

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
----- o0o -----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 5 TẠI XÃ BÀU TRÂM
THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BÀU TRÂM, TP. LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI**



Long Khánh - 2025

CỘNG HOÀ 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 5 TẠI XÃ BÀU TRÂM
THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TP. LONG KHÁNH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

CƠ QUAN TỔ CHỨC
LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
LIÊN DANH VIỆN KIẾN TRÚC NHIỆT ĐỐI
VÀ CÔNG TY TNHH PLAN ADD VIỆT NAM

MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	1
1. Sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
2. Căn cứ lập quy hoạch.....	1
2.1. Các căn cứ pháp lý.....	1
2.2. Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.....	3
2.3. Các định hướng chiến lược, quy hoạch và kế hoạch.....	3
2.4. Các tài liệu, số liệu điều tra và khảo sát đo đạc bản đồ.....	4
3. Các yêu cầu của nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu xây dựng Phân khu 5, thành phố Long Khánh	4
3.1. Tên, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch	4
3.1.1. Tên đồ án lập quy hoạch.....	4
3.1.2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch	4
3.2. Mục tiêu lập quy hoạch	6
3.3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch	6
3.4. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch phân khu	6
PHẦN II: PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	8
1. Phân tích vị trí địa lý và mối liên hệ vùng.....	8
2. Điều kiện tự nhiên.....	9
2.1. Địa hình địa mạo	9
2.2. Thủy văn.....	9
2.3. Khí hậu và biến đổi khí hậu.....	9
2.4. Địa chất.....	10
3. Hiện trạng kinh tế- xã hội.....	10
3.1. Dân số, phân bố dân cư và lao động.....	10
3.1.1. Dân số	10
3.1.2. Lao động	12
3.2. Hiện trạng phát triển kinh tế.....	13
3.2.1. Thương mại dịch vụ	14
3.2.2. Sản xuất công nghiệp.....	14
3.2.3. Sản xuất nông nghiệp.....	15
4. Hiện trạng sử dụng đất	15
5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	16

5.1. Hiện trạng không gian, cảnh quan.....	16
5.2. Hiện trạng kiến trúc	17
6. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở	22
6.1. Công trình trụ sở cơ quan, y tế, văn hóa thể thao.....	22
6.2. Công trình giáo dục	23
6.3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng	24
7. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật	26
7.1. Hiện trạng giao thông	26
7.1.1. <i>Giao thông đường bộ</i>	26
7.1.2. <i>Giao thông đường sắt</i>	27
7.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	28
7.2.1. <i>Cao độ nền</i>	28
7.2.2. <i>Thoát nước mưa</i>	29
7.3. Hiện trạng cấp nước.....	30
7.3.1. <i>Nguồn nước</i>	30
7.3.2. <i>Mạng lưới cấp nước</i>	30
7.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị.....	31
7.4.1. <i>Nguồn điện</i>	31
7.4.2. <i>Lưới điện</i>	31
7.4.3. <i>Chiếu sáng đô thị</i>	31
7.5. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	32
7.5.1. <i>Thoát nước thải</i>	32
7.5.2. <i>Chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang</i>	32
7.5.3. <i>Nghĩa trang</i>	33
8. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn.....	33
9. Các vấn đề cần giải quyết	34
9.1. Đánh giá tổng hợp	34
9.2. Các vấn đề cần giải quyết.....	35
PHẦN II: QUAN ĐIỂM, YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	36
1. Quan điểm	36
2. Các yêu cầu, định hướng phân khu trong quy hoạch chung.....	36
PHẦN III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	37
1. Chỉ tiêu sử dụng đất	37
2. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội	37

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	37
PHẦN IV: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN.....	39
1. Nguyên tắc chung	39
2. Nguyên tắc tổ chức không gian – sử dụng đất	39
3. Các khu vực mang yếu tố đặc thù	40
4. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	43
5. Tầm nhìn và giải pháp tổ chức không gian	43
6. Kinh nghiệm trong nước và quốc tế.....	43
7. Quy hoạch sử dụng đất	44
8. Vị trí, quy mô cấu trúc các đơn vị ở	46
9. Quy mô các công trình hạ tầng xã hội	47
9.1. Giáo dục.....	47
9.2. Y tế	47
9.3. Văn hóa – thể dục thể thao	47
9.4. Thương mại	48
9.5. Khu vực nhóm nhà ở	48
PHẦN V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	49
1. Nguyên tắc chung	49
1.1. Thiết kế cảnh quan.....	49
1.2. Phân vùng không gian kiến trúc cảnh quan.....	49
2. Thiết kế đô thị	49
2.1. Tổ chức không gian cảnh quan, thiết kế đô thị các khu vực	49
2.2. Các khu vực, không gian trọng tâm.....	52
2.3. Tổ chức các trục không gian chính.....	53
2.4. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước.....	58
2.5. Định hướng mật độ xây dựng, tầng cao	59
2.6. Khung thiết kế đô thị tổng thể	59
PHẦN VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	61
1. Quy hoạch giao thông.....	61
1.1. Cơ sở thiết kế.....	61
1.2. Nguyên tắc thiết kế.....	61
1.3. Giải pháp thiết kế.....	61
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	66
2.1. Cơ sở thiết kế.....	66
2.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế.....	66

2.3. Giáp pháp thiết kế cao độ	66
2.4. Giáp pháp quy hoạch thoát nước mưa.....	67
2.5. Giáp pháp phòng chống lũ tiêu thoát lũ, phòng chống thiên tai	71
2.5.1. <i>Giải pháp chung</i>	71
2.5.2. <i>Giải pháp cụ thể</i>	71
3. Quy hoạch cấp nước	72
3.1. Cơ sở thiết kế.....	72
3.2. Chỉ tiêu cấp nước	72
3.3. Nhu cầu cấp nước	73
3.4. Nguồn nước	75
3.5. Mạng lưới cấp nước.....	75
4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	76
4.1. Thoát nước thải.....	76
4.1.1. <i>Cơ sở thiết kế, nguyên tắc thiết kế</i>	76
4.1.2. <i>Chỉ tiêu, nhu cầu thoát nước thải:</i>	76
4.1.3. <i>Giải pháp quy hoạch</i>	78
4.2. Quản lý chất thải rắn.....	79
4.2.1. <i>Cơ sở thiết kế:</i>	79
4.2.2. <i>Chỉ tiêu, nhu cầu chất thải rắn:</i>	79
4.2.3. <i>Giải pháp quy hoạch</i>	80
4.3. Nghĩa trang	80
4.3.1. <i>Cơ sở thiết kế</i>	80
4.3.2. <i>Giải pháp quy hoạch</i>	81
5. Quy hoạch cấp điện	81
5.1. Cơ sở thiết kế.....	81
5.2. Nguyên tắc thiết kế.....	82
5.3. Giáp pháp thiết kế.....	82
6. Quy hoạch hạ tầng thông tin liên lạc	83
6.1. Nhu cầu TTLL	84
6.2. Bố trí đường dây	84
PHẦN VII: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	85
1. Giải pháp về quản lý, giám sát môi trường.....	85
2. Giải pháp kỹ thuật.....	85
3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí cần thực hiện	86
4. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cần thực hiện	87

5. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm rác thải cần thực hiện	89
PHẦN VIII: DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	91
1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch	91
2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện	92
PHẦN IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	96
1. Kết luận	96
2. Kiến nghị	96

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Thống kê dân số trung bình của xã Bàu Trâm giai đoạn 2019-2023	10
Bảng 2: Thống kê dân số dân tộc thiểu số Phân khu 5	11
Bảng 3: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất Phân khu 5 (xã Bàu Trâm)	15
Bảng 4: Thống kê các công trình trụ sở cơ quan trên địa bàn	22
Bảng 5: Thống kê các công trình giáo dục trên địa bàn	23
Bảng 6: Thống kê các công trình tôn giáo trên địa bàn	25
Bảng 7: Tổng hợp các dự án trên địa bàn xã Bàu Trâm	33
Bảng 8: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất	45
Bảng 9 :Bảng tổng hợp quy hoạch mạng lưới đường giao thông	65
Bảng 10: Bảng tính toán nhu cầu cấp nước đến năm 2030	73
Bảng 11: Bảng tính toán nhu cầu cấp nước đến năm 2040	74
Bảng 12: Bảng tính toán lưu lượng thoát nước thải đến năm 2030	77
Bảng 13: Bảng tổng hợp khối lượng chất thải rắn đến năm 2030	79
Bảng 14: Khu xử lý chất thải rắn	80
Bảng 15: Bảng thống kê nhu cầu cấp điện khu vực quy hoạch	82

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Vị trí phân khu 5 trong Quy hoạch chung thành phố Long Khánh	5
Hình 2: Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch	5
Hình 3: Vị trí của khu vực lập quy hoạch và mối liên hệ vùng	9
Hình 4: Hiện trạng phân bố dân cư xã Bàu Trâm	12
Hình 5: Tình hình sản xuất công nghiệp, thương mại dịch vụ	14
Hình 6: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất	16
Hình 7: Phân vùng cảnh quan đô thị	17
Hình 8: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nhà ở phía Tây Bắc	18
Hình 9: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nhà ở phía Bắc	19
Hình 10: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nhà ở phía Đông	20
Hình 11: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nông nghiệp	21
Hình 12: Hiện trạng vị trí các công trình trụ sở cơ quan, công trình công cộng	22
Hình 13: Hiện trạng vị trí các công trình trụ sở cơ quan	23
Hình 14: Hiện trạng các công trình giáo dục	24
Hình 15: Hiện trạng vị trí các công trình giáo dục	24
Hình 16: Hiện trạng các công trình tôn giáo	25
Hình 17: Hiện trạng vị trí các công trình tôn giáo tín ngưỡng	26
Hình 18: Mặt cắt ngang giao thông đường hiện trạng	27
Hình 19: Hiện trạng đường sắt Bắc Nam qua xã Bàu Trâm	27
Hình 20: Hiện trạng cao độ nền xã Bàu Trâm	28

<i>Hình 21: Hiện trạng đánh giá độ dốc nền xã Bàu Trâm.....</i>	<i>29</i>
<i>Hình 22: Lưu vực thoát nước tự nhiên phân khu 5</i>	<i>30</i>
<i>Hình 23: Hiện trạng tuyến điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng</i>	<i>31</i>
<i>Hình 24: Hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị</i>	<i>32</i>
<i>Hình 25: Hiện trạng hệ thống nghĩa trang.....</i>	<i>33</i>
<i>Hình 26: Định hướng không gian khu vực phát triển đô thị tại Bàu Trâm.....</i>	<i>46</i>
<i>Hình 27: Phương pháp thực hiện tái phân bổ đất.....</i>	<i>56</i>
<i>Hình 28: Minh họa tổ chức cảnh quan công trình bảo tồn.....</i>	<i>57</i>
<i>Hình 29: Khung thiết kế đô thị tổng thể</i>	<i>60</i>
<i>Hình 30 :Sơ đồ quy hoạch mạng lưới giao thông quy hoạch.....</i>	<i>62</i>
<i>Hình 31: Sơ đồ mạng lưới suối trong khu vực Phân khu 5</i>	<i>68</i>
<i>Hình 31: Phân chia lưu vực thoát nước</i>	<i>68</i>

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập quy hoạch

(1) Thực hiện pháp luật về quy hoạch đô thị, đường lối chủ trương, chính sách, chiến lược của Đảng và Nhà nước, Đảng bộ và chính quyền địa phương về công tác quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị.

(2) Hiện thực hóa Quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đã được lập và phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai và được phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Thành phố Long Khánh là đô thị phát triển gắn với Khu công nghiệp tập trung; phát triển thương mại dịch vụ; phát triển nông nghiệp công nghệ cao, chuyên canh kết hợp phát triển dịch vụ du lịch cảnh quan, trang trại, lịch sử, tâm linh.... Trong đó, Phân khu 5 (thuộc địa phận phường Bàu Trâm), thành phố Long Khánh là một phân khu nằm ở cửa ngõ phía Đông của thành phố Long Khánh, tập trung phát triển nông nghiệp, kết hợp phát triển dịch vụ du lịch cảnh quan.

(3) Tạo sức thu hút đầu tư.

- Để hiện thực hóa quy hoạch cần có các nguồn lực đầu tư. Tại giai đoạn quy hoạch chung, do tính chất quy hoạch định hướng nên các minh họa phát triển cụ thể chưa được lập, vì vậy sức thu hút đầu tư còn chưa cao.

- Vì vậy, cần thực hiện bước quy hoạch phân khu để xác định cụ thể hình ảnh tương lai của khu quy hoạch để nâng cao sức thu hút đầu tư nhằm sớm phát triển khu vực đô thị mới của Thành phố.

2. Căn cứ lập quy hoạch

2.1. Các căn cứ pháp lý

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001; Luật Sửa đổi, bổ sung

một số điều của Luật Di sản văn hóa số 32/2009/QH12 ngày 18/6/2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Luật Bảo vệ và Phát triển rừng số 29/2004/QH11 ngày 03/12/2004 và Nghị định số 23/2006/NĐ-CP ngày 03/3/2006 của Chính Phủ về thi hành Luật Bảo vệ và Phát triển rừng và các văn bản có liên quan về quản lý, bảo vệ và phát triển rừng;

Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/6/2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật;

Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VOQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng quốc hội tại công báo số 1067+1068 ngày 13/11/2020 ngày về Luật quy hoạch đô thị sửa đổi, bổ sung;

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

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

Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12/8/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010 /NĐ-CP ngày, 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/19/2022 của Bộ xây dựng quy định về hồ

sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ;

Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Và các văn bản khác có liên quan;

2.2. Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN: 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật: QCVN 07/2023/BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

Quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan;

Quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan;

Các quy hoạch chuyên ngành về giao thông, công nghiệp, du lịch, thương mại, môi trường vv... có liên quan;

2.3. Các định hướng chiến lược, quy hoạch và kế hoạch

Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ;

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

2.4. Các tài liệu, số liệu điều tra và khảo sát đo đạc bản đồ

Hồ sơ đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đang được trình UBND tỉnh phê duyệt;

Hồ sơ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đang được trình UBND tỉnh phê duyệt;

Bản đồ địa chính khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/2.000 và tỷ lệ 1/5.000;

Các số liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng của khu vực;

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000 theo hệ toạ độ nhà nước VN2000 phục vụ nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu;

Các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư và đưa vào danh mục kế hoạch đầu tư công.

3. Các yêu cầu của nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu xây dựng Phân khu 5, thành phố Long Khánh

3.1. Tên, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

3.1.1. Tên đồ án lập quy hoạch

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3.1.2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

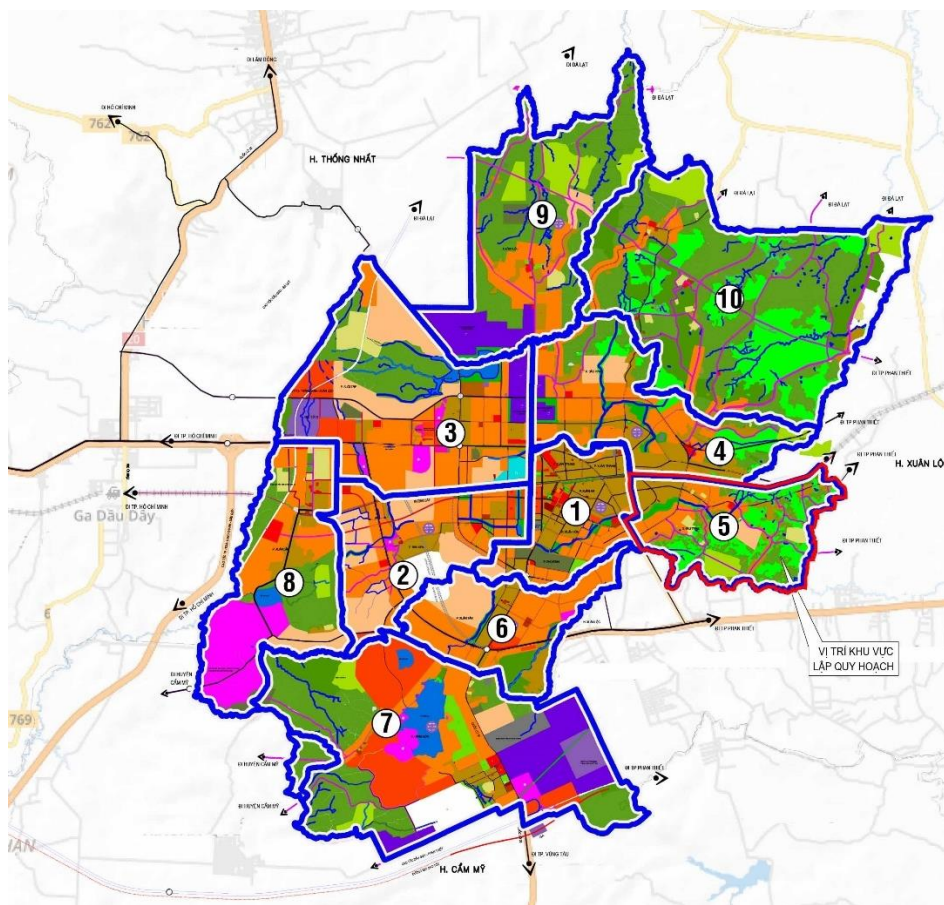
- Phạm vi và ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm phía Đông thành phố Long Khánh (thuộc địa phận xã Bàu Trâm) và thuộc phân khu số 5 theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Long Khánh; giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông và phía Nam tiếp giáp huyện Xuân Lộc

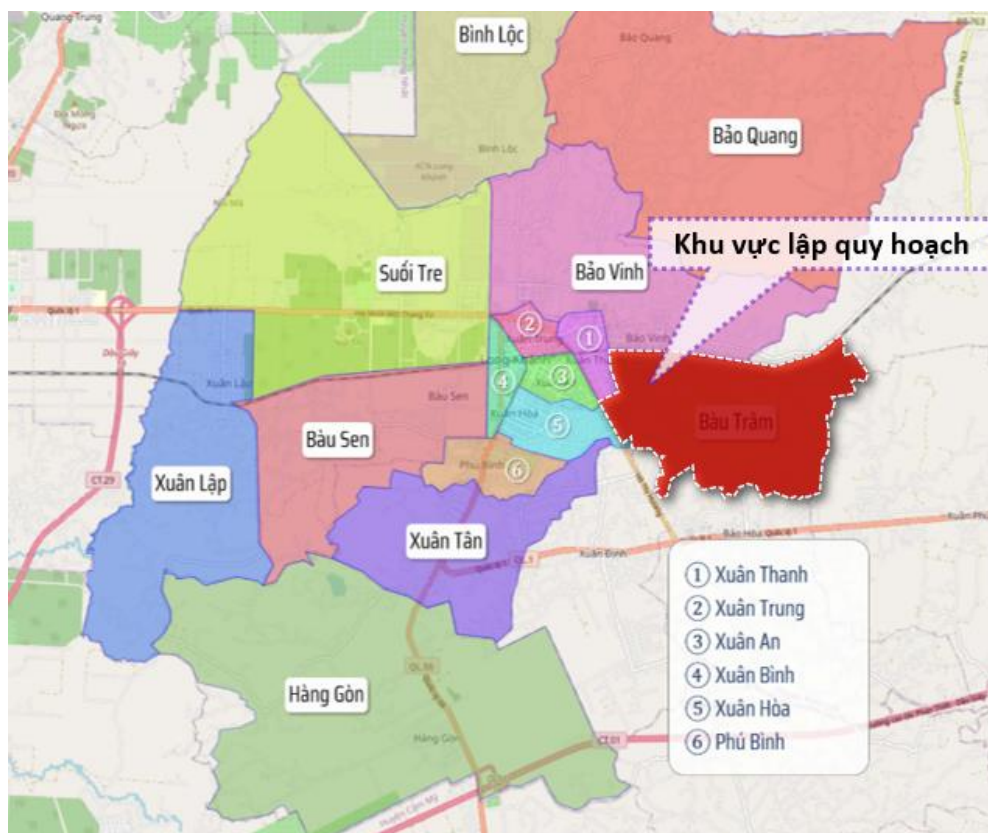
+ Phía Bắc tiếp giáp với xã Bảo Vinh (phân khu 4) và huyện Xuân Lộc.

+ Phía Tây tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng và đất ở thuộc phường Xuân An, Xuân Hoà.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1.178,97 ha



Hình 1: Vị trí phân khu 5 trong Quy hoạch chung thành phố Long Khánh



Hình 2: Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch

3.2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được duyệt.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao,...).

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm,... làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong khu vực.

- Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, làm cơ sở để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

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

- Phân khu 5 bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của xã Bàu Trâm có chức năng dân cư và sản xuất nông nghiệp; là trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm.

- Quy hoạch phát triển theo định hướng cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm; bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật; chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

- Xây dựng các khu dân cư mới theo tuyến đường vành đai đã được quy hoạch, có mật độ thấp, thấp tầng, nhiều cây xanh, kết nối với mạng lưới mặt nước và cây xanh trong khu vực.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

3.4. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch phân khu

- Về sử dụng đất:

+ Mở rộng đô thị: Khu vực nghiên cứu thuộc vào ranh giới xã Bàu Trâm. Phía Đông và Phía Nam giáp với huyện Xuân Lộc, phía Bắc giáp với khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp phường Bảo Vinh và tuyến đường sắt Bắc Nam, phía Tây giáp với khu dân cư hiện trạng và đất ở thuộc phường Xuân An, Xuân Hoà.

+ Tăng cường chức năng đô thị: Thành phố Long Khánh sẽ là đô thị loại II trong

tương lai, cần tăng cường chức năng của đô thị trung tâm đáp ứng dân số gia tăng và các hoạt động kinh tế phát triển trong tương lai. Đề xuất hình thành các chức năng: dân cư và sản xuất nông nghiệp, trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm.

+ Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị: Cải tạo mở rộng các tuyến đường hiện hữu cho phù hợp mạng lưới giao thông theo quy hoạch chung và tỷ lệ giao thông theo quy chuẩn xây dựng, song song với việc nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Về kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực: Xây dựng các công trình trọng điểm là cửa ngõ phía Đông thành phố Long Khánh, phát huy vị trí cửa ngõ để phát triển thương mại dịch vụ, nhà ở ven đường tiếp cận vào khu trung tâm. Lưu ý kiến trúc cảnh quan dọc trục đường chính khu vực.

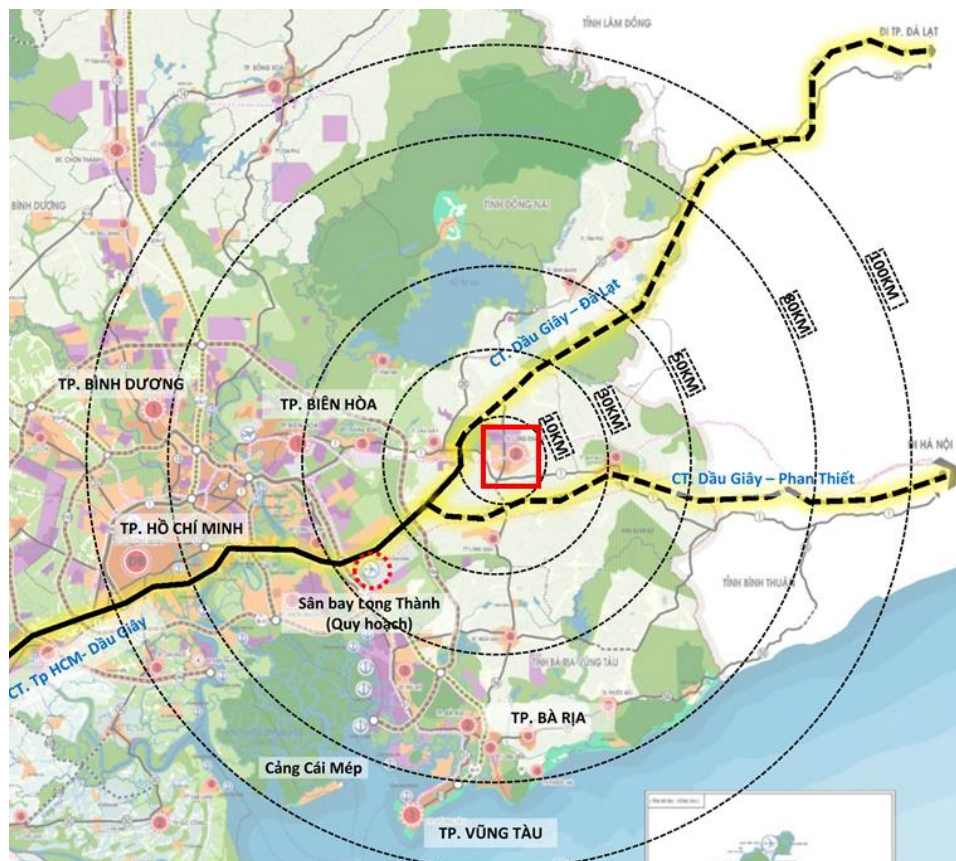
- Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/5.000, 1/2.000 và 1/500 đã phê duyệt và đang thực hiện triển khai.

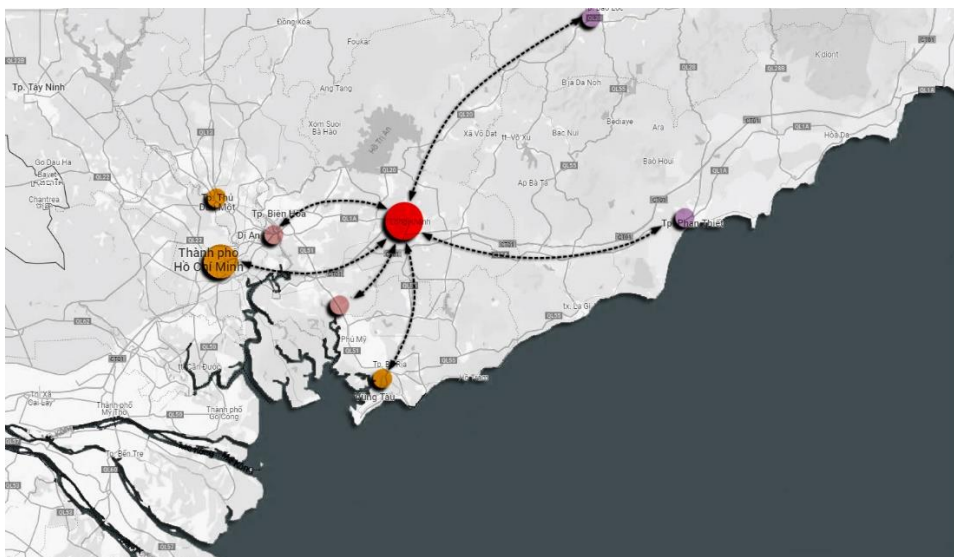
PHẦN II: PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Phân tích vị trí địa lý và mối liên hệ vùng

Phân khu 5 nằm ở phía Đông thành phố Long Khánh; bên trục đường sắt Bắc - Nam và liên hệ với các vùng lân cận như sau:

- + Cách sân bay Tân Sơn Nhất - TP. Hồ Chí Minh: 75 km (1h55p di chuyển), qua Cao tốc Long Thành Dầu Giây và QL1.
- + Cách thành phố Biên Hòa: 45 km (1h30p di chuyển), qua QL1.
- + Cách sân bay Long Thành: 30km (30p di chuyển), qua cao tốc Long Thành - Dầu Giây
- + Cách Bà Rịa - Vũng Tàu: 53km (1h20p di chuyển) qua QL 56.
- + Cách Tp. Bảo Lộc (Lâm Đồng): 130 km, qua QL 20.
- + Cách Tp. Phan Thiết (Bình Thuận): 114 km, qua QL1.





Hình 3: Vị trí của khu vực lập quy hoạch và mối liên hệ vùng

2. Điều kiện tự nhiên

2.1. Địa hình địa mạo

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, không bị ngập lụt. Cao độ bình quân khoảng 122,5 - 160 m, hướng dốc địa hình từ phía Tây sang Đông và từ phía Tây Nam sang Đông Bắc.

2.2. Thủy văn

Thành phố Long Khánh có chung kết cấu địa tầng của vùng Đông Nam Bộ, nền đất ổn định và sức chịu nén tương đối cao. Tuy nhiên hệ số kết dính thấp dễ bị xói mòn. Thành phần đất chủ yếu là cát pha sét có cường độ chịu nén của đất $> 1,5 \text{ Kg/cm}^2$, hoàn toàn thuận lợi làm đất xây dựng. Khu vực quy hoạch có cao độ nền cao, việc thiết kế thi công công trình trong dự án hoàn toàn không chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn và nước ngầm trong khu vực.

2.3. Khí hậu và biến đổi khí hậu

- Thành phố Long Khánh có khí hậu có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. lượng mưa trung bình hàng năm 2.174mm, độ ẩm trung bình 85%.
- Nhiệt độ ổn định quanh năm do nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa.
- Nhiệt độ không khí trung bình năm $26,4^{\circ}\text{C}$.
- Nhiệt độ không khí trung bình cao nhất vào tháng 4 và tháng 5 (trung bình $28.3-28,45^{\circ}\text{C}$, cao nhất tuyệt đối là $29-29,3^{\circ}\text{C}$).
- Nhiệt độ không khí trung bình thấp nhất là tháng 12 và tháng 1 (trung bình $24-25,7^{\circ}\text{C}$, thấp nhất tuyệt đối là $23,1-24,5^{\circ}\text{C}$).
- Nhiệt độ cao nhất $34-35^{\circ}\text{C}$
- Nhiệt độ thấp nhất $19-20^{\circ}\text{C}$ (tháng 12-1985)
- Độ ẩm trong không khí trung bình 85%, mùa khô 75-80%.

- Lượng mưa trung bình hàng năm 2.174mm, độ ẩm trung bình 85%.
- Nhìn chung, khí hậu khu vực thiết kế có tính ổn định cao (những biến động khí hậu từ năm này qua năm khác không nhiều).
- Khu vực thành phố Long Khánh hầu như không bị ảnh hưởng thiên tai do thời tiết quá khắc nghiệt, không quá lạnh (thấp nhất không dưới 19°C) và không quá nóng (cao nhất không quá 40°C), ít trường hợp lượng mưa quá lớn (lượng mưa ngày không quá 200mm) và hầu như không có bão.

2.4. Địa chất

Theo tài liệu địa chất công trình khảo sát nền địa chất toàn thành phố Long Khánh tương đối tốt với cường độ chịu nén bình quân vào khoảng 1,5 - 1,7 Kg/cm².

3. Hiện trạng kinh tế- xã hội

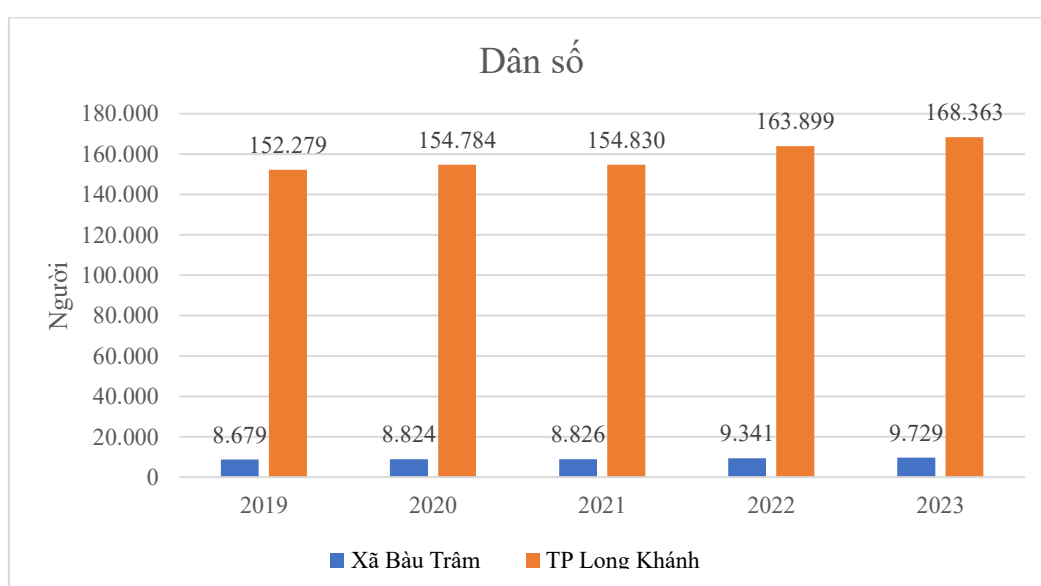
3.1. Dân số, phân bố dân cư và lao động

3.1.1. Dân số

- Tổng quy mô dân số trung bình hiện trạng tính đến năm 2023 của xã Bàu Trâm là khoảng 9.729 người, duy trì ở mức ổn định chiếm khoảng 5,78% dân số thành phố Long Khánh (theo tài liệu kèm công văn số 150/CCTK-TH ngày 03/07/2024 của Chi cục thống kê thành phố Long Khánh). Trong đó tỷ lệ dân số Nam chiếm tỷ lệ là 50,13%, dân số nữ chiếm tỷ lệ là 49,87%.

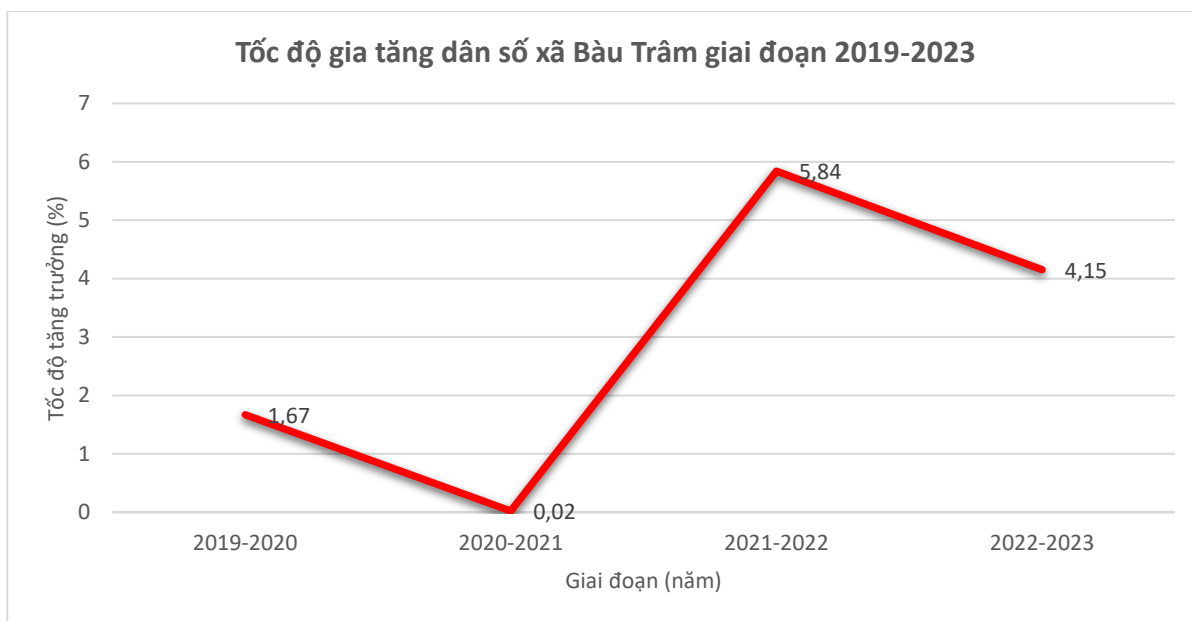
Bảng 1: Thống kê dân số trung bình của xã Bàu Trâm giai đoạn 2019-2023

STT	Địa giới hành chính	Dân số trung bình (người)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Xã Bàu Trâm	8.679	8.824	8.826	9.518	9.729
	Toàn TP. Long Khánh	152.279	154.784	154.830	163.899	168.363
	Tỷ lệ so với thành phố	5,70	5,70	5,70	5,70	5,78



Biểu 1: Biểu dân số trung bình của xã Bàu Trâm so với toàn thành phố Long Khánh giai đoạn 2019-2023

- Tốc độ gia tăng dân số trung bình so với cùng kỳ năm 2022 là 2,92%/năm (thành phố Long Khánh là 2,56%/năm và tỉnh Đồng Nai là 1,7%/năm). Giai đoạn 2019-2020 tốc độ gia tăng dân số xã Bà Trâm đạt 1,67%/năm, tuy nhiên đến giai đoạn 2020-2021, tình hình chung của thế giới ảnh hưởng nặng nề của đại dịch bệnh Covid-19 nên tốc độ tăng trưởng dân số có sự chững lại chỉ đạt 0,02%/năm. Sau đó khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, tốc độ gia tăng dân số đã tăng trở lại lần lượt vào các giai đoạn 2021-2022 là 5,84%/năm và 2022-2023 là 4,15%/năm. Nhìn chung biến động dân số trong các năm gần đây không lớn, tỷ lệ gia tăng dân số tự nhiên ở mức hợp lý và ổn định từ năm 2019 đến 2023. Dân số đô thị là 9.729 người.



Biểu 2: Biểu tốc độ gia tăng dân số của xã Bà Trâm giai đoạn 2019-2023

- Dân tộc: thành phố Long Khánh có tỷ lệ người Kinh chiếm đa số, nhưng thành phố cũng là nơi sinh sống của nhiều cộng đồng dân tộc thiểu số. Theo thống kê của UBND thành phố Long Khánh hiện nay thành phố có khoảng 12 dân tộc thiểu số sinh sống, chiếm 11% dân số thành phố. Các đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn thành phố sống không tập trung theo địa bàn riêng biệt mà được chia thành từng cụm dân cư nhỏ, sống xen kẽ cùng với các dân tộc khác. Đồng bào dân tộc thiểu số sống gắn bó, đoàn kết và có sự giao thoa phong phú, đa dạng về văn hóa, tín ngưỡng và tôn giáo. Hầu hết đồng bào dân tộc thiểu số vẫn giữ được truyền thống bản sắc văn hóa riêng của dân tộc mình và sinh sống bằng nghề làm nông nghiệp, làm thuê, một số ít còn lại làm dịch vụ và buôn bán nhỏ.

- Phân bố dân cư tại phân khu chủ yếu tập trung tại khu vực đường Ngô Quyền, đường Điều Xiển tại phía Tây Bắc. Tại các khu vực khác, dân cư phân bố thưa thớt và không đều.

Bảng 2: Thống kê dân số dân tộc thiểu số Phân khu 5

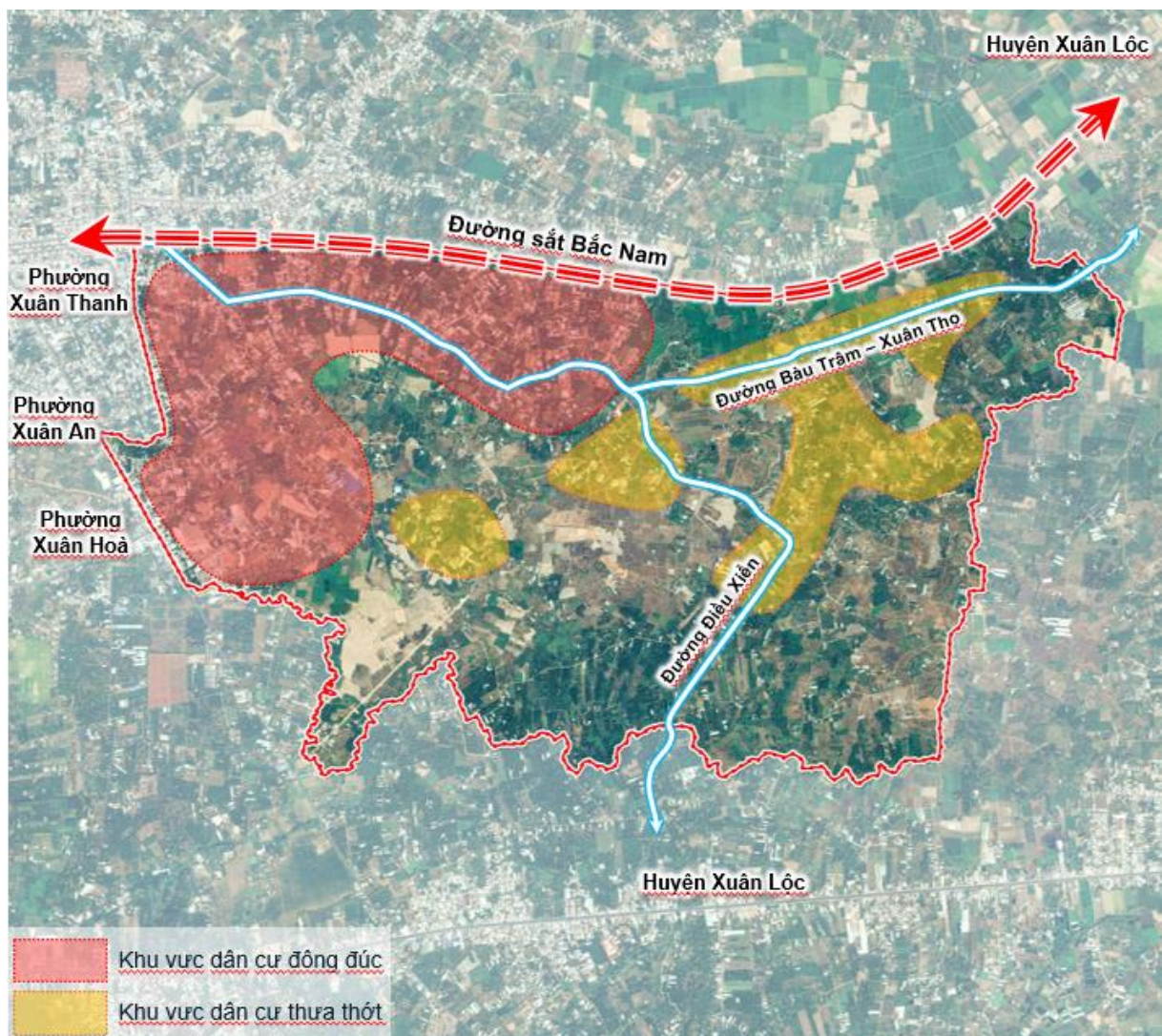
STT	Phường	Dân số xã (người)	Dân tộc thiểu số (người)	Tỷ lệ (%)
1	Xã Bà Trâm	9.729	952	9,79

STT	Phường	Dân số xã (người)	Dân tộc thiểu số (người)	Tỷ lệ (%)
	Tổng	9.729	952,00	9,79

Nguồn: trích Thống kê hiện trạng ĐVHC cấp xã kèm Đề án số 706/ĐA-UBND

- Đặc điểm dân số thành phố Long Khánh nói chung và xã Bàu Trâm nói riêng do thành phố có vị trí thuận lợi trục đường giao thông lớn quan trọng, là nơi có lượng dân nhập cư khá lớn qua đợt xây dựng kinh tế mới (chủ yếu từ các tỉnh miền Bắc và miền Trung).

- Phân bố dân cư tại xã Bàu Trâm không đồng đều, tập trung lớn tại trung tâm xã và dọc tuyến đường Bàu Trâm- Xuân Thọ, tuyến đường sắt Bắc Nam.



Hình 4: Hiện trạng phân bố dân cư xã Bàu Trâm

3.1.2. Lao động

- Cơ cấu lao động: Nông nghiệp vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu lao động xã Bàu Trâm. Người dân chủ yếu làm nông nghiệp, trồng trọt và chăn nuôi gia súc gia cầm. Ngoài ra còn có lao động càn ngành khác nhưng tỷ lệ thấp.

Thách thức về việc làm và đào tạo: Một trong những thách thức chung tại khu vực này là sự thiếu hụt lao động có tay nghề cao.

Chuyển dịch lao động: Lực lượng lao động từ các khu vực di cư vào các khu vực đô thị hơn để tìm kiếm cơ hội việc làm trong công nghiệp và dịch vụ. Điều này dẫn đến sự thay đổi trong cơ cấu lao động và những nhu cầu mới về đào tạo nghề và phát triển cộng đồng.

Lao động trên địa bàn xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chủ yếu phụ thuộc vào các ngành nghề truyền thống của khu vực, bao gồm nông nghiệp, nghề thủ công và một phần nhỏ tham gia vào các ngành nghề dịch vụ và công nghiệp tại các khu vực xung quanh.

Lao động nông nghiệp: Xã Bàu Trâm có điều kiện đất đai khá thuận lợi để phát triển các hoạt động nông nghiệp như trồng trọt (lúa, cây ăn trái, rau màu) và chăn nuôi (gia súc, gia cầm). Vì vậy, một bộ phận lớn lao động trong xã tham gia vào lĩnh vực nông nghiệp. Tuy nhiên, xu hướng hiện nay là chuyển từ các hình thức canh tác truyền thống sang các mô hình nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, giúp giảm bớt sức lao động và nâng cao hiệu quả sản xuất. Điều này yêu cầu người lao động nâng cao kỹ năng và kiến thức chuyên môn trong nông nghiệp.

Lao động trong ngành thủ công truyền thống: Một bộ phận lao động tại xã Bàu Trâm có thể tham gia vào các ngành nghề thủ công, đặc biệt là trong việc sản xuất các sản phẩm từ nguyên liệu nông sản (như sản phẩm từ mây, tre, lá, hoặc các sản phẩm thủ công mỹ nghệ). Tuy nhiên, ngành nghề này hiện nay có xu hướng giảm sút do nhu cầu thị trường thay đổi và sự phát triển của công nghiệp hiện đại.

Lao động trong dịch vụ: Nhờ vào nhu cầu tiêu dùng ngày càng tăng và sự gia tăng các dịch vụ tiện ích phục vụ đời sống của người dân. Nhiều người lao động tham gia vào các hoạt động thương mại, buôn bán, dịch vụ ăn uống, vận tải, và du lịch sinh thái.

Lao động tại các khu công nghiệp lân cận: Do xã Bàu Trâm không có các khu công nghiệp lớn, một số lao động có thể di chuyển đến các khu công nghiệp ở các khu vực lân cận như thành phố Biên Hòa, các khu công nghiệp trong thành phố Long Khánh hoặc TP.HCM để tìm kiếm việc làm trong các ngành sản xuất, chế biến, và công nghiệp chế tạo.

Tình hình thất nghiệp và cơ hội việc làm: Tình hình thất nghiệp tại xã Bàu Trâm có xu hướng giảm nhờ vào sự phát triển của các ngành công nghiệp và dịch vụ. Các cơ hội việc làm được mở rộng, giúp người dân có nhiều lựa chọn nghề nghiệp hơn. Tuy nhiên, người lao động vẫn cần nâng cao tay nghề để đáp ứng nhu cầu của thị trường lao động hiện đại, nhất là trong bối cảnh công nghiệp hóa và hiện đại hóa.

3.2. Hiện trạng phát triển kinh tế

Tăng trưởng bình quân các ngành kinh tế qua 5 năm của thành phố Long Khánh (2019-2023) như sau: Tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng khoảng 22,7%, giá trị sản xuất ngành công nghiệp khoảng 16,7%, giá trị sản xuất ngành xây

dựng khoảng 17,7%, giá trị sản xuất ngành nông nghiệp khoảng 4,9%, Tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội tăng bình quân 28,3%/năm; thu ngân sách hàng năm đều vượt dự toán tỉnh giao. Thu nhập bình quân đầu người năm 2023 khoảng 145 triệu đồng/người/năm (tăng 35,55 triệu đồng so năm 2018 trước khi thành lập thành phố Long Khánh), cao hơn thu nhập bình quân đầu người của tỉnh năm 2023 là 139,75 triệu đồng/người/năm và của cả nước là 101,9 triệu đồng/người/năm.

3.2.1. Thương mại dịch vụ

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước thực hiện 112.254,7 tỷ đồng, đạt 100,02% kế hoạch. Nhìn chung, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2023 có tăng so với cùng kỳ. Tuy nhiên, do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế, do đó nhu cầu mua sắm không cao, chủ yếu các mặt hàng thiết yếu phục vụ cho nhu cầu người dân. Các doanh nghiệp và cơ sở thương mại - dịch vụ - trên địa bàn thành phố tiếp tục phát triển, ổn định về quy mô và gia tăng về số lượng. Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp bán lẻ đã đưa hàng loạt các phương thức kích cầu mua sắm mới nhằm duy trì và gia tăng sức mua, tiêu dùng của người dân.

Hiện tại, hoạt động thương mại tại xã Bà Trâm chủ yếu tập trung ở các chợ truyền thống và cửa hàng bán lẻ nhỏ. Các mặt hàng chủ yếu bao gồm nông sản, thực phẩm tươi sống, đồ gia dụng và hàng tiêu dùng cơ bản. Mặc dù đây là những hoạt động thương mại cần thiết cho người dân, nhưng mô hình này khá hạn chế trong việc cung cấp các sản phẩm chất lượng cao hoặc đáp ứng nhu cầu của thị trường rộng lớn hơn.



Hình 5: Tình hình sản xuất công nghiệp, thương mại dịch vụ

3.2.2. Sản xuất công nghiệp

Giá trị sản xuất công nghiệp ước thực hiện 18.538,6 tỷ đồng (giá so sánh 2010), đạt 100,04% kế hoạch. Chịu ảnh hưởng của nền kinh tế thế giới và cuộc xung đột của

Nga - Ukraine tác động đến nền kinh tế Việt Nam nói chung của tỉnh và thành phố nói riêng, ảnh hưởng đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp do đơn đặt hàng giảm hầu hết các mặt hàng như may gia công, giày da..., hoạt động cầm chừng; trong những tháng cuối năm tình hình sản xuất công nghiệp trên địa bàn thành phố đang dần khôi phục, một số doanh nghiệp đang tuyển dụng trở lại, các doanh nghiệp đang nỗ lực tìm kiếm đơn hàng.

3.2.3. Sản xuất nông nghiệp

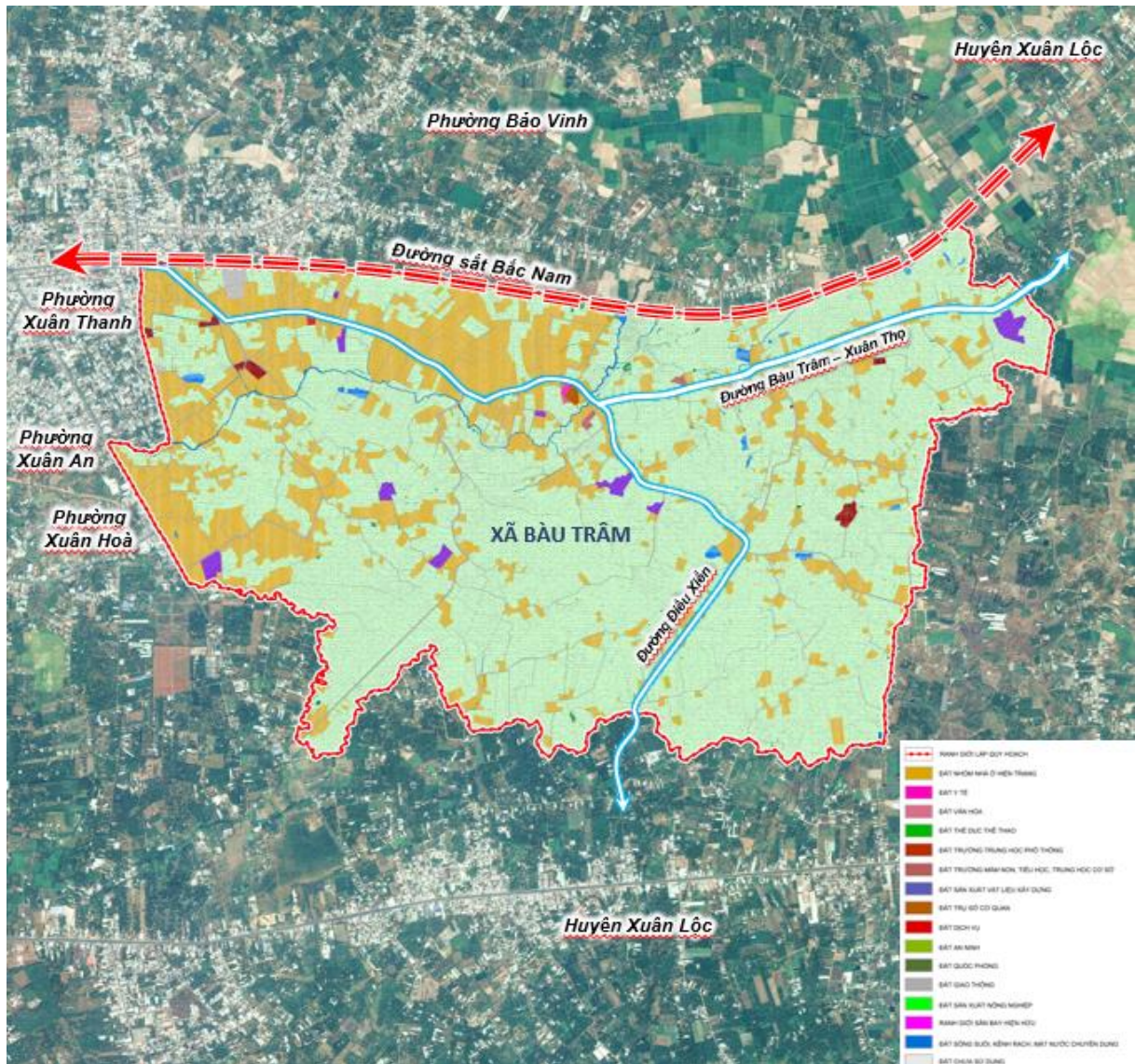
Diện tích cây cà phê, cây tiêu, cây điều đang giảm dần, nguyên nhân do giá bán các sản phẩm cây công nghiệp lâu năm thấp, hiệu quả kinh tế không cao nên nông dân chuyển đổi sang trồng cây ăn quả, nhất là diện tích cây sầu riêng. Thực hiện có hiệu quả công tác khuyến nông, trồng trọt và bảo vệ thực vật; tổ chức 19 lớp tập huấn kỹ thuật sản xuất nông nghiệp với 757 lượt nông dân tham dự; tiếp tục theo dõi, nhân rộng 02 mô hình trồng sầu riêng theo hướng an toàn năm 2022 và thực hiện 13 mô hình nông nghiệp năm 2023 như sầu riêng, dưa lưới, lúa, bưởi, nuôi dê, gà...; hướng dẫn, hỗ trợ nông dân áp dụng hiệu quả khoa học kỹ thuật vào sản xuất, thực hiện các biện pháp phòng dịch bệnh trên cây trồng, vật nuôi. Triển khai thực hiện vùng sản xuất sầu riêng ứng dụng công nghệ sản xuất an toàn theo hướng VietGAP tại Hợp tác xã Nông nghiệp - Dịch vụ - Thương mại.

4. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực quy hoạch có chủ yếu là diện tích đất nông nghiệp với 957,73 ha chiếm 81,23%, Đất nhóm nhà ở với diện tích 154,67ha chiếm 13,12% (169,68 ha) và một số loại đất khác phục vụ dân cư khu vực được thống kê cụ thể như sau:

Bảng 3: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất Phân khu 5 (xã Bàu Trâm)

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Diện tích	Tỷ lệ
1	Nhóm nhà ở	154,67	13,12
2	Y tế	0,27	0,02
3	Văn hóa	0,32	0,03
4	Giáo dục	0,8	0,07
5	Sản xuất, kho bãi	5,76	0,49
6	Cơ quan, trụ sở	0,67	0,06
7	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	0,35	0,03
8	Di tích, tôn giáo	3,12	0,26
9	Đường giao thông	41,07	3,48
10	Nghĩa trang (bao gồm cả nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	2,66	0,23
11	Sản xuất nông nghiệp	957,73	81,23
12	Đất nuôi trồng thủy sản	3,85	0,33
13	Sông, suối, kênh, rạch	7,7	0,65
Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		1178,97	100,00



Hình 6: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

5.1. Hiện trạng không gian, cảnh quan

- Không gian xây dựng: Bao gồm nhà ở; các công trình phục vụ; các công trình sản xuất kinh doanh, các trục đường giao thông và các công trình khác chiếm khoảng 11.72%.

- Không gian công cộng: Bao gồm các công trình công cộng thành phố, các công trình công cộng xã Bàu Trâm chiếm khoảng 0,08%.

- Không gian xanh: Chiếm trên 88,20%, không gian cây xanh sử dụng vào mục đích công cộng, cây xanh đường phố, nông nghiệp, mặt nước.



Hình 7: Phân vùng cảnh quan đô thị

5.2. Hiện trạng kiến trúc

- Khu vực nghiên cứu gồm chủ yếu các công trình kiến trúc hiện đại. Công trình nhà ở chủ yếu cao từ 1 đến 3 tầng, sơn sáng màu, đa dạng về hình thái kiến trúc (mái bằng, mái thái,...) đa số có mái tôn bao bọc nhằm tránh mưa nắng gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình.

- Công trình công cộng, hành chính sự nghiệp được xây dựng với các khối công trình lớn, đối xứng và có sân trước cùng hàng rào bê tông kết hợp hoa sắt.

- Về chiều cao xây dựng: các công trình xây dựng chưa đồng bộ về chiều cao tầng, cốt sàn và khoảng lùi xây dựng dẫn đến tình trạng lộn xộn về không gian, không có tính đồng nhất, cho thấy chưa có sự đầu tư về thiết kế đô thị.



Hình 8: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nhà ở phía Tây Bắc



Hình 9: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nhà ở phía Bắc



Hình 10: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nhà ở phía Đông



Hình 11: Hiện trạng không gian kiến trúc và cảnh quan khu vực nông nghiệp

6. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở

6.1. Công trình trụ sở cơ quan, y tế, văn hóa thể thao

a) Công trình trụ sở cơ quan

Trên địa bàn có 1 công trình cơ quan cấp xã (UBND xã Bàu Trâm) có diện tích là 6.736 m². Các công trình tập trung chủ yếu trên trục đường liên xã (đường Điều Xiển) kết nối QL1A. Trong tương lai cần nâng cấp cải tạo các công trình cơ quan.

b) Công trình y tế

Trên địa bàn xã Bàu Trâm có 1 trạm y tế cấp phường, là đơn vị y tế thuộc Trung tâm y tế thành phố Long Khánh. Trạm có diện tích là 2.670 m². Hiện tại diện tích đã đảm bảo theo QCXDVN 01: 2021/ BXD: 500m²/công trình.

c) Công trình văn hóa thể dục thể thao

Trên địa bàn xã Bàu Trâm có 1 nhà sinh hoạt cộng đồng cấp xã, với diện tích là 3.223 m², tuy nhiên diện tích chưa đảm bảo theo QCXDVN 01: 2021/ BXD: 0,5ha/công trình. Trong tương lai cần bổ sung diện tích đất văn hóa để đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân. Ngoài ra cần bổ sung các công trình thể dục thể thao, tối thiểu 0,3ha/ công trình.. Chưa có sân thể dục thể thao phục vụ cho dân cư hiện hữu

Bảng 4: Thống kê các công trình trụ sở cơ quan trên địa bàn

STT	Tên công Trình	Diện tích(m2)
I	Đất trụ sở cơ quan	6.736
1	UBND xã Bàu Trâm	6.736
II	Đất y tế	2.670
2	Trạm y tế xã Bàu Trâm	2.670
III	Đất Văn Hóa	3.223
3	Nhà sinh hoạt cộng đồng xã Bàu Trâm	3.223



Hình 12: Hiện trạng vị trí các công trình trụ sở cơ quan, công trình công cộng



Hình 13: Hiện trạng vị trí các công trình trụ sở cơ quan

6.2. Công trình giáo dục

Trong ranh giới nghiên cứu hiện nay có 2 công trình giáo dục bao gồm: Trường mầm non Vành Khuyên và Trường tiểu học Đình Bộ Lĩnh.

Đánh giá: Hiện nay trường mẫu giáo và trường tiểu học tại phường chưa đáp ứng được chưa đảm bảo về và bán kính phục vụ. Theo QCXDVN 01: 2021/ BXD thì diện tích đất trường mầm non và trường tiểu học dành cho dân cư hiện trạng (9.729 người) cũng chưa đáp ứng đủ nhu cầu, trong thời gian đến cần chú trọng bố trí và đầu tư để hoàn thiện hệ thống giáo dục cấp khu ở đến đơn vị ở. Ngoài ra trong khu vực xã Bàu Trâm chưa có trường THCS, cần nghiên cứu bổ sung trong quy hoạch.

Bảng 5: Thống kê các công trình giáo dục trên địa bàn

STT	Tên công Trình	Diện tích(m2)
1	Trường mầm non Vành Khuyên	4.485
2	Trường tiểu học Đình Bộ Lĩnh	3.565



Hình 14: Hiện trạng các công trình giáo dục



Hình 15: Hiện trạng vị trí các công trình giáo dục

6.3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Trên khu vực có một số công trình tôn giáo, tín ngưỡng như: Địa điểm Căn cứ Thị uỷ Long Khánh, Miếu bà Cây Tung, Miếu bà Bàu Trâm, Chùa Phổ Minh, Thánh

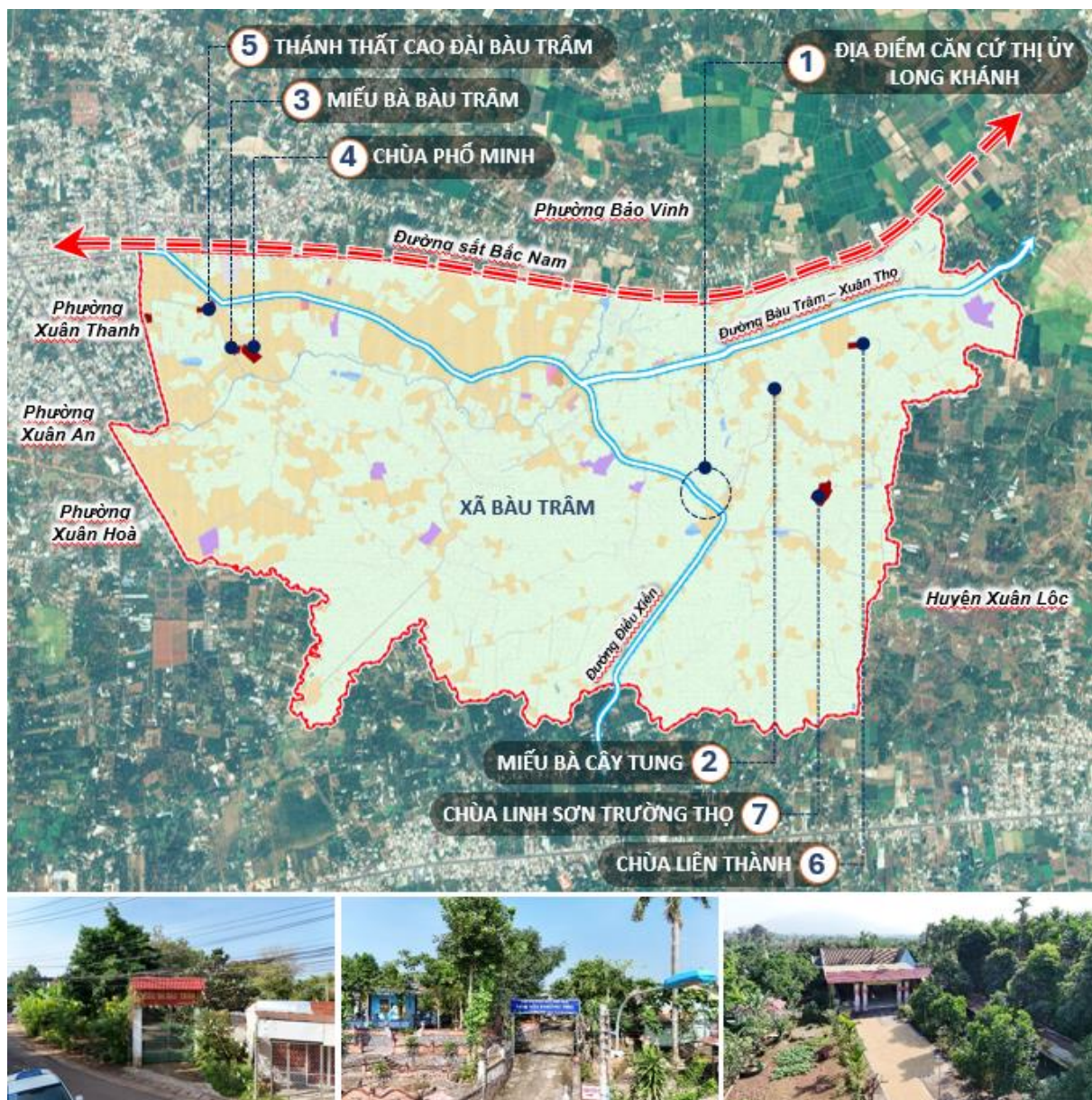
thất Cao đài Bà Trâm, Chùa Liên Thành, Chùa Linh Sơn Trường Thọ.

Bảng 6: Thống kê các công trình tôn giáo trên địa bàn

TT	Tên công trình	Diện tích (m2)
1	Địa điểm Căn cứ Thị uỷ Long Khánh	69.290
2	Miếu bà Cây Tung	250
3	Miếu bà Bà Trâm	2.174
4	Chùa Phở Minh	7.472
5	Thánh thất Cao đài Bà Trâm	4.097
6	Chùa Liên Thành	2.465
7	Chùa Linh Sơn Trường Thọ	11.534



Hình 16: Hiện trạng các công trình tôn giáo



Hình 17: Hiện trạng vị trí các công trình tôn giáo tín ngưỡng

7. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật

7.1. Hiện trạng giao thông

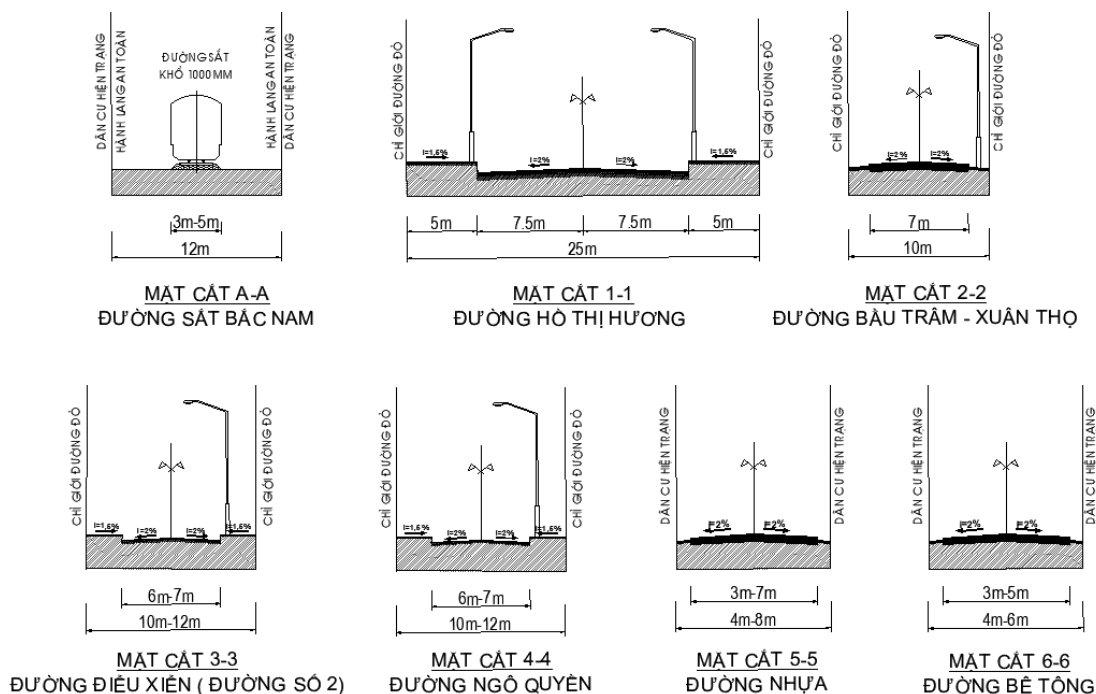
7.1.1. Giao thông đường bộ

Hệ thống giao thông đường bộ của phân khu 5 bao gồm các tuyến:

- Tuyến đường Hồ Thị Hương là tuyến đường trục chính đi quốc lộ 1A đi TP HCM, chiều dài trong khu vực khoảng 1km với bề rộng đường 20-26m, mặt đường nhựa.
- Tuyến đường Ngô Quyền chiều dài trong khu vực khoảng 1,1km với bề rộng đường 10-12m, mặt đường nhựa.
- Tuyến đường Điều Xiển nối từ đường Ngô Quyền (xã Bàu Trâm, thành phố Long Khánh) đến Quốc lộ 1, dài khoảng 5,8km mặt đường nhựa đã xuống cấp với bề rộng đường 10-12m, mặt đường nhựa.

- Tuyến đường Bà Trâm – Xuân Thọ đi đường tỉnh 763, chiều dài khoảng 2,7km với bề rộng đường 7-10m, mặt đường nhựa.

- Tuyến giao thông nội bộ: hệ thống đường nội bộ gồm các đường hẻm với quy mô mặt cắt và chất lượng không đồng đều (nhựa, BTXM, cấp phối, đất), phục vụ chủ yếu nhu cầu đi lại sinh hoạt và sản xuất nông nghiệp.



Hình 19: Hiện trạng đường sắt Bắc Nam qua xã Bà Trâm

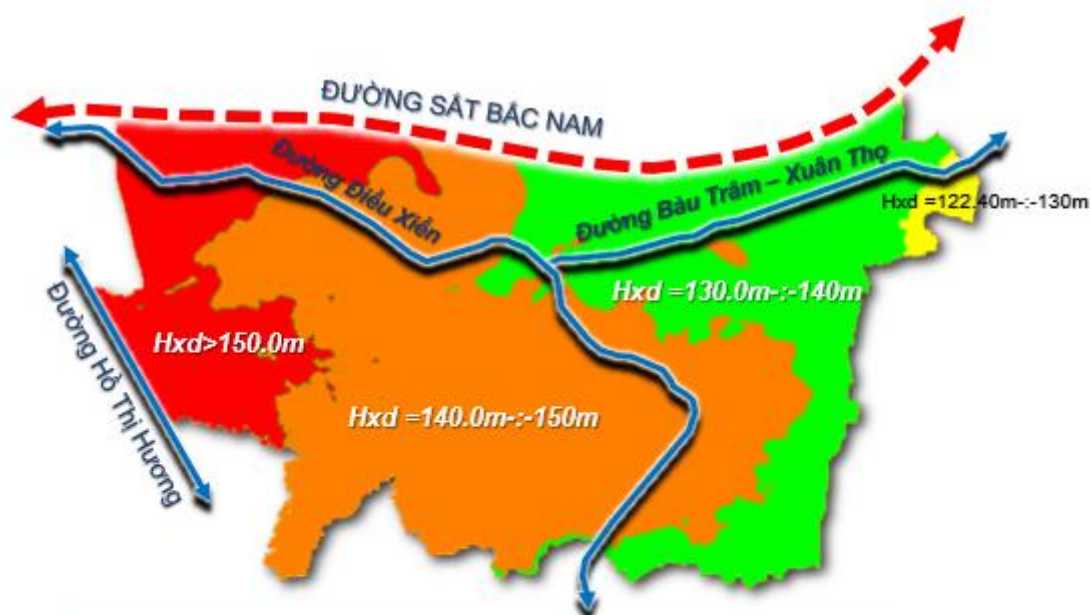
7.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

7.2.1. Cao độ nền

Khu vực lập quy hoạch nằm trong vùng địa hình trung du, phía Nam của thành phố. Cao độ địa hình trung bình từ khoảng +122.40 m đến +160.50m hướng dốc địa hình từ phía Tây sang Đông và từ phía Tây Nam sang Đông Bắc.

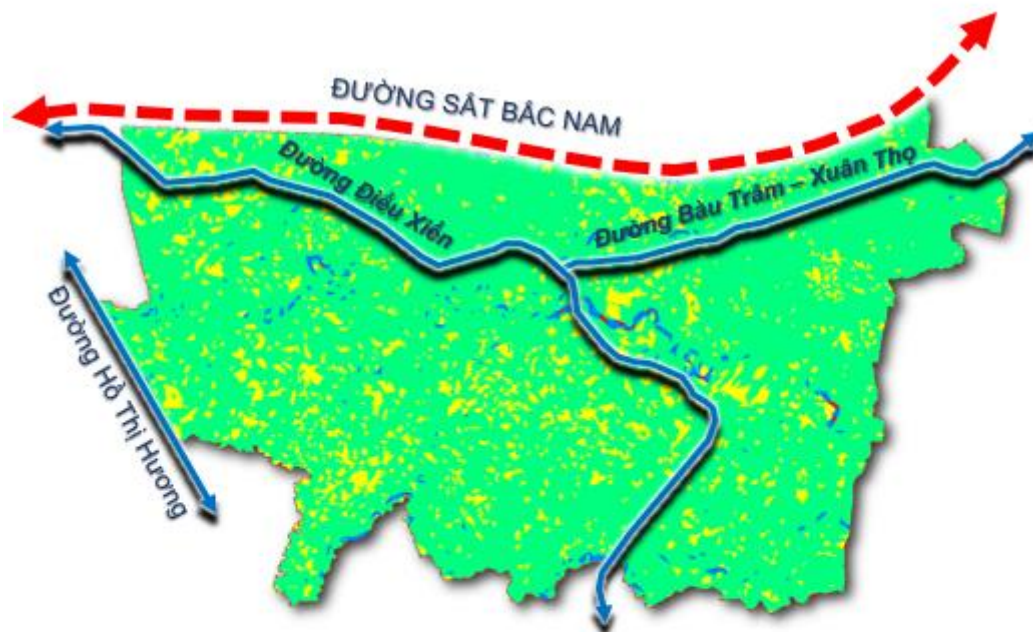
- Khu vực đã xây dựng: chủ yếu ở khu vực phía tây bắc dọc theo tuyến đường Điều Xiển, Hồ Thị Hương giáp ranh trung tâm thành phố, có cao độ xây dựng >150.0m

- Khu vực còn lại là đất vườn tạp trồng cây ăn quả, đất lúa xen kẽ địa hình tương đối bằng phẳng cao độ xây dựng từ 122.40m đến <150.0m.



BẢNG ĐÁNH GIÁ CAO ĐỘ				
STT	CAO ĐỘ NHỎ NHẤT	CAO ĐỘ LỚN NHẤT	MÀU SẮC	DIỆN TÍCH (m ²)
1	122.489	130.000	■	170591.34
2	130.000	140.000	■	3518960.17
3	140.000	150.000	■	6076755.69
4	150.000	160.250	■	2023003.38

Hình 20: Hiện trạng cao độ nền xã Bàu Trâm



ĐÁNH GIÁ ĐỘ DỐC				
STT	ĐỘ DỐC NHỎ NHẤT	ĐỘ DỐC LỚN NHẤT	MÀU SẮC	DIỆN TÍCH
1	0.00%	0.40%		1358862.79
2	0.40%	10.00%		10264305.75
3	10.00%	20.00%		158716.90
4	20.00%	45.21%		7428.47

Hình 21: Hiện trạng đánh giá độ dốc nền xã Bàu Trâm

7.2.2. Thoát nước mưa

a) Hướng thoát nước

Khu vực trung tâm dọc theo các đường giao thông dân cư hiện trạng đã có hệ thống rãnh đập đan thoát nước. hệ thống thoát nước chung, không hoàn chỉnh. Nước sau thu gom đổ vào các kênh mương sau đó thoát về suối, mương, vệt trống thoát ra suối Rét, suối Gia Liêu thoát ra sông La Ngà, sông Ray.

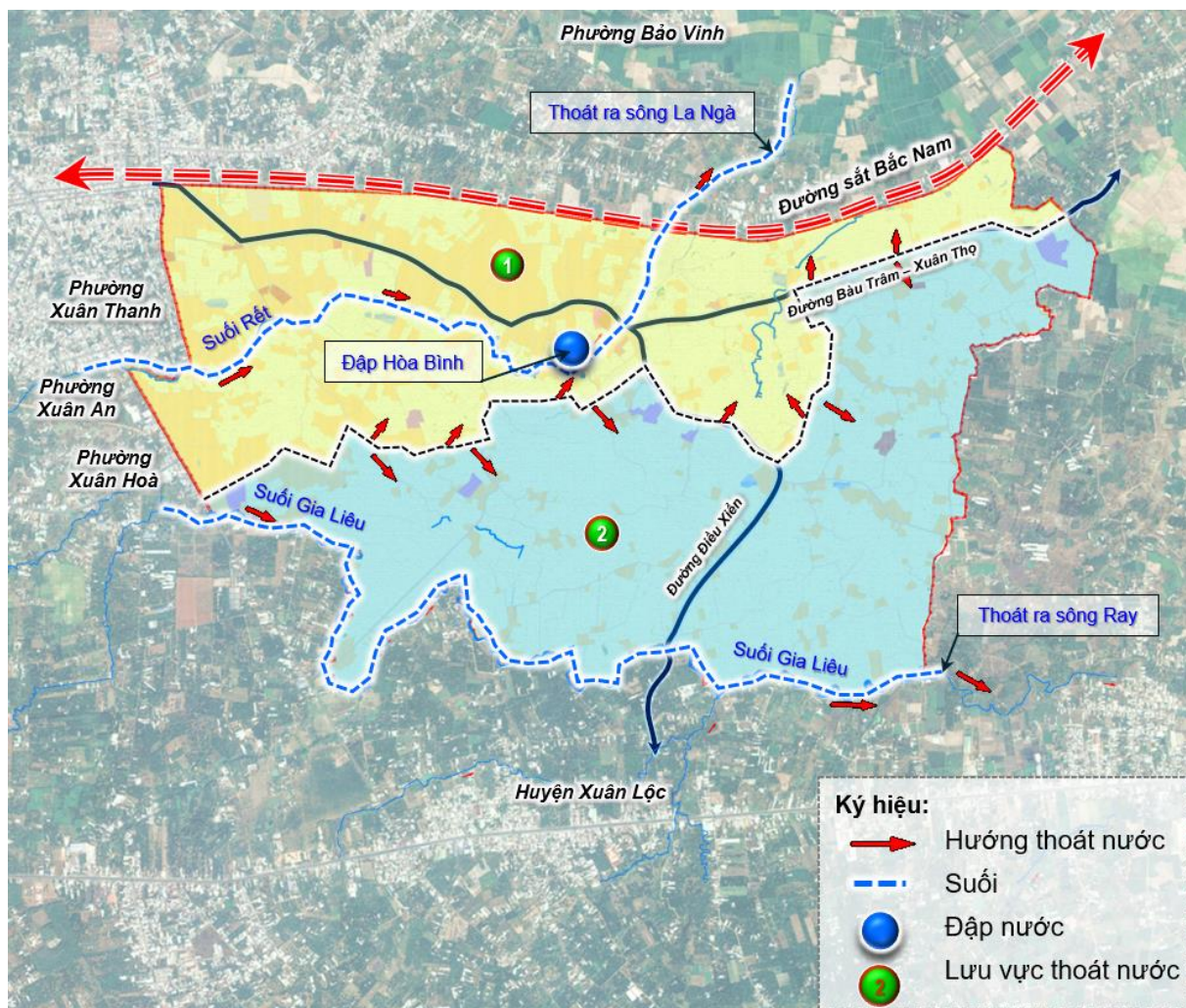
Khu vực còn lại chủ yếu ruộng lúa, nước thoát theo địa hình tự nhiên chảy ra kênh mương, ao hồ, vệt trống, ... sau đó thoát ra suối Rét, suối Gia Liêu thoát ra sông La Ngà, sông Ray.

b) Lưu vực thoát nước

Theo đặc điểm địa hình tự nhiên, cao độ nền và hướng thoát nước, xã Bàu Trâm được phân chia thành 2 lưu vực thoát nước chính, cụ thể như sau:

Lưu vực 1: Diện tích khoảng 674 ha. Gồm khu dân cư hiện trạng phía bắc tuyến đường số 2, nước sau thu gom thoát về suối Rét thoát ra sông La Ngà, thoát ra hồ Trị An

Lưu vực 2 : Diện tích khoảng 505 ha. Gồm khu dân cư hiện trạng phía nam tuyến đường số 2, nước sau thu gom thoát về suối Gia Liêu, thoát ra sông Ray



Hình 22: Lưu vực thoát nước tự nhiên phân khu 5

c) Hiện trạng công trình thủy lợi

Trên địa bàn xã Bàu Trâm có 1 đập dâng quy mô nhỏ lẻ.

Trục tiêu chính là suối Rét và suối Gia Liêu. Hướng thoát Tây sang Đông.

Công trình thủy lợi trên địa bàn được xây dựng lâu, qua nhiều đơn vị quản lý hồ sơ bị thất lạc nhiều nên rất khó khăn trong công tác quản lý.

Các công trình chưa có mốc ranh giới công trình nên rất khó khăn trong việc xác định ranh giới vi phạm các công trình. Việc người dân lấn chiếm ranh đất vẫn đang tồn tại song song, tuy nhiên lại chưa thể giải quyết dứt điểm được. Các tuyến bờ bao đất công trình vẫn thuộc quyền sở hữu của người dân nên rất khó khăn trong công tác quản lý, bảo vệ, xử lý vi phạm hành lang bảo vệ các công trình. Việc xử lý vi phạm của các cơ quan địa phương chưa thực sự gay gắt, triệt để dẫn tới các trường hợp lấn chiếm, vi phạm vẫn còn diễn ra.

7.3. Hiện trạng cấp nước

7.3.1. Nguồn nước

Nguồn nước được khai thác sử dụng cho cấp nước là 100% nguồn nước ngầm.

7.3.2. Mạng lưới cấp nước

Khu vực phía Tây của phân khu được cấp nước từ hệ thống cấp nước chung của

thành phố, thuộc quản lý của công ty cấp nước Long Khánh.

Các khu vực còn lại chưa có hệ thống cấp nước tập trung, chủ yếu người dân sử dụng nước từ các giếng khoan tự phát.

Mạng cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Đường ống thuộc nhiều chủng loại vật liệu khác nhau như HDPE, PVC có đường kính D60-D110mm.

* Nhận xét chung:

Mật độ dân cư trong khu vực dự án tập trung thưa thớt, phân tán, dẫn đến việc hạ tầng cấp nước khó được đầu tư đồng bộ.

Đa số khu dân cư chưa tiếp cận với hệ thống cấp nước chung của thành phố, chủ yếu sử dụng nước từ các giếng khoan tự phát, gây khó khăn về kiểm soát chất lượng nguồn nước.

7.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị

7.4.1. Nguồn điện

Nguồn điện hiện trạng cho khu vực quy hoạch được cấp chủ yếu từ trạm 110kV Long Khánh.

7.4.2. Lưới điện

Lưới điện trung thế 22kV được đầu tư đồng bộ đi nổi trên cột điện BTLT kết hợp với đi ngầm dọc hè các tuyến đường lớn. lưới điện 22kV có kết cấu mạch vòng đối với các khu vực nội thị, đối với các khu vực xa trung tâm là mạch hình tia. nhìn chung lưới điện 22kV vận hành tương đối ổn định.

Lưới điện hạ thế 0.4kV cơ bản được đầu tư xây dựng, một số tuyến đã được ngầm hoá, còn lại chủ yếu được bố trí đi nổi kết hợp lưới điện trung thế trên cột điện BTLT.

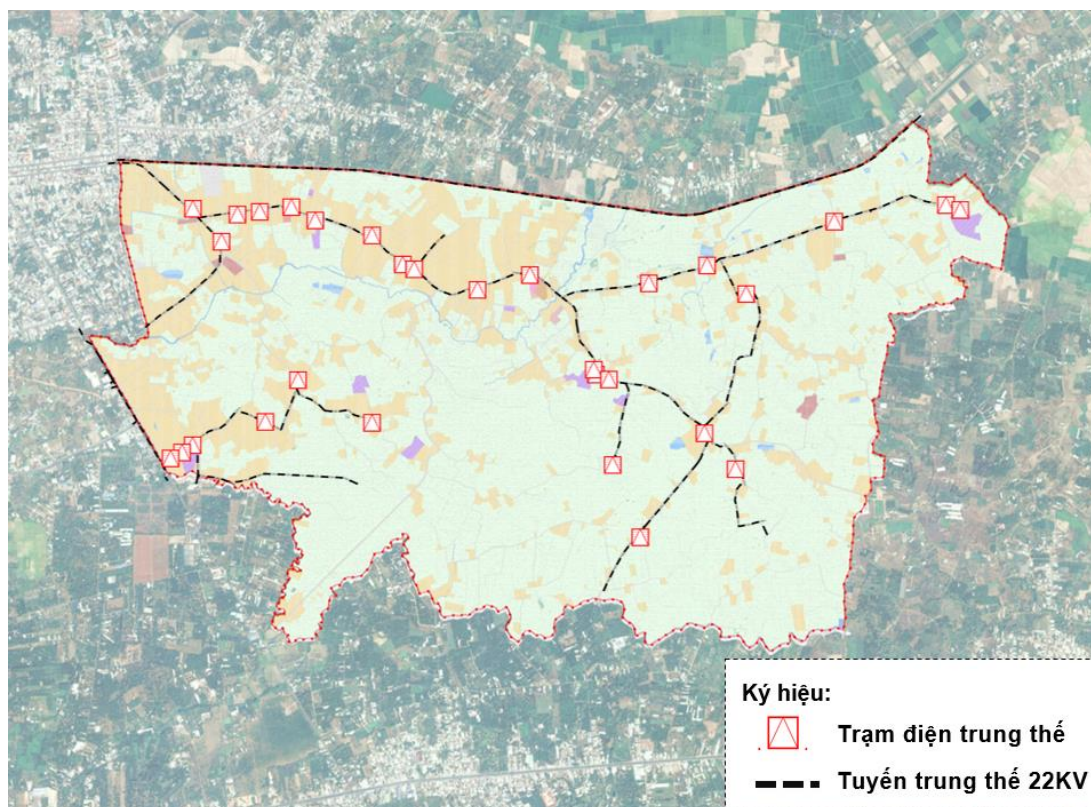


Hình 23: Hiện trạng tuyến điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng

7.4.3. Chiếu sáng đô thị

Hệ thống chiếu sáng đô thị trong khu vực quy hoạch cơ bản đã được đầu tư xây dựng tại các tuyến đường trong đô thị và khu vực tập trung đông dân cư.

Hệ thống chiếu sáng công trình công cộng và quảng cáo cũng được đầu tư xây dựng tại các vườn hoa, công viên, quảng trường, các công trình kiến trúc tiêu biểu và các khu vực công cộng.



Hình 24: Hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

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

7.5.1. Thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải hiện có chung với hệ thống thoát nước mưa.

Nước thải thu gom được xử lý sơ bộ hoặc không được xử lý thoát trực tiếp vào hệ thống thoát nước chung hoặc tự thấm. Chất lượng nước thải được xử lý chưa đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định hiện hành, gây ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

7.5.2. Chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang

- Tổng nhu cầu CTR sinh hoạt, thương mại, du lịch và du lịch khoảng 8.02 tấn/ngày.

- Hiện trạng thu gom:

+ Tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên toàn địa bàn thành phố đạt 100%. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và vận chuyển về bãi rác Suối Tre sau đó làm bãi trung chuyển đưa về khu xử lý Quang Trung - Thống Nhất.

+ Trên địa bàn thành phố Long Khánh hiện nay có 05 đơn vị thu gom rác thải sinh hoạt và 01 đơn vị thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại.

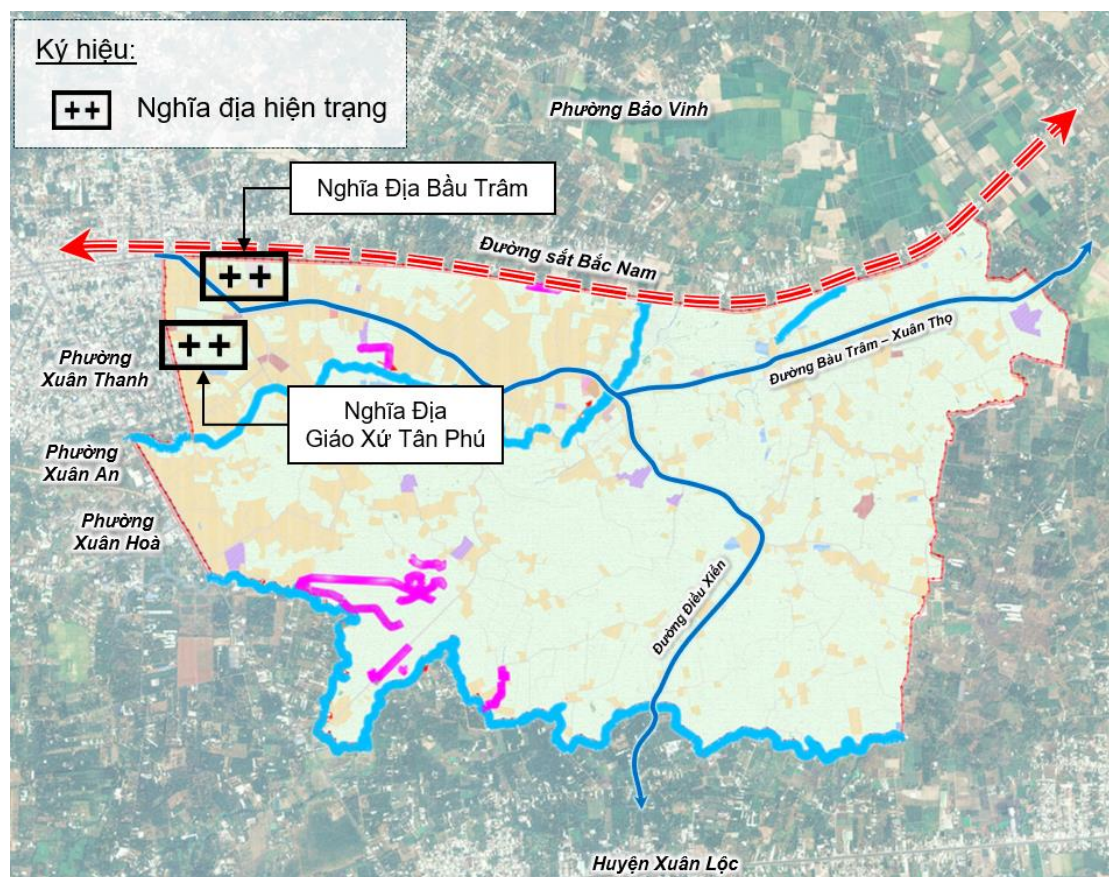
- Hiện trạng xử lý CTR: Toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, hợp đồng, chuyển giao cho Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi xử lý bằng phương pháp chế biến phân hữu cơ (compost) đảm bảo tỷ lệ chôn lấp dưới 15% trên địa bàn thành phố Long Khánh

- Hiện trạng nghĩa trang: Phạm vi phân khu 5 không có nhà tang lễ và cơ sở hỏa tang. Trong đó có nghĩa địa Bàu Trâm và nghĩa địa Giáo Xứ Tân Phú nằm ở xã Bàu Trâm.

7.5.3. Nghĩa trang

Khu vực phân khu 5 hiện nay không có nhà tang lễ và cơ sở hỏa táng.

Nghĩa trang: Trong khu vực có nghĩa địa Bàu Trâm và nghĩa địa Giáo Xứ Tân Phú.



Hình 25: Hiện trạng hệ thống nghĩa trang

8. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn

Các dự án được thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố, Quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Tại khu vực lập quy hoạch hiện có các dự án đang triển khai và chuẩn bị triển khai bao gồm:

Bảng 7: Tổng hợp các dự án trên địa bàn xã Bàu Trâm

STT	Danh mục dự án	Giai đoạn đầu tư	Pháp lý
1	Đường Vành đai 2	Chuẩn bị đầu tư	Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 04/12/2020 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
2	Dự án nâng cấp mở rộng đường Ngô Quyền	Chuẩn bị đầu tư	Quyết định số 4828/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc triển khai Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 29/10/2021 của Hội đồng nhân

			dân tỉnh đối với dự án Nâng cấp mở rộng đường Ngô Quyền, thành phố Long Khánh.
3	Chỉnh trang đô thị, kè bờ nạo vét và kiên cố hóa Suối Rết	Chuẩn bị đầu tư	- Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 08/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư. - Quyết định số 5358/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về triển khai Nghị quyết 36/NQ-HĐND.
4	Nâng cấp, cải tạo đường Điều Xiển, xã Bàu Trâm	Đề xuất chủ trương đầu tư	Thông báo số 11641/TB-UBND ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh kết luận của đồng chí Cao Tiến Dũng - Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với lãnh đạo thành phố Long Khánh về kết quả thực hiện kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh 8 tháng đầu năm và phương hướng nhiệm vụ các tháng cuối năm 2020.

Nhìn chung các dự án được đầu tư trong khu vực lập quy hoạch là hạn chế, quy mô nhỏ lẻ chưa tạo được động lực phát triển đô thị.

9. Các vấn đề cần giải quyết

9.1. Đánh giá tổng hợp

a) Thuận lợi

- Vị trí địa lý quan trọng nằm trên trục phát triển đô thị trên trục đô thị nối TP.HCM – Long Thành – Long Khánh.
- Có quỹ đất thuận lợi để phát triển, ít bị ảnh hưởng bởi thiên tai và các mối nguy hiểm khác.

b) Khó khăn

- Quy mô dân số quy hoạch thấp, mật độ dân cư nhỏ và phân bố không đều nên hạn chế trong việc phát triển đô thị.
- Hệ thống giao thông chưa phát triển, các tuyến đường có quy mô nhỏ, chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ làm hạn chế khả năng kết nối.
- Còn nhiều khu vực dân cư phát triển tự phát, chưa đúng định hướng gây mất mỹ quan đô thị;
- Hiện trạng phát triển kinh tế xã hội chưa tương xứng với tiềm năng;
- Công tác quản lý quy hoạch đô thị còn bất cập, nhất là về trật tự xây dựng, sử dụng đất đai và môi trường.

c) Cơ hội

- Hình thành sân bay Long Thành là cơ hội tốt cho việc mở rộng phát triển các đô thị vệ tinh.
- Khi hình thành trục đường vành đai thành phố sẽ tăng khả năng tiếp cận giao thông tới các khu vực xung quanh.

- Chủ trương quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững theo mô hình đô thị xanh, thông minh, có bản sắc đã được Nhà nước quan tâm, định hướng;

d) Thách thức

- Quá trình đô thị hóa diễn ra trong tương lai dẫn đến áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là vấn đề thoát nước cần được giải quyết.

- Thiếu nguồn nhân lực chất lượng cao dẫn tác động tiêu cực đến khả năng thu hút đầu tư và tác động tiêu cực đến sinh kế và việc làm.

9.2. Các vấn đề cần giải quyết

Các vấn đề cơ bản đã được xác định trong Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu 5 tỷ lệ 1/2000 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh. Một số nhiệm vụ trọng tâm cần được tập trung giải quyết:

- Sắp xếp, tái cấu trúc không gian, cải thiện diện mạo và mỹ quan đô thị. Tăng cường thu hút đầu tư và xây dựng hệ thống các công trình cơ sở hạ tầng khung kết nối bên ngoài, trong phân khu theo hướng hiện đại và đồng bộ.

- Đầu tư chỉnh trang và cải tạo các khu đô thị, dân cư hiện hữu phù hợp với quy hoạch theo hướng phát triển bền vững, thân thiện với thiên nhiên và bảo tồn, phát huy các giá trị lịch sử.

- Đầu tư, xây dựng và phát triển các khu đô thị và các khu chức năng mới trong phân khu theo dự án xây dựng tập trung, đồng bộ và hiện đại.

- Tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp về đất đai, giấy phép xây dựng và các thủ tục hành chính khác để người dân có thể cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới nhà ở và các công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Hình thành và bảo vệ bộ khung thiên nhiên, đảm bảo sự phát triển bền vững; bảo vệ môi trường; khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên; phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Thiết lập quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch và quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan.

- Khớp nối đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực xây dựng mới, hiện có, khu vực ngoại vi và các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực

PHẦN II: QUAN ĐIỂM, YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Quan điểm

- Phải phù hợp với đường lối, chủ trương và chiến lược phát triển bền vững, tăng trưởng xanh của Đảng và Nhà nước (theo Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045) với quy định của pháp luật, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch đô thị; quy hoạch cao hơn và quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 hành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Kế thừa, bảo tồn và phát huy các giá trị lịch sử - văn hóa, thiên nhiên và truyền thống của địa phương;

- Phát triển phân khu 5, thành phố Long Khánh trở thành một khu vực phát triển năng động, hiện đại, tiện nghi, mỹ quan, thân thiện với thiên nhiên và bền vững.

- Thể hiện được đầy đủ các tính chất, chức năng và quy mô đã được xác định trong Nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

- Thiết lập cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư, xây dựng các cơ chế chính sách thu hút đầu tư và quản lý xây dựng đô thị theo đúng quy hoạch và pháp luật.

2. Các yêu cầu, định hướng phân khu trong quy hoạch chung

- Theo Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 định hướng phát triển phân khu 5 được quy định như sau:

- Xây dựng trọng điểm nông nghiệp giúp phát triển ngành kinh tế nông nghiệp địa phương.

- Bố trí trọng điểm đô thị nông nghiệp tại Bàu Trâm. Bố trí các chức năng sản xuất, du lịch nông nghiệp trong khu vực đất nông nghiệp. Tăng cường liên kết trọng điểm đô thị nông nghiệp với khu vực sản xuất và tăng cường liên kết với đô thị trung tâm để hợp tác phát triển.

- Định hướng phát phân khu 5 là khu vực nhà ở mật độ thấp, để bảo tồn cảnh quan đặc trưng vốn có, không phát triển các dự án có mật độ cao, cho phép phát triển nhà ở với mật độ thấp, nhiều cây xanh. Từng bước nâng cấp mở rộng đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, cải thiện môi trường sống cho khu dân cư hiện trạng.

PHẦN III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

1. Chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu sử dụng đất
1	Đất dân dụng bình quân	m ² /người	45-60
2	Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	15-28
3	Đất giao thông	%	18-25
4	Đất cây xanh	m ² /người	6

2. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội

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				
1. Trường mầm non	cháu/1 000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1 000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1 000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi			m ² /người	0,5
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5 000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2 000

3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đồ án
1	Giao thông (QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình HTKT công trình giao thông)	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị tối thiểu	18%
		m	Đường cấp khu vực
			Đường chính khu vực
			+ Rộng đường ≥ 23
			+ Rộng vỉa hè mỗi bên $\geq 4,5$
			Đường khu vực
			+ Rộng đường ≥ 23 + Rộng vỉa hè mỗi bên $\geq 4,5$

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đồ án
			Đường cấp nội bộ
			Đường phân khu vực
			+ Rộng đường ≥ 13
			+ Rộng vỉa hè mỗi bên ≥ 3
			Đường nhóm nhà ở
			+ Rộng đường ≥ 7
			+ Rộng vỉa hè mỗi bên ≥ 3
2	Cấp điện (QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)	KWh/người.năm	- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:
		w/người	+ Điện năng ≥ 1500 .
		% nhu cầu điện sinh hoạt	- Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng: ≥ 35 .
3	Cấp nước (QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)	lít/người- ngđ	- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (Qsh): ≥ 80 .
		% Qsh	- Chỉ tiêu cấp nước cho công trình công cộng (Qcc): $\geq 10\%$
		% Qsh	- Chỉ tiêu cấp nước tưới cây rửa đường Qt : $\geq 8\%$
		% (Qsh+Qcc+Qt)	- Chỉ tiêu cấp nước cho nhà máy, trạm cấp nước : $\geq 4\%$
		% (Qsh+Qcc+Qt)	- Dự phòng rò rỉ: ≥ 15
4	Thoát nước và vệ sinh môi trường (QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)	Qsh	Phải có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, nước mưa.
			- Tỷ lệ thu gom nước thải đạt $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
			- Lượng rác thải sinh hoạt: 1,0kg/người.ngđ.
5	Thông tin liên lạc	Thuê bao	- Thuê bao cố định (điện thoại cố định, internet có dây): 01 thuê bao/2 người. -Thuê bao truyền hình cáp: 01 thuê bao/01 hộ. - Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

PHẦN IV: QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

1. Nguyên tắc chung

- Tuân thủ định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040 đã được phê duyệt.
- Kế thừa hiện trạng, khớp nối các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có xem xét điều chỉnh cho phù hợp với định hướng.
- Phát triển tiện ích, hạ tầng đô thị kết nối tài nguyên thiên nhiên - văn hóa: bao gồm xây dựng mạng lưới cây xanh gắn với sông suối nhỏ và xây dựng công viên gắn với di tích lịch sử cách mạng, chùa chiền.
- Phát triển thương mại tại thành phố cửa ngõ, thu hút các cơ sở thương mại quy mô lớn gần đường Vành đai và các tuyến đường tiếp cận chính.
- Tôn trọng địa hình tự nhiên, đưa các giải pháp về quy hoạch các lạch nước thành các không gian xanh phục vụ dân cư. Hạn chế tác động của khu nhà ở tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân.
- Cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm; bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật; chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.
- Mở rộng các khu dân cư quanh trung tâm xã Bàu Trâm và ven các tuyến đường liên xã.

2. Nguyên tắc tổ chức không gian – sử dụng đất

- Giải pháp quy hoạch hạn chế tác động của khu dân cư tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân trong phường và các khu vực lân cận.
- Bổ sung mạng giao thông với mục đích phát triển các chức năng sử dụng đất và đáp ứng khả năng lưu thông cho các phương tiện.
- Thiết lập không gian xanh đô thị và cây xanh của xã.
- Toàn bộ khu vực thiết kế được xây dựng hệ thống công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu cho người dân.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đấu nối với các khu dân cư hiện hữu với các dự án đang triển khai xung quanh.
- Xác định các tuyến giao thông tiếp cận chính và tuyến trục chính trong khu vực, chú ý đến việc kết nối hệ thống giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật với hệ thống hiện hữu xung quanh.
- Bố trí các khu chức năng tại các vị trí thích hợp. Nhất là các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh nhằm tạo được bán kính phục vụ tốt nhất cho khu vực.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, kết hợp tận dụng tốt cảnh quan hiện hữu xung quanh tạo môi trường sống tiện nghi cho đô thị đồng thời hướng tới một đô thị xanh sạch đẹp và phát triển bền vững.
- Dự kiến tầng cao, khoảng lùi công trình và các hình thức kiến trúc cho từng loại công trình đảm bảo sự đồng bộ kiến trúc về toàn khu nhà ở.

- Cảnh quan khu vực thiết kế là một sự kết nối không gian các khu nhà ở, các khu vực công cộng và khu cây xanh lại với nhau một cách thống nhất. Mỗi một loại hình không gian đều có các giải pháp tổ chức riêng hài hòa với nhau để tạo nên bộ mặt đô thị hiện đại.

- Không gian theo các trục đường chính: cần có tính định hướng cao, gợi mở đến các khu chức năng đô thị. Nhằm làm giảm bớt độ ồn, khói bụi mà các phương tiện tham gia giao thông có thể gây ra, bố trí hệ thống cây xanh xen kẽ, các thảm cỏ sát hè vừa để chống ô nhiễm môi trường vừa không chế được sự đi lại tự do của người đi bộ cắt ngang qua những trục đường giao thông chính.

- Hệ thống cây xanh đường phố được bố trí dọc các trục đường trong khu vực tạo cảnh quan cho đường phố, tạo môi trường gần gũi giữa thiên nhiên và người dân trong khu vực.

3. Các khu vực mang yếu tố đặc thù

****Đối với khu vực làng xóm:***

- “Làng đô thị” (Village in City) là một thuật ngữ trong quy hoạch đô thị đề cập đến một mô hình làng xã tồn tại tại các vùng ngoại ô hoặc ngay giữa trung tâm của những thành phố.

- Đối với quy hoạch phân khu xây dựng đô thị cần phải đảm bảo việc lưu giữ các giá trị truyền thống nhằm phát triển bền vững cho đô thị. Đối với xã Bàu Trâm trước mắt cần được xây dựng một mô hình quy hoạch theo định hướng gìn giữ không gian xanh nông nghiệp kết hợp với du lịch. Mô hình phát triển bao gồm các định hướng cơ bản sau:

- Tận dụng khai thác các yếu tố tài nguyên văn hóa, tự nhiên cũng như các sản vật đặc thù của địa phương để phát triển du lịch.

- Cơ cấu sử dụng đất được tổ chức nhằm tạo lập cơ sở tập trung cho bảo vệ gìn giữ bản sắc văn hoá nhằm phát triển du lịch cùng với nông nghiệp.

- Hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đảm bảo đáp ứng các nhu cầu phát triển đô thị cũng như các hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch và sản xuất nông nghiệp.

- Định hướng trong quy hoạch chi tiết tại khu vực quy hoạch là mô hình xây dựng và phát triển thành khu ở đặc thù của đô thị, có đầy đủ chức năng của một đơn vị ở, quy mô tương đương với quy mô tổ dân phố. Mật độ xây dựng, tầng cao và hệ số sử dụng đất thấp, phát triển làng theo hình thức nhà vườn và nhà ở liền kề.

- Ngoài các công trình công cộng hiện có của xã có thể xây dựng thêm những công trình dịch vụ công cộng khác theo quy hoạch chung của đô thị như trường học, công viên cây xanh nghỉ ngơi, giải trí, khu trung tâm du lịch, thương mại, dịch vụ. Hình thức kiến trúc cần được đồng nhất với kiến trúc truyền thống làng (như bộ mái dốc lớn, khuôn viên đặt công trình, tôn trọng địa hình cảnh quan...). Duy trì khu vực công cộng truyền thống của xã.

- Phạm vi giữa khu vực xã Bàu Trâm với các khu vực khác trong đô thị hiện tuy không có vùng đệm, vùng cách ly tách biệt, nhưng cần hạn chế chiều cao xây dựng cho các khu vực xung quanh để tạo tính chuyển tiếp không gian.

****Khu vực nông nghiệp:***

- Ở xã Bàu Trâm có những rạch ruộng nông nghiệp đan xen ở làng xóm. Đây chính là đặc trưng cảnh quan của xã mà hiếm các khu vực khác có được. Do đó cần được bảo vệ gìn giữ không gian này trong quá trình phát triển đô thị để trở thành công viên cây xanh kiến tạo không gian sống cho người dân và khu vực.

- Khu vực rạch ruộng xen kẽ dân cư trong tương lai có thể trở thành công viên cây xanh, bởi đây là một khu vực tự nhiên, độc đáo, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên xung quanh, có ranh giới tự nhiên, có diện tích rất thích hợp để phát triển kinh tế địa phương, thông qua hình thức phát triển du lịch và các dịch vụ phụ trợ khác.

- Trong giai đoạn trước mắt, cần đảm bảo gìn giữ nghiêm ngặt tại khu vực, chỉ được sử dụng vào mục đích nông nghiệp và điều hoà nước, cấm mọi hành vi lấn chiếm vào các mục đích sử dụng khác.

- Đối với vùng trung khu vực cảnh quan ven kênh rạch cần thực hiện theo quy hoạch chung đô thị và các quy định khác có liên quan. Ưu tiên sử dụng cho mục đích cộng đồng, ven khu vực tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, công trình biểu tượng, ghế đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...; phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; không xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra kênh, rạch, hồ, không gian cây xanh đô thị.

- Tăng cường quản lý chặt các dòng chảy, không được san lấp, tác động ảnh hưởng đến việc thu hẹp dòng chảy đảm bảo theo quy định hiện hành, được quy định trong nội dung quy định quản lý đô án

****Tầm nhìn và giải pháp tổ chức không gian:***

❖ Tầm nhìn:

- Trung tâm mới cho thương mại – dịch vụ và du lịch, sản xuất nông nghiệp. Nơi cuộc sống hiện đại hoà mình với thiên nhiên rộng lớn và nền văn hoá đa dạng, bản sắc. Nơi phát triển đô thị bền vững, thông minh, độc đáo, là nền tảng phát triển mới cho thành phố Long Khánh.

- Kết nối với cộng đồng dân cư dung hòa với bản sắc riêng của khu vực.

Định hướng thực hiện tầm nhìn:

- Thiên nhiên: Cây xanh, mặt nước, ánh nắng, gió... những lối đi dạo thoáng mát, những công viên xanh mát, tạo dựng một môi trường sống gắn bó với thiên nhiên.

- Con người: Đặt con người ở vị trí trung tâm, mang đến cho cư dân một cuộc sống tiện nghi, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên. Nuôi dưỡng liên kết con người với con người tạo nên những mối quan hệ bền vững, mang đến sự phát triển toàn diện cho thế hệ tương lai.

- Văn Hóa: Bảo tồn nền văn hoá đa dạng, bản sắc của địa phương. Khám phá văn hóa bản địa gắn với các hoạt động thương mại 24/7, tạo sức hút mạnh mẽ, duy trì du lịch cộng đồng, du lịch nông nghiệp.

- Hạ tầng xanh thông minh: Xây dựng khu vực giàu cây xanh, liên kết với thiên nhiên bao quanh. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật thông minh, phục vụ phát triển bền vững

❖ Giải pháp tổ chức không gian:

Giải pháp về đô thị xanh:

- Giải pháp đô thị xanh gắn với bảo vệ và phát triển hệ thống không gian xanh đô thị từ không gian xanh tự nhiên, không gian xanh bán tự nhiên và không gian xanh nhân tạo trong đô thị. Đảm bảo sự liên hoàn liên tục từ vành đai xanh đô thị đến các hành lang xanh tới các khu vực công viên cây xanh đô thị, khu đô thị, khu nhà ở.

- Đối với các đô thị trung bình và nhỏ, cây xanh trong đô thị được tổ chức thành nhiều cấu trúc khác nhau như hành lang bảo vệ sông suối, đồi cây, công viên, vườn hoa, tuyến cây trục phố, vườn cây gia đình.

Tiếp cận các vành đai xanh:

- Vành đai xanh đô thị rất quan trọng, được thiết lập nhằm hạn chế đô thị phát triển tràn lan và tạo dựng nên bản sắc đô thị.

- Vành đai xanh là khu vực không gian xanh giữa khu vực phát triển đô thị với vùng nông thôn, được tạo lập bởi quy hoạch xây dựng đô thị trên cơ sở phân tích rất kỹ lưỡng hiện trạng mà không phụ thuộc theo ranh giới hành chính.

- Giải pháp vành đai xanh trong quy hoạch cần được luật hóa áp dụng cho các đô thị góp phần xây dựng phát triển đô thị theo hướng xanh và bền vững tại Việt Nam.

Tiếp cận về hạ tầng và dịch vụ:

- Sử dụng các yếu tố xanh tự nhiên và nhân tạo phục vụ hạ tầng đô thị kết hợp cải thiện vi khí hậu và có thể làm giảm khối lượng thoát nước mặt, giảm hiện tượng ngập úng trong đô thị. Các hồ đào (khai thác quỹ đất để san nền và xây dựng hồ điều hòa), thảm thực vật vườn ươm...bố trí tại đầu hướng gió chủ đạo, khu vực cửa ngõ đô thị...Không gian xanh của khu ở còn được tính tới các khoảng trống giữa các khối xây dựng, không gian đó tạo được hướng nắng và hướng gió tốt, xử lý cây xanh trong khuôn viên khu ở sẽ tham gia che mát trực tiếp cho công trình...đặc biệt giảm nhu cầu năng lượng làm mát và chiếu sáng cho các khu vực cao tầng, mật độ cao.

Tiếp cận về chính sách:

- Để phát triển đô thị Việt Nam theo hướng xanh hóa và bền vững, đầu tiên cần phải tính toán từ khâu quy hoạch, kế hoạch. Các quy hoạch đô thị phải đảm bảo chất lượng, tầm nhìn và có cách tiếp cận theo hướng đô thị bền vững như đô thị xanh, đô thị sinh thái...Các quy hoạch không gian đô thị phải đảm bảo hài hòa hiệu quả kinh tế - sinh thái, thân thiện môi trường thuận lợi cho phát triển giao thông công cộng. Đặc biệt, các quy hoạch đô thị cần đi trước một bước theo nguyên tắc đảm bảo sự phát triển bền vững của hệ sinh thái trong đô thị, tạo thêm nhiều không gian cây xanh mặt nước và đảm bảo các khu vực chức năng phải thỏa mãn các tiêu chí về chất lượng môi trường.

Tiếp cận công nghệ sản phẩm xanh:

- Các giải pháp di động được thiết kế bằng hệ thống công nghệ mới giúp xây dựng xanh hơn, những hoạt động đổi mới giúp tiết kiệm năng lượng và chi phí. Các hệ truyền động có độ ma sát thấp, tái sinh, và không có vật liệu nguy hiểm giữ cho tác động của sản phẩm đến môi trường ở mức thấp.

Tiếp cận điều kiện môi trường xanh:

- Việc đánh giá tập trung vào các nguồn tài nguyên môi trường của đô thị và xác định liệu chúng đang được bảo tồn hay đang dần bị cạn kiệt, đồng thời nghiên cứu sâu

những tác động từ biến đổi khí hậu những tác động và xác định mức độ cấp bách của những tác động này. Dữ liệu chính bao gồm:

- + Các đặc điểm sinh thái hoặc tự nhiên
- + Ô nhiễm không khí, đất và nước
- + Mức phát thải khí nhà kính hiện tại và dự kiến
- + Tác động của biến đổi khí hậu
- + Tần suất và cường độ thảm họa thiên nhiên
- + Các tình huống khẩn cấp và kế hoạch sơ tán

4. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Các khu vực hiện trạng ổn định: Từng bước chỉnh trang, cải tạo kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật của các khu vực hiện trạng, bao gồm khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, các khu dân cư nông thôn đã được hình thành.

- Các khu phát triển mới: phát triển các khu dân cư đô thị mới tại các khu vực gần trung tâm cũ với mật độ vừa phải, phù hợp với từng khu vực. Các khu dân cư mở rộng bên ngoài được xây với mô hình nhà ở nông thôn mật độ thấp.

- Cụm nghiên cứu – đào tạo - sản xuất nông nghiệp dọc theo trục đường chính, kết nối với khu hành chính mới và khu nông nghiệp.

- Xây dựng mạng lưới cây xanh gắn với sông suối nhỏ, nhằm dự trữ nguồn nước cho nông nghiệp và duy trì cảnh quan sinh thái môi trường.

5. Tầm nhìn và giải pháp tổ chức không gian

- Tầm nhìn: “Thành phố cửa ngõ kết hợp nông thôn mới”

+ Tạo ra một không gian phức hợp gồm hoạt động thương mại và nhà ở nông thôn, các trung tâm nghiên cứu, đào tạo, sản xuất, logistic trong nông nghiệp địa phương

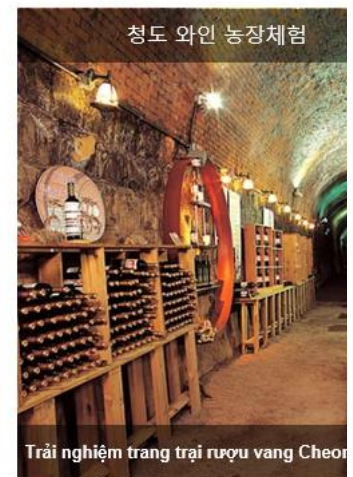
+ Tạo ra một trung tâm xúc tiến để bán và quảng bá các sản phẩm địa phương (trong một không gian du lịch phức hợp).

- Duy trì và phát triển chức năng chính của các khu vực sản xuất hiện trạng, nghiên cứu mô hình nông nghiệp công nghệ cao để từng bước công nghiệp hóa ngành nuôi trồng.

6. Kinh nghiệm trong nước và quốc tế

- Nghiên cứu mô hình cụm nghiên cứu – đào tạo - sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp thông minh.





- Phát triển mô hình nhà ở đô thị nông thôn mới: là loại hình nhà ở mật độ thấp để tạo sự khác biệt so với nhà ở đô thị trung tâm.



7. Quy hoạch sử dụng đất

Nguyên tắc tổ chức không gian – sử dụng đất:

- Khai thác tiềm năng địa hình và cảnh quan, các khu vực vùng trũng, vùng sản xuất nông nghiệp, xác định các khu cây xanh đặc thù, cây xanh đô thị. Phát triển du lịch xung quanh khu vực này.
- Bổ sung hệ thống HTXH trong các khu nhà ở hiện trạng.
- Dựa trên cấu trúc dân cư hiện trạng và cấu trúc địa hình, hình thành cụm dân cư mới.

- Giải pháp quy hoạch hạn chế tác động của khu ở tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân trong dự án và các khu vực lân cận.
- Hoàn thiện mạng giao thông khu vực đảm bảo mật độ giao thông phục vụ cho người dân.
- Mở rộng cơ sở hạ tầng, nhà ở cho người dân hiện tại nhằm đáp ứng khả năng gia tăng dân số mới.
- Mở rộng và xây dựng các tuyến đường giao thông và mạng lưới đường nội bộ có tính đến dân số (bao gồm cả khách du lịch).
- Tạo ra các tiện ích sống tiện lợi gần khu dân cư (siêu thị, khu mua sắm bán nhu yếu phẩm hàng ngày, v.v. ngoài các tiện ích công cộng).
- Hình thành trọng điểm sản xuất nông nghiệp đa chức năng, bao gồm nghiên cứu, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, gia công nông sản, giới thiệu sản phẩm, du lịch, ... để hỗ trợ cho vùng sản xuất nông nghiệp.
- Phát triển thương mại khu vực cửa ngõ là trung tâm mua sắm đa chức năng thân thiện với môi trường.
- Tạo các khu vực cảnh quan ven suối.

Bảng 8: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng của ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu theo QHPK	Đánh giá
1	Nhóm nhà ở	271,20	23,00	209m ² /người	
1.1	Nhóm nhà ở mới	38,33	3,25		
1.2	Nhóm nhà ở hiện trạng	232,87	19,75		
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	8,21	0,70		
3	Y tế	0,38	0,03	3800m ² /trạm	Đạt
4	Văn hóa	0,56	0,05		
5	Thể dục thể thao	4,21	0,36	1,98m ² /người	Đạt
6	Giáo dục	5,25	0,44		
6.1	Trường Trung học cơ sở	1,70	0,14	23,78m ² /học sinh	Đạt
6.2	Trường Tiểu học	1,77	0,15	20,95m ² /học sinh	Đạt
6.3	Trường Mầm non	1,78	0,15	27,38m ² /học sinh	Đạt
7	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	9,68	0,82		
8	Cây xanh sử dụng công cộng	2,79	0,24	2,15m ² /người	Đạt
9	Cây xanh chuyên dụng	11,50	0,98		
10	Sản xuất kinh doanh	7,23	0,61		
11	Đào tạo, nghiên cứu	0,97	0,08		
12	Cơ quan, trụ sở	0,93	0,08		
13	Khu dịch vụ	7,73	0,66		
14	Di tích, tôn giáo	9,44	0,80		
15	An ninh	0,17	0,01		

STT	Chức năng sử dụng của ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu theo QHPK	Đánh giá
16	Đất bãi đỗ xe	5,21	0,44	4,01m ² /người	
17	Nghĩa trang	2,45	0,21		
18	Hạ tầng kỹ thuật khác	4,26	0,36		
19	Sản xuất nông nghiệp	691,63	58,66		
20	Dự trữ phát triển	29,02	2,46		
21	Sông, suối kênh, rạch	8,74	0,74		
22	Đường giao thông	97,41	8,27	21,67%	Đạt
	Tổng cộng	1.178,97	100,00		

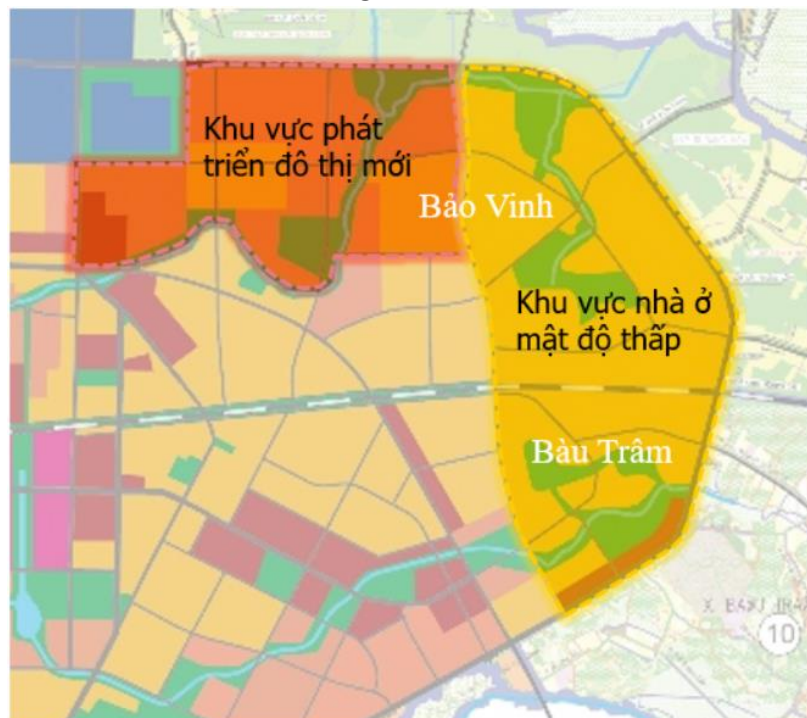
8. Vị trí, quy mô cấu trúc các đơn vị ở

Quy hoạch tính toán bố trí các đơn vị ở, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ các sinh hoạt hằng ngày thuận tiện nhất cho người dân, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hiện hành.

Trên cơ sở hiện trạng và định hướng phát triển theo đồ án Quy hoạch chung.

Cụ thể, Khu vực xã Bàu Trâm, hạ tầng giao thông nông thôn mới đã được xây dựng. Khu vực trung tâm xã khá đông đúc, còn phần lớn là nhà ở kết hợp vườn cây ăn trái, tạo cảnh quan gần gũi với thiên nhiên đặc trưng của Thành phố Long Khánh.

Tại khu vực này, để bảo tồn cảnh quan đặc trưng vốn có, không phát triển các dự án có mật độ cao, cho phép phát triển nhà ở với mật độ thấp, nhiều cây xanh. Từng bước nâng cấp mở rộng đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, cải thiện môi trường sống cho khu dân cư hiện trạng.



Hình 26: Định hướng không gian khu vực phát triển đô thị tại Bàu Trâm

Khu vực này sẽ gồm các nhà ở liên kế, nhà ở kết hợp thương mại, biệt thự có diện tích lô đất nhà ở từ 100m² đến 250m². Chiều cao 3-4 tầng và mật độ xây dựng tuân thủ đa căn cứ theo quy chuẩn về quy hoạch.

Các khu vực dân cư mới phía ngoài đường vành đai, tập trung phát triển nhà ở gia đình đơn lẻ (nhà ở nông thôn). Diện tích lô đất từ 150m² đến 300m². Chiều cao từ 1-2 tầng. Mật độ xây dựng thuần thấp.

9. Quy mô các công trình hạ tầng xã hội

9.1. Giáo dục

Duy trì các trường học hiện trạng, cải tạo, xây mới các công trình trong khuôn viên trường đã xuống cấp, nâng cấp cơ sở vật chất để đảm bảo nhu cầu học tập.

Bố trí thêm 1 trường mầm non, 1 trường tiểu học, 1 trường THCS.

Xây dựng, cải tạo các công trình giáo dục để đạt chuẩn quốc gia và hướng tới chuẩn quốc tế sau năm 2030.



Minh họa kiến trúc trường học

9.2. Y tế

Công trình y tế hiện tại ở xã Bàu Trâm đã có và có quy mô đảm bảo QCVN 01:2021.

Các công trình y tế giữ nguyên vị trí, nâng cấp hệ thống cơ sở vật chất phục vụ nhân dân.

9.3. Văn hóa – thể dục thể thao

Các công trình xây dựng tổ hợp công trình gắn với các sân hoạt động thể thao, công viên, vườn hoa, tạo không gian xanh, không gian mở cho từng đơn vị ở, đáp ứng nhu cầu tổ chức các hoạt động, sự kiện của dân cư cả trong nhà và ngoài trời.

Nâng cấp mở rộng trung tâm văn hóa thể dục thể thao xã Bàu Trâm và xây dựng mới các điểm sân chơi, sân tập luyện nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng của gnuowif dân trong tương lai.

9.4. Thương mại

Quy hoạch mới các trung tâm thương mại, kêu gọi đầu tư và xây dựng chợ xã.

9.5. Khu vực nhóm nhà ở

Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố được tuân thủ theo QCVN 01: 2021.

Các khu vực quy hoạch đất ở mới cần đảm bảo hài hoà về mặt kiến trúc toàn khu. Tầng cao, mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định quản lý đã được phê duyệt

****Nhà ở hiện trạng:***

Tại những khu vực dân cư sinh sống tương đối dày đặc (bám các trục giao thông chính), phương án quy hoạch đề xuất quy hoạch chỉnh trang và giữ nguyên hiện trạng, hạn chế đền bù giải phóng mặt bằng. Công tác chỉnh trang chủ yếu tập trung vào hệ thống hạ tầng để nâng cao điều kiện, tiện nghi sống cho cư dân, kết nối thuận tiện giữa khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới cũng như kết nối ra phía ngoài nhằm tạo thuận lợi để các khu dân cư hiện hữu tiếp cận và sử dụng các tiện ích công cộng, hướng đến một cộng đồng dân cư gắn kết.

Tại những khu vực trong lõi, dân cư sinh sống theo kiểu ở kết hợp vườn, rẫy, phương án mạnh dạn đề xuất giải phóng mặt bằng và đề xuất quỹ đất tái định cư tại chỗ trong ranh giới dự án.

****Nhà ở xây dựng mới***

Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: phân lô 7x25m

Nhà ở liền kề: phân lô 5x25m, 7x20m.

Nhà ở song lập: phân lô 10x20m

Nhà ở biệt thự: phân lô 10x25m

Mật độ xây dựng từ theo QCVN, tầng cao 2-5 tầng.

Các loại hình nhà ở xây dựng mới được lựa chọn theo vị trí để đảm bảo một tổng thể khu ở đa chức năng, đa dạng về kiểu ở và khai thác các yếu tố cảnh quan tổng thể.

Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, các ngã phố 0-3m, tùy theo tầng cao, mật độ xây dựng của lô đất, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

PHẦN V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Nguyên tắc chung

1.1. Thiết kế cảnh quan

- Phát triển cảnh quan đô thị hài hòa với thiên nhiên, dẫn dắt, kết nối cảnh quan thiên nhiên vào trong đô thị.
- Bảo tồn cảnh quan tự nhiên và hình thành mạng lưới nước và cây xanh thống nhất trên toàn đô thị.
- Tổ chức cảnh quan các khu vực trọng điểm có nét riêng, phát huy đặc điểm nhận biết cho mỗi khu vực.
- Không gian thương mại cửa ngõ sẽ được xây dựng với các tiện ích mua sắm, giải trí được bố trí dọc theo trục xanh lấy quảng trường làm trung tâm.
- Xây dựng các khu vực nghỉ ngơi, đường đi bộ, đường dành cho xe đạp xung quanh khu vực ven suối.
- Khai thác tối đa lợi thế của điều kiện tự nhiên, địa kinh tế, địa chính trị, địa nhân văn, hệ thống hạ tầng sẵn có và các nhân tố tích cực có tính cơ hội do các xu thế kinh tế, chính trị, xã hội mang lại.
- Khai thác lợi thế về đầu mối giao thông để định hình cấu trúc không gian đô thị phát triển phù hợp
- Phát triển không gian đô thị trên cơ sở kế thừa và phát huy những mặt tích cực của các quy hoạch cấp trên, các quy hoạch, các dự án đã được lập và triển khai, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội.
- Kế thừa các cấu trúc định cư hiện có để phát triển và mở rộng,
- Đảm bảo đồng bộ kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ có hiệu quả mọi hoạt động của đô thị và thoả mãn mọi nhu cầu của người dân đô thị.
- Phát triển mới và gắn liền với cải tạo các cơ sở kinh tế kỹ thuật và hệ thống hạ tầng hiện có.
- Phát triển không gian đô thị gắn với bảo vệ môi trường sinh thái, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu và các hiện tượng thời tiết cực đoan.

1.2. Phân vùng không gian kiến trúc cảnh quan

- Vùng cảnh quan đô thị trung tâm
- Vùng cảnh quan đô thị nông thôn
- Vùng cảnh quan đường xanh liên kết các công trình trọng điểm khu vực như thương mại cửa ngõ, khu hành chính mới, khu nông nghiệp đổi mới, sáng tạo và khu di tích lịch sử
- Vùng cảnh quan nông nghiệp

2. Thiết kế đô thị

2.1. Tổ chức không gian cảnh quan, thiết kế đô thị các khu vực

a) Khu vực đô thị trung tâm

Là các khu vực dân cư bên trong đường vành đai và dọc trục đường Điều Xiển đến khu hành chính mới

Các vấn đề cần quan tâm với khu vực này đó là cải tạo chỉnh trang nhà ở cũ, bổ sung hệ thống các công trình tiện ích cho đào tạo, giáo dục, thương mại tiện lợi, bổ sung hệ thống giao thông công cộng phù hợp cho phát triển đô thị mới.

Ngoài ra cần tăng cường bổ sung các tiện ích công viên, cây xanh, bãi đỗ xe để đảm bảo môi trường sống an toàn cho người dân.

Cải thiện chất lượng nhà ở bằng cách bố trí các công viên, cơ sở thể thao và tiện ích công cộng trong phạm vi đi bộ.



b) Khu vực nông thôn

Là các khu vực dân cư phía ngoài đường vành đai và gần với vùng nông nghiệp. Đặc điểm của khu vực này là nhà ở gắn liền với sản xuất, trồng trọt nên có diện tích lớn và có cảnh quan xanh mát quanh năm. Khu nhà ở thân thiện với môi trường, hòa hợp với thiên nhiên.

c) Khu vực Cụm công nghiệp đổi mới sáng tạo gồm các hoạt động nghiên cứu – đào tạo – sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

Không gian khu vực này có quy mô lớn và là trung tâm, điểm nhấn khác biệt cho nông nghiệp trong xã Bàu Trâm. Các công trình dạng thấp tầng, có các không gian mở cây xanh, quảng trường, tổ chức sự kiện làm tăng khả năng tương tác giữa con người với các hoạt động nghiên cứu, sản xuất, du lịch ở đây

Khu vực này cần có hạ tầng bãi đỗ xe, công viên để làm tăng tiện ích sử dụng cho du khách khi đến địa phương.



Khu dịch vụ tập trung hóa nông nghiệp tại Wanju, Jeonbuk, Hàn Quốc



Trường hợp mô hình Chợ Nông Sản (Farmer's Market) ở Icheon

d) Khu vực cảnh quan thương mại cửa ngõ

Do vị trí gần khu vực cảnh quan sông suối nên đây sẽ Trung tâm thương mại thân thiện với thiên nhiên, đồng thời vẫn phát huy vị trí tối ưu là công trình cửa ngõ của Bàu Trâm trên tuyến đường vành đai đô thị trung tâm.

Ở đây phát triển Trung tâm thương mại có độ mật độ thấp, kiểu nghỉ dưỡng thư giãn, kết hợp cây xanh, quảng trường, mặt nước



e) Khu vực cảnh quan nông nghiệp

Với những khu vực trồng cây còn lại sẽ được giữ nguyên, áp dụng một số mô hình nông nghiệp công nghệ cao. Có thể kết hợp các hoạt động trải nghiệm du lịch như tham gia trồng trọt, thu hoạch sản phẩm.

f) Khu vực dọc theo các tuyến đường chính

Trong khu vực dự án có 2 trục chính phát triển là trục vành đai từ đường Hồ Thị Hương và đường Điều Xiển, kết nối đến trung tâm hành chính mới.

- Khai thác yếu tố lợi ích kinh doanh và thu hút của đô thị, ưu tiên bố trí các công trình nhà ở, thương mại dọc các tuyến đường chính.

- Lưu ý cần quan tâm đến khoảng lùi, diện tích vỉa hè dành cho cây xanh, cho người đi bộ, đi xe đạp để tạo nên môi trường sống trong lành và an toàn cho mọi người.



2.2. Các khu vực, không gian trọng tâm

Đây là những khu vực tập trung các hoạt động đông người, vì vậy khi thiết kế cần tạo nên không gian kiến trúc đặc trưng, sôi động, đa dạng và có ý nghĩa văn hoá thông qua kiểu mẫu kiến trúc công trình.

- Các khu trung tâm Chính trị - Hành chính – Công cộng:

+ Khu các cơ quan hành chính hiện trạng tăng cường trồng cây xanh hoàn thiện sân vườn.

+ Khu công trình dịch vụ công cộng: Bố trí chủ yếu tại các đầu mối giao thông tạo điểm nhấn cho khu vực.

+ Các điểm nhà văn hóa khu phố: Mỗi khu phố cần bố trí một công trình đáp ứng sinh hoạt hàng ngày. Diện tích từ 200m² đến 300m²/công trình.

+ Khu công trình giáo dục mở rộng diện tích và nâng cấp cải tạo, chỉnh trang, trồng thêm cây xanh, tổ chức sân chơi và vườn cây tạo cảnh quan hấp dẫn.

+ Khu doanh nghiệp sản xuất - tiểu thủ công nghiệp cần quy hoạch sân vườn kết hợp trồng cây xanh.

Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà cao tầng xây dựng mới.

Khuyến khích các công trình xây dựng có cùng 1 xu hướng kiến trúc (màu sắc, vật liệu xây dựng, mái.v.v.), phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

Trên các tuyến phố được trồng cây theo chủ đề, thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc tạo nét trang nghiêm, chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí đô thị.

Xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho khách bộ hành.

- Đối với khu trung tâm Thương mại:

Trung tâm thương mại dịch vụ, đầu mối giao lưu buôn bán được phân bố:

+ Các trung tâm thương mại mới hình thành theo các khu chức năng tại vị trí các đầu mối giao thông chính.

Tạo không gian thương mại gắn kết hợp lý với công trình khác với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm.

Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất.

Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng.

Không được phép xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất

Tạo không gian quảng trường rộng trước các siêu thị, trung tâm thương mại.

- Đối với trung tâm Công cộng, Vui chơi, Giải trí:

Hình thành các khu công viên cây xanh mặt nước và các không gian công cộng vui chơi giải trí xen kẽ với các nhóm nhà ở, tiện nghi đáp ứng nhu cầu cho một cuộc sống có chất lượng, kết nối với vườn hoa cây xanh với hệ thống cây xanh cảnh quan trong mỗi nhóm nhà ở. Tạo không gian cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước, đường dạo và các kiến trúc đặc trưng.

- Đối với trung tâm văn hóa - thể thao.

Khu trung tâm thể thao bao gồm các công trình như: sân vận động trung tâm, nhà thi đấu đa năng, Bể bơi có mái che... Ngoài ra còn có các điểm sinh hoạt văn hoá thể thao bố trí xen kẽ trong các khu dân cư.

Lựa chọn hình thức kiến trúc và tầng cao phù hợp với công năng của từng công trình, nét kiến trúc và mặt bằng tổng thể ăn nhập với cảnh quan đồi núi.

2.3. Tổ chức các trục không gian chính

a. Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính và đề xuất các trục chính, các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn.

Tại các điểm tiếp cận đến các khu vực đặc biệt như khu trung tâm, khu vui chơi giải trí, hay tại các lối vào các đơn vị ở, tại các nút giao thông, các đầu mối giao thông như ngã ba, ngã tư của các điểm giao cắt giao thông... được khai thác để bố trí các công trình kiến trúc đặc biệt như cổng chào, trang trí đường phố với hình thức kiến trúc phong phú, phù hợp với ý nghĩa của địa điểm. Điều này không những làm tăng thêm những đặc trưng, tạo nên những hình ảnh hấp dẫn cho các khu vực khác nhau trong khu đô thị và toàn bộ khu vực nói chung mà còn giúp người sử dụng cảm nhận được không gian, xác định phương hướng và đường đi trong không gian được dễ dàng, hiệu quả, sẽ được cụ thể hoá trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

**** Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính***

Đường phố là không gian công cộng quan trọng nhất, là không gian đa chức năng: là không gian giao thông, không gian để tiếp cận tới các công trình và không gian của các giao tiếp xã hội. Hệ thống đường trong đô thị được thiết kế chia ra thành ba loại đường:

- + Giao thông chính
- + Giao thông khu vực
- + Giao thông nội bộ

Khi thiết kế hệ thống đường phố, ngoài việc áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật thuần túy, cần đặc biệt quan tâm đến vai trò “xã hội” của đường phố. Sự quan tâm này thể hiện ở:

- Phân loại đường phố:

+ Giao thông chính: Tuyến đường rộng, được thiết kế cảnh quan đẹp với những hàng cây, vỉa hè, bồn hoa, và hệ thống chiếu sáng một cách trang trọng.

+ Giao thông khu vực: Phố có tính chất thương mại- dịch vụ, nơi các hoạt động đô thị diễn ra một cách sôi động. Phố thường có mặt đứng tuyến phố sinh động, nhiều màu sắc với biển hiệu, đèn chiếu sáng.

+ Giao thông nội bộ: Đường trong các khu dân cư có mức độ hoạt động vừa phải, có thể yên tĩnh đối với khu vực xây dựng biệt thự hoặc sinh thái.

* Thiết kế cảnh quan đường phố chính cần quan tâm đến các chức năng sau như: Biển báo, lối đi cho người đi bộ, người tàn tật, lối đi cho xe đạp, chỗ đỗ xe và phương tiện giao thông công cộng khác. Do vậy giao thông trong đô thị mới đạt hiệu quả sử dụng.

- *Không gian trục đường trong đô thị mới:*

+ Các trục không gian kết nối các khu với nhau, các khu đô thị, đây là các trục giao thông nội bộ quan trọng, công trình bám dọc theo là công trình công cộng, nhà ở liên kế và ở thương mại, công viên, bố trí các công trình kiến trúc thấp tầng (1- 5 tầng), tạo không gian thông thoáng nhiều cây xanh.

+ Điểm nhìn quan trọng là nút giao giữa các trục này có thể bố trí như đài phun nước, phù điêu... làm nổi bật không gian đô thị mới.

* *Khu vực các ô phố, dân cư*

- *Không gian kiến trúc khu phố cũ*

+ Khu phố cũ mục tiêu quy hoạch là bảo tồn không gian sinh hoạt truyền thống trong khu phố cũ. Và duy trì các hoạt động buôn bán nhỏ.

+ Về giao thông trong khu dân cư sẽ cải tạo, nâng cấp mở rộng mặt đường trước tiên là các tuyến phố chính trong khu dân cư cũ đã xác định trên bản vẽ. Chỉnh trang hạ tầng chiếu sáng, sắp đặt biển quảng cáo tại các vị trí thích hợp. Tổ chức cải tạo các công trình trong các ô phố. Trồng cây xanh 2 bên đường. Tổ chức các tuyến không gian mở hướng về phía các khu vườn hoa cây xanh xen kẽ trong khu ở. Các công trình công cộng như: trụ sở làm việc được chỉnh trang lại theo xu hướng kiến trúc truyền thống và vật liệu đại phương. Không xây dựng các nhà cao tầng trong khu phố cũ.

+ Duy trì chiều cao kiến trúc trong các ô phố duy trì từ 2-3 tầng. Giữ gìn bảo vệ di tích trong khu phố cũ. Khuyến khích cải tạo chỉnh trang các kiến trúc dọc phố cũ theo cùng một xu hướng. Ví dụ tạo mặt sắc đồng nhất về trên mặt đứng công trình, tường nhà màu trắng hoặc vàng nhạt, mái dốc và cửa cùng màu nâu giống như màu gỗ. Khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo các kiểu dáng kiến trúc cũ và duy trì các hoạt động buôn bán hoặc dịch vụ thương mại dọc 2 bên phố cũ. Mật độ xây dựng áp dụng cho khu vực này thấp, nhà ở thường theo dạng nhà vườn, chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

- *Tổ chức không gian khu vực khu phố mới*

+ Không gian kiến trúc khu ở mới: Đường phố có dạng tuyến hoặc mảng; chức năng ở là chủ yếu, bao gồm nhiều loại hình kiến trúc nhà ở như nhà liên kế, biệt thự; có thể có một số chức năng hạn chế khác như văn phòng, quán ăn quy mô nhỏ, cửa hàng bán lẻ; tính chất không gian tĩnh, gần gũi với sinh hoạt cộng đồng; có thể có hoặc không có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng. Nhà ở bố trí theo hướng tốt và tạo không gian đẹp cho mặt phố, thuận lợi sử dụng.

+ Không gian kiến trúc khu ở thương mại: Mặt trước nhà hướng ra không gian công cộng (như đường phố, quảng trường, công viên) được xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành không gian sinh hoạt công cộng bằng mặt phố thẳng và liên tục. Mặt đứng nhà theo dạng tuyến hình thành từ các hoạt động thương mại chủ yếu ở (phía trước) tầng trệt của dãy phố, có thể kết hợp với chức năng ở hay văn phòng đối với một số tầng trên. Kiến trúc áp dụng theo lối kiến trúc hiện đại, bắt mắt, có độ tương phản cao tạo ra không gian chung có tính sống động với hoạt động mua sắm phía trước dãy phố.

+ Màu sắc sử dụng chủ đạo cho khu ở là màu sáng để tạo nên sự tương phản với cây xanh tạo nên sự thay đổi màu sắc nhưng không kém phần hài hoà nhẹ nhàng. Lan

can, ô văng sơn màu nâu tạo nên những phân vị tầng và điểm nhấn. Mái dốc dán ngói màu nâu đỏ biểu hiện cho sự ấm cúng và thân thiện, dễ gần.

- + Các không gian công cộng nhóm nhà ở gắn với trục giao thông nội bộ nhóm nhà ở hoặc đường chính khu ở. Các trục đường nội bộ trong các nhóm nhà ở mới dẫn đến trung tâm nhóm nhà ở cần có thiết kế đặc biệt như lưu ý về chủng loại cây trồng, vật liệu lát vỉa hè, đèn chiếu sáng.

- + Các không gian mở là những không gian xanh, mặt nước bố trí liên hệ trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở.... tạo ra những cảm giác yên tĩnh, môi trường trong sạch.

- + Trên các tuyến giao thông nội bộ, tạo không gian mở và khoảng lùi công cộng phù hợp để giảm thiểu ô nhiễm về giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác đến các lô đất ở.

- + Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi các nhóm ở tận dụng các diện tích trống, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính.

- + Các công trình phục vụ công cộng bố trí trong lõi các nhóm ở mới mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

- + Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất kiến trúc.

- + Mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- * *Không gian xanh các trục đường chính*

- Dọc theo tuyến đường chính theo thiết kế quy hoạch có dải cây xanh phân cách, các dải cây xanh này sẽ đóng góp rất lớn cho không gian đô thị, làm giảm tiếng ồn, khói bụi, tập trung khi lái xe mà còn tạo nên cảnh quan đẹp cho toàn tuyến đường chính và toàn bộ đô thị. Toàn bộ diện tích mặt giải phân cách chủ yếu lát cỏ các loại cây tán thấp, cây trang trí khác với màu sắc sinh động, kết hợp gạch lát hè tại các vị trí đi bộ sang đường.

- Dọc theo tuyến này bố trí các loại cây tán thấp không làm mất đi tầm nhìn cho người tham gia giao thông, những loại cây này là: Vạn Tuế, Cọ cảnh, các loại cây bụi xén tía, tạo dáng sinh động v.v...

- b. Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông hồ, mặt nước, bổ sung thiết kế cảnh quan nhân tạo.*

- * *Định hướng bảo tồn, cải tạo các khu dân cư đô thị hiện hữu*

- Cải thiện môi trường sống các khu dân cư hiện hữu:

- Các khu dân cư mật độ cao có hệ thống giao thông phân mảnh, thiếu không gian mở, cây xanh và công trình công cộng, dẫn đến nhiều vấn đề về môi trường và đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Giải pháp cải tạo đồng loạt thông qua chính sách phân bổ đất đai:*

- Với chính sách tái phân bổ đất, mỗi chủ sở hữu đất cung cấp một phần đất cho dự án cải tạo khu vực. Chủ sở hữu sẽ được lợi ích do diện tích công cộng như đường xá, công viên trong khu vực tăng lên, môi trường sống được cải thiện, làm tăng giá trị bất động sản sở hữu..., dự án sẽ giữ lại một phần đất dự trữ và bán đất dự trữ để bù kinh phí cho nhà nước khi thực hiện dự án.

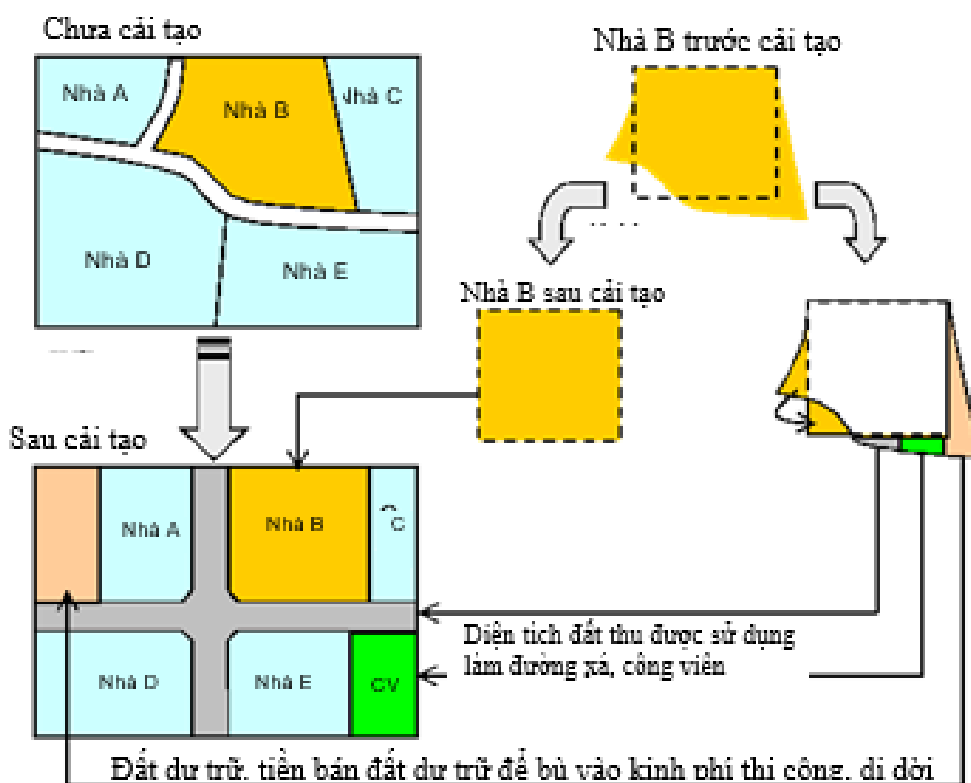
+ Dự án sẽ giữ lại một phần đất dự trữ, vốn thực hiện dự án thu từ tiền bán đất dự trữ và vốn do chính quyền cấp.

+ Nguồn vốn này được sử dụng để thi công các công trình công cộng, san nền, xây dựng công trình hạ tầng, đền bù di dời nhà...

+ Đối với các chủ sở hữu đất, diện tích đất sở hữu sẽ nhỏ đi so với trước khi thực hiện dự án, nhưng các công trình công cộng sẽ được xây dựng như đường xá, công viên và các lô đất sẽ được phân lô vuông vắn, sẽ làm cho giá trị nhà ở cao hơn so với trước khi thực hiện dự án.

Giải pháp cải tạo một phần khu vực:

+ Đối với khu vực dân cư lâu đời cần bảo tồn cảnh quan truyền thống hoặc gặp khó khăn về kinh phí thi công và giải phóng mặt bằng, có thể lựa chọn một số khu đất để xây dựng công viên, công trình công cộng phục vụ cho toàn khu vực.

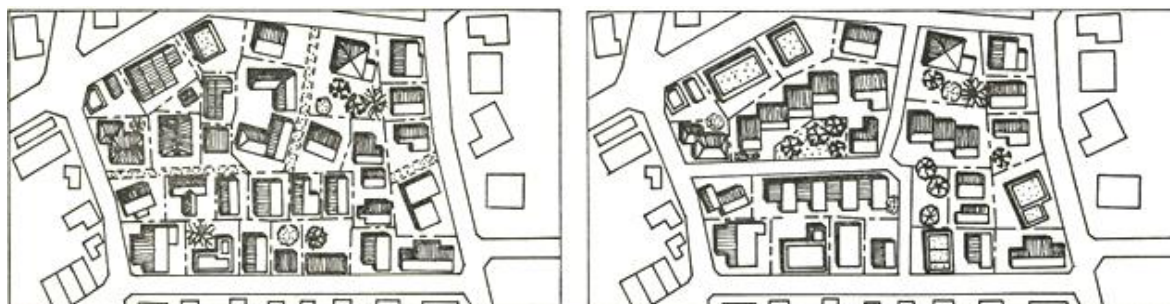


Hình 27: Phương pháp thực hiện tái phân bổ đất

Các vấn đề của khu vực trước khi cải tạo

+ Đường vào khu vực là các ngõ nhỏ và không liên thông nên khi xe cứu hỏa không tiếp cận được. Nhiều nơi cảnh quan khu vực không đồng bộ.

+ Không gian cây xanh và không gian mở ít, môi trường sống chật chội



Sau khi cải tạo

- + Hệ thống đường giao thông vào khu vực được xây dựng, loại bỏ các ngõ hẹp
- + Cải tạo cảnh quan khu vực đẹp và đồng bộ
- + Bố trí thêm đất cây xanh và không gian mở

** Cải tạo khu vực hiện hữu khi mở rộng đường trục chính*

Đây là phương pháp sắp xếp các khu đất để xây dựng thống nhất đường trục chính với đô thị dọc theo đường trục chính, nhằm mở rộng chức năng của đô thị ven đường và thúc đẩy sử dụng đất bền vững. Cùng với việc mở rộng đường, thực hiện hợp nhất và chỉnh trang đất nhà ở, chuyển các tòa nhà thành sở hữu chung để phát huy hiệu quả tiềm năng sử dụng đất, đồng thời xây dựng đường cho sinh hoạt hàng ngày, công viên khu vực, để có thể hình thành đô thị ngày càng tiện nghi và an toàn hơn.

Trước khi thực hiện



Sau khi thực hiện



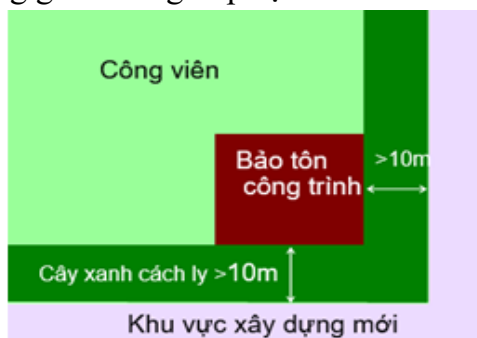
** Định hướng bảo tồn di tích lịch sử*

Trong khu quy hoạch có rất nhiều công trình di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng. Định hướng bảo tồn các công trình di tích lịch sử văn hóa như sau :

Trường hợp không có những trở ngại đặc biệt lớn về mặt quy hoạch sử dụng đất thì sẽ giữ lại vị trí hiện trạng. Trường hợp bị xuống cấp trầm trọng, tiến hành trùng tu, duy tu.

Khi lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trường hợp phải xây dựng công trình đặc biệt quan trọng vào khu vực có di tích lịch sử, cần cân nhắc kỹ để có quyết định. Nếu bắt buộc phải xây dựng công trình, cần có kế hoạch di chuyển công trình di tích sang vị trí gần đó, khi thực hiện di chuyển cần kết hợp với việc trùng tu di tích.

Đối với dự án phát triển đô thị mới có công trình di tích trong khu vực dự án, cần bố trí đất cây xanh cách ly công trình di tích với khu vực phát triển mới đồng thời đảm bảo đường giao thông tiếp cận vào di tích.



Hình 28: Minh họa tổ chức cảnh quan công trình bảo tồn

** Định hướng bảo tồn các khu thiên nhiên*

- Quan điểm:

+ Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên các sông, kênh mương, cây xanh tự nhiên và liên kết cảnh quan thiên nhiên vào đô thị.

+ Bảo tồn sự đa dạng sinh học.

+ Bảo tồn không gian văn hóa kiến trúc liên kết với các khu cảnh quan tự nhiên.

+ Lập quy hoạch bảo tồn, khai thác, cải thiện các yếu tố cảnh quan đặc trưng và kiểm soát xây dựng, quản lý và khai thác nguồn lợi các khu vực thiên nhiên.

- Đối tượng bảo tồn:

+ Cảnh quan suối, mặt nước.

+ Cây xanh và địa hình các khu vực nông thôn đặc trưng trong khu quy hoạch;

+ Cảnh quan tự nhiên khu cây xanh, công viên trong khu vực dân cư hiện hữu.

+ Cảnh quan đất nông nghiệp.

- Giải pháp:

Đối với các sông lớn xây dựng theo quy hoạch thủy lợi, cải tạo khu dân cư ven suối, khai thác quỹ đất ven suối, đồng thời quy định chiều cao không chế để không ảnh hưởng đến tầm nhìn

Xây dựng kè suối, hồ với hình thức tạo cảnh quan tự nhiên, gắn kết các hoạt động của cư dân với sông hồ. Ứng dụng kỹ thuật nạo vét sông hồ đảm bảo không ảnh hưởng hệ thủy sinh.

Phát huy khu vực di tích gắn kết với cảnh quan tự nhiên để hình thành trọng điểm du lịch cảnh quan, di tích tạo hiệu quả kinh tế.

2.4. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước

Phát huy điều kiện tự nhiên của khu quy hoạch để hình thành đô thị trong tương lai có nhiều mặt nước và cây xanh, mang đặc trưng của khu vực.

Các khu vực đô thị cũ ưu tiên bảo tồn, cải tạo chỉnh trang. Định hướng cải tạo nâng cấp các công trình cổ, chủ yếu nâng cấp trong nhà, giữ hình dáng kiến trúc ngoài nhà để bảo tồn các trục phố cũ. Hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng. Xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục, thể thao, khu cơ quan hành chính huyện, thị trấn, các cơ quan chuyên ngành theo quy hoạch. Phát triển chủ yếu hình thức kiến trúc thấp tầng.

Bố trí các khu vực bảo tồn liên tục tạo thành mạng lưới cây xanh kết nối liên hoàn thiên nhiên từ mặt nước, hồ, suối.

Khu vực cây xanh bảo tồn có chức năng bảo tồn hệ sinh thái hiện hữu, hồ điều hòa phòng chống ngập úng, đồng thời là không gian nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của cư dân đô thị, bố trí các công trình phát huy địa hình đồi như đài ngắm cảnh, đường đi dạo, công trình vui chơi phát huy địa hình, hồ cảnh quan...

Cố gắng giữ lại các mặt nước hiện có, bổ sung và mở rộng mặt nước kết hợp hồ điều hoà, khơi thông các mương nước. Cùng với các biện pháp trên, tổ chức hệ thống chiếu sáng, kết hợp với cây xanh cảnh quan xung quanh mặt nước. Trong đó đặc biệt lưu ý các miệng cống xả nước ra sông phải được thiết kế có mỹ quan, hạn chế tối đa các giải pháp bê tông hoá bờ hồ, bờ sông.

2.5. Định hướng mật độ xây dựng, tầng cao

**Mật độ xây dựng:*

- Các khu vực có mật độ xây dựng cao (60% – 80%): Khu vực thuộc trọng điểm đô thị lịch sử đã được xây dựng với mật độ xây dựng cao, trong tương lai khi tái phát triển không tăng mật độ xây dựng so với hiện tại. Khu vực trung tâm các khu đô thị hiện hữu và đô thị mới khuyến khích phát triển với mật độ xây dựng cao.

- Các khu vực có mật độ xây dựng trung bình (25% – 60%): Các khu vực dân cư thuộc đô thị hiện hữu và đô thị mới không mang tính chất trung tâm.

- Các khu vực có mật độ xây dựng thấp (15% – 25%): Các khu vực thuộc các vùng phát triển du lịch, các khu dân cư nông thôn hiện hữu và phát triển mới.

**Tầng cao:*

- Khu vực tập trung cao tầng: Là các khu vực trọng điểm tại trung tâm các khu đô thị, có chức năng đô thị du lịch, thương mại dịch vụ, công cộng, làm điểm nhấn cho đô thị. Tầng cao cụ thể được quy định tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Khu vực xây dựng tầng cao từ 5 - 15 tầng: Tại các khu vực ven đường trục chính, có vị trí trung tâm các khu đô thị hiện hữu và đô thị mới.

- Khu vực xây dựng tầng cao từ 2 - 5 tầng: Tại các khu vực định hướng phát triển đô thị, dân cư riêng lẻ và du lịch.

- Khu vực xây dựng tầng cao từ 1 - 3 tầng: Tại các khu vực dân cư hiện hữu nằm cách xa trung tâm, các khu vực định hướng phát triển du lịch sinh thái.

- Khu vực xây dựng thấp tầng (từ 02 tầng trở xuống): Tại các khu vực dân cư nằm xa trung tâm đô thị, các khu dân cư nông thôn, các khu vực bảo tồn cây xanh.

2.6. Khung thiết kế đô thị tổng thể

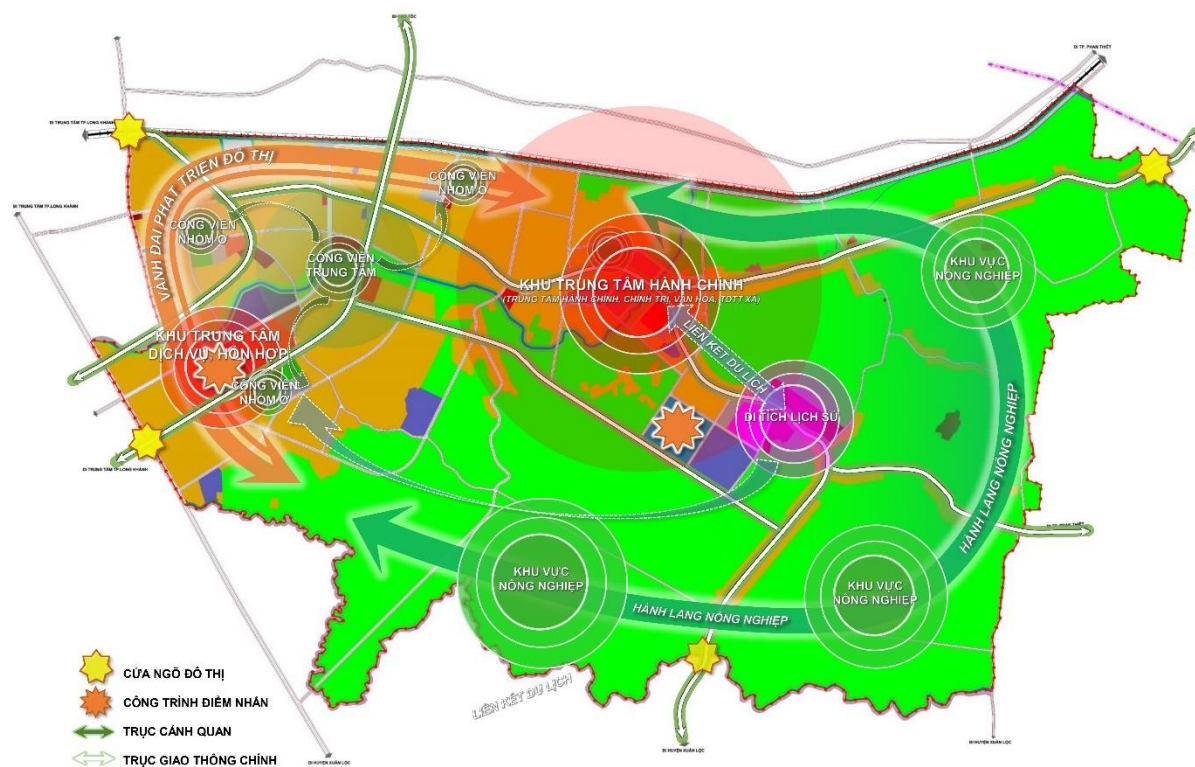
- Duy trì các chức năng nông nghiệp hiện có, phân bố rộng rãi

- Đảm bảo đủ các công trình công cộng, công viên, tiện ích công cộng để nâng cao chất lượng nhà ở.

- Hình thành khu thương mại cửa ngõ gắn với cảnh quan thiên nhiên để thu hút khách du lịch và là biểu tượng ở cửa ngõ đô thị Bà Trâm.

- Tạo mô hình Khu nông nghiệp đổi mới, khuyến khích hoạt động nghiên cứu – đào tạo – sản xuất, Liên kết dịch vụ tập trung nông nghiệp Logistic.

- Hình thành mạng lưới đường xanh kết nối khu vực đô thị hiện có với khu thương mại cửa ngõ, khu hành chính mới, cụm nông nghiệp mới và công trình di tích lịch sử, hình thành nên cấu trúc sinh thái của khu vực.



Hình 29: Khung thiết kế đô thị tổng thể

PHẦN VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông

1.1. Cơ sở thiết kế

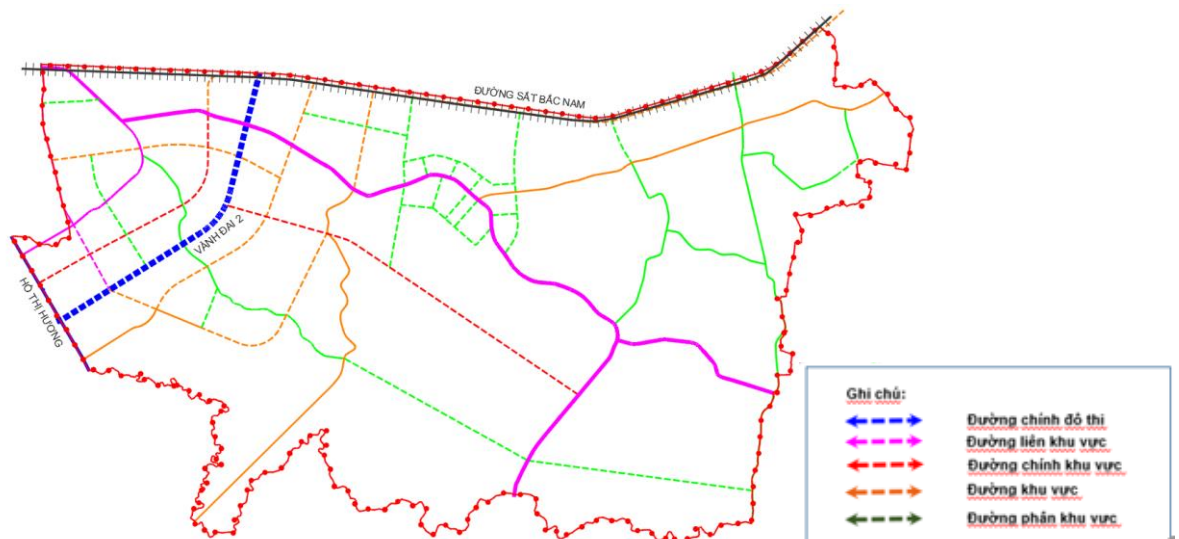
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 13592: 2022: “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.
- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054 - 2005.
- Nghị định 56/2018/NĐ-CP Quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án.
- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000
- Các kết quả khảo sát bổ sung hiện trạng và tài liệu tham khảo khác có liên quan.

1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo tuân thủ Sơ đồ phương án phát triển hệ thống giao thông vận tải Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Tuân thủ quy hoạch chung, cập nhật và khớp nối các quy hoạch liên quan, các dự án đã và đang triển khai.
- Hệ thống giao thông phải đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với nhau và với các tuyến đường đã xác định trong quy hoạch chung.
- Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông.
- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch chung được duyệt (đối với bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách tuân thủ theo QCVN 07-2023/BXD; tùy theo nhu cầu đầu tư có thể xem xét bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách cho phù hợp và đảm bảo lâu dài, tránh lãng phí đầu tư). Vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo lưu thông thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vỉa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

1.3. Giải pháp thiết kế

- a. Quy hoạch mạng lưới giao thông

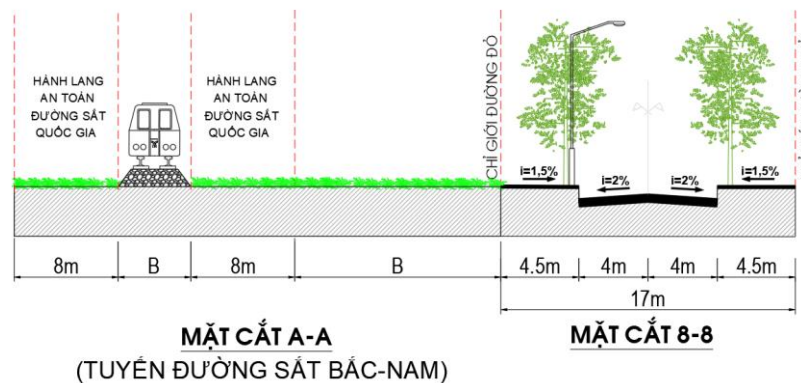


Hình 30 :Sơ đồ quy hoạch mạng lưới giao thông quy hoạch

b. Quy hoạch mặt cắt ngang các tuyến đường

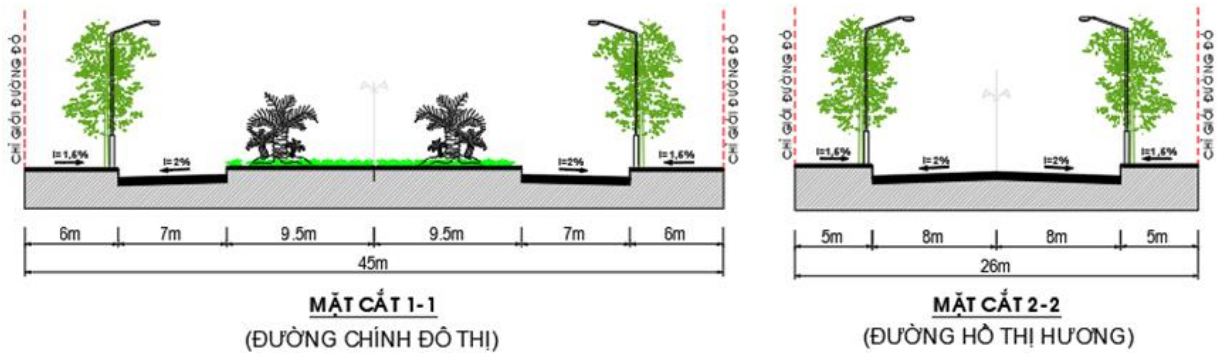
- **Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường sắt Bắc – Nam đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối trung tâm kinh tế lớn, vận chuyển hành khách, hàng hoá chạy xuyên qua thành phố Long Khánh (chiều dài toàn tuyến qua thành phố khoảng hơn 12km), đoạn qua Bà Trâm giữ nguyên hiện trạng với chiều dài khoảng 5km, bề rộng khổ đường sắt 1m.

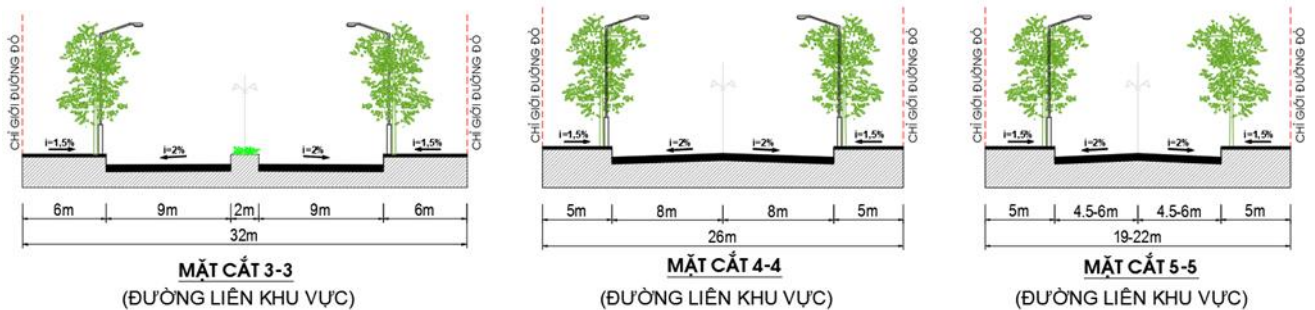


- **Giao thông đối nội:**

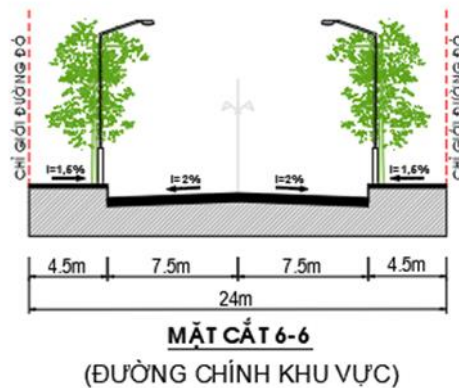
- Đường chính đô thị gồm các tuyến đường có mặt cắt (1-1), (2-2) với quy mô lộ giới quy hoạch rộng từ 26-45m



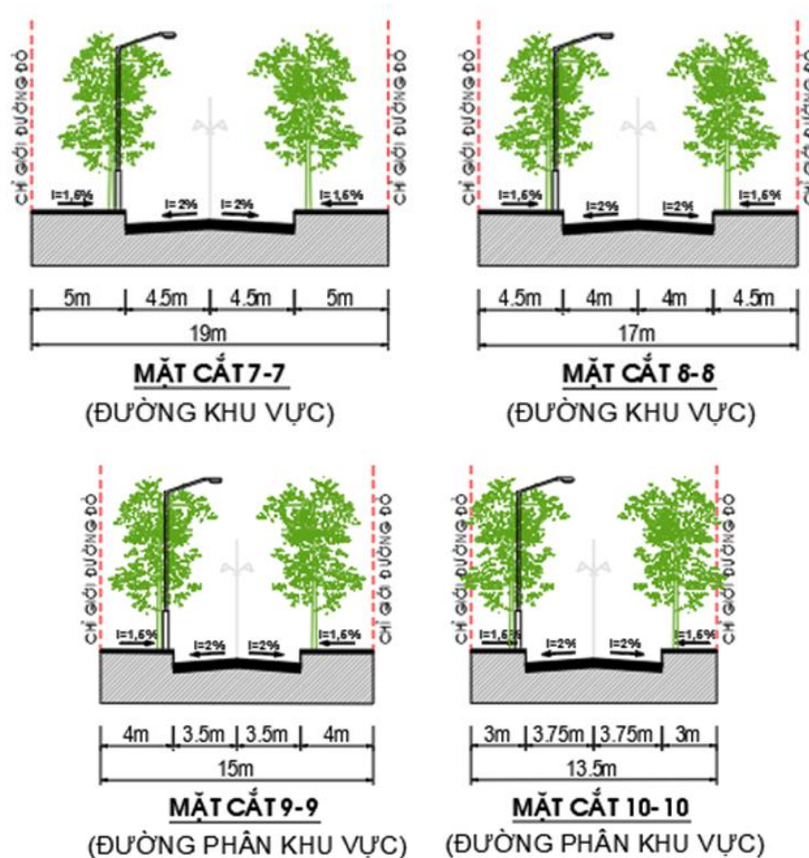
- Đường liên khu vực gồm các tuyến đường có mặt cắt (3-3), (4-4), (5-5) với quy mô lộ giới quy hoạch rộng từ 19-32m. Đối với các đoạn qua khu dân cư hiện trạng có thể xem xét bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách cho phù hợp và đảm bảo lâu dài, tránh lãng phí đầu tư giải phóng mặt bằng.



- Đường chính khu vực gồm các tuyến đường có mặt cắt (6-6) với quy mô lộ giới quy hoạch rộng từ 24m giúp liên kết chính các khu vực trong phân khu.



- Đường khu vực, phân khu vực gồm các tuyến đường có mặt cắt (7-7), (8-8), (9-9), (10-10) với quy mô lộ giới quy hoạch từ 13,5-19m đây là các tuyến đường liên kết các khu chức năng trong từng khu đô thị, phân khu chức năng với nhau, đồng thời liên kết thuận tiện với các tuyến đường tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh cho khu vực quy hoạch.



- Các tuyến đường quy hoạch cải tạo, nâng cấp mở rộng tùy theo nhu cầu đầu tư có thể xem xét bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách cho phù hợp và đảm bảo lâu dài, tránh lãng phí đầu tư.

- Việc mở mới những tuyến đường quy hoạch được xác định nằm trên quỹ đất trống, ít ảnh hưởng đến giải phóng mặt bằng, hoàn toàn khả thi trong việc xây dựng dự án.

- Quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ đảm bảo tuân thủ các yêu cầu của đường giao thông phục vụ chữa cháy, CNCH về kích thước, tải trọng, độ dốc, bãi quay, bãi đỗ theo theo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD. Đối với khu vực dân cư hiện trạng có thể giữ nguyên chỉ giới xây dựng để đảm bảo tính khả thi về GPMB, tuy nhiên khi công trình hiện trạng được cải tạo, nâng cấp chỉnh trang phải đảm bảo khoảng lùi theo QCVN 01:2021/BXD.

Bảng 9 :Bảng tổng hợp quy hoạch mạng lưới đường giao thông

Stt	Cấp đường	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt ngang	Kích thước (m)	Lộ giới (m)
1	Cấp đô thị	Đường chính đô thị (Đường vành đai 2)	1-1	6+7+9.5+9.5+7+6	45
2		Đường Hồ Thị Hương	2-2	5+8+8+5	26
3		Đường liên khu vực	3-3	6+9+2+9+6	32
4		Đường liên khu vực	4-4	5+8+8+5	26
5		Đường liên khu vực	5-5	5+(4.5~6)+(4.5~6)+5	19~22
6	Cấp khu vực	Đường chính khu vực	6-6	4.5+7.5+7.5+7.5	24
7		Đường khu vực	7-7	5+4.5+4.5+5	19
8		Đường khu vực	8-8	4.5+4+4+4.5	17
9	Cấp nội bộ	Đường phân khu vực	9-9	4+3.5+3.5+4	15
10		Đường phân khu vực	10-10	3+3.75+3.75+3	13.5

• **Giao thông tĩnh**

Nguyên tắc bố trí:

- Cập nhật các vị trí được xác định là đất dành cho giao thông tĩnh tại các quy hoạch trên và bố trí đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe theo mật độ xây dựng trong khu vực cũng như là chỉ tiêu so với toàn khu vực

- Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

- Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, tầng một, tầng hầm các công trình này. Các gara và bãi đỗ xe này nằm trong khuôn viên các khu đất xây dựng công trình nên không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

- Đối với các khu chức năng đô thị mới phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực.

- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh. Ngoài ra còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

- Lựa chọn vị trí bãi đỗ xe tập trung:

- Bán kính phục vụ trong phạm vi từ 300-500m.
- Tiếp giáp với khu vực khu vực đông dân cư, những khu vực không tự đảm bảo được khả năng đỗ xe trong bản thân đất xây dựng công trình. Tại các vị trí này có thể xây dựng thành các bãi đỗ nhiều tầng để nâng cao sức chứa và tiết kiệm đất.

Tiện ích bổ sung:

- Bãi đỗ xe cũng có thể tích hợp các tiện ích khác như trạm sạc xe điện, bảo vệ 24/7, khu vực chờ, hoặc các cơ sở hạ tầng phục vụ cho người dân

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tiêu chuẩn TCXD7957-2023 Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình
- Tiêu chuẩn thiết kế;
- Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Đồ án điều chỉnh cục bộ QHC xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050
- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.
- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn 2050.
- Quyết định số 4525/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 về Phê duyệt Quy hoạch thủy lợi tỉnh Đồng Nai đến năm 2025, định hướng đến năm 2035.
- Quyết định số 60/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 Quyết định ban hành Quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2.2. Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để san lấp nền với mức ít nhất. Kết hợp hài hòa giữa khu vực xây mới và khu vực hiện trạng. Tuân thủ định hướng cao độ nền, thoát nước mặt theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông thuận lợi. Đảm bảo độ dốc nền công trình để thoát nước tự chảy .
- Thu thoát nước mặt triệt để, đảm bảo thoát nước tốt, đảm bảo khoảng cách hành lang an toàn sông suối, đảm bảo thoát lũ.
- Khớp nối với các khu vực hiện trạng và dự án đã triển khai. Đảm bảo khớp nối hiện trạng và thoát nước các khu vực lân cận.
- Cụ thể hóa quy hoạch cấp trên.

2.3. Giáp pháp thiết kế cao độ

- Căn cứ bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

Đồ án điều chỉnh cục bộ QHC xây dựng dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Thiết lập cốt san nền cho khu vực lập quy hoạch như sau:

- Triệt để lợi dụng địa hình tự nhiên, phải cố gắng sử dụng đến mức tối đa những mặt tốt của điều kiện tự nhiên, tận dụng địa hình sẵn có, giữ lại những vùng cây xanh và các lớp đất màu để đạt hiệu quả cao về mặt kiến trúc và kinh tế. Chỉ san lấp ở những khu vực có bố trí nhà cửa, công trình xây dựng, các đường phố và sân bãi. Còn những khu đất khác nếu xét thấy có thể giữ nguyên hoặc cải tạo nhỏ. Bảo đảm sự cân bằng đào đắp với khối lượng công tác đất nhỏ nhất, phạm vi điều phối nhỏ nhất. Tạo sự liên hệ chặt chẽ về các bộ phận trong thành phố.

- Khu vực hiện trạng đã xây dựng: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, chỉ san ủi cục bộ tránh ngập úng. Khi xây dựng xen kẽ hoặc cải tạo trong các khu vực dân cư hiện hữu đề xuất tôn nền phù hợp với cao độ nền tại khu vực và không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực

- Khu vực dự kiến xây mới: Xác định cao độ phù hợp với cao độ các tuyến đường theo quy hoạch chung bám sát địa hình tự nhiên đảm bảo các khu vực không bị ngập úng, thoát nước tự chảy khớp nối với các khu vực hiện trạng đã xây dựng và các khu vực đang triển khai xây dựng.

- Các khu vực tại sườn đồi, có độ dốc nền $i > 10\%$ khi khai thác quỹ đất xây dựng công trình, cần san nền giạt cấp, bám sát cao độ nền hiện trạng, không đào, đắp lớn, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên. Khối lượng đào đắp nền cân bằng tại chỗ Chỉ nên khai thác quỹ đất có độ dốc $i < 15\%$ và xây dựng theo thêm bậc của địa hình. Giữa các thêm xây dựng cần có kè, tường chắn hoặc gia cố taluy. Có giải pháp kè gia cố nền móng công trình, nền đường giao thông.

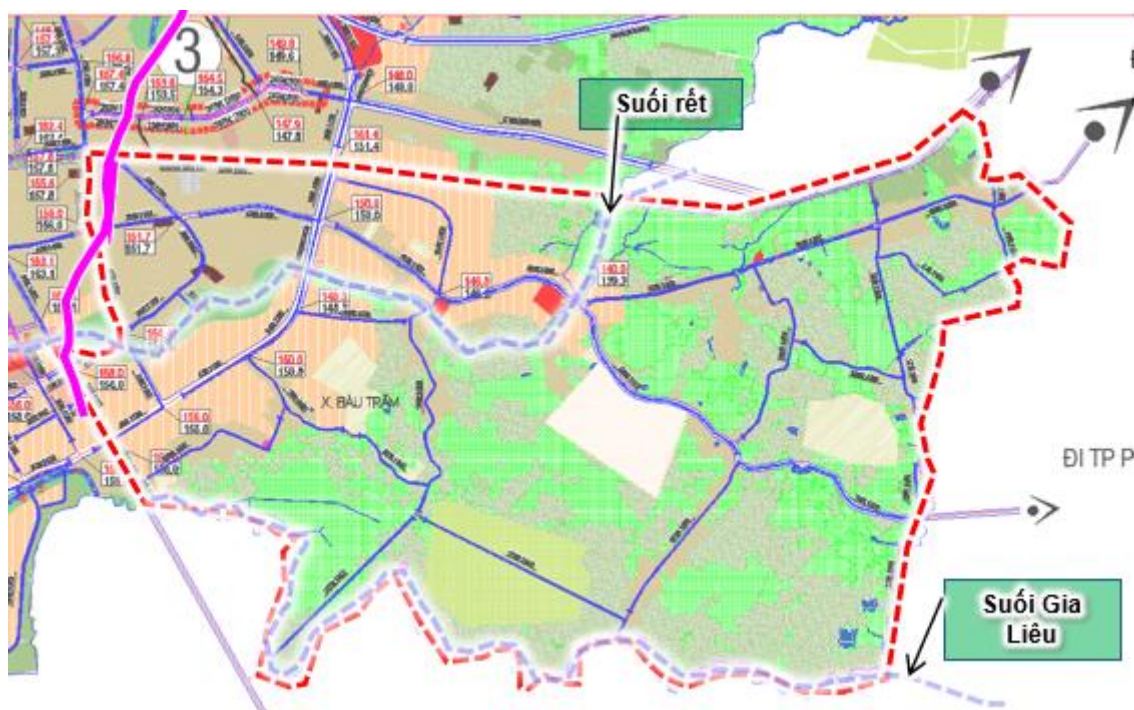
- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san ủi cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Bố trí mương hờ đón nước mưa từ trên núi xuống để bảo đảm an toàn cho công trình không để chảy tràn qua khu dân cư.

- Đối với các tuyến đường giao thông, xây dựng bổ sung các tường chắn, kè đá, taluy kết hợp rãnh thoát nước phù hợp với điều kiện thực tế và tuân thủ quy định hiện hành

- Xây dựng mới các kè sông suối, hồ đảm bảo bảo tồn hiện trạng nhiều nhất, thân thiện môi trường với độ dốc thoải từ 1:1~1:3.

2.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa

- a. Quy hoạch thoát nước mưa theo QHC của khu vực nghiên cứu



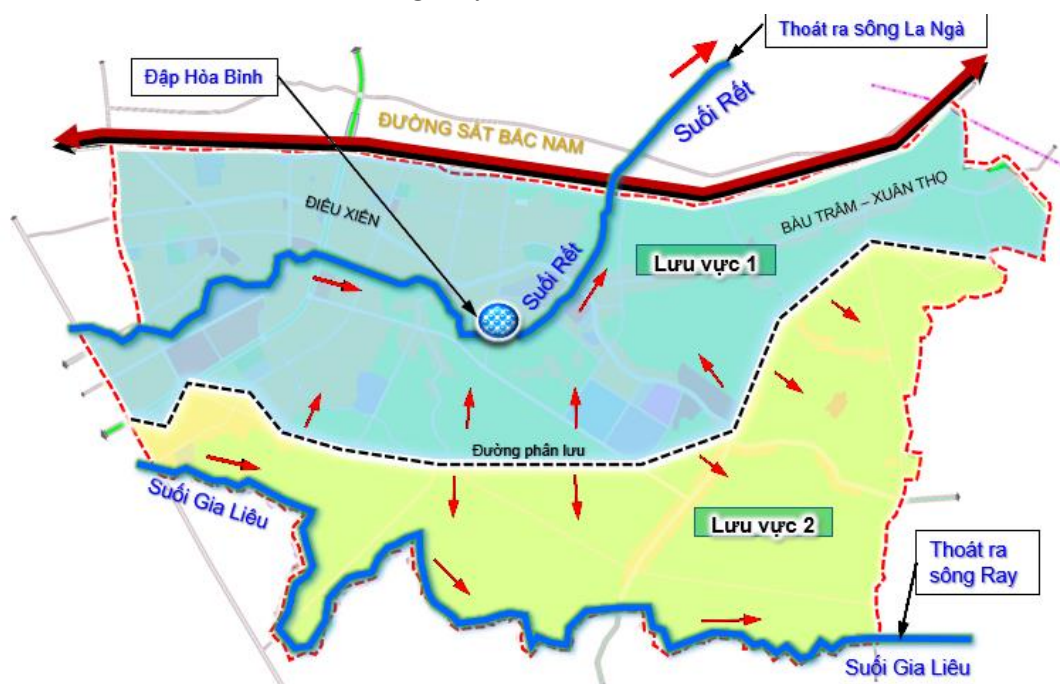
Hình 31: Sơ đồ mạng lưới suối trong khu vực Phân khu 5

b. Phân lưu vực thoát nước mưa

Theo đặc điểm địa hình tự nhiên, cao độ nền và hướng thoát nước, Phân khu 5 được phân chia thành 2 lưu vực thoát nước chính, cụ thể như sau:

Lưu vực 1: Diện tích khoảng 674 ha. Nước mưa từ các lô đất, dải cây xanh, đường giao thông, thu gom thoát về suối Rết thoát ra sông La Ngà, thoát ra hồ Trị An.

Lưu vực 2 : Nước mưa từ các lô đất, dải cây xanh, đường giao thông thu gom thoát về suối Gia Liêu, thoát ra sông Ray.



Hình 32: Phân chia lưu vực thoát nước

c. Giải pháp thiết kế

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

- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch, phù hợp với tình hình hiện trạng và các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xung quanh.

- Tận dụng khai thác tối đa các trục tiêu thoát nước tự nhiên như: ao, hồ, kênh mương tiêu thủy lợi. Thiết kế hệ thống thoát theo độ dốc địa hình tự nhiên, mạng lưới phân tán để giảm độ sâu chôn cống và giảm kích thước cống, phân bố đồng đều trên toàn bộ diện tích xây dựng, đảm bảo thoát nước nhanh, không bị ngập úng cục bộ.

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Trước mắt tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước mưa hiện có, từng bước xây dựng hệ thống thoát nước riêng theo Quy hoạch.

Đối với các khu đô thị mới hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống thoát nước riêng (hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải)

Đối với khu vực nông thôn: sử dụng hệ thống thoát nước chung

Khu vực xây dựng ven sườn đồi, núi sử dụng kết cấu mương hở, kết hợp cống hộp, mương xây nắp đan, đảm bảo không cho nước mưa tràn vào khu dân cư, khu vực xây dựng công trình.

Tận dụng hệ thống hồ, kênh mương để điều hòa nước mưa kết hợp cảnh quan, cải thiện môi trường sinh thái, giải quyết úng ngập cục bộ.

Sử dụng hệ thống cống tròn đường kính D600 ~ D2000 kết cấu BTCT, cống hộp, mương xây nắp đan, mương xây hở BTCT. rãnh xây dựng dạng hộp đáy đan ưu tiên đặt ngầm dưới hè, hoặc dưới đường đảm bảo mỹ quan.

Đối với các tuyến đường có độ dốc lớn, vận tốc tính toán vượt qua giá trị cho phép cần xây dựng giếng tiêu năng hoặc các rãnh bậc, sử dụng kết cấu bê tông thép hoặc xây đá hộc đảm bảo an toàn quy định.

Trên công mạng lưới xây dựng các công trình, hồ ga, hồ thu, ... đảm bảo theo quy định hiện hành.

Tăng cường công tác duy tu, nạo vét định kỳ hệ thống thoát nước mưa. Tăng cường mặt phủ xanh tại mái công trình xây dựng, hệ đường giao thông, sân bãi đỗ xe, công trình công cộng...

Trong quá trình phát triển xây dựng cần hoàn trả các mương tưới, tiêu thủy lợi thủy lợi để phục vụ công tác sản xuất nông nghiệp.

Nạo vét, nâng cấp, mở rộng và xây mới các hệ thống trục kênh tiêu chính đảm bảo thoát nước

d) Tính toán thủy lực

Hệ thống thoát nước mưa được tính toán theo phương pháp “Cường độ giới hạn” như quy định trong quy phạm TCXD 7957-2023.

Theo phương pháp này, lưu lượng nước mưa các đoạn cống được tính theo công thức:

$$Q = q.F.\beta.C \quad (l/s)$$

Trong đó:

Q: lưu lượng tính toán của đoạn cống thoát nước đang xét, tính bằng (l/s)

C: Hệ số dòng chảy (không thứ nguyên)

F: Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha).

β : Hệ số phân bố mưa ($\beta=1$ với khu vực dự án nghiên cứu quy mô <500ha)

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức: $q = k. \frac{A.(1+C \lg P)}{(t+b)^n}$

Trong đó:

q - Cường độ mưa (l/s.ha).

P - Chu kì lặp lại trận mưa tính toán (chu kì tràn cống) tính bằng năm, P = 5 năm ứng với tính toán kênh mương, cống chính, P=1 -2 năm ứng với tính toán cống nhánh

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

A,C,b,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của thành phố Hồ Chí Minh; A=7290.; C=0,59; b=32; n=0,88

K: hệ số kể đến yếu tố biến đổi khí hậu, K=1.162 đối với tỉnh Đồng Nai (theo bảng 4.9 kịch bản biến đổi khí hậu năm 2020 do Bộ tài nguyên và môi trường công bố)

Tính toán thủy lực nhằm mục đích xác định khẩu độ của từng đoạn cống và các thông số khác như: Độ dốc cống, vận tốc nước trong cống và xác định độ sâu chôn cống.

Giả thiết khẩu độ của cống: đường kính cống là D, đối với hệ thống thoát nước mưa, cống được tính chảy đầy hoàn toàn, xác định được các thông số sau:

Tiết diện thoát nước ω (m²); Chu vi ướt X (m); Bán kính thủy lực R (m).

Khả năng thoát nước của mương (cống) theo khẩu độ giả thiết đã chọn:

Công thức cơ bản tính toán thủy lực như sau: $Q_{kn} = V \times \omega$,

Trong đó:

Q_{kn} : lưu lượng nước thoát của cống (l/s).

ω : diện tích tiết diện ướt của cống (m²)

V : vận tốc nước chảy trong (m/s). V được tính theo công thức: $V = Cx\sqrt{Ri}$

Trong đó:

i : độ dốc thủy lực hay độ dốc đáy cống: $i = \frac{h}{l}$

h: chênh lệch độ cao điểm đầu và điểm cuối ống cống (m).

l: chiều dài ống cống (m).

R: bán kính thủy lực: $R = \frac{\omega}{X}$

X: chu vi ướt (m)

C: hệ số lưu tốc, phụ thuộc độ nhám của thành cống, (tính theo công thức N.N.

Paplopski): $C = \frac{l}{n} x R^{1/6}$

Trong đó:

n: hệ số độ nhám, công làm bằng vật liệu bê tông cốt thép, $n=0.013-0.014$, khi tính toán dùng $n=0.013$.

So sánh q_{kn} và Q_{tt} , nếu $Q_{tt} \leq Q_{kn}$, kết luận khẩu độ theo giả thiết được chọn (công có đường kính D , mương có chiều rộng B , chiều cao H). Ngoài trường hợp trên, đặt giả thiết và tính toán lại từ đầu.

2.5. Giải pháp phòng chống lũ tiêu thoát lũ, phòng chống thiên tai

2.5.1. Giải pháp chung

Phối hợp với quy hoạch thủy lợi tỉnh Đồng Nai để đảm bảo tiêu thoát nước khu vực ra sông La Ngà, hồ Trị An

Khơi thông dòng chảy, gia cố bờ sông, suối. Cắm mốc hành lang bảo vệ sông suối và cắm xây dựng trong chỉ giới thoát lũ theo quy hoạch đòi với suối Rết, suối Gia Liêu. Theo quyết định số 60/2022/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 27/12/2022 Ban hành Quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Nạo vét cải tạo khơi thông dòng chảy suối Rết, suối Gia Liêu đoạn qua khu vực nghiên cứu, tạo cảnh quan đô thị và tiêu thoát nước

Đầu tư xây dựng tuyến kênh tưới dọc theo đường sắt cấp nước tưới cho đất nông nghiệp khu vực xã Bà Trâm theo định hướng Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 202-2030 được phê duyệt

2.5.2. Giải pháp cụ thể

a. Chống lũ

Lũ ở thành phố Long Khánh chịu chi phối bởi các yếu tố: lũ thượng nguồn đổ về, xu thế biến đổi khí hậu toàn cầu, mưa bão... Do xu thế biến đổi khí hậu toàn cầu, mưa cực đoan, mưa trái mùa đang có xu hướng gia tăng. Nguy cơ diễn ra tổ hợp Lũ sông + Mưa + Bão dễ hình thành gây tác động tiêu cực đến cuộc sống người dân trên địa bàn thành phố.

Hiện nay kích thước sông trong đô thị 1 số đoạn đang bị lấn chiếm. Do vậy để đảm bảo thoát nước trong tương lai ứng phó các trường hợp thời tiết cực đoan, biến đổi khí hậu cần cải tạo lòng sông suối, khơi thông dòng chảy, cắm mốc hành lang bảo vệ sông suối.

b. Gia cố mái dốc, phòng tránh sạt lở đất

Một trong những cách gia cố đơn giản và hiệu quả đó là trồng cỏ Vetiver. Vì cỏ Vetiver thích nghi với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu nắng nóng và hạn chế rất nhiều khả năng sạt lở, sủi mòn đất trên các taluy giao thông. Đặc biệt, cỏ Vetiver đã tạo điều kiện thuận lợi cho một số cây bản địa phát triển, góp phần phục hồi nhanh chóng cảnh quang tự nhiên và nhanh chóng ổn định taluy.

Do bộ rễ phát triển mạnh thành chùm, đan xen trong đất và có thể chịu lực

bằng 1/6 lần so với bê-tông nên hàng rào vetiver có tác động đệm rất tốt, chống được xói mòn nếu đặt theo đường đồng mức với khoảng cách nhất định. Ngoài việc là một hàng rào bảo vệ hiệu quả, cỏ vetiver còn có thể giải phóng được năng lượng từ dòng xoáy của nước lũ tạo thành dải bờ kè thiên nhiên bảo vệ các công trình cơ sở hạ tầng rất hiệu quả và rẻ, giúp bảo vệ các công trình đập, kênh, đường bộ, sông hồ thủy điện không bị bồi lấp, chống lũ lụt, hạn chế dòng chảy mất mùa trên diện rộng.

Bạt mái dốc và gia cố mái dốc: Đây là biện pháp kịp thời để chống sạt lở trên sườn dốc. Đồng thời kết hợp với thoát nước mặt và tiêu nước ngầm. Đặc biệt đối với các khu dân cư phía Bắc của thành phố (tại các khu vực đồi, núi) vì phần lớn các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng dưới chân dốc, nên việc người dân tự ý bạt mái dốc xây dựng các công trình không đảm bảo kỹ thuật là những nguyên nhân chính gây ra sạt lở.

Sử dụng biện pháp công trình như kè, tường chắn để gia cố mái dốc hai bên bờ sông.

3. Quy hoạch cấp nước

3.1. Cơ sở thiết kế

TCVN 13606 – 2023 : Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế

QCVN 01-2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

QCVN 07-2023:1/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình cấp nước.

Sửa đổi 1:2023 QCVN 06-2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

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

Đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

Các kết quả khảo sát bổ sung hiện trạng và tài liệu tham khảo khác có liên quan.

3.2. Chỉ tiêu cấp nước

Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước cho đô thị và nông thôn theo bậc tin cậy cấp nước của từng giai đoạn.

Lựa chọn nguồn nước hợp lý và đảm bảo theo quy hoạch các con sông được sử dụng làm nguồn nước thô cho các nhà máy xử lý nước sạch.

Thiết kế hệ thống cung cấp nước đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng cho đô thị và nông thôn, đảm bảo người dân nông thôn được sử dụng dịch vụ nước sạch như người dân đô thị.

3.3. Nhu cầu cấp nước

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt:

+ Giai đoạn ngắn hạn (định hướng đến năm 2030): 120 lít/người.ngày;

+ Giai đoạn dài hạn (định hướng đến năm 2040): 150 lít/người.ngày;

Nước sản xuất kinh doanh: 22m³/ha;

Nước phục vụ công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 15% nhu cầu nước sinh hoạt;

Nước tưới cây, rửa đường: 8% nhu cầu nước sinh hoạt;

Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: 8% nhu cầu nước sinh hoạt;

Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng nhu cầu các loại nước trên;

Nước cấp cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước: 4% tổng nhu cầu các loại nước trên.

Căn cứ theo nhu cầu cấp nước của dự án (có bảng tính kèm theo). Công suất của trạm cấp nước được xác định theo công thức sau:

$$Q = (Q_{sh} + Q_{cc} + Q_{tc} + Q_{cn} + Q_{rr}) * K \text{ (m}^3\text{/ngđ)}$$

Trong đó:

Q_{sh} : Lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt (m³/ng.đêm)

Q_{cc} : Lưu lượng nước cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ (m³/ngđ)

Q_{tc} : Lưu lượng nước cấp cho tưới cây, rửa đường (m³/ngđ)

Q_{cn} : Lưu lượng nước cho sản xuất khu cụm công nghiệp (m³/ngđ)

Q_{rr} : Lưu lượng nước thất thoát, rò rỉ.

K: Hệ số dùng nước không điều hòa ngày, lấy $K = 1,2$.

a) *Giai đoạn ngắn hạn - đến năm 2030:*

Tổng nhu cầu cấp nước giai đoạn ngắn hạn của khu vực dự án: **2.700 m³/ngđ**

Bảng 10: Bảng tính toán nhu cầu cấp nước đến năm 2030

Stt	Hạng mục	Bảng tính toán nhu cầu cấp nước cho khu vực dự án đến giai đoạn năm 2030				
		Dân số	Diện tích đất	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)			(m ³ /ngđ)
1	Nước cấp cho sinh hoạt (Q1)	11.000,0		120,00	l/người.ngđ	1.320,00
2	Sản xuất kinh doanh, kho bãi		7,47	22,00	m ³ /ha	164,34

Stt	Hạng mục	Bảng tính toán nhu cầu cấp nước cho khu vực dự án đến giai đoạn năm 2030				
		Dân số	Diện tích đất	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)			(m3/ngđ)
3	Tổng (Q2)					1.484,34
4	Nước cấp cho công cộng, dịch vụ (Q3)	Q3= 15%.Q1				198,00
5	Nước cấp cho tưới cây, rửa đường (Q4)	Q4= 8%.Q1				105,60
6	Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q5)	Q5= 8%.Q1				105,60
7	Nước thất thoát, rò rỉ (Q6)	Q6=15%.(Q2+Q3+Q4+Q5)				284,03
8	Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước (Q7)	Q7=0,04.(Q2+Q3+Q4+Q5+Q6)				87,10
9	Lưu lượng nước ngày trung bình	Qtb=Q2+Q3+Q4+Q5+Q6+Q7				2.264,67
10	Lưu lượng nước ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2		Qmax=1,2xQtb		2.717,61
11	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án	Qtt				2.700,00

b) Giai đoạn dài hạn – đến năm 2040:

Tổng nhu cầu cấp nước giai đoạn dài hạn của khu vực dự án: **3.900 m3/ngđ**

Bảng 11: Bảng tính toán nhu cầu cấp nước đến năm 2040

Stt	Hạng mục	Bảng tính toán nhu cầu cấp nước cho khu vực dự án đến giai đoạn năm 2040					
		Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m3/ngđ)
1	Nước cấp cho sinh hoạt (Q1)	13.000,0			150,00	l/người. ngđ	1.950,00
2	Sản xuất kinh doanh, kho bãi		7,47		22,00	m3/ha	164,34
3	Tổng (Q2)						2.114,34

Stt	Hạng mục	Bảng tính toán nhu cầu cấp nước cho khu vực dự án đến giai đoạn năm 2040					
		Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu cấp nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m3/ngđ)
4	Nước cấp cho công cộng, dịch vụ (Q3)	Q3= 15%.Q1					292,50
5	Nước cấp cho tưới cây, rửa đường (Q4)	Q4= 8%.Q1					156,00
6	Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q5)	Q5= 8%.Q1					156,00
7	Nước thất thoát, rò rỉ (Q6)	Q6=15%.(Q2+Q3+Q4+Q5)					407,83
8	Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước (Q7)	Q7=0,04.(Q2+Q3+Q4+Q5+Q6)					125,07
9	Lưu lượng nước ngày trung bình	Qtb=Q2+Q3+Q4+Q5+Q6+Q7					3.251,73
10	Lưu lượng nước ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		3.902,08
11	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án	Qtt					3.900,00

3.4. Nguồn nước

Nguồn nước dự kiến cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước DN110-DN400mm từ các nhà máy nước cụ thể: NMN Suối Tre; NMN Long Khánh (theo đồ án quy hoạch chung thành phố Long Khánh được duyệt).

3.5. Mạng lưới cấp nước

Mạng lưới cấp nước khu vực nghiên cứu đã cơ bản được thiết kế tuân thủ theo mạng lưới cấp nước Quy hoạch chung thành phố Long Khánh được duyệt.

Khu vực nghiên cứu theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung thành phố sẽ có nguồn cung cấp nước sạch từ các nhà máy nước cụ thể: Nhà máy nước Suối Tre và Nhà máy nước Long Khánh thông qua các tuyến ống Dn110-Dn400mm.

Duy trì, bảo dưỡng mạng lưới đường ống tránh hiện tượng thất thoát nước xảy ra.

Mạng lưới cấp nước đảm bảo bao trùm tới tất cả các đối tượng dùng nước (như Sinh hoạt, công cộng...).

Bố trí mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy để đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục. Đảm bảo lưu lượng và áp lực trong giờ dùng nước lớn nhất và giờ

dùng nước lớn nhất có cháy.

Mạng lưới cấp nước khu vực nghiên cứu có đường kính ống từ Dn110-Dn400mm. Vật liệu ống dự kiến là hdpe hoặc các loại vật liệu tương đương phù hợp khác tùy theo tình hình thực tế địa phương.

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

Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính nên đặt các van xả cạn và các van xả khí.

Xây dựng một mạng lưới đường ống cấp nước phân phối để cấp nước vào từng lô đất trong khu quy hoạch.

Trên tuyến ống chính phân phối có bố trí trụ cứu hỏa. Trụ cứu hỏa được bố trí trên ống cấp nước phân phối có đường kính từ 100mm trở lên và khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m.

4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

4.1. Thoát nước thải

4.1.1. Cơ sở thiết kế, nguyên tắc thiết kế

❖ Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- QCVN 40:2021/BTNMT - Nước thải công nghiệp;
- TCVN 7957-2023 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;
- QCVN:08/2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
- Đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;
- Các kết quả khảo sát bổ sung hiện trạng và tài liệu tham khảo khác có liên quan.

❖ Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ định hướng thoát nước thải theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình tự nhiên để thu gom nước thải về trạm xử lý.
- Bố trí đường kính ống phù hợp đảm bảo tiêu chuẩn quy chuẩn.
- Khớp nối với các khu vực hiện trạng và dự án đã triển khai.

4.1.2. Chỉ tiêu, nhu cầu thoát nước thải:

❖ Chỉ tiêu thoát nước thải:

- Lưu lượng thoát nước thải tính bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (không bao gồm tưới cây, rửa đường, PCCC, rò rỉ).

❖ **Nhu cầu thoát nước thải:**

a) *Giai đoạn ngắn hạn - đến năm 2030:*

- Lưu lượng Thoát nước thải tính toán (làm tròn) 2.200 m³/ngđ.

Bảng 12: Bảng tính toán lưu lượng thoát nước thải đến năm 2030

Stt	Hạng mục	Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu thoát nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m3/ngđ)
1	Thoát nước thải cho sinh hoạt (Q1)	11,000.0			120.00	l/người.ngđ	1,320.00
2	Sản xuất kinh doanh, kho bãi		7.47		22.00	m3/ha	164.34
3	Lưu lượng thoát nước thải ngày trung bình của khu vực lập quy hoạch (Q2)						1,484.34
4	Thoát nước thải cho công cộng, dịch vụ (Q3)	Q3= 15%.Q1					198.00
5	Thoát nước thải cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q4)	Q4= 8%.Q1					105.60
6	Lưu lượng thoát nước thải ngày trung bình	Qtb=Q2+Q3+Q4					1,787.94
7	Lưu lượng thoát nước thải ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		2,145.53
8	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp thoát nước thải khu vực dự án	Qtt					2,200.00

b) *Giai đoạn dài hạn - đến năm 2040:*

- Lưu lượng Thoát nước thải tính toán (làm tròn) 3.100 m³/ngđ.

Bảng 14: Bảng tính toán lưu lượng thoát nước thải đến năm 2040

Stt	Hạng mục	Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu thoát nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m ³ /ngđ)
1	Thoát nước thải cho sinh hoạt (Q1)	13,000.0			150.00	l/người.ngđ	1,950.00

Stt	Hạng mục	Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu thoát nước	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m3/ngđ)
2	Sản xuất kinh doanh, kho bãi		7.47		22.00	m3/ha	164.34
3	Lưu lượng thoát nước thải ngày trung bình của khu vực lập quy hoạch (Q2)						2,114.34
4	Thoát nước thải cho công cộng, dịch vụ (Q3)	Q3= 15%.Q1					292.50
5	Thoát nước thải cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q4)	Q4= 8%.Q1					156.00
6	Lưu lượng thoát nước thải ngày trung bình	Qtb=Q2+Q3+Q4					2,562.84
7	Lưu lượng thoát nước thải ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		3,075.41
8	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp thoát nước thải khu vực dự án	Qtt					3,100.00

4.1.3. Giải pháp quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu được định hướng xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.
- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đảm bảo thu hết nước thải từ các lô đất, các công trình trong khu. Cống thoát nước thải được bố trí dưới vỉa hè hoặc dưới dải cây xanh hai bên đường.
- Sơ đồ hệ thống thoát nước riêng:
 - Bể tự hoại → cống thoát nước thải riêng → trạm bơm → trạm xử lý nước thải → hồ chứa để kiểm soát ô nhiễm, tái sử dụng, (tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa) → xả ra nguồn.
- Thường xuyên nạo vét, vớt rác các tuyến cống thoát nước.
- Nước thải tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,3m đối với cống D300-D400; 0,5 m đối với cống D500 trở lên, tối đa là 3,5-4 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn từ 3,5-4 m đặt trạm bơm chuyển bậc.

- Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D300-D600. Vật liệu sử dụng: BTCT, HDPE và các vật liệu phù hợp khác, độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

Bảng thống kê khối lượng hạng mục thoát nước thải

Stt	Thành phần	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước thải D300	m	31.842
2	Cống thoát nước thải D400	m	2.074
3	Cống thoát nước thải D600	m	3.186
4	Cống có áp D300	m	1.379
5	Cống có áp D400	m	469
6	Trạm bơm chuyển bậc	cái	5
7	Trạm xử lý nước thải	cái	1

4.2. Quản lý chất thải rắn

4.2.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến 2050
- Đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

- Các kết quả khảo sát bổ sung hiện trạng và tài liệu tham khảo khác có liên quan.

4.2.2. Chỉ tiêu, nhu cầu chất thải rắn:

❖ Chỉ tiêu chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải: 1 kg/người/ngày;
- Tỷ lệ thu gom rác thải: 100%.

❖ Nhu cầu chất thải rắn:

- Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt, dự báo đến năm 2030 khoảng 13,2 tấn/ngày; đến năm 2040 khoảng 15,6 tấn/ngày.

Bảng 13: Bảng tổng hợp khối lượng chất thải rắn đến năm 2030

TT	Thành phần CTR	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
		(người)	(Ký hiệu)	(T/ng.đ)
1	Đất đơn vị ở	11	1 kg/ng-ng.đ	11
2	Đất công cộng, dịch vụ		20%CTRsh	2,2
	Tổng cộng chất thải	(1)+(2)		13,2

Bảng 15: Bảng tổng hợp khối lượng chất thải rắn đến năm 2040

TT	Thành phần CTR	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
----	----------------	--------	------------	---------

		(người)	(Ký hiệu)	(T/ng.đ)
1	Đất đơn vị ở	13	1 kg/ng-ng.đ	13
2	Đất công cộng, dịch vụ		20%CTRsh	2,6
	Tổng cộng chất thải	(1)+(2)		15,6

4.2.3. Giải pháp quy hoạch

- Đối với rác thải sinh hoạt tại đô thị hiện nay tỷ lệ thu gom đạt 100%.
- Phương pháp xử lý rác thải sinh hoạt đến năm 2035: chôn lấp 10%, xử lý theo cách khác (tái sử dụng, tái chế, làm phân bón hữu cơ,...) đạt 90%.
- Xây dựng khu xử lý rác thải liên hợp tập trung với các loại như đốt, chôn lấp và tái chế rác, ứng dụng công nghệ tiên tiến, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Thúc đẩy việc áp dụng phương pháp phân loại xử lý và 3R (Recycle- tái chế, Reuse- tái sử dụng, Reduce- giảm thiểu). Giảm lượng thải – Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.
- Khu xử lý CTR được xác định tuân thủ theo Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai (được đặt tại huyện Thống Nhất và thành phố Long Khánh, quy mô 130ha. Với công
- Chôn lấp CTR sinh hoạt và CTR công nghiệp không NH; Đốt và chôn lấp; Chế biến phân hữu cơ; Tái chế CTR vô cơ). Công nghệ được thuyết minh trong đồ án được thể hiện theo quy hoạch chuyên ngành CTR của tỉnh.
- Chất thải rắn phát sinh từ khu ở, các công trình khác được phân loại tại nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển. Tại trạm trung chuyển, rác thải sẽ được phân loại thêm 1 lần trước khi vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn quy mô 130ha tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất bằng xe chuyên dụng.

Bảng 14: Khu xử lý chất thải rắn

TT	Địa điểm	Khu xử lý	Quy mô QH (ha)	Công nghệ XL	Vị trí/ Phạm vi phục vụ	Ghi chú
1	Huyện Thống Nhất	CTR xã Quang Trung	130	- Chôn lấp CTR sinh hoạt và CTR công nghiệp không NH - Đốt và chôn lấp - Chế biến phân hữu cơ - Tái chế CTR vô cơ	huyện Thống Nhất và thành phố Long Khánh.	

4.3. Nghĩa trang

4.3.1. Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
Tiêu chuẩn thiết kế nghĩa trang – TCVN 7956-2008

Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến 2050

Đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

Các kết quả khảo sát bổ sung hiện trạng và tài liệu tham khảo khác có liên quan.

4.3.2. Giải pháp quy hoạch

Các nghĩa trang hiện trạng trên địa bàn thành phố chủ yếu nằm rải rác trong các phường, xã gây mất mỹ quan, ô nhiễm môi trường và trong tương lai không thể đáp ứng được nhu cầu mai táng của nhân dân. Các nghĩa trang này sẽ được lấp đầy và từng bước đóng cửa. Xây dựng nghĩa trang có quy mô tập trung và công viên nghĩa trang trong đó có nhiều loại hình táng để phục vụ lâu dài.

Xây dựng nghĩa trang có quy mô tập trung (70ha) trong đó có nhiều loại hình táng để phục vụ lâu dài.

Các nghĩa trang tại khu vực các xã thực hiện theo Quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới được phê duyệt.

* Khuyến khích tăng tỷ lệ hỏa táng:

Theo Quyết định 2282/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng nhằm Từng bước đưa việc sử dụng hình thức hỏa táng trở thành hình thức táng phổ biến của người dân Việt Nam tại các địa phương trên toàn quốc theo hướng văn minh, hiện đại, tiết kiệm đất đai và bảo vệ môi trường. Trong đó đề xuất tỷ lệ hỏa táng đến năm 2020 Đối với các thành phố, thành phố còn lại tỷ lệ sử dụng hình thức hỏa táng trung bình đạt: 15%.

Căn cứ trên, đề xuất với thành phố Long Khánh trong tương lai dài hạn đến năm 2035 sẽ tăng tỷ lệ hỏa táng lên từ 30% - 50% hướng tới phát triển thành phố Long Khánh trong tương lai theo hướng văn minh, bảo vệ môi trường sinh thái.

Để hiện thực hóa được định hướng trên thì địa phương cần thực hiện một số những giải pháp như sau:

+ Tuyên truyền, vận động nhân dân sử dụng rộng rãi hình thức hỏa táng trong việc tang là góp phần thực hiện có hiệu quả cuộc vận động xây dựng nếp sống văn minh, gia đình văn hóa tại các khu dân cư;

+ Khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng tiên tiến, hiện đại trong việc tang nhằm góp phần bảo vệ môi trường, kiểm soát ô nhiễm, tiết kiệm đất đai và hướng tới phát triển bền vững;

+ Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng các cơ sở hỏa táng cũng như nghiên cứu, chế tạo, sản xuất và cung cấp các thiết bị hỏa táng hiện đại, tiết kiệm năng lượng và đảm bảo vệ sinh môi trường.

5. Quy hoạch cấp điện

5.1. Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01/2021/BXD, ban hành ngày 19 tháng 05 năm 2021 về “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-05:2023/BXD, về “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện”.

TCXDVN 333: 2005 của Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 08/2005/QĐ-BXD ngày 4 tháng 4 năm 2005 về “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế”;

TCXDVN 259 -2001 :Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố , quảng trường đô thị;

Quy phạm trang bị điện;

Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016-2025, định hướng đến năm 2035.

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

Đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật có liên quan;

Các kết quả khảo sát bổ sung hiện trạng và tài liệu tham khảo khác có liên quan.

5.2. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ quy hoạch chung, cập nhật và khớp nối các quy hoạch liên quan, các dự án đã và đang triển khai.

- Mạng lưới cấp điện phân khu 5 trong giai đoạn ngắn hạn và dài hạn được xây dựng theo xu hướng sau:

+ Xây dựng hệ thống cấp điện ổn định, đáp ứng được nhu cầu dùng điện của xã Bình Lộc và vùng phụ cận.

+ Xây dựng hệ thống cung cấp điện an toàn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

+ Xây dựng hệ thống cấp điện đảm bảo cảnh quan đô thị.

5.3. Giải pháp thiết kế

Chỉ tiêu cấp điện

- Điện cung cấp cho phụ tải điện sinh hoạt (ngắn hạn): 300W/người.

- Điện cung cấp cho phụ tải điện sinh hoạt (dài hạn): 500W/người.

- Điện cung cấp công trình công cộng, dịch vụ: 35-40% phụ tải điện sinh hoạt.

Nhu cầu cấp điện

Tổng công suất dự kiến trong giai đoạn ngắn hạn là khoảng 7 MVA.

Tổng công suất dự kiến trong giai đoạn dài hạn là khoảng 12 MVA.

Bảng 15: Bảng thống kê nhu cầu cấp điện khu vực quy hoạch

TT	Loại hình	Dân số		Chỉ tiêu		Công suất P (MW)	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040
1	Sinh hoạt	11.000	13.000	300W/người	500W/người	5,50	9,10
2	Công cộng, dịch vụ			35% Sh	40% Sh	1,93	3,64
3	Tổng					7,43	12,74

4	Dự phòng và tổn hao					5%	5%
	Tổng công suất yêu cầu					5,46	9,36
	Tổng công suất biểu kiến S(MVA)					6,42	11,02
	Tổng công suất biểu kiến (làm tròn) S(MVA)					7,00	12,00

Giải pháp thiết kế:

Nguồn điện

Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, quy hoạch phát triển điện lực tỉnh và Quy hoạch chung thành phố Long Khánh, khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm 110KV Long Khánh.

Lưới điện

Về đường dây cao áp 110kV: được phát triển theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh. Đoạn đi qua khu vực quy hoạch được giữ nguyên hướng tuyến hiện trạng kết hợp nâng cấp cải tạo.

Về đường dây trung áp:

- Tiếp tục duy trì nguồn điện trung áp sau trạm 110kV Long Khánh hiện trạng. Từng bước cải tạo, nâng khả năng mang tải các tuyến đường dây trung áp hiện hữu và xây dựng mới các tuyến đường dây 22kV sau xuất tuyến của trạm 110kV xây dựng mới để đảm bảo nhu cầu phát triển phụ tải trong giai đoạn quy hoạch.

- Tại những nơi có yêu cầu cao về mỹ quan đô thị, lưới điện trung và hạ áp từng bước được ngầm hoá nhằm đảm bảo an toàn và hạn chế tác động xấu đến cảnh quan, môi trường.

- Về trạm biến áp hạ thế xây dựng mới được bố trí trong các khu cây xanh, công cộng, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe,... Sử dụng loại trạm đảm bảo mỹ quan đô thị theo quy định.

Chiếu sáng:

Xây dựng và hoàn thiện lưới điện chiếu sáng tiêu chuẩn cho khu đô thị, mạng lưới điện thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Bố trí hệ thống chiếu sáng trang trí cho các công trình điểm nhấn, khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa.

Nghiên cứu sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, ưu tiên sử dụng các loại đèn công nghệ chip LED tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường.

6. Quy hoạch hạ tầng thông tin liên lạc

Tiêu chuẩn thiết kế

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

- QCVN 07-08-2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình viễn thông;

- Căn cứ vào QCVN 32:2019/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Căn cứ vào QCVN 33:2020/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp mạng cáp ngoại vi viễn thông.

6.1. Nhu cầu TTLL

- Mạng viễn thông liên lạc cho khu vực được lấy từ Tổng đài Viễn Thông tỉnh Đồng Nai.

- Nhu cầu Internet băng rộng cố định giai đoạn ngắn hạn khoảng 8.000 thuê bao.

- Nhu cầu Internet băng rộng cố định giai đoạn dài hạn khoảng 9.000 thuê bao.

6.2. Bố trí đường dây

- Bố trí các trạm thu phát sóng điện thoại di động (BTS) cấu hình 4/4/4 nằm trên hè, dải cây xanh, các lô đất hạ tầng kỹ thuật (vị trí BTS là dự kiến và sẽ được cụ thể hóa khi thực hiện từng dự án cụ thể) để đảm bảo chất lượng mạng di động.

- Ống lượn cáp thông tin được đi trong hào cáp chôn trực tiếp trong đất với độ chôn sâu từ cao độ mặt hè hoàn thiện đến đỉnh ống lượn cáp tối thiểu 0,5m và tối thiểu 0,7m từ cao độ mặt đường hoàn thiện đến đỉnh ống lượn cáp. Khoảng cách mép ngoài 2 ống lượn UPVC đặt cạnh nhau theo phương ngang và phương đứng tối thiểu là 3cm.

- Tại những vị trí giao giữa các tuyến ống lượn cáp bố trí ga thăm, trên tuyến thẳng bố trí các ga thăm với khoảng cách tối đa 100m bố trí 1 ga. Đối với những vị trí uốn cong sử dụng phương pháp uốn ống bằng nhiệt và đảm bảo góc uốn cong $\leq 90^\circ$.

- Bố trí các ga chờ đầu nối cho nhà mạng đầu tư vào dự án và các ga chờ khớp nối hạ tầng viễn thông giai đoạn sau.

PHẦN VII: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Giải pháp về quản lý, giám sát môi trường

- Đề xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo phát triển bền vững, ngoài các chính sách chung của Nhà nước có thể áp dụng một số chính sách cụ thể bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường sau:

- Có chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực khi áp dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ tiên tiến để bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Có chính sách khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện giao thông và giao thông công cộng không gây ô nhiễm môi trường.

- Có chính sách hỗ trợ và khuyến khích người dân sử dụng bể tự hoại trong từng hộ gia đình để xử lý nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải chung.

- Có chính sách và chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động tới môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan tới môi trường;

- Có chính sách hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

- Có chính sách tuyên truyền, vận động, giáo dục nhận thức và có chế tài cụ thể để mọi người tham gia hoạt động trong khu vực phải có trách nhiệm bảo vệ môi trường.

2. Giải pháp kỹ thuật

Ngoài các kiến nghị, bổ sung, hoàn thiện các giải pháp thiết kế quy hoạch phân khu và các chính sách mang tính định hướng nêu như trên, đề án kiến nghị một số biện pháp cụ thể nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch và khai thác sử dụng công trình như sau:

- Đối với hoạt động công cộng, dịch vụ và trường học:

- Phải có đầy đủ các thiết bị, dụng cụ thu gom, nơi tập trung chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại và đáp ứng các yêu cầu tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại các cơ sở công cộng, thương mại, dịch vụ trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ tập trung.

+ Phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung, hệ thống xử lý khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Đối với các sinh hoạt, hoạt động của dân cư trong khu vực và nơi công cộng:

+ Có nơi tập trung chất thải rắn sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường và các yêu cầu về cảnh quan đô thị, đồng thời phải có các thiết bị, phương tiện thu gom, tập

trung CTR sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các hộ gia đình trong khu dân cư.

- + Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng; phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường;

- + Các hộ gia đình có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường: Thu gom và chuyển chất thải sinh hoạt, xả nước thải vào hệ thống thu gom nước thải theo đúng quy định; Không được phát tán khí thải, gây tiếng ồn và tác nhân khác vượt quá tiêu chuẩn môi trường gây ảnh hưởng đến sức khỏe, sinh hoạt của cộng đồng dân cư xung quanh.

- Đối với hoạt động xây dựng trong khu vực:

- + Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- + Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của Thành phố.

- + Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

- + Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân trên công trường xây dựng, đồng thời có những biện pháp chống gây ô nhiễm đối với môi trường xung quanh.

- + Có kế hoạch thi công xây dựng hợp lý nhằm hạn chế ảnh hưởng của tiếng ồn đến sinh hoạt của dân cư trong khu vực. Không sử dụng các phương tiện thi công cơ giới vào ban đêm để tránh tiếng ồn, ảnh hưởng tới giấc ngủ của người dân.

- + Tránh sử dụng các thiết bị máy móc thi công đã cũ vì các thiết bị này thường sản sinh ra nhiều khí thải và tiếng ồn.

- + Nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của thành phố.

3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí cần thực hiện

Để giảm thiểu ô nhiễm không khí, cần thực hiện một số biện pháp đồng bộ từ các cấp độ cá nhân, cộng đồng đến chính quyền. Dưới đây là một số biện pháp quan trọng:

- Giảm thiểu phát thải từ phương tiện giao thông:

- + Khuyến khích sử dụng phương tiện công cộng, đi bộ, đạp xe thay vì sử dụng ô tô cá nhân.

- + Đẩy mạnh sử dụng xe điện, xe hybrid thay cho các phương tiện sử dụng nhiên liệu hóa thạch.

+ Đảm bảo bảo trì, kiểm tra định kỳ các phương tiện giao thông để giảm thiểu khí thải.

- Thúc đẩy sử dụng năng lượng tái tạo:

+ Khuyến khích sử dụng các nguồn năng lượng sạch như năng lượng mặt trời, gió thay cho năng lượng từ nhiên liệu hóa thạch (than, dầu, khí đốt).

+ Đầu tư vào công nghệ năng lượng hiệu quả và giảm khí thải từ các nhà máy.

- Kiểm soát khí thải từ các nhà máy:

+ Áp dụng các công nghệ xử lý khí thải hiện đại, đảm bảo các nhà máy không phát tán quá mức các chất ô nhiễm ra môi trường.

+ Khuyến khích việc tái chế và xử lý chất thải công nghiệp, thay vì xả trực tiếp ra không khí.

- Quản lý chất thải và xử lý chất thải hiệu quả:

+ Giảm thiểu việc đốt rác thải ngoài trời, vì việc này tạo ra nhiều khí độc hại như CO₂, dioxin, và các hợp chất khác.

+ Khuyến khích tái chế và phân loại rác thải tại nguồn.

- Bảo vệ và phát triển hệ sinh thái xanh:

+ Tăng cường trồng cây xanh, đặc biệt là cây cối ở khu vực đô thị để cải thiện chất lượng không khí.

+ Bảo vệ và phục hồi các khu rừng tự nhiên, vì cây xanh có khả năng hấp thụ các chất ô nhiễm và tạo ra oxy.

- Tăng cường giáo dục và tuyên truyền về bảo vệ môi trường:

+ Nâng cao nhận thức cộng đồng về tác hại của ô nhiễm không khí đối với sức khỏe và môi trường.

+ Khuyến khích các hành động giảm thiểu ô nhiễm từ cá nhân như không đốt rác bừa bãi, hạn chế sử dụng sản phẩm chứa hóa chất độc hại.

- Phát triển các khu vực xanh và các giải pháp công nghệ thông minh:

+ Xây dựng các khu vực xanh, công viên để giảm nhiệt độ và ô nhiễm không khí.

+ Ứng dụng công nghệ giám sát chất lượng không khí để cảnh báo sớm và có biện pháp xử lý kịp thời.

4. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cần thực hiện

- Giảm thiểu ô nhiễm từ chất thải sinh hoạt:

+ Quản lý và xử lý rác thải hiệu quả: Cải thiện hệ thống thu gom và xử lý rác thải để tránh tình trạng rác thải nhựa, hóa chất, và các chất thải khác đổ trực tiếp vào

nguồn nước.

- + Tái chế và phân loại rác thải: Khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn, giảm thiểu lượng chất thải hữu cơ và vô cơ xả thẳng ra hệ thống thoát nước.

- Kiểm soát ô nhiễm từ công nghiệp:

- + Giám sát và kiểm soát chất thải công nghiệp: Các nhà máy cần thực hiện việc xử lý và giảm thiểu chất thải độc hại trước khi xả ra môi trường. Chính phủ cần có quy định chặt chẽ về tiêu chuẩn xả thải.

- + Ứng dụng công nghệ sản xuất sạch: Khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng công nghệ sản xuất ít gây ô nhiễm, đồng thời xử lý và tái sử dụng nước thải công nghiệp.

- Kiểm soát ô nhiễm từ nông nghiệp:

- + Giảm sử dụng hóa chất nông nghiệp: Hạn chế việc sử dụng phân bón hóa học, thuốc trừ sâu trong sản xuất nông nghiệp, thay vào đó là các biện pháp sinh học và hữu cơ.

- + Xử lý nước thải từ chăn nuôi: Đảm bảo xử lý nước thải từ các trang trại chăn nuôi trước khi thải ra ngoài môi trường để tránh ô nhiễm nguồn nước.

- Xử lý nước thải sinh hoạt:

- + Xây dựng và duy trì hệ thống xử lý nước thải hiệu quả: Các khu đô thị và nông thôn cần có hệ thống xử lý nước thải đúng tiêu chuẩn, không để nước thải sinh hoạt chưa qua xử lý xả thẳng vào các dòng sông, ao hồ.

- + Xây dựng các hệ thống lọc và xử lý nước gia đình: Khuyến khích người dân sử dụng các hệ thống xử lý nước tại nhà, đặc biệt là ở khu vực chưa có hệ thống thoát nước và xử lý nước thải.

- Bảo vệ và phục hồi các nguồn nước tự nhiên:

- + Bảo vệ các khu vực sinh thái nước: Các khu vực như đầm lầy, hồ, sông cần được bảo vệ để duy trì chức năng tự làm sạch và bảo vệ nguồn nước.

- + Ngừng khai thác nước bừa bãi: Kiểm soát và hạn chế khai thác nước ngầm, đặc biệt là ở các vùng có nguy cơ cạn kiệt nguồn nước.

- Giáo dục cộng đồng về bảo vệ nguồn nước:

- + Tuyên truyền và nâng cao nhận thức: Cung cấp thông tin cho cộng đồng về tầm quan trọng của việc bảo vệ nguồn nước, hạn chế xả chất thải ra môi trường.

- + Khuyến khích hành động bảo vệ nước: Tổ chức các hoạt động như dọn dẹp bờ sông, bờ biển, và các chiến dịch làm sạch nguồn nước để nâng cao ý thức cộng đồng.

- Ứng dụng công nghệ giám sát và cảnh báo ô nhiễm:

- + Công nghệ giám sát nguồn nước: Đầu tư vào công nghệ giám sát chất lượng

nguồn nước để có thể phát hiện ô nhiễm sớm và đưa ra các biện pháp xử lý kịp thời.

- + Dự báo và cảnh báo ô nhiễm: Phát triển các hệ thống cảnh báo ô nhiễm nguồn nước dựa trên dữ liệu thu thập từ cảm biến và hệ thống phân tích.

- Xử lý ô nhiễm từ hoạt động du lịch:

- + Quản lý hoạt động du lịch: Các khu vực du lịch gần nguồn nước cần có quy định về việc xử lý nước thải, vệ sinh môi trường để hạn chế ô nhiễm.

5. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm rác thải cần thực hiện

- Giảm thiểu lượng rác thải phát sinh:

- + Tăng cường sử dụng sản phẩm tái sử dụng: Khuyến khích sử dụng các sản phẩm có thể tái sử dụng như bình nước, túi vải, hộp cơm thay vì sử dụng sản phẩm dùng một lần (như ống hút nhựa, túi nilon).

- + Hạn chế việc sử dụng bao bì nhựa: Khuyến khích sử dụng bao bì thân thiện với môi trường (như túi giấy, bao bì phân hủy sinh học).

- + Chuyển sang mô hình tiêu dùng bền vững: Tăng cường việc tiêu thụ những sản phẩm có ít hoặc không có rác thải, đồng thời thay đổi thói quen tiêu dùng của người dân, ví dụ như giảm sử dụng sản phẩm đóng gói một lần.

- Tái chế và tái sử dụng rác thải:

- + Phân loại rác thải tại nguồn: Khuyến khích người dân phân loại rác thải ngay từ khi sinh hoạt, phân loại rõ ràng giữa rác thải hữu cơ và vô cơ để dễ dàng xử lý và tái chế.

- + Tái chế vật liệu: Xây dựng các cơ sở tái chế để xử lý các loại vật liệu như giấy, nhựa, kim loại, thủy tinh thành sản phẩm mới, hạn chế tối đa việc xả thải ra môi trường.

- + Khuyến khích tái sử dụng: Thúc đẩy việc tái sử dụng các sản phẩm cũ thay vì vứt bỏ, ví dụ như sửa chữa đồ dùng, đồ điện tử thay vì thay mới.

- Giảm thiểu việc đốt rác thải ngoài trời:

- + Cấm đốt rác thải ngoài trời: Tăng cường kiểm soát và xử phạt các hành vi đốt rác thải bừa bãi, vì việc này không chỉ gây ô nhiễm không khí mà còn có thể tạo ra các chất độc hại ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

- + Xử lý rác thải bằng công nghệ tiên tiến: Ứng dụng công nghệ xử lý rác thải hiện đại như đốt rác với công nghệ thu hồi năng lượng, hoặc chôn lấp hợp vệ sinh để giảm thiểu ảnh hưởng tới môi trường.

- Tăng cường giáo dục và tuyên truyền về bảo vệ môi trường

- + Tuyên truyền về tác hại của rác thải: Nâng cao nhận thức cộng đồng về tác hại của ô nhiễm do rác thải gây ra, khuyến khích việc thay đổi thói quen sử dụng và xử lý rác thải.

+ Hướng dẫn người dân về cách phân loại rác thải: Cung cấp các thông tin cụ thể và dễ hiểu về cách phân loại và xử lý rác thải tại hộ gia đình.

- Cải thiện hệ thống thu gom và xử lý rác thải:

+ Đầu tư vào hệ thống thu gom rác thải hiệu quả: Phát triển và cải thiện hệ thống thu gom rác thải tại các khu vực đô thị và nông thôn, bảo đảm rác thải được thu gom kịp thời và không gây ô nhiễm.

+ Xử lý rác thải một cách hiệu quả: Đảm bảo các khu vực xử lý rác thải có công nghệ hiện đại, giảm thiểu ô nhiễm và có thể tái sử dụng năng lượng hoặc vật liệu từ rác thải.

- Phát triển công nghệ xanh và sáng kiến đổi mới trong xử lý rác

+ Ứng dụng công nghệ sinh học và công nghệ mới trong xử lý rác: Sử dụng công nghệ sinh học, công nghệ phân hủy sinh học để xử lý rác thải hữu cơ một cách hiệu quả và thân thiện với môi trường.

+ Khuyến khích sáng tạo trong việc tái chế và tái sử dụng rác: Hỗ trợ các sáng kiến và dự án nghiên cứu về công nghệ xử lý và tái chế rác thải, đặc biệt là các vật liệu khó tái chế như nhựa.

- Chính sách và quy định về quản lý rác thải:

+ Áp dụng các chính sách về thu phí rác thải: Đưa ra các quy định thu phí rác thải hoặc thưởng cho những hộ gia đình, doanh nghiệp thực hiện tốt việc phân loại và giảm thiểu rác thải.

+ Quy định nghiêm ngặt về trách nhiệm của doanh nghiệp: Đặt ra các quy định bắt buộc các doanh nghiệp phải chịu trách nhiệm trong việc tái chế bao bì sản phẩm và giảm thiểu rác thải.

+ Khuyến khích sử dụng các sản phẩm dễ phân hủy sinh học: Chính phủ có thể khuyến khích sản xuất và sử dụng các sản phẩm dễ phân hủy hoặc tái sử dụng thay vì các sản phẩm nhựa khó phân hủy.

- Xử lý rác thải nguy hại:

+ Xử lý rác thải nguy hại đúng cách: Các loại rác thải nguy hại như pin, ắc quy, hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật cần được xử lý theo các quy trình đặc biệt để tránh gây ô nhiễm môi trường.

+ Khuyến khích thu gom và tái chế rác thải nguy hại: Tạo các chương trình thu gom rác thải nguy hại tại các điểm dễ tiếp cận để người dân có thể đưa chúng đến nơi xử lý an toàn.

PHẦN VIII: DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch

Danh mục các dự án ưu tiên được xây dựng tuân thủ theo các nguyên tắc sau đây:

- Có sự tham gia góp ý của các cơ quan có liên quan: Các đề xuất dự án được đưa ra lấy ý kiến đóng góp của tất cả các cơ quan ban ngành có liên quan cả ở cấp tỉnh và địa phương;

- Tính kế thừa: Tất cả các dự án đã và đang triển khai, các dự án có trong các quyết định, chỉ đạo của UBND các cấp đều được rà soát, đánh giá;

- Tính khoa học: Các đề xuất dự án được đánh giá và lựa chọn dựa trên các tiêu chí được ra có cơ sở khoa học theo các bước đảm bảo tính lô gic trong quá trình đánh giá và lựa chọn dự án;

- Áp dụng cách tiếp cận tích hợp: Các mối tương quan, liên kết giữa các ngành luôn được tính đến khi đánh giá dự án.

Quy trình lựa chọn danh mục dự án, đề xuất thứ tự ưu tiên và phân kỳ các dự án của tỉnh được thực hiện như sau:

+ Bước 1: Đề xuất tổng hợp các nhóm dự án

Ở bước đầu tiên, tất cả các đề xuất dự án có liên quan đến triển khai Quy hoạch sẽ được thu thập, lựa chọn và đưa vào danh sách dài các dự án được đề xuất xem xét, đánh giá để lựa chọn.

+ Bước 2: Lập danh sách ngắn các nhóm dự án ưu tiên triển khai

Sử dụng các *Tiêu chí xác định dự án ưu tiên của thành phố* để đánh giá, sơ chọn các dự án đưa vào danh sách ngắn. Theo đó, lựa chọn các dự án đã có trong Quy hoạch cấp trên đưa vào danh sách ưu tiên. Tiếp theo lựa chọn các dự án chưa được triển khai trong giai đoạn quy hoạch vào danh sách ngắn. Các dự án chuyển tiếp không được đưa vào danh sách ngắn hạn để đánh giá thứ tự ưu tiên nhưng vẫn được đưa vào danh sách dự án để cân đối, tính toán nguồn lực.

Kết quả của Bước 2 gồm 03 danh sách: (1) Danh sách các dự án cấp trên phân bổ trên địa bàn thành phố; (2) Danh sách ngắn các dự án lựa chọn; (3) Danh sách các dự án chuyển tiếp. Trong đó Danh sách ngắn các dự án chọn sẽ tiếp tục được sử dụng trong Bước tiếp theo.

Bước 3: Xác định các nhóm dự án trọng điểm đột phá

Các dự án sẽ được phân thành các nhóm ngành lớn để xác định thứ tự ưu tiên trong từng nhóm ngành và xác định các dự án đột phá.

TT	Các chương trình, dự án dự kiến ưu tiên đầu tư	Giai đoạn		Nguồn vốn dự kiến
		Ngắn hạn	Dài hạn	
		(2025-2030)	(2030-2040)	

I	Các dự án thúc đẩy phát triển kinh tế			
	Các dự án phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	x	x	NSNN + XHH
	Các dự án thúc đẩy phát triển kinh tế hợp tác xã nông nghiệp	x		NSNN + XHH
II	Hạ tầng xã hội			
	Nâng cấp, cải tạo, mở rộng các cơ sở giáo dục hiện trạng (trường Tiểu học, trường Mầm non)	x		NSNN
	Nâng cấp, cải tạo các nhà văn hóa xã, ấp	x		NSNN
	Xây dựng mới 1 trường THCS	x		NSNN
	Xây dựng mới 1 trường tiểu học	x		NSNN
	Xây dựng mới 1 trường mầm non	x		NSNN
	Xây dựng mới các trung tâm VHTDTT, sân chơi, sân tập luyện	x		NSNN
III	Cơ sở hạ tầng			
1	Hạ tầng giao thông			
a	Đường giao thông			
	Xây mới đường Vành Đai 2	x	x	NSNN
	Nâng cấp, cải tạo đường Ngô Quyền	x	x	NSNN
	Nâng cấp, cải tạo đường Điều Xiển	x	x	NSNN
	Nâng cấp, cải tạo đường Bàu Trâm - Xuân Thọ	x	x	NSNN
	Nâng cấp, cải tạo đường Hồ Thị Hương	x	x	NSNN
b	Hầm, Cầu			
	Xây mới Hầm chui đường sắt Bắc Nam trên trục đường Vành Đai 2	x	x	NSNN
	Xây với cầu vượt hầm chui đường sắt trên trục đường Điều Xiển	x	x	NSNN
2	Hạ tầng Thoát nước thải - Chất thải rắn - Nghĩa trang			
	Xây mới Nhà máy xử lý nước thải	x		NSNN

2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện

Việc huy động và tạo nguồn lực thực hiện đòi hỏi một sự kết hợp giữa các nguồn lực tài chính, chính sách hỗ trợ, sự tham gia của cộng đồng và các doanh nghiệp, cùng với việc áp dụng công nghệ và sáng tạo trong quản lý tài chính. Chính phủ cần tạo ra một môi trường thuận lợi để thu hút đầu tư và tối ưu hóa nguồn lực, đồng thời đảm bảo tính bền vững và hiệu quả trong thực hiện các đề án quy hoạch.

- Huy động nguồn lực tài chính từ ngân sách nhà nước

+ Chính sách ưu tiên từ ngân sách trung ương và địa phương: Chính phủ và các cấp chính quyền địa phương cần có kế hoạch phân bổ ngân sách cho các dự án quy

hoạch, ưu tiên cho những đồ án có tính cấp bách, chiến lược và ảnh hưởng lớn đến sự phát triển kinh tế-xã hội.

+ Hỗ trợ từ các quỹ phát triển: Các quỹ phát triển của Nhà nước có thể được sử dụng để hỗ trợ tài chính cho những đồ án quy hoạch mang tính đột phá hoặc có liên quan đến bảo vệ môi trường, phát triển bền vững.

- Thu hút đầu tư từ khu vực tư nhân

+ Tạo cơ chế hợp tác công - tư (PPP): Xây dựng cơ chế hợp tác công - tư để thu hút nguồn lực từ các nhà đầu tư tư nhân, đặc biệt là trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển khu đô thị, khu công nghiệp và các dự án phát triển đô thị thông minh.

+ Khuyến khích đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI): Chính phủ có thể đưa ra các chính sách ưu đãi, như miễn giảm thuế, hỗ trợ về thủ tục hành chính, nhằm thu hút vốn đầu tư nước ngoài cho các dự án quy hoạch lớn, đặc biệt là trong các lĩnh vực hạ tầng và công nghệ.

- Tạo nguồn lực từ các dự án tín dụng, vay vốn

+ Vay vốn từ các tổ chức tài chính quốc tế: Chính phủ có thể hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) để vay vốn hỗ trợ thực hiện các đồ án quy hoạch, đặc biệt là các dự án phát triển cơ sở hạ tầng hoặc bảo vệ môi trường.

+ Huy động vốn từ các ngân hàng thương mại: Các ngân hàng trong nước có thể tham gia vào việc cấp tín dụng cho các dự án quy hoạch qua các chương trình cho vay ưu đãi, nhằm thúc đẩy phát triển các khu vực quan trọng.

- Tận dụng nguồn lực đất đai

+ Cải cách và khai thác giá trị đất đai: Đất đai là một nguồn lực lớn có thể được khai thác thông qua việc thực hiện các dự án chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đấu giá đất, phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp. Chính quyền có thể tận dụng các quỹ đất để thu hút đầu tư cho các đồ án quy hoạch.

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư: Chính quyền có thể đưa ra các cơ chế chuyển nhượng đất đai hoặc thuê đất dài hạn với các điều kiện hợp lý để khuyến khích đầu tư trong các đồ án quy hoạch.

- Huy động sự tham gia của cộng đồng

+ Hợp tác với cộng đồng địa phương: Các chính quyền có thể khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong quá trình quy hoạch thông qua các chương trình đóng góp, chia sẻ lợi ích từ các dự án quy hoạch (như việc tái định cư, tạo việc làm, nâng cao chất lượng cuộc sống).

+ Đẩy mạnh chương trình đối tác cộng đồng: Các tổ chức xã hội, cộng đồng địa

phương và doanh nghiệp có thể tham gia vào việc phát triển các khu vực cụ thể của đồ án quy hoạch thông qua mô hình đối tác cộng đồng.

- Chính sách khuyến khích và ưu đãi

- + Ưu đãi thuế cho nhà đầu tư: Các nhà đầu tư tham gia vào các dự án quy hoạch có thể được hưởng các ưu đãi về thuế, phí, hỗ trợ đất đai, giúp giảm gánh nặng tài chính và thu hút vốn đầu tư.

- + Chính sách khuyến khích sáng kiến sáng tạo trong quy hoạch: Chính phủ có thể thiết lập các chương trình khuyến khích sáng kiến sáng tạo, hỗ trợ các công ty và cá nhân có giải pháp, mô hình quy hoạch mới có khả năng ứng dụng rộng rãi.

3. Giải pháp huy động vốn đầu tư

- Căn cứ theo "Suất vốn đầu tư xây dựng công trình" kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ Xây dựng.

- Căn cứ tổng mức đầu tư của các dự án đã được phê duyệt, các dự án có chủ trương đầu tư...

- + Vốn ngân sách: Tiếp tục tranh thủ sự quan tâm, hỗ trợ, giúp đỡ bộ ngành, trung Ương, ODA, tỉnh Đồng Nai để đầu tư các dự án kết cấu hạ tầng: giao thông, thủy lợi, điện, nước, ...

- + Vốn ngoài ngân sách: có vai trò quyết định đến việc thực hiện thành công các mục tiêu quy hoạch: Cải thiện môi trường đầu tư để thu hút trực tiếp hoặc gián tiếp từ nước ngoài. Ngoài ra thu hút các doanh nghiệp, đối tác, đem công nghệ tiên tiến... sẽ tác động tích cực lan tỏa. Đa dạng hóa các hình thức huy động vốn, tăng cường huy động theo ht PPP. Đẩy mạnh xã hội hóa các hoạt động sự nghiệp: giáo dục, y tế, văn hóa ,thể thao... Xây dựng cơ chế chính sách để huy động các thành phần kinh tế vào phát triển hạ tầng trong khu vực.

- Huy động vốn từ chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Đẩy mạnh việc sắp xếp lại các cơ sở nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị công lập trên địa bàn để bố trí, sử dụng đúng mục đích, đúng pháp luật, có hiệu quả, đồng thời có phương án xử lý..

- Nâng cao hiệu quả đầu tư: Đầu tư phải trọng tâm, trọng điểm, theo đúng quy hoạch, xác định thứ tự ưu tiên đầu tư...

- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, ứng dụng các thành tựu khoa học công nghệ..

- Giải pháp về bảo vệ môi trường: Tăng cường năng lực của cơ quan quản lý nhà nước về BVMT...

- Giải pháp chuyển đổi số: Ứng dụng chuyển đổi số trên nhiều lĩnh vực: Nông nghiệp, giao thông, logistic, thông tin truyền thông, y tế, giáo dục, công nghiệp...

- Đẩy mạnh cải cách hành chính, nâng cao năng lực chỉ đạo, điều hành
- Hợp tác liên kết phát triển: hợp tác các địa phương lân cận, hợp tác các tỉnh trong vùng và cả nước, hợp tác liên kết các nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức quốc tế..

4. Các giải pháp thực hiện quy hoạch

4.1. Gắn quy hoạch với xây dựng hệ thống chính trị

Xây dựng hệ thống chính trị vững mạnh gắn với quy tắc quy hoạch tổng thể phát triển vùng trên địa bàn thành phố. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và điều hành, quản lý của Nhà nước cũng như sự phối hợp giám sát của các tổ chức chính trị, xã hội đối với các phương án quy hoạch đã được phê duyệt.

4.2. Gắn quy hoạch với xây dựng hệ thống chính trị

Sau khi Quy hoạch phân khu 5 xã Bàu Trâm được phê duyệt, UBND thành phố Long Khánh tổ chức công bố và phổ biến bản quy hoạch bằng nhiều hình thức cho tất cả cán bộ, doanh nghiệp, nhân dân trong huyện và các nhà đầu tư trong và ngoài nước được biết.

4.3. Phân công nhiệm vụ các cơ quan của thành phố và các vùng lân cận trong quá trình thực hiện quy hoạch

UBND thành phố là cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện quy hoạch sau khi được phê duyệt; Báo cáo với HĐND thành phố về kết quả thực hiện quy hoạch.

- Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị là cơ quan thường trực theo dõi, tổng hợp kết quả thực hiện công tác quy hoạch. Là đơn vị chủ trì, phối hợp với các phòng, ban, đơn vị khác tham mưu cho UBND thành phố trong quá trình thực hiện Quy hoạch. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chuyên môn xây dựng kế hoạch trên cơ sở Quy hoạch đã được phê duyệt để trình HĐND-UBND thành phố xem xét, chấp thuận; đề xuất các phương án và lộ trình kêu gọi xúc tiến đầu tư trên địa bàn, phù hợp với chiến lược phát triển ngành công nghiệp, dịch vụ, du lịch trên địa bàn.

- Phòng ban chuyên môn xây dựng các đề án phát triển vùng sản xuất phù hợp với định hướng đã đặt ra về nông nghiệp, chăn nuôi, thủy sản...

- Các cơ quan khác căn cứ vào chức năng chuyên môn thực hiện các nội dung, xây dựng các đề án phát triển của ngành trên cơ sở điều kiện thực tế của huyện và định hướng của tỉnh, của huyện đã xây dựng.

PHẦN IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Đồ án quy hoạch Phân khu 5 theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được nghiên cứu theo phương pháp luận khoa học tiên tiến, phù hợp với điều kiện thành phố Long Khánh cũng như vùng tỉnh Đồng Nai. Đồ án đã đưa ra những đề xuất quan trọng về tầm nhìn, tiêu chí và các mục tiêu phát triển, định hướng không gian và chức năng cho từng khu phù hợp với quy hoạch chung thành phố Long Khánh và phù hợp với những lợi thế sẵn có, những cơ hội khi đồ án được thông qua. Các đề xuất của đồ án được xây dựng bởi phương pháp luận khoa học logic chắc chắn từ các phân tích đánh giá hiện trạng, từ bối cảnh, tầm nhìn, mục tiêu...Đầy đủ từ mô hình, định hướng, thể chế với cách tiếp cận từ dưới lên, tham vấn các bên liên quan trong từng giai đoạn triển khai lập quy hoạch. Do đó đồ án có tính khả thi và hiệu quả cao.

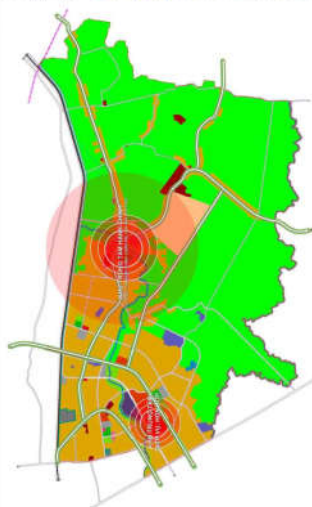
Đồ án đã cập nhật và có các đề xuất dựa trên quy hoạch chung thành phố Long Khánh và các đồ án có liên quan (cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh, cấp thành phố) đảm bảo tính phù hợp và thống nhất nội dung giữa các đồ án khác nhau. Góp phần cụ thể hóa quy hoạch chung thành phố Long Khánh, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

Việc tổ chức tốt không gian các khu chức năng, hệ thống kỹ thuật hạ tầng xây dựng hoàn chỉnh, nối kết thuận lợi với các khu chức năng trong và ngoài phạm vi nghiên cứu sẽ là động lực phát triển kinh tế của địa phương.

Bên cạnh đó khi quy hoạch được phê duyệt sẽ tạo điều kiện nâng cao năng lực quản lý đô thị, thu hút được các nhà đầu tư, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế chung của khu vực nghiên cứu cũng như của thành phố Long Khánh.

2. Kiến nghị

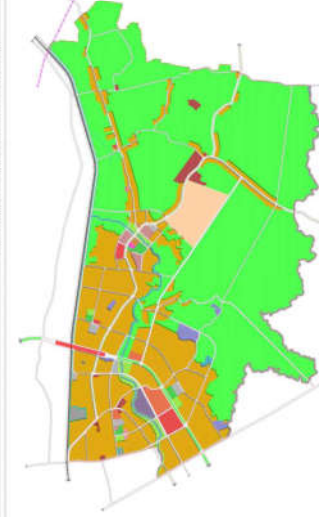
Kính đề nghị Hội đồng thẩm định quy hoạch xem xét thẩm định, UBND thành phố Long Khánh xem xét phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai để triển khai các bước tiếp theo.

[illegible]

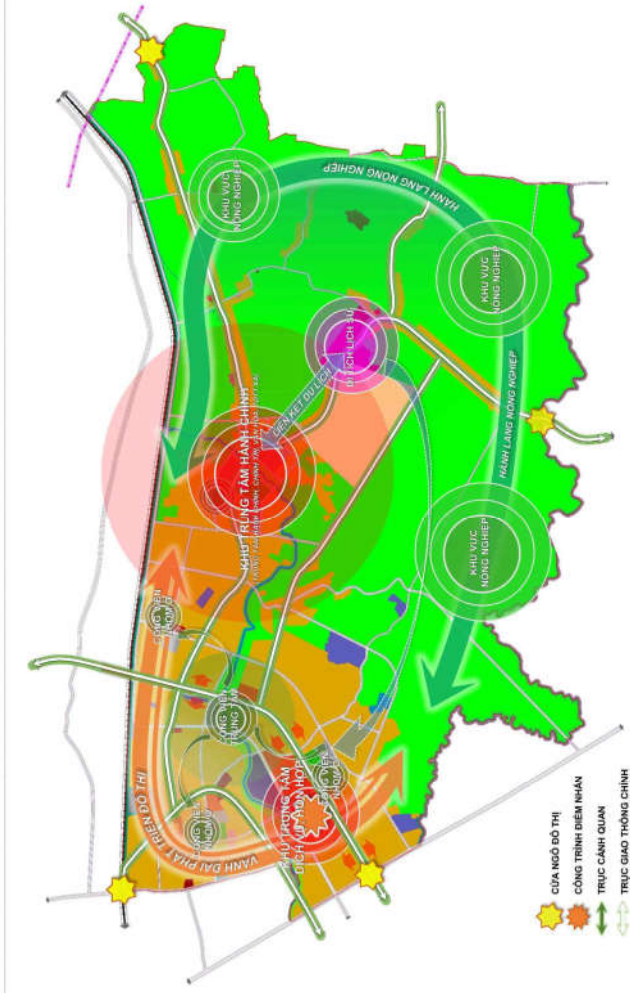
TRƯỜNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ÁP DỤNG VÀO KHU VỰC CỦA HỒ SỔ THI ĐỀ TẠO RA NHỮNG BÀI ĐỀM THU HÚT TRIẾT, TẠO
DƯỚI KHÔNG GIAN THƯƠNG MẠI, HỖI HỢP ĐƯỢC THEO ĐƯỜNG VÀNG ĐÀ VÀ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH, TRONG CÁC KHU VỰC TÊN LỊCH.



SẢNH QUAN ĐỒ THI KHU VỰC TRUNG TÂM



КНИГУ САС О ВНО



KHUNG THIẾT KẾ ĐỒ THI TỔNG THỂ

[illegible]

MINH HÒA GIẢI PHÁP PHÒNG DẠO CẦN YANM BỜ KÉ KHAI THÁC TÂM NHÚN

[illegible]

