cài đất ở,..*): khuyến khích thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo hướng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật – kiến trúc, được phép điều chỉnh tăng mật độ và tầng cao xây dựng phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và định hướng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch. Cải tạo và bổ sung hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc, đảm bảo điều kiện sinh hoạt và an toàn môi trường. Tổ chức tuyến giao thông phân tách ranh giới giữa khu vực phát triển nhà ở hiện trạng và đất nông nghiệp nhằm kiểm soát quá trình chuyển đổi sử dụng đất và hạn chế phát triển lan tỏa.

- Đối với khu vực đất ở xây dựng mới nằm trong quy hoạch đất nhóm nhà hiện trạng (*nếu có*): Các quỹ đất trống hoặc đất chưa xây dựng trong phạm vi nhóm nhà ở hiện trạng được cho phép xây dựng mới theo quy hoạch, bảo đảm phù hợp với hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan và các chỉ tiêu sử dụng đất được duyệt. Tuy nhiên, cần hướng đến tăng mật độ tập trung dân cư, giảm chỉ tiêu bình quân từ 50 – 60% chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân so với hiện tại.

- Quy hoạch bổ sung các công trình dịch vụ công cộng (*trường mầm non, trường học, khu cây xanh, sân chơi*), nâng cao chất lượng sống cho cư dân. Các tuyến đường hiện trạng được mở rộng mặt cắt, đồng bộ với hệ thống cấp điện, cấp – thoát nước, hạ tầng viễn thông.

- Về kiến trúc, khuyến khích áp dụng mô hình kiến trúc hiện đại – xanh, phù hợp điều kiện khí hậu địa phương; khuyến khích hợp khối công trình nhằm tiết kiệm quỹ đất, tối ưu công năng, tạo không gian linh hoạt đáp ứng nhu cầu ở, làm việc và liên hệ công tác giữa các cơ quan, tổ chức.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%; (*Mật độ xây dựng phù hợp của các loại hình nhà ở phù hợp theo QCVN01:2021/BXD*)

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần;

- Tầng cao tối đa: 12 tầng;

❖ Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 386,4 ha, đạt chỉ tiêu 48,71 m²/ người; bao gồm: các khu vực đã được xác định trong các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhằm phát triển khu dân cư hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở.

- Đối với các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tiếp tục áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc (*hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng; tầng cao*) theo hồ sơ đã được phê duyệt. Trường hợp phát sinh vướng mắc hoặc có sự khác biệt giữa chỉ tiêu đã được phê duyệt và quy định tại Thuyết minh, Bản vẽ và Quy định quản lý kèm theo quy hoạch phân khu thì cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định pháp luật.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 100% (*Mật độ xây dựng phù hợp của các loại hình nhà ở phù hợp theo QCVN01:2021/BXD*).

- Tầng cao tối đa : 12 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 6,0 lần.

❖ **Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới**

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 101,1 ha, khuyến khích bố trí nhiều loại hình nhà ở gồm: ở liên kế kết hợp thương mại, liên kế vườn, biệt thự, chung cư thấp tầng,... nhằm phục vụ nhiều đối tượng ở. Đối với các nhóm nhà ở mới tại các khu vực có cảnh quan đẹp, ven công viên, sông nước, kênh rạch; khuyến khích bố trí loại hình nhà ở có mật độ thấp như biệt thự, nhà vườn. Các loại hình này bố trí chủ yếu ở khu vực công viên rạch Vũng Gấm,.. bố trí không quá xa các trục giao thông chính và khu trung tâm, để đảm bảo đáp ứng giao thông thuận tiện.

Nhà ở liên kế:

- Đối với nhà ở dọc theo các trục đường chính, bố trí nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh thương mại. Bố trí theo mô hình ô cờ nhằm hình thành hệ thống tuyến phố liên tục, có nhịp điệu đô thị rõ ràng. Đối với nhà ở trong các tuyến đường nhỏ trong nhóm ở khuyến khích xây dựng nhà ở có sân vườn phía trước nhằm tăng không gian xanh và cải thiện vi khí hậu.

- Mật độ công trình được định hướng đồng nhất về hình thái kiến trúc, cao độ tầng và vật liệu chủ đạo, góp phần tạo nên bản sắc cảnh quan đô thị thống nhất.

- Tầng 1 của các công trình, ngoài chức năng ở, khuyến khích bố trí các hoạt động dịch vụ quy mô nhỏ như quán cà phê, cửa hàng thời trang, ăn uống, tiện ích thương mại... nhằm tăng tính sinh động và sức hấp dẫn cho không gian phố.

Nhà ở biệt thự:

- Khu vực nhà ở biệt thự xây mới được quy hoạch tập trung tại các khu phát triển mới và dọc theo các trục đường cảnh quan chính của toàn khu vực. Không gian kiến trúc được tổ chức trên nguyên tắc hài hòa giữa mảng xanh trong khuôn viên công trình và hệ thống cây xanh công cộng xung quanh, tạo nên môi trường sống chất lượng cao và gần gũi với thiên nhiên.

- Các lô đất biệt thự có diện tích từ 250–350 m²/hộ, được quy hoạch với mật độ xây dựng thấp, hình thái kiến trúc mềm mại, thoáng mở, gắn kết với hành lang cây xanh, tuyến đi bộ, hồ cảnh quan. Toàn bộ khu biệt thự hướng tới hình thành không gian sống sinh thái, thân thiện với văn hóa địa phương và góp phần tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu đô thị.

Nhà vườn:

- Khu nhà ở kiểu nhà vườn được bố trí tại phía Nam tiểu khu phía Đông, dọc tuyến đường gom cao tốc Bến Lức – Long Thành. Diện tích mỗi lô dao động từ 250–500 m²/hộ, phát triển theo mô hình nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh hộ gia đình, vừa đảm bảo không gian ở rộng rãi, xanh mát, vừa tạo điều kiện phát triển kinh tế hộ.

- Không gian khu nhà vườn được tổ chức xen cài cây xanh, đường dạo và hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, hướng đến hình thái khu dân cư sinh thái, mật độ thấp.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 100% (*Mật độ xây dựng phù hợp của các loại hình nhà ở phù hợp theo QCVN01:2021/BXD*)

- Tầng cao tối đa : 5 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,0 lần.

❖ Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 23,5 ha, đây là khu vực nhóm nhà ở thuộc đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (*loại đất chiếm 40% trong đất hỗn hợp – Quy định cụ thể tại cơ cấu các loại chức năng sử dụng đất trong các khu đất sử dụng hỗn hợp*), bố trí xen cài trong các ô phố chức năng. Khu vực này được định hướng phát triển theo mô hình đất hỗn hợp đã chức năng.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.

- Tầng cao tối đa : 12 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,8 lần.

b) Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 97,5 ha (*bao gồm đất công trình dịch vụ - công cộng trong đất hỗn hợp*, đáp ứng đầy đủ các chỉ tiêu và bán kính phục vụ theo QCVN 01:2021/BXD bao gồm các loại đất sau:

❖ Đất giáo dục

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 52,1 ha, gồm các loại hình sau:

Trường Mầm non:

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 14,6 ha; bố trí tại vị trí trung tâm của từng cụm dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ, thuận tiện và đảm bảo an toàn cho việc đưa đón trẻ, hướng đến đạt chuẩn quốc gia theo quy định hiện hành.

- Quy mô mỗi trường từ đáp ứng theo quy định, phục vụ nhu cầu chăm sóc – giáo dục trẻ em trước tuổi tiểu học, đồng thời kết hợp không gian cây xanh, sân chơi và khu sinh hoạt ngoài trời.

Trường Tiểu học:

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 20,9 ha, phân bố gắn với các đơn vị ở. Các cơ sở tiểu học được bố trí tại trục giao thông chính nội khu hoặc gần trung tâm công cộng đơn vị ở, bảo đảm bán kính phục vụ và quy mô công trình, hướng đến đạt chuẩn quốc gia theo quy định hiện hành.

- Hạ tầng kỹ thuật – xã hội được thiết kế theo tiêu chuẩn trường học xanh, an toàn, có khu sân chơi, thể dục thể thao, cây xanh cách ly, tạo môi trường học tập bền vững.

Trường Trung học cơ sở:

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 16,5 ha, phân bố gắn với các đơn vị ở. Các trường trung học cơ sở được bố trí tại các khu vực trung tâm khu vực, bảo đảm bán kính phục vụ và tiếp cận thuận lợi bằng các tuyến giao thông chính.

- Quy mô đảm bảo theo quy định, có thể kết hợp khu sinh hoạt cộng đồng, thư viện, sân thể thao và bãi xe tập trung, phục vụ không chỉ học sinh trong khu vực mà còn một phần dân cư lân cận.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,0 lần.

❖ Đất y tế

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 2,5 ha, được bố trí gắn với các đơn vị, nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện và phân bố hợp lý dịch vụ chăm sóc sức khỏe cơ sở cho người dân. Các công trình y tế trong khu vực bao gồm trạm y tế, phòng khám đa khoa khu vực và các cơ sở y tế cộng đồng, được quy hoạch theo hướng mở rộng chức năng, đáp ứng yêu cầu khám – chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe ban đầu và phòng ngừa dịch bệnh tại chỗ.

- Kiến trúc công trình hướng đến mô hình y tế xanh – thân thiện môi trường, có cây xanh, bãi đỗ xe, sân vườn cách ly, đáp ứng yêu cầu vệ sinh, an toàn và phòng cháy chữa cháy, đồng thời đóng vai trò hạt nhân phục vụ cộng đồng và nâng cao chất lượng sống đô thị.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,0 lần.

❖ Đất văn hóa - thể dục thể thao

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 18 ha, bao gồm: đất văn hóa và đất thể dục thể thao. Cụ thể:

Văn hóa:

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 5,2 ha, bố trí tại trung tâm các đơn vị ở, gắn với trục không gian công cộng chính. Các công trình văn hóa được định hướng phát triển đa năng và linh hoạt, gồm nhà văn hóa, thư viện, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, khu trưng bày hoặc bảo tồn giá trị địa phương.

- Không gian kiến trúc ưu tiên mở và kết nối với quảng trường, công viên cây xanh, tạo nên điểm nhấn cảnh quan và không gian giao tiếp cộng đồng. Các công trình được thiết kế theo hướng kiến trúc hiện đại, tiết kiệm năng lượng, kết hợp với vật liệu địa phương, không gian xanh và yếu tố chiếu sáng tự nhiên nhằm tạo môi trường sinh hoạt văn hóa bền vững.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần.

Thẻ dự thể thao:

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 12,8 ha, bố trí tương ứng với các trung tâm văn hóa, có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng đóng vai trò không gian sinh hoạt thể chất – cộng đồng. Quy hoạch bao gồm các loại hình như: sân bóng đá mini, sân tennis, bể bơi, nhà tập thể thao đa năng, cùng công viên, vườn hoa, đường dạo, khu vui chơi giải trí và không gian luyện tập ngoài trời.

- Các khu vực TDTT được kết hợp hài hòa với mạng lưới cây xanh và mặt nước, vừa tăng tính hấp dẫn cảnh quan, vừa phục vụ nhu cầu rèn luyện sức khỏe thường nhật của cư dân. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tổ chức đồng bộ và đảm bảo an toàn, có thể tổ chức các hoạt động cộng đồng, sự kiện văn hóa – thể thao quy mô nhỏ đến trung bình.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 25%.
- Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,5 lần.

❖ Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 53,6 ha, phân bố đồng đều tại các đơn vị ở, đóng vai trò là không gian sinh thái - nghỉ ngơi - giải trí của cư dân. Quỹ đất này bao gồm: cây xanh sử dụng công cộng, công viên, vườn hoa.

- Đối với cây xanh sử dụng công cộng bố trí tại trung tâm đơn vị ở, định hướng hình thành các công viên trung tâm, quảng trường cây xanh, hành lang sinh thái kết hợp với đường dạo bộ, đường xe đạp và không gian công cộng ngoài trời, tạo chuỗi sinh hoạt cộng đồng.

- Đối với hệ thống công viên, vườn hoa bố trí gần với các nhóm ở, đảm bảo quy mô tối thiểu 5.000 m²/1 đơn vị ở. Định hướng bố trí các công viên, vườn hoa, sân chơi nhỏ, đảm bảo bán kính phục vụ từ 200 – 300m, đảm bảo cư dân tiếp cận dễ dàng và an toàn.

- Ngoài ra, một phần diện tích cây xanh được kết hợp với đất văn hóa – thể dục thể thao để tổ chức sân chơi, khu tập thể dục, khu sinh hoạt cộng đồng ngoài trời và không gian tổ chức sự kiện quy mô nhỏ, hình thành mạng lưới không gian xanh liên kết toàn khu. Hệ thống cây xanh được thiết kế đồng bộ, ưu tiên loài bản địa, nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 10%.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,1 lần.

3.3.4. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cấp ngoài đơn vị ở

a) Đất dịch vụ công cộng đô thị

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 64,2 ha, bao gồm: đất y tế, đất giáo dục (đất trường THPT, trường nghề), đất thương mại, đất thể dục thể thao. Bố trí tập trung chủ yếu dọc theo các trục giao thông chính như đường Lê Hồng Phong, Huỳnh Thúc Kháng,... gồm các loại hình sau:

❖ Đất y tế

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 12,6 ha, bố trí 03 bệnh viện đa khoa khoa phân bố tương ứng 03 phân khu chức năng: phân khu phía Tây; phân khu trung tâm; phân khu phía Đông, Các công trình y tế được bố trí tại vị trí trung tâm tiểu khu, gần trục giao thông chính, bảo đảm bán kính phục vụ trung bình 2–3 km, thuận lợi cho người dân toàn đô thị tiếp cận dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

- Các bệnh viện được định hướng phát triển theo mô hình y tế hiện đại – đa tầng, bao gồm khu khám chữa bệnh, cấp cứu, phục hồi chức năng và chăm sóc sức khỏe cộng đồng, kết hợp không gian cây xanh, bãi đỗ xe và sân vườn cách ly nhằm đảm bảo môi trường điều trị thân thiện và an toàn sinh thái. Ngoài ra, quy hoạch khuyến khích liên kết y tế vùng, từng bước hình thành trung tâm y tế chất lượng cao, phục vụ không chỉ nội đô mà còn khu vực lân cận.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 9 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,0 lần.

❖ Đất giáo dục

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 12,9 ha, dành cho trường trung học phổ thông và trường dạy nghề, kết hợp với các trung tâm giáo dục – đào tạo kỹ năng, hướng nghiệp và nghiên cứu ứng dụng, hình thành mạng lưới giáo dục cấp đô thị đa cấp, hiện đại và linh hoạt. Các khu đất được bố trí gần trục giao thông chính, khu dân cư mật độ cao và khu dịch vụ công cộng, đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện và bán kính phục vụ hợp lý cho học sinh toàn khu.

- Các công trình giáo dục được thiết kế theo mô hình học tập mở, xanh kết hợp giữa không gian học – sinh hoạt – giao lưu ngoài trời, tạo môi trường giáo dục năng động, sáng tạo và gắn kết cộng đồng. Hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực kỹ thuật – dịch vụ chất lượng cao, phục vụ định hướng phát triển đô thị trong tương lai.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 30%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,9 lần.

❖ Đất dịch vụ - công cộng

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 27,6 ha, bố trí tại các nút giao thông quan trọng và khu trung tâm của các tiểu khu, đóng vai trò là hạt nhân dịch vụ – thương mại cấp đô thị. Quỹ đất này được định hướng phát triển đa dạng loại hình dịch vụ, bao gồm trung tâm thương mại, siêu thị, trung tâm tài chính – ngân hàng, bưu điện, dịch vụ bưu chính – viễn thông, trung tâm hành chính công và không gian dịch vụ hỗn hợp; và loại hình dịch vụ - công cộng khác.

- Các khu dịch vụ – công cộng được bố trí dọc theo các trục giao thông chính như Huỳnh Thúc Kháng, Lê Hồng Phong, và các tuyến trục hướng tâm, bảo đảm tính liên kết vùng và khả năng tiếp cận thuận tiện cho người dân toàn khu.

- Hình thức kiến trúc công trình hướng đến hiện đại, thông thoáng, kết hợp cây xanh – không gian mở – sân quảng trường, tạo nên hệ thống trung tâm dịch vụ đa năng, hoạt động linh hoạt ngày – đêm. Đây là động lực phát triển kinh tế – xã hội của đô thị, đồng thời góp phần hình thành bản sắc không gian trung tâm đô thị hiện đại.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 12 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,6 lần.

❖ Đất thể dục thể thao

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 11 ha, bố trí tại nút giao đường Huỳnh Thúc Kháng và đường Lê Hồng Phong, giữ vai trò là trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị. Khu vực này được định hướng phát triển khu phức hợp thể dục thể thao. các công trình thể thao tổng hợp, gồm sân vận động, nhà thi đấu đa năng, sân tennis, khu bơi lội, sân bóng đá mini, khu tập luyện thể chất ngoài trời, kết hợp cây xanh cảnh quan và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Đất thể dục thể thao được quy hoạch theo hướng mở, kết nối trực tiếp với công viên cây xanh, công trình văn hóa, thương mại dịch vụ và mạng lưới giao thông chính, tạo liên kết chức năng giữa khu luyện tập, vui chơi giải trí. Không gian công trình được định hướng kiến trúc nhẹ, thông thoáng, tận dụng chiếu sáng tự nhiên và năng lượng tái tạo, đảm bảo thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng. Đây là khu vực có ý nghĩa xã hội – cộng đồng cao, phục vụ đồng thời nhu cầu rèn luyện sức khỏe và tổ chức sự kiện văn hóa – thể thao cấp khu vực

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 20%.
- Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,4 lần.

b) Đất hỗn hợp ngoài đơn vị ở (chiếm 60%)

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 27,8 ha (*chiếm 60% trên tổng diện tích đất hỗn hợp*), bao gồm: đất thương mại dịch vụ (*chiếm 50%*) và đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe (*chiếm 10%*).

Khái niệm này mang tính mở và linh hoạt, phù hợp với các đô thị có mật độ dân cư cao, không gian hạn chế nhưng nhu cầu phát triển đa dạng, cho phép kết hợp giữa đất ở và dịch vụ – thương mại trong cùng khối tích công trình hoặc khu vực.

Đất sử dụng hỗn hợp là khu đất được định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng ở và một hay nhiều chức năng khác, nhằm tăng cường hiệu quả sử dụng đất, tạo tính linh hoạt trong không gian đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội. Loại đất này đóng vai trò trung gian giữa đất ở thuần túy và các khu chức năng khác, phù hợp với xu hướng phát triển đô thị đa năng, nén và bền vững. Để đảm bảo tính quản lý rõ ràng và phù hợp với từng cấp độ quy hoạch, đất hỗn hợp được định hướng phân cấp theo phạm vi và mức độ tích hợp chức năng như sau:

- Loại 1: là lô đất định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng nhóm nhà ở và một hoặc nhiều chức năng khác;

- Loại 2: là lô đất xây dựng công trình hỗn hợp, thường được tổ chức theo mô hình công trình đa năng (*mixed-use building*), tích hợp các chức năng ở, thương mại, văn phòng và dịch vụ trong cùng một khối tích công trình.

❖ **Đất thương mại dịch vụ**

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 23,1 ha, khu đất này được định hướng phát triển các hoạt động thương mại tổng hợp, bao gồm trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng cho thuê, khách sạn, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ công cộng, không gian bán lẻ...

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 12 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,8 lần.

❖ **Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị - bãi xe**

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 4,6 ha, việc bố trí bãi đỗ xe được nghiên cứu trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế, bảo đảm an toàn giao thông và hiệu quả sử dụng đất đô thị. Bãi đỗ xe được tổ chức linh hoạt dưới các hình thức ngầm, bán ngầm, nổi hoặc nhà để xe cao tầng; ưu tiên bố trí bãi đỗ xe ngầm, bán ngầm và bãi đỗ xe tập trung nhằm tiết kiệm quỹ đất.

- Việc xác định cụ thể vị trí, quy mô, hình thức và cơ cấu bãi đỗ xe do đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề xuất theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và nhu cầu sử dụng, bảo đảm không làm vượt các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa và phù hợp với định hướng không gian kiến trúc, cảnh quan của quy hoạch phân khu được duyệt.

c) Đất đào tạo – nghiên cứu

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 11,4 ha, xây dựng mới dọc theo đường ĐT.769G, bố trí các trung tâm công nghệ mới, viện nghiên cứu – chuyển giao kỹ thuật, khu khởi nghiệp sáng tạo và đào tạo nghề gắn với các lĩnh vực công nghiệp sạch, công nghiệp phụ trợ, logistics và dịch vụ đô thị. Khu vực được định hướng phát triển theo mô

hình ‘trung tâm đổi mới sáng tạo mở’, kết hợp giữa đào tạo, nghiên cứu ứng dụng và thử nghiệm công nghệ trong môi trường đô thị xanh – thông minh.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 12 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,8 lần.

d) Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 93,9 ha, là đất để làm không gian công cộng mở, phục vụ các mục đích công cộng tại đô thị và nông thôn. Đất cây xanh công cộng gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng và có thể bao gồm đất cây xanh sử dụng hạn chế theo quy định.

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

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.

e) Đất cây xanh sử dụng hạn chế

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 21,7 ha, là không gian xanh nằm trong đất không phải là “đất cây xanh công cộng”, như cây xanh trong khuôn viên công trình, vườn trên mái, vườn ươm, công viên chuyên đề,...

f) Đất cây xanh chuyên dụng

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 185,4 ha, là đất cây xanh công cộng được sử dụng để phục vụ một hoặc vài mục đích chuyên biệt như cách ly công nghiệp, xử lý môi trường, hành lang đệm ATMT, khu vực bảo vệ mặt nước,...

g) Đất cơ quan, trụ sở

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 12,8 ha, bố trí trụ sở cơ quan, tổ chức đoàn thể, quảng trường, đường giao thông, cây xanh,....

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,0 lần.

h) Đất quốc phòng

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 61,4 ha, gồm khu vực phía Bắc phân khu tiếp giáp với khu công nghiệp Nhơn Trạch.

Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

Thực hiện theo các quy định chuyên ngành.

i) Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 0,63 ha; Xây dựng trạm thu gom rác, trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước,... bố trí ở vị trí dễ tiếp cận từ các trục giao thông chính, thuận tiện cho việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị.

j) Đất di tích, tôn giáo

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 8,9ha;

k) Đất bãi xe

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 14,8 ha; Các công trình xây dựng mới bố trí bãi đỗ xe đảm bảo chỉ tiêu, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Tại các khu vực đất cây xanh có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc cao tầng, xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế.

- Việc xác định cụ thể vị trí, quy mô, hình thức và cơ cấu bãi đỗ xe do đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề xuất theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và nhu cầu sử dụng, bảo đảm không làm vượt các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa và phù hợp với định hướng không gian kiến trúc, cảnh quan của quy hoạch phân khu được duyệt.

l) Đất nông nghiệp

- Tổng diện tích quy hoạch 573,9 ha, phân bố chủ yếu tại khu vực phía Nam, tạo thành hành lang xanh kiểm soát phát triển giữa khu vực dân cư hiện hữu và khu vực đô thị phát triển mới.

- Trong phạm vi đất nông nghiệp, có một vài hộ dân cư hiện hữu đã được công nhận quyền sử dụng đất ở, nhưng nằm rải rác và phân tán trong phạm vi quy hoạch đất nông nghiệp: Đối với các khu vực này, cho phép người dân tiếp tục sử dụng ổn định phần đất ở đã được công nhận theo quy định và thực hiện cải tạo – chỉnh trang; Tuy nhiên, cần kiểm soát chặt chẽ việc phát triển mới, không cho phép chuyển mục đích sử dụng phần đất nông nghiệp liền kề sang đất ở, nhằm đảm bảo định hướng sử dụng đất theo quy hoạch.

3.3.5. Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở thuộc tiểu khu phía Tây

a) Đơn vị ở số 1

- Diện tích: 287,93 ha; Dân số: 24.417 người.



Hình 36. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 1

Bảng 18. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 1

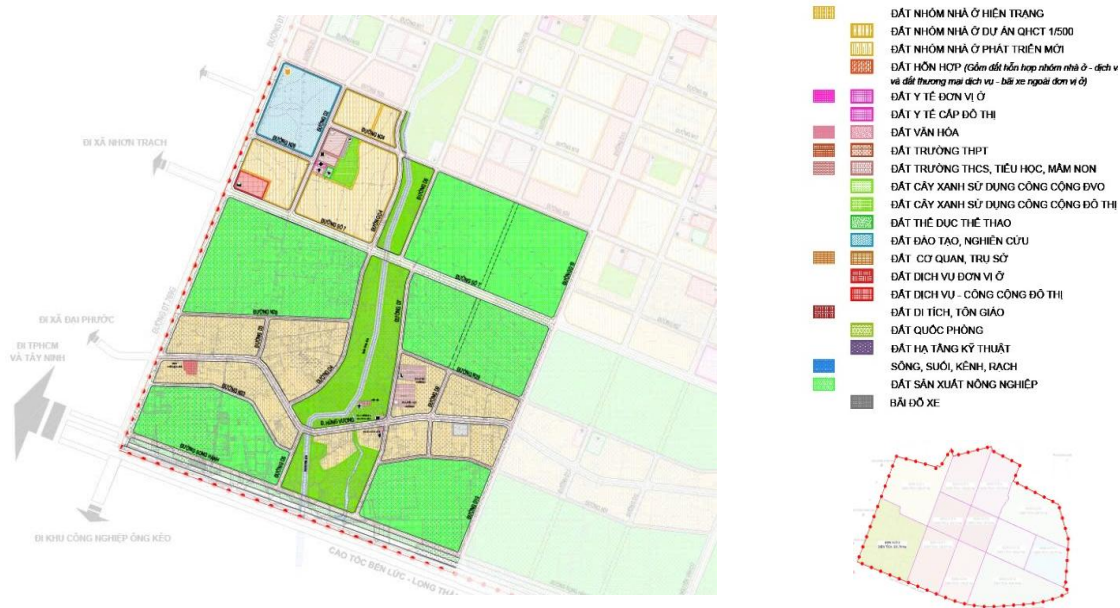
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		287,93			24417
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	112,13	38,94	45,92	
1	Đất nhóm nhà ở	66,14	22,97	27,09	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,00	0,00		
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	29,01	10,08	35,84	8094
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	29,80	10,35	36,04	8269
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	7,33	2,55	9,10	8054
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	15,39	5,35	6,30	
2.1	Đất giáo dục	8,89	3,09	3,64	
a	Trường mầm non	1,48	0,51	0,61	
b	Trường tiểu học	3,16	1,10	1,29	
c	Trường THCS	4,25	1,48	1,74	
2.2	Đất y tế	0,42	0,15	0,17	
2.3	Đất văn hóa	1,53	0,53	0,63	
2.4	Đất thể dục thể thao	2,72	0,94	1,11	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	1,83	0,64	0,75	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	8,61	2,99	3,53	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	15,10	5,24	6,18	
5	Bãi xe	6,89	2,39		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	175,80	61,06		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	13,68	4,75		
-	Đất y tế	5,11	1,77		
-	Đất giáo dục (trường THPT, nghề)	3,46	1,20		
-	Đất dịch vụ - công cộng	5,11	1,77		
-	Đất thể dục thể thao	0,00	0,00		
2	Đất hỗn hợp	18,33	6,37		
-	Thương mại dịch vụ	15,28	5,31		
-	HTKT khác - bãi xe	3,06	1,06		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	22,21	7,71		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	64,13	22,27		

6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	10,75	3,73		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,13	0,05		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	33,03	11,47		
11	Hồ	11,52	4,00		
12	Kênh, rạch	2,02	0,70		
13	Đất nông nghiệp	0,00	0,00		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

b) Quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 2

- Diện tích: 332,12 ha; Dân số: 12.649 người.



Hình 37. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 2

Bảng 19. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 2

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		332,12			12649
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	99,22	29,87	78,44	
1	Đất nhóm nhà ở	75,90	22,85	60,00	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	50,67	15,26	160,91	3149
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	25,23	7,60	26,56	9500
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	6,58	1,98	5,20	
2.1	Đất giáo dục	3,96	1,19	3,13	
a	Trường mầm non	0,62	0,19	0,49	
b	Trường tiểu học	2,34	0,70	1,85	
c	Trường THCS	1,00	0,30	0,79	
2.2	Đất y tế	0,11	0,03	0,09	
2.3	Đất văn hóa	0,36	0,11	0,28	
2.4	Đất thể dục thể thao	0,25	0,08	0,20	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	1,90	0,57	1,50	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,90	0,57	1,50	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	14,1	4,25	11,15	

5	Bãi xe	0,74	0,22		
6	Nghĩa trang	0	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	232,90	70,13		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,00	0,00		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	11,46	3,45		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	31,81	9,58		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	4,28	1,29		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,19	0,06		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	45,83	13,80		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	3,11	0,94		
13	Đất nông nghiệp	136,22	41,02		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

3.3.6. Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở thuộc tiểu khu trung tâm

a) Đơn vị ở số 3

- Diện tích: 168,63 ha; Dân số: 11.418 người.



Hình 38. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 3

Bảng 20. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 3

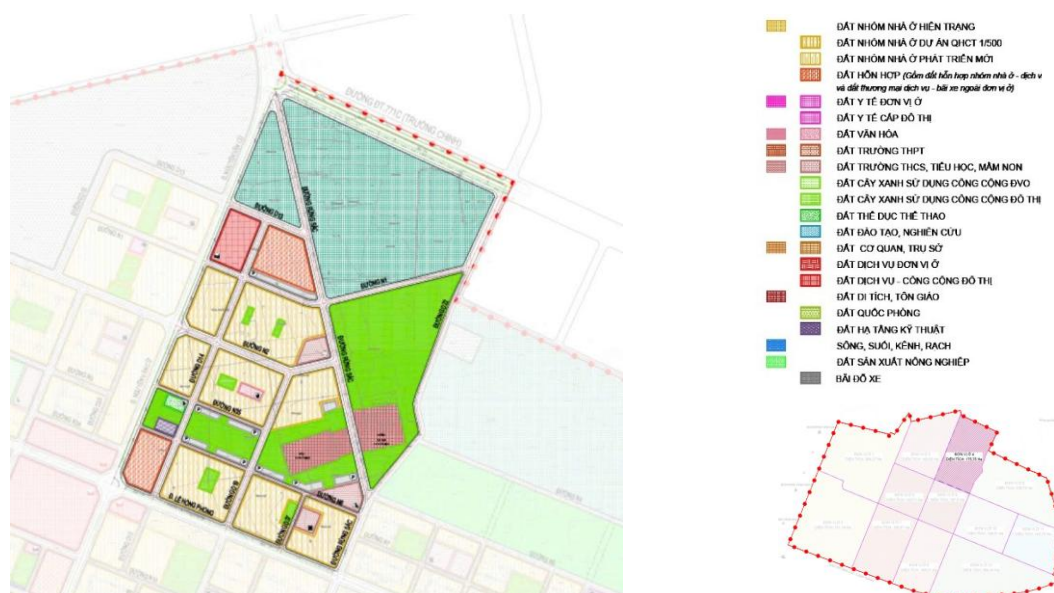
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		168,63			11418
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	80,03	47,46	70,09	
1	Đất nhóm nhà ở	60,38	35,81	52,88	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,00	0,00		
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	42,77	25,36	50,52	8466
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	17,61	10,44	59,65	2952
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	11,93	7,07	10,45	
2.1	Đất giáo dục	5,31	3,15	4,65	
a	Trường mầm non	2,26	1,34	1,98	
b	Trường tiểu học	1,71	1,01	1,50	

c	Trường THCS	1,34	0,79	1,17	
2.2	Đất y tế	0,4	0,24	0,35	
2.3	Đất văn hóa	0,00	0,00	0,00	
2.4	Đất thể dục thể thao	2,60	1,54	2,28	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	3,62	2,15	3,17	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,41	2,62	3,86	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	2,94	1,74	2,57	
5	Bãi xe	0,37	0,22		
6	Nghĩa trang	0	0,00		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	88,60	52,54		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	5,43	3,22		
-	Đất giáo dục (trường THPT, nghề)	1,54	0,91		
-	Đất dịch vụ - công cộng	3,89	2,31		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,00	0,00		
9	Đất quốc phòng	59,58	35,33		
10	Đất đường giao thông	23,59	13,99		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	0,00	0,00		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

b) Đơn vị ở số 4

- Diện tích: 175,70 ha; Dân số: 12.045 người.



Hình 39. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 4

Bảng 21. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 4

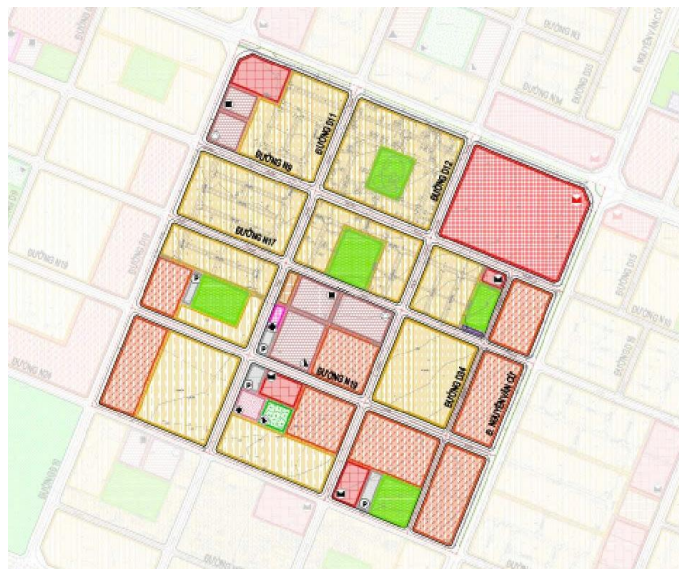
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
	Tổng	175,70			12045

I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	67,19	38,24	55,78	
1	Đất nhóm nhà ở	45,48	25,89	37,76	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,00	0,00		
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	0,00	0,00		0
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	38,36	21,83	44,80	8562
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	7,12	4,05	20,44	3483
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	7,37	4,19	6,12	
2.1	Đất giáo dục	3,34	1,90	2,77	
a	Trường mầm non	0,8	0,46	0,66	
b	Trường tiểu học	1,10	0,63	0,91	
c	Trường THCS	1,44	0,82	1,20	
2.2	Đất y tế	0,00	0,00	0,00	
2.3	Đất văn hóa	0,5	0,28	0,42	
2.4	Đất thể dục thể thao	0,51	0,29	0,42	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	3,02	1,72	2,51	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,67	0,95	1,39	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	8,31	4,73	6,90	
5	Bãi xe	3,85	2,19		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,51	0,29		
II	Đất ngoài đơn vị ở	108,51	61,76		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,00	0,00		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	28,69	16,33		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	43,91	24,99		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	6,21	3,53		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	29,70	16,90		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	0,00	0,00		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

c) Đơn vị ở số 5

- Diện tích: 122,73 ha; Dân số: 19.913 người.



Hình 40. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 5

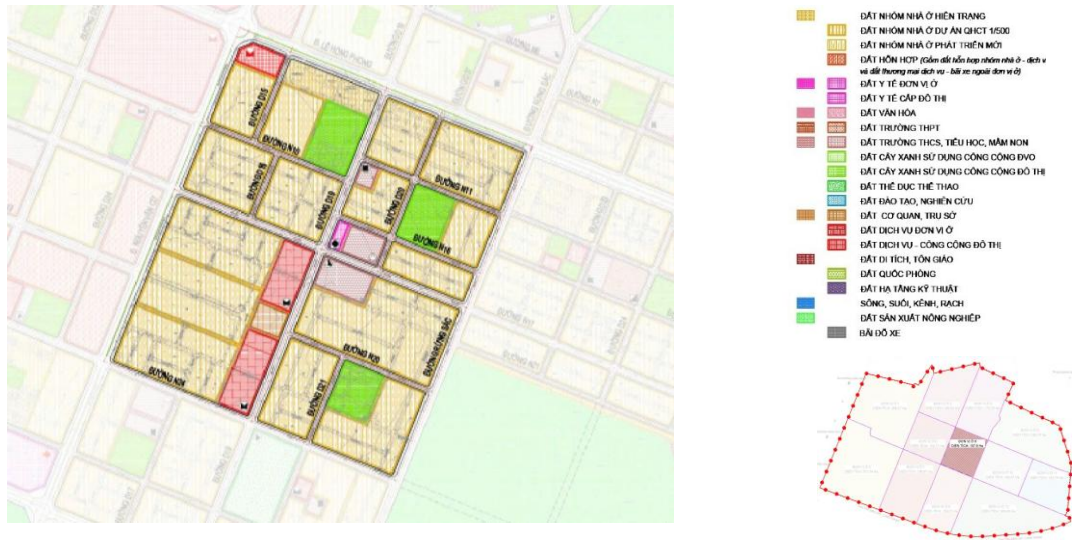
Bảng 22. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 5

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		122,73			19913
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	85,09	69,33	42,73	
1	Đất nhóm nhà ở	55,83	45,49	28,04	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,00	0,00		
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	35,57	28,98	31,60	11255
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	11,14	9,08	40,00	2785
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	9,12	7,43	15,54	5873
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	12,23	9,97	6,14	
2.1	Đất giáo dục	6,31	5,14	3,17	
a	Trường mầm non	1,95	1,59	0,98	
b	Trường tiểu học	2,48	2,02	1,25	
c	Trường THCS	1,88	1,53	0,94	
2.2	Đất y tế	0,26	0,21	0,13	
2.3	Đất văn hóa	0,60	0,49	0,30	
2.4	Đất thể dục thể thao	0,60	0,49	0,30	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	4,46	3,63	2,24	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,59	5,37	3,31	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	7,31	5,96	3,67	
5	Bãi xe	3,01	2,45		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,12	0,10		
II	Đất ngoài đơn vị ở	37,64	30,67		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	9,87	8,04		
-	Đất dịch vụ - công cộng	9,87	8,04		
2	Đất hỗn hợp	9,49	7,73		
-	Thương mại dịch vụ	7,91	6,45		
-	HTKT khác - bãi xe	1,58	1,29		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,35	0,29		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,00	0,00		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	17,93	14,61		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	0,00	0,00		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

d) Đơn vị ở số 6

- Diện tích: 107,88 ha; Dân số: 12.252 người.



Hình 41. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 6

Bảng 23. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 6

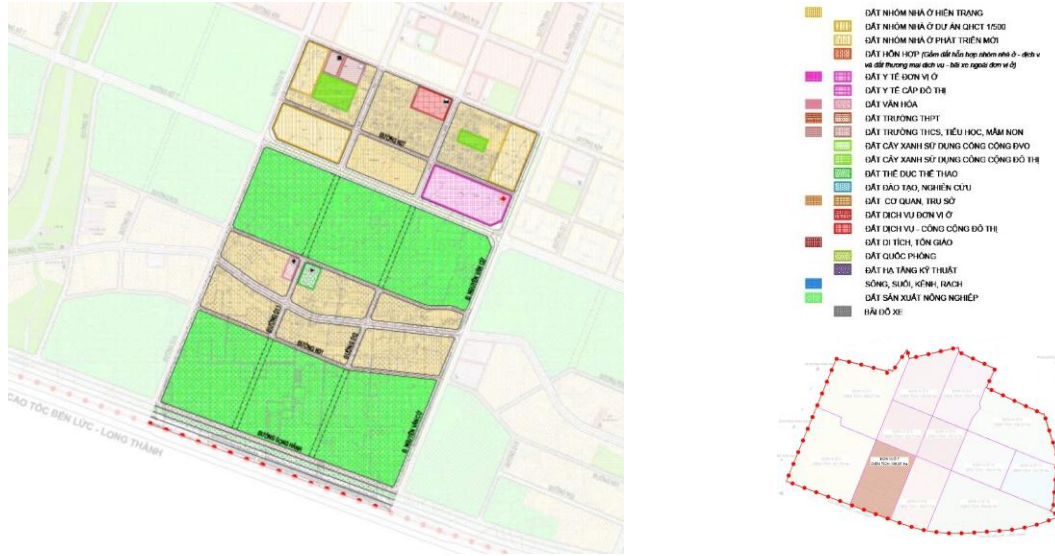
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		107,88	100,00		12252
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	92,07	85,34	75,15	
1	Đất nhóm nhà ở	71,06	65,87	58,00	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2,24	2,08	26,76	837
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	68,82	63,79	60,29	11415
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	8,46	7,84	6,90	
2.1	Đất giáo dục	3,27	3,03	2,67	
a	Trường mầm non	0,44	0,41	0,36	
b	Trường tiểu học	1,13	1,05	0,92	
c	Trường THCS	1,70	1,58	1,39	
2.2	Đất y tế	0,36	0,33	0,29	
2.3	Đất văn hóa	0,00	0,00	0,00	
2.4	Đất thể dục thể thao	0,00	0,00	0,00	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	4,83	4,48	3,94	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7,37	6,83	6,02	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	5,18	4,80	4,23	
5	Bãi xe	0,00	0,00		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	15,81	14,66		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	1,04	0,96		
-	Đất dịch vụ - công cộng	1,04	0,96		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,93	0,86		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,00	0,00		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	13,84	12,83		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		

13	Đất nông nghiệp	0,00	0,00		
----	-----------------	------	------	--	--

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

e) Đơn vị ở số 7

- Diện tích: 196,95 ha; Dân số: 13.105 người.



Hình 42. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 7

Bảng 24. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 7

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		196,95	100,00		13105
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	73,18	37,16	55,84	
1	Đất nhóm nhà ở	60,19	30,56	45,93	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	49,40	25,08	53,48	9237
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	10,79	5,48	27,90	3868
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	4,84	2,46	3,69	
2.1	Đất giáo dục	1,77	0,90	1,35	
a	Trường mầm non	0,74	0,38	0,56	
b	Trường tiểu học	1,03	0,52	0,79	
c	Trường THCS	0,00	0,00		
2.2	Đất y tế	0,00	0,00		
2.3	Đất văn hóa	0,53	0,27	0,40	
2.4	Đất thể dục thể thao	0,85	0,43	0,65	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	1,69	0,86	1,29	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,75	1,40	2,10	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	5,40	2,74	4,12	
5	Bãi xe	0,00	0,00		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	123,77	62,84		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	5,58	2,83		
-	Đất y tế	5,58	2,83		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		

5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,88	1,46		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,00	0,00		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	30,40	15,44		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	84,91	43,11		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

f) Đơn vị ở số 8

- Diện tích: 168,18 ha; Dân số: 7.610 người.



Hình 43. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 8

Bảng 25. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 8

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		168,18	100,00		7610
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	85,02	50,55	111,72	
1	Đất nhóm nhà ở	63,58	37,80	83,55	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	34,17	20,32	188,06	1817
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	29,41	17,49	50,77	5793
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	10,7	6,36	14,06	
2.1	Đất giáo dục	4,76	2,83	6,25	
a	Trường mầm non	1,06	0,63	1,39	
b	Trường tiểu học	2,34	1,39	3,07	
c	Trường THCS	1,36	0,81	1,79	
2.2	Đất y tế	0,00	0,00		
2.3	Đất văn hóa	1,12	0,67	1,47	
2.4	Đất thể dục thể thao	4,41	2,62	5,80	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	0,41	0,24	0,54	

3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,77	1,65	3,64	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	7,97	4,74	10,47	
5	Bãi xe	0,00	0,00		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	83,16	49,45		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,00	0,00		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,43	1,44		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,27	0,16		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	25,07	14,91		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	55,39	32,93		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

3.3.7. Quy hoạch sử dụng đất các đơn vị ở thuộc tiểu khu phía Đông

a) Quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 9

- Diện tích: 238,75 ha; Dân số: 8.800 người.



Hình 44. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 9

Bảng 26. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 9

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		238,75	100,00		8800
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	72,60	30,41	83	
1	Đất nhóm nhà ở	50,31	21,07	57	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	6,45	2,70	75,53	854
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	39,65	16,61	57,44	6903
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	4,21	1,76	40,36	1043
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		

2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	8,71	3,65	9,90	
2.1	Đất giáo dục	7,85	3,29	8,92	
a	Trường mầm non	1,70	0,71	1,93	
b	Trường tiểu học	2,55	1,07	2,90	
c	Trường THCS	3,60	1,51	4,09	
2.2	Đất y tế	0,86	0,36	0,98	
2.3	Đất văn hóa	0,00	0,00		
2.4	Đất thể dục thể thao	0,00	0,00		
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	0,00	0,00		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,48	2,71	7,36	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	7,10	2,97	8,07	
5	Bãi xe	0,00	0,00		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	166,15	69,59		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	8,63	3,61		
-	Đất y tế	1,99	0,83		
-	Đất giáo dục (trường THPT, nghề)	6,64	2,78		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	11,24	22,34		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	77,37	153,79		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,12	0,24		
9	Đất quốc phòng	1,84	0,77		
10	Đất đường giao thông	25,52	10,69		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	41,43	17,35		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

b) Quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 10

- Diện tích: 149,74 ha; Dân số: 7.602 người



Hình 45. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 10

Bảng 27. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 10

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		149,74	100,00		7602
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	71,63	47,84	94	
1	Đất nhóm nhà ở	56,57	37,78	74	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	4,71	3,15	78	606
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	51,86	34,63	74	6996
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	3,38	2,26	4	
2.1	Đất giáo dục	2,11	1,41	3	
a	Trường mầm non	1,07	0,71	1	
b	Trường tiểu học	1,04	0,69	1	
c	Trường THCS	0	0,00		
2.2	Đất y tế	0	0,00		
2.3	Đất văn hóa	0	0,00		
2.4	Đất thể dục thể thao	0	0,00		
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	1,27	0,85	2	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5,06	3,38	7	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	6,62	4,42	9	
5	Bãi xe	0	0,00		
6	Nghĩa trang	0	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	78,11	52,16		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	20,06	13,40		
-	Đất giáo dục (trường THPT, nghề)	1,29	0,86		
-	Đất dịch vụ - công cộng	7,77	5,19		
-	Đất thể dục thể thao	11,00	7,35		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,00	0,00		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	15,91	10,63		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	42,14	28,14		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

c) Quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 11

- Diện tích: 142.79 ha; Dân số: 7.677 người



Hình 46. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 11

Bảng 28. Thống kê cơ cấu sử dụng đất đơn vị ở số 11

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		142,76	100,00		7677
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	74,54	52,21	97,10	
1	Đất nhóm nhà ở	61,10	42,80	79,59	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	7,80	5,46	121,31	643
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	53,30	37,34	75,77	7034
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	4,48	3,14	5,84	
2.1	Đất giáo dục	2,85	2,00	3,71	
a	Trường mầm non	1,50	1,05	1,95	
b	Trường tiểu học	1,35	0,95	1,76	
c	Trường THCS	0	0,00		
2.2	Đất y tế	0	0,00		
2.3	Đất văn hóa	0,53	0,37	0,69	
2.4	Đất thể dục thể thao	0	0,00		
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	1,10	0,77	1,43	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,07	2,85	5,30	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	4,89	3,43	6,37	
5	Bãi xe	0,00	0,00		
6	Nghĩa trang	0,00	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	68,22	47,79		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,00	0,00		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	0,00	0,00		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,00	0,00		
8	Đất di tích, tôn giáo	0,00	0,00		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	17,29	12,11		

11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	50,93	35,68		

(Xem chi tiết thông kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

d) Quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 12

- Diện tích: 309,41 ha; Dân số: 4.512 người



Hình 47. Vị trí, ranh giới, quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 12

Bảng 29. Thông kê quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở số 12

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
Tổng		309,41	100,00		4512
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	78,02	25,22	172,92	
1	Đất nhóm nhà ở	66,71	21,56	147,85	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	66,71	21,56	147,85	4512
1.2	Đất nhóm nhà ở dự án đã duyệt 1/500	0,00	0,00		
1.3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới	0,00	0,00		
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	0,00	0,00		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	3,50	1,13	7,76	
2.1	Đất giáo dục	1,72	0,56	3,81	
a	Trường mầm non	1,00	0,32	2,22	
b	Trường tiểu học	0,72	0,23	1,60	
c	Trường THCS	0,00	0,00		
2.2	Đất y tế	0,15	0,05	0,33	
2.3	Đất văn hóa	0,06	0,02	0,13	
2.4	Đất thể dục thể thao	0,91	0,29	2,02	
2.5	Đất dịch vụ - công cộng	0,66	0,21	1,46	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,93	0,62	4,28	
4	Đất đường giao thông phân khu vực	5,61	1,81	12,43	
5	Bãi xe	0,00	0,00		
6	Nghĩa trang	0,27	0,00		
II	Đất ngoài đơn vị ở	231,39	74,78		
1	Đất dịch vụ công cộng đô thị	0,00	0,00		
2	Đất hỗn hợp	0,00	0,00		
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,00	0,00		

4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	0,00	0,00		
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	0,00		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	12,14	3,92		
7	Đất cơ quan, trụ sở	0,79	0,26		
8	Đất di tích, tôn giáo	2,03	0,66		
9	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
10	Đất đường giao thông	53,48	17,28		
11	Hồ	0,00	0,00		
12	Kênh, rạch	0,00	0,00		
13	Đất nông nghiệp	162,95	52,66		

(Xem chi tiết thống kê quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục 1)

3.4. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội các cấp

3.4.1. Đất giáo dục

- Hệ thống hạ tầng giáo dục cấp đơn vị ở trên địa bàn bao gồm: 22 trường Mầm non, được phân bố đều trong các đơn vị ở và nhóm ở; 19 Trường tiểu học, được phân bố gắn với các đơn vị ở và nhóm ở; 09 trường Trung học cơ sở, được phân bố gắn với các đơn vị ở và nhóm ở;

- Hệ thống hạ tầng giáo dục cấp đô thị trên địa bàn bao gồm: 4 trường THPT và 1 trường dạy nghề;

- Kết hợp với các công trình giáo dục cấp đơn vị ở tạo thành hệ thống công trình giáo dục đảm bảo quy mô phục vụ cho toàn bộ cư dân trong tương lai.



Hình 48. Vị trí, quy mô các công trình giáo dục

3.4.2. Đất y tế

- Hệ thống hạ tầng y tế cấp đơn vị ở trên địa bàn gồm 09 trạm y tế, tổng quy mô khoảng 2,56ha.

- Hệ thống hạ tầng y tế cấp đô thị trên địa bàn gồm 03 bệnh viện. tổng quy mô khoảng 12,68.



Hình 49. Vị trí, quy mô đất công trình y tế

3.4.3. Đất cây xanh, văn hóa TDTT

- Hệ thống hạ tầng văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở gồm: 11 công trình văn hóa và 11 công trình thể dục thể thao.
- Hệ thống hạ tầng thể dục thể thao cấp đô thị gồm 1 công trình với quy mô khoảng 1ha.
- Bố trí kết hợp các trung tâm đơn vị ở với các công trình văn hóa – TDTT, đảm bảo phù hợp theo quy định



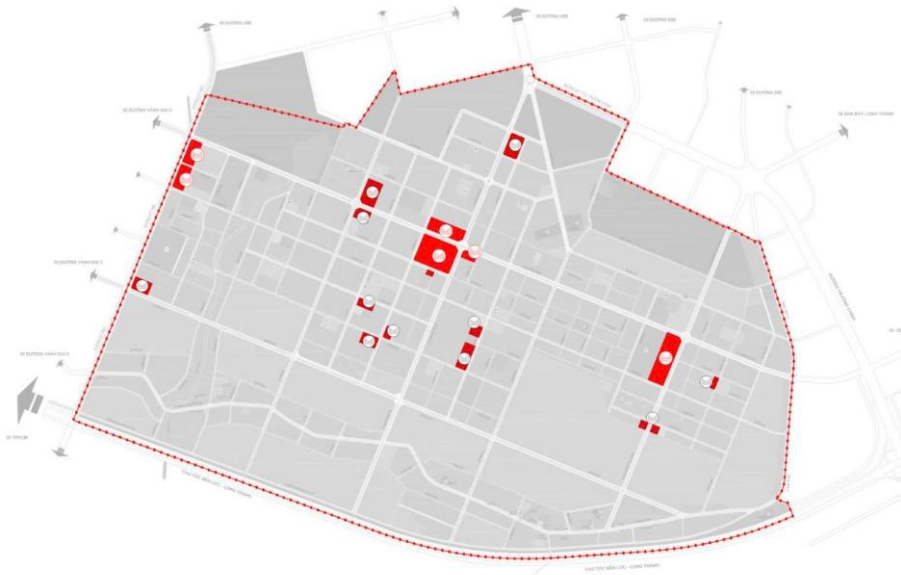
Hình 50. Vị trí, quy mô đất cây xanh công cộng, thể dục thể thao



Hình 51. Vị trí, quy mô đất công trình văn hóa



Hình 52. Vị trí, quy mô các cơ quan, trụ sở; di tích, tôn giáo



Hình 53. Vị trí, quy mô đất công trình thương mại dịch vụ

Bảng 30. Rà soát nhu cầu và phương án quy hoạch hạ tầng xã hội

STT	Loại công trình công cộng	Hiện trạng ¹ (ha)	Quy mô tối thiểu đáp ứng cho 142.000 người (ha)	Quy hoạch ² (ha)	Ghi chú
I	Quy mô dân số	12.478 người	142.000 người		
II	Công trình công cộng cấp đô thị	13,23	169,62	173,09	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	- Đất giáo dục	2,03	5,68	12,93	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Trường Trung học phổ thông	2,03	5,68	12,93	
	- Đất y tế	0	5,68	12,68	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Bệnh viện đa khoa	0	5,68	12,68	
	- Đất văn hóa- thể dục thể thao	10,98	11,36	11,00	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Trung tâm thể dục - thể thao	10,98	11,36	11	
	- Đất công trình thương mại	0,22	12	27,68	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Chợ	0,22	12	27,68	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	0	85,2	93,95	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	- Đất bãi xe	0	49,7	14,85	<p>- Phân khu Phước An 1 được lập trên cơ sở cập nhật phần lớn các dự án QHCT đã được phê duyệt. Hiện nay, một số dự án trong khu vực chưa bố trí quỹ đất cho bãi đỗ xe theo quy định.</p> <p>- Đối với các khu vực xây dựng mới, đã bổ sung quỹ đất bãi đỗ xe bảo đảm đáp ứng chỉ tiêu sử dụng đất theo quy chuẩn hiện hành, phục vụ nhu cầu đỗ xe nội bộ của dự án và một phần nhu cầu công cộng khu vực lân cận.</p> <p>- Đối với các khu đất cây xanh công cộng, khuyến khích nghiên cứu tích hợp các bãi đỗ xe công cộng trong giai đoạn triển khai chi tiết tiếp theo, trên cơ sở nhu cầu thực tế và điều kiện sử dụng đất cụ thể.</p>
III	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	5.72	83,16	151,18	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	- Đất giáo dục	3,65	25,56	52,14	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Trường mầm non	1,12	8,52	14,62	

STT	Loại công trình công cộng	Hiện trạng ¹ (ha)	Quy mô tối thiểu đáp ứng cho 142.000 người (ha)	Quy hoạch ² (ha)	Ghi chú
	+ Trường Tiểu học	1,55	9,23	20,95	
	+ Trường Trung học cơ sở	0,98	7,81	16,57	
	- Đất y tế	0,12	0,6	2,56	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Trạm y tế	0,12	0,6	2,56	
	- Đất văn hóa- thể dục thể thao	0,96	13,1	18,08	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Sân tập luyện - thể dục thể thao	0	7,1	12,85	
	+ Trung tâm văn hóa	0,96	6	5,23	
	- Đất thương mại	0,99	2,4	24,79	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	+ Chợ	0,99	2,4	24,79	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	0	41,5	53,61	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu
	Cây xanh sử dụng công cộng	0	28,4		
	Công viên, vườn hoa	0	6		
	Sân chơi	0	7,1		
	TỔNG CỘNG	18,95	252,78	324,27	Đáp ứng đủ quy mô tối thiểu; xây dựng thêm khoảng 305ha diện tích cho công trình hạ tầng xã hội (bao gồm quy hoạch mới và cập nhật theo các dự án QHCT 1/500 đã được phê duyệt và đang đầu tư xây dựng)

¹Diện tích hiện trạng bao gồm các công trình hạ tầng xã hội đã được xây dựng (không bao gồm diện tích các công trình hạ tầng xã hội đã được phê duyệt/ đang đầu tư xây dựng theo các dự án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt).

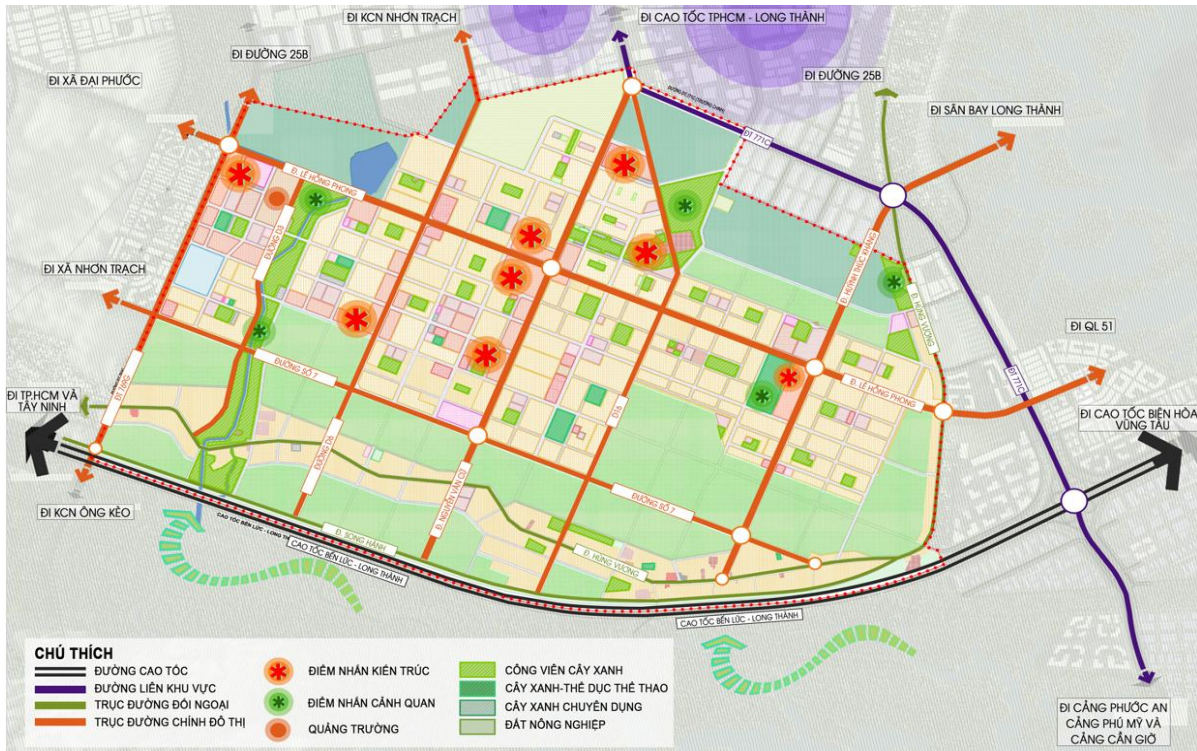
²Diện tích quy hoạch bao gồm các công trình hạ tầng xã hội được quy hoạch mới và các cập nhật theo các dự án QHCT tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

3.5. Thiết kế đô thị

3.5.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể

Không gian đô thị được tổ chức theo mô hình đô thị công nghiệp – dịch vụ, dựa trên mối liên kết vùng với các khu công nghiệp, khu dịch vụ hậu cần cảng làm động lực chính để hình thành các khu thương mại dịch vụ, khu ở, khu hỗn hợp đa chức năng nhằm

đáp ứng nhu cầu nhà ở, vui chơi, giải trí cho chuyên gia, người lao động. Tổ chức không gian bảo đảm chuyển tiếp hợp lý và hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan. .



Hình 54. Khung thiết kế đô thị tổng thể

3.5.2. Quy định về mật độ và tầng cao xây dựng công trình

Việc quản lý không gian kiến trúc – cảnh quan trong khu vực quy hoạch được thực hiện theo các chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi công trình; bảo đảm tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

a) Quy định về mật độ xây dựng

- Khuyến khích áp dụng mật độ xây dựng thấp hơn mức tối đa cho phép, nhằm tăng diện tích không gian mở, cải thiện thông gió – vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị.

- Việc tăng tầng cao kết hợp giảm mật độ xây dựng được khuyến khích đối với các khu vực có khả năng hạ tầng đáp ứng, nhằm tối ưu sử dụng đất và mở rộng không gian xanh.

- Các chỉ tiêu mật độ xây dựng cụ thể của từng ô phố được quy định trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu.

b) Quy định về tầng cao và chiều cao công trình

- Chiều cao công trình được xác định từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (quy ước ±0.000) đến cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng theo quy hoạch.

- Cao độ đỉnh mái được tính từ cao độ vỉa hè (hoặc cao độ mặt đất theo quy hoạch) đến điểm cao nhất của mái, bao gồm cả bộ phận kỹ thuật cố định.

- Tầng cao công trình phải phù hợp với định hướng không gian kiến trúc đô thị. Cụ thể: Ưu tiên bố trí công trình cao tầng dọc các trục giao thông chính, tuyến đường

có lộ giới lớn, nhằm tạo điểm nhấn và hiệu quả sử dụng đất; Chiều cao tối đa không được vượt quá quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt, trừ các công trình điểm nhấn được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

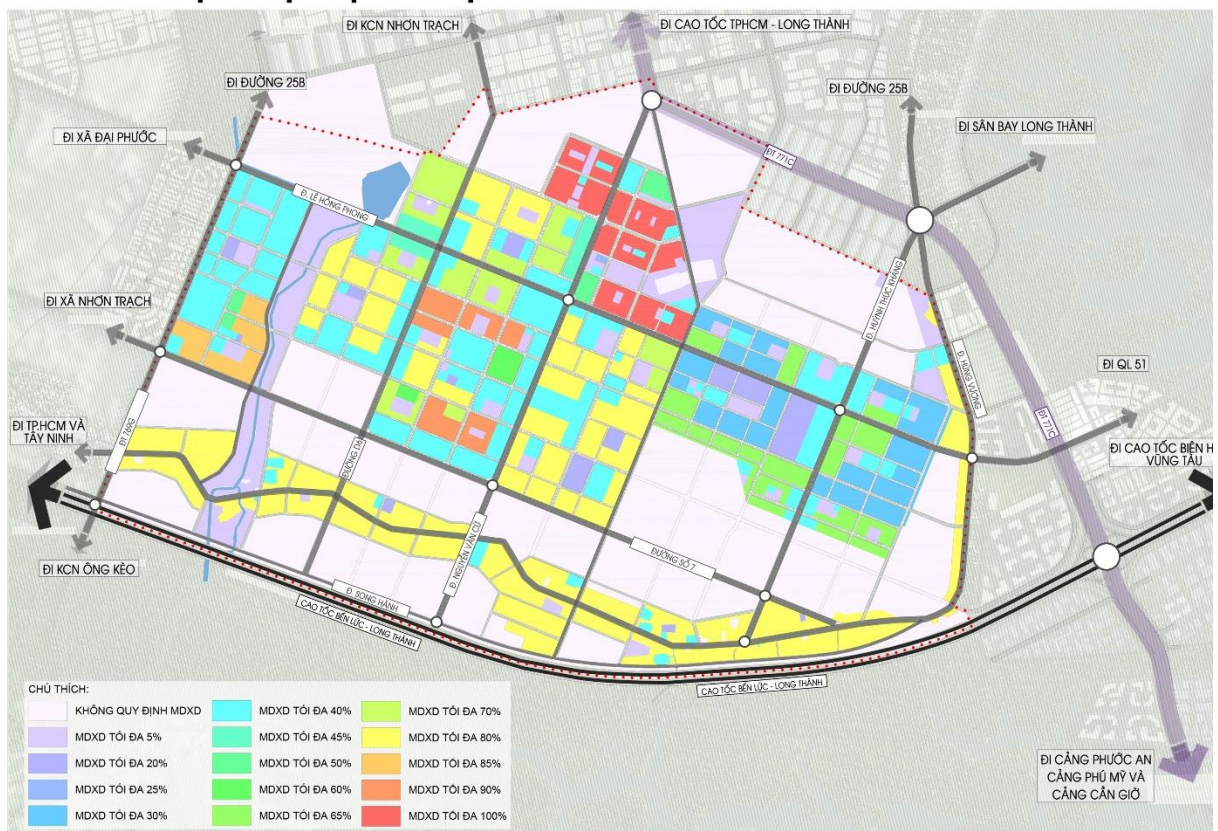
Ghi chú:

- Đối với các khu đất đã xác định chỉ tiêu sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc giao đất theo hợp đồng BT; các chỉ tiêu nêu tại quyết định, văn bản phê duyệt liên quan được giữ nguyên và áp dụng trong quá trình triển khai thủ tục đấu giá, đấu thầu hoặc giao đất nhằm bảo đảm tính kế thừa và ổn định của quá trình đầu tư.

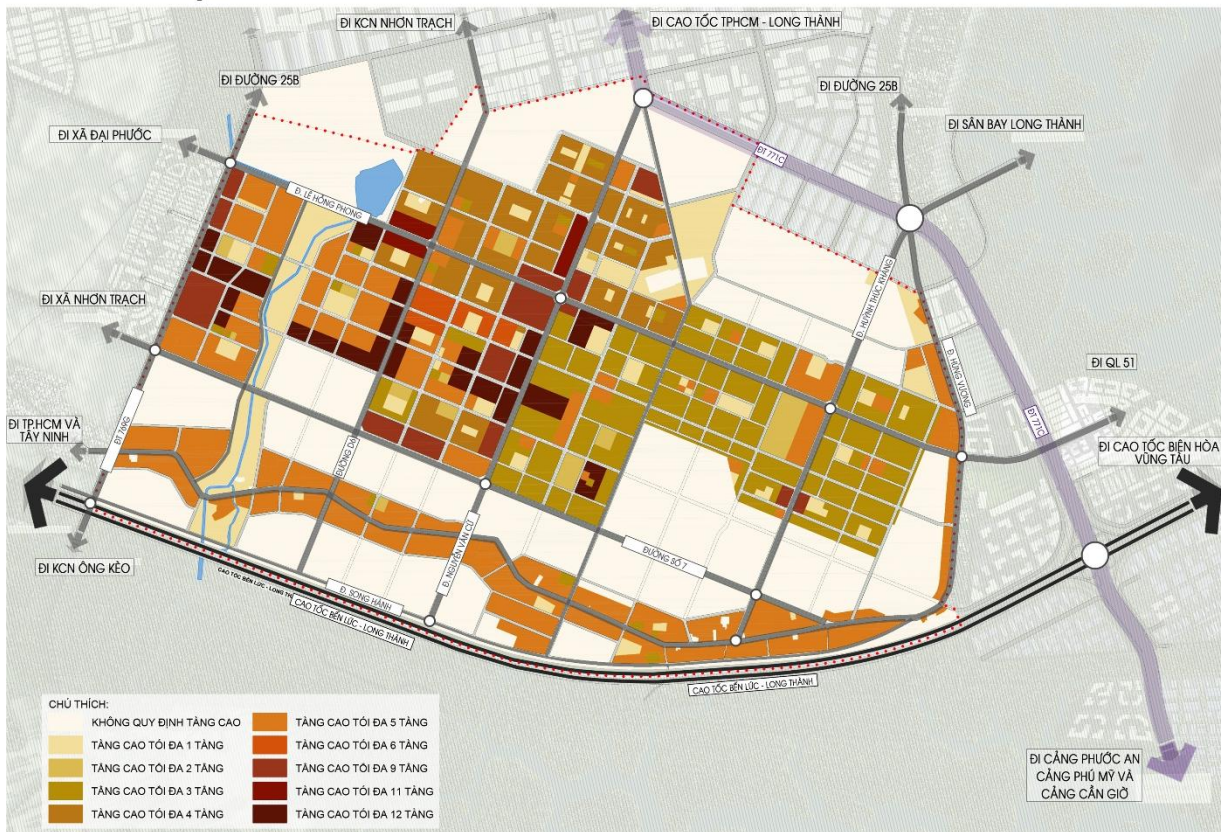
- Đối với các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tiếp tục áp dụng các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc theo hồ sơ đã được phê duyệt. Trường hợp phát sinh vướng mắc hoặc có sự khác biệt giữa chỉ tiêu đã được phê duyệt và quy định tại Thuyết minh và Quy định quản lý của quy hoạch phân khu thì cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định pháp luật.

- Mật độ xây dựng từng lô đất xây dựng công trình được xác định cụ thể theo QCVN01:2021/BXD; quy định chi tiết của từng ô phố xem tại Quy định quản lý ban hành theo quy hoạch phân khu.

- Riêng các khu vực xác định điểm nhấn đô thị thì tầng cao xây dựng không khống chế và tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan. Tầng cao xây dựng tối đa sẽ được xem xét quyết định trong các bước quy hoạch tiếp theo và được Hội đồng Tư vấn xem xét, có ý kiến.



Hình 55. Phân bố mật độ xây dựng



Hình 56. Phân bố tầng cao công trình

3.5.3. Quy định về khoảng lùi

- Các quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong phạm vi phân khu Phước An 1 được áp dụng nghiêm ngặt theo QCVN01:2021/BXD và các văn bản pháp lý hiện hành. Việc xác định chỉ giới được căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình, chiều rộng lộ giới, nhằm đảm bảo yêu cầu đồng bộ về cảnh quan, tầm nhìn và sự an toàn trong sử dụng đất. Tất cả các công trình trong khu vực phải được bố trí trong giới hạn từ mép chỉ giới xây dựng của tuyến đường trở vào, bảo đảm trật tự và tính hợp pháp của hoạt động xây dựng.

- Ngoại lệ được áp dụng đối với các công trình có quy mô nhỏ, chiều cao hạn chế ($H_{max} \leq 3,5m$) như ki-ốt dịch vụ, bãi đỗ xe, nhà xe, nhà bảo vệ, đường đi bộ, đường dạo, trạm điện và các công trình phụ trợ khác,... Các công trình này được phép bố trí ngoài mép chỉ giới xây dựng nhưng tuyệt đối không vượt quá chỉ giới đường đỏ; đồng thời phải đảm bảo không che khuất tầm nhìn, không cản trở dòng người và phương tiện lưu thông trên vỉa hè, không làm ảnh hưởng đến hệ thống biển báo – tín hiệu giao thông, cũng như không gây tác động tiêu cực đến hình khối kiến trúc của công trình chính.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu đối với các tuyến đường quy hoạch được xác định trên cơ sở phân cấp mạng lưới giao thông và tính chất không gian kiến trúc đô thị, nhằm bảo đảm an toàn giao thông, hình thành cảnh quan và đặc trưng hình thái đô thị.

- Khoảng lùi của công trình tính từ chỉ giới đường đỏ được quy định linh hoạt theo bề rộng lộ giới, chiều cao công trình và giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Trong phạm vi khoảng lùi, cần bố trí cây xanh, vườn cảnh và không gian mở phù hợp tầm nhìn giao thông. Đối với các công trình cao tầng, khu vực này nên được thiết

kế linh hoạt, kết hợp không gian đi bộ, sinh hoạt cộng đồng và cảnh quan, góp phần nâng cao chất lượng không gian đô thị và tính hấp dẫn kiến trúc đường phố.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định trên phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần. Các quy định này nhằm bảo đảm sự đồng bộ trong tổ chức không gian, tạo cảnh quan đô thị hiện đại, đồng thời đáp ứng yêu cầu an toàn, thoát hiểm, chiếu sáng, thông gió và phòng cháy chữa cháy trong khu vực quy hoạch.

Bảng 31. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

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



Hình 57. Quy định khoảng lùi trên các trục đường từ cấp phân khu vực

Ghi chú:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ quy hoạch phân khu xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường để xác định sơ bộ hướng tuyến; các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ và quy hoạch chi tiết được phê duyệt sẽ áp dụng theo hồ sơ hiện có. Đối với các tuyến đường chưa có, chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng tỷ lệ 1/500 khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng trên bản vẽ quy hoạch phân khu để đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, các yếu tố cảnh quan, thiết kế đô thị (nếu có); chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy định về quản lý hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và các quy định chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

b) Quy định về phần công trình được phép nhô ra quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đầy đủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi và các bộ phận kiến trúc được phép vượt chỉ giới nhằm bảo đảm an toàn, mỹ quan và tính đồng bộ của hệ thống hạ tầng đô thị. Việc kiểm soát các bộ phận nhô ra được thực hiện một cách thống nhất trên toàn tuyến, góp phần hình thành diện mạo kiến trúc đô thị hài hòa.

- Trong khoảng không gian từ mặt vỉa hè đến cao độ 3,5m, mọi bộ phận của công trình không được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ, ngoại trừ đường ống thoát nước mưa bố trí ngoài nhà được phép vượt không quá 0,20m và các chi tiết trang trí như bậu cửa, gờ chỉ từ cao độ 1,0m trở lên được phép vượt giới hạn tương tự. Từ cao độ 3,5m trở lên, các bộ phận cố định như ban công, ô văng, sê-nô và mái đua có thể vượt chỉ giới theo bề rộng lộ giới, với điều kiện phần nhô ra phải nhỏ hơn bề rộng vỉa hè tối thiểu 1,0m, bảo đảm an toàn hệ thống kỹ thuật và tính thống nhất của hình thức kiến trúc. Ban công chỉ được sử dụng đúng chức năng, không được che chắn để tạo lô-gia, và mặt dưới của ban công, ô văng phải cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m.

- Đối với phần công trình dưới mặt đất, mọi cấu kiện như móng, tường ngầm hoặc đường ống kỹ thuật đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, nhằm bảo đảm an toàn công trình và quyền sử dụng đất của các bất động sản liền kề. Lưu vực thoát nước và các bộ phận kỹ thuật khác phải được bố trí trong phạm vi lô đất, không được ảnh hưởng đến công trình kế cận.

- Mái đón và mái hè phổ được khuyến khích tổ chức dọc theo tuyến phố để tăng mức độ tiện nghi cho người đi bộ và cải thiện thẩm mỹ không gian. Các bộ phận này phải được bố trí ở cao độ tối thiểu 3,5m tính từ mặt vỉa hè, bảo đảm yêu cầu phòng cháy chữa cháy và không được sử dụng vào các mục đích khác như bố trí ban công, sân thượng hoặc vật dụng trang trí. Hình thức mái hè phổ phải được tổ chức liên tục theo cụm công trình để tạo nhịp điệu và bản sắc kiến trúc cho từng tuyến đô thị.

- Đối với các bộ phận nhô ra không cố định, như cánh cửa mở ra ngoài, việc sử dụng phải bảo đảm an toàn giao thông đô thị; theo đó, tại độ cao dưới 2,5m, cánh cửa (trừ cửa thoát nạn công trình công cộng) khi mở không được vượt quá chỉ giới đường

đồ. Các bộ phận được phép nhô ra quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ bao gồm bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, ô văng, mái đua, mái đón và các bộ phận kiến trúc nhỏ không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và an toàn đô thị. Riêng ban công được phép vươn ra tối đa 1,40m nhưng không được che chắn chuyển thành không gian khép kín.

- Trong quan hệ với các công trình liền kề, mọi bộ phận của công trình, kể cả thiết bị kỹ thuật, móng công trình, đường ống ngầm và cấu kiện phụ trợ, đều phải nằm hoàn toàn trong ranh giới lô đất. Nghiêm cấm việc xả nước mưa, nước thải, khí thải hoặc nước ngưng tụ điều hòa sang lô đất hoặc công trình kế cận nhằm bảo đảm môi trường đô thị bền vững, giữ gìn trật tự xây dựng và bảo vệ quyền lợi của các chủ sử dụng đất lân cận. Các quy định này là cơ sở pháp lý và kỹ thuật nhằm kiểm soát hình thái kiến trúc đô thị, bảo đảm sự đồng bộ và hài hòa không gian đô thị

3.5.4. Cảnh quan đô thị dọc trục đường chính, khu trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và ô phố

a) Cảnh quan đô thị dọc các trục không gian chính



Hình 58. Các trục không gian chính

- Trên các trục giao thông chính của khu vực, bao gồm đường Lê Hồng Phong, đường 769G, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Huỳnh Thúc Kháng,.. cần tập trung tổ chức các công trình kiến trúc có hình thức hiện đại, tạo lập bộ mặt đô thị đặc trưng. Dọc các tuyến này, khuyến khích bố trí các khu ở kết hợp thương mại – dịch vụ, công trình hỗn hợp, trung tâm thương mại – văn phòng – dịch vụ đô thị với mật độ xây dựng hợp lý, tạo điểm nhấn kiến trúc, đồng thời dành quỹ đất cho không gian mở, quảng trường và cảnh quan đô thị.

- Không gian dọc tuyến phải đảm bảo tôn trọng và khai thác giá trị cảnh quan tự nhiên như rạch Vũng Gấm, khu vực hồ Hạnh Phúc,... Cần tổ chức hành lang cây xanh, cây bóng mát và cây cảnh quan phù hợp với quy chuẩn an toàn giao thông; Hình thành các điểm nhấn cảnh quan tại giao lộ, cửa ngõ đô thị bằng tượng đài, vườn hoa, mảng xanh nghệ thuật, nhằm tăng tính nhận diện và bản sắc cho khu vực.

- Định hướng tổ chức hành lang cây xanh tán lớn, tạo bóng mát và cảnh quan hài hòa, đồng thời bố trí các không gian công cộng quy mô vừa và nhỏ như vườn hoa, sân chơi, công viên cộng đồng, kết nối trực tiếp với sông rạch và công trình công cộng.

- Các tuyến phố đi bộ cần được tổ chức gắn với hệ thống tiện ích đô thị, kết nối với trạm trung chuyển, bến xe buýt, điểm dừng giao thông công cộng, đảm bảo tính tiếp cận thuận lợi cho cư dân và người lao động.

- Đối với kiến trúc tuyến phố, loại hình nhà phố thương mại (shophouse) cần phát triển theo hướng đồng bộ, khuyến khích khoảng lùi tối thiểu 3m tại tầng trệt và thiết kế mái đua che nắng, che mưa nhằm tạo không gian đi bộ thân thiện.

- Khu vực có chức năng thương mại – dịch vụ, các công trình cao tầng cần được tổ chức theo nguyên tắc giảm mật độ xây dựng, tăng không gian mở, ưu tiên không gian công cộng và cảnh quan xanh.



Hình 59. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Lê Hồng Phong



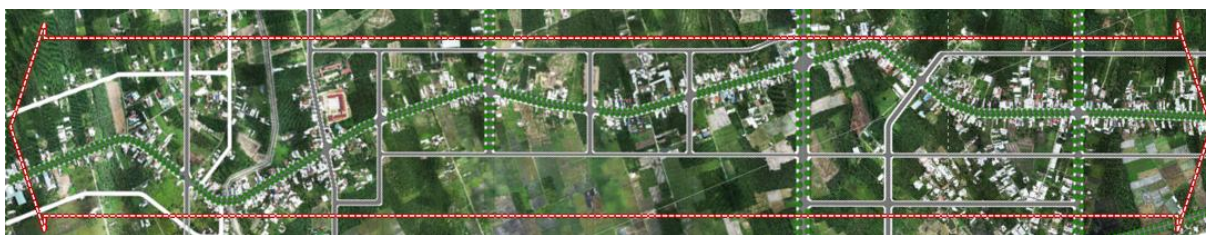
Hình 60. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Huỳnh Thúc Kháng



Hình 61. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Nguyễn Văn Cừ



Hình 62. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường N4



Hình 63. Minh họa cảnh quan đô thị dọc đường Hùng Vương

- Đối với hệ thống đường phân khu vực, cần tổ chức đa dạng chức năng đô thị, bao gồm: khu ở, công trình công cộng, hành chính, giáo dục – đào tạo, dịch vụ đô thị. Không gian cảnh quan dọc tuyến ưu tiên cây xanh tán vừa và nhỏ, tạo tỷ lệ hài hòa với kiến trúc công trình và tỷ lệ con người.

- Trong các cụm dân cư, khuyến khích bố trí công viên nội bộ, sân chơi thiếu nhi, vườn hoa nhỏ kết hợp với điểm dừng xe buýt, liên kết chặt chẽ với hệ thống giao thông công cộng lớn. Trên các tuyến đi bộ, cần đảm bảo không gian xanh, tiện ích đô thị và điểm nhìn hướng về cảnh quan sông rạch, không gian công cộng và công trình điểm nhấn.

- Kiến trúc loại hình nhà phố cần quản lý đồng bộ, đảm bảo sự thống nhất về khoảng lùi, tầng cao, hình thức kiến trúc tại các đoạn phố thương mại – dịch vụ. Đối với các công trình cao tầng và trung tâm dịch vụ, cần khuyến khích thiết kế theo hướng thân thiện môi trường, kiến trúc xanh, cảnh quan mở, ưu tiên cộng đồng.



Hình 64. Cảnh quan đô thị dọc đường phân khu vực

- Việc bố trí cây xanh đô thị phải tuân thủ nghiêm các quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật liên quan đến quản lý cây xanh, công viên đô thị.

- Hệ thống cây xanh cần được tổ chức đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là việc bố trí đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp ngầm nhằm đảm bảo không xung đột với việc trồng cây tán lớn, rễ sâu.

Cây xanh trên giải phân cách:

- Trên các tuyến đường có giải phân cách rộng từ 2m trở lên, khi không bị hạn chế bởi hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm hoặc nổi, cần ưu tiên trồng cây xanh bóng mát tán lớn, rễ cọc để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

- Tầng thấp được bố trí cây cỏ, hoa trang trí nhằm tăng tính thẩm mỹ, đồng thời góp phần giảm bụi và tiếng ồn giao thông.

Cây xanh trên vỉa hè:

- Trên vỉa hè, cần lựa chọn cây xanh trung tán, rễ cọc, tán lá thưa để phù hợp với cảnh quan đặc trưng của từng tuyến phố trong khu vực Phước An.

- Khoảng cách trồng cây phải được tính toán hợp lý, phù hợp với từng loài cây và cấu trúc kiến trúc đô thị hai bên tuyến đường.

- Ở các khu vực có công trình lớn, hàng rào dài, khuyến khích bố trí thêm bồn hoa, thảm cỏ nhằm tăng cường tính liên tục và hấp dẫn của không gian phố.

❖ Thiết kế vỉa hè

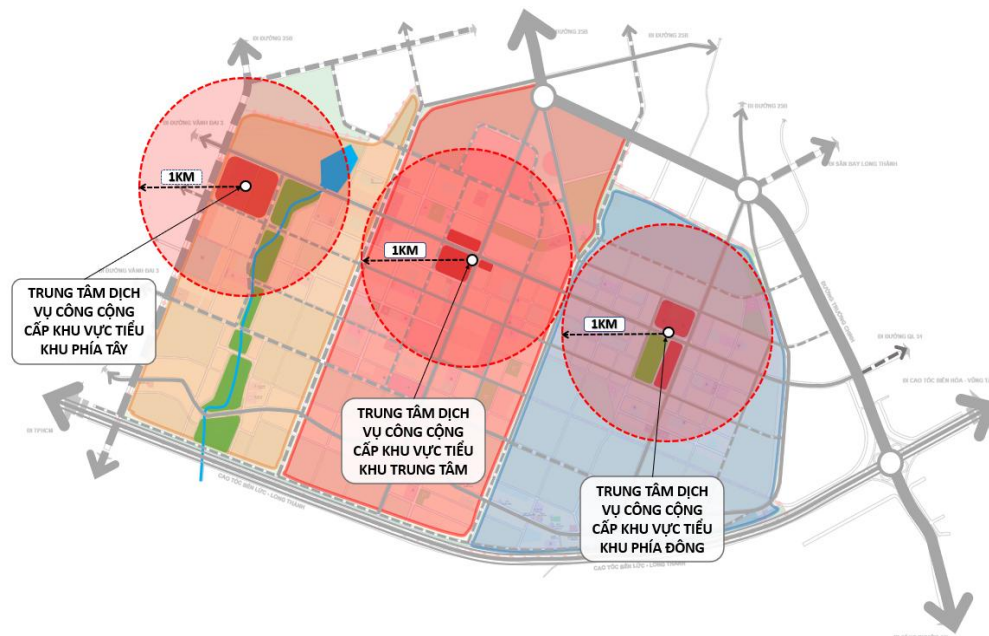
- Hệ thống chiếu sáng vỉa hè phải được thiết kế đồng bộ với chiếu sáng giao thông, tuân thủ quy chuẩn – tiêu chuẩn và bảo đảm an toàn cho người đi bộ. Chiếu sáng cần được tăng cường tại các khu vực có mật độ sử dụng cao như công trình công cộng, công viên, khu thương mại, đồng thời bố trí bổ sung tại bến xe buýt, vị trí có góc khuất, điểm qua đường, khu vực ghé ngồi, biển thông tin, lối ra vào xe cơ giới và vịnh đậu xe để bảo đảm tầm nhìn và an toàn vào ban đêm.

- Không gian vỉa hè phải được bố trí tiện ích đô thị một cách hợp lý và không cản trở dòng người đi bộ. Các thiết bị kỹ thuật như hố ga, hộp điện, cột chiếu sáng và trụ bảo vệ phải được tổ chức trong cùng dải kỹ thuật, bảo đảm mỹ quan và an toàn. Việc trồng cây xanh phải tuân thủ khoảng cách hợp lý, ưu tiên các loài cây tán đứng, phù hợp khí hậu và không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông; hố trồng cây cần được xử lý hoàn thiện đồng bộ, bảo đảm thoát nước và an toàn sử dụng.

- Việc sử dụng vỉa hè phải tuân thủ nguyên tắc ưu tiên tuyệt đối cho người đi bộ; mọi hình thức chiếm dụng vỉa hè cho mục đích kinh doanh, để xe hoặc tập kết vật liệu đều phải được kiểm soát theo quy định, bảo đảm không ảnh hưởng đến an toàn giao thông và cảnh quan đô thị. Công tác duy tu, bảo trì vỉa hè cần thực hiện định kỳ nhằm duy trì mặt lát ổn định, an toàn và đồng bộ, đồng thời kiểm tra hệ thống thoát nước, chiếu sáng và cây xanh để bảo đảm vận hành hiệu quả.

b) Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

Căn cứ vào cấu trúc phân khu chức năng và định hướng phát triển đô thị công nghiệp – dịch vụ tại Phước An, không gian trung tâm đô thị được tổ chức gồm 03 trung tâm dịch vụ công cộng cấp khu vực nằm tại các nút giao giữa trục Đông Tây (đường Lê Hồng Phong) với các trục Bắc Nam (đường ĐT.769G, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Huỳnh Thúc Kháng), phân bố cân đối trên toàn phạm vi quy hoạch.



Hình 65. Định hướng 03 khu vực trung tâm

- *Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu phía Tây:* Nằm trong bán kính phục vụ 1 km tính từ giao cắt với tuyến đường ĐT.769G (đường từ khu công nghiệp Nhơn Trạch V đến đường Khu công nghiệp Ông Kèo) và đường Lê Hồng Phong (đường ra cầu Phú Mỹ 2 kết nối TP. Hồ Chí Minh về hướng Tây và về khu vực Long Thành ở hướng Đông). Đây là trung tâm phục vụ dân cư khu vực phía Tây, đồng thời đóng vai trò cửa ngõ kết nối với khu vực TP. Hồ Chí Minh. Trung tâm định hướng phát triển các chức năng hành chính – chính trị, dịch vụ công cộng gắn kết với các không gian ở và khu đô thị công nghiệp dịch vụ phía Bắc

- *Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu trung tâm:* Bố trí tại khu vực lõi của đô thị, tiếp giáp các trục giao thông huyết mạch như đường Lê Hồng Phong và đường. Đây là trung tâm dịch vụ tổng hợp, giữ vai trò hạt nhân tổ chức không gian cảnh quan chung. Định hướng hình thành khu trung tâm thương mại – dịch vụ quy mô lớn, các công trình công cộng đa chức năng, không gian sinh hoạt cộng đồng, qua đó tạo lập bộ mặt đô thị hiện đại, đồng bộ.

- *Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu phía Đông:* Được xác định tại khu vực nút giao đường Lê Hồng Phong và đường Huỳnh Thúc Kháng, đóng vai trò cửa ngõ phía Đông của khu vực. Đây là trung tâm thương mại – dịch vụ kết hợp điểm nhấn cảnh quan quan trọng, đóng vai trò cửa ngõ hướng ra khu vực sân bay Long Thành và các đô thị trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

❖ **Định hướng phát triển các trung tâm phát triển mới (tại tiểu khu phía Tây; tiểu khu Trung tâm; tiểu khu phía Đông)**

Về định hướng phát triển:

- Phát triển các khu trung tâm công cộng và dịch vụ đáp ứng nhu cầu đô thị. Hạ tầng kỹ thuật đầu tư đồng bộ, bảo đảm kết nối thuận tiện với hệ thống giao thông chính, giao thông công cộng và mạng lưới không gian đi bộ, tạo sự liên kết chặt chẽ với các khu chức năng kế cận.

- Tổ chức các ô phố với quy mô khối tích lớn, hạn chế chia nhỏ lô đất hoặc mở các tuyến đường nội bộ nhỏ gây chia cắt không gian chung, bảo đảm tính thống nhất trong cấu trúc tổng thể của khu đô thị.

Tổ chức không gian đô thị:

- Các công trình kiến trúc hiện đại, khối tích lớn, cao tầng, bố trí tại các trục chính và các khu trung tâm dịch vụ, hình thành diện mạo đồng bộ và thống nhất.

- Khu vực ven trục giao thông chính sẽ ưu tiên bố trí không gian công cộng, thương mại – dịch vụ, tạo bộ mặt sinh động và hấp dẫn. Các nhóm nhà ở được bố trí phía trong, tổ chức thành cụm quanh các trung tâm nhóm ở, hình thành cấu trúc mở, thuận lợi cho sinh hoạt cộng đồng, đồng thời kết nối hài hòa với các không gian dịch vụ và cây xanh bao quanh.

- Các hành lang kỹ thuật và tuyến điện cao thế kết hợp với dải cây xanh và hành lang sinh thái tạo thành hành lang xanh cách ly, đóng vai trò lá phổi xanh, góp phần cân bằng môi trường đô thị.

Định hướng kiến trúc đô thị:

- Công trình xây dựng cần được nghiên cứu với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật; khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc đối với các công trình trọng điểm.

- Khuyến khích áp dụng loại hình kiến trúc hiện đại, kết hợp khai thác yếu tố truyền thống, phù hợp điều kiện tự nhiên, cảnh quan và tập quán địa phương; tuân thủ quy chế quản lý kiến trúc – quy hoạch của khu vực.

- Các công trình công cộng cần bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả, tiết kiệm, đồng thời đáp ứng yêu cầu tiếp cận cho người khuyết tật theo các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Cảnh quan đô thị

- Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện môi trường, gắn kết hài hòa với không gian tự nhiên. Khuyến khích hình

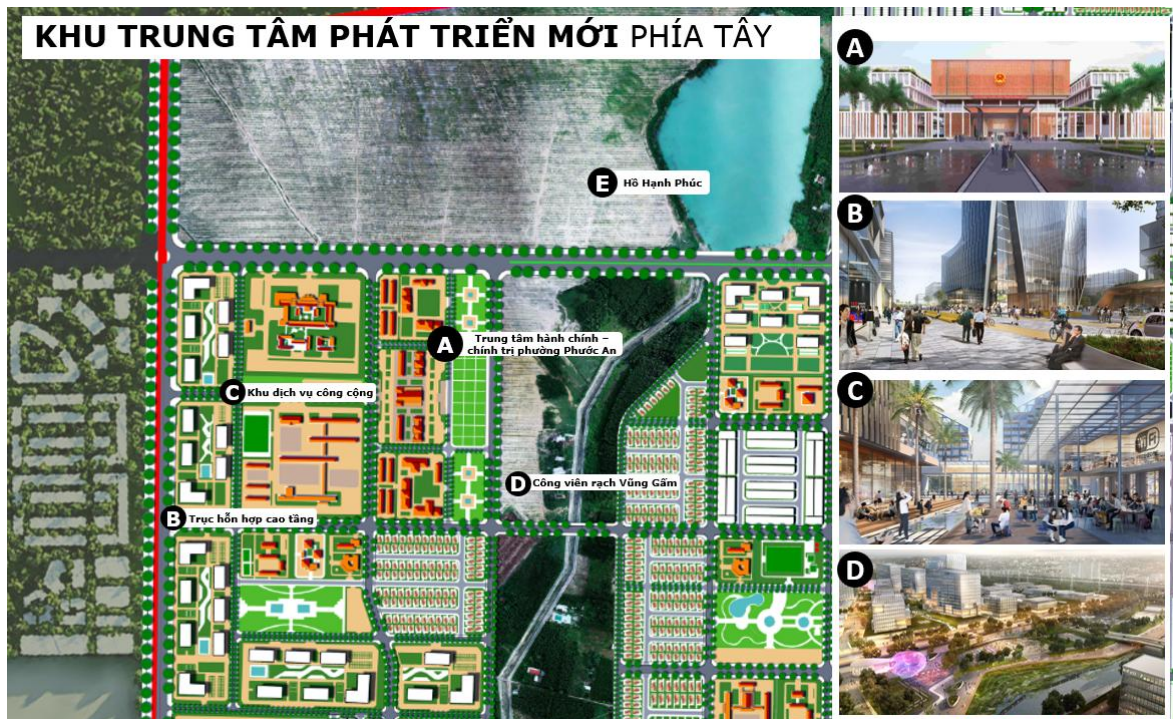
thành các không gian mở, hạn chế hàng rào che chắn, tạo điều kiện cho cộng đồng dễ dàng tiếp cận và sử dụng.

- Quản lý chặt chẽ việc quảng cáo trong không gian công cộng: cấm tại các khu vực hành chính – chính trị, chỉ cho phép tại các khu trung tâm dịch vụ, phù hợp với chức năng hoạt động. Bảo vệ nghiêm ngặt hệ thống cây xanh, mặt nước và cảnh quan sinh thái; hạn chế tối đa san lấp kênh rạch, khai thác ưu thế sông nước để tạo lập không gian cảnh quan đặc thù.

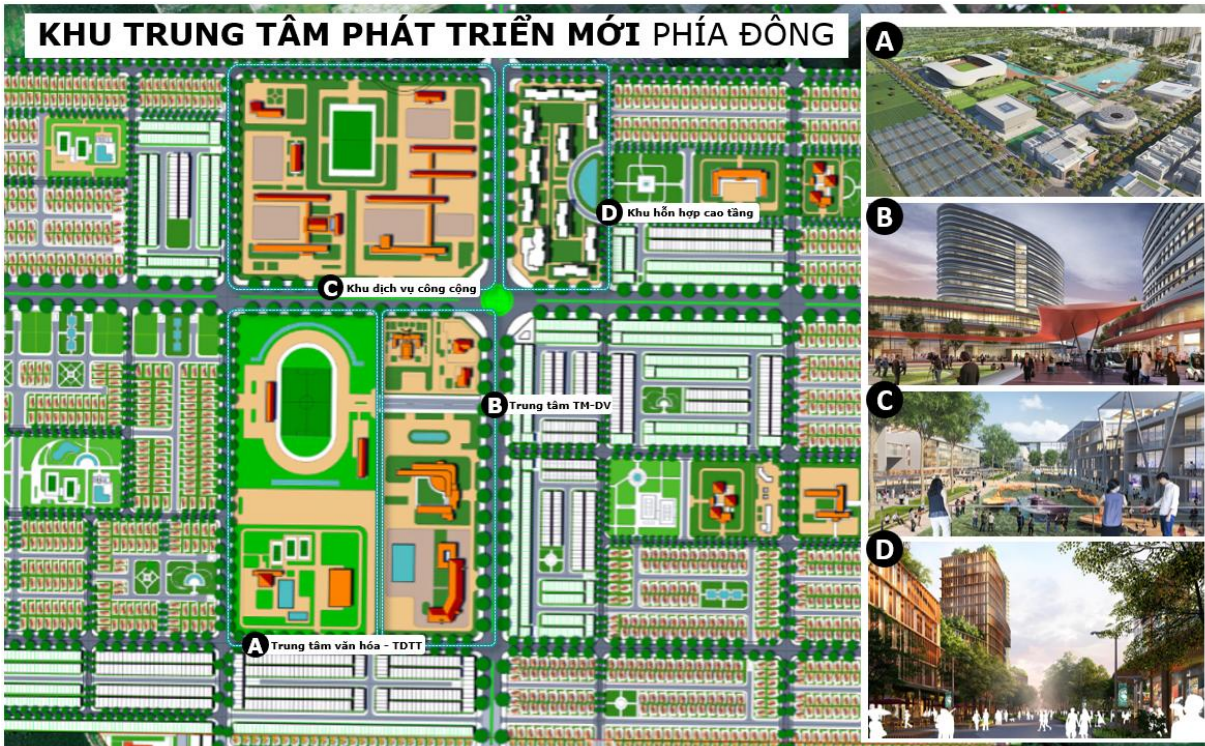
- Bảo đảm hạ tầng đô thị đồng bộ: vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh, tiện ích đô thị được thiết kế hiện đại, có bản sắc, thân thiện với môi trường, ưu tiên phục vụ người đi bộ, người già, trẻ em và người khuyết tật.



Hình 66. Định hướng phát triển khu trung tâm phía Tây



Hình 67. Minh họa cảnh quan đô thị trung tâm mới phía Tây



Hình 68. Minh họa cảnh quan đô thị trung tâm mới phía Đông

❖ Định hướng phát triển cửa ngõ phụ phía Nam

Khu vực trung tâm hỗn hợp đa chức năng tại nút giao đường Nguyễn Văn Cừ và đường Hùng Vương là nơi có dân cư hiện hữu tập trung đông đúc.

Về định hướng phát triển:

- Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn với các công trình dịch vụ đô thị và không gian mở chất lượng cao.
- Việc cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đi kèm với việc hình thành các không gian công cộng phục vụ cộng đồng dân cư, đảm bảo sự cân bằng với khu dân cư hiện hữu, qua đó tạo dựng hình ảnh trung tâm xã trong tương lai.
- Khuyến khích triển khai các dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị theo hướng hiện đại, văn minh;
- Hạn chế tình trạng phát triển tự phát, khoét lõm quy mô nhỏ trong các hẻm, gây thiếu liên kết và đồng bộ với tổng thể đô thị.

Tổ chức không gian đô thị:

- Trung tâm dịch vụ - thương mại với dân cư hiện hữu dọc đường Hùng Vương đóng vai trò hạt nhân của đời sống kinh tế - xã hội, đồng thời là nơi tập trung dân cư đông đúc nhất trong khu vực quy hoạch.
- Hệ thống giao thông cần được tổ chức lại theo hướng tăng cường kết nối khu vực hiện hữu và phát triển mới thông qua tăng tính liên kết giữa khu vực phía Nam với khu vực phía Bắc.
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị cần được nâng cấp hiện đại, từng bước ngầm hóa hệ thống kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc), đồng thời cải tạo các khu dân cư xuống cấp, xử lý tình trạng ô nhiễm kênh rạch.

- Khu vực có giá trị di sản kiến trúc, lịch sử và cảnh quan đặc thù phải được rà soát, bảo tồn, giữ gìn, nhằm tạo điểm nhấn bản sắc cho không gian đô thị.

Định hướng kiến trúc đô thị:

- Kiến trúc đô thị cần được tổ chức hài hòa, chú trọng đến chiều cao, khoảng lùi, chi tiết kiến trúc, màu sắc và chất liệu công trình để hình thành bộ mặt đô thị đồng nhất, khang trang.

- Khuyến khích việc hợp khối, nhập thửa để tạo các lô đất có quy mô lớn hơn, qua đó xây dựng các công trình có tính thống nhất, hạn chế manh mún, nhỏ lẻ.

- Việc áp dụng khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ có thể linh hoạt, phù hợp với đặc thù hiện trạng, không nhất thiết đồng bộ tuyệt đối trên toàn tuyến.

- Các quy chuẩn về mật độ, tầng cao xây dựng, cũng như các quy định chi tiết theo loại hình nhà ở (liên kế, phố, biệt thự) phải được tuân thủ theo quy định hiện hành, đảm bảo trật tự và kỷ cương phát triển không gian đô thị.

Cảnh quan đô thị:

- Phát triển đồng bộ và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh đô thị trên các trục đường chính, khu quảng trường, không gian mở; đồng thời kết hợp chỉnh trang, bổ sung các công trình cảnh quan như tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án đầu tư gia tăng diện tích khoảng lùi, tổ chức quảng trường, hoa viên và các không gian sinh hoạt cộng đồng nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống và hình ảnh đô thị.

- Từng bước cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới hệ thống quảng trường công cộng, gắn kết với không gian mở đô thị và các quảng trường giao thông, nhằm hình thành các điểm nhấn không gian có ý nghĩa về văn hóa – xã hội, đồng thời đáp ứng nhu cầu tập trung, sinh hoạt của người dân và người lao động trong khu vực.

- Tổ chức cải tạo, chỉnh trang các tuyến kênh rạch hiện đang bị ô nhiễm, kết hợp khai thác giá trị cảnh quan nước để phát triển các hoạt động dịch vụ, thương mại và du lịch. Giải pháp này vừa góp phần cải thiện môi trường sinh thái vừa tạo lập bản sắc không gian cho khu đô thị công nghiệp, dịch vụ Đông Nam.

- Triển khai theo lộ trình hệ thống các trục đường đi bộ trong khu trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng và không gian di sản, nhằm nâng cao khả năng tiếp cận, sử dụng của cộng đồng; đồng thời hình thành mạng lưới giao thông thân thiện, khuyến khích đi bộ và hạn chế phương tiện cơ giới.

- Chỉnh trang đồng bộ hệ thống vỉa hè, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị thiết yếu như cây xanh, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin và nhà vệ sinh công cộng. Các hạng mục này được ưu tiên bố trí thuận tiện cho mọi đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật, qua đó nâng cao tính bao trùm và chất lượng phục vụ của không gian đô thị.

c) Định hướng tổ chức không gian cảnh quan khu vực công trình công cộng

❖ Công trình giáo dục

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Khuyến khích áp dụng giải pháp thiết kế tầng trệt linh hoạt (toàn bộ hoặc một phần) để bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, bãi tập, sân chơi cho học sinh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu học tập, giao lưu, sinh hoạt.

- Cây xanh bố trí trong khuôn viên trường phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật về mật độ, khoảng cách trồng, chiều cao và tán cây, đồng thời ưu tiên lựa chọn các loại cây xanh an toàn, không độc hại, tránh các cây có gai, có nhựa độc hoặc cây ăn trái gây mất vệ sinh.

- Việc trồng cây xanh được khuyến khích tại các dải cách ly, ven hàng rào, dọc các trục tiếp cận công trình; bảo đảm không che khuất biển hiệu, hệ thống chỉ dẫn giao thông và các công trình điểm nhấn trong khu vực.

Quy định về đầu nối giao thông:

- Hệ thống giao thông nội bộ và tổ chức tiếp cận khu vực công trình cần được thiết kế đồng bộ với mạng lưới giao thông đối ngoại và hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Các tuyến đường chính phải bảo đảm kết nối thuận lợi, có lối ra vào hợp lý, bố trí đầy đủ làn rẽ, vịnh đậu xe và khu vực đón – trả khách trong phạm vi đất dự án, nhằm giảm thiểu tình trạng ùn tắc và bảo đảm an toàn giao thông tại các giờ cao điểm.

- Ngoài ra, cần tích hợp giải pháp giao thông xanh (lối đi bộ, xe đạp) và hệ thống cây xanh bóng mát dọc các tuyến đường để nâng cao chất lượng môi trường đô thị và hỗ trợ kết nối bền vững.

❖ Công trình y tế

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Việc thiết kế phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo an toàn về phòng cháy, chữa cháy và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành. Khuyến khích áp dụng các giải pháp kiến trúc hiện đại, thông thoáng, có tính bền vững và thân thiện với môi trường, đồng thời chú trọng tới yếu tố nhân văn trong không gian y tế.

- Công tác tổ chức cây xanh, mặt nước và cảnh quan trong phạm vi khuôn viên công trình cần được định hướng gắn kết với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực, vừa nâng cao chất lượng vi khí hậu, vừa tạo lập môi trường sinh hoạt, chữa trị và nghỉ ngơi phù hợp với đặc thù công trình y tế.

Quy định về đầu nối giao thông:

- Các công trình y tế cần được kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông công cộng của khu đô thị.

- Cần nghiên cứu bố trí các điểm dừng, đỗ xe buýt hoặc các phương tiện giao thông công cộng khác trong bán kính hợp lý, bảo đảm khả năng tiếp cận dễ dàng cho người dân và cán bộ y tế.

- Lối ra vào công trình phải được thiết kế hợp lý, có bố trí vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông nội bộ, bảo đảm sự thuận tiện cho vận hành, cấp cứu và hoạt động thường nhật, đồng thời tránh gây ùn tắc hoặc xung đột giao thông.

❖ Công trình thương mại dịch vụ

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Kiến trúc công trình cần được nghiên cứu đồng bộ với không gian trục đường chính và các tuyến phố nội bộ, bảo đảm sự hài hòa về hình khối, tỷ lệ và vật liệu. Mặt đứng công trình phải được xử lý kiến trúc theo nhiều hướng nhìn, tạo diện mạo hiện đại, văn minh, đồng thời thích ứng với điều kiện khí hậu và tập quán sinh hoạt địa phương.

- Hình thức kiến trúc khuyến khích theo xu hướng hiện đại, đa dạng, có điểm nhấn phù hợp với vai trò của khu đô thị mới, góp phần hình thành bản sắc không gian đô thị gắn với dịch vụ chất lượng cao.

- Lối vào tầng hầm phải lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m, bảo đảm an toàn giao thông khi phương tiện ra vào.

- Khuyến khích tăng cường mảng xanh và tiện ích cảnh quan trong khuôn viên công trình: bố trí thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh nước, cây xanh ven tường rào, trên sân thượng hoặc trong khoảng lùi công trình; đồng thời lồng ghép các tiện ích công cộng nhỏ như ghế ngồi, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng chỉ dẫn, mái che lối đi bộ nhằm nâng cao chất lượng môi trường đô thị và tạo thuận lợi cho người sử dụng.

Quy định về đầu nối giao thông:

- Các công trình thương mại – dịch vụ phải bố trí khu vực đậu xe (vành đậu xe, bãi đỗ xe hoặc tầng hầm) phù hợp với quy định, bảo đảm khả năng tiếp cận thuận lợi cho khách hàng, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến giao thông đô thị trong khu vực.

- Lối ra vào bãi xe phải được thiết kế hợp lý, đảm bảo an toàn và không gây cản trở dòng phương tiện trên các trục đường chính.

- Khuyến khích tổ chức tầng hầm và bãi đỗ xe ngầm, kết hợp giải pháp cây xanh – cảnh quan che phủ bãi xe ngoài trời, tạo hình ảnh đô thị hiện đại, văn minh, thân thiện với môi trường.

❖ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình văn hóa

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Công trình văn hóa phải được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với không gian cảnh quan chung của đô thị công nghiệp – dịch vụ, đồng thời mang tính biểu tượng, tạo điểm nhấn nhận diện trong khu vực.

- Bố cục công trình cần kết hợp hài hòa giữa khối tích chính với không gian mở, quảng trường, sân bãi, tạo điều kiện tổ chức các hoạt động sinh hoạt văn hóa cộng đồng và sự kiện quy mô lớn.

- Ưu tiên tổ chức cây xanh bóng mát, vườn hoa, tiểu cảnh, không gian đi bộ và các tiện ích công cộng xung quanh công trình, nhằm tăng cường tính thân thiện, dễ tiếp cận cho người dân.

- Quy mô, chiều cao và tỷ lệ công trình phải được kiểm soát chặt chẽ, bảo đảm hài hòa với khu vực lân cận và phù hợp với định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan của phân khu.

Quy định về đầu nối giao thông:

- Hệ thống giao thông tiếp cận công trình văn hóa cần được tổ chức thông suốt, an toàn, bảo đảm kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông đối ngoại và nội bộ khu vực, đồng thời tạo điều kiện tiếp cận bằng phương tiện giao thông công cộng.

- Bố trí đầy đủ khu vực để xe, lối ra vào, lối thoát hiểm và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, bảo đảm tiêu chuẩn an toàn phòng cháy chữa cháy và đáp ứng nhu cầu sử dụng tập trung đông người.

- Khuyến khích tích hợp các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý, vận hành công trình văn hóa.

❖ Công trình tôn giáo tín ngưỡng

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải được tổ chức hài hòa với tổng thể cảnh quan đô thị của khu vực quy hoạch, đảm bảo tính thống nhất trong hình thái kiến trúc, đồng thời phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống dân tộc và đặc trưng riêng của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

- Trong khuôn viên công trình cần bố trí hợp lý các không gian mở, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, tập trung tín ngưỡng.

- Mật độ xây dựng phải được kiểm soát phù hợp, ưu tiên bố trí các không gian cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên khoảng lùi công trình nhằm nâng cao chất lượng cảnh quan và môi trường.

- Việc cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình tôn giáo cần được thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô và màu sắc, bảo đảm tính tương thích với cảnh quan kiến trúc xung quanh.

- Không được phép bố trí quảng cáo, biển hiệu thương mại trên các công trình tôn giáo hoặc công trình có tính biểu tượng.

Quy định về đầu nối giao thông:

- Tổ chức hệ thống giao thông tiếp cận công trình tôn giáo bảo đảm an toàn, thuận tiện, ưu tiên kết nối với mạng lưới giao thông công cộng trong khu vực.

- Bố trí đầy đủ nhà để xe, lối ra vào và lối thoát hiểm, bảo đảm an toàn giao thông và an ninh trật tự cho hoạt động tín ngưỡng.

3.5.5. Các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và tầng ô phố

a) Cảnh quan khu vực không gian mở

- Tổ chức, xây dựng và duy trì các mảng xanh, công viên cảnh quan dọc theo hành lang sông, kênh, rạch, hình thành hệ thống không gian xanh liên hoàn.

- Các công viên quy mô nhỏ được bố trí đan xen nhằm tạo điểm nhấn cảnh quan, kết hợp không gian vui chơi, giải trí và sinh hoạt cộng đồng, qua đó nâng cao chất lượng sống của dân cư.

- Quy hoạch và xây dựng các công viên, vườn hoa kết hợp sân tập thể dục thể thao, bảo đảm phân bố hợp lý theo quy chuẩn diện tích cây xanh sử dụng công cộng.

- Tăng cường bổ sung diện tích cây xanh, công viên trong các khu đất công cộng, các công trình dịch vụ – thương mại, thông qua quá trình chỉnh trang và tái thiết đô thị. Đồng thời nghiên cứu chuyển đổi hợp lý một phần đất công nghiệp hiện hữu thành không gian xanh nhằm nâng cao chất lượng môi trường.

- Hạn chế tối đa việc lắp đặt các hình thức quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan. Việc xây dựng hoặc lắp đặt quảng cáo tại các khu vực này chỉ được phép thực hiện khi có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, nhằm bảo đảm tính đồng bộ, mỹ quan và trật tự đô thị.



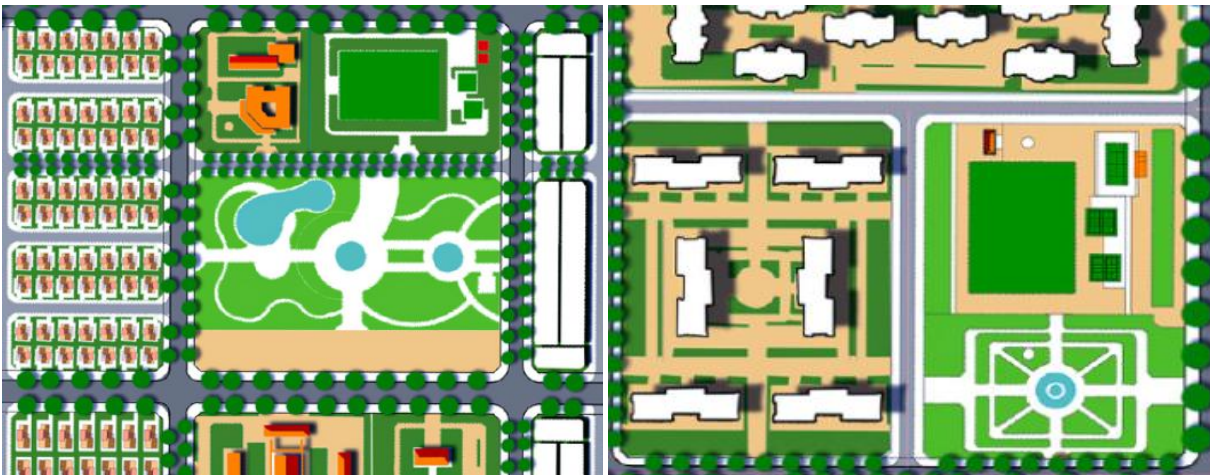
Hình 69. Phân vùng cảnh quan



Hình 70. Quảng trường trung tâm



Hình 71. Minh họa không gian công viên rạch Vũng Gấm



Hình 72. Minh họa công viên đơn vị ở

b) Công trình điểm nhấn



Hình 73. Các không gian mở, quảng trường và điểm nhấn

❖ **Khu vực cụm công trình khu trung tâm hành chính xã/phường Phước An**

- Khu vực điểm nhấn với điểm nhấn - hình ảnh kiến trúc cảnh quan hiện đại, đồng bộ, thể hiện rõ bản sắc của khu vực. Các công trình được tổ chức hài hòa về màu sắc, vật liệu, hình khối và tầng cao, đảm bảo tính thống nhất trong tổng thể và phù hợp với chức năng sử dụng đất.

- Hệ thống công trình chủ đạo được bố trí theo thủ pháp đối xứng và tuyến tính, kết hợp không gian xanh và quảng trường nội khu nhằm tạo nên cảnh quan đặc trưng, nhận diện rõ ràng và không gian sinh hoạt công cộng gắn kết cộng đồng.

- Kiến trúc các công trình được khuyến khích theo hướng hiện đại, tiết chế chi tiết, ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, mái dốc hoặc mái bằng có tạo hình đồng nhất, màu sắc chủ đạo trung tính nhằm tạo nên hình ảnh khu đô thị năng động, bền vững và có tính nhận diện cao.

❖ **Khu vực cụm công trình trung tâm thương mại – dịch vụ**

- Tổ chức với điểm nhấn là các công trình có quy mô, khối tích lớn, thiết kế theo hướng hợp khối hiện đại, linh hoạt về không gian, đáp ứng yêu cầu sử dụng đa chức năng như thương mại, văn phòng, trưng bày và dịch vụ hậu cần.

- Ngôn ngữ kiến trúc và vật liệu xây dựng được định hướng theo phong cách hiện đại, ứng dụng các vật liệu tiên tiến, màu sắc trung tính kết hợp điểm nhấn kim loại – kính nhằm tạo hiệu quả thị giác mạnh mẽ, thể hiện bản sắc của khu đô thị. Tổ hợp công trình trong khu trung tâm thương mại – dịch vụ được khuyến khích phát triển cao tầng, tạo điểm nhấn nhận diện không gian từ xa và góp phần hình thành cấu trúc mặt đứng đô thị năng động, hiện đại.

- Không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh được thiết kế mở, hạn chế tường rào, bố trí khoảng lùi công trình hợp lý nhằm mở rộng tầm nhìn và tạo điều kiện tiếp cận thuận tiện cho người dân, người lao động và du khách. Các không gian trống được tổ chức thành các quảng trường nhỏ, dải cây xanh, không gian đi bộ và khu vực sinh hoạt cộng đồng, góp phần hình thành môi trường đô thị hấp dẫn, thân thiện và bền vững.

❖ **Khu vực cụm trung tâm văn hóa – thể dục thể thao kết hợp thương mại – dịch vụ**

- Các công trình điểm nhấn được xác định là các công trình hoặc cụm công trình có hình khối kiến trúc nổi bật, mang tính biểu tượng, góp phần nhận diện không gian và tạo bản sắc cho đô thị.

- Công trình điểm nhấn có thể được hình thành thông qua chiều cao công trình, hình khối kiến trúc đặc trưng hoặc tổ hợp không gian cảnh quan – kiến trúc có giá trị thị giác cao. Các công trình cao tầng được bố trí tại các vị trí trọng tâm như các trục không gian chính, cửa ngõ đô thị, trung tâm dịch vụ – thương mại, nhằm tạo hiệu ứng thị giác mạnh mẽ, thể hiện vai trò hạt nhân động lực của khu vực.

- Đối với các khu vực có công trình điểm nhấn bằng chiều cao, các công trình lân cận được khống chế tầng cao thấp hơn, có màu sắc, hình khối và mật độ xây dựng hài hòa, tạo nên và tôn vinh công trình chủ đạo. Có thể tổ chức không gian tách lớp với các

mảng xanh, quảng trường hoặc công viên đô thị, nhằm tạo khoảng đệm và hướng nhìn thuận lợi từ các hướng tiếp cận chính.

- Trường hợp công trình điểm nhấn là cụm công trình thấp tầng kết hợp không gian cây xanh, mặt nước hoặc quảng trường, cần tổ chức vùng chuyển tiếp bằng các công trình trung tầng, đảm bảo tỷ lệ không gian và tầm nhìn hợp lý. Các công trình xung quanh phải được nghiên cứu đồng bộ về hình khối, vật liệu và tổ chức cảnh quan, tạo thành tổng thể kiến trúc – cảnh quan đặc trưng cho khu vực Phước An 1, phù hợp với định hướng hình thành khu đô thị công nghiệp – dịch vụ hiện đại, xanh và bền vững.

c) Khu vực các ô phố

- Hình thành các trung tâm đô thị hiện đại và năng động, đóng vai trò động lực lan tỏa phát triển và kết nối các khu chức năng chính trong đô thị; Phát triển các trục giao thông và trục không gian chính như xương sống đô thị, nơi tập trung hoạt động công cộng và thương mại dịch vụ;

- Tạo dựng các khu vực điểm nhấn kiến trúc – cảnh quan tại những vị trí có giá trị thị giác cao hoặc giao cắt các trục đô thị quan trọng; Phát triển khu đô thị mới theo hướng mở, hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu, đảm bảo sự hài hòa giữa bảo tồn và phát triển, nâng cao chất lượng không gian sống và hình ảnh kiến trúc đô thị; Phân bố hợp lý hệ thống công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao... trong từng ô phố, đảm bảo bán kính phục vụ phù hợp và tuân thủ QCVN 01:2021/BXD cùng các quy định pháp luật liên quan.



Hình 74. Quy hoạch các ô phố dịch vụ công cộng

Chương IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Quy hoạch giao thông

4.1.1. Cơ sở thiết kế

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

4.1.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tổng diện tích đất giao thông đô thị: 422,12 ha.
- Bãi đỗ xe: 14,85 ha.
- Tỷ lệ đất giao thông: 18%.
- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông chính: 147,56 km.
- Mật độ mạng lưới đường: 10,16 km/km².

4.1.3. Nguyên tắc thiết kế

Trên cơ sở phân khu chức năng và quy hoạch phát triển không gian để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng trong và ngoài khu vực, quy hoạch mạng lưới đường khu vực thiết kế đảm bảo:

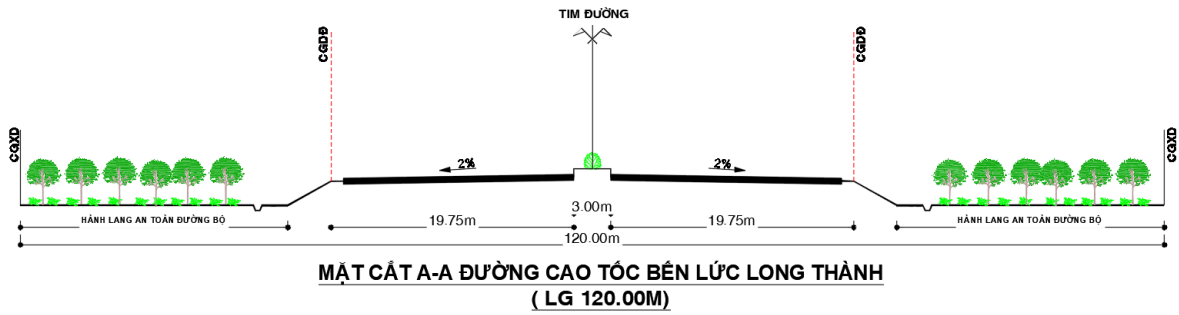
- Kế thừa và phát huy tính hiệu quả của các quy hoạch đô thị cấp trên, và các quy hoạch chuyên ngành khác.
- Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ giữa các khu vực gắn liền với các loại phương tiện lưu thông chủ yếu.
- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa khu vực với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.
- Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.
- Mạng lưới đường cần phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

4.1.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông

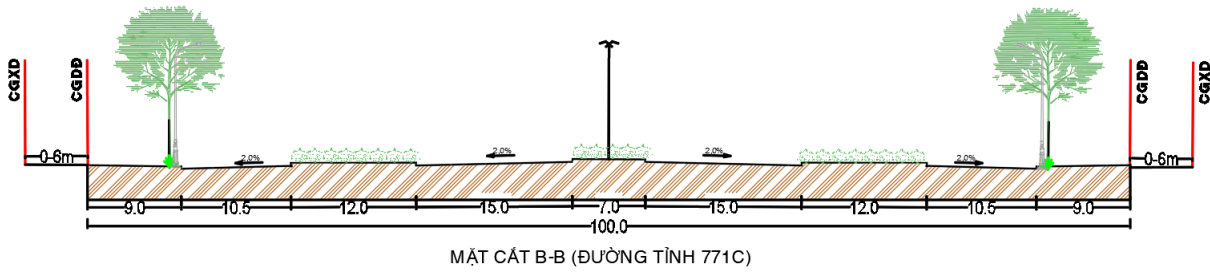
a) Giao thông đối ngoại

Cao tốc Bến Lức - Long Thành (mặt cắt A-A): Tuyến đường này khi hoàn thành sẽ giúp giao thông liên vùng miền Tây và vùng Đông Nam Bộ không cần quá cảnh qua Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, dự án cũng góp phần làm giảm áp lực giao thông trên Quốc lộ 1A, Quốc lộ 51 và rút ngắn thời gian đi từ Tây Ninh đến Thành phố Hồ

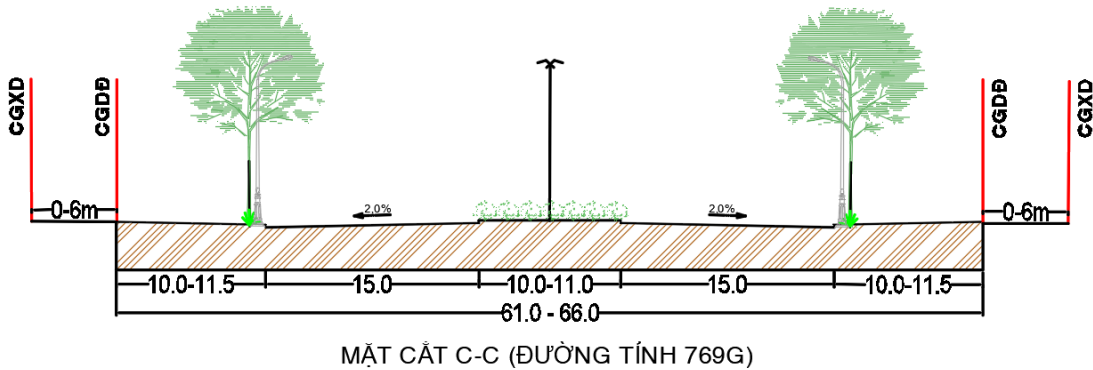
Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu. Hiện nay, tuyến đang được đầu tư xây dựng quy mô 4 -6 làn xe, lộ giới 120m.



Đường ĐT.771 (đường 319, mặt cắt B-B): kết nối từ cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đi qua khu công nghiệp. Tại nút giao đường 25B đến vòng xoay đường kết nối vào cảng Phước An đang được đầu tư xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị với lộ giới 100m. Trong đó mặt đường chính rộng 61m, đường gom hai bên khu công nghiệp rộng 10,5m.



Đường ĐT.769G (mặt cắt C-C): theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 61-66m, 8 làn xe.

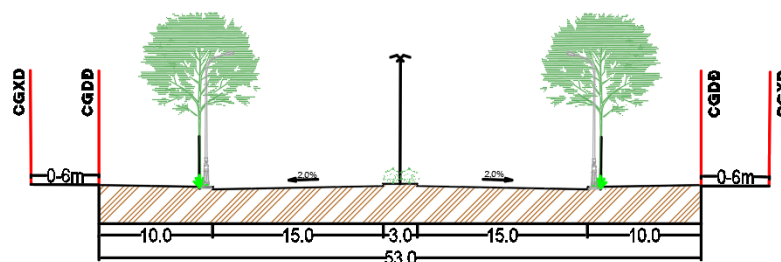


b) Giao thông nội bộ

❖ **Đường chính đô thị**

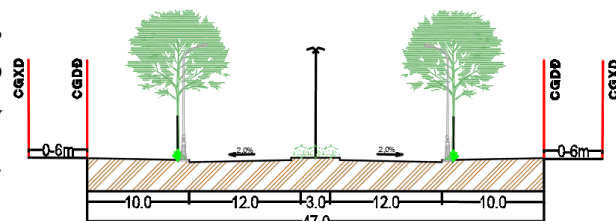
Đường trục giao thông chủ yếu của đô thị, nối các khu vực chức năng chính và các đường khu vực, đảm bảo giao thông thông suốt giữa các khu vực trong đô thị và kết nối với mạng lưới giao thông bên ngoài đô thị

- Đường Lê Hồng Phong: có lộ giới 53m, bề rộng lòng đường 15mx2, dây phân cách 3m, vỉa hè 10mx2, mặt cắt 1-1.



MẶT CẮT 1-1

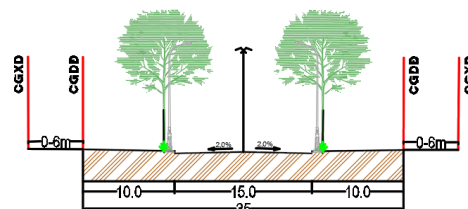
- Đường Huỳnh Thúc Kháng, đường Nguyễn Văn Cừ, đường số 7: có lộ giới 47m, bề rộng lòng đường 12mx2, dây phân cách 3m, vỉa hè 10mx2, mặt cắt 2-2.



MẶT CẮT 2-2

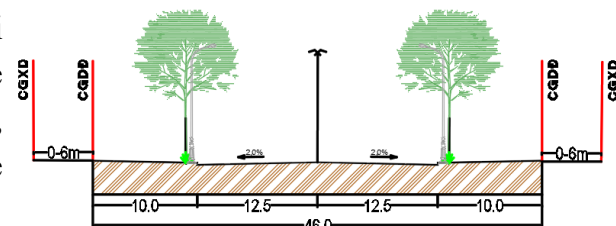
- Đường HL.19, (Hùng Vương), có lộ giới 35m, bề rộng lòng đường 7,5mx2, , vỉa hè 10mx2, mặt cắt 3-3.

- Đường Rừng Sác: Lộ giới 35m, bề rộng lòng đường 7,5mx2, , vỉa hè 10mx2, mặt cắt 3-3



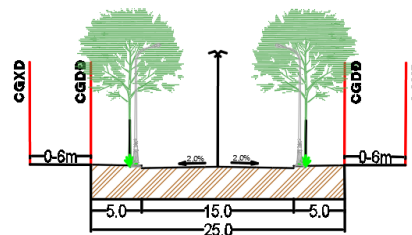
MẶT CẮT 3-3

- Đường D10: Đoạn 1 có lộ giới 30m, bề rộng lòng đường 7mx2, , vỉa hè 8mx2, mặt cắt 5-5; Đoạn 2 có lộ giới 35m, bề rộng lòng đường 7,5mx2, , vỉa hè 10mx2, mặt cắt 3-3.



MẶT CẮT 2'-2'

- Đường Song Hành : có lộ giới 25m, bề rộng lòng đường 7,5mx2, , vỉa hè 5mx2, mặt cắt 7-7 .

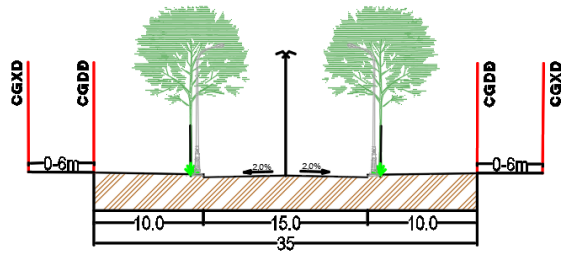


MẶT CẮT 7-7

❖ Đường chính khu vực

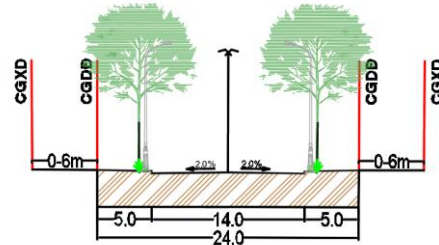
Thành phần của hệ thống đường khung quy hoạch, được nghiên cứu đầu nối trực tiếp với trục đường chính đô thị. Hệ thống đường chính cấp khu vực kết nối đến các khu chức năng đảm bảo dòng giao thông chủ yếu trong khu vực. Đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết hay đang triển khai xây dựng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

- Đường N2, đường D13: có lộ giới 35m, bề rộng lòng đường 7,5mx2, , vỉa hè 10mx2, mặt cắt 3-3.



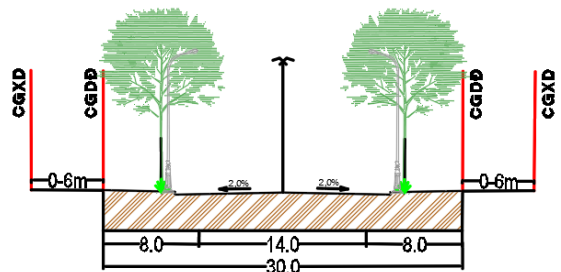
MẶT CẮT 3-3

- Đường D2: có lộ giới 24m, bề rộng lòng đường 7mx2, , vỉa hè 5mx2, mặt cắt 4-4.



MẶT CẮT 4-4

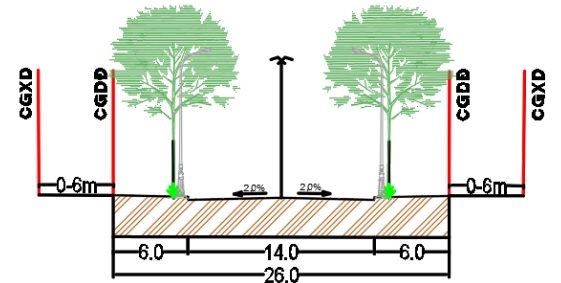
- Đường D11, đường D12: Đoạn 1 có lộ giới 30m, bề rộng lòng đường 7mx2, , vỉa hè 8mx2, mặt cắt 5-5; Đoạn 2 có lộ giới 22m, bề rộng lòng đường 6mx2, , vỉa hè 5mx2, mặt cắt 8-8.



MẶT CẮT 5-5

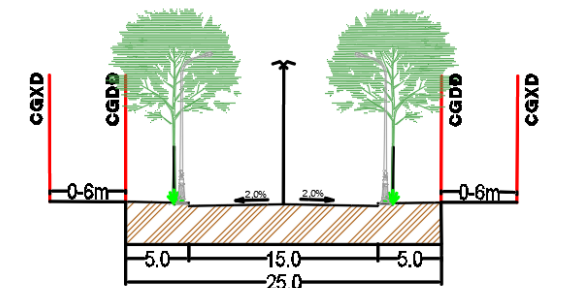
- Đường D19 có lộ giới 30m, bề rộng lòng đường 7mx2, , vỉa hè 8mx2, mặt cắt 5-5.

- Đường N24, đường N17, đường N5: có lộ giới 26m, bề rộng lòng đường 7mx2, , vỉa hè 6mx2, mặt cắt 6-6.



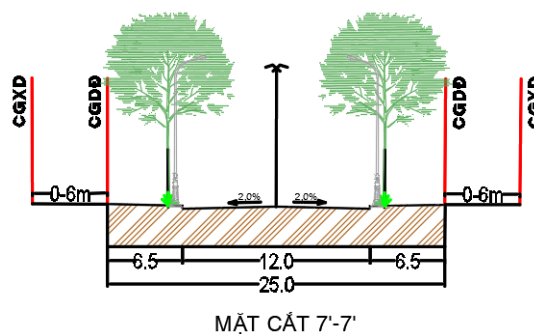
MẶT CẮT 6-6

- Đường N23, D32 : có lộ giới 25m, bề rộng lòng đường 7,5mx2, , vỉa hè 5mx2, mặt cắt 7-7 .

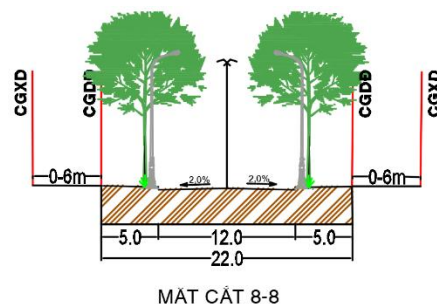


MẶT CẮT 7-7

- Đường D29: có lộ giới 25m, bề rộng lòng đường 6m^x2, , vỉa hè 6,5m^x2, mặt cắt 7'-7'.



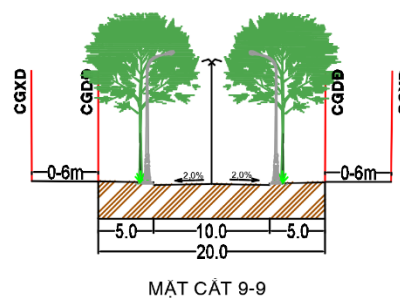
- Đường D22: Đoạn 1 có lộ giới 26m, bề rộng lòng đường 7m^x2, , vỉa hè 6m^x2, mặt cắt 6-6; Đoạn 2 có lộ giới 47m, bề rộng lòng đường 12m^x2, dây phân cách 3m, vỉa hè 10m^x2, mặt cắt 2-2.



- Đường D9: Đoạn 1 có lộ giới 22m, bề rộng lòng đường 6m^x2, , vỉa hè 5m^x2, mặt cắt 8-8; Đoạn 2 có lộ giới 20m, bề rộng lòng đường 5m^x2, vỉa hè 5m^x2, mặt cắt 9-9.

- Đường D31: có lộ giới 20m, bề rộng lòng đường 5m^x2, , vỉa hè 5m^x2, mặt cắt 9-9.

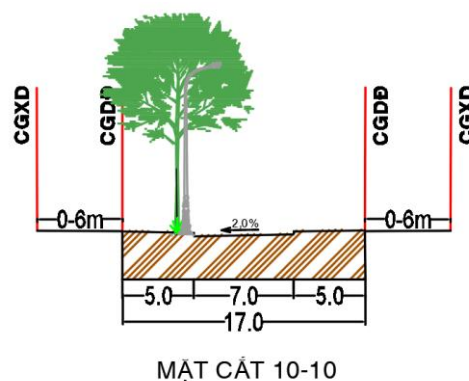
- Đường D33: có lộ giới 17m, bề rộng lòng đường 7m^x2, , vỉa hè 5m^x2, mặt cắt 10-10.



❖ Đường khu vực

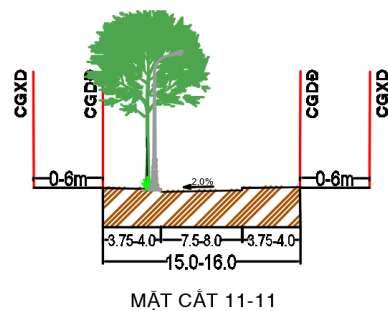
Hệ thống giao thông chia các tiểu khu, tổ chức giao thông theo dạng ô bàn cờ với khoảng cách hai đường 200-300m. Tuân thủ các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong khu vực, đối với các tuyến xây dựng mới lộ giới rộng 17m - 20m.

- Đường N4, đường N13, đường N16, đường N22, đường D25, đường D31: có lộ giới 20m, bề rộng lòng đường 5m^x2, , vỉa hè 5m^x2, mặt cắt 9-9.



- Đường N10, đường N11, đường N16, đường N18, đường N20, đường N27, đường N28, đường N29, đường N30, đường N31, đường D1, đường D14, đường D20, đường D21, đường D23, đường D25, đường D28, đường D30, đường D34, đường D35: có lộ giới 17m, bề rộng lòng đường 7mx2, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 10-10.

- Đường N6, đường N12, đường N15, đường N21, đường D23, đường D30: có lộ giới 17m, bề rộng lòng đường 6mx2, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 11-11.



❖ Đường phân khu vực

- Đường N7, đường N14, đường N35, đường N26, đường N27, đường N33, đường D33: có lộ giới 17m, bề rộng lòng đường 6mx2, vỉa hè 5mx2, mặt cắt 11-11.

- Đường N25: có lộ giới 24m, bề rộng lòng đường 7mx2, , vỉa hè 5mx2, mặt cắt 4-4.

- Đường N26, đường N32, đường D3, đường D5 :có lộ giới 22m, bề rộng lòng đường 6mx2, , vỉa hè 5mx2, mặt cắt 8-8.

Ghi chú:

- Chi tiết các tuyến giao thông trong khu vực nghiên cứu xem ở bảng thống kê khối lượng giao thông.

- Đối với các tuyến đường giao thông khác nằm trong cấp đường nội bộ (tại các khu vực hiện trạng) có lộ giới ≥ 7 m.

c) Bến bãi

- Bố trí các bến bãi, chỗ đậu xe tại 23 khu vực trong đô thị.

- Đối với các khu chức năng đô thị, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch theo giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe, khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

d) Bảng thống kê giao thông và khái toán kinh phí

(xem thêm tại Phụ lục đính kèm thuyết minh)

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

4.2.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

4.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo khả năng thoát nước cho khu quy hoạch.
- Đảm bảo đầu nổi về cao độ san nền cũng như hệ thống thoát nước mưa.
- Đảm bảo giao thông, đi lại thuận tiện, an toàn.
- Đảm bảo nước mưa thoát nhanh và không gây xói lở nền đường, nền công trình.
- Tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng san lấp, đào đắp phù hợp.

4.2.3. Giải pháp san nền

- Tuân thủ theo Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045, lấy Hxd $\geq 2,80$ m.
- San nền bám theo các đường giao thông, khu vực dân cư hiện hữu, bám sát theo địa hình tự nhiên.
- Đối với cao độ tại các nút giao có thể được điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với hiện trạng, dự án..., nhưng phải phù hợp với từng lưu vực thoát nước chung, phải đảm bảo cao độ thiết kế tối thiểu và hướng lưu vực thoát nước chung.
- Cao độ nền hoàn thiện hướng dốc ra phía đường giao thông hoặc về các khu vực thấp như sông, suối để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.
- Độ dốc dọc để thu gom nước mặt trên đường tối thiểu là 0,3% đảm bảo khả năng thoát nước, độ dốc dọc tối đa là 4%.

Bảng 32. Thống kê khối lượng san nền

Khối lượng đắp (m ³)	11.055.000
Khối lượng đào (m ³)	-8.883.000
Cân bằng đào đắp (m ³)	2.172.000
Ghi chú: Khối lượng san nền bao gồm cả lô và đường	

4.2.4. Giải pháp thoát nước mưa

Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các tuyến cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó thoát ra sông, suối hiện hữu.

Cải tạo, nâng cấp hệ thống cống, mương hiện trạng để đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa quy hoạch mới nhằm đáp ứng yêu cầu thoát nước cho khu vực, hạn chế ngập úng cục bộ, đồng thời kéo dài tuổi thọ công trình, đảm bảo khả năng vận hành ổn định và sử dụng lâu dài.

Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn và cống hộp BTCT có khả năng chịu lực. Tổ chức hệ thống cống thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông và đất cây xanh, đối với các trục giao thông chính tổ chức cống hai bên đường.

Về giải pháp bố trí tuyến cống: kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè và cây xanh, chọn độ sâu chôn cống ban đầu 0,7m (Để phòng ngừa tác động cơ học do hoạt động giao thông trên bề mặt đất và thuận lợi cho việc đấu nối thoát nước cho các dự án sau này). Cống dùng loại bê tông ly tâm chịu lực H30 đối với cống băng đường và H10 đối với cống nằm dưới vỉa hè, cây xanh.

Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D.

Lưu vực thoát nước chính trong khu quy hoạch chủ yếu chảy theo địa hình tự nhiên, thiết kế hướng dốc nền của khu đất bám sát cao độ hiện trạng. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được chia làm 3 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Từ đường ĐT.769G đến đường D10, thu gom nước mưa sau đó thoát ra rạch Vũng Gấm trong khu vực.

- Lưu vực 2: Từ đường D10 đến đường Rừng Sác, thu gom nước mưa đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu sau đó thoát ra sông, suối hiện hữu ở phía Nam.

- Lưu vực 3: Từ đường Rừng Sác đến đường Hùng Vương, thu gom nước mưa đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hiện hữu sau đó thoát ra sông, suối hiện hữu ở phía Nam và phía Đông.

4.2.5. Tính toán thủy lực

- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống Q (L/s) được xác định theo công thức tổng quát sau:

$$Q = q \times F \times \beta \times \Psi$$

Trong đó: **Q** : Cường độ mưa (l/s/ha).
 β : Hệ số phân bố mưa, xác định theo Bảng 5 TCVN
F : Diện tích lưu vực tính toán (ha).
 Ψ : Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P, xác định theo Bảng 1 TCVN 7957:2023.

- Cường độ mưa tính toán q (l/s/ha):

$$q = [A (1 + C \lg P) / (t + b)n] \times K$$

Trong đó: **q** : Cường độ mưa (l/s/ha).
t : Thời gian dòng chảy mưa (phút).
p : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm). Chọn P = 5 năm.
A, C, b, n : Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A TCVN 7957:2023. Khu vực dự án nằm gần TP. Hồ Chí Minh nên tham

K : khảo số liệu mưa tại trạm để tính toán ($C = 0,59$;
 $b = 32$; $n = 0,88$; $A = 7290$).

Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực

- Tính toán thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán t (phút) để xác định cường độ mưa giới hạn

$$t = t1 + mt2$$

Trong đó: **t1** : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và đến giếng thu nước mưa (phút) phụ thuộc vào chiều dài, độ dốc địa hình và mặt phủ thường lấy 10-15

t2 : Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo chỉ dẫn điều 4.1.12 TCVN 7957:2023.

m : Hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. Đối với cống ngầm $m=2$, mương máng $m=1,2$.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và từ rãnh đến giếng thu nước mưa $t1$ (phút):

$$t1 = t0 + tr$$

Trong đó: **t0** : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường
tr : phổ.

Thời gian nước mưa chảy từ rãnh đường phổ đến giếng thu nước mưa.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường phổ:

$$t0 = 1.5n0.6 \times L0.6 / Z0.3 \times i0.5 \times I0.3$$

Trong đó: **n** : Hệ số nhám Manning.

L : Chiều dài dòng chảy (m).

Z : Hệ số mặt phủ, lấy theo Bảng 5 TCVN 7957:2023.

I : Cường độ mưa của trận mưa thiết kế (mm/phút).

i : Độ dốc bề mặt.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường $t1$ (phút):

$$tr = 0,021 \times L1/V1$$

Trong đó: **L1** : Chiều dài của rãnh (m)

V1 : Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường phố (m/s).

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 \times L_2/V_2$$

Trong đó: **L2** : Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);

V2 : Tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

4.2.6. Khái toán kinh phí

Căn cứ theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Suất Vốn Đầu Tư Xây Dựng Và Giá Xây Dựng Tổng Hợp Bộ Phận Kết Cấu Công Trình Năm 2024 và tham khảo giá thị trường.

Bảng 33. Bảng khai toán kinh phí thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				VNĐ	VNĐ
1	D800	m	29.536	3.047.043	89.997.462.048
2	D1000	m	25.102	4.040.505	101.424.756.510
3	D1200	m	27.186	5.479.119	148.955.329.134
4	D1500	m	18.781	7.454.478	140.002.551.318
5	D1800	m	7.807	9.000.000	70.263.000.000
6	D2000	m	1.500	11.000.000	16.500.000.000
7	Hố ga	Cái	365	17.000.000	6.205.000.000
8	Cửa xả	Cái	35	17.675.000	618.625.000
TỔNG CỘNG					573.966.724.010

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

4.3.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng cấp nước Đô thị mới Nhơn Trạch. Và của khu vực quy hoạch phân khu.

- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tiêu chuẩn TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình
- Yêu cầu thiết kế.

- Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD, ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn

4.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

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

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt đô thị: 130 lít/người/ngày

- Tỷ lệ cấp nước 100%.

- Nước cho công trình công cộng dịch vụ: 10% nước sinh hoạt
- Nước tưới cây, rửa đường: 8% nước sinh hoạt.
- Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lượng nước trên.
- Nước cho bản thân nhà máy nước: 4% tổng lượng nước trên.

Tiêu chuẩn cấp nước phòng cháy chữa cháy 20 lít/s. cho 1 đám cháy, số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước : $Q = 26.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

Bảng 34. Tổng hợp nhu cầu dùng nước

TT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	NHU CẦU DÙNG NƯỚC (M3/NGĐ)
1	Nước Thải sinh hoạt dân cư	142.000	Người	130 lít/ng.ngđ	18,460
2	Nước Thải sinh hoạt cc-dv		% sh	10%	1,846
3	Dịch vụ - Tm, du lịch cấp vùng	23.74	ha	10	237
4	Tưới cây - rửa đường			8%	1,477
5	Rò rỉ - dự phòng			15%	3,303
6	Bản thân nhà máy			4%	1,013
7	Tổng cộng				26,336
8	Tổng nhu cầu dùng nước				26,500

4.3.3. Nguồn nước

a) Cấp nước sinh hoạt:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng từ nhà máy nước Nhơn Trạch và Nhà máy nước Hồ Cầu Mới theo nguồn chung của đô thị mới Nhơn Trạch.
- Cấp trực tiếp cho khu quy hoạch là tuyến ống cấp nước truyền tải hiện hữu trên đường ĐT.771C và đường Hùng Vương.

4.3.4. Mạng lưới đường ống

- Giữ nguyên mạng lưới đường ống hiện có trong từng khu khu dân cư còn đang hoạt động tốt.
- Bổ Sung xây dựng mạng lưới cấp nước cho các khu vực phát triển mới theo quy hoạch, hệ thống cấp nước được liên kết với nhau tạo thành dạng vòng cho khu vực cũng như toàn đô thị Nhơn Trạch.
- Hệ thống ống cấp nước xây dựng mới đồng bộ với hệ thống hiện trạng và phù hợp với định hướng cấp nước chung của khu vực, đảm bảo cung cấp cho 100% nhu cầu sử dụng cũng như đảm bảo liên kết với khu vực ổn định về áp lực.
- Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp giữa sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.
- Trên các tuyến ống cấp nước chính, bố trí các trụ cứu hỏa có đường kính >D100 với khoảng cách không vượt quá 150m/1. Ưu tiên bố trí tại các giao lộ.
- Ống cấp nước khuyến khích sử dụng ống có vật liệu là HDPE, các hệ thống hiện hữu có chất liệu khác khi tiến hành cải tạo thay thế cần phù hợp với chất liệu hệ thống đầu tư mới. hệ thống đường ống cấp nước có đường kính từ Ø100 đến Ø400

4.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

4.4.1. Căn cứ quy hoạch

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD, ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn
- QCXDVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Hiện trạng , định hướng quy hoạch thoát nước thải theo định hướng quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045;

4.4.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng hệ thống thoát nước, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.
- Hệ thống thoát nước được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.
- Tùy theo loại hình, nước thải phải thu gom và xử lý với công nghệ phù hợp, đạt tiêu chuẩn môi trường tương ứng. Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.
- Ưu tiên tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích phi sinh hoạt.
- Các khu vực dự án phát triển mới khi chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của toàn khu sẽ phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường. Tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này. Các trạm xử lý này có thể tiếp tục vận hành độc lập hoặc đấu nối với hệ thống thoát nước thải của đô thị và sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hệ thống thoát nước thải.

4.4.3. Tiêu chuẩn và dự báo nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước đối với từng khu vực được như sau:
- Đối với khu dân cư, công cộng: Lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom xử lý >90%.
- Tổng lưu lượng nước thải : $Q=18.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

Bảng 35. Dự báo lưu lượng thoát nước thải

TT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	LƯU LƯỢNG (M3/NGĐ)
1	Nước thải sinh hoạt dân cư	142000	Người	130 lít/ng.ngđ	18,460
2	Nước thải sinh hoạt công cộng – dịch vụ		% sh	10%	1,846
3	Dịch vụ - thương mại, du lịch cấp vùng	120	ha	10	237
4	Tổng cộng				20,543
5	Lưu lượng nước thải			90%	18,489

6	Tổng lưu lượng nước thải				18.500
---	---------------------------------	--	--	--	---------------

4.4.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn cho các khu vực phát triển mới, với các khu vực phát triển mới nằm xen kẽ trong các khu hiện hữu bắt buộc xây dựng hệ thống tách riêng, ưu tiên giải pháp xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng hoàn toàn để thoát nước thải cho đô thị.

Thành phần hệ thống thoát nước bao gồm:

- Ống tự chảy bằng bê tông cốt thép – hoặc HDPE tiết diện tròn.
- Ống áp lực dùng ống HDPE, bố trí hai ống cùng đường kính đi song song để đảm bảo an toàn khi vận hành.
- Trạm bơm nước thải dùng máy bơm thả chìm, vị trí quy mô khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy, độ sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 0,7m, tối đa 5,0 m. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn, qua rạch cần bố trí trạm bơm chuyển tiếp.
- Khu vực quy hoạch nước thải sinh hoạt được tập trung về nhà máy xử lý số 1 của đô thị có công suất $Q=45.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Vị trí nằm phía nam của khu quy hoạch.

Trong giai đoạn khi chưa có các nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt tập trung của đô thị, các dự án thành phần nhỏ sẽ đầu tư xây dựng các trạm xử lý cục bộ theo quy mô dự án, tuy nhiên hướng kết nối phù hợp với hướng thoát nước của quy hoạch chung.

❖ Các vấn đề khác

- Với đặc điểm hạn chế về nguồn nước và yêu cầu cao về VSMT cần có giải pháp kiểm soát chất lượng nước thải sau xử lý đi cùng với việc tái sử dụng để sử dụng cho các mục đích ngoài sinh hoạt.
- Với các trạm xử lý nước thải cục bộ đô thị: Dự kiến dùng dây chuyền làm sạch nhân tạo tiếp kiệm đất, khuyến khích xây dựng ngầm, kín đảm bảo nước thải sau xử lý đạt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt do địa phương quy định.
- Khuyến khích áp dụng các công nghệ hiện đại đưa chất lượng nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn A theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

4.4.5. Quản lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn phát thải 1,0kg /ng.ngày.đêm
- Hệ thống thu gom và xử lý CTR được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.
- Thu gom và xử lý CTR không khép kín theo địa giới hành chính, đảm bảo sự tối ưu về kinh tế, kỹ thuật, sự an toàn về xã hội, môi trường và phải gắn với Quy hoạch chung phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan....

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

- Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn công nghiệp và 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 kì 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... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Bố trí 2 trạm trung chuyển chất thải rắn cố định cho khu vực với quy mô 500 – 1.000 m²/1 trạm.

- Chất thải rắn sẽ vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của tỉnh đối với khu vực Nhơn Trạch, CTR được xử lý tại 2 khu vực theo hệ thống thu gom của tỉnh đó là khu xử lý Bàu Cạn quy mô 104ha, kết hợp với khu xử lý Quang Trung .

4.4.6. Nghĩa trang

Tiêu chuẩn và dự báo nhu cầu:

- Quy mô sử dụng đất nghĩa trang được dự báo trên cơ sở dự báo về dân số đô thị: 0,04 ha/1000 dân.

- Với quy mô dân số dự báo 140.000 dân nhu cầu sử dụng 5,6ha.

Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

Khu quy hoạch là 1 phần của đô thị mới Nhơn Trạch, do đó sử dụng chung hệ thống nghĩa trang nhân dân của đô thị gồm:

- Nghĩa trang Vĩnh Thanh quy mô khoảng 22 ha.

- Nghĩa trang Long Thọ quy mô khoảng 21 ha.

4.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng

4.5.1. Cơ sở thiết kế

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện” QCVN 07-5:2023/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng” QCVN 07-7:2023/BXD;

- TCVN 13608 : 2023: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.

- Nghị định 62/2025/NĐ-CP Ngày 04/3/2025, Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

- Và các tiêu chuẩn ngành liên quan khác...

4.5.2. Phụ tải điện

- Phụ tải điện khu quy hoạch gồm các thành phần : dân dụng và công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng
- Phụ tải dân dụng chỉ tiêu cấp điện 2100 kWh/người/ năm.
- Phụ tải công trình công cộng lấy 35% so với dân dụng.

Hình 75. Tổng hợp phụ tải điện của khu vực quy hoạch như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	<u>Dân dụng</u>		
1	- Dân số	người	142.000
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	2.100
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	700
6	- Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	298,20
7	- Công suất điện dân dụng	kW	99.400
8	<u>Công trình công cộng và dịch vụ(35% sinh hoạt)</u>		
9	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
10	- Điện năng	triệu kWh/năm	104,37
11	- Công suất điện	kW	34.790
12	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,8.	triệu kWh/năm	370,36
13	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,8.	kW	123.455

4.5.3. Nguồn điện

- Nguồn điện: khu vực được cấp điện từ trạm 110kV Ông Kèo; 110kV Dệt May. Đây là nguồn điện chính cấp cho khu vực huyện Nhơn Trạch (cũ) nói chung và phân khu Phước An nói riêng thông qua các xuất tuyến 22kV.

- Ngoài ra còn được bổ sung một số trạm khác nhằm đáp ứng đủ phụ tải cho khu quy hoạch. Trạm 110kV Phú Thạnh công suất (2x40)MVA, trạm 220/110kV Long Thành công suất (2x40)MVA, trạm 110/22kV cảng Phước An, trạm 110/22kV Khu công nghiệp Phước An.

4.5.4. Định hướng quy hoạch

a) Lưới cao thế

Trên địa bàn trong khu quy hoạch có các tuyến cao thế 110kV đi qua. Nên phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo nghị định 62/2025/NĐ-CP. ngày 04/03/2025 quy định chi tiết thi hành điện lực về an toàn điện.

b) Lưới trung thế 22kV và trạm hạ áp

- Các tuyến trung thế chính hiện có được giữ lại, cải tạo nâng công suất và nâng cấp lên điện áp 22kV, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường.

- Để đảm bảo an toàn cấp điện cho khu quy hoạch, tiến hành đi dây theo hình thức mạng vòng vận hành hở cho toàn khu và vận hành theo mạng hình tia trong điều kiện bình thường bằng cách bố trí khóa thường mở. Ưu điểm của loại mạng này là độ an toàn, độ tin cậy cao cũng như tối ưu được chiều dài dây dẫn, loại mạng này được khuyến dùng cho các mạng trải rộng, có dự kiến phát triển trong tương lai

- Trong chế độ vận hành bình thường thì vòng sẽ hở ra tại các vị trí nối vòng và đảm bảo yêu cầu an toàn cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ. Khi xảy ra sự cố ở bất kỳ vị trí nào, thì khóa thường mở sẽ được đóng lại để tạo thành mạng vòng tiếp tục đảm bảo an toàn cấp điện cho các hộ tiêu thụ.

- Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới Quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây cáp ngầm tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$ hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 185\text{mm}^2$. Các nhánh rẽ dùng cáp ngầm hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$.

- Dựa vào phù hợp với cảnh quan của 1 khu đô thị mới hiện đại. Sử dụng các loại trạm biến áp : Trạm ngoài trời (trạm đài sen), trạm hợp bộ (trạm kiosk), trạm trong nhà.

- Vị trí đặt trạm được lựa chọn phụ thuộc vào công suất, phân khu quy hoạch và tính chất của đối tượng sử dụng. Trạm biến áp được đặt trong các phân vùng phục vụ trong phạm vi bán kính 300m.

- Lưới hạ thế 0,4kV cung cấp cho các hộ tiêu thụ: Lưới điện hạ thế xây mới, vận hành hở ở tủ dừng, đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn mạng lưới. Sử dụng cáp đồng, cách điện XLPE, vỏ bọc PVC có tiết diện đường trục $\geq 150\text{mm}^2$ và tiết diện đường nhánh $\geq 95\text{mm}^2$

- Lưới điện hạ thế xây mới, vận hành hở ở tủ dừng, đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn mạng lưới. Sử dụng cáp đồng, cách điện XLPE, vỏ bọc PVC có tiết diện đường trục $\geq 150\text{mm}^2$ và tiết diện đường nhánh $\geq 95\text{mm}^2$

- Lưới điện chiếu sáng.

- Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng CU/XLPE/PVC-0,6kV, luồn trong ống HDPE chôn dưới đất và đèn đường là loại đèn LED công suất từ 100-250W, ánh sáng màu đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao 8 mét. Khoảng cách trung bình 25- 30 mét dọc theo đường.

4.5.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (tr đồng)
1	Tuyến đường dây trung thế dự kiến 22kV	km	32,65	2.296	74,983

2	Tuyến đường dây hạ thế 0,6kV(cung cấp + chiếu sáng)	km	89,95	1.426	128,34
3	Trạm hạ thế 22/0,4kV phụ tải sinh hoạt	kVA	120.7	3.149	380,11
4	Trạm hạ thế 22/0,4kV phụ tải trung tâm hành chính, thương mại, giáo dục, quốc phòng,..	kVA	185.9	3.149	47.481
5	Tổng kinh phí				630,923

(Đơn giá được lấy theo suất đầu tư 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của bộ xây dựng và tham khảo giá thị trường)

Tổng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống điện đến giai đoạn định hình khoảng 630,923 tỷ đồng

4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

4.6.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông” QCVN 07-8:2023/BXD.
- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 36/QĐ-TTg phê duyệt “Quy hoạch hạ tầng thông tin và truyền thông thời kỳ 2021 -2030 tầm nhìn đến năm 2050 ”.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 32:2020/BTTTT.
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union –Telecommunication Standardization Sector.

4.6.2. Dự kiến nhu cầu

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu quy hoạch sẽ được cấp từ bưu điện Nhơn Trạch.
- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho vực.

Bảng 36. Nhu cầu thông tin liên lạc

TT	Hạng mục	Số lượng (người)	Dự kiến thuê bao (người-thuê bao)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	142.000	1 thuê bao / người	142000
2	Tổng thuê bao		142000	
3	Dự phòng 10%		14200	
4	Thuê bao cần thiết		156200	

4.6.3. Nguồn và cơ sở thiết kế

Từ tổng đài Bưu điện Nhơn Trạch có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch. Từ đây sẽ đấu nối với bộ truy nhập thuê bao số và cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang đưa tới các từng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được

đầu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

4.6.4. Giải pháp quy hoạch

Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

a) Mục tiêu

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào khu quy hoạch.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.
- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ, đường truyền dữ liệu tốc độ cao cho các cơ quan, văn phòng, hộ dân trong khu vực.
- Lắp đặt hệ thống công chờ đi ngầm cho truyền hình cáp trong tương lai.

b) Hình thức

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
- Các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến công bề để đưa tới đến chân các công trình.

c) Quy mô

❖ Cáp

- Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài Bưu điện Nhơn Trạch đưa tới khu vực quy hoạch.
- Xây dựng tuyến cáp quang đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp).
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.
- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân, khu kinh doanh
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.
- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân, khu kinh doanh trong khu quy hoạch mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp quang tới tận công trình.

❖ Tuyến công bề

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:

- Tuyến ống đường trục: Ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D110 với số lượng ống từ 1 hoặc 2 ống tùy đoạn.
- Ống phân phối: Ống phối đi từ hầm cáp viễn thông đến ranh giới giữa các nhà dân trong phạm vi cung cấp dịch vụ sẽ sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D60/55 với số lượng ống từ 1 đến 8 ống tùy đoạn.

- Bể cáp trong khu vực sử dụng bể xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m.

- Các tuyến cống bể sẽ được đi ngầm dưới độ sâu >0,5m. Những vị trí lắp đặt ống chờ cáp qua đường thì lắp ống lồng thép chịu lực chôn sâu trên 0.5m.

- Các tuyến cáp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.

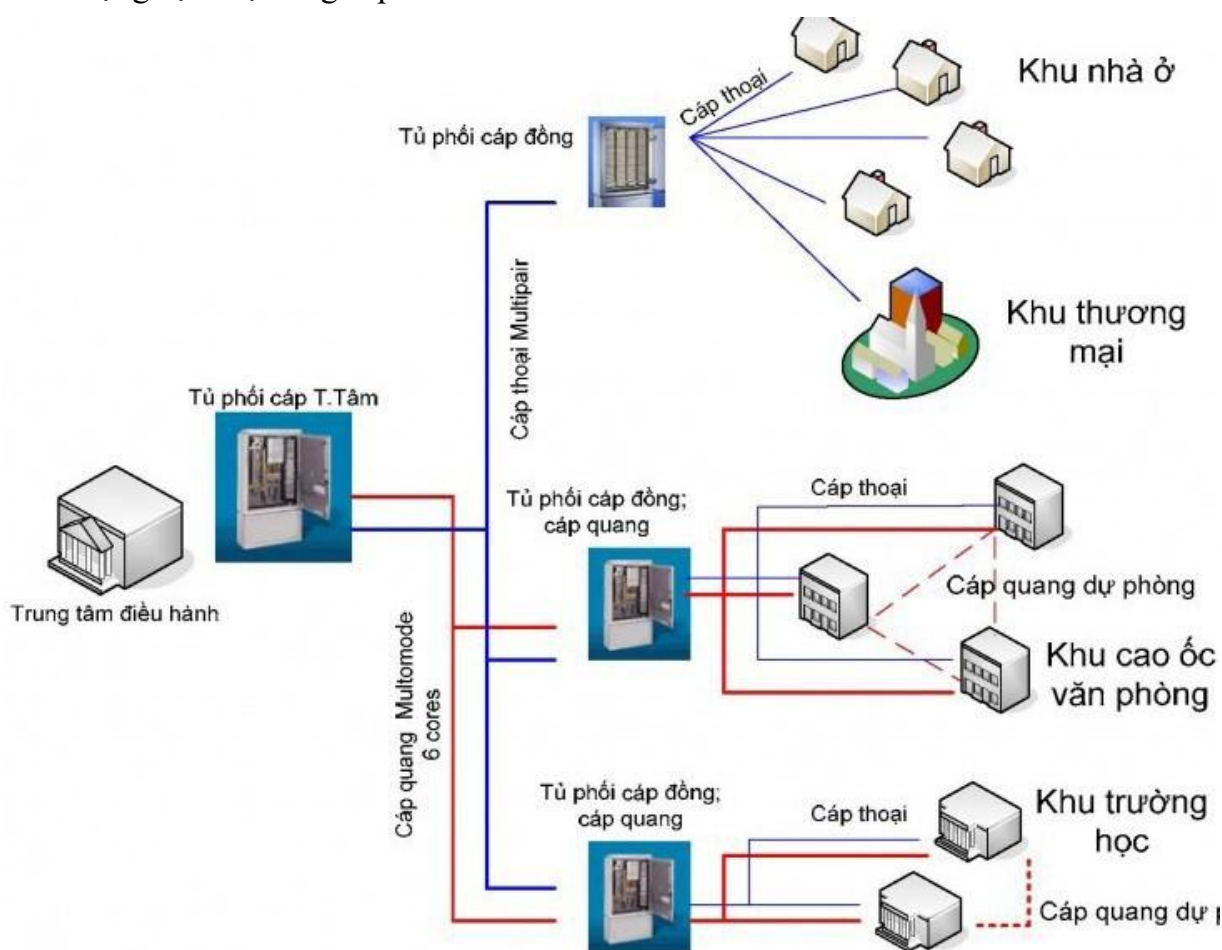
❖ Hệ thống cột ăng ten

- Các khu vực đô thị, khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).

- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).

- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.

- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.



Hình 76. Mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động

4.6.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

Bảng 37. :Hệ thống thông tin liên lạc

STT	Thiết bị	ĐVT	Số lượng	Giá thành (tr.đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Trạm BTS	cái	20	500.000.000	10,000
2	Trạm thông tin	m	1	50.00.000	50.00
3	Tuyến cáp quang chôn trực tiếp 48 sợi xây mới	m	34.624	437.868	15,160
4	Tuyến ống HDPE xây mới	m	34.624	1.200.000	41,548
	Tổng cộng				66,368

(Đơn giá được lấy theo suất đầu tư 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của bộ xây dựng và tham khảo giá thị trường)

Khái toán kinh phí xây dựng mạng thông tin liên lạc khoảng khoảng **66,4 tỷ đồng**

4.7. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

4.7.1. Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

4.7.2. Bố trí các đường ống kỹ thuật.

Ưu tiên bố trí các hệ thống mạng lưới hạ tầng dưới vỉa hè để thuận tiện cho việc đấu nối vào công trình và dễ dàng trong di tu sửa chữa, quản lý, vận hành. Toàn bộ hệ thống hạ tầng đều đi ngầm và bố trí dọc theo các tuyến đường.

Giữa các công trình ngầm phải đảm bảo khoảng cách theo chiều ngang và đứng, các khoảng cách này phải tuân theo Bảng 2.30 – Mục 2.15 – QCVN 01:2021.

Chiều sâu chôn công trình ngầm phải đảm bảo không bị tải trọng bên ngoài phá hỏng, nhất là trường hợp bố trí dưới mặt đường xe cơ giới. Chiều sâu tối thiểu thường là 0.7m tính tới bề mặt sau khi hoàn thiện. Tuy nhiên, không nên bố trí quá sâu để tránh khó khăn cho thi công. Trường hợp độ sâu chôn không đảm bảo an toàn khi có tải trọng thì cần có phương án sử dụng các ống lồng hoặc tấm đan bê tông cốt thép để bảo vệ ống.

Chương V. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Môi trường là điều kiện, nền tảng, yếu tố tiên quyết cho phát triển bền vững kinh tế - xã hội; bảo vệ môi trường vừa là mục tiêu, vừa là nhiệm vụ, cần được đặt ở vị trí trung tâm của các quyết định phát triển; phát triển kinh tế phải hài hòa với thiên nhiên, tôn trọng quy luật tự nhiên, không đánh đổi môi trường lấy tăng trưởng kinh tế.

Bảo vệ môi trường là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị, của toàn xã hội, trong đó các cấp chính quyền địa phương, doanh nghiệp, cộng đồng và người dân có vai trò quan trọng; bảo vệ môi trường phải dựa trên sự phối hợp chặt chẽ, đồng bộ, thống nhất giữa các cấp, các ngành.

Bảo vệ môi trường phải lấy bảo vệ sức khỏe của nhân dân làm mục tiêu hàng đầu. Ưu tiên chủ động phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm, tập trung giải quyết các vấn đề môi trường trọng điểm, cấp bách; khắc phục ô nhiễm, suy thoái, cải thiện chất lượng môi trường, kết hợp với bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, góp phần ứng phó với biến đổi khí hậu.

Bảo vệ môi trường phải dựa trên nâng cao chất lượng thể chế và thực thi pháp luật hiệu lực, hiệu quả; tăng cường trách nhiệm giải trình, tính công khai, minh bạch và sự giám sát của cộng đồng; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, đổi mới sáng tạo, ứng dụng các thành quả của cách mạng công nghiệp lần thứ tư và chuyển đổi số; thúc đẩy phương thức quản lý tổng hợp, tiếp cận dựa trên hệ sinh thái, liên vùng, liên ngành, phát triển kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh, các-bon thấp.

Đầu tư cho bảo vệ môi trường là đầu tư cho phát triển bền vững; tăng cường huy động nguồn lực trong xã hội kết hợp với tăng chi ngân sách; áp dụng hiệu quả nguyên tắc người gây ô nhiễm phải trả chi phí xử lý và bồi thường thiệt hại, người hưởng lợi từ các giá trị môi trường phải trả tiền; tiếp tục đẩy mạnh sự tham gia của các doanh nghiệp, tổ chức, cộng đồng và người dân trong bảo vệ môi trường.

5.1. Diễn biến các vấn đề môi trường trọng tâm của quy hoạch

5.1.1. Môi trường nước

Khu vực quy hoạch phân khu không có sông và suối chảy qua, tuy nhiên việc quy hoạch và phát triển khu đô thị của khu vực cũng sẽ ảnh hưởng tới nguồn nước trong khu vực, trực tiếp là nguồn nước mặt của sông Thị vải là khu vực tiếp nhận nguồn nước mưa và nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch.

Hoạt động của khu vực trước xu hướng phát triển kinh tế xã hội, quá trình đô thị hóa xảy ra, lượng nước thải phát sinh từ sinh hoạt, hộ kinh doanh, khu thương mại, vv ngày một lớn, tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải đang còn thấp. Điều này dẫn đến môi trường nước (nước mặt, nước ngầm,) sẽ có xu hướng ngày càng ô nhiễm hữu cơ, kim loại nặng, vi sinh vật, vv nhiều hơn ảnh hưởng đến cuộc sống người dân và các hệ sinh thái.

Mặt khác chất lượng nước mặt chịu ảnh hưởng lớn bởi lưu lượng và chất lượng nguồn nước phía thượng nguồn của sông, khai thác nguồn nước phía thượng nguồn ngày một gia tăng và nhiều nguồn nước thải xả trực tiếp xuống sông không qua xử lý, điều này sẽ làm suy giảm trữ lượng nước mặt qua địa bàn nên khả năng tự làm sạch môi

trường nước và khả năng chịu tải chất ô nhiễm sẽ kém hơn. Bên cạnh đó vấn đề biến đổi khí hậu của đô thị đang có xu hướng gia tăng nhiệt độ, hạn hán và nước biển dâng, điều này sẽ làm gia tăng xâm nhập mặn vào các nguồn và gia tăng ô nhiễm các chất trong nước.

5.1.2. Môi trường đất

Tình trạng ô nhiễm đất sẽ nghiêm trọng hơn do lượng nước thải sinh hoạt, chăn nuôi và công nghiệp không được thu gom và xử lý triệt để chảy qua với lưu lượng ngày một nhiều do sự phát triển kinh tế của đô thị và vấn đề gia tăng dân số. Việc sử dụng các loại phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật trong trồng trọt sẽ giúp tăng năng suất cây trồng cũng như giảm lượng công việc mà người nông dân phải làm nhưng việc sử dụng tràn lan với liều lượng không theo quy định sẽ gây tác động xấu tới môi trường đất (mất chất dinh dưỡng, thoái hóa, bạc màu, ô nhiễm môi trường đất) cũng như sức khỏe của người tiêu dùng.

5.1.3. Môi trường khí

Trước xu thế quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa đô thị ngày càng gia tăng, các cơ sở sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp phát triển nhiều hơn sẽ kéo theo nồng độ bụi, tiếng ồn và các khí thải khác có xu hướng ngày càng lớn làm gia tăng ô nhiễm môi trường không khí trong thời gian tới. Ngoài ra, dân số phát triển nhanh, kinh tế phát triển áp lực lên giao thông đi lại và các công trình công cộng; việc xây dựng các cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ, không đáp ứng kịp sự phát triển của đô thị, gây ra ùn tắc giao thông, dân số tập trung quá đông tại các khu trung tâm dẫn đến sẽ gia tăng ô nhiễm môi trường không khí.

5.1.4. Hệ sinh thái và đa dạng sinh học

Trong điều kiện hiện nay khu vực quy hoạch nói chung và đô thị Nhơn Trạch nói riêng bảo tồn đa dạng sinh học và bảo vệ các hệ sinh thái là một yêu cầu cấp bách. Trong những năm gần đây gia tăng thiên tai và biến đổi khí hậu như triều cường (xói lở bờ biển, bờ sông), lũ lụt liên tiếp xảy ra đó là hậu quả của việc khai thác tài nguyên rừng, các hệ sinh thái ngập nước không hợp lý làm suy giảm đa dạng sinh học, môi trường thay đổi theo hướng bất lợi cho cuộc sống của con người. Nếu không có quy hoạch cụ thể và bảo tồn đa dạng hệ sinh thái một cách thích hợp nhất tổng thể hoặc một phần đa dạng sinh học, nhằm vừa bảo vệ tính bền vững về môi trường cảnh quan sẽ có nguy cơ phá hủy hệ sinh thái trên khu vực đô thị. Nhơn Trạch cũng như trên địa bàn toàn tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, Nước sông, hồ, ven biển cũng sẽ gia tăng ô nhiễm do lượng nước thải sinh hoạt, công nghiệp và rác thải không được thu gom xử lý tốt gây ảnh hưởng đến các loài sinh vật sống dưới nước ảnh hưởng đến hệ sinh thái sông, hồ, suối, kênh rạch, ven biển và ảnh hưởng trực tiếp đến nuôi trồng thủy hải sản.

5.1.5. Biến đổi khí hậu và tai biến thiên nhiên

Đô thị thường xuyên chịu ảnh hưởng của các đợt triều cường, lượng mưa tập trung ngày càng nhiều với cường độ cao trong khi đó hệ thống thoát nước của đô thị không đủ khả năng tiêu thoát và quá trình phát triển đô thị đang có xu hướng san lấp các dòng

chảy và bê tông hóa các bề mặt chứa nước và thấm nước sẽ gây gia tăng ngập úng trong thời gian tới.

Xu hướng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch

- Theo các định hướng phát triển của đô thị Nhơn Trạch nói chung và xã Phước An, trong giai đoạn tới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch sẽ được quy hoạch trở thành trung tâm đô thị dịch vụ công nghiệp. Đây là một cơ hội tốt để thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của khu vực; tuy nhiên, cũng là một trong những thách thức đối với môi trường nếu công tác quản lý và kiểm soát ô nhiễm không được thực hiện tốt;

- Dân cư tăng, kinh tế địa phương phát triển, các hoạt động thương mại dịch vụ được đẩy mạnh, các nguồn thải (nước thải, chất thải rắn) tăng lên, gây áp lực không nhỏ đến môi trường đất, nước không khí trong khu vực. Trong khi đó, với hệ thống hạ tầng nếu không đồng bộ và hoàn chỉnh sẽ không thể đảm bảo vấn đề môi trường được xử lý, kiểm soát tốt.

- Sức hút gia tăng, nhiều dự án đầu tư được triển khai là cơ hội tốt phát triển kinh tế của khu vực; Tuy nhiên, nếu không được quản lý và định hướng quy hoạch, mọi hoạt động phát triển thực hiện theo hướng tự phát, có đầu tư song chỉ tập trung tại một số vị trí nhất định, hạ tầng được đầu tư song cục bộ, không hoàn chỉnh; Khu vực sẽ phát triển lệch, thiếu đồng bộ, các chức năng thiếu sự liên kết, hợp lý, khai thác đất thiếu hiệu quả, gây lãng phí, tiềm ẩn nhiều nguy cơ ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng tới đời sống và sự phát triển lâu dài của khu vực.

- Do đó, trong quá trình phát triển của địa phương, cần quan tâm đến công tác thực hiện, triển khai tốt công tác quy hoạch xây dựng; mọi hoạt động, phát triển đầu tư đều cần tuân thủ, bám sát, kiểm soát theo quy hoạch (trừ những trường hợp đặc biệt, có các định hướng tốt hơn, mang lại những lợi ích nhiều hơn xã hội và môi trường hoặc các lợi ích nhiều hơn về kinh tế song không gây các tổn hại đến lợi ích xã hội và môi trường)..

5.1.6. Diễn biến môi trường khi thực hiện theo quy hoạch.

Trong thời gian tới khu vực đô thị mới Nhơn Trạch nói chung và khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nói riêng sẽ được tập trung phát triển hệ thống hạ tầng, dân cư, cảnh quan đô thị, đảm bảo đáp ứng các tiêu chí quy định; Đây là một cơ hội tốt để nâng cao chất lượng sống của người dân địa phương; Tuy nhiên, bên cạnh những lợi ích, vẫn có những tác động tiêu cực có thể xảy ra đến từ các hoạt động quy hoạch, xây dựng và phát triển như:

- Các hoạt động triển khai xây dựng hệ thống giao thông, phát triển các khu chức năng có thể khiến một số chức năng đất bị thay đổi, một số hộ dân có thể bị mất đất ở, đất sản xuất gây ảnh hưởng đến đời sống, thu nhập và kinh tế, việc làm...; Nếu công tác đền bù, giải phóng mặt bằng không được thực hiện tốt có thể gây ra các mâu thuẫn, bức xúc trong nhân dân;

- Các hoạt động triển khai, phát triển xây dựng các dự án cũng gây ảnh hưởng đến môi trường sống của các hộ dân sống trong hoặc quanh khu vực; Nếu công tác quản lý xây dựng và bảo vệ an toàn dự án không được thực hiện tốt có thể tiềm ẩn các nguy cơ

gây ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống, an toàn, an ninh của người dân sống xung quanh. Cùng với đó, Công nhân tập trung triển khai xây dựng sẽ kéo theo sự phát triển tự phát các loại hình thời vụ như: nhà trọ, quán cơm, cửa hàng tạp phẩm, hàng nước... ở khu vực xung quanh công trường để phục vụ sinh hoạt của công nhân và có thể có cả các hiện tượng tiêu cực phát sinh như: nợ chịu, cò bạc, đánh nhau... Những hiện tượng này sẽ gây mất ổn định trật tự an ninh của khu vực làm xáo trộn cuộc sống sinh hoạt hàng ngày của nhân dân địa phương;

- Trong tương lai, theo quy hoạch, mật độ dân cư gia tăng đáng kể, các hoạt động dịch vụ cũng tăng lên, các nhu cầu về năng lượng, nhiên liệu, nước sạch... và áp lực môi trường cũng gia tăng; Nếu hệ thống hạ tầng không được triển khai đồng bộ và thực hiện tốt có thể gây ra những bất cập, ảnh hưởng đến chất lượng và sự phát triển bền vững khu vực trong tương lai..

Theo định hướng quy hoạch cho thấy, nguồn phát sinh các chất gây ô nhiễm nước mặt khu vực trong thời gian tới sẽ là nước thải từ các hoạt động sinh hoạt và từ các khu chức năng trong khu vực; Chủ yếu nước thải từ khu vệ sinh, khu công cộng, du lịch, dịch vụ ăn uống. Một số nguồn gây ô nhiễm cục bộ khu vực khách sạn, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ, tuy tải lượng không lớn nhưng thành phần và tải lượng các chất ô nhiễm khó kiểm soát, thay đổi theo thời gian.

Bảng 38. Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm đô thị

Hoạt động	Thành phần	Mức độ tác động
Tập trung vật liệu san lấp nền	- Có thể chứa các kim loại nặng, chất phóng xạ, chất hữu cơ dễ phân hủy, các chất độc hại khác trong đất san nền; - Các vật liệu thông thường như: cát, sỏi, đất, đá... có thể bị cuốn trôi vào các thủy vực khi mưa lớn nếu không có biện pháp quản lý, bao che tốt;	Tác động mạnh tới các thủy vực, ảnh hưởng tới chế độ dòng chảy trong và quanh khu vực; ảnh hưởng tới môi trường nước mặt, nước ngầm, nếu không có sự kiểm soát, tập trung và lựa chọn vật liệu san nền phù hợp
Thi công xây dựng công trình	Chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ (nước thải công nhân), dầu nhớt thải (máy móc thi công), các chất rắn, vật liệu rơi vãi vào các thủy vực ...	Mức độ tác động có thể mạnh nếu không có biện pháp kiểm soát chặt chẽ và giải pháp thu gom chất thải trong quá trình thi công khu vực
Phát triển dân cư, các công trình công cộng, dvụ, hạ tầng xã hội...	Phát sinh các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), cặn lơ lửng (SS); Các chất dinh dưỡng (N, P) cao; vi sinh vật gây bệnh (Ecoli, coliform, ...), trứng giun, sán; rác thải; dầu mỡ, chất tẩy rửa, ...	Mức độ tác động mạnh (Môi trường nước mặt, nước ngầm) nếu công tác thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn không hoạt động tốt, hiệu quả;
Công trình thu gom, xử lý nước thải	Các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), cặn lơ lửng (SS); Các chất dinh dưỡng (N, P) cao; vi sinh vật gây bệnh, chất HDBM, dầu mỡ, Kim loại nặng...	Mức độ tác động có thể mạnh (nếu quá trình xử lý gặp sự cố hoặc hoạt động không liên tục, hiệu quả, thiếu sự giám sát chặt chẽ)

b) Dự báo tải lượng chất ô nhiễm

Theo quy hoạch, dân cư trong khu vực tăng lên đáng kể, lượng nước thải phát sinh từ hoạt động phát triển dân cư cũng gia tăng đáng kể, trong thành phần chứa nhiều chất ô nhiễm, nếu không được thu gom, xử lý đảm bảo các tiêu chí vệ sinh môi trường sẽ gây các tác động tiêu cực tới môi trường trong và quanh khu vực, đặc biệt là môi trường nước.

Chi tiết thông số tải lượng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2025/BTNMT giá trị giới hạn của các thông số ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị khi xả ra nguồn tiếp nhận. Dưới đây là bảng tổng hợp:

Thông số	Giá trị tối đa (mg/l hoặc MPN/100ml)
pH	6 – 9
BOD5	≤ 20
COD	≤ 40
Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	≤ 30
Amoni (NH ₄ ⁺)	≤ 5
Nitrat (NO ₃ ⁻)	≤ 20
Tổng Nitơ	≤ 15
Phốt pho tổng	≤ 4
Dầu mỡ khoáng	≤ 5
Coliform	≤ 1000 MPN/100ml

5.1.7. Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Bảng 39. Tải lượng ô nhiễm tính theo lưu lượng nước thải sinh hoạt 19.000 m³/ngày,

Đơn vị: kg/ngày.

Thông số	Nồng độ chưa xử lý (mg/L)	Tải lượng chưa xử lý (kg/ngày)	Giới hạn loại B (mg/L)	Tải lượng loại B (kg/ngày)	Giới hạn loại A (mg/L)	Tải lượng loại A (kg/ngày)
BOD ₅	300	5.700	50	950	30	570
COD	600	11.400	100	1.900	75	1.425
TSS	300	5.700	100	1.900	50	950
Amoni (NH ₄ ⁺ -N)	40	760	10	190	5	95
Tổng Nitơ (T-N)	60	1.140	20	380	15	285
Tổng Phốt pho (T-P)	10	190	6	114	4	76
Dầu mỡ	80	1.520	20	380	10	190
Coliform (MPN/100mL)	10 ⁷	–	5×10 ⁴	–	3×10 ³	–

Ghi chú:

- Tải lượng = Nồng độ (mg/L) × Lưu lượng (m³/ngày) × 1.000⁻³ (đổi mg → kg)
- Coliform không tính tải lượng vì đơn vị là MPN/100mL (vi sinh vật)
- Các giá trị nồng độ chưa xử lý là trung bình tham khảo từ thực tế

b) Tác động đến môi trường đất

Đối với khu vực xây dựng, tác động chủ yếu là sự thay đổi cơ cấu sử dụng đất làm cơ cấu lý tính của đất khu vực này bị ảnh hưởng theo chiều hướng xấu như: giảm độ tơi xốp, khả năng thấm nước, giữ ẩm... Điều này có thể ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, giữ nước, điều kiện vi khí hậu, hoạt động sống của các sinh vật sống trong và quanh khu vực.

Một yếu tố nữa cần lưu ý là CTR, khi đô thị phát triển thì chất thải rắn là một trong những vấn đề cần quan tâm nhất.. Nếu lượng chất thải rắn được thu gom không hết sẽ tồn tại ở nhiều khu vực khác nhau trong đô thị, nhất là tại các thủy vực, bờ kênh rạch... Việc phân huỷ rác (đặc biệt là chất thải rắn có nguồn gốc hữu cơ) sẽ làm tăng mức độ ô nhiễm BOD trong nguồn nước mặt, nước ngầm, ảnh hưởng đến môi trường đất, cuộc sống của nhiều loài sinh vật. Dự báo lượng chất thải phát sinh trong khu vực ước tính trong tương lai theo quy hoạch khoảng 140 tấn/ngày).

c) Tác động đến môi trường không khí

Để thực hiện quy hoạch, cần trải qua giai đoạn xây dựng; Trong quá trình đó, không thể tránh khỏi các tác động tiêu cực đến môi trường, làm gia tăng hàm lượng bụi, tiếng ồn,... tại các khu vực triển khai, phát triển dự án theo quy hoạch;

Bảng 40. Hệ số phát thải bụi trong xây dựng

STT	Nguồn phát sinh bụi	Hệ số phát thải
1	Hoạt động đào đất, san ủi mặt bằng (Bụi đất, cát)	1–100g/m ³
2	Hoạt động bốc dỡ vật liệu xây dựng (ximăng, đất, đá, cát, sỏi ...), máy móc, thiết bị...	0,1–1 g/m ³
3	Hoạt động vận chuyển cát, đất làm rơi vãi trên mặt đường (bụi đất, cát)	0,1–1 g/m ³

**Nguồn: Rapid inventory technique in environmental control, WHO*

Bảng 41. Dự báo độ ồn phát sinh từ hoạt động thi công đường theo khoảng cách

STT	Hoạt động	Độ ồn (dBA)		
		10 m	50 m	70 m
1	Phá bỏ đường cũ	83	69	66
2	Dọn dẹp bề mặt, đổ đá, cát	83	69	66
3	Đào, vận chuyển đất cát	80	56	50
4	Thi công lớp phủ cuối	84	70	67

Hệ thống giao thông được mở rộng, xây mới, các khu chức năng được hình thành, mật độ dân số tăng lên sẽ làm gia tăng các chất ô nhiễm trong không khí như: bụi, CO, CO₂, SO₂, CxHy, H₂S, NO_x, VOC,...

Bề mặt đất trống, cây xanh, mặt nước giảm đi, thay vào đó là các bề mặt bắt giữ nhiệt (như: bê tông, nhựa đường, gạch, ngói,...) => hiện tượng nghịch nhiệt, tích tụ chất ô nhiễm sát mặt đất tăng lên, độ ẩm trong không khí và khả năng hấp thụ chất ô nhiễm giảm => Môi trường không khí trong khu vực oi bức và khó chịu hơn.

d) Tác động đến môi trường sinh thái

Các hoạt động phát triển kinh tế xã hội; Sự gia tăng các chất thải, nước thải sẽ gây ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường, hệ sinh thái trong và quanh khu vực (đặc biệt hệ sinh thái kênh rạch, rừng ngập mặn phòng hộ Phước An); nếu công tác quản lý, bảo vệ môi trường không được thực hiện tốt. Trong khi, rất nhiều hoạt động kinh tế địa phương gắn liền với khai thác nguồn lợi từ sông, rạch, do vậy mọi hoạt động phát triển cần hết sức thận trọng, tránh các ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường, hệ sinh thái nói chung và hệ thống sông rạch trong và ngoài khu vực nói riêng..

5.2. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

5.2.1. Giải pháp quy hoạch

Nhằm nâng cao tác động tích cực và giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, khu quy hoạch cần lồng ghép trong hoạt động chung với đô thị mới Nhơn Trạch và được phân khu vực để kiểm soát và quản lý môi trường như sau.

- Khu vực phục hồi môi trường đô thị: Là khu vực dân cư hiện hữu, di tích – tôn giáo, bảo vệ cảnh quan, phục hồi chất lượng môi trường (đặc biệt môi trường nước mặt tại hệ thống sông ngòi); cải thiện hệ thống giao thông và hạ tầng đô thị; phục hồi môi trường cảnh quan ven đường, rạch,..v.v. Lồng ghép đưa không gian mặt nước và xanh vào công trình hiện hữu, cải tạo giảm thiểu tác động ngập úng và phát triển mật độ cao.

- Khu vực cải tạo và phát triển đô thị: Là khu vực cải tạo nâng cấp phát triển đô thị cần phục hồi môi trường và nâng cao giá trị cảnh quan cây xanh mặt nước. Đảm bảo hạ tầng cải tạo đồng bộ và giảm tác động và áp lực cho khu vực cũ. Xem xét các giải pháp hạ tầng xanh với quy mô khu vực và lồng ghép vào công trình ở các khu hiện hữu.

- Khu vực kiểm soát phát triển đô thị mới: Là khu vực đô thị mới với định hướng phát triển tôn trọng tự nhiên và dựa trên yếu tố cây xanh mặt nước nên cần kiểm soát thu gom, xử lý chất thải nếu không sẽ ảnh hưởng tới cảnh quan và chất lượng môi trường nước mặt. cần giảm nhẹ tác động do thay đổi sử dụng đất, nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo việc làm, tái định cư; kiểm soát rủi ro ô nhiễm môi trường do phát triển dân cư, gia tăng hoạt động giao thông vận tải đảm bảo hành lang xanh cách ly với khu vực lân cận.

- Khu vực hạn chế phát triển: là các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang, quân sự, đất di tích, tôn giáo, đảm bảo hành lang cách ly phù hợp theo quy định, bảo vệ và hạn chế xây dựng các khu bảo tồn di tích lịch sử. Các khu vực chịu rủi ro sạt lở bờ sông.

a) Các quy định quản lý, bảo vệ môi trường và cảnh quan sinh thái

- Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của đô thị.
- Tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông chính, công trình HTKT đầu mối, hệ thống mặt nước.
- Kè bờ bảo vệ , tạo các không gian nước cho khu vực kênh rạch trong khu vực.
- San gạt theo nguyên tắc tôn trọng địa hình, cân bằng đào đắp.

- Ngoài ra, đưa ra các chỉ tiêu quản lý đối các vùng, khu vực nhạy cảm cần được bảo vệ và kiểm soát.

Bảng 42. Một số các quy định cụ thể đối với công tác quản lý và BVMT

Đối tượng	Các quy định quản lý cụ thể
Khu vực phát triển dân cư, dịch vụ	+ Trên 90% CTR được thu gom và xử lý đảm bảo tiêu chí vệ sinh môi trường và quy định an toàn lưu trữ, vận chuyển; + Trên 90% nước thải phát sinh trong khu vực được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bảo vệ môi trường; + Phát triển cây xanh, công viên, vườn hoa; + Quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng, phát triển dân cư, nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm, xây dựng trái phép; + Xây dựng nếp sống văn minh, gìn giữ nếp sông văn hóa, truyền thống tốt đẹp của dân tộc; + Đẩy mạnh công tác toàn dân chung tay xây dựng xã hội văn minh, hiện đại, bảo vệ môi trường;
Hệ thống kênh rạch, mặt nước	Các thủy vực trong khu vực như ven kênh, rạch, ao, hồ... cần đảm bảo vùng đệm xanh cách ly tối thiểu 20 m tới công trình xây dựng.
Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (đường giao thông, bãi đỗ xe, nhà máy xử lý nước thải, nghĩa trang...)	- Đảm bảo cách ly cây xanh đối với công trình, ven trục giao thông theo quy định (tối thiểu 2m – tùy thuộc vào từng loại hình công trình) - Khu vực bãi đỗ xe: Bố trí hợp lý, thuận tiện và có các giải pháp chống bụi, ồn, hỏa hoạn; - Khu vực xây dựng nghĩa trang tập trung đảm bảo khoảng cách tối thiểu đến khu dân cư 100-1000m (tùy thuộc vào loại hình táng, địa hình) và phải có hệ thống bảo vệ môi trường; - Hệ thống xử lý nước thải: vùng đệm khu xử lý nước thải sẽ xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10m$, hệ thống giao thông vào khu vực thuận lợi với giao thông đối ngoại. Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu từ 10 – 500m, tùy thuộc vào quy mô và công nghệ xử lý (có tính hệ số bất lợi như đặt đầu hướng gió...).

b) Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước.

- Xây dựng phát triển các hồ nhân tạo phục vụ cho công tác điều hoà, trữ nước, làm cảnh quan. Tăng cường công tác nạo vét thường xuyên hệ thống cống ngầm kênh mương thoát nước, xanh hóa hệ thống giao thông.

- Xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ cho các khu dân cư. Quản lý việc khai thác sử dụng nước ngầm một cách hợp lý, sẽ giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm, nhiễm mặn và sụt lún – bảo vệ dự trữ nguồn nước ngầm.

- Lập chương trình quản lý thu gom và xử lý chất thải khoa học. Xây dựng các cơ sở hạ tầng cho các trạm trung chuyển chất thải rắn đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật.

c) Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

- Phân luồng, cải tạo các đường có dấu hiệu xuống cấp, hoàn chỉnh tuyến đường chính và đường vào khu đô thị. Điều tiết phương tiện giao thông, thông qua việc quy định thời gian lưu thông đối với các phương tiện.

- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống giao thông đô thị, đặc biệt giao thông công cộng; Yêu cầu, kiểm soát sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông ít gây ô nhiễm không khí.

- Xây dựng các cơ chế và chính sách cho việc lựa chọn việc lưu hành các phương tiện giao thông (thuế môi trường); Xây dựng hệ thống cây xanh tại các đường mới, tường xanh chắn ồn tại các đường sát với các khu vực nhạy cảm về môi trường như khu công nghiệp, cảng, trục giao thông có phương tiện vận tải chuyên dụng thường xuyên hoạt động.

- Quy hoạch các trạm rửa xe trên một số tuyến đường cửa ngõ, kết hợp mạng lưới rửa xe nhỏ lẻ trong đô thị.

- Các vấn đề về sinh hoạt và dịch vụ: Sử dụng hạn chế năng lượng hoá thạch (không sử dụng than, dầu trong đô thị), thay vào đó là sử dụng năng lượng sạch (ga, điện, năng lượng mặt trời...).

- Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn: Các khu dân cư ven đường cao tốc, đường chính tại các khu vực có khu công nghiệp hoặc khu vực phát sinh nguồn ồn lớn cần xây dựng tường chống ồn hoặc trồng cây xanh cách ly.

5.2.2. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất

- Để sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất, trước hết phải lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để giao đất cho các ngành và đối tượng sử dụng tại các địa bàn cụ thể. Đồng thời cần thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường đất sau đây:

- Cải tạo đất và ngăn ngừa ô nhiễm đất.

- Áp dụng kỹ thuật canh tác phù hợp với điều kiện đất đai thực tế trong vùng, sử dụng đất nông nghiệp đi đôi với bồi bổ đất, tránh khai thác làm thoái hoá đất.

- Hạn chế sử dụng quá nhiều phân bón hoá học, thuốc bảo vệ thực vật trong sản xuất nông – lâm nghiệp, tích cực bồi bổ làm giàu đất, chống ô nhiễm môi trường đất.

- Các khu xử lý nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm.

- Đối với khu vực đô thị: nhất thiết phải có công trình xử lý nước thải, chất thải để không làm ô nhiễm môi trường đất các khu vực dân cư trong vùng.

5.2.3. Giải pháp bảo tồn hệ sinh thái và thích ứng với thiên tai, BĐKH

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên rừng, vườn ươm cây, hoa...

- Cần thiết lập, thiết kế các không gian xanh dọc hệ thống kênh rạch chính để tạo các hành lang sinh thái. Ngoài ra, còn có chức năng giảm thiểu tác động của lũ lụt và nguy cơ sạt lở, tạo ra các không gian sinh thái cho đô thị.

- Bảo vệ phát triển hệ sinh tồn dựng tạo các không gian trữ nước và cây xanh giảm thiểu ngập rủi ro ngập lụt khi phát triển đô thị góp phần bảo tồn, phục hồi giá trị sinh thái cũng như tăng cường khả năng chống chịu trước thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Tạo thêm các không gian trữ nước tại khu vực để có thêm nguồn nước cấp cũng như hỗ trợ khi có sự cố cháy xảy ra.

5.2.4. Giải pháp cơ chế, chính sách

- Tăng cường năng lực của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường tại địa phương; Tăng cường và đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư cho bảo vệ môi trường, nhất là đầu tư xử lý chất thải; xử lý ô nhiễm và phục hồi môi trường các khu vực đã bị ô nhiễm, suy thoái.

- Tăng chi ngân sách cho sự nghiệp bảo vệ môi trường, tập trung giải quyết vấn đề môi trường bức xúc, tồn đọng kéo dài. Tăng cường vai trò điều phối, phân bổ nguồn lực đầu tư, chi ngân sách cho hoạt động bảo vệ môi trường của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường.

- Các nguồn thu từ thuế, phí bảo vệ môi trường phải được đầu tư trở lại cho các hoạt động bảo vệ môi trường. Có cơ chế thực hiện ký quỹ bảo vệ môi trường trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm đối với các dự án đầu tư lớn, có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; thu hút mạnh đầu tư tư nhân, đầu tư nước ngoài vào phát triển ngành công nghiệp, dịch vụ bảo vệ môi trường trên nguyên tắc “người gây ô nhiễm phải trả tiền”, “người hưởng lợi từ môi trường phải chi trả”.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, tăng trưởng xanh, phát triển kinh tế xanh theo hướng đổi mới nội dung, đa dạng hóa hình thức tuyên truyền phù hợp với từng đối tượng.

- Thực hiện, kiểm soát, giám sát chặt chẽ công tác ĐTM, thực hiện các cam kết bảo vệ môi trường đối với các dự án có tính nhạy cảm với môi trường theo luật môi trường.

5.2.5. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.

- Kết hợp với các khu vực trong vùng bố trí mạng lưới quan trắc, kiểm tra chất lượng môi trường đất, nước, không khí và dự báo khí tượng thủy văn nhằm phát hiện kịp thời mọi biến động, thay đổi để có phương sách điều chỉnh thích nghi.

- Hàng năm có kỳ đánh giá hiệu quả của các biện pháp khống chế và xử lý ô nhiễm

- Việc quan trắc chất lượng môi trường đô thị khu vực nghiên cứu cần được tiến hành định kỳ nhằm nắm bắt thường xuyên diễn biến chất lượng môi trường tại đô thị để xây dựng các kế hoạch quản lý và kiểm soát môi trường phù hợp.

- Kết quả giám sát được đối chiếu với các Quy chuẩn, tiêu chuẩn môi trường hiện hành.

Bảng 43. Quan trắc, kiểm soát môi trường

Nội dung	Vị trí quan trắc	Thông số quan trắc
Chất lượng nước thải		
Trạm xử lý nước thải tập trung nước thải sinh hoạt	Tại công thoát nước thải vào trạm xử lý nước thải tập trung Tại miệng công thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD5, COD, tổng nitơ, tổng phosphor, coliform
Trạm xử lý nước thải bệnh viện .	Tại miệng công thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD5, COD, tổng nitơ, tổng phospho, coliform
Chất lượng nước mặt		
Chất lượng nước hồ, kênh mương, nước sông		Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, SS, ΣN, ΣP, NO3-, NO2-, PO43-, Coliform, dầu
Chất lượng nước sông .	Tại các khu vực cửa rạch tiếp giáp sông, các trung tâm chợ, thương mại, cảng...	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, SS, ΣN, ΣP, NO3-, NO2-, PO43-, Coliform
Chất lượng nước ngầm	- Các khu vực dân cư hiện hữu, khu nông nghiệp để làm cơ sở so sánh theo dõi.	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, NH4+, Nitrat, Nitrit, Fe, Mn, As, độ cứng, Coliform
Quan trắc CTR	-Điểm tập kết CTR sinh hoạt, .	- Khối lượng CTR thông thường, nguy hại. - Thành phần hữu cơ, vô cơ, độ ẩm, độ tro
Quan trắc chất lượng đất		- Độ axit, kim loại nặng, độ dinh dưỡng.
Quan trắc không khí, tiếng ồn		
Trên các tuyến đường giao thông chính, khu dân đô thị tập trung (cửa ngõ kết nối vào khu vực, D9T711, Hùng Vương.)		- Bụi tổng, bụi lơ lửng, SO2, NO2, CO, tổng CxHy - Độ ồn. - Lưu lượng luồng xe (chiếc/h) - Cường độ ồn ban ngày, buổi tối, ban đêm

Chương VI. DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

6.1. Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch

Các dự án ưu tiên đầu tư trong khu vực quy hoạch được xác định trên cơ sở Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 và các quy hoạch chuyên ngành và định hướng phát triển của tỉnh Đồng Nai.

Danh mục dự án được đề xuất tập trung vào hai nhóm chính:

- Nhóm dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu;
- Nhóm dự án hạ tầng đầu mối kinh tế – xã hội.

Việc ưu tiên triển khai các dự án hạ tầng được xem là một trong những lĩnh vực trọng tâm nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đồng thời hoàn thiện các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội mà Đảng và chính quyền địa phương đã đề ra. Các công trình hạ tầng đồng bộ sẽ là động lực quan trọng, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của khu vực, thu hút đầu tư, và thúc đẩy tiến trình đô thị hóa tại xã Phước An.

Trong khu vực Phước An 1, việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế đầu mối được định hướng triển khai đồng bộ, từng bước hình thành một khu vực phát triển bền vững, phù hợp với chiến lược phát triển chung của tỉnh Đồng Nai và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Song song với đó, cần tăng cường công tác quản lý, khai thác và phát triển hệ thống hạ tầng, nhằm đảm bảo tính hiệu quả và bền vững, góp phần thực hiện thành công định hướng phát triển đô thị trong giai đoạn tới.

6.1.1. Đối với các công trình hạ tầng cấp vùng

Các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, có ý nghĩa động lực cho sự phát triển tại khu đô thị công nghiệp – dịch vụ Đông Nam tại xã Phước An được xác định trên cơ sở các đề án và chương trình quy hoạch liên quan như: Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045; cùng các định hướng, quy hoạch chuyên ngành có liên quan. Đây là cơ sở định hướng cho việc tổ chức không gian phát triển đồng bộ, gắn kết với hệ thống hạ tầng vùng và khu vực.

Danh mục ưu tiên đầu tư tập trung chủ yếu vào lĩnh vực hạ tầng giao thông, bao gồm các tuyến trục động lực, trục chính đô thị và các tuyến đường kết nối liên vùng – liên đô thị. Việc phát triển các công trình giao thông trọng điểm có vai trò then chốt trong việc mở rộng khả năng tiếp cận, nâng cao năng lực vận tải, thúc đẩy thương mại – dịch vụ – công nghiệp; đồng thời tạo khung xương hạ tầng, làm tiền đề để từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông và thông tin liên lạc.

Nguồn vốn đầu tư cho các công trình hạ tầng cấp vùng trên địa bàn được huy động chủ yếu từ ngân sách Tỉnh, đồng thời đa dạng hóa thông qua các kênh xã hội hóa, kêu gọi đầu tư từ khu vực tư nhân và khai thác nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

6.1.2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực bao gồm hệ thống giao thông chính, các tuyến cấp thoát nước chủ đạo, các trạm cấp điện – trạm biến áp, bến bãi và các hạng mục hạ tầng trọng yếu khác. Đây là các công trình có vai trò định hướng, bảo đảm tính đồng bộ và khả năng kết nối với khu vực lân cận.

Về thứ tự ưu tiên đầu tư, tập trung trước hết vào các tuyến giao thông kết nối trực tiếp với mạng lưới hiện hữu, nhằm hình thành sự liên thông, giảm áp lực cho hạ tầng hiện tại và tạo điều kiện thuận lợi cho việc khai thác quỹ đất phát triển.

Tiếp đến là đầu tư mở rộng hạ tầng từ các khu vực đã có công trình hiện hữu ra các khu vực xây dựng mới, bảo đảm tính kế thừa, hạn chế dàn trải. Danh mục các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung cần được phân loại, sắp xếp ưu tiên rõ ràng theo từng nhóm công trình và gắn với từng khu vực phát triển cụ thể.

6.1.3. Đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế

Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực bao gồm: đầu mối giao thông, các trạm cấp – thoát nước, công trình xử lý chất thải rắn và nước thải, các trạm biến áp và mạng lưới cấp điện, cùng hệ thống thông tin liên lạc.

Song song, các công trình đầu mối hạ tầng kinh tế gồm: khu quản lý điều hành, các trung tâm thương mại – dịch vụ, khu logistic và các công trình hỗ trợ sản xuất. Các công trình này đóng vai trò tạo động lực phát triển kinh tế, thúc đẩy thương mại và nâng cao giá trị sử dụng đất trong khu vực.

Thứ tự ưu tiên đầu tư xác định trước hết là hạ tầng giao thông và cấp – thoát nước, nhằm giải quyết nhu cầu thiết yếu và cấp bách; tiếp đến là hệ thống xử lý môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc và các công trình kinh tế. Cách tiếp cận này bảo đảm vừa nâng cao hiệu quả khai thác hạ tầng, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển theo đúng định hướng.

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

Để đáp ứng yêu cầu vốn đầu tư cho phát triển của khu vực, cần thiết phải xây dựng hệ thống cơ chế và giải pháp huy động vốn một cách chủ động, hiệu quả. Trong đó, nguồn nội lực đóng vai trò then chốt, đồng thời cần phát huy tối đa giá trị từ quỹ đất nhằm tạo nguồn lực tài chính cho phát triển đô thị.

Bên cạnh đó, cần khuyến khích mạnh mẽ sự tham gia của các thành phần kinh tế ngoài nhà nước, thúc đẩy xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa và thể thao, nhằm giảm áp lực ngân sách.

Cơ cấu tài chính đô thị của khu vực bao gồm ba thành tố gắn kết chặt chẽ với nhau: (i) Tài chính Nhà nước; (ii) Tài chính doanh nghiệp; và (iii) Tài chính dân cư. Trong đó, tài chính Nhà nước đô thị giữ vai trò nòng cốt, có ý nghĩa quyết định trong việc định hướng và bảo đảm nguồn lực phát triển.

Do vậy, việc huy động nguồn lực tài chính cho khu vực quy hoạch cần được triển khai trên cơ sở khung pháp lý chặt chẽ, minh bạch, đồng thời bảo đảm sự đồng thuận và

ủng hộ của cộng đồng dân cư địa phương, nhằm tạo nền tảng vững chắc cho sự hình thành và phát triển của khu vực.

6.2.1. Cơ chế huy động vốn đầu tư

Để triển khai hiệu quả quy hoạch phân khu, việc huy động và sử dụng vốn đầu tư cần được tổ chức theo hướng đồng bộ, minh bạch và bền vững, gắn với cải cách hành chính và nâng cao năng lực quản lý của chính quyền địa phương.

Trước hết, cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, củng cố và kiện toàn bộ máy chính quyền địa phương nhằm nâng cao hiệu lực quản lý và hiệu quả điều hành, giúp tạo lập môi trường đầu tư – kinh doanh thông thoáng, minh bạch và ổn định. Đồng thời, phát triển các dịch vụ tư vấn pháp lý, hỗ trợ doanh nghiệp nâng cao năng lực hội nhập gắn với định hướng phát triển bền vững.

Song song đó, cần tiếp tục rà soát, sửa đổi và hoàn thiện các quy định, chính sách về đầu tư – kinh doanh, bảo đảm tính đồng bộ, rõ ràng và nhất quán, đặc biệt đối với thủ tục đầu tư, xây dựng và đất đai. Các chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư phải được cụ thể hóa, tập trung vào các lĩnh vực then chốt như phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, hạ tầng kỹ thuật (cấp thoát nước, giao thông, xử lý môi trường), cũng như hạ tầng xã hội.

Đối với các dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư, địa phương cần có cơ chế hỗ trợ, tháo gỡ vướng mắc kịp thời, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ triển khai. Cùng với đó, cần duy trì và tăng cường hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng, tiêu cực, chống nhũng nhiễu trong quá trình giải quyết thủ tục cho nhà đầu tư, gắn với việc đề cao trách nhiệm cá nhân và thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

Một trong những nhiệm vụ trọng tâm là thiết lập cơ chế đối thoại thường xuyên giữa lãnh đạo chính quyền địa phương với cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư, nhằm kịp thời xử lý khó khăn, củng cố lòng tin và tạo hiệu ứng lan tỏa, thu hút thêm dòng vốn mới vào khu vực.

Đồng thời, phải có cơ chế hiệu quả trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, bố trí địa điểm và giao đất nhanh gọn, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân, đồng thời tranh thủ tối đa nguồn vốn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Những giải pháp trên sẽ góp phần xây dựng môi trường đầu tư cạnh tranh, hấp dẫn, làm nền tảng cho sự phát triển đồng bộ của khu vực, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – xã hội xã Phước An và tỉnh Đồng Nai.

6.3. Giải pháp về nguồn lực thực hiện

6.3.1. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách

- *Nguồn vốn xây dựng cơ bản do Tỉnh quản lý*: là nguồn lực chủ đạo để triển khai đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và nâng cấp đô thị trong khu vực. Nguồn vốn này chủ yếu hình thành từ cân đối ngân sách địa phương, đồng thời cần tranh thủ tối đa sự hỗ trợ từ ngân sách tỉnh để đầu tư các công trình trọng điểm như giao thông, y tế, giáo dục, cấp – thoát nước và các hạng mục hạ tầng xã hội thiết yếu khác.

- *Nguồn thu để lại*: Là nguồn thu quan trọng nhất cho ngân sách đô thị bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế tài nguyên và các nguồn thu khác. Trong đó, nguồn thu từ đất đai cần được chú trọng để tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển. Chính quyền cần đẩy mạnh xúc tiến lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tạo lập quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền, từ đó hình thành nguồn thu bền vững. Đồng thời, yêu cầu quản lý chặt chẽ về đất đai, giá đất, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm bảo đảm tính minh bạch và hiệu quả trong khai thác nguồn lực.

- *Nguồn vốn huy động theo phương thức "Nhà nước và Nhân dân cùng làm"*: cũng cần được phát huy, với cơ chế ưu tiên hỗ trợ các dự án có sự tham gia của cộng đồng địa phương. Hình thức đóng góp có thể là ngày công lao động, vốn đối ứng, vốn tự có của người dân hoặc doanh nghiệp, hoặc bằng giá trị quyền sử dụng đất.

6.3.2. Nguồn vốn tín dụng Nhà nước

- Triển khai các chương trình tín dụng ưu đãi của Nhà nước nhằm hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào các dự án thuộc lĩnh vực ưu tiên theo quy định của Chính phủ. Trọng tâm là các dự án công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ, dịch vụ hậu cần, cũng như các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, xử lý chất thải công nghiệp và bảo vệ môi trường đô thị tại khu vực Phước An.

6.3.3. Vốn đầu tư của người dân

- Khai thác hiệu quả quỹ đất để đổi lấy hạ tầng theo hình thức "đổi đất lấy công trình" là một trong những giải pháp quan trọng. Đây được xem là nguồn vốn lớn phục vụ cho việc phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội và các khu dân cư mới. Song song đó, cần tăng cường tuyên truyền, vận động nhân dân tự giác tham gia đóng góp, trực tiếp hoặc gián tiếp, nhằm cùng Nhà nước xây dựng và mở rộng hệ thống hạ tầng giao thông, nâng cao chất lượng đời sống đô thị.

6.3.4. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư

- Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch, việc huy động vốn từ doanh nghiệp được xem là nguồn lực quan trọng. Trên cơ sở khai thác quỹ đất, cần lập danh mục các dự án cơ hội với vị trí và nội dung đầu tư cụ thể, trình UBND xem xét, phê duyệt và công khai để kêu gọi doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh tham gia. Cơ chế triển khai có thể theo hình thức một doanh nghiệp đứng ra làm chủ đầu tư dự án hạ tầng chính, đồng thời huy động sự tham gia ứng vốn của các doanh nghiệp khác; sau khi hoàn thiện hạ tầng, các đơn vị này được bố trí quỹ đất để triển khai hạng mục phù hợp trong cùng dự án.

- Bên cạnh đó, khuyến khích hình thức doanh nghiệp có chức năng đầu tư hạ tầng lập và triển khai dự án khép kín trong phạm vi khu đô thị. Doanh nghiệp tự bỏ vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, sau đó được hoàn vốn thông qua việc khai thác quỹ đất và chuyển quyền sử dụng đất trong khu vực đã đầu tư.

- Cùng với đó, cần thực hiện chính sách thu hút đầu tư theo các cơ chế ưu đãi của tỉnh Đồng Nai đối với các dự án thuộc danh mục khuyến khích, phù hợp quy định của pháp luật về đầu tư. Nhà nước đồng thời khuyến khích các mô hình hợp tác công – tư và liên kết kinh tế đa thành phần nhằm huy động tối đa nguồn lực xã hội. Các chính sách

miễn, giảm tiền thuê đất, lệ phí trong giai đoạn đầu hoạt động hoặc đối với dự án đầu tư vào khu vực khó khăn cần được áp dụng để tạo động lực. Việc mở rộng đón nhận vốn FDI cũng là giải pháp quan trọng trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ, logistics.

6.3.5. Huy động vốn qua hệ thống ngân hàng

- Các ngân hàng thương mại đóng vai trò then chốt trong việc huy động tối đa nguồn vốn nhân rỗi trong dân cư, doanh nghiệp và nguồn vốn nước ngoài. Trên cơ sở đó, ngân hàng cần linh hoạt triển khai các sản phẩm tín dụng trung và dài hạn, đồng thời cải tiến thủ tục, nâng cao năng lực thẩm định dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư tiếp cận vốn.

- Nhà nước cần có cơ chế quản lý và hỗ trợ xử lý rủi ro trong trường hợp bất khả kháng, đặc biệt liên quan đến chênh lệch kỳ hạn giữa vốn huy động ngắn hạn và cho vay trung, dài hạn.

- Ngoài vốn vay ngân hàng, cần phân loại và triển khai các công trình hạ tầng có khả năng huy động vốn xã hội hóa theo phương thức kết hợp giữa ngân sách và nhân dân cùng làm, hoặc kêu gọi doanh nghiệp đầu tư toàn bộ. Các hạng mục ưu tiên gồm: hệ thống giao thông đô thị, công viên cây xanh, khu dịch vụ, chợ và trung tâm thương mại. Giải pháp này vừa giảm áp lực ngân sách nhà nước, vừa phát huy nguồn lực xã hội, đảm bảo tính bền vững cho việc phát triển đô thị.

6.3.6. Giải pháp về nguồn nhân lực

- Để đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực, việc phát triển nguồn nhân lực được xác định là giải pháp then chốt, gắn với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và của tỉnh.

- Trước hết, cần tạo điều kiện thuận lợi trong thu hút các dự án đầu tư gắn với đào tạo lao động, nhằm nâng cao tỷ lệ lao động qua đào tạo, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các ngành công nghiệp, dịch vụ và thương mại. Việc điều chỉnh cơ cấu lao động phải phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đồng thời chú trọng nâng cao trình độ của lực lượng lao động, đặc biệt đối với bộ phận nông dân có đất sản xuất bị thu hồi phục vụ dự án.

- Song song với đó, cần ban hành và triển khai các chính sách xã hội hỗ trợ doanh nghiệp trong việc bố trí chỗ ở cho công nhân, góp phần ổn định đời sống và giữ chân nguồn lao động. Quy hoạch phát triển nguồn nhân lực đô thị cần được định hướng toàn diện, cân đối giữa đào tạo – cung ứng, bảo đảm phù hợp với nhu cầu nhân lực trong và ngoài khu vực.

- Đối với đội ngũ cán bộ quản lý, cần coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng, quy hoạch và bố trí sử dụng hợp lý, trong đó chú trọng phát hiện, bồi dưỡng cán bộ trẻ có năng lực, cán bộ nữ, cán bộ là người dân tộc thiểu số. Đồng thời, chú trọng nâng cao trình độ quản lý nhà nước và quản lý kỹ thuật, bảo đảm chất lượng điều hành phát triển đô thị – công nghiệp.

- Trong lĩnh vực đào tạo nghề, cần điều chỉnh cơ cấu đào tạo, bảo đảm cân đối giữa các ngành nghề và các trình độ, ưu tiên phát triển nhân lực cho lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ chất lượng cao. Chú trọng đào tạo lại, đào tạo bồi dưỡng nâng cao tay

ngành, xây dựng đội ngũ công nhân lành nghề, thợ bậc cao, đáp ứng yêu cầu sản xuất và bảo đảm chất lượng sản phẩm của các dự án đầu tư.

- Ngoài ra, khuyến khích đa dạng hóa hình thức đào tạo, bao gồm đào tạo mới, đào tạo lại, liên kết với các cơ sở giáo dục – dạy nghề trong và ngoài nước; tranh thủ nguồn học bổng, tài trợ, đồng thời khuyến khích hình thức du học tự túc để nhanh chóng bổ sung lực lượng công nhân kỹ thuật, chuyên gia khoa học – công nghệ, nhà quản lý và doanh nhân giỏi.

- Đặc biệt, cần tăng cường đầu tư vào hệ thống trường dạy nghề, trong đó chú trọng các ngành tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp, nhằm nâng cao chất lượng và số lượng lao động được đào tạo, phục vụ mục tiêu phát triển bền vững của khu vực quy hoạch.

6.4. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

Với mục tiêu xây dựng khu đô thị – công nghiệp, dịch vụ Đông Nam tại xã Phước An theo định hướng phát triển bền vững, khai thác hiệu quả tiềm năng và nguồn lực sẵn có, việc triển khai các chương trình và dự án mang tính chiến lược đến năm 2030 là cần thiết. Các hạng mục đầu tư ưu tiên, dưới sự huy động từ ngân sách và các nguồn lực xã hội hóa.

6.4.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Hoàn thiện các tuyến đường chính Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Cừ và nâng cấp mở rộng tuyến đường Hùng Vương.
- Xây dựng mới các tuyến đường trục chính kết nối từ KCN Nhơn Trạch qua khu trung tâm đô thị xuống đường Hùng vương
- Cải tạo hệ thống kênh mương, hồ sen và hoàn thiện hệ thống kè ven kênh rạch;

6.4.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội:

- Hình thành trung tâm thương mại cao cấp, khai thác quỹ đất thương mại dịch vụ tại 03 khu vực trung tâm tiểu khu.
- Đầu tư, đưa vào khai thác các khu nhà cao tầng kết hợp ở, thương mại dịch vụ,..
- Xây dựng trung tâm văn hoá các cấp;
- Xây dựng nhà ở xã hội và người thu nhập thấp;
- Tiếp tục quản lý bảo vệ và cải tạo, xây dựng các khu vực di tích, các khu vực dịch vụ du lịch phát triển theo định hướng chung của đồ án;
- Lập các dự án phát triển kiến trúc, cải tạo cảnh quan đô thị;

Bảng 44. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư

STT	Hạng mục	2025 - 2030	Sau năm 2030	Nguồn vốn
1	Các dự án công trình cơ quan, trụ sở			
	Xây dựng trung tâm hành chính – chính trị cấp xã/ phường Phước An	x		Ngân sách
2	Công trình giáo dục, y tế			

	Đầu tư xây dựng trường mầm non , tiểu học, THCS.	x		Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư xây dựng trường THPT.	x		Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư xây dựng công trình y tế		x	Ngân sách, vốn khác
3	Công trình văn hóa			
	Đầu tư xây dựng công trình văn hóa - thể thao.	x		Ngân sách
4	Các dự án công viên cây xanh			
	Xây dựng công viên cây xanh ven rạch Vũng Gấm	x		Ngân sách
	Xây dựng công viên cây xanh tiếp giáp trường THCS, mầm non, công viên cây xanh các khu dự án...	x		Ngân sách, vốn khác
5	Kêu gọi đầu tư các dự án			
	Công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		x	Vốn khác
	Công trình trung tâm thương mại, dịch vụ		x	Ngân sách, vốn khác
	Các điểm vui chơi, giải trí, sân chơi cho thiếu nhi		x	Vốn khác
6	Các khu ở			
	Chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng dọc tuyến đường Hùng Vương.	x	x	Ngân sách, vốn khác
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới ở tại khu vực nút giao đường Lê Hồng Phong và đường Nguyễn Văn Cừ; và khu vực dọc theo rạch Vũng Gấm.		x	Vốn khác
7	Dự án đầu tư các tuyến giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường			
	Đầu tư, xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch, các tuyến đường xây dựng mới như: đường số 7, đường từ KCN Nhơn Trạch V đến đường Hùng Vương, đường D3, D41, D38 (2 tuyến giao thông dọc theo công viên rạch Vũng Gấm) đường D16,	x	x	Ngân sách, vốn khác
8	San nền, thoát nước mưa			
	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh trên các tuyến đường hiện hữu	x		Ngân sách
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	x	x	Ngân sách, vốn khác
9	Cấp nước			
	Xây dựng khu vực hệ thống cấp nước theo quy mô phát triển đô thị và giao thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của dân cư cũng như đồng bộ hạ tầng.	x	x	Ngân sách, vốn khác
10	Thoát nước thải			
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng theo hệ thống giao thông. Xây dựng trạm xử lý nước thải.	x	x	Ngân sách, vốn khác
11	Cấp năng lượng và chiếu sáng			
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x		Ngân sách
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt, chiếu sáng	x	x	Ngân sách
12	Viễn thông thụ động			
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		x	Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư hệ thống cổng, bể thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	x	x	Ngân sách, vốn khác

PHẦN III. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

❖ Kết luận

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Phước An 1 tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai được lập trong bối cảnh xã Phước An trở thành đơn vị hành chính mới sau quá trình sáp nhập và là một trong những khu vực giữ vai trò cửa ngõ chiến lược phía Đông Nam của đô thị mới Nhơn Trạch. Với vị trí giao thoa giữa các trục kết nối vùng, tiếp cận trực tiếp các khu công nghiệp trọng điểm và hệ thống hạ tầng chiến lược như Cao tốc Bến Lức – Long Thành, Vành đai 3 TP. Hồ Chí Minh, Quốc lộ 25C và tuyến ĐT.771C, khu vực này được xác định là trung tâm động lực, có vai trò kích hoạt phát triển không gian đô thị – công nghiệp – dịch vụ của toàn bộ phía Đông Nam đô thị mới Nhơn Trạch.

Việc lập quy hoạch được triển khai nghiêm túc, bài bản, tuân thủ đầy đủ quy trình và quy định hiện hành, bảo đảm tính khoa học và chất lượng chuyên môn. Quy hoạch kế thừa hệ thống định hướng và cấu trúc phát triển không gian từ các quy hoạch cấp trên và các quy hoạch chuyên ngành liên quan; đồng thời tiến hành rà soát, điều chỉnh các nội dung còn bất cập sau quá trình sáp nhập hành chính, tích hợp đầy đủ các dự án hiện có để bảo đảm tính kết nối, liên tục và thống nhất trong tổ chức không gian đô thị. Trên cơ sở đặc điểm tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất và định hướng phát triển kinh tế – xã hội của xã Phước An và tỉnh Đồng Nai, quy hoạch xác lập vai trò của phân khu như một hạt nhân phát triển, hỗ trợ trực tiếp cho các khu công nghiệp Nhơn Trạch, Ông Kèo và khu công nghiệp – dịch vụ hậu cần cảng Phước An. Đây là nền tảng quan trọng để thu hút đầu tư, cung cấp quỹ đất cho nhà ở và thương mại – dịch vụ, tạo lập môi trường sống và làm việc thuận lợi cho chuyên gia và người lao động trong các khu công nghiệp.

Quy hoạch tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, quy phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành; bảo đảm tính khả thi và tính đồng bộ giữa các cấp độ quy và với các dự án hạ tầng đang triển khai. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để lập các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, tổ chức đầu tư xây dựng, đấu giá quyền sử dụng đất và quản lý phát triển đô thị trên địa bàn xã Phước An.

❖ Kiến nghị

Để bảo đảm quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch hiệu quả, kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai và các sở, ngành phối hợp chặt chẽ với UBND xã Phước An trong công tác quản lý và tổ chức thực hiện; các dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết phải tuân thủ định hướng của quy hoạch phân khu; ưu tiên đầu tư hạ tầng khung gắn với các tuyến giao thông chiến lược để phát huy vai trò cửa ngõ của khu vực; đồng thời rà soát, tích hợp các dự án liên quan nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và khả thi trong quá trình phát triển đô thị.