

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

----- o0o -----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 1
TẠI CÁC PHƯỜNG XUÂN AN, PHƯỜNG XUÂN BÌNH,
PHƯỜNG XUÂN HÒA, PHƯỜNG PHÚ BÌNH THEO
QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH,
TỈNH ĐỒNG NAI**



Long Khánh, Năm 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 1
TẠI CÁC PHƯỜNG XUÂN AN, PHƯỜNG XUÂN BÌNH,
PHƯỜNG XUÂN HÒA, PHƯỜNG PHÚ BÌNH THEO
QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH,
TỈNH ĐỒNG NAI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH NV&ĐAQH
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

LIÊN DANH ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY NIKKEN SEKKEI LTD



GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH
TANAKA WATARU
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ
XÂY DỰNG ACUD 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 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 tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 được phê duyệt tại Quyết định số 1572/QĐ-UBND ngày 04/7/2023	4
3.1. Tên, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch	4
3.2. Mục tiêu lập quy hoạch.....	5
3.3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch	5
3.4. Các điểm lưu ý khi triển khai đồ án quy hoạch phân khu	6
PHẦN II: ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	8
1. Điều kiện tự nhiên	8
1.1. Địa hình địa mạo.....	8
1.2. Thủy văn	8
1.3. Khí hậu và biến đổi khí hậu	8
1.4. Địa chất	9
2. Hiện trạng kinh tế- xã hội.....	9
2.1. Dân số, phân bố dân cư và lao động.....	9
2.2. Hiện trạng phát triển kinh tế	13
3. Hiện trạng sử dụng đất.....	14
4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	15
4.1. Hiện trạng không gian, cảnh quan	15
4.2. Hiện trạng kiến trúc	16
5. Đề án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Long Khánh giai đoạn 2023-2025	24
5.1. Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 28/9/2024.....	24
5.2. Phương án sắp xếp ĐVHC cấp xã thuộc diện sắp xếp theo đề án 706/ĐA-UBND của UBND thành phố Long Khánh	25
6. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở	26
6.1. Công trình trụ sở cơ quan	26
6.2. Công trình giáo dục	28
6.3. Công trình thương mại, dịch vụ.....	29
6.4. Công trình y tế	30
6.5. Công trình văn hóa, thể dục thể thao	31
6.6. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.....	33
6.7. Công trình an ninh quốc phòng	34
6.8. Công trình công viên cây xanh công cộng	35

6.9. Công trình nhà ở	36
7. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật.....	37
7.1. Hiện trạng giao thông	37
7.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật.....	40
7.3. Hiện trạng cấp nước	45
7.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị.....	46
7.5. Hiện trạng thông tin liên lạc	48
7.6. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	50
8. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn	52
9. Các vấn đề cần giải quyết.....	54
9.1. Đánh giá tổng hợp.....	54
9.2. Các vấn đề cần giải quyết.....	55
PHẦN III: CÁC TIỀN ĐỀ VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN.....	56
1. Quan điểm.....	56
2. Các yêu cầu, định hướng phân khu trong quy hoạch chung	56
3. Dự báo các chỉ tiêu quy hoạch.....	61
3.1. Dự báo về quy mô dân số và nhu cầu sử dụng đất	61
3.2. Dự báo chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	62
PHẦN IV: ĐỊNH HƯỚNG TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	67
1. Nguyên tắc chung	67
1.1. Tính tổng thể và đồng bộ	67
1.2. Phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.....	67
1.3. Tính linh hoạt và thích ứng.....	67
1.4. Ưu tiên phát triển giao thông và hạ tầng kỹ thuật	67
1.5. Bảo tồn giá trị văn hóa và lịch sử	67
1.6. Hiệu quả kinh tế và thu hút đầu tư.....	67
2. Tầm nhìn và giải pháp tổ chức không gian	68
2.1. Tầm nhìn	68
2.2. Giải pháp tổ chức không gian	70
2.3. Quy hoạch sử dụng đất	77
2.4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu tính toán	77
2.5. Vị trí, quy mô cấu trúc các đơn vị ở	100
2.6. Quy mô các công trình hạ tầng xã hội	100
PHẦN V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	104
1. Nguyên tắc chung	104
2. Tổ chức không gian cảnh quan các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị.....	104
PHẦN VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ.....	122
1. Quy hoạch giao thông.....	122

1.1. Cơ sở thiết kế	122
1.2. Nguyên tắc thiết kế	122
1.3. Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông.....	123
2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	127
2.1. Cơ sở thiết kế	127
2.2. Nguyên tắc thiết kế	128
2.3. Giải pháp quy hoạch cao độ nền.....	128
2.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa.....	129
2.5. Giải pháp phòng chống lũ tiêu thoát lũ, phòng chống thiên tai	132
2.5.1. Giải pháp chung.....	132
2.5.2. Giải pháp cụ thể.....	133
3. Quy hoạch cấp nước	134
3.1. Cơ sở thiết kế	134
3.2. Chỉ tiêu thiết kế.....	134
3.3. Nhu cầu cấp nước	134
3.4. Giải pháp quy hoạch cấp nước	138
4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	139
4.1. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải.....	139
4.2. Quy hoạch quản lý chất thải rắn	141
4.3. Quy hoạch quản lý nghĩa trang.....	142
5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng	144
5.1. Cơ sở thiết kế	144
5.2. Nguyên tắc thiết kế	144
5.3. Nhu cầu cấp điện	145
5.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện.....	146
5.5. Giải pháp quy hoạch cấp điện chiếu sáng.....	147
5.6. Định hướng trạm sạc xe điện.....	147
6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....	147
6.1. Tiêu chuẩn thiết kế.....	147
6.2. Nguyên tắc thiết kế	148
6.3. Nhu cầu thông tin liên lạc.....	148
6.4. Giải pháp quy hoạch thông tin liên lạc	148
PHẦN VII: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.....	149
1. Giải pháp về quản lý, giám sát môi trường	149
2. Giải pháp kỹ thuật	149
3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí cần thực hiện	150
4. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cần thực hiện.....	150
5. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm rác thải cần thực hiện.....	150
PHẦN VIII: QUY HOẠCH KHÔNG GIAN XÂY DỰNG NGẦM ĐÔ THỊ.....	151
1. Mục tiêu.....	151
1.1. Bối cảnh và sự cần thiết.....	151
1.2. Mục tiêu	151

2. Nguyên tắc và định hướng chung	151
2.1. Quan điểm cơ bản	151
2.2. Các yêu cầu và lưu ý khi phát triển	151
3. Định hướng phát triển theo khu vực.....	152
3.1. Nguyên tắc chung	152
3.2. Khu vực ưu tiên phát triển không gian ngầm:	152
PHẦN IX: DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	153
1. Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch.....	153
2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện	153
3. Các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước ...	155
PHẦN IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	157
1. Kết luận.....	157
2. Kiến nghị	157

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Thống kê dân số trung bình của các phường Phân khu 1 giai đoạn 2019-2023	9
Bảng 2: Thống kê dân số dân tộc thiểu số các phường Phân khu 1	11
Bảng 3: Bảng tổng hợp mật độ dân số Phân khu 1 (năm 2023).....	11
Bảng 4: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất Phân khu 1	14
Bảng 5: Thống kê các công trình trụ sở cơ quan trên địa bàn	26
Bảng 6: Thống kê các công trình giáo dục trên địa bàn	28
Bảng 7: Thống kê các công trình thương mại dịch vụ trên địa bàn	29
Bảng 8: Thống kê các công trình y tế trên địa bàn.....	31
Bảng 9: Bảng thống kê các công trình văn hoá, thể dục thể thao trên địa bàn	32
Bảng 10: Bảng thống kê các công trình tôn giáo tín ngưỡng trên địa bàn	33
Bảng 11: Thống kê các khu vực đất an ninh, quốc phòng trên địa bàn.....	35
Bảng 12: Thống kê các dự án đang triển khai	52
Bảng 13: Bảng tổng hợp nhu cầu xã hội cần bổ sung đối với đơn vị ở	65
Bảng 14: Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.....	78
Bảng 15: Bảng tính toán nhu cầu dùng nước cho khu vực lập quy hoạch đến giai đoạn năm 2030	136
Bảng 16: Bảng tính toán nhu cầu dùng nước cho khu vực lập quy hoạch đến giai đoạn năm 2040	137
Bảng 17: Bảng thống kê khối lượng hạng mục cấp nước	138
Bảng 18: Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải cho khu vực dự án đến năm 2040.	140
Bảng 19: Bảng tính toán khối lượng chất thải rắn đến năm 2030	141
Bảng 20: Tổng hợp nhu cầu phụ tải Phân khu 1 đến năm 2030 và 2040.....	145
Bảng 21: Tổng hợp khối lượng cấp điện Phân khu 1	146
Bảng 22: Tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc Phân khu 1	148

DANH MỤC BIỂU

Biểu 1: Biểu dân số trung bình của Phân khu 1 so với toàn thành phố Long Khánh giai đoạn 2019-2030	10
Biểu 2: Biểu tốc độ gia tăng dân số của Phân khu 1 giai đoạn 2019-2023	10
Biểu 3: Tổng nhu cầu phụ tải Phân khu 1 theo thành phần phụ tải.....	145

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Vị trí phân khu 1 trong Quy hoạch chung thành phố Long Khánh.....	5
Hình 2: Hiện trạng địa hình Phân khu 1	8
Hình 3: Hiện trạng phân bố dân cư	12
Hình 4: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất	15
Hình 5: Phân vùng cảnh quan đô thị	16
Hình 6: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Tây.....	17
Hình 7: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Bắc	18
Hình 8: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Đông	19
Hình 9: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Nam	20
Hình 10: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Đông Nam	21
Hình 11: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Tây Nam	22
Hình 12: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc đường trục chính Cách mạng tháng tám (khu vực trung tâm hành chính thành phố Long Khánh)	23
Hình 13: Sơ đồ vị trí các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Long Khánh trước và sau khi điều chỉnh ranh giới theo Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15	24
Hình 14: Hiện trạng vị trí các công trình trụ sở cơ quan.....	26
Hình 15: Kiến trúc cảnh quan một số công trình trụ sở cơ quan.....	28
Hình 16: Hiện trạng vị trí các công trình giáo dục	28
Hình 17: Kiến trúc cảnh quan một số công trình giáo dục	29
Hình 18: Hiện trạng vị trí các công trình thương mại dịch vụ	30
Hình 19: Kiến trúc cảnh quan các công trình thương mại dịch vụ.....	30
Hình 20: Hiện trạng vị trí các công trình y tế.....	31
Hình 21: Hiện trạng vị trí các công trình văn hoá, thể dục thể thao.....	32
Hình 22: Kiến trúc cảnh quan các công trình văn hoá, thể dục thể thao.....	32
Hình 23: Hiện trạng vị trí các công trình tôn giáo tín ngưỡng	33
Hình 24: Kiến trúc cảnh quan các công trình tôn giáo, tín ngưỡng	34
Hình 25: Hiện trạng vị trí các công trình an ninh- quốc phòng.....	35
Hình 26: Hiện trạng vị trí các công viên, cây xanh công cộng	36
Hình 27: Kiến trúc cảnh quan các công viên cây xanh	36
Hình 28: Hiện trạng phân bố các công trình nhà ở.....	37
Hình 29: Hiện trạng công trình nhà ở.....	37
Hình 30: Hiện trạng tuyến Quốc lộ 1A đoạn đi qua thành phố Long Khánh.....	38
Hình 31: Mặt cắt ngang giao thông đường hiện trạng.....	39
Hình 32: Hiện trạng bến xe khách Long Khánh.....	39
Hình 33: Hiện trạng đường sắt Bắc Nam và Ga Long Khánh.....	40
Hình 34: Hiện trạng hệ thống giao thông	40

Hình 35: Hiện trạng cao độ nền Phân khu 1	41
Hình 36: Lưu vực thoát nước tự nhiên phân khu 1	42
Hình 37: Vị trí điểm ngập lụt số 1	42
Hình 38: Vị trí điểm ngập lụt số 2	43
Hình 39: Vị trí điểm ngập lụt số 3	43
Hình 40: Tuyến mương thoát nước hiện trạng	44
Hình 41: Tuyến mương B2000-3000 thoát lũ phía Tây Phân khu 1	44
Hình 42: Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa	45
Hình 43: Hiện trạng đài nước Phân khu 1	45
Hình 44: Hiện trạng hệ thống cấp nước	46
Hình 45: Hiện trạng 110kV Long Khánh và đường dây	47
Hình 46: Hiện trạng tuyến điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng	47
Hình 47: Hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị	48
Hình 48: Hiện trạng tuyến cáp thông tin	49
Hình 49: Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc	49
Hình 50: Hiện trạng hệ thống thoát nước thải	50
Hình 51: Hiện trạng hệ thống nghĩa trang	51
Hình 52: Sơ đồ định hướng mật độ xây dựng	58
Hình 53: Sơ đồ định hướng tầng cao	59
Hình 54: Mặt cắt tuyến đường Cách Mạng Tháng 8 nổi dài	60
Hình 55: Khu vực phát triển đô thị mới tại phân khu 1	70
Hình 56: Sơ đồ bố trí các trường mầm non	101
Hình 57: Sơ đồ bố trí các trường tiểu học, THCS và THPT	101
Hình 58: Minh họa nhà ở xã hội và các khu vực tiện ích công cộng bên trong	102
Hình 59: Minh họa tổ chức không gian Khu vực trung tâm mới của đô thị phát triển phức hợp đa chức năng	106
Hình 60: Minh họa tổ chức không gian chức năng văn hóa – thể thao tại khu vực trung tâm đô thị	107
Hình 61: Bố trí chức năng đô thị trên trục đường chính Đông Tây (đường Cách mạng tháng tám)	108
Hình 62: Phối cảnh minh họa khu vực trung tâm	109
Hình 63: Định hướng cụ thể hóa bố trí đường sắt đô thị và ga trên cơ sở Quy hoạch tỉnh Đồng Nai	110
Hình 64: Minh họa kết nối ga đường sắt đô thị với các công trình lân cận	111
Hình 65: Minh họa phát triển không gian ven suối hiện trạng	116
Hình 66: Minh họa mạng lưới kết nối thiên nhiên từ suối vào các chức năng đô thị	116
Hình 67: Phối cảnh minh họa khu vực ven suối	117

Hình 68: Kinh nghiệm phát triển không gian ven sông suối tại Aarhus	118
Hình 69: Kinh nghiệm phát triển không gian ven sông suối tại Yokohama.....	119
Hình 70: Hình ảnh minh họa các dạng tường chắn, kè	129
Hình 71: Sơ đồ vị trí nghĩa trang tập trung trên địa bàn thành phố Long Khánh	143

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập quy hoạch

(1) 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 (Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Thành phố Long Khánh đã được lập và phê duyệt (Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/08/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Trong các định hướng phát triển không gian của đồ án Quy hoạch chung thành phố Long Khánh, định hướng quan trọng nhất là xây dựng trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại dịch vụ tại khu vực thành phố và trực thuộc phân khu 1 của đồ án. Thành phố Long Khánh sẽ là đô thị loại II trong tương lai, nên 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. Vì vậy, để hiện thực hóa định hướng Quy hoạch chung Thành phố, cần sớm bắt đầu chuẩn bị thực hiện phát triển phân khu 1 của đồ án.

(2) Mô hình đô thị tập trung đa cực

- 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...

- Với vai trò là Phân khu trung tâm của thành phố, tập trung nhiều chức năng đô thị đặc biệt là vai trò trung tâm điều hành, liên kết các ngành nghề liên quan nhằm thúc đẩy sự phát triển của toàn đô thị.

(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 trung tâm của thành phố.

(4) Phát huy vai trò của trục chính Đông Tây và trục chính Bắc Nam

- Để tăng cường liên kết khu vực hiện hữu với đô thị mới phía Tây, kéo dài tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám đi về phía Tây, hình thành trục chính Đông Tây cho đô thị.

- Tuyến đường Vành Đai sau khi được xây dựng sẽ phân luồng giao thông đối ngoại đi ra ngoài đô thị trung tâm, tuyến QL1A hiện hữu sẽ trở thành trục chính Bắc Nam cho đô thị trung tâm.

- Phân khu 1 với vai trò là đô thị trung tâm, là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại dịch vụ sẽ phát huy tối đa tiềm năng phát triển của các trục giao thông chính này trong tương lai.

2. Căn cứ lập quy hoạch

2.1. Các 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;
- 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;

- 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 1572/QĐ-UBND ngày 04/07/2023 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hoà, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình 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 3/7/2024 của Thủ tướng Chính Phủ;

- Kế hoạch thực hiện Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 20/9/2024 của Thủ tướng Chính Phủ;

- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 Thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- 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 thể 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 thể được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 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 thể được phê duyệt tại Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 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;

- 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 tọa 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 tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 được phê duyệt tại Quyết định số 1572/QĐ-UBND ngày 04/7/2023

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 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hoà, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình (nay là phường Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hoà và Phú Bình theo QĐ) 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 : phạm vi lập quy hoạch bao gồm toàn bộ các phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hoà, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình; có ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp các phân khu 4, 5 tại phường Bàu Trâm, Bảo Vinh.

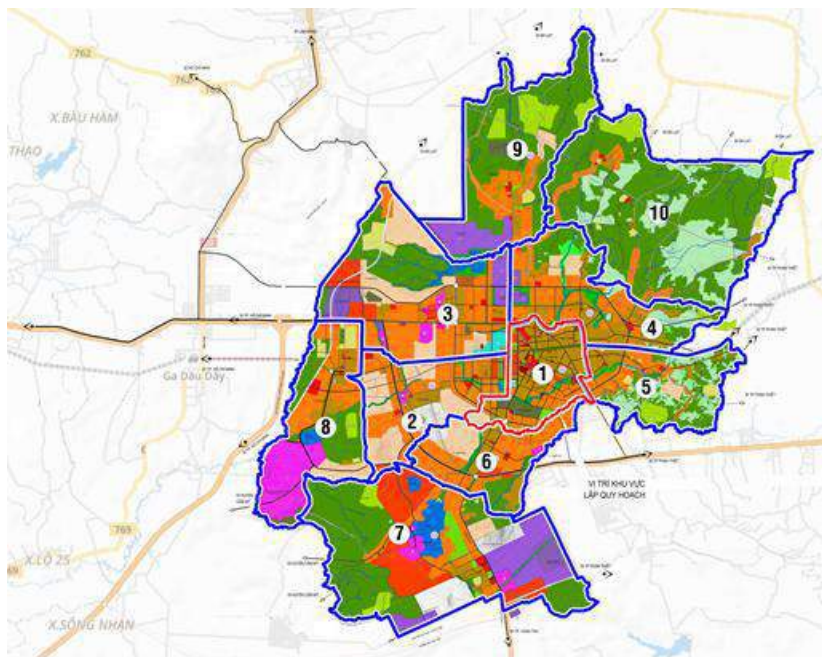
- Phía Tây giáp các phân khu 2, 3 tại phường Bàu Sen, Suối Tre.

- Phía Nam giáp phân khu 6 tại phường Xuân Tân.

- Phía Bắc giáp phân khu 4 tại phường Bảo Vinh.

Quy mô diện tích khoảng 952,5 ha.

Quy mô dân số khoảng 70.200 người (năm 2030) và khoảng 72.500 (năm 2040).



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

3.2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hoá 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 1 bao gồm các phường Xuân An, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Phú Bình với vai trò là đô thị trung tâm, là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại dịch vụ của thành phố Long Khánh.
- Quy hoạch phát triển theo định hướng cải tạo, nâng cấp khu vực hiện hữu kết hợp với phát triển khu đô thị mới ở phía Nam đáp ứng nhu cầu nhà ở, các hoạt động

thương mại, dịch vụ.... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ, đảm bảo các yêu cầu phát triển bền vững, tạo điểm nhấn trong việc xây dựng hình ảnh hiện đại của đô thị tại khu vực trung tâm của thành phố Long Khánh.

- Di dời các cơ sở sản xuất không phù hợp ra bên ngoài khu vực phát triển đô thị bổ sung hoàn thiện, nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Cải tạo, chỉnh trang cảnh quan đô thị, kiến trúc các khu dân cư. Xây dựng khu dân cư mới, hiện đại, với mật độ trung bình, thấp tầng, liên kết với trục không gian cây xanh, mặt nước.

- Xây dựng hình ảnh khu đô thị trung tâm hiện đại của khu vực phía Đông, quy hoạch phát triển đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài về phía Đông, hình thành trung tâm phức hợp thương mại, dịch vụ đan xen với các khu vực dịch vụ du lịch, thể dục thể thao, quảng trường, vui chơi giải trí...

- 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 trung tâm: Khu vực đô thị trung tâm hiện hữu bao gồm 4 phường, phía Đông là khu vực ven đường Hồ Thị Hương, phía Tây là khu vực ven Quốc lộ 1A, phía Nam giáp suối hiện hữu, phía Bắc là khu vực ven đường Hồ Thị Hương. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu cấu trúc đô thị, mở rộng đô thị trung tâm về hướng Nam và hướng Tây đến tuyến đường Vành Đai.

- + 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 theo hướng phát triển đô thị Long Khánh là đô thị loại II. Tại khu vực phía Tây Quốc lộ 1A cạnh đô thị trung tâm hiện hữu, là khu vực có vị trí trung tâm của đô thị sau khi mở rộng, bố trí trọng điểm đô thị mới và tăng cường chức năng đô thị tại đây, hình thành đòn bẩy phát triển khu vực đô thị mới phía Tây. Đề xuất hình thành các chức năng trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa, trung tâm hành chính, chính trị.

- + 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 bố trí không gian kiến trúc cảnh quan: Hình thành trục chính Đông Tây và trục chính Bắc Nam.

- + Đề tăng cường liên kết khu vực hiện hữu với đô thị mới phía Tây, kéo dài tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám đi về phía Tây, hình thành trục chính Đông Tây, góp phần hình thành trọng điểm trung tâm đô thị mở rộng, đa chức năng. Lưu ý kiến trúc cảnh quan - thiết kế đô thị khu vực dọc trục đường chính khu vực.

- + Xây dựng tuyến đường vành đai thành phố, phân luồng giao thông đối ngoại đi ra ngoài đô thị trung tâm, tuyến Quốc Lộ 1A hiện hữu sẽ trở thành trục chính Bắc Nam cho đô thị trung tâm.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật xứng tầm với khu vực trung tâm mới của đô thị loại II trong tương lai, trong đó ngoài việc xây mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn định hướng cải tạo hệ thống hạ tầng hiện có, như di chuyển một số hạ tầng đường điện hiện có, hạ ngầm các tuyến đường điện và quy hoạch hành lang, quỹ đất cho việc di chuyển. Đảm bảo nối kết hạ tầng kỹ thuật với các đồ án quy hoạch đã phê duyệt và đang thực hiện triển khai.

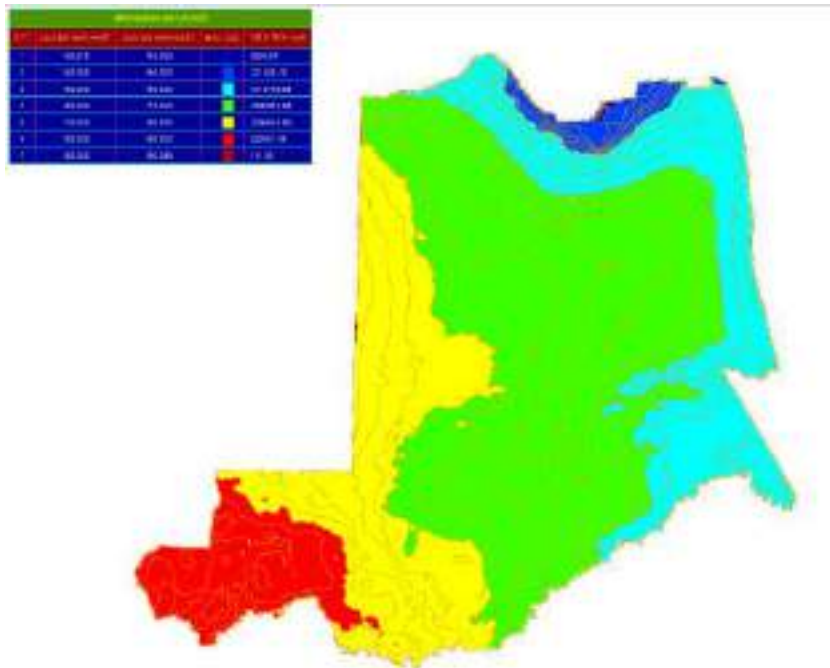
PHẦN II: ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. 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 141 - 187 m, hướng dốc địa hình từ phía Tây sang Đông và từ phía Tây Nam sang Đông Bắc.

Khu trung tâm thành phố địa hình bằng phẳng các khu vực còn lại đất có độ dốc TB: 0.009, đất chịu lực tốt, cường độ chịu nén bình quân vào khoảng 1,5 - 1,7 Kg/cm².



Hình 2: Hiện trạng địa hình Phân khu 1

1.2. 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 Kg/cm², 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.

1.3. 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°C.

+ Nhiệt độ không khí trung bình cao nhất vào tháng 4 và tháng 5 (trung bình 28.3-28,45°C, cao nhất tuyệt đối là 29-29,3°C).

- + Nhiệt độ không khí trung bình thấp nhất là tháng 12 và tháng 1 (trung bình 24-25,7°C , thấp nhất tuyệt đối là 23,1-24,5°C).
- + Nhiệt độ cao nhất 34-35°C.
- + Nhiệt độ thấp nhất 19-20°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.

1.4. 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.

2. Hiện trạng kinh tế- xã hội

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

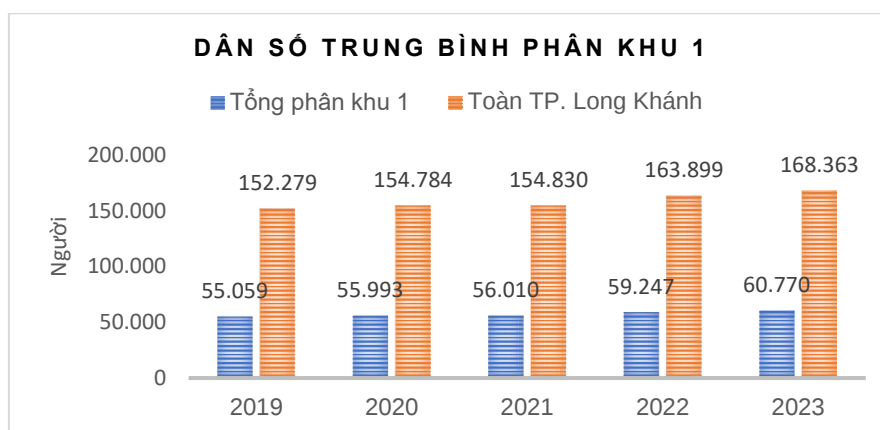
2.1.1. Dân số

- Tổng quy mô dân số trung bình hiện trạng tính đến năm 2023 của các phường Phân khu 1 là khoảng 60.770 người, duy trì ở mức ổn định chiếm khoảng 36,09% 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 48,85%, dân số nữ chiếm tỷ lệ là 51,15%.

Bảng 1: Thống kê dân số trung bình của các phường Phân khu 1 giai đoạn 2019-2023

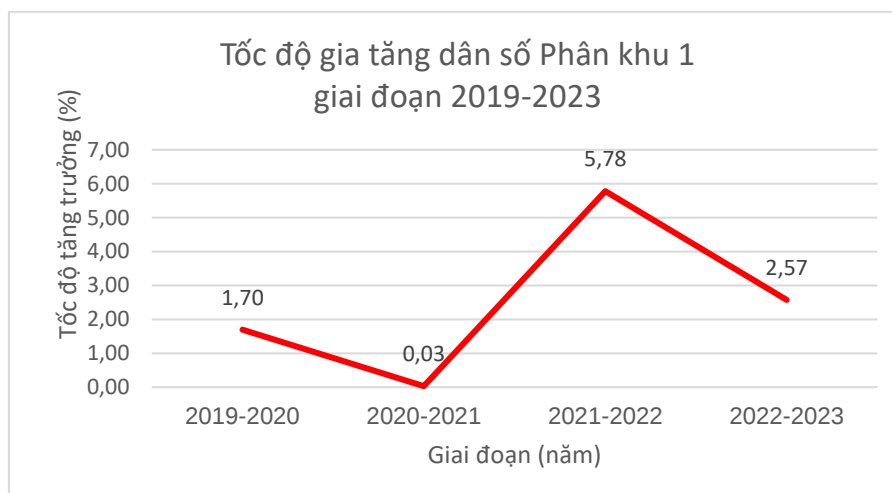
STT	Phường	Dân số trung bình (người)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1	Phường Xuân Trung	10.260	10.399	10.405	11.045	11.385
2	Phường Xuân Thanh	9.996	10.187	10.188	10.752	10.875
3	Phường Xuân Bình	7.175	7.283	7.285	7.717	7.942
4	Phường Xuân An	13.534	13.747	13.752	14.533	14.962
5	Phường Xuân Hòa	8.958	9.118	9.120	9.636	9.914
6	Phường Phú Bình	5.136	5.259	5.260	5.564	5.692
	Tổng phân khu 1	55.059	55.993	56.010	59.247	60.770
	Toàn TP. Long Khánh	152.279	154.784	154.830	163.899	168.363
	Tỷ lệ so với thành phố	36,16	36,17	36,18	36,15	36,09

Nguồn: trích niên giám thống kê – Cục thống kê TP. Long Khánh



Biểu 1: Biểu dân số trung bình của Phân khu 1 so với toàn thành phố Long Khánh giai đoạn 2019-2030

- Tốc độ gia tăng dân số trung bình so với cùng kỳ năm 2022 là 2,57%/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 phân khu 1 đạt 1,7%/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 0,03%/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 5,78%/ năm và 2021-2023 là 2,57%/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 là 2,52%/năm. Dân số đô thị là 60.770 người, tỷ lệ đô thị hoá đạt 100%.**



Biểu 2: Biểu tốc độ gia tăng dân số của Phân khu 1 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, tập trung ở các phường như: Đồng bào dân tộc Hoa sinh sống chủ yếu tại các phường Xuân An, Xuân Bình; đồng bào dân tộc Tày

sống tập trung tại phường Xuân An,.....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.

Bảng 2: Thống kê dân số dân tộc thiểu số các phường Phân khu 1

STT	Phường	Dân số phường (người)	Dân tộc thiểu số (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phường Xuân Trung	11.385	1.224	10,75
2	Phường Xuân Thanh	10.875	1.390	12,78
3	Phường Xuân Bình	7.942	875	11,02
4	Phường Xuân An	14.962	943	6,30
5	Phường Xuân Hòa	9.914	141	1,42
6	Phường Phú Bình	5.692	2.125	37,33
	Tổng phân khu 1	60.770	6.698	9,07

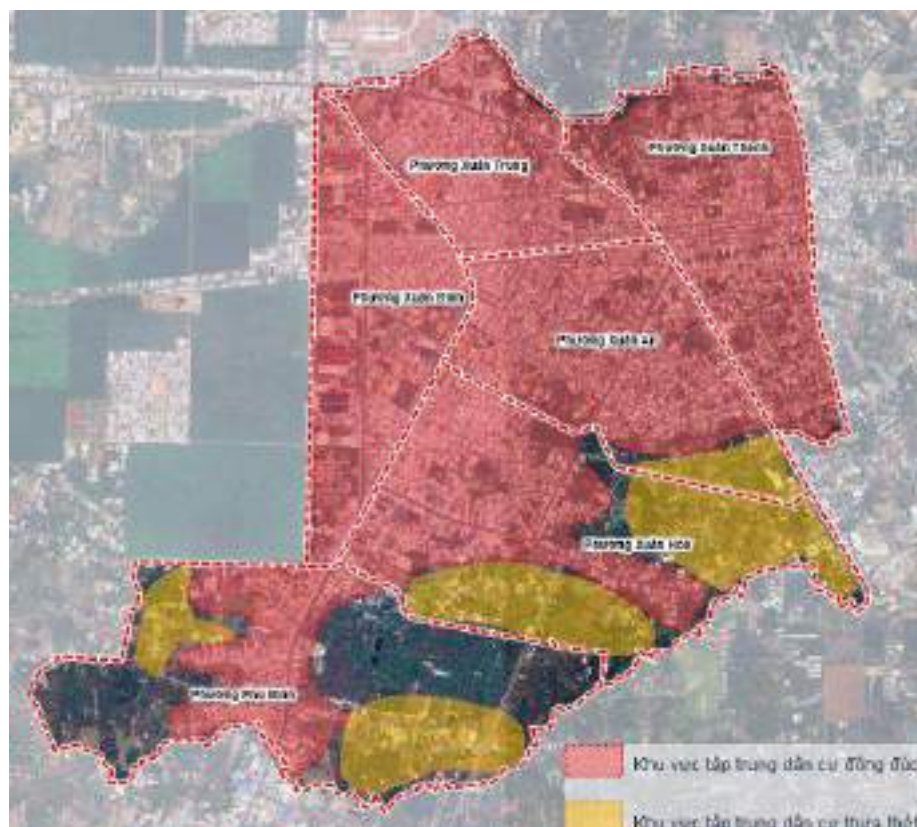
Nguồn: trích Thống kê hiện trạng ĐVHC cấp xã kèm Đề án số 706/ĐA-UBND

- Đặc điểm dân số thành phố Long Khánh nói chung và phân khu 1 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 phân khu 1 theo đơn vị hành chính cấp phường còn chưa đồng đều, tập trung lớn ở các phường thuộc khu vực các phường trung tâm lịch sử, trong đó: trung bình toàn phân khu có mật số dân số 6.380 người/km²; phường có mật độ cao nhất là phường Xuân Trung khoảng 11.435 người/km²; phường có mật độ thấp nhất là phường Phú Bình khoảng 2.446 người/km² (theo *Niên giám thống kê 2023 và Báo cáo kết quả thống kê đất đai năm 2021*).

Bảng 3: Bảng tổng hợp mật độ dân số Phân khu 1 (năm 2023)

STT	Phường/ xã	Dân số trung bình (người)	Diện tích (km ²)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Phường Xuân Trung	11.385	1,00	11.435
2	Phường Xuân Thanh	10.875	1,39	7.844
3	Phường Xuân Bình	7.942	1,21	6.557
4	Phường Xuân An	14.962	1,42	10.525
5	Phường Xuân Hòa	9.914	2,18	4.540
6	Phường Phú Bình	5.692	2,33	2.446
	Tổng phân khu 1	60.770	9,53	6.380



Hình 3: Hiện trạng phân bố dân cư

2.1.2. Lao động

- Lao động nông nghiệp: Một phần lớn lao động tại các phường này vẫn làm việc trong lĩnh vực nông nghiệp, đặc biệt là trồng trọt (như cây cao su, cà phê, và các loại cây ăn quả). Thành phần lao động này chủ yếu là nông dân, công nhân nông trường, và làm việc trong các hoạt động liên quan đến thu hoạch và chế biến sản phẩm nông sản.

- Lao động trong khu công nghiệp: Với sự phát triển của các khu công nghiệp trong khu vực, đặc biệt là các khu công nghiệp tại thành phố Long Khánh, tỷ lệ lao động chuyển sang làm việc trong các ngành công nghiệp như sản xuất, chế biến thực phẩm, và dệt may đang gia tăng. Đây là một xu hướng rõ rệt trong các phường gần các khu công nghiệp hoặc có sự phát triển cơ sở hạ tầng giao thông thuận tiện.

- Lao động trong dịch vụ: Khi thành phố Long Khánh ngày càng đô thị hóa, các phường như Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình cũng chứng kiến sự phát triển của ngành dịch vụ, với nhu cầu về lao động trong các lĩnh vực thương mại, giáo dục, y tế, và các dịch vụ công cộng khác. Các nhóm lao động này chủ yếu là nhân viên bán hàng, giáo viên, y tá, công nhân vệ sinh, và các ngành nghề liên quan đến dịch vụ đô thị.

- Thách thức về việc làm và đào tạo: Một trong những thách thức chung tại các phường này là sự thiếu hụt lao động có tay nghề cao, đặc biệt là trong các ngành công nghiệp hiện đại và công nghệ. Mặc dù có một lượng lớn lao động chuyển sang các công việc công nghiệp, nhưng nhu cầu về lao động có kỹ năng vẫn còn lớn và chưa đáp ứng

đủ. Các cơ sở đào tạo nghề và các chương trình phát triển kỹ năng cho người lao động vẫn còn hạn chế.

- Chuyển dịch lao động: Nhiều lao động từ các khu vực nông thôn trong thành phố Long Khánh, bao gồm các phường trên, 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.

2.2. Hiện trạng phát triển kinh tế

Tăng trưởng bình quân các ngành kinh tế qua 5 năm (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 tính 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.

2.2.1. 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 và tăng 26% so cùng kỳ năm 2022. 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.

2.2.2. Sản xuất công nghiệp

Giá trị sản xuất công nghiệp ước thực hiện năm 18.538,6 tỷ đồng (giá so sánh 2010), đạt 100,04% kế hoạch năm và tăng 17,6% so cùng kỳ. 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.

2.2.3. 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

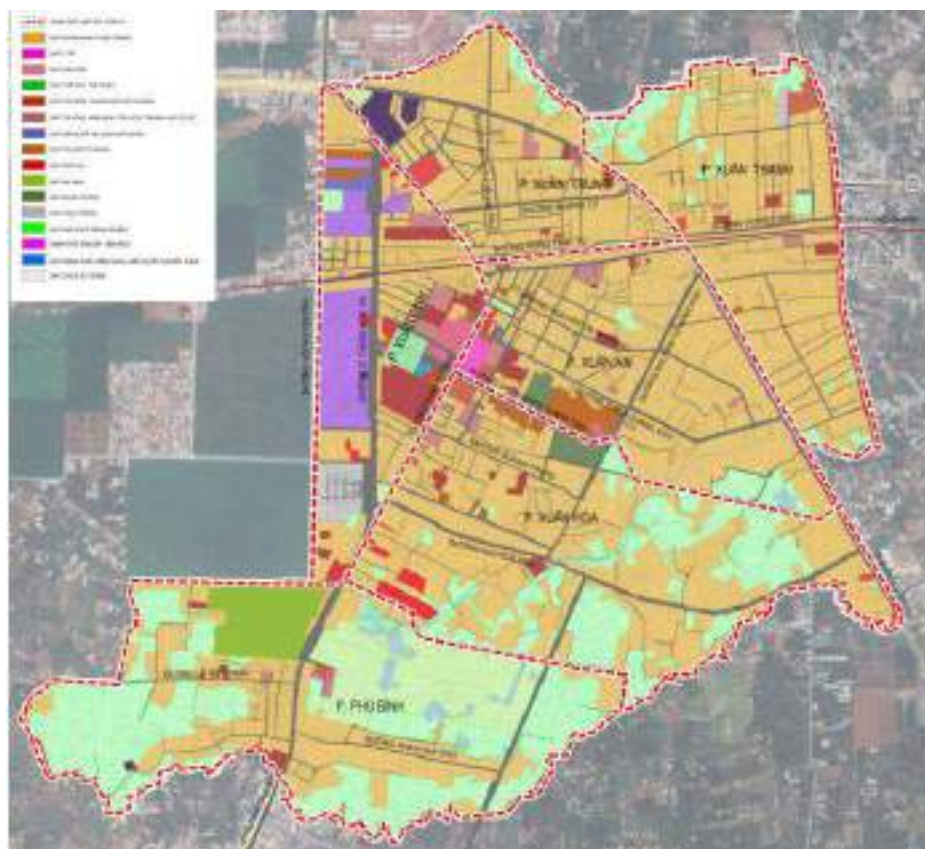
mô hình trồng sầu riêng theo hướng an toàn năm 2022 và thực hiện 13 mô hình nông nghiệp năm 2023 như sầu riêng, dưa lưới, lúa, bưởi, nuôi dê, gà...; hướng dẫn, hỗ trợ nông dân áp dụng hiệu quả khoa học kỹ thuật vào sản xuất, thực hiện các biện pháp phòng dịch bệnh trên cây trồng, vật nuôi. Triển khai 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.

3. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực quy hoạch có chủ yếu là diện tích đất nhóm nhà ở với 428,64 ha chiếm 45%, Đất sản xuất nông nghiệp chiếm 24,96% (237,77 ha) và một số loại đất khác phục vụ dân cư khu vực và toàn thành phố, được thống kê cụ thể như sau:

Bảng 4: Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất Phân khu 1

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	428,64	45,00
2	Y tế	2,21	0,23
3	Văn hóa	4,57	0,48
4	Thể dục thể thao	3,06	0,32
5	Giáo dục	12,80	1,34
5.1	Trường THPT - TT giáo dục thường xuyên	3,79	0,40
5.2	Trường MN, TH, THCS	9,01	0,95
6	Cây xanh sử dụng công cộng	1,10	0,12
7	Sản xuất, kho bãi	30,09	3,16
8	Khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng.	1,50	0,16
9	Đào tạo, nghiên cứu	0,50	0,05
10	Cơ quan, trụ sở	11,09	1,16
11	Khu dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch)	6,44	0,68
12	Di tích, tôn giáo	17,10	1,80
13	An ninh	61,13	6,42
14	Quốc phòng	4,97	0,52
15	Đường giao thông	118,61	12,45
16	Nghĩa trang (bao gồm cả nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng)	3,54	0,37
17	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	2,43	0,25
18	Sản xuất nông nghiệp	237,77	24,96
19	Sông, suối, kênh, rạch	4,98	0,52
Tổng		952,50	100,00



Hình 4: Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất

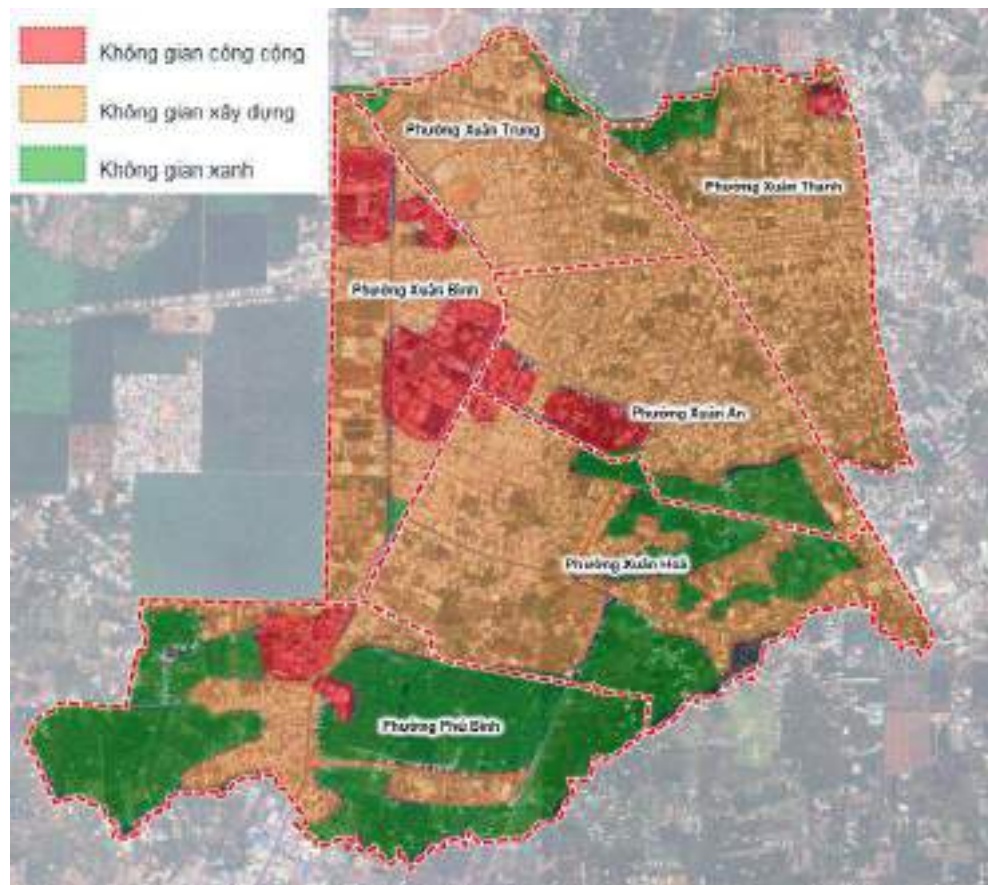
4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

4.1. Hiện trạng không gian, cảnh quan

- Không gian xây dựng: Bao gồm nhà ở đô thị, các công trình phục vụ, các công trình sản xuất kinh doanh và các công trình khác chiếm khoảng 77,32%.

- Không gian công cộng: Bao gồm các công trình công cộng thành phố, các công trình công cộng phường, các đường cấp đô thị khác chiếm khoảng 3,46%.

- Không gian xanh: Chiếm trên 19,22%, không gian cây xanh sử dụng vào mục đích công cộng, cây xanh đường phố, nông nghiệp, mặt nước.



Hình 5: Phân vùng cảnh quan đô thị

4.2. 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 5 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 6: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Tây



Hình 7: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phi Bắc



Hình 8: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Đông



Hình 9: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Nam



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



Hình 11: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc khu vực phía Tây Nam



Hình 12: Hiện trạng không gian, cảnh quan và kiến trúc đường trục chính Cách mạng tháng tám (khu vực trung tâm hành chính thành phố Long Khánh)

5. Đề án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Long Khánh giai đoạn 2023-2025

5.1. Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 28/9/2024

Ngày 28 tháng 09 năm 2024 Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính (ĐVHC) cấp xã của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2023-2025 (Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2024). Theo đó, đơn vị hành chính thành phố Long Khánh hiện trạng bao gồm 15 đơn vị hành chính (11 phường và 4 xã) bao gồm. **Sau khi thực hiện sắp xếp, thành phố Long Khánh giảm 2 phường, còn tổng cộng 13 đơn vị hành chính (9 phường và 4 xã).**

Theo Nghị quyết, thành phố Long Khánh sẽ nhập toàn bộ diện tích tự nhiên là 1,0km², quy mô dân số là 12.969 người của phường Xuân Trung và toàn bộ diện tích tự nhiên là 1,39km², quy mô dân số là 11.575 người của phường Xuân Thanh vào phường Xuân An. Sau khi nhập, phường Xuân An có diện tích tự nhiên là 3,81km² và quy mô dân số là 41.163 người. Trụ sở UBND phường được đặt tại phường Xuân An.



Hình 13: Sơ đồ vị trí các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Long Khánh trước và sau khi điều chỉnh ranh giới theo Nghị quyết số 1194/NQ-UBTVQH15

Nguồn: trích theo báo Đồng Nai Online

5.2. Phương án sắp xếp ĐVHC cấp xã thuộc diện sắp xếp theo đề án 706/ĐA-UBND của UBND thành phố Long Khánh

5.2.1. Cơ sở và lý do của việc sắp xếp đơn vị hành chính

Phường Xuân Trung có đồng thời tiêu chuẩn diện tích tự nhiên dưới 20% và quy mô dân số dưới 300% quy định (thuộc diện phải sắp xếp giai đoạn 2023 - 2025); phường Xuân Thanh và phường Xuân An có tiêu chuẩn diện tích tự nhiên dưới 30% và quy mô dân số dưới 300% quy định (thuộc diện phải sắp xếp giai đoạn 2026 - 2030).

5.2.2. Phường Xuân An sau khi sắp xếp

- Diện tích tự nhiên 3,81 km² (đạt 69,24% so với tiêu chuẩn).
- Quy mô dân số 41.163 người (đạt 662,47% so với tiêu chuẩn).
- Số dân là người dân tộc thiểu số 3.557 người; chiếm tỷ lệ 7,67%.
- Các đơn vị hành chính cùng cấp liền kề: xã Bàu Trâm và các phường Bảo Vinh, Xuân Bình, Xuân Hòa.
- Tên gọi ĐVHC mới sau khi sắp xếp dự kiến lấy tên là phường Xuân An.
- Nơi đặt trụ sở làm việc của đơn vị hành chính mới: trụ sở UBND phường Xuân An hiện tại.

5.2.3. Phương án và lộ trình sắp xếp, xử lý trụ sở, tài sản công sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã

a) Trụ sở làm việc

- Trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội phường mới : Đặt tại Trụ sở phường Xuân An.

- Lý do: Theo trang 13,14 khoản 3, mục I, phần II của Phương án 01/PA-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổng thể sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023-2025 của tỉnh Đồng Nai.

- Phương án bố trí trụ sở dôi dư :

+ Trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội của phường Xuân Trung: Dự kiến bố trí làm trụ sở làm việc, trụ sở sinh hoạt cộng đồng và đưa vào phương án sắp xếp xử lý trụ sở dôi dư.

+ Trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội của phường Xuân Thanh : Dự kiến bố trí làm trụ sở làm việc, trụ sở sinh hoạt cộng đồng và đưa vào phương án sắp xếp xử lý trụ sở dôi dư.

b) Trụ sở công an

- Về trụ sở Công an (sau khi hợp nhất 03 phường): Lấy trụ sở Công an phường Xuân An (hiện tại) làm trụ sở Công an phường Xuân An (mới).

- Căn cứ Quyết định 7978/QĐ-BCA-H02 ngày 27/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Công an ban hành quy định về định mức sử dụng đất an ninh trong Công an nhân dân (tại điểm 1, mục V, Phần IV): Giao Công an thành phố tiếp nhận và quản lý 02 Trụ sở Công an phường Xuân Thanh, Công an phường Xuân Trung (sau khi sáp nhập 03

phường); đồng thời xây dựng kế hoạch sử dụng đối với trụ sở trên đảm bảo theo đúng quy định về quản lý đất an ninh trong Công an nhân dân.

c) Trường học

Trong giai đoạn đầu giữ nguyên hiện trạng các trường học để đảm bảo nhu cầu học tập của con em địa phương theo tình hình thực tế.

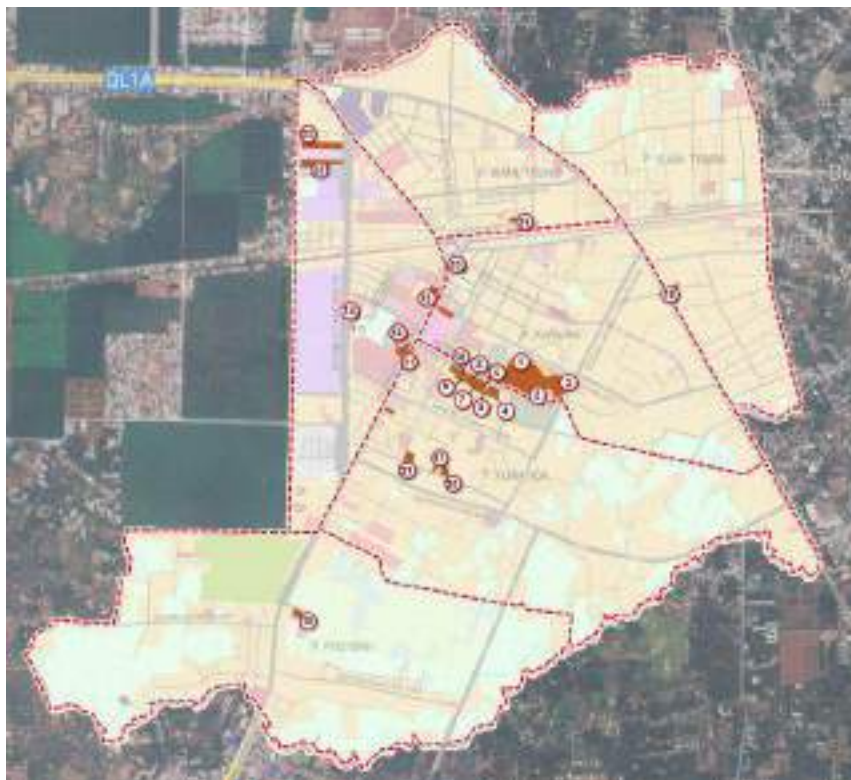
d) Trạm y tế

Trước mắt sẽ giữ nguyên làm trạm y tế để đảm bảo công tác khám chữa bệnh cho người dân và tình hình thực tế của địa phương.

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

6.1. Công trình trụ sở cơ quan

Hiện tại có rất nhiều các công trình hành chính cấp tỉnh, cấp thành phố và cấp phường được đặt tại khu quy hoạch. Các công trình bao gồm: thành uỷ Long Khánh, Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh, Chi cục thi hành án dân sự Long Khánh, chi cục thuế, mặt trận Long Khánh, nhà làm việc của các cơ quan chuyên môn, các tổ chức chính trị xã hội và các tổ chức khác...



Hình 14: Hiện trạng vị trí các công trình trụ sở cơ quan

Bảng 5: Thống kê các công trình trụ sở cơ quan trên địa bàn

STT	Tên công trình	Diện tích (m2)
I	Công trình cấp thành phố	
1	Thành uỷ Long Khánh	19287.62
2	Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh	24113.53
3	Chi cục thi hành án dân sự Long Khánh	6061.91
4	Ngân Hàng phát triển nông nghiệp và nông thôn	3404.17
5	Phòng tài chính	2543.07

STT	Tên công trình	Diện tích (m2)
I	Công trình cấp thành phố	
6	Phòng Giáo dục và đào tạo	1823.39
7	Toà án nhân dân thành phố Long Khánh	1396.47
8	Phòng tài nguyên và môi trường	1738.49
9	Chi cục thuế	2305.42
10	Kho bạc thành phố Long Khánh	1299.67
11	Mặt trận thành phố Long Khánh	3783.53
12	Bảo hiểm xã hội thành phố Long KHánh	596.19
13	Thư viện thành phố Long Khánh	2651.73
14	Trung tâm phát triển quỹ đất Long Khánh	9260.48
15	Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Đồng Nai	8562.51
23	Đài truyền hình viễn thông Đồng Nai	2732.69
II	Công trình cấp phường, xã	
16	Ủy ban nhân dân phường Xuân Bình	1572.85
17	Ủy ban nhân dân phường Xuân An	1308.25
18	Ủy ban nhân dân phường Xuân Trung	1106.45
19	Ủy ban nhân dân phường Xuân Hoà	1110.16
20	Ủy ban nhân dân phường Xuân Thanh	1363.58
21	Ủy ban nhân dân phường Phú Bình	2056.39
22	Trung tâm văn hoá phường Xuân Hoà	2234.96

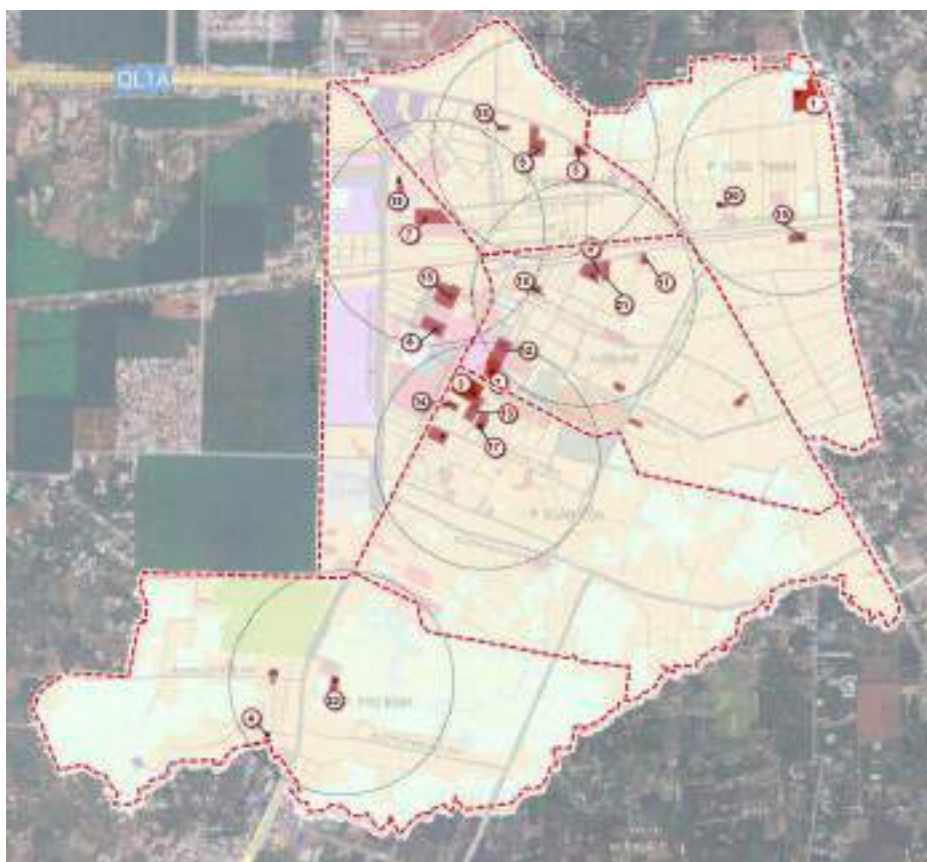


Hình 15: Kiến trúc cảnh quan một số công trình trụ sở cơ quan

Đánh giá chung: Trên địa bàn có các công trình cơ quan thuộc cấp tỉnh, cấp thành phố và cấp phường. Các công trình cơ quan chủ yếu nằm trên trục đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Hùng Vương. Trong tương lai cần nâng cấp cải tạo các công trình cơ quan

6.2. Công trình giáo dục

Trong ranh giới nghiên cứu gồm có 4 cấp học: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông trải khắp 6 phường gồm: phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình.



Hình 16: Hiện trạng vị trí các công trình giáo dục

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

STT	Tên công trình	Diện tích (m2)
I	Trường trung học phổ thông	
1	Trường trung học phổ thông Hoàng Diệu	15801.48
2	Trường trung học phổ thông Văn Hiến	5953.52
3	Trường trung học phổ thông Long Khánh	12507.94
4	Trường dân lập Hoa Văn	969.70
5	Trường THPT và THCS Việt Hoa Quang Chánh	2180.35
II	Trường trung học cơ sở	
1	Trường THCS Lê Quý Đôn	6987.56
2	Trường THCS Hồ Thị Hương	10756.16

STT	Tên công trình	Diện tích (m2)
3	Trường THCS Nguyễn Trãi	7466.91
II	Trường tiểu học	
1	Trường tiểu học Xuân Trung	8983.71
2	Trường tiểu học Lê Văn Tám	3664.97
3	Trường tiểu học Trần Phú	1167.55
4	Trường tiểu học Kim Đồng	8257.15
5	Trường tiểu học thực nghiệm Long Khánh	5251.12
6	Trường tiểu học Hoà Bình	11192.87
7	Trường tiểu học Quang Trung	833.04
8	Trường tiểu học Phú Bình	1608.93
III	Trường Mầm non	
1	Trường mẫu giáo mừng 8 tháng 3	4130.40
2	Trường mầm non Sơn Ca	1342.48
3	Trường mầm non Bình Minh	2091.04
4	Trường Mẫu giáo Xuân Thanh	1217.31
5	Trường mẫu giáo Xuân An	3449.00
6	Trường Mầm non Phú Bình	3084.02



Hình 17: Kiến trúc cảnh quan một số công trình giáo dục

Đánh giá chung: Trong khu vực nghiên cứu đã có đầy đủ cấp trường tuy nhiên xét về chỉ tiêu quỹ đất theo QCXDVN 01: 2021/ BXD với dân số hiện trạng tại phân khu 1 khoảng 60.770 người và hiện trạng sử dụng thì cần nghiên cứu bổ sung thêm quỹ đất trường học đặc biệt trường mầm non, trung học cơ sở để đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ theo quy định trong bước quy hoạch sử dụng đất.

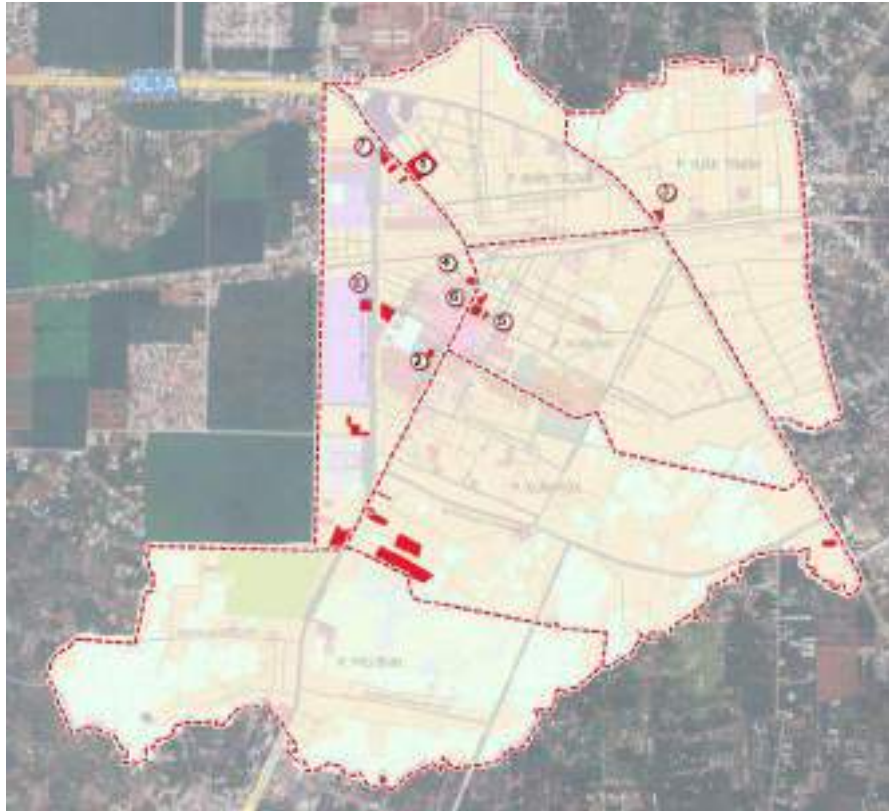
6.3. Công trình thương mại, dịch vụ

Các công trình này tập trung chủ yếu ở 2 bên đường 21 tháng 4, đường Hùng Vương, đường Quốc lộ 1A,... Bao gồm các công trình Ngân hàng, Khách sạn, chợ... Các công trình được xây dựng kiên cố, khang trang và có giá trị thẩm mỹ. Ngoài ra còn một số quỹ đất thương mại dịch vụ thuộc quyền quản lý của chính quyền, chưa xây dựng các công trình kiên cố.

Bảng 7: Thống kê các công trình thương mại dịch vụ trên địa bàn

STT	Tên công trình	Diện tích (m2)
1	Chợ Long Khánh	15014,99
2	Công ty cổ phần cấp nước Long Khánh	1250,25
3	Chợ Xuân Thanh	2604,60
4	Siêu thị Hoàng Đức Long Khánh	1340,7

5	Diện lực Long Khánh	987,72
6	Bru điện Thành phố Long Khánh	2650,39
7	Trạm xăng dầu Long Khánh 1	3493,08
8	Trạm xăng dầu Long Khánh 2	3422,84



Hình 18: Hiện trạng vị trí các công trình thương mại dịch vụ

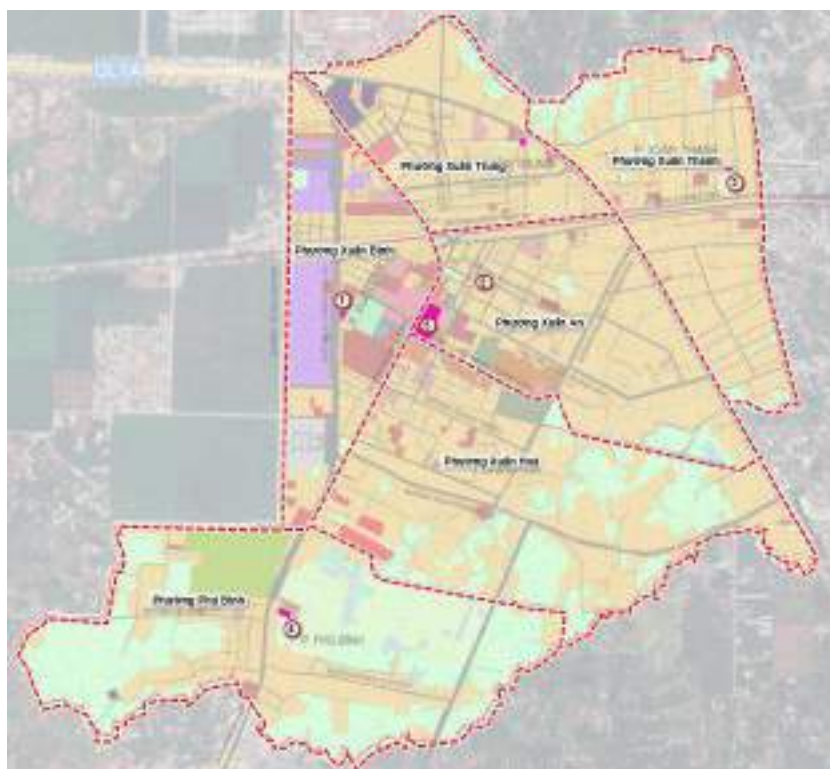


Hình 19: Kiến trúc cảnh quan các công trình thương mại dịch vụ

Đánh giá chung: Hệ thống công trình thương mại, dịch vụ trong khu vực nghiên cứu chủ yếu với quy mô nhỏ lẻ, riêng đối với khu vực chợ trung tâm Long Khánh đã được đầu tư sửa chữa, nâng cấp. Còn các chợ cấp phường chưa được đầu tư dẫn đến chật chội, ẩm ướt thiếu sức hút. Trong bước quy hoạch cần bổ sung các quỹ đất thương mại nhằm xây dựng trung tâm thương mại với quy mô lớn tạo sức hút mua sắm, sức hút đầu tư cho thành phố.

6.4. Công trình y tế

Trên địa bàn lập quy hoạch có bố trí công trình cấp y tế cấp thành phố và công trình y tế cấp phường bao gồm: Trung tâm y tế thành phố Long Khánh, trạm y tế phường Xuân Bình, trạm y tế phường Xuân An, trạm y tế phường Phú Bình,...



Hình 20: Hiện trạng vị trí các công trình y tế

Bảng 8: Thống kê các công trình y tế trên địa bàn

STT	Tên công trình	Diện tích(m ²)
1	Trạm y tế phường Xuân Bình	767,86
2	Trạm y tế phường Xuân An	181,46
3	Trạm y tế phường Xuân Thanh	508,68
4	Trạm y tế phường Phú Bình	1893,21
5	Trung tâm y tế thành phố Long Khánh	18362,28

Đánh giá: Trong khu vực nghiên cứu đã có các cơ sở y tế cấp thành phố và y tế cấp phường. Đối với y tế cấp thành phố cần đầu tư nâng cấp cải tạo để đáp ứng nhu cầu trong tương lai. Đối với y tế cấp phường, mỗi cơ sở y tế có diện tích tối thiểu là 500m²/ công trình theo QCVN 01:2021, những cơ sở nào có diện tích chưa đạt theo quy chuẩn trong phương án sử dụng đất cần có phương án mở rộng hoặc bố trí thêm.

6.5. Công trình văn hóa, thể dục thể thao

- Trên địa bàn lập quy hoạch đã có sân thể thao Long Khánh, ngoài ra còn các công trình văn hoá khác như : nhà vui chơi thiếu nhi, thư viện thành phố Long Khánh, nhà văn hoá thiếu nhi,...

- Trong khuôn viên Ủy ban phường, thành phố có hội trường để tổ chức các hoạt động Văn hóa thể thao phường tuy nhiên chưa đảm bảo nhu cầu của người dân và theo quy định. Tại các phường, tổ dân phố đã có các nhà văn hóa như trung tâm văn hoá phường Xuân Hoà.



Hình 21: Hiện trạng vị trí các công trình văn hoá, thể dục thể thao

Bảng 9: Bảng thống kê các công trình văn hoá, thể dục thể thao trên địa bàn

STT	Tên công trình	Diện tích (m ²)
1	Sân vận động thành phố Long Khánh	30576.28
2	Khu vui chơi thiếu nhi	17520.91
3	Nhà văn hóa thiếu nhi Long Khánh	7316.31



Hình 22: Kiến trúc cảnh quan các công trình văn hoá, thể dục thể thao

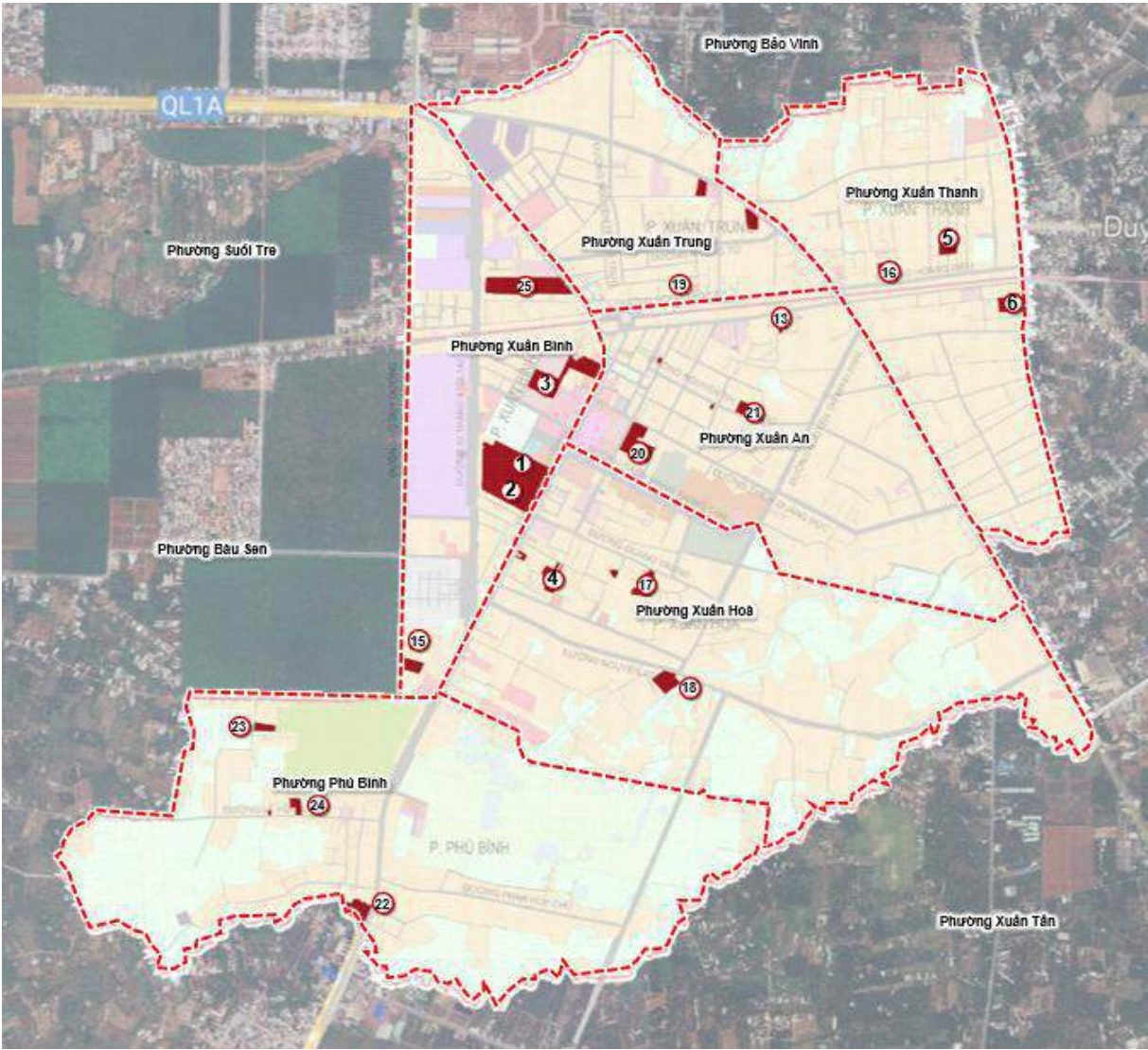
Đánh giá chung: Trong khu vực nghiên cứu có các sân thể thao thuộc sở hữu của các cơ quan, các tổ chức sự nghiệp như: Sân bóng vận động Long Khánh, sân thể thao các cơ quan, sân thể thao mini,... các sân chơi thể thao này phần nào giải quyết về nhu cầu vận động, vui chơi thể thao của một bộ phận nhỏ dân cư tại đây. Tuy nhiên các công trình thể thao mang tính kinh doanh không được tính vào chỉ tiêu đất thể dục thể thao. Do vậy hiện trạng đang thiếu sân chơi thể thao phục vụ công cộng theo quy định hiện hành, cần nghiên cứu bổ sung.

- Các công trình văn hoá cần có hướng cải tạo và nâng cấp công năng sử dụng để

phục vụ nhu cầu cho người dân.

6.6. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

Trên phạm vi nghiên cứu có một số công trình tôn giáo, tín ngưỡng lớn như: Chùa Long Phú, chùa Khánh Thiện, Tịnh xã Ngọc Khánh, Chùa Xuân hoà, Đình Ngọc Khánh,...



Hình 23: Hiện trạng vị trí các công trình tôn giáo tín ngưỡng

Bảng 10: Bảng thống kê các công trình tôn giáo tín ngưỡng trên địa bàn

STT	Tên cơ sở tôn giáo	Địa điểm
I	CÔNG GIÁO	
1	Tòa Giám mục Xuân Lộc	Phường Xuân Bình
2	Đại Chủng viện Thánh Giuse Xuân Lộc	Phường Xuân Bình
3	Giáo xứ Chính tòa	Phường Xuân Bình
4	Giáo xứ Xuân Khánh	Phường Xuân Hoà
5	Giáo xứ Tân Xuân	Phường Xuân Thanh
6	Giáo xứ Tân Phú	Phường Xuân Thanh
II	ĐỒNG TU, CỘNG ĐOÀN	
7	Cộng đoàn MTG Thủ thiêm GX Chính tòa	Phường Xuân Bình

STT	Tên cơ sở tôn giáo	Địa điểm
8	Cộng đoàn Belem (Nữ tỳ chúa Giuse linh mục)	Phường Xuân Bình
9	Cộng đoàn Tu xã Thanh Giuse	Phường Xuân Hoà
10	Cộng đoàn MTG Xuân Khánh (MTG Bà Rịa)	Phường Xuân Hoà
12	Dòng Đa minh Đức mẹ Rất Thánh Mân côi Monteils, Dự - Tỉnh Đức Mẹ La Vang	Phường Xuân Thanh
III	TIN LÀNH	
13	Chi hội Tin lành Long Khánh	Phường Xuân An
IV	CAO ĐÀI	
14	Hộ đạo Cao đài Tây Ninh TP Long Khánh	Phường Xuân An
V	PHẬT GIÁO	
15	TX. Nhật Huy	Phường Xuân Bình
16	Chùa Bảo Sơn	Phường Xuân Thanh
17	Chùa Khánh Thiện	Phường Xuân Hoà
18	Chùa Ngọc Ấn Tông Lâm	Phường Xuân Hoà
19	Chùa Long Khánh	Phường Xuân Trung
20	Chùa Xuân Hoà	Phường Xuân An
21	TX. Ngọc Khánh	Phường Xuân An
22	Chùa Long Phú	Phường Phú Bình
23	Chùa Hoa Sơn	Phường Phú Bình
24	TX. Ngọc Phú	Phường Phú Bình
25	Chùa Từ Lâm	Phường Xuân Bình



Hình 24: Kiến trúc cảnh quan các công trình tôn giáo, tín ngưỡng

6.7. Công trình an ninh quốc phòng

a) Đất an ninh

Khu vực lập quy hoạch gồm có các công trình An ninh Quốc phòng cấp Tỉnh, thành phố như: Công an Thành phố Long Khánh, trại tạm giam Long Khánh và các cơ quan công an cấp phường,..

b) Đất quốc phòng

Khu vực lập quy hoạch gồm có các công trình Quốc phòng cấp Tỉnh, thành phố như: ban chỉ huy quân sự thành phố Long khánh, quỹ đất dũ trữ của quân khu 7,..



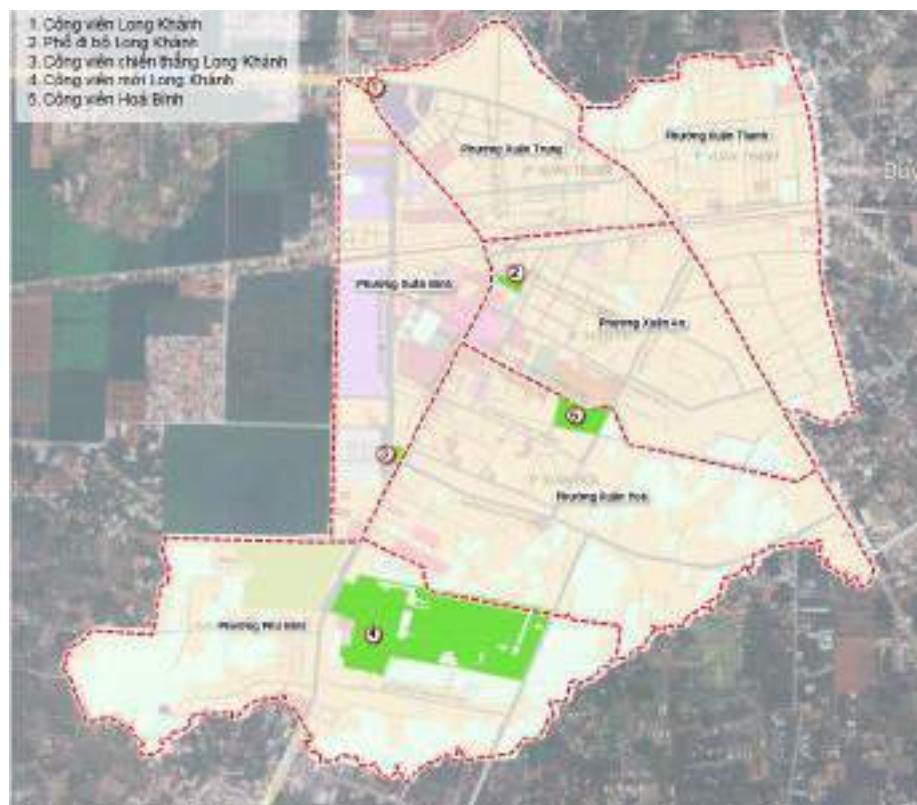
Hình 25: Hiện trạng vị trí các công trình an ninh- quốc phòng

Bảng 11: Thống kê các khu vực đất an ninh, quốc phòng trên địa bàn

STT	Tên công trình	Diện tích(m2)
I	Đất an Ninh	
1	Trại tạm giam Long Khánh	176696.88
2	Đất an ninh (công viên Hoà Bình)	389635.44
3	Công an phường Xuân Hoà	996.36
4	Công an phường Xuân Thanh	315.65
5	Công an phường Xuân An	2180.35
6	Công an phường Xuân Trung	242.63
7	Công an phường Phú Bình	472.75
II	Đất Quốc phòng	
8	Ban chỉ huy quân sự thành phố	6987.56
9	Đất quốc phòng (công viên mới Long Khánh)	10756.16

6.8. Công trình công viên cây xanh công cộng

Trên địa bàn nghiên cứu lập quy hoạch có các khu công viên cây xanh lớn, phổ đi bộ để tạo không gian xanh, không gian vui chơi cho người dân địa phương.



Hình 26: Hiện trạng vị trí các công viên, cây xanh công cộng



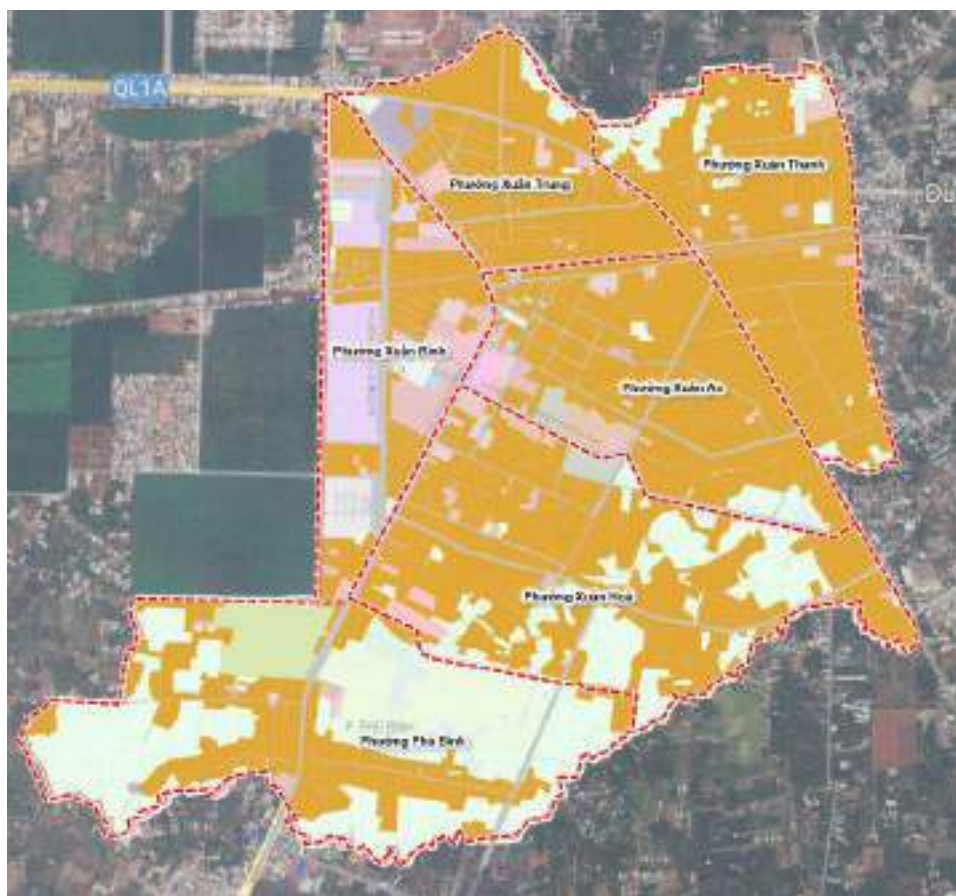
Hình 27: Kiến trúc cảnh quan các công viên cây xanh

Đánh giá chung: Trong khu vực nghiên cứu có các công trình công viên: Công viên Long Khánh, phố đi bộ Long Khánh, công viên chiến thắng Long Khánh, Công viên mới Long Khánh, công viên Hoà Bình,... là khu vực không gian xanh phục vụ chủ yếu dân cư hiện nay. Tuy nhiên ngoại trừ công viên Long Khánh, công viên Chiến thắng Long Khánh thì các công trình khác không được tính vào chỉ tiêu đất cây xanh đô thị. Do vậy hiện trạng đang thiếu chỉ tiêu cây xanh/người, thiếu diện tích đất cây xanh đô thị và đơn vị ở theo quy định hiện hành, cần nghiên cứu bổ sung.

6.9. Công trình nhà ở

Trong địa bàn phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình phần lớn là nhà ở xây dựng kiên cố. Chủ yếu tập trung ở phía đông của khu vực lập quy hoạch trên các trục đường Thích Quảng Đức, Nguyễn Trường Tộ, Nguyễn Tri Phương, Phan Bội Châu, Quang Trung... Kiến trúc nhà trên các tuyến phố hiện chưa được đồng bộ, chưa tạo mỹ quan

đô thị cho khu vực. Ngoài các tuyến đường chính thì công trình nhà ở còn tập trung tại các con hẻm trên địa bàn hai phường.



Hình 28: Hiện trạng phân bố các công trình nhà ở



Hình 29: Hiện trạng công trình nhà ở

Đánh giá chung: Theo thống kê hiện trạng sử dụng đất của tài nguyên môi trường thì diện tích đất ở đô thị tại phường Xuân Tân là 294,14 ha chiếm 30,88% tổng diện tích tự nhiên (48,40 m²/người cao hơn so với chỉ tiêu đô thị loại III theo QCVN 01/2022 BXD).

7. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật

7.1. Hiện trạng giao thông

7.1.1. Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường cao tốc CT.29 Tp. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây (Đồng Nai) quy mô 4 làn xe hiện đã được đưa vào sử dụng đã rút ngắn thời gian chạy xe giữa

TP. Long Khánh và Tp. Hồ Chí Minh, tạo thêm động lực phát triển cho TP. Long Khánh và các đô thị nằm trên tuyến hành lang kinh tế này quan trọng này

- Quốc lộ 1A đi ngang thành phố với chiều dài 5,709 km với chỉ giới hiện trạng khoảng 26m, đây là tuyến trục đối ngoại quan trọng nhất của thành phố. Phía Đông ra các tỉnh miền Trung và miền Bắc, phía Tây về thành phố Hồ Chí Minh và đi các tỉnh miền Tây, các tỉnh vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.



Hình 30: Hiện trạng tuyến Quốc lộ 1A đoạn đi qua thành phố Long Khánh

- Quốc lộ 56 từ ngã 3 UBND phường Xuân Tân kết nối thành phố Long Khánh đi QL1 – QL56 và vùng lân cận. Đây cũng là tuyến trục đối ngoại quan trọng thuận lợi cho khách trong và ngoài tỉnh đi du lịch thành phố Vũng Tàu.

- Bến xe khách: Thành phố hiện có 1 bến xe Long Khánh với quy mô khoảng 1,2ha cơ bản đáp ứng được nhu cầu vận tải hành khách và hàng hóa nội tỉnh và liên tỉnh.

- Hệ thống các tuyến đường quốc lộ đoạn qua khu vực nghiên cứu cơ bản đảm bảo được việc kết nối giao thông liên vùng cho thành phố Long Khánh với các tỉnh lân cận. Các tuyến nội thị được xây dựng đạt tiêu chuẩn đường đô thị cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu vận tải và dân sinh trong khu vực.

7.1.2. Giao thông đối nội

- Hệ thống giao thông đô thị: Các tuyến đường đô thị được đầu tư đồng bộ như đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường Hùng Vương, đường Hồ Thị Hương, đường Nguyễn Trãi, đường Thích Quảng Đức, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Hai Bà Trưng... có mặt cắt dao động từ 15m đến 36m, hệ thống cây xanh, hè đi bộ và mương thoát nước mưa dọc đường cơ bản đã được hoàn thiện.

- Kết cấu mặt đường của các đường chính nội thị phần lớn đã được nâng cấp trải bê tông nhựa. Tỷ lệ nhựa hóa đạt 98,20%.



Hình 31: Mặt cắt ngang giao thông đường hiện trạng

7.1.3. Công trình đầu mối

Bến xe khách thành phố Long Khánh ở trung tâm thành phố (góc ngã giao đường 21/4 với đường Hùng Vương) có quy mô diện tích khoảng 1,2 ha đủ cho khoảng 80 xe đậu lấy khách. Bến xe chủ yếu phục vụ vận chuyển các tuyến liên tỉnh – liên huyện.



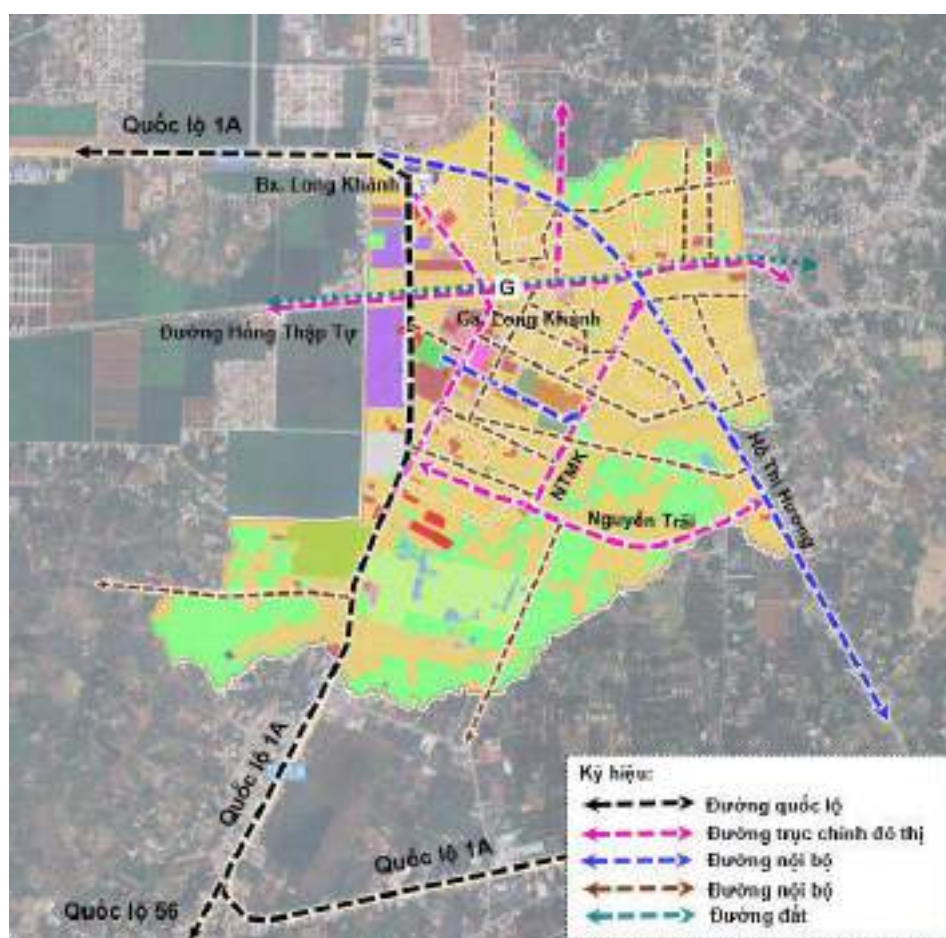
Hình 32: Hiện trạng bến xe khách Long Khánh

7.1.4. Giao thông đường sắt

Tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy xuyên qua trung tâm Thành phố, đoạn đi qua dự án với chiều dài khoảng 2,5km khổ tiêu chuẩn 1435mm, ga Long Khánh dài khoảng 500m nằm ngay tại trung tâm thành phố.



Hình 33: Hiện trạng đường sắt Bắc Nam và Ga Long Khánh

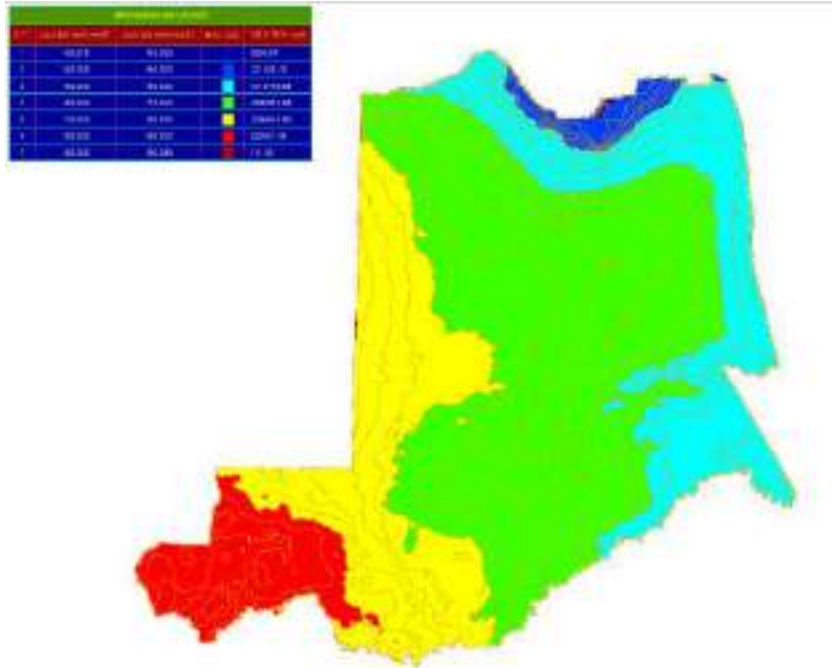


Hình 34: Hiện trạng hệ thống giao thông

7.2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

7.2.1. Cao độ nền

Khu vực lập quy hoạch có đặc điểm địa hình tương đối bằng phẳng, ít xảy ra ngập lụt. Cao độ tự nhiên trung bình từ khoảng +141.00m đến + 187.00m, hướng dốc địa hình chủ đạo từ Tây sang Đông.



Hình 35: Hiện trạng cao độ nền Phân khu 1

Do đặc điểm địa hình là các phường nội thị lịch sử của thành phố nên phần lớn diện tích Phân khu 1 đã được xây dựng, cao độ nền đã được quy hoạch phù hợp xây dựng và phát triển kinh tế xã hội; chỉ còn khu vực phía Nam phường Phú Bình có mật độ dân cư thấp nên cao độ nền giữ nguyên theo địa hình tự nhiên.

7.2.2. Thoát nước mưa

a) Hướng thoát nước

Hướng thoát nước chủ đạo của Phân khu 1 là từ Tây sang Đông, từ Tây Nam ra Đông Bắc nước mưa tập trung thoát vào suối Cải và suối Rét, suối Gia Liêu.

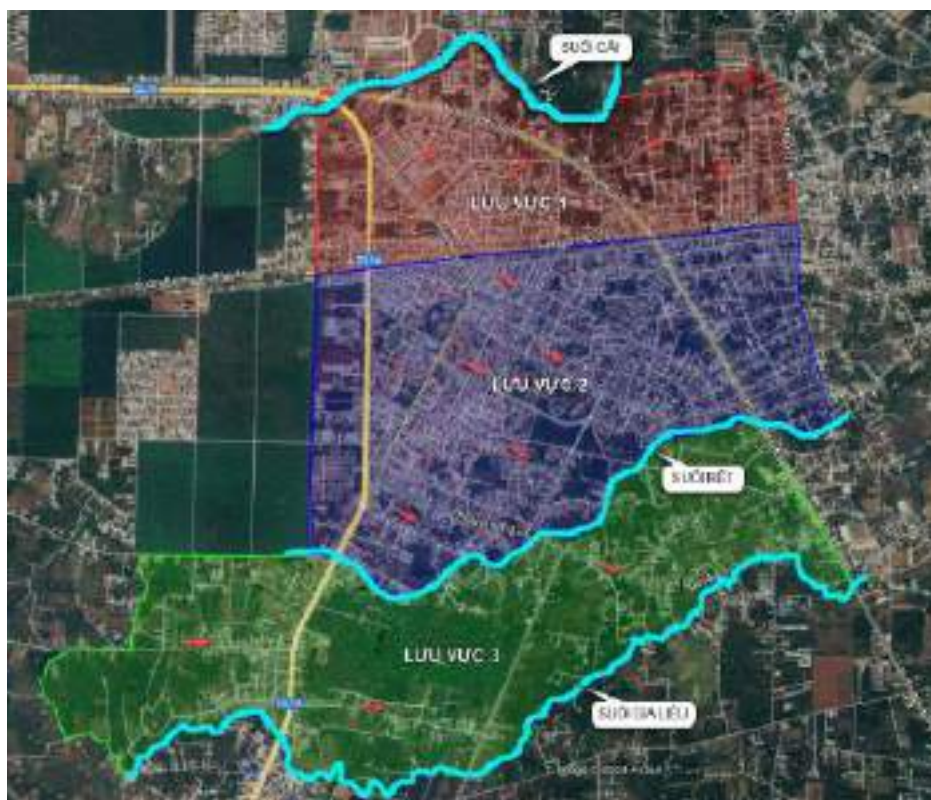
b) Lưu vực thoát nước

Theo đặc điểm địa hình tự nhiên, cao độ nền và hướng thoát nước, Phân khu 1 được phân chia thành 3 lưu vực thoát nước chính, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1-Phía Bắc: có diện tích khoảng 220,2ha với đặc điểm cao độ nền tự nhiên từ +141.00m đến +176.73m, hướng dốc địa hình chủ đạo từ Tây sang Đông. Tại lưu vực này nước mưa chủ yếu tự chảy theo địa hình tự nhiên, sau đó đổ về lưu vực Suối Cải nằm ở phía Bắc Dự án.

+ Lưu vực 2-Trung tâm: có diện tích khoảng 367,6ha với đặc điểm cao độ nền tự nhiên từ +155.07m đến +176.64m, hướng dốc địa hình chủ đạo từ Tây sang Đông. Tại lưu vực này nước mưa chủ yếu tự chảy theo địa hình tự nhiên, sau đó đổ về lưu vực Suối Rét (chạy ngang qua khu vực quy hoạch).

+ Lưu vực 3-Phía Nam: có diện tích khoảng 364.7ha với đặc điểm cao độ nền tự nhiên từ +153.74 đến +187.00m, hướng dốc địa hình chủ đạo từ Tây sang Đông. Tại lưu vực này nước mưa chủ yếu tự chảy theo địa hình tự nhiên, sau đó chảy về khu vực Suối Gia Liêu hiện trạng nằm ở phía Nam của Phân khu 1.



Hình 36: Lưu vực thoát nước tự nhiên phân khu 1

c) Tình hình ngập lụt

Theo kết quả điều tra và khảo sát thực tế, thành phố Long Khánh có địa hình tương đối thuận lợi thoát nước, ít xảy ra ngập lụt, toàn thành phố có 04 điểm ngập lụt cục bộ khi mưa lớn trong thời gian dài, cụ thể:

- Điểm ngập lụt số 1: nằm trên đường Hùng Vương tại góc cua giáp đường sắt Bắc Nam, đây là khu vực trũng thấp nhất so với xung quanh, tuyến cống đường Trần Phú đang đổ về khu vực này, đường sắt chắn ngang mặt cống, cống có kích thước nhỏ gây ngập cục bộ.



Hình 37: Vị trí điểm ngập lụt số 1

- Điểm ngập lụt số 2: đoạn đường Nguyễn Thị Minh Khai cắt Nguyễn Tri Phương, nguyên nhân do đoạn này không có cống, mật độ xây dựng dân cư dày đặc, nước không thoát tự nhiên được.



Hình 38: Vị trí điểm ngập lụt số 2

- Điểm ngập lụt 3 : đoạn cuối đường Hùng Vương cắt đường 21 tháng 4, nguyên nhân do đoạn này có địa hình thấp nhất so với khu vực xung quanh, nước từ 2 đường Hùng Vương và đường 21 tháng 4 đổ dồn về, nước không thoát được.



Hình 39: Vị trí điểm ngập lụt số 3

- Điểm ngập thứ 4: Khu vực hẻm nông sản (sau bến xe thành phố) khu vực này ngập do cống từ đường Hùng Vương chảy vào gây xói lở, ứ đọng nước mưa và nước thải gây ô nhiễm.

d) Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước hiện trạng là hệ thống thoát nước chung chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm thành phố, khẩu độ cống từ D600-800 kết hợp tuyến rãnh mương BxH=600x1000 đến BxH=800x1200. Tuy nhiên với mạng lưới mương cống hiện trạng này chỉ giải quyết được cho một phần lưu vực của thành phố.

- Nước mưa và nước thải đều chảy chung thoát vào các mương cống hiện trạng, sau đó xả trực tiếp ra suối Cải, suối Rết, đây là các con suối thoát nước chính cho toàn bộ các phường cũng như phía thượng lưu của Thành phố.

- Nước mưa và nước thải đều chảy chung thoát vào các mương cống hiện trạng, sau đó xả trực tiếp ra suối Cải, suối Rết, đây là các con suối thoát nước chính cho toàn bộ các phường cũng như phía thượng lưu của Thành phố.



Hình 40: Tuyến mương thoát nước hiện trạng

- Hiện tại khu vực phía Tây Phường Xuân Bình có 1 tuyến mương thoát lũ B2000-3000 bằng bê tông cốt thép, tuy nhiên tuyến mương này chỉ thoát nước cho lưu vực cao bên trái là rừng cao su, không thoát được nước của khu vực Thành phố vì địa hình phía trong thấp.



Hình 41: Tuyến mương B2000-3000 thoát lũ phía Tây Phân khu 1

- Khu vực phía Nam dự án hiện chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa thoát chủ yếu thoát theo địa hình tự nhiên chảy về hệ thống kênh, suối tự nhiên.



Hình 42: Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa

7.3. Hiện trạng cấp nước

7.3.1. Nguồn nước

Nguồn nước được khai thác sử dụng cho cấp nước chủ yếu là nguồn nước ngầm, nước mặt.

7.3.2. Công trình đầu mối

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có tổng 17 giếng khoan nước ngầm, tập trung chủ yếu tại các phường Xuân Hòa, Xuân An, Phú Bình, ...

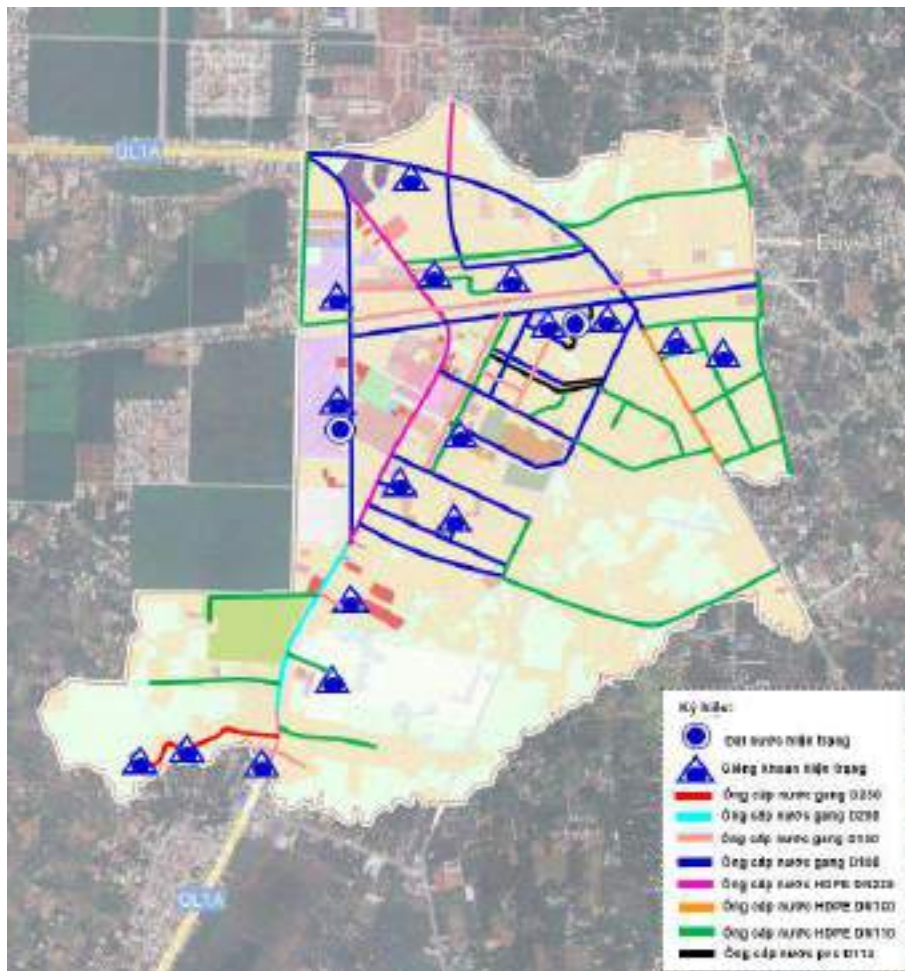
- Ngoài ra, khu vực dự án còn có 2 đài nước với tổng thể tích 300m³ tại giếng số 2 và giếng số 7.



Hình 43: Hiện trạng đài nước Phân khu 1

7.3.3. Mạng lưới cấp nước

- Mạng lưới đường ống cấp nước đã được xây dựng và sử dụng từ lâu nhưng chưa đồng bộ, dẫn đến hiện tượng xuống cấp.
- Tốc độ đô thị hóa phát triển nhanh và nhu cầu sử dụng nước tăng cao khiến cho hệ thống mạng lưới cấp nước không đủ đáp ứng.



Hình 44: Hiện trạng hệ thống cấp 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.
- Trạm 110kV Long Khánh hiện có công suất 2x40MVA, được xây dựng tại đường 21/4, phường Xuân An (*phường Xuân Trung cũ*), thành phố Long Khánh. Trạm cấp điện cho toàn thành phố và các vùng phụ cận.



Hình 45: Hiện trạng 110kV Long Khánh và đường dây

7.4.2. Lưới điện

- Trong khu vực quy hoạch tồn tại đồng thời nhiều cấp điện áp khác nhau gồm 110kV, 22kV và 0.4kV.

- Lưới điện 110kv có 01 tuyến đường dây 110kV mạch kép 175 Xuân lộc 2 - 172 Long khánh, nằm ở phí bắc dự án, có tiết diện cáp AC185-240.

- Lưới điện trung thế 22kV được đầu tư đồng bộ đi nổi trên cột điện 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 tại tất cả các phường, tại 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.

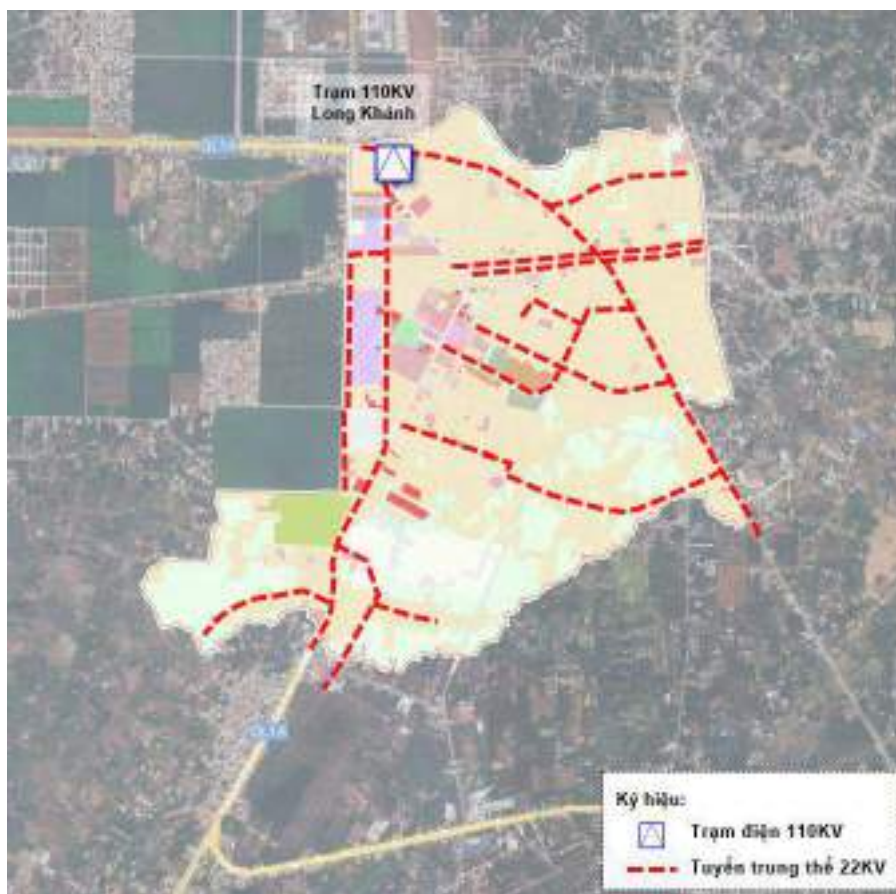


Hình 46: Hiện trạng tuyến điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng

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. 100% đường phố cấp đô thị và đường ngõ, khu phố được chiếu sáng.

- 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 47: Hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị

7.5. Hiện trạng thông tin liên lạc

7.5.1. Công trình đầu mối

- Các trạm thu phát sóng thông tin di động 3G/4G phủ sóng đến 100% khu dân cư, khu phố của các phường góp phần đảm bảo thông tin liên lạc cho các cấp chính quyền địa phương phục vụ phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu người dân.

- Trên khu vực dự án có công trình Bưu điện Thành phố Long Khánh nằm trên đường Hùng Vương, phường Xuân An.

7.5.2. Mạng lưới đường dây thông tin

Các tuyến cáp quang, thông tin liên lạc được bố trí đi với cáp điện trên cột điện.



Hình 48: Hiện trạng tuyến cáp thông tin

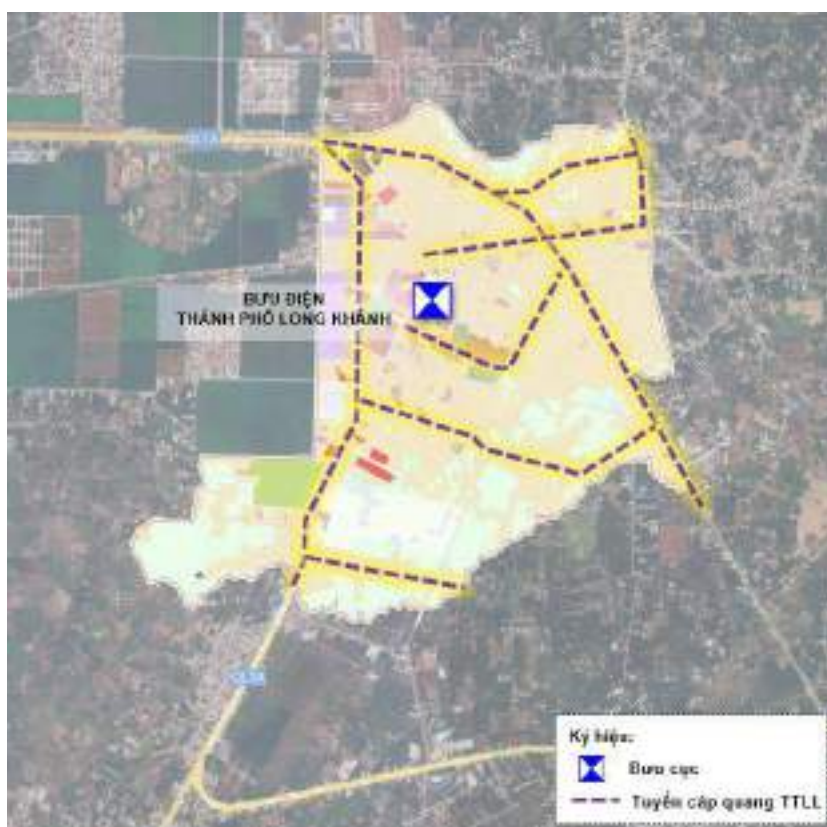
7.5.3. Mạng lưới bưu chính

Tại các phường đều có các điểm giao dịch thông tin đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu của người dân.

7.5.4. Đánh giá chung

- Nhìn chung, hệ thống thông tin liên lạc đã đáp ứng được phần nào nhu cầu về thông tin của người dân trong địa bàn, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng.

- Tuy nhiên cần đầu tư hiện đại hơn nữa để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các thành phần kinh tế, các nhà đầu tư. Đảm bảo thông tin phục vụ quá trình hội nhập kinh tế và nhu cầu liên lạc nội bộ và bên ngoài đặc biệt các xã vùng sâu thiếu các phương tiện thông tin liên lạc.



Hình 49: Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc

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

7.6.1. Thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải sinh hoạt, thương mại, du lịch và dịch vụ khoảng 6.800m³/ngđ.

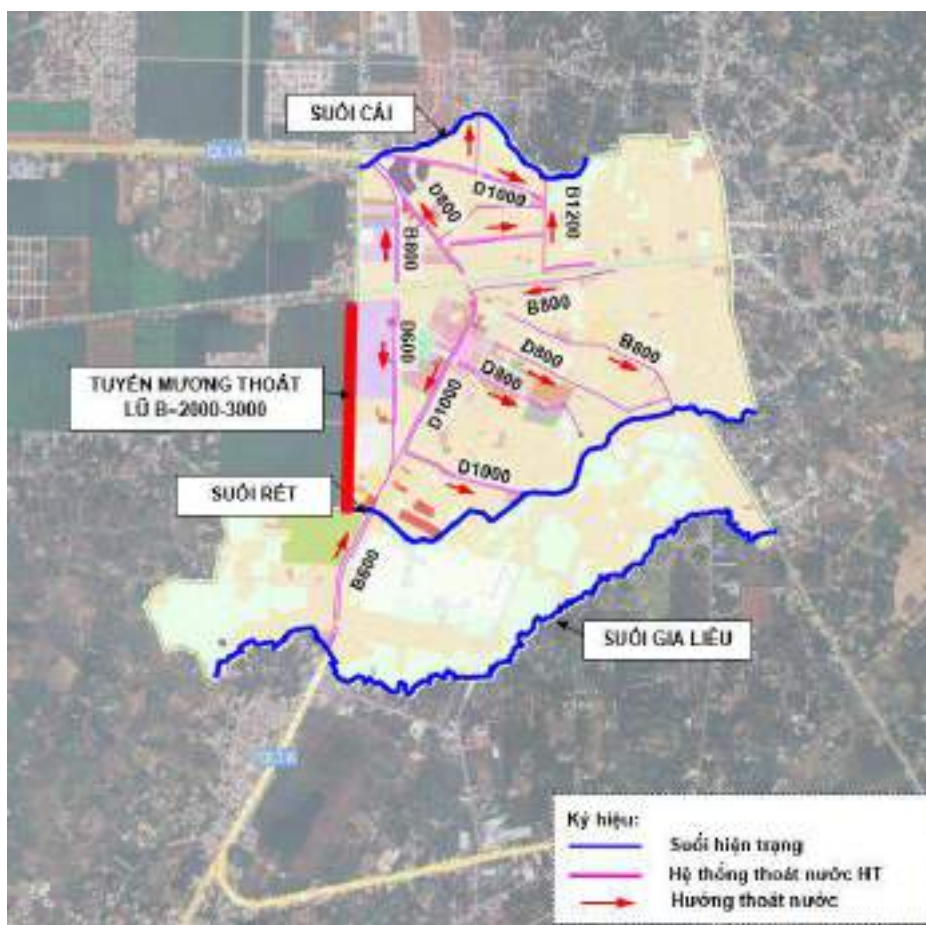
- Mạng lưới đường ống:

+ Hiện nay thành phố chưa xây dựng được hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt tập trung. Hệ thống thoát nước chung dùng cho nước mưa và nước thải sinh hoạt là hệ thống chưa hoàn chỉnh và phân bố không đều, số lượng cống và mương nắp đan chủ yếu tập trung ở khu vực nội thị. Việc xả nước thải sinh hoạt trực tiếp chưa qua xử lý gây ô nhiễm môi trường.

+ Hầu hết các tuyến cống đều chưa đạt tiêu chuẩn để thoát nước thải, độ dốc rất nhỏ, về mùa khô xảy ra hiện tượng lắng cặn trong tuyến cống và trong đáy các hố ga.

+ Mạng lưới cống thoát nước đã được xây dựng từ khá lâu. Kích thước của các cửa thu nước mưa quá nhỏ, khoảng cách giữa các cửa thu nước mưa lớn, nên khi mưa to không thoát nước kịp thời gây tình trạng ngập úng.

+ Do kinh phí đầu tư bị hạn chế nên việc xây dựng những tuyến thoát nước mới trong thời gian gần đây chưa tạo được những công trình có tính hệ thống, mà chỉ là giải pháp tình thế giải quyết tình trạng úng ngập giao thông khu vực. Việc sửa chữa, cải tạo và đầu tư vẫn mang tính cục bộ, chưa có sự tính toán tổng thể, đồng bộ.



Hình 50: Hiện trạng hệ thống thoát nước thải

7.6.2. Chất thải rắn (CTR)

- Tổng nhu cầu chất thải rắn (CTR) sinh hoạt, du lịch và dịch vụ khoảng 50.08 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 chuyển giao về khu xử lý Quang Trung - Thống Nhất. Tỷ lệ đăng ký đổ rác tại khu vực đô thị luôn đạt 100%.

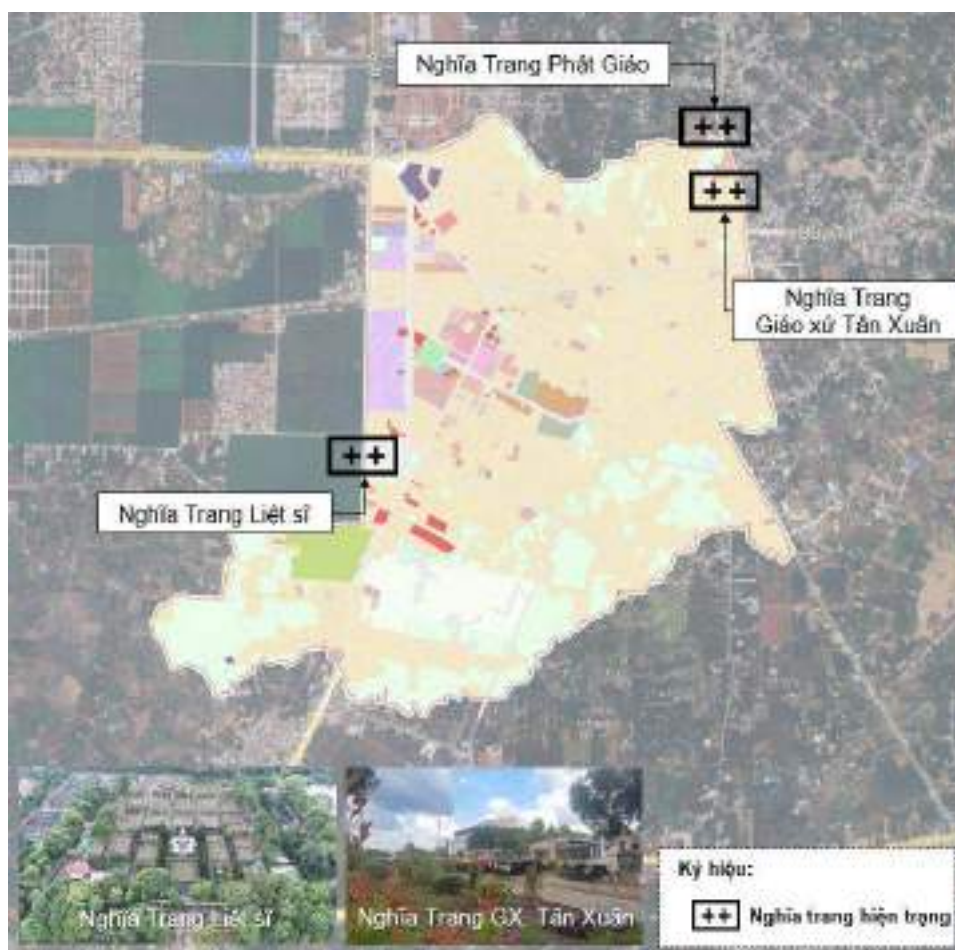
- Trên địa bàn thành phố Long Khánh hiện nay có 05 đơn vị thu gom rác thải sinh hoạt và 01 đơn vị thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại.

- Hiện trạng xử lý CTR: Toàn bộ khối lượng chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, hợp đồng, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Quang Trung, 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.

7.6.3. Nghĩa trang

- Trong phạm vi Phân khu 1 không có nhà tang lễ và cơ sở hỏa táng.

- Hiện trạng nghĩa trang: Trong phạm vi nghiên cứu có nghĩa trang liệt sỹ nằm ở phường Xuân Bình ; nghĩa trang đất thánh giáo xứ Tân Xuân ở phường Xuân Thanh và một phần nghĩa trang Phật Giáo của phường Bảo Vinh.



Hình 51: 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

Ngoài đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố, Quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Tại khu vực lập quy hoạch có các đồ án quy hoạch đã và đang triển khai và các dự án xung quanh đang triển khai bao gồm:

Bảng 12: Thống kê các dự án đang triển khai

STT	Danh mục dự án	Địa điểm	Pháp lý
1	Trường TH Xuân Trung	Phường Xuân An	- Quyết định số 210/QĐ-QLDA ngày 16 tháng 9 năm 2021 của giám đốc Ban quản lý dự án thành phố Long Khánh về việc phê duyệt Về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở
2	Sửa chữa Trụ sở UBND phường Xuân Trung	phường Xuân An	- Quyết định số 690/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
3	Đầu tư XD đường giao thông và công viên cây xanh dọc tuyến đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Xuân Trung	Phường Xuân Trung (nay thuộc phường Xuân An)	- Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt dự án đầu tư - Quyết định số 119/QĐ-QLDA ngày 29/7/2024 của Ban QLDA thành phố về việc duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự toán
4	Đầu tư XD đường giao thông và công viên cây xanh dọc tuyến đường Huỳnh Văn Nghệ, P. Xuân Trung	Phường Xuân Trung (nay thuộc phường Xuân An)	- Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt dự án đầu tư - Quyết định số 119/QĐ-QLDA ngày 29/7/2024 của Ban QLDA thành phố về việc duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự toán
5	Nâng cấp đường Nguyễn Trung Trực (Đoạn 1: đầu tuyến giao đường Hồ Thị Hương, điểm cuối tuyến giáp Khu tái định cư Bảo Vinh), phường Xuân Trung	Phường Xuân Trung (nay thuộc phường Xuân An)	- Văn bản số 1832/UBND-CN ngày 17/6/2024 của UBND thành phố Long Khánh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư 03 tuyến đường giao thông

STT	Danh mục dự án	Địa điểm	Pháp lý
6	Nâng cấp tuyến đường Hồng Thập Tự, phường Xuân Trung (nay thuộc phường Xuân An) (Đoạn đầu tuyến giáp đường Hùng Vương cuối tuyến giáp đường Hồ Thị Hương)	phường Xuân An	Văn bản số 3555/UBND-CN ngày 21 tháng 10 năm 2024 của UBND thành phố về việc chấp thuận chủ trương
7	Nâng cấp, sửa chữa Trung tâm giáo dục nghề nghiệp-GD thường xuyên (cơ sở chính)	Phường Xuân Bình	- Quyết định số 1412 /QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND thành phố về việc duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
8	Nâng cấp, sửa chữa trường THCS Hồ Thị Hương, phường Xuân Bình	phường Xuân Bình	- Quyết định số 220/QĐ-QLDA ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Ban Quản lý dự án thành phố Long Khánh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở
9	Sửa chữa Trụ sở Công an các phường, xã: Xuân Bình.	các phường, xã: Xuân Bình, Bàu Sen, Hàng Gòn.	- Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
10	Nâng cấp, sửa chữa Trụ sở Khối vận thành phố Long Khánh	phường Xuân Bình	- Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
11	Nâng cấp tuyến đường Võ Duy Dương	Suối Tre, Xuân Bình	Quyết định số 1104/QĐ-UBND ngày 09 tháng 08 năm 2021 của UBND thành phố Long Khánh về phê duyệt dự án Quyết định số 422/QĐ-QLDA ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ban QLDA thành phố về việc phê duyệt thuyết kế bản vẽ thi công dự toán
12	Đầu tư xây dựng tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám (nối dài) và các tuyến đường giao thông trong khu phức hợp phường Xuân An, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh	Xuân An, Xuân Hòa	Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2023 của UBND thành phố về việc Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám (nối dài) và các tuyến đường giao thông trong khu phức hợp phường Xuân An, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh
13	Nâng cấp, mở rộng đường 9 tháng 4, phường Xuân	phường Xuân An	- Văn bản số 1832/UBND-CN ngày 17/6/2024 của UBND thành phố

STT	Danh mục dự án	Địa điểm	Pháp lý
	Thanh.		Long Khánh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư 03 tuyến đường giao thông
14	Nâng Cấp, mở rộng đường Phạm Thế Hiển, phường Xuân Thanh	Phường Xuân An	Văn bản số 3380/UBND-CN ngày 13 tháng 10 năm 2020 của UBND thành phố Long Khánh về việc chấp thuận chủ trương phê duyệt danh mục các dự án đầu tư trong giai đoạn 2021-2025
15	Xây dựng trường Tiểu học Lê Văn Tám	Phường Xuân Thanh	Quyết định số 06/QĐ-QLDA ngày 12/01/2022 của Ban Quản lý dự án thành phố về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở
16	Xây dựng Trụ sở Công an thành phố các hạng mục: (Hội trường, phòng chức năng, Trụ sở làm việc của Đội Cảnh sát giao thông, trật tự và nâng cấp sửa chữa nhà tạm giữ của công an thành phố).	Phường Phú Bình	- Quyết định số 321/QĐ-QLDA ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Ban Quản lý dự án thành phố Long Khánh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở
17	Nâng cấp, sửa chữa UBND Phường Phú Bình	phường Phú Bình	- Quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
18	Xây dựng đường Phú Bình 25 đoạn qua phường Phú Bình (Võ Văn Tần)	Phường Phú Bình	Văn bản số 3380/UBND-CN ngày 13 tháng 10 năm 2020 của UBND thành phố Long Khánh về việc chấp thuận chủ trương phê duyệt danh mục các dự án đầu tư trong giai đoạn 2021-2025

9. Các vấn đề cần giải quyết

9.1. Đánh giá tổng hợp

a) Thuận lợi

- Vị trí địa lý quan trọng nằm ở nội đô trung tâm TP. Long Khánh, kết nối thuận lợi với các khu vực khác của Thành phố;

- Là trung tâm tổng hợp về hành chính – chính trị, kinh tế, văn hoá, thương mại dịch vụ của thành phố nói riêng và vùng phía Đông tỉnh Đồng Nai nói chung.

b) Khó khăn

- 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

- Đây là phường trung tâm nên có động lực để phát triển khu vực về các mặt kinh tế, xã hội, giáo dục, y tế...

- Trung tâm vận tải và trung chuyển hàng hoá vùng sẽ tạo điều kiện thu hút đầu tư, dân cư và các hoạt động sản xuất kinh doanh tại phân khu;

- 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

- Sự biến đổi của khí hậu trong việc khai thác cảnh quan suối tại khu vực quy hoạch.

- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ “nâu” sang “xanh”, từ mô hình kinh tế truyền thống sang mô hình tăng trưởng dựa trên đổi mới sáng tạo trong điều kiện các nguồn nhân lực chưa được đào tạo có khả năng tác động tiêu cực đến sinh kế và việc làm;

9.2. Các vấn đề cần giải quyết

- Các nhiệm vụ cơ bản đã được xác định trong Nhiệm vụ lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình 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 III: CÁC TIỀN ĐỀ VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

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 1, thành phố Long Khánh trở thành một khu vực phát triển đô thị 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; 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 thể được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; định hướng phát triển phân khu 6 được quy định như sau:

- Tính chất, chức năng, quy mô:

Phân khu 1: Bao gồm các phường Xuân Trung, Xuân Thanh, Xuân An, Xuân Bình, Xuân Hòa, Phú Bình, là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thương mại dịch vụ của Thành phố Long Khánh.

+ Khu vực đã xây dựng: Cải tạo, nâng cấp trung tâm chính trị, hành chính, công cộng, thương mại, dịch vụ; di dời các cơ sở sản xuất không phù hợp ra bên ngoài; bổ sung hoàn thiện, nâng cấp hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật; cải tạo, chỉnh trang cảnh quan đô thị, chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư. Tái phát triển một số khu vực: khu vực xung quanh bệnh viện cũ (bao quanh bởi các đường Cách Mạng Tháng Tám, Hùng Vương, Thích Quảng Đức, Nguyễn Văn Cừ), khu vực bến xe hiện hữu (sau khi di dời bến xe), các khu nhà xưởng nằm ở phía Tây QL1A.

+ Khu vực xây dựng mới: Phát triển đô thị mới ở phía Nam, chủ yếu thuộc khu vực phường Xuân Hòa và phường Phú Bình. Xây dựng đường Cách Mạng Tháng Tám nối dài về phía Đông, hình thành trung tâm phức hợp thương mại, dịch vụ làm trung tâm thúc đẩy phát triển cho khu vực phía Đông đô thị trung tâm hiện hữu. Xây dựng khu dân cư mới, hiện đại, với mật độ trung bình, thấp tầng, liên kết với trục không gian cây xanh, mặt nước dọc theo các con suối.

- Hệ thống công sở, an ninh quốc phòng:
- Giữ nguyên vị trí khu trung tâm chính trị, hành chính cấp Thành phố tại phường Xuân An và Xuân Hòa, trong tương lai cải tạo, nâng cấp đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.
- Công trình hành chính cấp phường xã được giữ lại tại vị trí hiện tại, nâng cấp khi có nhu cầu.
- Sắp xếp, nâng cấp, cải tạo chỉnh trang và giữ quỹ đất khu vực an ninh, quốc phòng theo quy hoạch chuyên ngành an ninh, quốc phòng.

- Hệ thống công trình y tế:

- Tiếp tục củng cố, hoàn thiện và nâng cao mạng lưới y tế cấp cơ sở trên địa bàn Thành phố Long Khánh. Các trung tâm y tế phường, xã tại vị trí hiện tại, cải tạo nâng cấp theo nhu cầu phát triển đô thị. Bố trí bổ sung công trình y tế cơ sở tại trung tâm công cộng các khu đô thị mới, khi triển khai xây dựng.
- Các bệnh viện tư nhân: Bố trí các bệnh viện tư nhân tại các khu vực quy hoạch đất công cộng tại quy hoạch chung này trên cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định.

- Hệ thống công viên- công trình văn hóa- thể dục thể thao

- Hoàn chỉnh mạng lưới công viên cây xanh và công trình văn hóa cấp đô thị và cấp khu vực tại các khu đô thị, khu dân cư nông thôn; cải tạo, chỉnh trang các trung tâm văn hóa hiện hữu.
- Cải tạo khu vực xung quanh bệnh viện cũ trên đường Cách Mạng Tháng Tám trở thành trung tâm phức hợp văn hóa, thông tin, kết hợp thương mại dịch vụ của đô thị.
- Giữ nguyên vị trí các trung tâm văn hóa thể thao cấp phường xã và từng bước cải tạo, nâng cấp đáp ứng nhu cầu sử dụng của cư dân.
- Tiếp tục bảo tồn các công trình di tích văn hóa lịch sử và phát huy vào phát triển du lịch.

- Quy định về định hướng mật độ xây dựng

+ Quy định mật độ xây dựng – tầng cao công trình chủ yếu cho các khu vực trong khu quy hoạch như dưới đây. Lưu ý đây là định hướng mật độ xây dựng gộp của toàn khu vực và tầng cao chủ yếu của các công trình nằm trong khu vực, nhằm làm cơ sở xác định mật độ xây dựng, tầng cao công trình trong từng khu đất, lô đất tại giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Khi lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, tùy theo nhu cầu phát triển sẽ thiết lập thông số cho từng khu đất, từng lô đất, một số công trình đặc thù có thể vượt ngưỡng mật độ xây dựng - tầng cao chủ yếu này, tuy nhiên phải phù hợp với quy chuẩn, pháp luật hiện hành và quy chế kiến trúc cảnh quan của khu vực.

- Mật độ xây dựng:

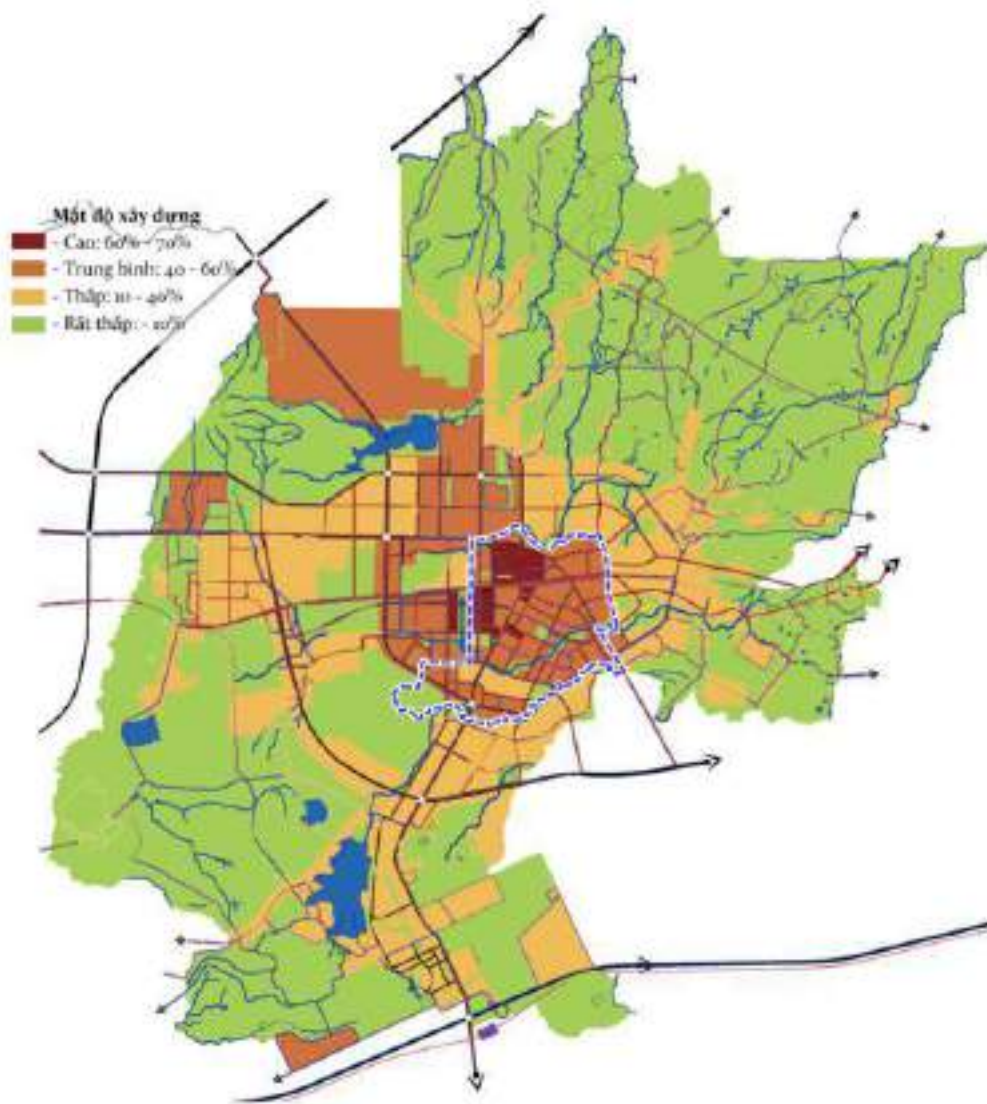
+ Các khu vực có mật độ xây dựng cao (60% – 70%): Khu vực phía Bắc trung tâm đô thị hiện hữu đã được xây dựng với mật độ xây dựng cao, trong tương lai khi tái phát triển không tăng mật độ xây dựng so với hiện tại. Khu vực trung tâm khu đô thị

mới mở rộng về phía Tây của đô thị hiện hữu khuyến khích phát triển với mật độ xây dựng cao.

+ Các khu vực có mật độ xây dựng trung bình (40% – 60%): Các khu vực thuộc trung tâm đô thị hiện hữu, các khu vực đô thị mới thuộc đô thị trung tâm, các khu vực phát triển công nghiệp và dân cư gần khu công nghiệp.

+ Các khu vực có mật độ xây dựng thấp (10% – 40%): Các khu vực thuộc các trọng điểm đô thị vệ tinh và các khu dân cư nông thôn hiện hữu và phát triển mới.

+ Các khu vực có mật độ xây dựng rất thấp (dưới 10%): Các khu vực định hướng là đất cây xanh, nông lâm nghiệp, đất dự trữ phát triển.



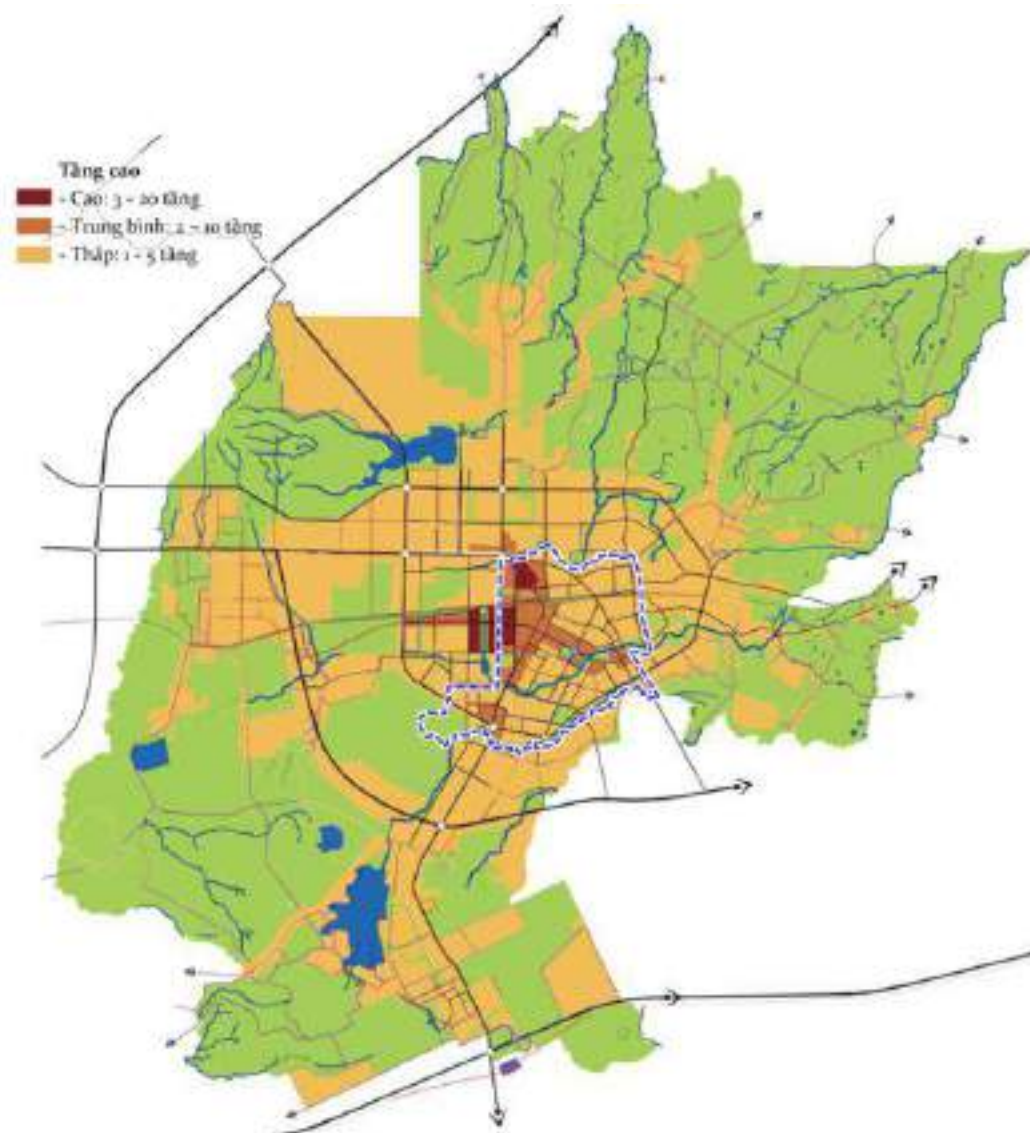
Hình 52: Sơ đồ định hướng mật độ xây dựng

- Tầng cao:

+ Các khu vực cao tầng: Công trình trong khu vực có tầng cao chủ yếu từ 3 – 30 tầng, bao gồm khu vực trung tâm đô thị phát triển mở rộng về phía Tây, khu vực thương mại dịch vụ gần chợ Long Khánh.

+ Các khu vực có tầng cao trung bình: Công trình trong khu vực có tầng cao chủ yếu từ 2 – 15 tầng, bao gồm các khu vực định hướng phát triển dọc theo trục chính Đông Tây và Bắc Nam của đô thị

+ Các khu vực có tầng cao thấp: Công trình trong khu vực có tầng cao chủ yếu từ 1 – 5 tầng, bao gồm các khu vực phát triển dân cư thấp tầng tại trung tâm đô thị, các đô thị vệ tinh và các khu vực xây dựng khu dân cư nông thôn.



Hình 53: Sơ đồ định hướng tầng cao

- Quy định kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực đặc thù:

a. Trục chính đô thị trung tâm

+ Trục chính Đông Tây: Tuyến đường trục chính Đông Tây trong tương lai là tuyến đường trục quan trọng của khu vực trung tâm Thành phố Long Khánh, tăng cường liên kết khu vực hiện hữu với đô thị mới phía Tây. Tuyến trục chính Đông Tây đoạn xây mới bố trí cây xanh ở dải phân cách để hình thành trục cảnh quan xanh.

+ Trục chính Bắc Nam: Sau khi được xây dựng đường tránh theo dự án, tuyến QL1 theo hiện nay sẽ trở thành trục đô thị chính hướng Bắc Nam cho khu vực trung tâm đô thị. Cải tạo các công trình hiện hữu nằm dọc theo tuyến, như di dời nhà máy vào Khu

công nghiệp, xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ để hình thành cảnh quan và chức năng của trục chính đô thị.

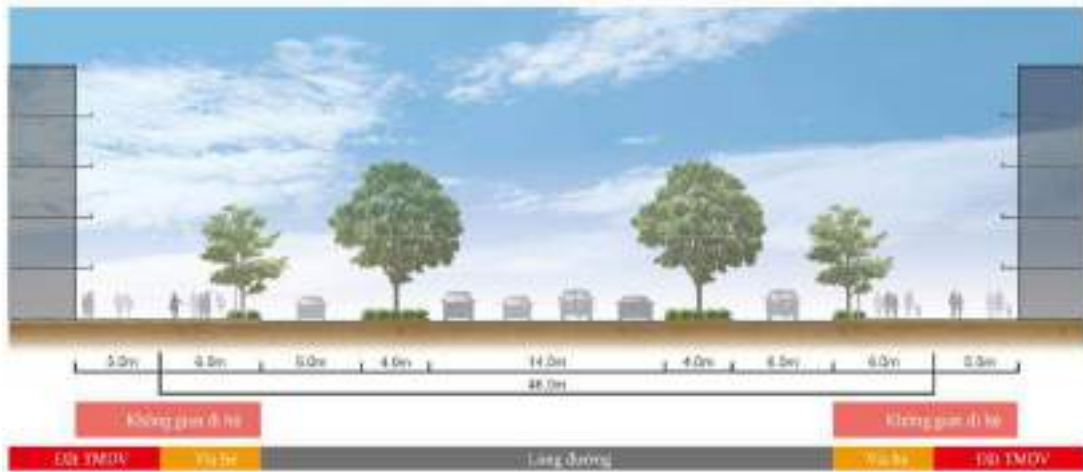
- + Quy định chung về cảnh quan cho tuyến trục chính đô thị như sau để làm cơ sở triển khai quy hoạch phân khu và lập quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan:

- + Đảm bảo tính đồng bộ, hài hòa về chiều cao, hình thái kiến trúc, màu sắc công trình trên trục.

- + Đảm bảo đồng bộ về khoảng lùi và tính kết nối không gian khoảng lùi với vỉa hè để hình thành không gian ven đường rộng thoáng, sử dụng hiệu quả không gian hai bên đường.

- + Hình thành trục cảnh quan với nhiều cây xanh thể hiện đặc trưng thiên nhiên trù phú của Thành phố Long Khánh.

- + Đảm bảo không gian đỗ xe các công trình ven trục để hạn chế tình trạng đỗ xe trên lòng đường gây ảnh hưởng giao thông và cảnh quan đô thị.



Hình 54: Mặt cắt tuyến đường Cách Mạng Tháng 8 nối dài

b. Các khu vực tái phát triển

- Khu vực Xuân Trung:

- + Di dời bến xe buýt, trạm biến áp, xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ tại vị trí này.

- + Xây dựng trung tâm thương mại mới đảm bảo liên kết với trung tâm thương mại khu vực quanh chợ Long Khánh hiện hữu, hình thành một trung tâm thương mại lớn thống nhất.

- + Công trình thương mại xây dựng mới hình thành điểm nhấn mới cho khu vực phía Bắc đô thị trung tâm.

- + Bố trí không gian mở liên kết với công trình thương mại dịch vụ, dân cư, hình thành không gian cây xanh công cộng cho cư dân sử dụng.

- Khu vực bệnh viện cũ

- + Hướng đến hình thành một trung tâm văn hóa – nghệ thuật – truyền thông của đô thị, quảng bá hình ảnh của Thành phố Long Khánh.

+ Bố trí công trình công cộng đa chức năng: triển lãm, quảng bá, bày bán các sản phẩm của Long Khánh; thương mại dịch vụ; chức năng văn hóa như trung tâm truyền thông (media center), thư viện, hội trường hòa nhạc, trung tâm giảng dạy văn hóa nghệ thuật cho cư dân; không gian mở tổ chức sự kiện.

- **Hình thành mạng lưới cây xanh, mặt nước trong đô thị trung tâm:** Bảo tồn đất cây xanh, đồi, hình thành mạng lưới cây xanh – mặt nước dựa vào địa hình và điều kiện tự nhiên hiện trạng, liên kết hệ thống cây xanh đô thị với cây xanh tự nhiên, hình thành đô thị trung tâm có thiên nhiên trù phú.

3. Dự báo các chỉ tiêu quy hoạch

3.1. Dự báo về quy mô dân số và nhu cầu sử dụng đất

3.1.1. Cơ sở tính toán

Dự báo quy mô dân số Phân khu 1 được xác định theo đồ án Điều chỉnh 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 được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND 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 thể được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu 6 tại phường Xuân Tân theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại quyết định số 1572/QĐ-UBND ngày 04/07/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai: Dự báo đến năm 2030 là khoảng 70.200 người và đến năm 2040 là khoảng 72.500 người.

Nhu cầu sử dụng đất được tính toán dựa theo dự báo dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

3.1.2. Chỉ tiêu đất đai và nhu cầu sử dụng đất

Dự báo chỉ tiêu dân số và sử dụng đất

TT	Quy mô	Đơn vị	Thông số tính toán	
			Chỉ tiêu	Dự báo
A	Quy mô dân số			
1	Dân số năm 2023	người	60.770	
2	Dự báo dân số đến năm 2040	người	72.500	
3	Dự báo dân số gia tăng	người	11.730	
4	Đơn vị ở	đơn vị	2	
	Quy mô đơn vị	người	Tối thiểu 4.000 (đối với đô thị miền núi là 2.800 người) – tối đa 20.000	
B	Nhu cầu sử dụng đất			
1	Đất dân dụng ¹	m ² /người	45-60	1.372.500-1.830.000

¹ Theo bảng 2.1 QCVN 01:2021/BXD; Chỉ tiêu không bao gồm đất nông nghiệp, đất cho các công trình cấp vùng trở lên bố trí trong khu vực các khu dân dụng đô thị.

TT	Quy mô	Đơn vị	Thông số tính toán	
			Chỉ tiêu	Dự báo
2	Đất ở mới ²	m ² /người	15-28	229.500 – 428.400
3	Đất công trình công cộng ³			
2.1	Cơ sở giáo dục cấp đơn vị ở	m ² /người	Chỉ tiêu quy định theo từng công trình	Chỉ tiết được tính toán ở bảng 9
2.2	Công cộng- dịch vụ cấp đơn vị ở	m ² /người	Chỉ tiêu quy định theo từng công trình	Chỉ tiết được tính toán ở bảng 9
2.3	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /người	≥2	≥61.000
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng ⁴	m ² /người	≥6	≥183.000

3.2. Dự báo chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

3.2.1. 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

3.2.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đề án
1	Giao thông (QCVN 07-	Tỷ lệ đất giao thông so với đất	18%

² Theo bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD; Chỉ tiêu không bao gồm đất nông nghiệp gắn với đất ở, đất công trình dân dụng cấp đô thị trở lên bố trí trong khu vực đơn vị ở

³ Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD

⁴ Theo Bảng 2.5 QCVN 01:2021/BXD; Không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở; Diện tích mặt nước nằm trong khuôn viên các công viên, vườn hoa được quy đổi ra chỉ tiêu đất cây xanh/người nhưng không chiếm quá 50% tổng diện tích cây xanh sử dụng công cộng đô thị; 70% đối với đô thị miền núi, hải đảo

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đồ án
	4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình HTKT công trình giao thông)	xây dựng đô thị tối thiểu	
		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 $\geq 4,5$
			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: + Điện năng ≥ 1500 .
		w/người	+ Phụ tải: ≥ 500 .
		% 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.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu đồ án
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.

Quy mô dân số

- Dân số theo quyết định số 1572/QĐ-UBND ngày 04/07/2023 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hoà, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai 70.200 người (năm 2030) và khoảng 72.500 (năm 2040).

Bảng 13: Bảng tổng hợp nhu cầu xã hội cần bổ sung đối với đơn vị ở

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu SDD theo QCXĐ	DT cần có theo chỉ tiêu	Diện tích đã có	Diện tích cần bổ sung tối thiểu	Bán kính phục vụ (m)	Ghi chú
1	Đất ở	m2	28m2/người			328.440		Tương ứng với dân số tăng thêm là 11.730 người
2	Đất giáo dục							Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500 m. Riêng đối với khu vực có địa hình phức tạp, mật độ dân cư thấp bán kính phục vụ của các loại công trình này không quá 1.000 m, với trường cấp 3 miền núi bán kính phục vụ có thể đạt đến 3.000 m
2.1	Trường mầm non	m2	12/hs	43.500	15.314	28.186	500 - 1000	
2.2	Trường tiểu học	m2	10/hs	47.130	40.959	6.171	500 - 1000	
2.3	Trường THCS (cấp 2)	m2	10/hs	39.880	25.211	14.669	500 - 1000	
3	Đất cây xanh đơn vị ở	m2	2	145.000	0	145.000		Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m2/người; Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m2 và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở
4	Trạm Y tế	m2		20.000	21.713			Cần 1 công trình quy mô tối thiểu cấp đơn vị ở 500 m2. Cần đánh giá lại các vị trí trạm y tế các phường sau khi sát nhập (từ 6 phường xuống 4 phường), có hướng nâng cấp mở rộng hoặc quy hoạch mới đối với các vị trí trạm y tế chưa đảm bảo theo tiêu chuẩn.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu SDD theo QCXĐ	DT cần có theo chỉ tiêu	Diện tích đã có	Diện tích cần bổ sung tối thiểu	Bán kính phục vụ (m)	Ghi chú
5	Trung tâm văn hóa -TĐTT	m2		20.000	0	20.000	Tối thiểu 1 công trình	Cần 1 công trình quy mô tối thiểu cấp đơn vị ở 5000 m2. Cần đánh giá lại các vị trí trạm y tế các phường sau khi sát nhập (từ 6 phường xuống 4 phường).
7	Chợ	m2		8.000	0	8.000	Tối thiểu 1 công trình	Cần 1 công trình quy mô tối thiểu cấp đơn vị ở 2000 m2. Cần đánh giá lại các vị trí trạm y tế các phường sau khi sát nhập (từ 6 phường xuống 4 phường).

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

1. Nguyên tắc chung

1.1. Tính tổng thể và đồng bộ

- Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tính tổng thể, đồng bộ giữa các khu vực chức năng như khu dân cư, khu công nghiệp, thương mại - dịch vụ, hạ tầng giao thông và không gian xanh.

- Tổ chức không gian đô thị cần có sự kết nối chặt chẽ giữa các khu vực nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất và giảm thiểu xung đột giữa các chức năng sử dụng.

1.2. Phát triển bền vững và bảo vệ môi trường

- Ưu tiên sử dụng đất theo hướng tiết kiệm, hiệu quả, phù hợp với điều kiện tự nhiên và hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

- Bố trí hợp lý diện tích đất cho không gian xanh, công viên, mặt nước nhằm cải thiện vi khí hậu, bảo vệ đa dạng sinh học và nâng cao chất lượng sống.

- Hạn chế tối đa việc san lấp, lấn chiếm các khu vực có giá trị sinh thái cao.

1.3. Tính linh hoạt và thích ứng

- Quy hoạch sử dụng đất cần có tầm nhìn dài hạn, đảm bảo khả năng thích ứng với sự thay đổi về kinh tế, xã hội và môi trường.

- Cấu trúc không gian đô thị phải có tính linh hoạt, dễ điều chỉnh để phù hợp với nhu cầu phát triển của từng giai đoạn.

- Tích hợp các khu vực đa chức năng, khuyến khích phát triển các khu đô thị nén để sử dụng đất hiệu quả hơn.

1.4. Ưu tiên phát triển giao thông và hạ tầng kỹ thuật

- Tổ chức không gian đô thị cần gắn liền với hệ thống giao thông hiện đại, đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho di chuyển và lưu thông hàng hóa.

- Đảm bảo hệ thống giao thông công cộng phát triển song song với quy hoạch sử dụng đất, giúp giảm ùn tắc và ô nhiễm môi trường.

- Chú trọng phát triển hạ tầng kỹ thuật như cấp thoát nước, điện, viễn thông để đảm bảo hiệu suất sử dụng đất tối ưu.

1.5. Bảo tồn giá trị văn hóa và lịch sử

- Quy hoạch sử dụng đất cần bảo vệ và phát huy các giá trị di sản văn hóa, khu vực lịch sử, làng nghề truyền thống.

- Tổ chức không gian theo hướng hài hòa giữa các công trình hiện đại và di sản văn hóa nhằm tạo nên bản sắc riêng cho từng khu vực đô thị.

- Định hướng phát triển các khu du lịch, không gian công cộng gắn với văn hóa địa phương để tạo điểm nhấn cho đô thị.

1.6. Hiệu quả kinh tế và thu hút đầu tư

- Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tối ưu hóa lợi ích kinh tế, thúc đẩy tăng trưởng và nâng cao giá trị sử dụng đất.

- Bố trí hợp lý quỹ đất dành cho khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu logistics và các trung tâm thương mại nhằm thu hút đầu tư và phát triển kinh tế bền vững.

- Xây dựng cơ chế linh hoạt để khuyến khích đầu tư vào hạ tầng đô thị, khu dân cư mới, đảm bảo cân đối giữa nhu cầu phát triển và khả năng cung ứng đất đai.

2. Tầm nhìn và giải pháp tổ chức không gian

2.1. Tầm nhìn

2.1.1. Yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung thành phố Long Khánh

- Tầm nhìn: Thành phố mới năng động - Thu hút doanh nghiệp, cư dân hội tụ và phát triển

- 3 trụ cột: Công nghiệp - nông nghiệp, Du lịch, Giáo dục đào tạo

- Định hướng đối với Phân khu 1:

- + Vẫn tiếp tục giữ vị thế là khu vực trung tâm của thành phố

- + Là trung tâm hành chính, chính trị, thương mại dịch vụ, văn hóa của thành phố

- + Tiếp tục 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

- + Là đòn bẩy phát triển các khu vực đô thị mới ở quanh đô thị trung tâm hiện hữu.

2.1.2. Bối cảnh, xu hướng phát triển

a) Nâng cao sức cạnh tranh – Vai trò quan trọng của khu vực trung tâm đô thị

- Bối cảnh:

- + Di cư từ các đô thị nhỏ đến các đô thị lớn là điều tất yếu, đặc biệt là ở các đô thị gần trung tâm đô thị lớn.

- + Khu vực trung tâm đô thị đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì sự phát triển, kinh tế và bản sắc của địa phương.

- + Việc nâng cao năng lực cạnh tranh của các đô thị này đòi hỏi phải cải thiện và hiện đại hóa các khu vực trung tâm đô thị.

- Vai trò quan trọng của khu vực trung tâm đô thị

- + Trung tâm tăng trưởng: Khu vực trung tâm là động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế, văn hóa và xã hội.

- + Thu hút và giữ chân dân cư: Những trung tâm đô thị sôi động khuyến khích người dân ở lại và thu hút người mới đến.

- + Thúc đẩy kinh tế địa phương: Khu vực trung tâm sầm uất kích thích hoạt động kinh doanh và đầu tư địa phương.

- + Tăng cường bản sắc đô thị: Những trung tâm đô thị độc đáo và hấp dẫn giúp các thành phố nhỏ nổi bật và tạo niềm tự hào cho cộng đồng.

b) Sự thay đổi trong nhu cầu của cư dân

➤ *Gia tăng phương tiện giao thông cá nhân xe ô tô*

- Bối cảnh: Việt Nam từ lâu chủ yếu sử dụng xe máy làm phương tiện giao thông cá nhân chính.

- Ngưỡng kinh tế: Xu hướng quốc tế cho thấy khi GDP bình quân đầu người đạt khoảng 3.000–5.000 USD, tỷ lệ sở hữu ô tô tăng nhanh. Năm 2022–2023, GDP bình quân đầu người của Việt Nam đạt khoảng 4.000 USD.

- Tỷ lệ sở hữu ô tô hiện tại: Khoảng năm 2020, Việt Nam có khoảng 20–30 ô tô trên 1.000 dân, còn thấp so với chuẩn khu vực và thế giới.

- So sánh khu vực:

Thái Lan: ~270 ô tô/1.000 dân, GDP/người ~7.800 USD (2022)

Malaysia: ~350 ô tô/1.000 dân, GDP/người ~11.000 USD (2022)

- Xu hướng tương lai: Với tăng trưởng kinh tế 5–7%/năm, đến giữa những năm 2030, GDP bình quân đầu người có thể đạt ~7.000 USD, đẩy tỷ lệ sở hữu ô tô lên trên 100 ô tô/1.000 dân.

- Sự gia tăng số lượng ô tô đòi hỏi đầu tư hạ tầng, quản lý giao thông hiệu quả và tăng cường hệ thống giao thông công cộng.

➤ *Nhu cầu sống hài hòa với thiên nhiên và cuộc sống khỏe mạnh, chất lượng cao*

- Nhu cầu sống trong môi trường xanh tăng cao: Cư dân đô thị ngày càng tìm kiếm lối sống hài hòa với thiên nhiên, mong muốn thoát căng thẳng đô thị lớn.

- Quan tâm đến cuộc sống khỏe mạnh: Với sự chú trọng vào sức khỏe, môi trường tự nhiên ở đô thị địa phương trở thành lựa chọn hấp dẫn.

- Tình trạng các đô thị lớn

+ Sức hút từ sự tiện nghi: Đô thị lớn cung cấp nhiều cơ hội việc làm và dịch vụ công cộng phát triển như y tế, giáo dục, mua sắm và giải trí.

+ Thách thức về môi trường: Ô nhiễm không khí, tắc nghẽn giao thông và tiếng ồn khiến cư dân xa rời thiên nhiên và lối sống khỏe mạnh.

- Tình trạng các đô thị địa phương

+ Sức hút từ môi trường tự nhiên: Đô thị địa phương có môi trường tự nhiên phong phú, mang lại cuộc sống yên bình và khỏe mạnh với sản phẩm nông sản tươi, hoạt động đi bộ, leo núi.

- Thách thức: So với đô thị lớn, các đô thị địa phương thiếu tiện nghi như trung tâm mua sắm, giải trí và giao thông thuận tiện.

- Bằng cách cân bằng giữa môi trường sống khỏe mạnh và nâng cao tiện nghi, các đô thị địa phương có thể tăng sức hấp dẫn, đạt phát triển bền vững và thúc đẩy phục hồi khu vực.

2.1.3. *Tầm nhìn*

- **Đô thị trung tâm năng động bền vững** - Đô thị liên tục đổi mới để đáp ứng xu hướng phát triển và nhu cầu của cư dân.

- Khu vực trung tâm năng động đa chức năng có sức hấp dẫn cao, đáp ứng nhu cầu toàn đô thị, thu hút cư dân đến sinh sống và làm việc, du khách đến với Thành phố Long Khánh.

- Nơi cuộc sống hài hòa với thiên nhiên, tăng cường sức khỏe của cư dân, giữ gìn bản sắc của Thành phố Long Khánh.

2.2. Giải pháp tổ chức không gian

2.2.1. Về tổ chức không gian

a) Định hướng tại quy hoạch chung

- Hình thành đô thị mới ở phía Đông Nam.
- Hình thành trục chính Đông Tây và Bắc Nam.
- Tăng cường chức năng khu vực trung tâm đô thị.

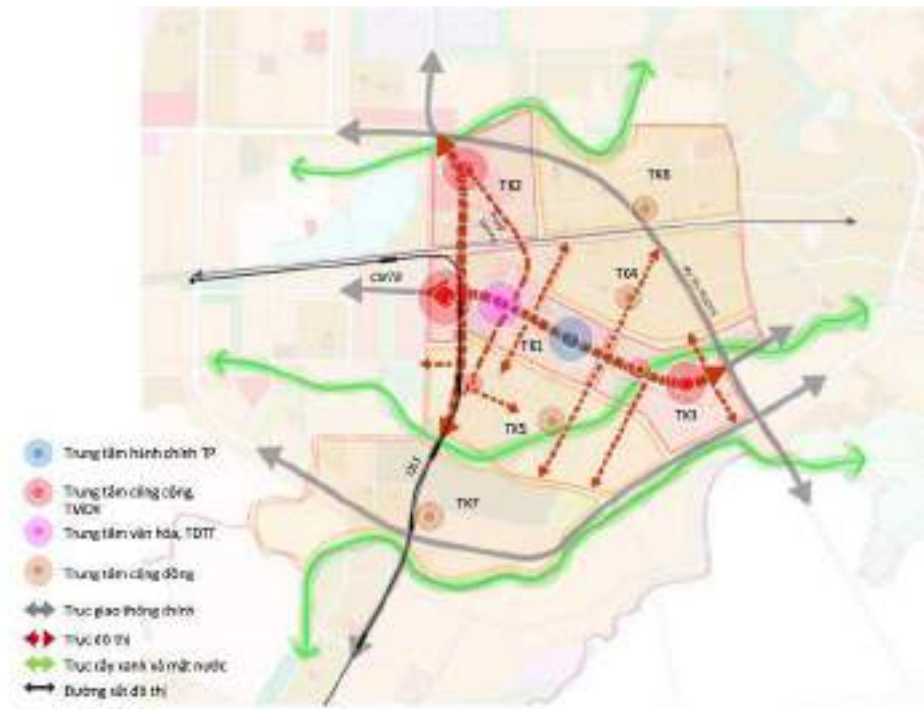


Hình 55: Khu vực phát triển đô thị mới tại phân khu 1

b) Cơ cấu tổ chức không gian Phân khu 1

Bao gồm:

- 7 tiểu khu
- 2 trục đô thị trọng yếu và các trục phụ kết nối
- 3 trục cây xanh và mặt nước
- Các trung tâm cấp TP
- Các trung tâm cộng đồng phục vụ tiểu khu



Cấu trúc không gian phân khu 1

- Tiểu khu 1

+ Diện tích: 115,04 ha.

+ Dân số: 5.835 người.

+ Tính chất: là trung tâm Chính trị, hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ của TP Long Khánh. Cải tạo, chỉnh trang, xây mới trục đường Cách Mạng Tháng nổi dài về phía Tây hình thành trục chính Đông Tây của Thành phố, tập trung các chức năng chính của đô thị trên trục. Phát triển mở rộng đô thị về phía Tây Quốc lộ 1A dọc theo trục đường Cách Mạng Tháng Tám nổi dài.

- Tiểu khu 2

+ Diện tích: 82,32 ha.

+ Dân số: 6.955 người.

+ Tính chất: Là trung tâm thương mại dịch vụ, cửa ngõ phía Bắc của Phân khu 1. Phát triển gắn với trục đường Hùng Vương và đường QL1A trong tương lai được cải tạo thành trục chính Bắc Nam của Đô Thị. Cải tạo công trình Thương mại dịch vụ và dân cư hiện hữu, phát triển mới các công trình dịch vụ và khu dân cư tại cửa ngõ.

- Tiểu khu 3

+ Diện tích: 99,35 ha.

+ Dân số: 6.737 người.

+ Tính chất: Là trung tâm Thương mại dịch vụ cửa ngõ phía Đông của Phân khu. Phát triển các chức năng công cộng đô thị dọc theo đường Cách Mạng Tháng 8 kéo dài về phía Đông. Cải tạo suối và phát triển các khu dân cư, công viên cây xanh liên kết với suối.

- Tiểu khu 4

+ Diện tích: 129,28 ha.
 + Dân số: 14.549 người.
 + Tính chất: là khu vực dân cư hiện hữu ổn định, từng bước cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ dân cư.

- Tiểu khu 5

+ Diện tích: 162,08 ha.
 + Dân số: 13.013 người.
 + Tính chất: là khu vực cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các khu dân cư hiện hữu, cải tạo suối và phát triển các khu công viên cây xanh ven suối, phát triển một số khu dân cư mới.

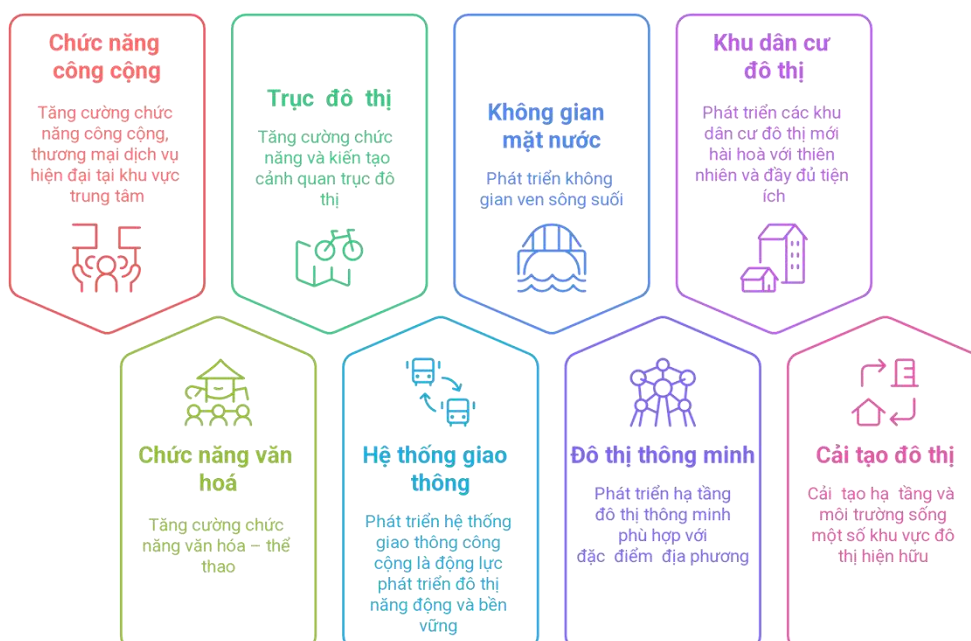
- Tiểu khu 6

+ Diện tích: 129,73 ha.
 + Dân số: 14.549 người.
 + Tính chất: là khu vực dân cư hiện hữu ở phía Bắc, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các khu dân cư hiện hữu, cải tạo suối và phát triển các khu công viên cây xanh ven suối, phát triển một số khu dân cư mới ở phía Bắc.

- Tiểu khu 7

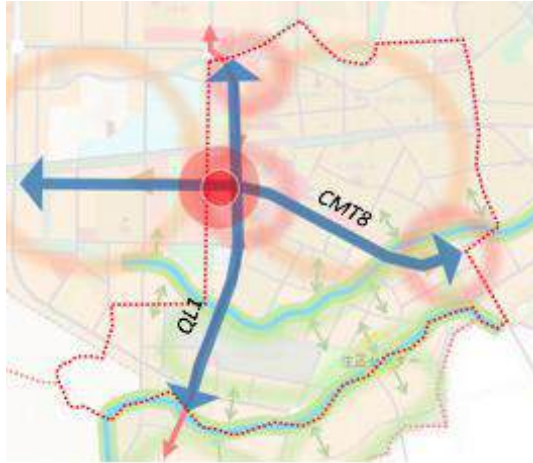
+ Diện tích: 234,71 ha
 + Dân số: 9.041 người.
 + Tính chất: là khu vực cửa ngõ phía Nam của Phân khu 1, phát triển gắn với tuyến đường Vành đai và suối ở phía Nam. Cải tạo các khu dân cư hiện hữu và phát triển một số khu dân cư mới gắn với tuyến đường vành đai. Cải tạo suối và phát triển không gian cây xanh ven suối, phát triển công viên đô thị kết hợp với công trình dịch vụ để thu hút cư dân đô thị.

c) 8 định hướng trụ cột cho phát triển không gian đô thị Phân khu 1



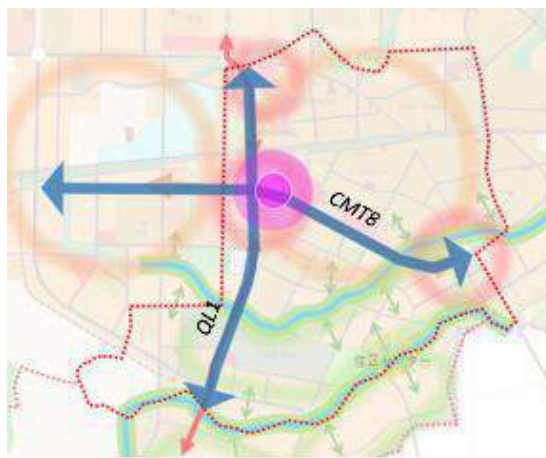
(1) Tăng cường chức năng công cộng, thương mại dịch vụ hiện đại tại khu vực trung tâm

Nơi giao giữa trục chính Đông Tây và trục chính Bắc Nam bố trí trung tâm thương mại dịch vụ quy mô lớn, bố trí bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu đi đến bằng phương tiện cá nhân, góp phần hạn chế phương tiện đi vào trong khu vực ngoài đường trục chính.



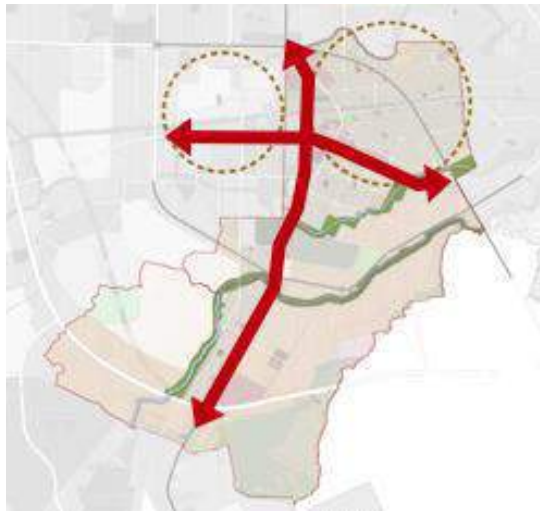
(2) Tăng cường chức năng văn hóa – thể thao

Tăng cường không gian chức năng văn hóa – thể thao tại khu vực trung tâm đô thị để thu hút các hoạt động của cư dân, mang lại sự năng động cho đô thị.



(3) Tăng cường chức năng của trục đô thị

Cải tạo trục đô thị Đông Tây và Bắc Nam để hình thành hai trục chính đô thị có sức thu hút cao



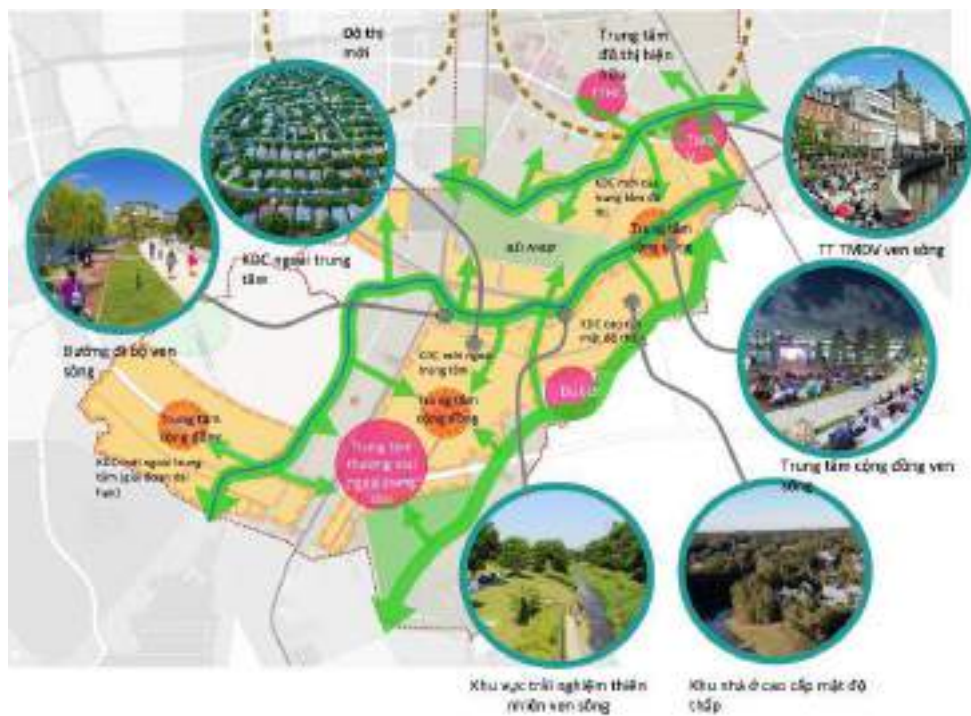
(4) Phát triển hệ thống giao thông công cộng là động lực phát triển đô thị năng động và bền vững

Phát triển hệ thống giao thông công cộng đa phương thức tăng cường sự thuận tiện trong tiếp cận để tạo sức hút cho các trọng điểm đô thị, thu hút du khách giải quyết vấn đề ùn tắc giao thông, tạo tiền đề cho phát triển đô thị bền vững.

(5) Phát triển không gian ven sông suối

Phát triển khu vực hai bên các dòng suối hiện hữu trở thành bộ mặt của đô thị, hình thành không gian mở công cộng cho cư dân, liên kết với các chức năng đô thị đa dạng.

Xây dựng công viên và lối đi dạo ven sông, tạo môi trường để cư dân có thể tận hưởng thiên nhiên



(6) Phát triển đô thị thông minh

5 trụ cột chiến lược

6-1. Phát triển hạ tầng thông minh:

Triển khai IoT giám sát dịch vụ, giao thông, tiện ích.

Xây dựng giao thông thông minh: giao thông công cộng điện, dịch vụ di chuyển chia sẻ, vận tải đa phương thức.

6-2. Quản trị thông minh:

Xây dựng nền tảng quản lý thành phố thông minh (SCMP).

Thúc đẩy công trình xanh, phát triển carbon thấp.

Tăng cường tham gia của người dân qua nền tảng di động.

6-3. Thúc đẩy kinh tế sáng tạo:

Phát triển thương mại điện tử.

Tăng cường hợp tác công - tư (PPP) cho dự án đô thị thông minh.

6-4. Công nghệ bảo vệ môi trường:

Bảo tồn thiên nhiên với hạ tầng xanh và hệ thống giám sát môi trường thông minh.

Ứng dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng.

Phát triển hệ thống quản lý rác thải thông minh, khuyến khích tái chế.

6-5. Nâng cao chất lượng cuộc sống:

Xây dựng cơ sở giáo dục, y tế tích hợp nền tảng số.

Phát triển không gian văn hóa, giải trí với công nghệ thực tế tăng cường và dự án văn hóa số hóa.

Khuyến khích nhà ở thông minh, tiết kiệm năng lượng, tiện nghi.



(7) Phát triển khu dân cư đô thị

Tại các khu vực phát triển mới, phát triển đa dạng loại hình nhà ở phục vụ nhu cầu cư dân

Khu vực phía Bắc gần trung tâm đô thị hiện hữu, phát triển loại hình nhà liên kế (shop house) đáp ứng nhu cầu sinh sống và kinh doanh.

Khu vực phía Nam gần với cây xanh ven suối, phát triển các khu dân cư ven sông suối, mật độ thấp, đồng thời thúc đẩy xây dựng khu vực có sự cân bằng giữa cơ sở hạ tầng công cộng và các cơ sở thương mại dịch vụ.



(8) Cải tạo khu vực đô thị hiện hữu

Giải pháp và kế hoạch dài hạn nhằm cải tạo các khu dân cư hiện hữu với mật độ cao để bổ sung mạng lưới giao thông, tạo không gian mở và phòng chống hỏa hoạn.

Dự án cải tạo đô thị để cải thiện khu đô thị hiện hữu

- Dự án cải tạo đô thị là một quá trình tích hợp giữa việc xây dựng cơ sở hạ tầng công cộng như đường xá, công viên và nâng cao hiệu quả sử dụng đất ở, nhằm tạo ra khu đô thị an toàn và tiện nghi.

- Trong dự án cải tạo đô thị nhằm cải thiện khu đô thị hiện hữu, các khu vực đô thị có mật độ cao với các công trình xuống cấp và tiềm ẩn nguy cơ về an toàn sẽ được nâng cấp bằng cách xây dựng hệ thống đường xá, công viên, đảm bảo lối thoát hiểm và ngăn ngừa cháy lan. Đồng thời, dự án cũng thúc đẩy việc thay thế các công trình cũ, góp phần hình thành khu đô thị an toàn hơn.

- Tuy nhiên, dự án cải tạo đô thị cũng đối mặt với những thách thức như thời gian dài để đạt được sự đồng thuận của các chủ sở hữu đất và chi phí thực hiện cao. Do đó, trong những năm gần đây, các phương pháp tiếp cận mới như mô hình dự án có sự tham gia của cộng đồng và tận dụng nguồn lực từ khu vực tư nhân đã được áp dụng.



Mình họa kết quả thực hiện cải tạo đô thị



Một khu dân cư hiện hữu dày đặc ở trung tâm khu quy hoạch

2.3. Quy hoạch sử dụng đất

2.4. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu tính toán

2.4.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch sử dụng đất: 952,51 ha.
- Quy mô dân số: 72.500 (người).



Hình 56: Bản đồ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất

Bảng 14: Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Nhóm nhà ở	473,08	49,67
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng	361,51	37,95
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	111,57	11,71
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	38,87	4,08
3	Y tế	0,50	0,05
4	Văn hoá	6,27	0,66
5	Thể dục thể thao	1,99	0,21
6	Giáo dục	16,85	1,77
7	Cây xanh sử dụng công cộng	30,16	3,17
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	35,22	3,70
9	Cây xanh chuyên dụng	8,90	0,93
10	Đất đào tạo	1,74	0,18
11	Đất sản xuất, kho bãi	SX	0,88
12	Cơ quan, trụ sở	8,34	0,63

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
13	Dịch vụ	11,52	1,21
14	Tôn giáo, di tích	17,17	1,80
15	An ninh	62,49	6,56
16	Quốc phòng	2,30	0,24
17	Đường giao thông	184,88	19,41
18	Bãi đỗ xe	5,16	0,54
19	Nghĩa trang	8,04	0,84
20	Hạ tầng kỹ thuật khác	1,33	0,14
21	Đất dự trữ phát triển	29,16	3,06
22	Mặt nước	8,08	0,85
Tổng		952,51	100

2.4.2. Đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất theo nhiệm vụ và quy định liên quan

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	QH SDB		HT SDB		Chỉ tiêu	Đồ án đạt được	Đánh giá
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)			
1	Đất Nhóm nhà ở	473,08	49,67	428,64	45,00			
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng	361,51	37,95	428,64	45,00			
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	111,57	11,71	0,00	0,00			
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	38,87	4,08	0,00	0,00			
3	Y tế	0,50	0,05	2,21	0,23	500m ² /trạm, bán kính từ 500m	0,33ha, bán kính từ 500-3000m	Đạt về quy mô, chưa đạt về bán kính
4	Văn hoá	6,27	0,66	4,57	0,48	2000m ² / điểm		Đạt
5	Thể dục thể thao	1,99	0,21	3,06	0,32	5000m ² / 1 điểm		Đạt
6	Giáo dục	16,85	1,77	15,00	1,57			
6.1	Trường THPT, liên cấp	3,34	0,35	3,79	0,40	Quy mô >20.000 dân bố trí ít nhất 1 trường cấp 3.	Hiện trạng có 3 trường	Đạt
6.2	Trường mầm non, tiểu học & THCS	13,52	1,42	9,01	0,95	10-12m ² / cháu (hs), bán kính từ 500m	10-12m ² / cháu (hs), bán kính từ 500-2000m	Đạt về quy mô, chưa đạt về bán kính
7	Cây xanh đô thị	74,28	7,80	1,10	0,12			
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng	30,16	3,17	1,10	0,12	2m ² / người	4,19	Đạt
7.2	Cây xanh sử dụng hạn chế	35,22	3,70	0,00	0,00			
7.3	Cây xanh chuyên dụng	8,90	0,93	0,00	0,00			
8	Đất đào tạo	1,74	0,18	0,50	0,05			
9	Sản xuất công nghiệp, kho bãi	0,46	0,05	30,09	3,16			
10	Cơ quan, trụ sở	8,34	0,88	11,09	1,16			
11	Dịch vụ	11,52	1,21	6,44	0,68	2000m ² / chợ	>2000m ² /chợ	Đạt
12	Tôn giáo, di tích	17,17	1,80	17,10	1,80			
13	An ninh	62,49	6,56	61,13	6,42			

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	QH SDD		HT SDD		Chỉ tiêu	Đồ án đạt được	Đánh giá
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)			
14	Quốc phòng	2,30	0,24	4,97	0,52			
15	Đường giao thông	184,88	19,41	117,91	12,38	18% tính đến đường phân khu vực so với đất xây dựng đô thị	18,45	Đạt
16	Bãi đỗ xe	5,16	0,54	0,00	0,00	4m ² / người	0,72	Bố trí đan xen trong các công viên, đất công cộng, dịch vụ
17	Nghĩa trang	8,04	0,84	3,54	0,37			
18	Hạ tầng kỹ thuật khác	1,33	0,14	2,43	0,26			
19	Chưa sử dụng	29,16	3,06	0,00	0,00			
20	Mặt nước	8,08	0,85	4,98	0,52			
21	Sản xuất nông nghiệp	0,00	0,00	237,77	24,96			
Tổng		952,51	100	952,51	100			

2.4.3. Quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho các ô đất

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Nhóm nhà ở		473,08	80	7	4	49,67
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	361,51	80	7	4	37,95
	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng 01</i>	<i>OHT-01</i>	<i>4,10</i>	<i>80</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	
	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng 02</i>	<i>OHT-02</i>	<i>1,50</i>	<i>80</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	
	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng 03</i>	<i>OHT-03</i>	<i>1,81</i>	<i>80</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	
	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng 04</i>	<i>OHT-04</i>	<i>4,28</i>	<i>80</i>	<i>7</i>	<i>4</i>	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở hiện trạng 05	OHT-05	2,59	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 06	OHT-06	0,55	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 07	OHT-07	5,72	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 08	OHT-08	1,10	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 09	OHT-09	0,60	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 10	OHT-10	1,40	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 11	OHT-11	3,66	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 12	OHT-12	3,02	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 13	OHT-13	3,44	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 14	OHT-14	0,43	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 15	OHT-15	5,59	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 16	OHT-16	2,68	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 17	OHT-17	1,20	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 18	OHT-18	1,98	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 19	OHT-19	4,56	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 20	OHT-20	0,69	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 21	OHT-21	3,32	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 22	OHT-22	1,33	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 23	OHT-23	2,63	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 24	OHT-24	2,12	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 25	OHT-25	2,11	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 26	OHT-26	7,86	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 27	OHT-27	0,97	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 28	OHT-28	7,23	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 29	OHT-29	4,89	80	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở hiện trạng 30	OHT-30	0,70	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 31	OHT-31	3,26	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 32	OHT-32	4,51	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 33	OHT-33	2,12	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 34	OHT-34	1,42	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 35	OHT-35	2,19	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 36	OHT-36	6,22	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 37	OHT-37	0,39	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 38	OHT-38	0,59	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 39	OHT-39	0,85	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 40	OHT-40	2,54	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 41	OHT-41	3,94	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 42	OHT-42	0,51	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 43	OHT-43	0,99	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 44	OHT-44	4,28	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 45	OHT-45	1,87	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 46	OHT-46	0,15	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 47	OHT-47	0,51	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 48	OHT-48	0,08	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 49	OHT-49	0,24	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 50	OHT-50	0,51	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 51	OHT-51	1,00	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 52	OHT-52	0,34	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 53	OHT-53	0,99	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 54	OHT-54	1,34	80	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở hiện trạng 55	OHT-55	1,04	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 56	OHT-56	0,96	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 57	OHT-57	0,91	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 58	OHT-58	6,74	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 59	OHT-59	3,89	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 60	OHT-60	5,98	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 61	OHT-61	1,41	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 62	OHT-62	1,32	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 63	OHT-63	1,34	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 64	OHT-64	1,18	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 65	OHT-65	3,05	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 66	OHT-66	4,19	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 67	OHT-67	4,17	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 68	OHT-68	2,76	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 69	OHT-69	5,87	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 70	OHT-70	14,26	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 71	OHT-71	5,33	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 72	OHT-72	4,78	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 73	OHT-73	0,98	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 74	OHT-74	7,80	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 75	OHT-75	2,28	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 76	OHT-76	3,74	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 77	OHT-77	3,54	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 78	OHT-78	2,60	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 79	OHT-79	2,02	80	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở hiện trạng 80	OHT-80	3,86	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 81	OHT-81	3,04	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 82	OHT-82	2,16	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 83	OHT-83	1,01	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 84	OHT-84	1,49	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 85	OHT-85	0,97	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 86	OHT-86	0,93	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 87	OHT-87	0,94	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 88	OHT-88	0,23	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 89	OHT-89	1,82	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 90	OHT-90	0,66	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 91	OHT-91	0,17	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 92	OHT-92	2,33	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 93	OHT-93	3,52	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 94	OHT-94	4,12	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 95	OHT-95	0,84	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 96	OHT-96	1,63	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 97	OHT-97	2,33	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 98	OHT-98	2,37	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 99	OHT-99	1,18	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 100	OHT-100	5,45	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 101	OHT-101	2,35	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 102	OHT-102	2,42	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 103	OHT-103	2,28	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 104	OHT-104	2,49	80	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở hiện trạng 105	OHT-105	5,62	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 106	OHT-106	10,23	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 107	OHT-107	3,93	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 108	OHT-108	3,05	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 109	OHT-109	2,00	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 110	OHT-110	3,02	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 111	OHT-111	2,56	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 112	OHT-112	2,22	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 113	OHT-113	6,47	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 114	OHT-114	2,56	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 115	OHT-115	0,98	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 116	OHT-116	4,74	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 117	OHT-117	1,08	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 118	OHT-118	1,29	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 119	OHT-119	2,31	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 120	OHT-120	2,11	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 121	OHT-121	2,60	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 122	OHT-122	2,27	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 123	OHT-123	0,60	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 124	OHT-124	0,32	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 125	OHT-125	2,29	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 126	OHT-126	1,89	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 127	OHT-127	1,48	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 128	OHT-128	1,72	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 129	OHT-129	0,18	80	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở hiện trạng 130	OHT-130	1,73	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 131	OHT-131	1,47	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 132	OHT-132	3,41	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 133	OHT-133	1,77	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 134	OHT-134	2,19	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 135	OHT-135	1,60	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 136	OHT-136	1,63	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 137	OHT-137	1,23	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 138	OHT-138	0,91	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 139	OHT-139	0,58	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 140	OHT-140	1,39	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 141	OHT-141	3,45	80	7	4	
	Nhóm nhà ở hiện trạng 142	OHT-142	5,00	80	7	4	
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	OM	111,57	60	7	4	11,71
	Nhóm nhà ở quy hoạch 01	OM-01	1,62	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 02	OM-02	2,53	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 03	OM-03	1,32	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 04	OM-04	1,58	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 05	OM-05	1,12	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 06	OM-06	0,60	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 07	OM-07	0,68	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 08	OM-08	1,58	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 09	OM-09	2,12	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 10	OM-10	0,31	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 11	OM-11	3,57	60	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở quy hoạch 12	OM-12	3,71	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 13	OM-13	2,08	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 14	OM-14	2,79	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 15	OM-15	1,30	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 16	OM-16	3,13	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 17	OM-17	2,38	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 18	OM-18	2,65	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 19	OM-19	1,40	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 20	OM-20	3,73	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 21	OM-21	6,05	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 22	OM-22	1,85	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 23	OM-23	0,52	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 24	OM-24	0,90	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 25	OM-25	4,57	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 26	OM-26	5,42	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 27	OM-27	3,68	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 28	OM-28	2,74	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 29	OM-29	3,12	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 30	OM-30	2,06	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 31	OM-31	2,12	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 32	OM-32	1,62	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 33	OM-33	1,62	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 34	OM-34	1,97	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 35	OM-35	2,04	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 36	OM-36	1,36	60	7	4	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Nhóm nhà ở quy hoạch 37	OM-37	1,51	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 38	OM-38	2,54	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 39	OM-39	2,23	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 40	OM-40	2,92	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 41	OM-41	4,45	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 42	OM-42	2,87	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 43	OM-43	3,60	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 44	OM-44	0,74	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 45	OM-45	1,20	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 46	OM-46	2,02	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 47	OM-47	1,20	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 48	OM-48	1,34	60	7	4	
	Nhóm nhà ở quy hoạch 49	OM-49	3,11	60	7	4	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	38,87	60	30	6	4,08
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 01	HH-01	2,91	60	30	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 02	HH-02	2,29	60	20	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 03	HH-03	2,40	60	25	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 04	HH-04	4,29	60	25	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 05	HH-05	6,67	60	30	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 06	HH-06	2,30	60	25	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 07	HH-07	8,70	60	30	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 08	HH-08	3,01	60	15	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 09	HH-09	0,53	60	20	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 10	HH-10	1,30	60	20	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 11	HH-11	0,89	60	20	6	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 12	HH-12	1,03	60	20	6	
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 13	HH-13	2,55	60	20	6	
3	Y tế	YT	0,50	40	3	1,2	0,05
	Y tế 01	YT-01	0,04	40	3	1,2	
	Y tế 02	YT-02	0,09	40	3	1,2	
	Y tế 03	YT-03	0,01	40	3	1,2	
	Y tế 04	YT-04	0,18	40	3	1,2	
	Y tế 05	YT-05	0,18	40	3	1,2	
4	Văn hoá	VH	6,27	40	3	1,2	0,66
	Văn hoá 01	VH-01	0,16	40	3	1,2	
	Văn hoá 02	VH-02	0,31	40	3	1,2	
	Văn hoá 03	VH-03	0,79	40	3	1,2	
	Văn hoá 04	VH-04	3,48	40	10	1,2	
	Văn hoá 05	VH-05	0,35	40	3	1,2	
	Văn hoá 06	VH-06	0,34	40	3	1,2	
	Văn hoá 07	VH-07	0,38	40	3	1,2	
	Văn hoá 08	VH-08	0,01	40	3	1,2	
	Văn hoá 09	VH-09	0,20	40	3	1,2	
	Văn hoá 10	VH-10	0,02	40	3	1,2	
	Văn hoá 11	VH-11	0,23	40	3	1,2	
5	Thể dục thể thao	TDTT	1,99	40	5	2	0,21
	Thể dục thể thao 01	TDTT-01	1,49	40	5	2	
	Thể dục thể thao 02	TDTT-02	0,50	40	5	2	
6	Giáo dục	GD	16,85	40	3	1,2	1,77
	Đất giáo dục 01	GD-01	0,21	40	3	1,2	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Đất giáo dục 02	GD-02	1,10	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 03	GD-03	0,57	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 04	GD-04	0,13	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 05	GD-05	0,88	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 06	GD-06	1,48	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 07	GD-07	1,09	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 08	GD-08	0,75	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 09	GD-09	0,69	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 10	GD-10	0,35	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 11	GD-11	0,12	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 12	GD-12	0,12	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 13	GD-13	0,68	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 14	GD-14	0,34	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 15	GD-15	0,19	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 16	GD-16	0,22	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 17	GD-17	0,17	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 18	GD-18	1,27	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 19	GD-19	0,51	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 20	GD-20	0,41	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 21	GD-21	0,56	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 22	GD-22	0,85	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 23	GD-23	0,88	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 24	GD-24	2,06	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 25	GD-25	0,42	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 26	GD-26	0,15	40	3	1,2	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Đất giáo dục 27	GD-27	0,03	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 28	GD-28	0,30	40	3	1,2	
	Đất giáo dục 29	GD-29	0,32	40	3	1,2	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	30,16	5	1	0,05	3,17
	Cây xanh sử dụng công cộng 01	CXCC-01	0,71	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 02	CXCC-02	2,54	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 03	CXCC-03	1,41	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 04	CXCC-04	1,72	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 05	CXCC-05	0,38	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 06	CXCC-06	2,11	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 07	CXCC-07	3,64	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 08	CXCC-08	0,02	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 09	CXCC-09	0,55	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 10	CXCC-10	1,00	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 11	CXCC-11	0,38	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 12	CXCC-12	0,75	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 13	CXCC-13	1,58	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 14	CXCC-14	0,79	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 15	CXCC-15	1,27	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 16	CXCC-16	0,31	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 17	CXCC-17	1,88	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 18	CXCC-18	0,15	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 19	CXCC-19	0,06	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 20	CXCC-20	1,02	5	1	0,05	
	Cây xanh sử dụng công cộng 21	CXCC-21	7,89	5	1	0,05	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	35,22	5	1	0,05	3,70
	<i>Cây xanh hạn chế 01</i>	<i>CXHC-01</i>	<i>2,82</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 02</i>	<i>CXHC-02</i>	<i>2,74</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 03</i>	<i>CXHC-03</i>	<i>1,01</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 04</i>	<i>CXHC-04</i>	<i>0,98</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 05</i>	<i>CXHC-05</i>	<i>5,04</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 06</i>	<i>CXHC-06</i>	<i>2,06</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 07</i>	<i>CXHC-07</i>	<i>0,27</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 08</i>	<i>CXHC-08</i>	<i>3,18</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 09</i>	<i>CXHC-09</i>	<i>3,69</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 10</i>	<i>CXHC-10</i>	<i>1,03</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 11</i>	<i>CXHC-11</i>	<i>0,27</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 12</i>	<i>CXHC-12</i>	<i>1,53</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 13</i>	<i>CXHC-13</i>	<i>0,29</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 14</i>	<i>CXHC-14</i>	<i>1,64</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 15</i>	<i>CXHC-15</i>	<i>0,50</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 16</i>	<i>CXHC-16</i>	<i>2,48</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 17</i>	<i>CXHC-17</i>	<i>0,41</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 18</i>	<i>CXHC-18</i>	<i>0,99</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 19</i>	<i>CXHC-19</i>	<i>0,22</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 20</i>	<i>CXHC-20</i>	<i>0,50</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 21</i>	<i>CXHC-21</i>	<i>2,18</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 22</i>	<i>CXHC-22</i>	<i>0,08</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
	<i>Cây xanh hạn chế 23</i>	<i>CXHC-23</i>	<i>1,31</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>	
9	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	8,90	-	-	-	0,93

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	<i>Cây xanh chuyên dụng 01</i>	<i>CXCD-01</i>	<i>0,56</i>	-	-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng 02</i>	<i>CXCD-02</i>	<i>1,81</i>	-	-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng 03</i>	<i>CXCD-03</i>	<i>4,38</i>	-	-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng 04</i>	<i>CXCD-04</i>	<i>1,68</i>	-	-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng 05</i>	<i>CXCD-05</i>	<i>0,12</i>	-	-	-	
	<i>Cây xanh chuyên dụng 06</i>	<i>CXCD-06</i>	<i>0,35</i>	-	-	-	
10	Đất đào tạo	DT	1,74	40	10	4	0,18
	<i>Đất đào tạo 01</i>	<i>DT-01</i>	<i>1,00</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Đất đào tạo 02</i>	<i>DT-02</i>	<i>0,11</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Đất đào tạo 03</i>	<i>DT-03</i>	<i>0,38</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Đất đào tạo 04</i>	<i>DT-04</i>	<i>0,25</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
11	Đất sản xuất, kho bãi	SX	0,46	70	5	3,5	0,05
12	Cơ quan, trụ sở	CQ	8,34	40	5	2	0,88
	<i>Cơ quan, trụ sở 01</i>	<i>CQ-01</i>	<i>0,16</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 02</i>	<i>CQ-02</i>	<i>0,06</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 03</i>	<i>CQ-03</i>	<i>0,38</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 04</i>	<i>CQ-04</i>	<i>0,09</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 05</i>	<i>CQ-05</i>	<i>0,12</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 06</i>	<i>CQ-06</i>	<i>0,09</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 07</i>	<i>CQ-07</i>	<i>0,18</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 08</i>	<i>CQ-08</i>	<i>0,13</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 09</i>	<i>CQ-09</i>	<i>0,23</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 10</i>	<i>CQ-10</i>	<i>0,18</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 11</i>	<i>CQ-11</i>	<i>0,14</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 12</i>	<i>CQ-12</i>	<i>0,18</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	<i>Cơ quan, trụ sở 13</i>	<i>CQ-13</i>	<i>0,25</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 14</i>	<i>CQ-14</i>	<i>0,34</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 15</i>	<i>CQ-15</i>	<i>1,94</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 16</i>	<i>CQ-16</i>	<i>2,58</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 17</i>	<i>CQ-17</i>	<i>0,62</i>	<i>40</i>	<i>10</i>	<i>4</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 18</i>	<i>CQ-18</i>	<i>0,11</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 19</i>	<i>CQ-19</i>	<i>0,15</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 20</i>	<i>CQ-20</i>	<i>0,22</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Cơ quan, trụ sở 21</i>	<i>CQ-21</i>	<i>0,19</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
13	Dịch vụ	DV	11,52	60	20	6	1,21
	<i>Dịch vụ 01</i>	<i>DV-01</i>	<i>0,29</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 02</i>	<i>DV-02</i>	<i>0,89</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 02</i>	<i>DV-02</i>	<i>0,15</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 03</i>	<i>DV-03</i>	<i>0,09</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 04</i>	<i>DV-04</i>	<i>1,81</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 05</i>	<i>DV-05</i>	<i>0,06</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 06</i>	<i>DV-06</i>	<i>0,07</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 07</i>	<i>DV-07</i>	<i>0,16</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 08</i>	<i>DV-08</i>	<i>0,30</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 09</i>	<i>DV-09</i>	<i>0,52</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 10</i>	<i>DV-10</i>	<i>0,11</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 11</i>	<i>DV-11</i>	<i>0,16</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 12</i>	<i>DV-12</i>	<i>0,22</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 13</i>	<i>DV-13</i>	<i>0,24</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	
	<i>Dịch vụ 14</i>	<i>DV-14</i>	<i>0,10</i>	<i>60</i>	<i>20</i>	<i>6</i>	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Dịch vụ 15	DV-15	0,10	60	20	6	
	Dịch vụ 16	DV-16	0,45	60	20	6	
	Dịch vụ 17	DV-17	1,47	60	20	6	
	Dịch vụ 18	DV-18	1,76	60	20	6	
	Dịch vụ 19	DV-19	1,61	60	20	6	
	Dịch vụ 20	DV-20	0,96	60	20	6	
14	Tôn giáo, di tích	TGDT	17,17	40	5	2	1,80
	Tôn giáo, di tích 01	TGDT-01	2,26	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 02	TGDT-02	0,21	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 03	TGDT-03	0,11	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 04	TGDT-04	0,32	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 05	TGDT-05	0,35	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 06	TGDT-06	0,43	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 07	TGDT-07	1,88	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 08	TGDT-08	0,09	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 09	TGDT-09	0,02	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 10	TGDT-10	0,33	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 11	TGDT-11	0,84	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 12	TGDT-12	0,02	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 13	TGDT-13	0,47	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 14	TGDT-14	0,21	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 15	TGDT-15	0,62	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 16	TGDT-16	5,61	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 17	TGDT-17	0,08	40	5	2	
	Tôn giáo, di tích 18	TGDT-18	0,59	40	5	2	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	<i>Tôn giáo, di tích 19</i>	<i>TGDT-19</i>	<i>0,08</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 20</i>	<i>TGDT-20</i>	<i>0,50</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 21</i>	<i>TGDT-21</i>	<i>0,20</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 22</i>	<i>TGDT-22</i>	<i>0,34</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 23</i>	<i>TGDT-23</i>	<i>0,49</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 24</i>	<i>TGDT-24</i>	<i>0,22</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 25</i>	<i>TGDT-25</i>	<i>0,02</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 26</i>	<i>TGDT-26</i>	<i>0,23</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 27</i>	<i>TGDT-27</i>	<i>0,04</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>Tôn giáo, di tích 28</i>	<i>TGDT-28</i>	<i>0,61</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
15	An ninh	AN	62,49	40	5	2	6,56
	<i>An ninh 01</i>	<i>AN-01</i>	<i>0,02</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 02</i>	<i>AN-02</i>	<i>0,07</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 03</i>	<i>AN-03</i>	<i>0,06</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 04</i>	<i>AN-04</i>	<i>0,04</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 05</i>	<i>AN-05</i>	<i>0,25</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 06</i>	<i>AN-06</i>	<i>17,73</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 07</i>	<i>AN-07</i>	<i>44,27</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
	<i>An ninh 08</i>	<i>AN-08</i>	<i>0,05</i>	<i>40</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	
16	Quốc phòng	QP	2,30	40	5	2	0,24
17	Đường giao thông		184,88	-	-	-	19,41
18	Bãi đỗ xe	BDX	5,16	-	-	-	0,54
	<i>Bãi đỗ xe 01</i>	<i>BDX-01</i>	<i>0,11</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
	<i>Bãi đỗ xe 02</i>	<i>BDX-02</i>	<i>0,86</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
	<i>Bãi đỗ xe 03</i>	<i>BDX-03</i>	<i>0,14</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Bãi đỗ xe 04	BDX-04	3,64	-	-	-	
	Bãi đỗ xe 05	BDX-05	0,22	-	-	-	
	Bãi đỗ xe 06	BDX-06	0,19	-	-	-	
19	Nghĩa trang	NT	8,04	-	-	-	0,84
	Nghĩa trang 01	NT-01	0,89	-	-	-	
	Nghĩa trang 02	NT-02	7,15	-	-	-	
20	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	1,33	-	-	-	0,14
	Hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT-01	1,01	-	-	-	
	Hạ tầng kỹ thuật 02	HTKT-02	0,03	-	-	-	
	Hạ tầng kỹ thuật 03	HTKT-03	0,03	-	-	-	
	Hạ tầng kỹ thuật 04	HTKT-04	0,26	-	-	-	
21	Đất dự trữ phát triển	DTPT	29,16	-	-	-	3,06
22	Mặt nước	MN	8,08	-	-	-	0,85
	Mặt nước 01	MN-01	0,13	-	-	-	
	Mặt nước 02	MN-02	0,50	-	-	-	
	Mặt nước 03	MN-03	0,12	-	-	-	
	Mặt nước 04	MN-04	0,31	-	-	-	
	Mặt nước 05	MN-05	0,49	-	-	-	
	Mặt nước 06	MN-06	0,27	-	-	-	
	Mặt nước 07	MN-07	0,37	-	-	-	
	Mặt nước 08	MN-08	0,05	-	-	-	
	Mặt nước 09	MN-09	0,52	-	-	-	
	Mặt nước 10	MN-10	0,97	-	-	-	
	Mặt nước 11	MN-11	0,69	-	-	-	
	Mặt nước 12	MN-12	0,19	-	-	-	

STT	Chức năng sử dụng đất ô phố	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Mặt nước 13	MN-13	0,14	-	-	-	
	Mặt nước 14	MN-14	0,10	-	-	-	
	Mặt nước 15	MN-15	0,45	-	-	-	
	Mặt nước 16	MN-16	0,29	-	-	-	
	Mặt nước 17	MN-17	0,80	-	-	-	
	Mặt nước 18	MN-18	0,25	-	-	-	
	Mặt nước 19	MN-19	0,28	-	-	-	
	Mặt nước 20	MN-20	0,24	-	-	-	
	Mặt nước 21	MN-21	0,72	-	-	-	
	Mặt nước 22	MN-22	0,02	-	-	-	
	Mặt nước 23	MN-23	0,18	-	-	-	
Tổng			952,51				100

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

2.6. Quy mô các công trình hạ tầng xã hội

2.6.1. Công trình hành chính, trụ sở cơ quan

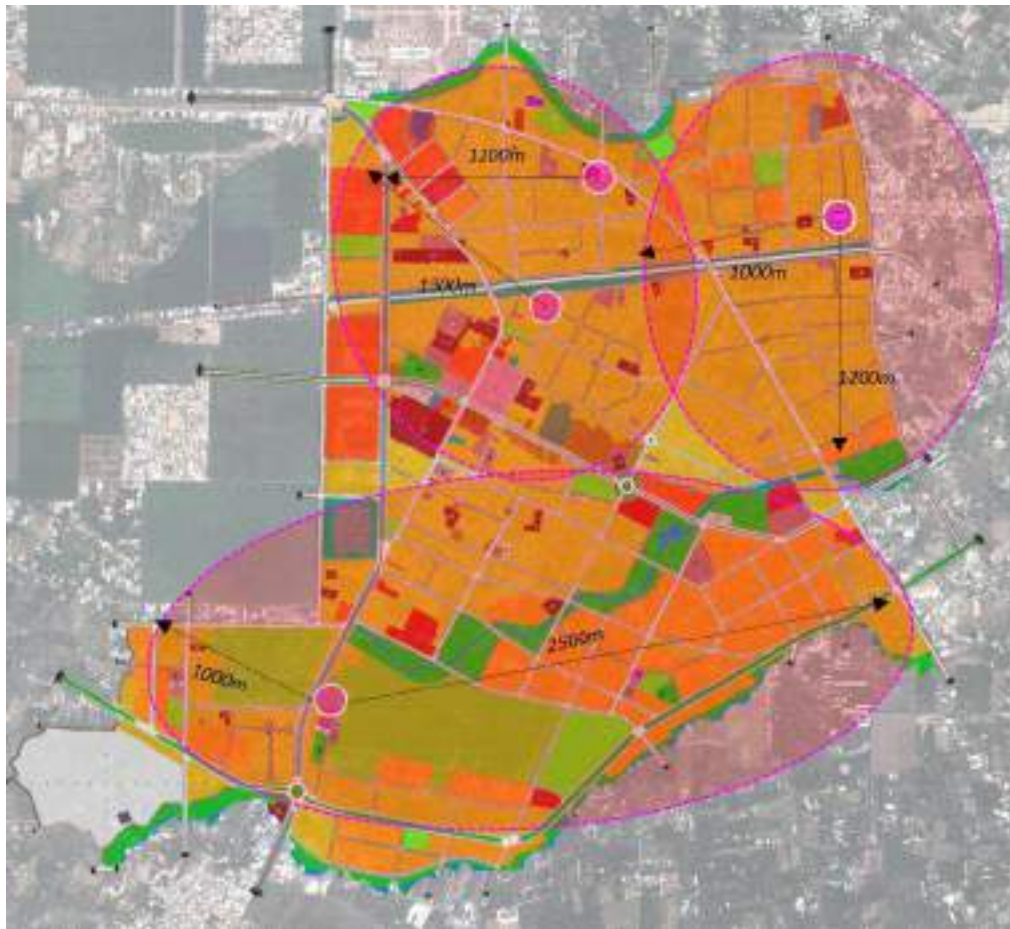
- Cải tạo chỉnh trang các công trình hành chính, trụ sở cơ quan hiện trạng

2.6.2. Công trình văn hóa, thể dục thể thao

- Văn hoá: Chỉnh trang các nhà văn hoá cộng đồng; Bố trí 01 trung tâm văn hoá – thể dục thể thao và các nhà văn hóa và sân thể dục thể thao mới

2.6.3. Công trình y tế

- Cải tạo chỉnh trang công trình y tế hiện trạng, bố trí thêm trạm y tế quy hoạch mới.



2.6.4. Công trình thương mại, dịch vụ

- Cải tạo, chỉnh trang các công trình thương mại, dịch vụ hiện trạng
- Bố trí mới trung tâm thương mại trung tâm, trung tâm du lịch tại vị trí trung tâm, thuận tiện giao thông

2.6.5. Công trình nghiên cứu, giáo dục đào tạo

- Mầm non: Đề xuất cải tạo, chỉnh trang các trường mầm non hiện trạng, bố trí thêm 3 trường mầm non mới
- Tiểu học: bố trí thêm 1 trường tiểu học mới, cải tạo, chỉnh trang các trường tiểu học hiện trạng.

- THCS: cải tạo, chỉnh trang 1 trường THCS hiện trạng
- THPT: chỉnh trang các trường THPT hiện trạng



Hình 57: Sơ đồ bố trí các trường mầm non



Hình 58: Sơ đồ bố trí các trường tiểu học, THCS và THPT

2.6.6. Công trình tôn giáo

- Hạn chế tác động tối đa đến các công trình tôn giáo trên địa bàn.

2.6.7. Công trình nhà ở

Quy mô về diện tích và dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao và khoảng lùi công trình tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD. Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được yêu cầu phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân theo sự hướng dẫn của cơ quan trực tiếp quản lý xây dựng đô thị.

a) Nhà ở hiện trạng và cải tạo, chỉnh trang

- Tại những khu vực dân cư sinh sống tương đối dày đặc 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 lợi giữa khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới.

b) Nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư

- Dành quỹ đất xây dựng những cụm nhà ở xã hội tập trung, đảm bảo chiếm tỷ lệ 20% đất ở. Trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cần dành ra 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp thực hiện dự án nhà ở xã hội riêng biệt, quy mô diện tích và vị trí xác định căn cứ vào nhu cầu phát triển của địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Tỉnh được phê duyệt để bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội.

- Việc xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ quy định của pháp luật về tiêu chuẩn và quy định của nhà ở xã hội; quy mô về diện tích, loại nhà tuân thủ Luật Nhà ở 2023, Điều 27 Nghị định 100/2024/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 26/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. (Các nội dung khác thực hiện theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và các quy định hiện hành liên quan khác).



Hình 59: Minh họa nhà ở xã hội và các khu vực tiện ích công cộng bên trong

- Nhà ở xã hội phải đảm bảo đầy đủ các tiện nghi, thuận tiện cho người dân; Bố trí ở các vị trí dễ dàng tiếp cận các thiết chế văn hoá, xã hội, y tế, giáo dục và thể thao. Ứng dụng các mô hình nhà ở hợp lý, phù hợp với địa phương. Khuyến khích xây dựng thành khu, cụm hoàn chỉnh; bố trí các công viên sinh thái hoặc sân chơi; thiết kế các công trình công cộng khác khép kín đầy đủ.

c) Nhà ở xây dựng mới

- Được xây dựng theo hình thức chung cư, nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại. Cơ cấu loại hình, diện tích phù hợp với nhu cầu thị trường; hình thức kiến trúc hiện đại, sinh động, khuyến khích phát triển đồng bộ, hài hoà với hình ảnh đô thị.

2.6.8. Đối với đất quân sự, quốc phòng

- Đối với các công trình quốc phòng trên địa bàn đề xuất giữ nguyên hiện trạng. Những khu vực nằm trong định hướng Quy hoạch đất cây xanh sẽ đảm bảo khoảng cách ly theo quy định và giữ nguyên hiện trạng vốn có của công trình. Khi triển khai Quy hoạch chi tiết 1/500 đối với từng dự án, công trình sẽ phối hợp với Bộ Chỉ huy Quân sự Tỉnh theo Khoản d, Điều 14, Nghị định số 164/2018/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng với kinh tế - xã hội và kinh tế xã hội với quốc phòng và các văn bản hiện hành về kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với nhiệm vụ quốc phòng.

PHẦN V: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Nguyên tắc chung

Đồng bộ và hài hòa

- Đảm bảo sự đồng bộ giữa kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường tự nhiên.

- Không gian đô thị cần được quy hoạch một cách khoa học, đảm bảo tính liên kết và hài hòa giữa các khu vực chức năng như nhà ở, thương mại, công viên, giao thông...

Phát triển bền vững

- Ưu tiên sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và đa dạng sinh học.

- Khuyến khích các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và áp dụng công nghệ hiện đại nhằm giảm phát thải khí nhà kính.

Lấy con người làm trung tâm

- Phục vụ tốt nhất cho cư dân, tạo không gian sống tiện nghi, an toàn và thân thiện.

- Chú trọng phát triển không gian công cộng, khu vui chơi, công viên, vỉa hè thông thoáng để khuyến khích hoạt động đi bộ và giao tiếp cộng đồng.

- Ưu tiên hệ thống giao thông công cộng nhằm giảm ùn tắc, hạn chế ô nhiễm môi trường và nâng cao chất lượng sống.

Tính linh hoạt và thích ứng

- Có khả năng thích ứng với sự phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu thay đổi của dân cư và doanh nghiệp.

- Phát triển các khu vực đa chức năng, tích hợp nhiều loại hình dịch vụ để tối ưu hóa không gian sử dụng.

Bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa

- Tôn trọng và bảo tồn các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc truyền thống của từng địa phương.

- Khuyến khích sự kết hợp giữa yếu tố hiện đại và bản sắc địa phương để tạo nên một không gian sống độc đáo và có chiều sâu văn hóa.

2. Tổ chức không gian cảnh quan các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị

a) Khu vực trung tâm mới của đô thị phát triển phức hợp đa chức năng, liên kết với giao thông công cộng và đáp ứng nhu cầu sử dụng phương tiện giao thông cá nhân

Chiều cao và mật độ xây dựng:

- Khuyến khích phát triển công trình cao tầng tại khu vực lõi trung tâm, đặc biệt là các công trình có chức năng hỗn hợp (thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn)

trong bán kính 500m xung quanh nhà ga đường sắt đô thị để tối ưu hóa việc sử dụng đất và khuyến khích sử dụng giao thông công cộng.

- Chiều cao công trình giảm dần về phía các khu dân cư hiện hữu để tạo sự chuyển tiếp hài hòa về tầng cao và không gian. Áp dụng giải pháp lùi tầng (setback) cho các khối cao tầng để tăng không gian mở và tầm nhìn đô thị.

Thiết kế mặt đứng công trình:

- Tầng trệt: Khuyến khích các công trình tiếp giáp với các trục đường chính và quảng trường có chức năng thương mại, dịch vụ ở tầng trệt. Thiết kế mặt đứng tầng trệt thông thoáng, có thể sử dụng nhiều kính để tạo sự kết nối thị giác giữa trong nhà và ngoài trời, thu hút người đi bộ.

- Vật liệu và màu sắc: Ưu tiên sử dụng các loại vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường và phù hợp với khí hậu địa phương. Màu sắc kiến trúc cần được quy định theo một bảng màu chủ đạo để tạo sự hài hòa chung cho toàn khu vực, nhưng vẫn cho phép sự đa dạng để tránh đơn điệu.

- Yếu tố bản sắc: Khuyến khích lồng ghép các chi tiết kiến trúc mang dấu ấn văn hóa địa phương (ví dụ: họa tiết, vật liệu truyền thống) vào thiết kế hiện đại của công trình.

Chiếu sáng:

- Khuyến khích thiết kế chiếu sáng riêng cho khu vực trung tâm, phân biệt chiếu sáng giao thông (đảm bảo an toàn) và chiếu sáng mỹ thuật (nhấn mạnh các công trình biểu tượng, quảng trường, cầu đi bộ).

- Sử dụng công nghệ đèn LED tiết kiệm năng lượng, có thể điều chỉnh cường độ và màu sắc để tạo ra các kịch bản chiếu sáng khác nhau cho ngày thường và các dịp lễ hội.

Hình khối và Tỷ lệ:

- Các công trình, đặc biệt là ở khu vực trung tâm, cần có sự đa dạng về hình khối để tránh sự đơn điệu. Khuyến khích các thiết kế có khối đế và khối tháp, trong đó khối đế (3-4 tầng) có tỷ lệ thân thiện với người đi bộ, và khối tháp lùi vào trong.

- Không bố trí các công trình có mặt tiền quá lớn, trải dài và đơn điệu. Yêu cầu phân vị mặt đứng theo chiều ngang và chiều dọc để tạo nhịp điệu và giảm cảm giác nặng nề của công trình.

Thiết kế mái nhà:

- Khuyến khích thiết kế mái nhà đa dạng (mái dốc, mái bằng, mái xanh) nhưng cần tuân thủ quy định về chiều cao và hình dáng chung của từng khu vực để tạo sự hài hòa cho đường chân trời (skyline).

- Đối với các công trình thương mại dịch vụ lớn, khuyến khích áp dụng mô hình "mái nhà xanh" (green roof) để tăng diện tích cây xanh, giảm hấp thụ nhiệt và tạo không gian thư giãn.

Hàng rào và Tường ranh:

- Tại các trục đường chính và khu vực trung tâm, hạn chế xây dựng hàng rào đặc, cao. Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể nhìn xuyên qua, hoặc hàng rào cây xanh để tăng tính kết nối cộng đồng và tạo không gian thân thiện.

- Đối với các công trình công cộng như trường học, công viên, nếu xây dựng hàng rào cần có tính thẩm mỹ cao, và cho phép quan sát không gian bên trong.

Tích hợp yếu tố xanh và bền vững:

- Khuyến khích các dự án mới tích hợp các yếu tố xanh như ban công trồng cây, vườn trên tường (vertical garden) để cải thiện vi khí hậu và mỹ quan đô thị.

- Áp dụng các tiêu chuẩn về công trình xanh, tiết kiệm năng lượng như sử dụng kính cách nhiệt, lam che nắng, hệ thống thông gió tự nhiên để giảm thiểu tác động đến môi trường.



Hình 60: Minh họa tổ chức không gian Khu vực trung tâm mới của đô thị phát triển phức hợp đa chức năng

b) Tăng cường không gian chức năng văn hóa – thể thao tại khu vực trung tâm đô thị để thu hút các hoạt động của cư dân, mang lại sự năng động cho đô thị.

Thực hiện theo dự án Nhà thi đấu đa năng kết hợp với Quảng trường thành phố Long Khánh.

Mục tiêu để đáp ứng đời sống văn hóa tinh thần của cư dân đô thị, phục vụ các sự kiện, lễ hội được tổ chức trên địa bàn.

Dự kiến xây dựng nhà thi đấu, hội trường hoạt động nghệ thuật, tổ chức sự kiện, không gian cho câu lạc bộ, trưng bày, triển lãm, sân khấu ngoài trời, rạp chiếu phim,

hồ nước cảnh quan, cây xanh thảm cỏ, bãi đỗ xe ngầm, ... và các trang thiết bị cần thiết khác.

Một số nội dung tham khảo khi triển khai:

- Có giải pháp chống nóng và tạo bóng mát bằng cả cây xanh tán rộng và các cấu trúc kiến trúc như mái che, giàn hoa.
- Trang bị nhà vệ sinh công cộng sạch sẽ, điểm phát wifi miễn phí.
- Thiết kế phòng chống tội phạm: Thiết kế cần đảm bảo tầm nhìn thông thoáng, không có các góc khuất. Hệ thống chiếu sáng phải đủ sáng vào ban đêm, đặc biệt là ở các lối đi và khu vực có ghế ngồi, để người dân cảm thấy an toàn khi sử dụng.



Hình 61: Minh họa tổ chức không gian chức năng văn hóa – thể thao tại khu vực trung tâm đô thị

c) Bố trí đa dạng chức năng đô thị trên trục đường chính Đông Tây (đường Cách mạng tháng tám)

- Tuyến đường Cách mạng tháng tám là tuyến đường trục chính Đông Tây quan trọng của đô thị, trên đó tập trung bố trí các chức năng quan trọng như Trung tâm hành chính, Thương mại dịch vụ, Văn hóa thể thao, công viên đô thị, hình thành nên trục điểm nhấn sầm uất, là biểu tượng của đô thị.

- Định hướng bố trí vỉa hè rộng, lát đá tự nhiên hoặc vật liệu cao cấp. Bố trí cây xanh tạo bóng mát và thảm cỏ hoặc hoa tạo dải phân cách mềm giữa lối đi bộ và đường xe chạy. Bố trí ghế ngồi, thùng rác, trạm chờ xe buýt có thiết kế đồng bộ.

- Các công trình dọc theo trục cần có sự đa dạng về hình khối để tránh sự đơn điệu. Khuyến khích các thiết kế có khối đế và khối tháp, khối đế có tỷ lệ thân thiện với người đi bộ, và khối tháp lùi vào trong.

- Không bố trí các công trình có mặt tiền quá lớn, trải dài và đơn điệu. Yêu cầu phân vị mặt đứng theo chiều ngang và chiều dọc để tạo nhịp điệu và giảm cảm giác nặng nề của công trình.



Hình 62: Bố trí chức năng đô thị trên trục đường chính Đông Tây (đường Cách mạng tháng tám)



Hình 62: Phối cảnh minh họa khu vực trung tâm

d) Không gian đô thị gắn với giao thông công cộng

Định hướng bố trí đường sắt và ga:

- Định hướng bố trí tuyến đường sắt đô thị đoạn qua Phân khu 1 đi trên cao tại dải phân cách đường, để tránh ảnh hưởng đến giao thông đường bộ và đảm bảo quỹ đất bố trí.

- Trong Phân khu 1, do tính chất là trung tâm đô thị, bố trí 4 ga với khoảng cách ga khoảng 1km. Ga được bố trí tại khu vực gần giao lộ các đường trục chính để tăng cường kết nối giao thông đa phương thức.

- Tại các ga bố trí cầu kết nối người đi bộ với khu vực hai bên đường.



Hình 64: Định hướng cụ thể hóa bố trí đường sắt đô thị và ga trên cơ sở Quy hoạch tỉnh Đồng Nai

Phát triển gắn kết chức năng đô thị với giao thông công cộng

- Tại khu vực giao giữa QL1 và đường Cách mạng tháng 8, là giao giữa hai tuyến đường trục chính quan trọng của Thành phố, xây dựng cầu đi bộ dạng hình tròn để kết nối ga đường sắt đô thị với nhiều công trình trung tâm đô thị.

- Việc tạo kết nối thông suốt giữa ga với các công trình trung tâm sẽ tạo sự thuận tiện trong sử dụng, giúp gia tăng nhu cầu sử dụng giao thông công cộng của cư dân và du khách.

- Công trình cầu đi bộ này cũng sẽ là điểm nhấn tạo biểu tượng sầm uất cho trung tâm thành phố.

Khuyến khích phát triển theo mô hình TOD:

- Phát triển mạng lưới đi bộ:

- o Trong bán kính 800m từ tâm nhà ga, cần ưu tiên cho người đi bộ. Vỉa hè rộng tối thiểu 4m, được lát bằng vật liệu chống trơn trượt và có cây xanh bóng mát.

- o Xây dựng các trục đi bộ kết nối trực tiếp từ cửa ra nhà ga đến các công trình trung tâm thương mại, văn phòng, quảng trường. Các trục này cần được che chắn nắng mưa nếu có thể.
 - o Bố trí các biển chỉ dẫn rõ ràng, đồng bộ cho người đi bộ và người sử dụng xe buýt, taxi công nghệ.
- Tích hợp hạ tầng cho xe đạp và phương tiện cá nhân thông minh:
- o Bố trí các làn đường dành riêng cho xe đạp kết nối đến nhà ga.
 - o Xây dựng các trạm cho thuê xe đạp công cộng và xe điện cá nhân thông minh tại các vị trí thuận tiện gần nhà ga.
 - o Bố trí các bãi đỗ xe đạp, xe máy có mái che, an toàn và gắn lối vào nhà ga.



Hình 65: Minh họa kết nối ga đường sắt đô thị với các công trình lân cận

Hình thành trung tâm kết nối giao thông công cộng tại trung tâm thành phố

- Bố trí trung tâm giao thông công cộng kết nối các loại hình giao thông công cộng mới áp dụng công nghệ thông minh kết nối với ga đường sắt đô thị, giúp tăng khả năng tiếp cận với đường sắt.



Bố trí bãi đỗ xe cho khu vực trung tâm thành phố

- Khu vực trung tâm thành phố định hướng phát triển thương mại dịch vụ quy mô lớn, nhu cầu sử dụng ô tô đến các khu chức năng này cao, vì vậy cần bố trí bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu.

- Đối với khu vực phía Tây QL1 sẽ phát triển mới, quỹ đất tương đối lớn, định hướng bãi đỗ xe trên mặt đất hoặc bãi đỗ xe nhiều tầng, tùy theo quy mô công trình khi thực hiện dự án.

- Đối với khu vực phía Đông QL1, là khu vực đô thị hiện hữu, quỹ đất tương đối hạn chế, định hướng phát triển bãi đỗ xe nhiều tầng hoặc bãi đỗ xe ngầm.

- Đối với bãi đỗ xe trên mặt đất:

- o Cần trồng cây xanh bóng mát trong bãi đỗ xe với tỷ lệ nhất định (ví dụ: 1 cây/4 chỗ đỗ xe) để giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.
- o Sử dụng các dải cây xanh để phân chia các khu vực đỗ xe, tạo cảnh quan và hành lang thẩm nước.
- o Khuyến khích sử dụng vật liệu lát nền thấm nước cho bề mặt bãi đỗ.

- Đối với bãi đỗ xe nhiều tầng:

- o Thiết kế mặt ngoài của bãi đỗ xe phải có tính thẩm mỹ, có thể sử dụng lam che nắng, giàn cây leo hoặc các giải pháp kiến trúc khác để tránh trở thành một "khối hộp" bê tông đơn điệu.
- o Tầng trệt của bãi đỗ xe nhiều tầng nằm trên các trục đường chính có thể bố trí chức năng thương mại, dịch vụ để duy trì sự sống động của đường phố.



Kinh nghiệm phát triển khu vực trung tâm đô thị liên kết với giao thông công cộng: Khu vực Kayano, thành phố Mino (Osaka, Nhật Bản)

- Là khu vực nằm ở trung tâm thành phố Mino, thành phố có dân số 140.000 người, cách trung tâm Osaka khoảng 15km.
- Khu vực này có 2 tuyến quốc lộ là đi qua, và có ga đường sắt tại giao giữa 2 quốc lộ.
- Tại đây đã phát triển liên kết các trung tâm chức năng với hệ thống giao thông công cộng bao gồm đường sắt đô thị, xe buýt, taxi, xe buýt on demand, bố trí trung tâm giao thông công cộng liên kết với đường sắt.
- Khu vực này phát triển trung tâm thương mại dịch vụ quy mô lớn, bãi đỗ xe được xây dựng theo hình thức nhiều tầng, tổng quy mô bãi đỗ xe là 1.800 xe ô tô.



Kinh nghiệm phát triển khu vực trung tâm đô thị liên kết với giao thông công cộng tại Kayano, thành phố Mino (Osaka, Nhật Bản)

e) Phát triển không gian ven sông suối

Phát triển khu vực hai bên các dòng suối hiện hữu trở thành bộ mặt của đô thị, hình thành không gian mở công cộng cho cư dân, liên kết với các chức năng đô thị đa dạng.

Mục tiêu tổng quát

- Tạo hành lang xanh liên tục: Xây dựng một hành lang xanh dọc theo các sông, suối, đóng vai trò là "xương sống" cảnh quan cho toàn đô thị, kết nối các khu chức năng khác nhau từ trung tâm đến ngoại vi.
- Nâng cao chất lượng sống: Kiến tạo không gian công cộng mở, đa dạng và hấp dẫn để người dân có thể nghỉ ngơi, vui chơi, tập thể dục và tận hưởng thiên nhiên.
- Gia tăng giá trị kinh tế: Cải tạo cảnh quan ven sông suối để nâng cao giá trị của các khu vực dân cư và thương mại lân cận, thu hút đầu tư và du lịch.
- Bảo vệ và cải thiện môi trường: Cải thiện chất lượng nước, tăng cường đa dạng sinh học và khả năng chống chịu của đô thị với biến đổi khí hậu thông qua các giải pháp sinh thái.

Nguyên tắc thiết kế chủ đạo

- Tính liên tục và kết nối: Đảm bảo toàn bộ hành lang ven sông phải được thông suốt cho người đi bộ và xe đạp. Thiết kế nhiều điểm tiếp cận từ các khu dân cư lân cận để người dân dễ dàng đi vào không gian ven sông.
- Đa dạng hóa chức năng theo phân đoạn: Bố trí các chủ đề chức năng khác nhau, tùy thuộc vào đặc điểm của khu vực lân cận (ví dụ: đoạn thương mại sầm uất, đoạn công viên cộng đồng yên tĩnh, đoạn trải nghiệm thiên nhiên hoang sơ).
- Tôn trọng hệ sinh thái tự nhiên: Ưu tiên giữ lại các thảm thực vật ven sông hiện hữu, sử dụng các loài cây bản địa và áp dụng các giải pháp kỹ thuật thân thiện với môi trường để bảo vệ dòng chảy tự nhiên.
- Tích hợp văn hóa và cộng đồng: Khuyến khích tổ chức các hoạt động văn hóa, nghệ thuật, lễ hội tại các quảng trường, sân khấu ngoài trời ven sông để tạo không gian công cộng sống động, mang đậm bản sắc địa phương.

Chiến lược phát triển theo từng phân đoạn

- Đoạn chảy qua Trung tâm đô thị hiện hữu và Khu thương mại dịch vụ
 - o Tạo dựng bộ mặt đô thị sầm uất, hiện đại và năng động.
 - o Xây dựng bờ kè kết hợp với các bậc thang để người dân có thể tiếp cận gần mặt nước.
 - o Bố trí các quảng trường ven sông, là nơi tổ chức sự kiện và hoạt động công cộng.
 - o Khuyến khích các công trình thương mại, nhà hàng, quán cà phê ở tầng trệt mở ra không gian ven sông, tạo thành một khu phố đi bộ và thương mại nhộn nhịp.
 - o Xây dựng các cầu đi bộ kiến trúc đẹp mắt bắc qua sông, vừa là điểm nhấn cảnh quan, vừa tăng cường kết nối hai bên bờ.

- Đoạn chảy qua các Khu dân cư (KDC mới, KDC cao cấp)
 - o Nâng cao chất lượng môi trường sống và cung cấp không gian tiện ích cho cộng đồng dân cư.
 - o Phát triển các công viên tuyến tính với đường dạo bộ, đường xe đạp, và các thảm cỏ rộng lớn.
 - o Bố trí xen kẽ các sân chơi trẻ em, khu vực tập thể dục ngoài trời, vườn cộng đồng và các khu vực nghỉ ngơi có ghế ngồi và bóng mát.
 - o Thiết kế bờ kè mềm hoặc kè sinh thái để tạo cảnh quan tự nhiên, gần gũi.
 - o Đảm bảo hệ thống chiếu sáng đầy đủ và an toàn để khuyến khích các hoạt động vào buổi tối.
- Khu vực trải nghiệm thiên nhiên
 - o Bảo tồn tối đa yếu tố tự nhiên và phát triển các hoạt động du lịch sinh thái, giáo dục môi trường.
 - o Hạn chế can thiệp bằng bê tông. Sử dụng các vật liệu tự nhiên (gỗ, đá) cho lối đi.
 - o Xây dựng các tuyến đường mòn đi bộ xuyên qua các khu vực cây xanh rậm rạp, kết hợp với các biển báo diễn giải về hệ sinh thái địa phương.
 - o Bố trí các chòi quan sát, điểm dừng chân để người dân và du khách có thể ngắm cảnh, quan sát chim và tận hưởng sự yên tĩnh của thiên nhiên.

Giải pháp liên kết và nâng cao giá trị

- Kết nối vật lý: Các dự án phát triển đô thị mới gần sông có nghĩa vụ xây dựng các lối đi công cộng kết nối trực tiếp từ khu đô thị ra công viên ven sông.
- Kết nối chức năng: Các công trình công cộng như trung tâm văn hóa, trường học gần sông cần có cổng phụ mở ra phía công viên ven sông để học sinh và người dân dễ dàng sử dụng các tiện ích này.
- Gia tăng giá trị bất động sản: Các khu đất và dự án có tầm nhìn ra không gian ven sông đã được cải tạo sẽ được hưởng lợi trực tiếp thông qua giá trị bất động sản gia tăng. Quy hoạch cần đảm bảo các công trình mới không che chắn lối tiếp cận của cộng đồng ra sông.
- Tạo dựng thương hiệu đô thị: Phát triển hành lang ven sông thành một sản phẩm đặc trưng của Long Khánh, quảng bá rộng rãi để thu hút khách du lịch và các nhà đầu tư, góp phần xây dựng một hình ảnh đô thị xanh, đáng sống.

Giải pháp sinh thái và bền vững:

- Trồng các loại thực vật bản địa có khả năng giữ đất, chống xói mòn và cải thiện chất lượng nước.
- Thiết kế các hồ điều hòa hoặc vùng trũng tự nhiên ven sông để hỗ trợ tiêu thoát nước vào mùa mưa và tạo cảnh quan.
- Vật liệu sử dụng cho đường dạo, ghế ngồi, lan can cần thân thiện với môi trường (gỗ, đá tự nhiên, vật liệu tái chế).



Hình 67: Phối cảnh minh họa khu vực ven suối

Kinh nghiệm phát triển không gian ven sông suối gắn kết và nâng cao giá trị các khu vực lân cận

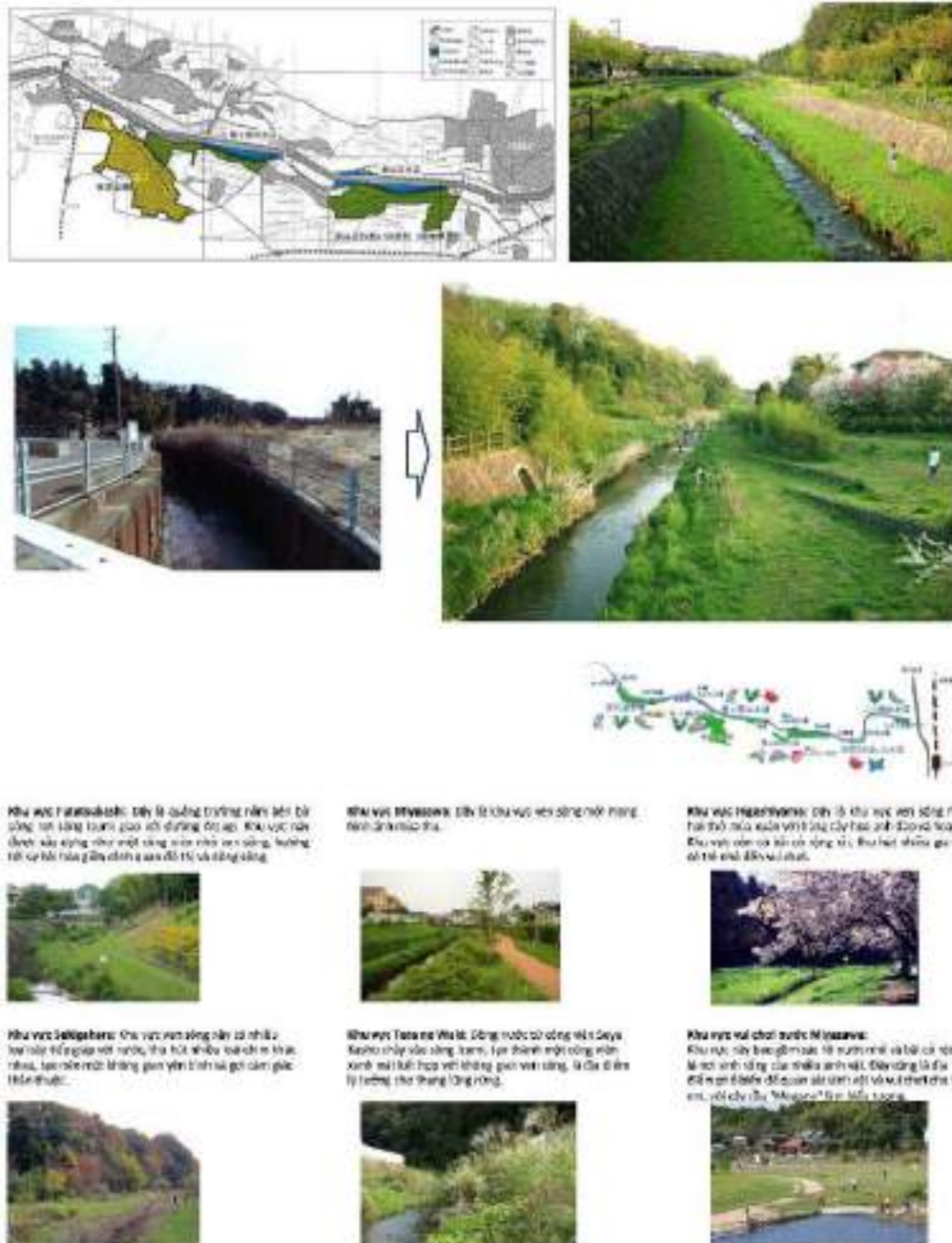
- Denmark Aarhus: Dọc theo bờ sông, xây dựng lối đi bộ, bố trí quảng trường và công trình thương mại mở để tạo không gian công cộng năng động.



Hình 69: Kinh nghiệm phát triển không gian ven sông suối tại Aarhus

- Yokohama, sông Izumigawa: Kết nối dòng sông với không gian xanh, nâng cao giá trị khu dân cư thông qua việc cải tạo khu vực ven sông.

- Sông Izumi, bắt nguồn từ rừng Seya Citizen's Forest, chảy qua quận Seya và Izumi, hợp lưu với sông Sakai tại Totsuka. Đoạn 2,8 km từ Futatsubashi đến Miyazawa được cải tạo với 6 khu vực ven sông, nổi bật nhờ sự kết nối giữa nước và không gian xanh.



Hình 70: Kinh nghiệm phát triển không gian ven sông suối tại Yokohama

f) Khu vực cửa ngõ

Xác định các khu vực cửa ngõ chính

- 4 khu vực cửa ngõ chính tại: phía Đông và phía Tây trên trục đường Cách mạng tháng tám, phía Bắc và phía Nam trên trục Quốc lộ 1A.

Công trình biểu tượng (Landmark)

- Vị trí: Đặt tại vị trí có tầm nhìn tốt nhất, dễ quan sát từ các hướng lưu thông chính, nhưng không gây cản trở hay mất an toàn giao thông.

- Thiết kế:

- o Thể hiện được sự kết hợp giữa yếu tố hiện đại và bản sắc địa phương. Thiết kế có thể lấy cảm hứng từ các giá trị văn hóa, lịch sử hoặc thể mạnh kinh tế đặc trưng của Long Khánh.

- Quy mô của công trình cần tương xứng với tầm vóc của cửa ngõ, tạo được sự ấn tượng mạnh mẽ nhưng vẫn hài hòa với cảnh quan xung quanh.
- Vật liệu sử dụng cần bền vững, chịu được tác động của thời tiết, dễ bảo trì và mang tính thẩm mỹ cao.

Cảnh quan nhận diện (Identity Landscape)

- Bảng màu thực vật đặc trưng: Xây dựng một bộ sưu tập các loại cây, hoa đặc trưng cho Long Khánh. Sử dụng bộ sưu tập này một cách nhất quán tại tất cả các cửa ngõ để tạo ra một "chuỗi ADN" cảnh quan cho thành phố.

- Thiết kế đa tầng lớp:

- Tầng cây cao: Trồng các loại cây lớn, có dáng đẹp để tạo bóng mát và điểm nhấn thẳng đứng.
- Tầng cây bụi và cây tầm trung: Bố trí các cụm cây bụi để tạo khối, màu sắc và che đi các yếu tố hạ tầng không mong muốn.
- Tầng thảm hoa và cây cỏ: Sử dụng các thảm hoa có màu sắc rực rỡ, thay đổi theo mùa để tạo sự sinh động và hấp dẫn.

Hệ thống chiếu sáng

- Chiếu sáng mỹ thuật: Công trình biểu tượng và các cụm cây xanh đẹp mắt phải được chiếu sáng đặc tả vào ban đêm để trở thành điểm nhấn ấn tượng. Có thể sử dụng hệ thống chiếu sáng đổi màu vào các dịp lễ hội.

- Chiếu sáng dẫn hướng: Ánh sáng từ các cột đèn đường phải được thiết kế để dẫn hướng dòng xe một cách tự nhiên, tạo cảm giác an toàn, thân thiện.

- Công nghệ tiết kiệm năng lượng: Bắt buộc sử dụng 100% đèn LED và có thể tích hợp hệ thống điều khiển thông minh (tự động điều chỉnh cường độ sáng theo thời gian) nhằm tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải.

Hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị đô thị

- Chất lượng mặt đường và vỉa hè: Làn đường tại khu vực cửa ngõ phải được trải nhựa với chất lượng tốt nhất, vạch sơn rõ nét. Vỉa hè cần được lát bằng vật liệu cao cấp, sạch sẽ.

- Thiết kế dải phân cách: Được thiết kế như một phần của cảnh quan, trồng hoa và cây bụi để tạo thành một dải lụa xanh dẫn vào thành phố.

- Trang thiết bị đô thị đồng bộ: Các trang thiết bị như trạm chờ xe buýt, biển báo, thùng rác, lan can... tại khu vực cửa ngõ phải là những sản phẩm đầu tiên áp dụng bộ thiết kế nhận diện chung của toàn thành phố, thể hiện sự đồng bộ và hài hòa.

Vùng chuyển tiếp và Dẫn hướng (Transition and Wayfinding Zone)

- Tạo vùng chuyển tiếp: Không gian được thiết kế chất lượng cao của cửa ngõ nên được kéo dài vào sâu bên trong thành phố khoảng 500m - 1km. Trong vùng này, các yếu tố như cây xanh, vỉa hè, cột đèn... sẽ tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế của cửa ngõ, sau đó mới dần chuyển tiếp sang thiết kế chung của các tuyến phố nội thị để tạo sự chuyển tiếp không gian mượt mà.

- Hệ thống biển báo dẫn hướng: Cửa ngõ là điểm khởi đầu của một hệ thống biển báo thông minh, rõ ràng và nhất quán. Biển báo cần có thiết kế đẹp, sử dụng song ngữ (Việt - Anh), chỉ dẫn người tham gia giao thông đến các khu vực quan trọng như trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, các điểm du lịch một cách dễ dàng.

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

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 Quy hoạch đô thị (TCVN 4449 - 87);

- Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô TCVN 4054 - 2005.

- Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế 22TCN 211-06.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án.

- 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.

- Bản vẽ quy hoạch giao thông đề xuất phương án cụ thể về tổ chức mạng lưới giao thông khu đất quy hoạch, mối quan hệ với các tuyến đường giao thông của khu vực; thể hiện cấp đường, mặt cắt ngang đường và các thông số kỹ thuật cơ bản như bán kính đường cong bằng, bán kính bó vỉa, vạt góc đường, bề rộng vỉa hè, bề rộng lòng đường.

- Đồ án xác định mạng lưới hệ thống giao thông đến đường cấp nội bộ, loại đường phân khu vực theo quy định. Vị trí, phạm vi ranh giới, hướng tuyến từng công trình giao thông sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án cụ thể.

- Theo quy định, tại quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, chỉ nghiên cứu và thể hiện đến các tuyến đường cấp phân khu vực. Các tuyến đường cấp nội bộ sẽ tiếp tục được bổ sung tại các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Tuy nhiên, để phù hợp với thực tiễn lập và quản lý quy hoạch đô thị, đồng thời do trong phạm vi lập quy hoạch có một số khu dân cư làng xóm, khu dân cư mới hiện có nên tại đồ án này thể hiện thêm một số tuyến đường vào nhóm nhà ở. Các tuyến đường sẽ còn tiếp tục được bổ sung tại các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

1.3. Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông

- Mạng lưới đường giao thông cấp đô thị:

+ Tuyến đường 21 tháng 4 (đường quốc lộ 1A) đoạn qua khu vực nghiên cứu mang tính chất là đường chính đô thị theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh đóng vai trò kết nối theo hướng Bắc Nam có lộ giới quy hoạch là 46m.

+ Tuyến đường Cách mạng tháng 8 được định hướng là tuyến đường chính đô thị đóng vai trò kết nối theo hướng Đông Tây có lộ giới quy hoạch dao động từ 36m đến 46m.

+ Tuyến đường vành đai 2 được định hướng là tuyến đường chính đô thị đóng vai trò kết nối theo hướng Đông Tây có lộ giới quy hoạch là 45m.

+ Tuyến đường Hồ Thị Hương được định hướng là tuyến đường chính đô thị đóng vai trò kết nối theo hướng Bắc Nam có lộ giới quy hoạch là 26m.

- Hệ thống đường liên khu vực bao gồm các tuyến đường: đường Hùng Vương; đường Nguyễn Thị Minh Khai; đường Ngô Quyền; đường Trương Định; đường Hồng Thập Tự; đường Trần Phú; đường Nguyễn Trãi... được quy hoạch với chỉ giới dao động từ 15m đến 35m kết nối với đường giao thông cấp đô thị tạo thành mạng lưới cấp đô thị trong phạm vi khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới đường giao thông cấp khu vực và cấp nội bộ: được hình thành và phát triển dựa trên các trục đường đối ngoại xương sống. Các tuyến đường nội bộ tạo thành mạng lưới ô cờ, với khả năng tiếp cận cao, linh hoạt và kết nối nhanh chóng tới các tuyến đường giao thông khu vực, rất thuận tiện cho việc lưu thông xe cộ và được quy hoạch với chỉ giới tối thiểu 13m phù hợp với quy mô dân số và đặc điểm đô thị.

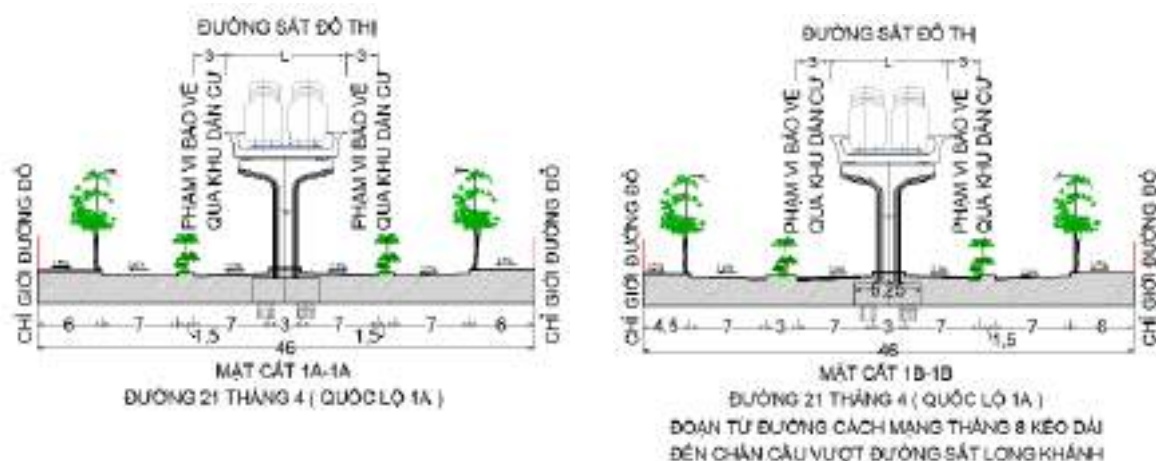
- Hệ thống giao thông đối nội được phân cấp phù hợp với quy hoạch chung và phù hợp với tính chất, quy mô giao thông, tạo nên mạng lưới giao thông hợp lý, tiết kiệm, mạch lạc đồng thời kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại.

a. Giao thông đối ngoại

Đường bộ

- Tuyến đường QL1A (đoạn nội thị) qua Tp. Long Khánh với chiều dài khoảng 3,6km được quy hoạch mang tính chất là đường chính đô thị có lộ giới quy hoạch là

46m đảm bảo tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung Tp. Long Khánh đã được phê duyệt.



Đường sắt

- Tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy xuyên qua thành phố Long Khánh (chiều dài toàn tuyến qua thành phố khoảng hơn 12km), bề rộng khổ đường sắt 1m.

- Di dời ga đường sắt hiện hữu về phía Tây Quốc lộ 1, xây dựng ga mới tại khu vực đô thị trung tâm mới, đáp ứng nhu cầu giao thông và tạo bộ mặt mới đón khách du lịch đến Long Khánh.

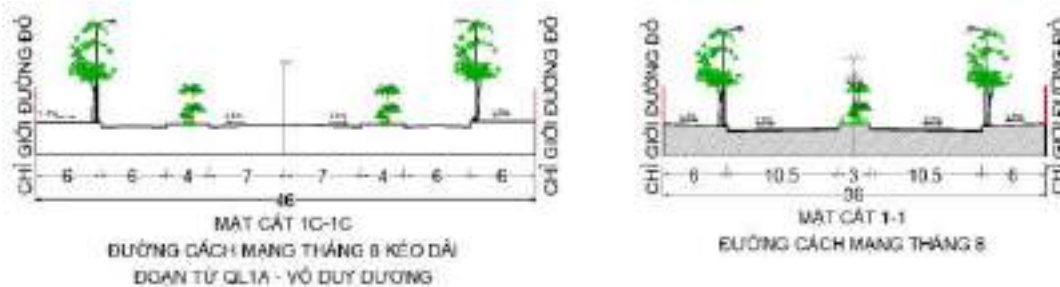
- Quy hoạch xây dựng tuyến đường sắt đô thị khổ 1435mm, dự kiến hướng tuyến đi trên phạm vi phân cách tuyến đường 21 tháng 4 (quốc lộ 1A), bố trí ga đường sắt tại khu vực có quỹ đất trống, ưu tiên gần các khu vực trung tâm đô thị, dịch vụ, công cộng, tổ chức giao thông liên kết với ga đường sắt cao tốc theo quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh nằm ở phía Nam đường cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết.

b. Giao thông đối nội

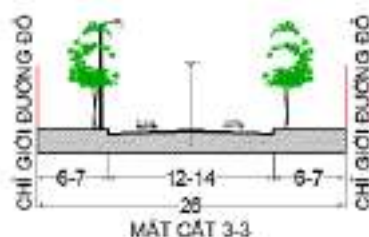
- Tuyến đường vành đai 2 được định hướng là tuyến đường chính đô thị đóng vai trò kết nối theo hướng Đông Tây có lộ giới quy hoạch là 45m.



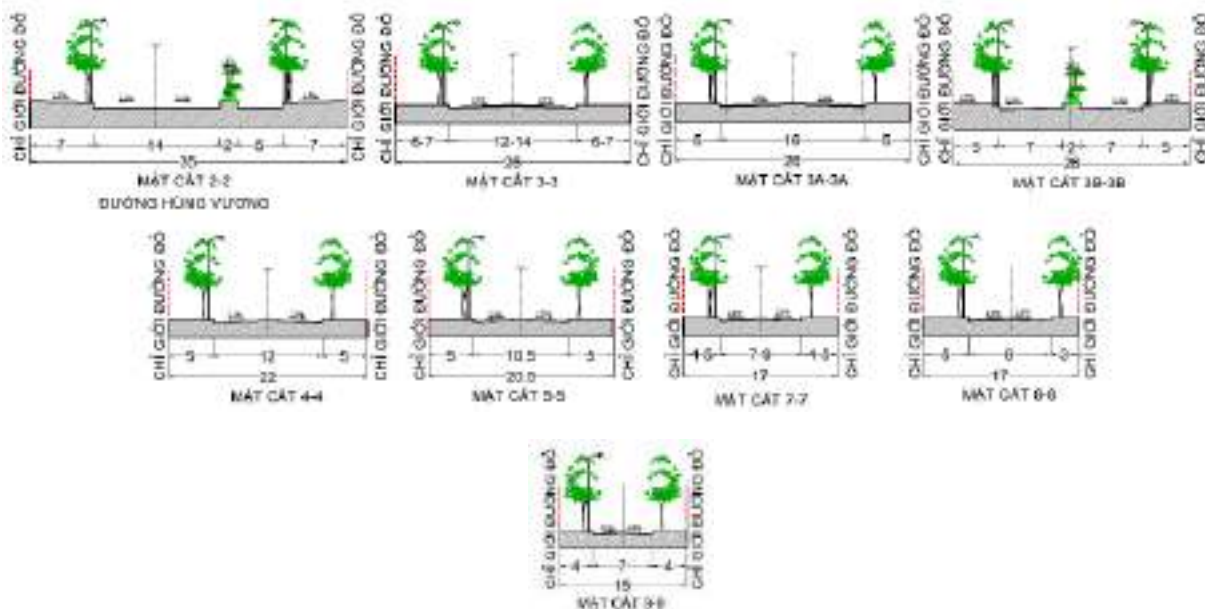
- Tuyến đường Cách mạng tháng 8 được định hướng là tuyến đường chính đô thị đóng vai trò kết nối theo hướng Đông Tây có lộ giới quy hoạch dao động từ 36m đến 46m.



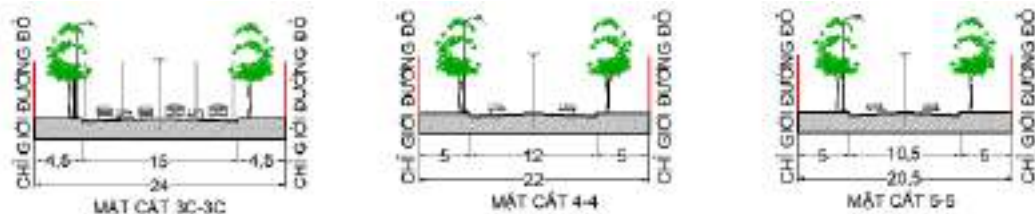
- Tuyến đường Hồ Thị Hương được định hướng là tuyến đường chính đô thị đóng vai trò kết nối theo hướng Bắc Nam có lộ giới quy hoạch là 26m.



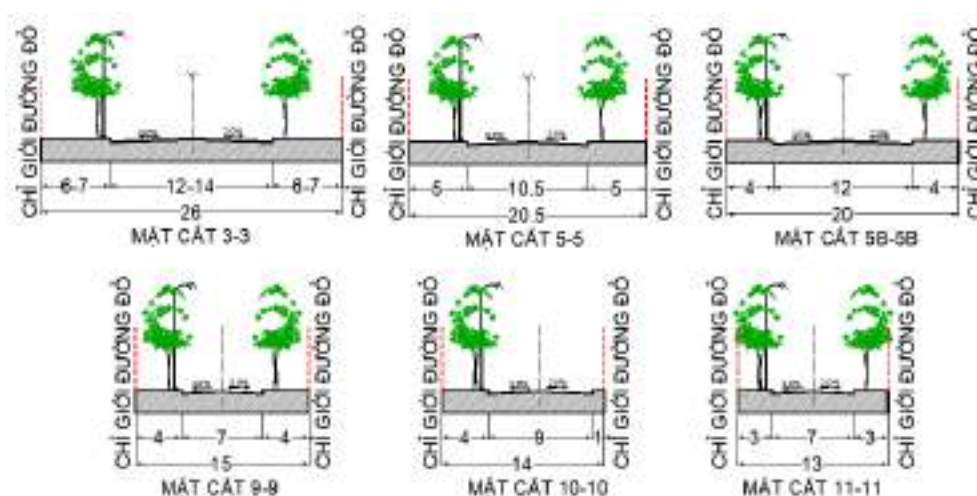
- Hệ thống đường liên khu vực bao gồm các tuyến đường: đường Hùng Vương; đường Nguyễn Thị Minh Khai; đường Ngô Quyền; đường Trương Định; đường Hồng Thập Tự; đường Trần Phú; đường Nguyễn Trãi, đường Võ Duy Dương... có lộ giới quy hoạch dao động từ 15m đến 35m kết nối với đường giao thông cấp đô thị tạo thành mạng lưới cấp đô thị trong phạm vi khu vực lập quy hoạch.



- Hệ thống đường chính khu vực: Liên kết chính các khu vực trong phân khu, có lộ giới quy hoạch từ 20,5m đến 24m.



- Hệ thống đường khu vực, phân khu vực: Kết nối các phân khu vực với nhau có quy mô mặt cắt tối thiểu từ 13,0m trở lên. Các đường phân khu vực cùng với các đường cấp đô thị tạo thành mạng lưới dạng ô bàn cờ kết hợp với đường cắt, đường vòng để đảm bảo phân cấp mạng lưới rõ ràng trong hệ thống giao thông đô thị.



- Các tuyến đường nhóm nhà ở và vào nhà được xác định trong đồ án này trên cơ sở cập nhật đối với các khu vực thuộc dự án đã được xây dựng, đã được phê duyệt quy hoạch hoặc đã lập quy hoạch đang trình duyệt.

- 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.

- Độ dốc ngang đường được lựa chọn đảm bảo thu nước về hệ thống thoát nước bố trí dọc đường. Đối với các tuyến đường mặt cắt ngang đường được thiết kế dốc ngang hai mái. Độ dốc ngang mặt đường 2%. Độ dốc dọc đường căn cứ vào độ dốc san nền và hướng thoát nước chung trong toàn khu vực.

- Không gian vỉa hè được dành cho lối đi bộ, diện tích trồng cây xanh bóng mát và là không gian để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Độ dốc ngang vỉa hè: 1,5%

- 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.

c. 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 cấp dưới đã phê duyệt trước đây.

- 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 400-500m.

- 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.

2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Cơ sở thiết kế

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

- Tiêu chuẩn TCXD7957-2023 Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình

- Tiêu chuẩn thiết kế;

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

- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000, do chủ đầu tư cung cấp.

2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, tuân thủ định hướng cao độ nền, thoát nước mặt theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức ít nhất. Kết hợp hài hòa giữa khu vực xây mới và khu vực hiện trạng.

- 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 .

- Đảm bảo tôn tạo, giữ ổn định nền xây dựng.

- Thông thoáng các trục tiêu chính, đảm bảo thoát lũ.

- Thu thoát nước mặt triệt để, đảm bảo thoát nước tốt, giao thông thuận tiện, an toàn.

- 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.

2.3. Giáp pháp quy hoạch cao độ nền

- Căn cứ vào cao độ nền xây dựng trong đồ án 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. Thiết lập cốt san nền cho khu vực lập quy hoạch như sau:

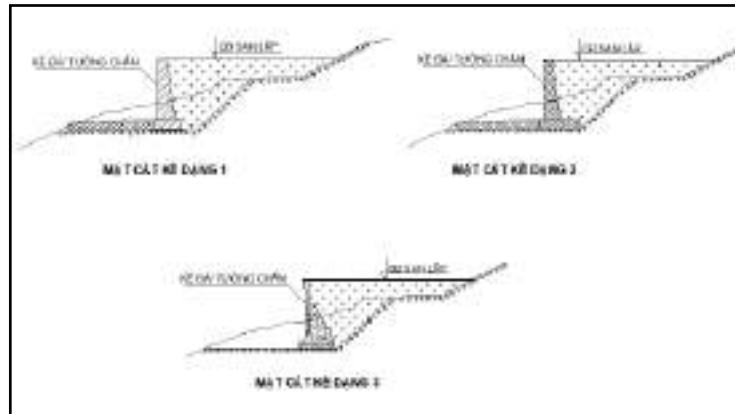
- Khu vực hiện trạng đã xây dựng: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, chỉ san ủi cục bộ tránh ngập úng. Khi xây dựng xen kẽ hoặc cải tạo trong các khu vực dân cư hiện hữu đề xuất tôn nền phù hợp với cao độ nền tại khu vực và không làm ảnh hưởng đến việc tiêu thoát nước của khu vực.

- 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, cao độ xây cao độ xây dựng tuân thủ $\geq 140.00m$..

- 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 hõ 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.



Hình 71: Hình ảnh minh họa các dạng tường chắn, kè

2.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa

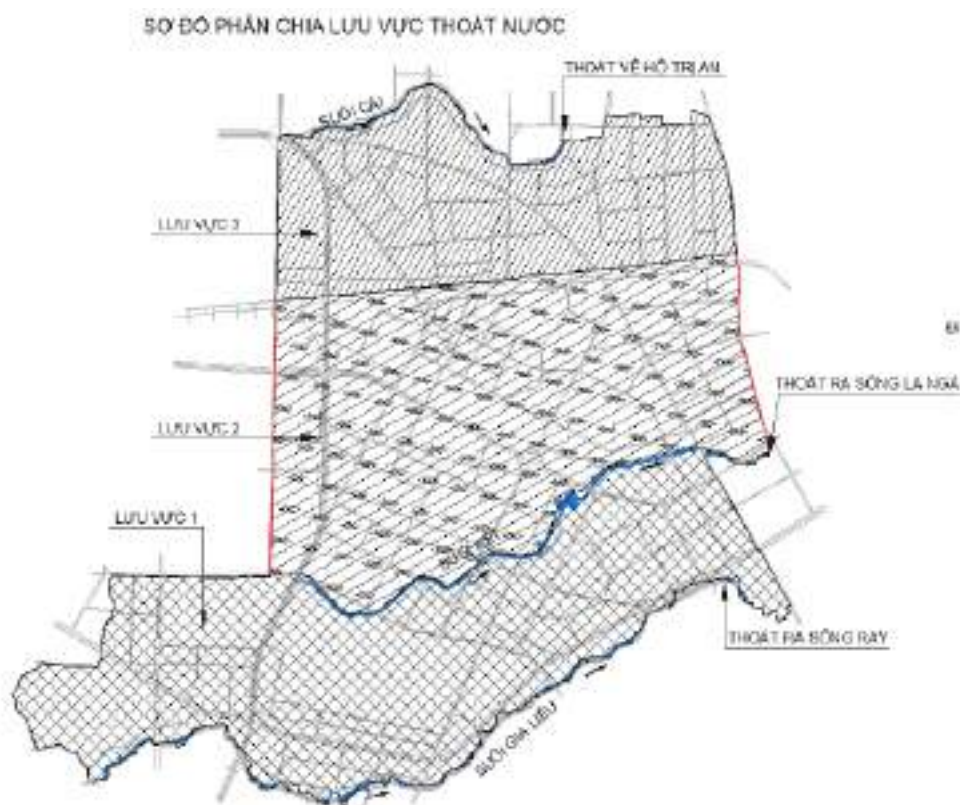
2.4.1. Phân lưu vực thoát nước mưa

- Căn cứ vào hiện trạng mạng lưới sông suối chính của khu vực, chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Lưu vực giữa suối Rết và suối Gia Liêu. Nước mưa được thu gom thoát về suối Rết và suối Gia Liêu

- Lưu vực 2: Phía Nam tuyến đường Hồng Thập Tự và phía bắc suối Rết. Hướng thoát chủ yếu từ Tây Bắc xuống Đông Nam, Nước mưa trong khu vực nghiên cứu thoát về suối Rết

- Lưu vực 3: Phía Bắc tuyến đường Hồng Thập Tự. Hướng thoát chủ yếu từ Tây Nam sang Đông Bắc, thoát vào suối Cải nằm phía Bắc khu vực lập QH.



Hình: Sơ đồ phân chia lưu vực thoát nước

2.4.2. 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: sông, suối, kênh mương tiêu thủy lợi.

- 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 nâng cấp cải tạo 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)

- 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.

- Tận dụng hệ thống suối hiện trạng, 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, cống hộp BTCT, mương xây nắp đan, mương xây hở. Cống tròn sử dụng có đường kính 800, D1000, D1200, D1500, D2000; rãnh xây dựng dạng hộp đáy đan ưu tiên đặt ngầm dưới hè, hoặc dưới đường đảm bảo mỹ quan.

- Đối với khu vực xây dựng hiện có: Trước mắt tiếp tục sử dụng hệ thống thoát

nước mưa hiện có. Từng bước nâng cấp, cải tạo, xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng. Sử dụng hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch trên cơ sở bổ sung các giếng tách nước thải.

- Đối với khu vực phát triển đô thị mới: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

- 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.

- Xây dựng bờ kè dọc các suối tiêu thoát nước chính, chống sạt lở bờ và cải tạo lòng suối đảm bảo khả năng thoát nước.

2.4.3. 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:

$$q = \frac{A.(1 + C.\lg P)}{(t + b)^n} K \quad (l/s.ha)$$

Trong đó:

q - Cường độ mưa (l/s.ha).

P - Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (chu kỳ 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)

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

n: hệ số độ nhám, cống 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 (cống 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, sông Ray

Khôi 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. 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.

Đầu tư cải tạo, nạo vét suối Cải, suối Rét, suối Gia Liêu khôi thông dòng chảy, thoát lũ, tạo cảnh quan đô thị

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, cấm 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.

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

c. Giải pháp phi công trình:

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách về quản lý, khai thác, bảo vệ các công trình thủy lợi, công trình phòng chống thiên tai như hệ thống kênh mương trong dự án

- Ứng dụng công nghệ trong nghiên cứu, tính toán, thiết kế, xây dựng, quản lý, khai thác công trình thủy lợi, công trình phòng chống thiên tai: kênh mương, cửa xả

- Xây dựng cơ chế chính sách và đổi mới công tác tổ chức, nâng cao hiệu quả khai thác vận hành công trình thủy lợi, công trình phòng chống thiên tai.

- Bảo vệ hành lang kênh mương trong dự án và ngoài dự án để đảm bảo phát huy trữ nước tăng khả năng chống ngập úng (đặc biệt trong mùa mưa lũ lớn)

- Có các biện pháp nạo vét các kênh mương, hố ga thăm thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước nhanh chóng và thuận lợi không gây ngập úng.

- Nâng cao ý thức cộng đồng dân cư trong việc chủ động tham gia phòng chống lũ lụt.

- Kiểm soát xây dựng công trình qua sông, suối, vùng ngập lũ để đảm bảo khẩu độ thoát lũ; quản lý chặt chẽ việc xây dựng cơ sở hạ tầng hai bên bờ sông, khắc phục tình trạng lấn chiếm lòng sông, bãi sông đảm bảo không gian trữ, thoát lũ... Xử lý công trình lấn chiếm luồng tiêu, kênh tiêu, đảm bảo khẩu độ tiêu thoát nước.

- Xây dựng, triển khai giải pháp quản lý rủi ro thiên tai; kịch bản, kế hoạch chủ động ứng phó, thích ứng với các tình huống cực đoan, bảo đảm an toàn cho người dân, từng bước sắp xếp, di dời dân cư tại khu vực không bảo đảm an toàn ven sông, suối, ven biển, nơi thường xuyên ngập lụt, nơi có nguy cơ cao xảy ra lũ ống, lũ quét, sạt lở đất; nghiên cứu và xây dựng hệ thống cảnh báo, công trình phòng chống lũ quét, sạt lở đất tại một số khu vực có nguy cơ cao.

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.

- 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 thiết kế

- 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: ≥ 80 lít/người.ngày;

- 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 $K = 1,2$.

- Tổng nhu cầu cấp nước giai đoạn đến năm 2030 của khu vực dự án: 15.850,00 m³/ngđ.
- Tổng nhu cầu cấp nước giai đoạn đến năm 2040 của khu vực dự án: 20.500,00 m³/ngđ.

Bảng 15: Bảng tính toán nhu cầu dùng nước cho khu vực lập quy hoạch đến giai đoạn năm 2030

Stt	Hạng mục	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)	70.200,0			120,00	l/người.ngđ	8.424,00
4	Nước cấp cho công cộng, dịch vụ (Q2)	Q2= 15%.Q1					1.263,60
5	Nước cấp cho tưới cây, rửa đường (Q3)	Q3= 8%.Q1					673,92
6	Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q4)	Q4= 8%.Q1					673,92
7	Nước thất thoát, rò rỉ (Q5)	Q5=15%.(Q1+Q2+Q3+Q4)					1.655,32
8	Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước (Q6)	Q6=0,04.(Q1+Q2+Q3+Q4+Q5)					507,63
9	Lưu lượng nước ngày trung bình	Qtb=Q1+Q2+Q3+Q4+Q5+Q6					13.198,39
10	Lưu lượng nước ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		15.838,06
11	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án	Qtt					15.850,00

Bảng 16: Bảng tính toán nhu cầu dùng nước cho khu vực lập quy hoạch đến giai đoạn năm 2040

Stt	Hạng mục	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)	72.500,0			150,00	l/người.ngđ	10.875,00
4	Nước cấp cho công cộng, dịch vụ (Q2)	Q2= 15%.Q1					1.631,25
5	Nước cấp cho tưới cây, rửa đường (Q3)	Q3= 8%.Q1					870,00
6	Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q4)	Q4= 8%.Q1					870,00
7	Nước thất thoát, rò rỉ (Q5)	Q5=15%.(Q1+Q2+Q3+Q4)					2.136,94
8	Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước (Q6)	Q6=0,04.(Q1+Q2+Q3+Q4+Q5)					655,33
9	Lưu lượng nước ngày trung bình	Qtb=Q1+Q2+Q3+Q4+Q5+Q6					17.038,52
10	Lưu lượng nước ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		20.446,22
11	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án	Qtt					20.500,00

3.4. Giải pháp quy hoạch cấp nước

3.4.1. Nguồn nước

- Nguồn nước dự kiến cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước DN160-DN400 từ các nhà máy nước cụ thể: Nhà máy nước Suối Tre; nhà máy nước Gia Tân; nhà máy nước Cầu Dầu và nhà máy nước Long Khánh (theo đồ án quy hoạch chung thành phố Long Khánh được duyệt).

3.4.2. 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; nhà máy nước Gia Tân; nhà máy nước Cầu Dầu và nhà máy nước Long Khánh thông qua các tuyến ống Dn160-Dn400.

- 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...).

- Mạng lưới: Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với nhánh cụt, đảm bảo cấp nước một cách an toàn, hiệu quả, đảm bảo lưu lượng và áp lực trong giờ dùng nước lớn nhất và giờ dung nước lớn nhất có cháy.

- Bố trí mạng lưới cấp nước kết hợp với sinh hoạt để đảm bảo cấp nước an toàn và iên tục. 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.

- Mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với mạng lưới cấp nước chữa cháy. Với đường ống tạo thành mạch vòng kết hợp với nhánh cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ khu vực nghiên cứu 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.

Bảng 17: Bảng thống kê khối lượng hạng mục cấp nước

Stt	Thành phần	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước D400	m	5.500,00
2	Ống cấp nước D315	m	8.900,00

3	Ống cấp nước D200	m	11.035,00
4	Ống cấp nước D160	m	15.600,00
5	Ống cấp nước D110	m	76.847,00

4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

4.1. Giải pháp quy hoạch 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;
- TCVN 4474-1987 - Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- QCVN 07:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;
- TCVN 7222:2002 Yêu cầu chung về môi trường đối với TXL nước thải tập trung.
- QCVN:08/2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
- QCVN 28:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế
- 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 80% tiêu chuẩn cấp nước (không bao gồm tưới cây, rửa đường, PCCC, rò rỉ)
- Tỷ lệ thu gom thoát nước thải: 100%.

❖ **Nhu cầu thoát nước thải:**

- Lưu lượng Thoát nước thải tính toán đến năm 2030 (làm tròn) 12.500 m³/ngđ.
- Lưu lượng Thoát nước thải tính toán đến năm 2040 (làm tròn) 16.100 m³/ngđ.

Bảng 16: Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải cho khu vực dự án đến năm 203

Stt	Hạng mục	Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu thoát nước thải	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m3/ngđ)
1	Nước cấp cho sinh hoạt (Q1)	70.200			120	l/người.ngđ	8.424
2	Nước cấp cho công cộng, dịch vụ (Q2)	Q2= 15%.Q1					1.263,60
3	Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q4)	Q3= 8%.Q1					673,92
4	Lưu lượng nước ngày trung bình	Qtb=Q1+Q2+Q3					10.361,52
5	Lưu lượng nước ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		12.433,82
6	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án	Qtt					12.500

Bảng 18: Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải cho khu vực dự án đến năm 2040

Stt	Hạng mục	Dân số	Diện tích đất	Diện tích xây dựng	Chỉ tiêu thoát nước thải	Đơn vị tính	Nhu cầu
		(Người)	(ha)	(ha)			(m3/ngđ)
1	Nước cấp cho sinh hoạt (Q1)	72.500			150	l/người.ngđ	10.875
2	Nước cấp cho công cộng, dịch vụ (Q2)	Q2= 15%.Q1					1.631,25
3	Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp (Q4)	Q3= 8%.Q1					870
4	Lưu lượng nước ngày trung bình	Qtb=Q1+Q2+Q3					13.376,25
5	Lưu lượng nước ngày lớn nhất	Lấy hệ số không điều hòa K=1.2			Qmax=1,2xQtb		16.051,50
6	Tổng lưu lượng nước tính toán cấp cho khu vực dự án	Qtt					16.100

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. Công thoát nước thải được bố trí dưới vỉa hè hoặc dưới dải cây xanh hai bên đường; đối với các tuyến đường không có khu dân cư, công thoát nước thải bố trí một bên hè.
- Sơ đồ hệ thống thoát nước riêng:
 - + Bể tự hoại → công 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 công thoát nước.

Bảng thống kê khối lượng hạng mục thoát nước thải

Stt	Thành phần	Đơn vị	Khối lượng
1	Công thoát nước thải D300	m	100.979
2	Công thoát nước thải D400	m	8.703
3	Công thoát nước thải D500	m	6.581
4	Công thoát nước thải D600	m	3.389
5	Công có áp D200	m	523
6	Công có áp D300	m	487
7	Trạm bơm nước thải	cái	3

4.2. Quy hoạch 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 84,3 tấn/ngày, đến năm 2040 khoảng 87 tấn/ngày.

Bảng 19: Bảng tính toán 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	70.200	1 kg/ng-ng.đ	70,2
2	Đất công cộng, dịch vụ		20%CTRsh	14,04
	Tổng cộng chất thải (làm tròn)	(1)+(2)		84,3

Bảng 19: Bảng tính toán 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	72.500	1 kg/ng-ng.đ	72,5
2	Đất công cộng, dịch vụ		20%CTRsh	14,5
	Tổng cộng chất thải (làm tròn)	(1)+(2)		87

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.

TT	Địa điểm	Khu xử lý	Quy mô QH (ha)	Công nghệ XL	Vị trí/ Phạm vi phục vụ
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.

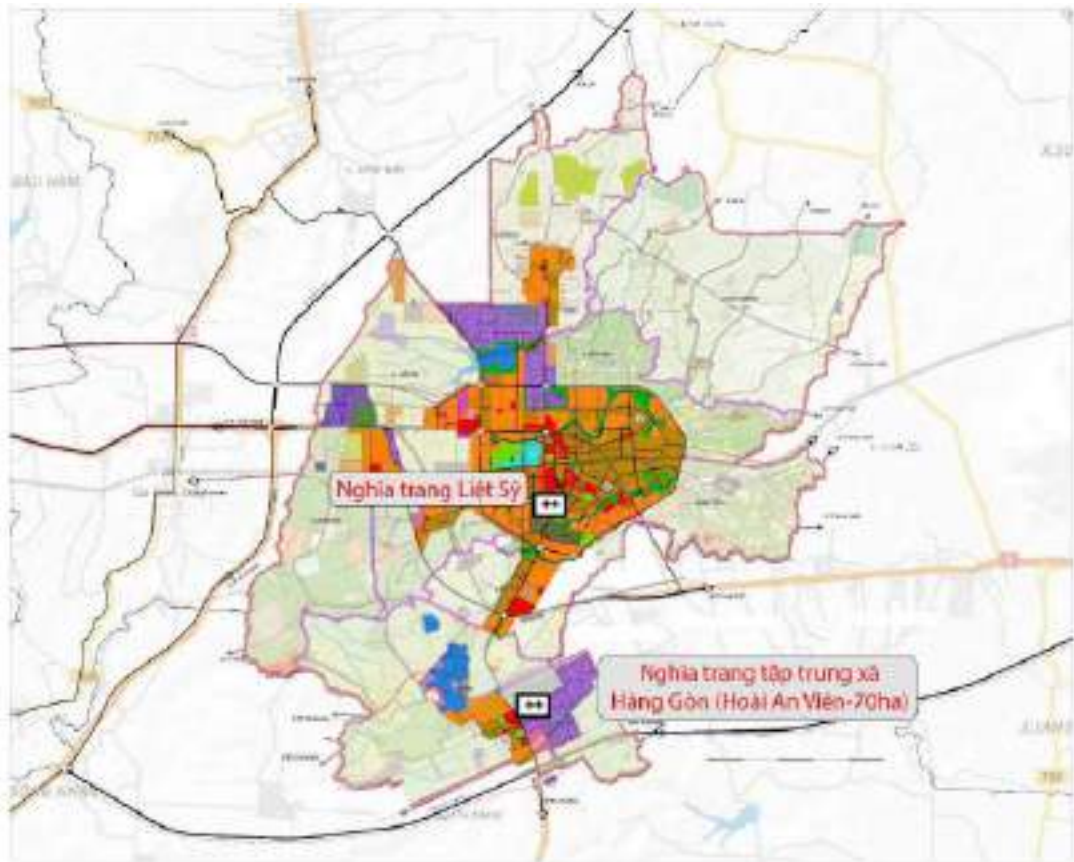
4.3. Quy hoạch quản lý nghĩa trang

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 từng bước đóng cửa và trồng cây xanh cách ly. 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.



Hình 72: Sơ đồ vị trí nghĩa trang tập trung trên địa bàn thành phố Long Khánh

4.3.3. 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 cung cấp năng lượng và chiếu sáng

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 1 đến năm 2030 được xây dựng theo xu hướng sau:

+ Xây dựng hệ thống cấp điện ổn định, đáp ứng được nhu cầu dùng điện của các phường 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. Nhu cầu cấp điện

a) Chỉ tiêu cấp điện

- Điện cung cấp cho phụ tải điện sinh hoạt: 300-500W/người.

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

- Điện cung cấp chiếu sáng đường: 10KW/ha.

- Điện cung cấp nông – lâm nghiệp: 30 KW/ha.

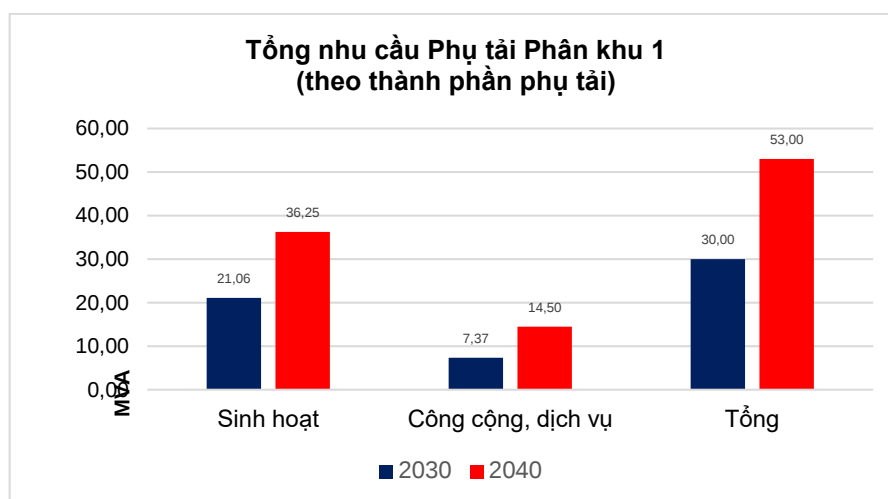
b) Nhu cầu cấp điện

- Tổng công suất biểu kiến đến năm 2030 là khoảng 30MW và đến năm 2040 là khoảng 53MW.

Bảng 20: Tổng hợp nhu cầu phụ tải Phân khu 1 đến năm 2030 và 2040

STT	Loại hình	Công suất P (MW)	
		2030	2040
1	Sinh hoạt	21,06	36,25
2	Công cộng, dịch vụ	7,37	14,50
4	Tổng	28,43	0,00
5	Dự phòng và tổn hao	0,10	0,10
	Tổng công suất yêu cầu	25,02	44,66
	Tổng công suất biểu kiến S(MVA)	29,43	52,54
	Tổng công suất biểu kiến (làm tròn) S(MVA)	30,00	53,00

Biểu 3: Tổng nhu cầu phụ tải Phân khu 1 theo thành phần phụ tải



5.4. Giải pháp quy hoạch cấp điện

a) Nguồn điện

- Theo 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 (hiện trạng) và Trạm 110KV Long Khánh 2 (quy hoạch).

- Trạm 110KV Long Khánh (hiện trạng) phường Xuân An đến năm 2030 được di dời vị trí trạm sang phía Tây thành phố để tạo quỹ đất phát triển đô thị và nâng công suất từ 2x40 MVA lên 2x63 MVA.

- Trạm 110KV Long Khánh 2 đến năm 2030 được quy hoạch mới tại khu vực phường Bàu Sen với công suất 2x63 MVA.

b) 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 đến năm 2030 được di dời cùng với trạm 110KV Long Khánh.

- Về đường dây trung áp:

+ Giai đoạn đầu tiếp tục duy trì nguồn điện trung áp sau trạm 110kV Long Khánh. Từng bước cải tạo, nâng khả năng mang tải các tuyến đường dây trung áp hiện hữu để đảm bảo nhu cầu cấp điện trong giai đoạn quy hoạch.

+ 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.

+ Đường trục chính, sử dụng dây dẫn có tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$; đường nhánh, sử dụng dây dẫn có tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$.

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

c) Trạm biến áp

- Các trạm biến áp hạ thế trong khu vực quy hoạch được thiết kế sử dụng máy biến áp 3 pha có công suất từ 250kVA đến 630kVA.

- Cải tạo, nâng cấp và thay thế các máy biến áp đã xuống cấp, không hoạt động ổn định. Quy hoạch bổ sung mới các trạm biến áp hạ thế với bán kính cấp điện 300-500m để đảm bảo khả năng cấp điện an toàn và ổn định lưới điện, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Bảng 21: Tổng hợp khối lượng cấp điện Phân khu 1

TT	Hạng mục công trình	Số lượng	Đơn vị
I	Điện trung áp và Trạm biến áp (dự kiến)		
1	Trạm biến áp hiện có nâng cấp, cải tạo	133	Trạm
2	Trạm biến áp xây dựng mới	15	Trạm
3	Tuyến đường dây 22kV hiện có nâng cấp, cải tạo hạ ngầm	35	Km
4	Tuyến đường dây 22kV đường trục - quy hoạch mới (XLPE hoặc đường dây nổi $\geq 240\text{mm}^2$)	19	Km

TT	Hạng mục công trình	Số lượng	Đơn vị
5	Tuyến đường dây 22kV đường nhánh - quy hoạch mới (XLPE hoặc đường dây nổi $\geq 95\text{mm}^2$)	11	Km

5.5. Giải pháp quy hoạch cấp điện chiếu sáng

- Mạng lưới chiếu sáng đường phố hài hoà, phù hợp với cây trồng hai bên đường, không cản trở giao thông, đặc biệt chú trọng tới thiết kế chiếu sáng các trục đường chính.

- Chiếu sáng công viên đảm bảo đủ độ sáng, đảm bảo an ninh khu vực, không ảnh hưởng đến giấc ngủ của người dân. Bố trí chiếu sáng tại nút giao thông lớn, khu vực cây xanh, các địa điểm công trình tổ chức hoạt động ngoài trời,... nhằm tạo điểm nhấn cho khu vực quy hoạch.

- Hệ thống chiếu sáng đường phố hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang phù hợp mỹ quan đô thị.

- Hệ thống chiếu sáng đường phố xây dựng mới được thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật. 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.

5.6. Định hướng trạm sạc xe điện

- Các trạm sạc được quy hoạch đặt tại các khu vực như tòa nhà chung cư, khu dân cư, bãi đỗ xe, trung tâm thương mại, văn phòng, cơ quan công sở, trường học, khu nghỉ dưỡng, trạm dừng nghỉ trên các tuyến đường, cây xăng, nhà hàng, quán cà phê và các điểm trông giữ xe công cộng,....

- Tên, vị trí, quy mô các trạm sạc sẽ được nghiên cứu và xác định cụ thể tại các dự án, đồ án, đề án ở bước sau để đảm bảo phù hợp với điều kiện địa hình, hiện trạng thực tế, kế hoạch đầu tư theo từng giai đoạn của thành phố.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

6.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- Luật Viễn thông ngày 24/11/2023;

- Quyết định 36/QĐ-TTg ngày 11/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hạ tầng thông tin và truyền thông thời kỳ 2021 -2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- TCVN 8699:2011 Mạng viễn thông - ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật;

- TCVN 8700:2011 Cống, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật;

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

- QCVN 07-2023 - 8/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;
- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Theo Quyết định số 586/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ);
- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

6.2. Nguyên tắc thiết kế

- Ưu tiên bố trí mặt bằng để phát triển hạ tầng bưu chính, viễn thông đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng các loại hình dịch vụ bưu chính, viễn thông (bưu chính, điện thoại, Internet, truyền hình) tại khu vực quy hoạch.
- Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm (cống, bể cáp) đồng bộ đảm bảo các doanh nghiệp viễn thông lắp đặt hệ thống thiết bị viễn thông, cáp thông tin để cung cấp dịch vụ cho người sử dụng theo quy chuẩn kỹ thuật liên quan; đảm bảo mỹ quan, đầu tư hiệu quả với chi phí thấp nhất.
- Việc sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải bảo đảm nguyên tắc người sử dụng dịch vụ được tự do lựa chọn doanh nghiệp viễn thông, thúc đẩy cạnh tranh trong thiết lập mạng và cung cấp dịch vụ viễn thông của các doanh nghiệp viễn thông.

6.3. Nhu cầu thông tin liên lạc

- Thuê bao cố định (điện thoại cố định, internet có dây): 50 thuê bao/ 100 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

Bảng 22: Tổng hợp nhu cầu thông tin liên lạc Phân khu 1

TT	Loại hình	Nhu cầu (Lines)	
		2030	2040
1	Sinh hoạt	35.100	36.250
2	Công cộng, dịch vụ	5.265	5.438
3	Tổng	40.365	41.688
	Tổng nhu cầu tính toán	40.365	41.688
	Tổng nhu cầu tính toán (Làm tròn)	41.000	42.000

6.4. Giải pháp quy hoạch thông tin liên lạc

- Cập nhật vị trí công trình đầu mối (Tổng đài host và Trạm vệ tinh PK1) theo vị trí hiện tại của công trình.
- Nâng cấp Trạm vệ tinh PK1 lên 42.000 Lines (so với quy hoạch chung có tổng nhu cầu 36.000 Lines) để đáp ứng tổng nhu cầu cho khu vực dự án.
- Tuân thủ theo quy hoạch chung về hướng các tuyến cáp chính và bổ sung các tuyến cáp kết nối từ tuyến cáp quy hoạch chung đến khu vực nghiên cứu.

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

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

- Để xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo phát triển Khu đô thị 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 Tỉnh và 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

- Cần kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.

- Cần có biện pháp trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí, khuyến khích người dân trồng cây xanh trong khuôn viên nhà;

- Cần có biện pháp quản lý nước thải và chất thải rắn.

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

Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận; Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác ra môi trường. Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước thải đạt quy chuẩn 14:2008/BTNMT-Cột A trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

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

Rác thải sẽ được thu gom bằng xe cơ giới hoặc thủ công tùy thuộc vị trí khu vực thu gom, và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn Nam thành phố.

PHẦN VIII: QUY HOẠCH KHÔNG GIAN XÂY DỰNG NGẦM ĐÔ THỊ

1. Mục tiêu

1.1. Bối cảnh và sự cần thiết

- **Bối cảnh:** Quá trình đô thị hóa nhanh tại khu vực trung tâm thành phố Long Khánh đã và đang tạo ra những thách thức, đặc biệt là áp lực về giao thông tĩnh, tình trạng thiếu hụt bãi đỗ xe tại các khu vực trung tâm. Bên cạnh đó, mạng lưới dây điện, cáp viễn thông trên không tại một số khu vực đang làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, chưa tương xứng với mục tiêu phát triển thành phố văn minh, hiện đại.

- **Sự cần thiết:** Để giải quyết các thách thức trên, việc khai thác và sử dụng không gian ngầm một cách có kế hoạch là giải pháp chiến lược và cần thiết. Phát triển công trình ngầm không chỉ giúp giải quyết các vấn đề cấp bách về hạ tầng mà còn góp phần kiến tạo một không gian đô thị bền vững, an toàn, tiện nghi cho người dân, phù hợp với tầm nhìn phát triển dài hạn của Thành phố Long Khánh.

1.2. Mục tiêu

- Mục tiêu tổng quát: Khai thác hiệu quả quỹ đất đô thị theo chiều sâu, tăng cường năng lực hạ tầng, tạo dựng môi trường sống chất lượng cao và cảnh quan đô thị đặc trưng cho Thành phố Long Khánh.

- Mục tiêu cụ thể:

+ Giải quyết vấn đề giao thông tĩnh: Khuyến khích phát triển hệ thống bãi đỗ xe ngầm tại các khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu đỗ xe, giảm thiểu tình trạng đỗ xe trên lòng đường, vỉa hè.

+ Cải thiện mỹ quan đô thị: Thực hiện ngầm hóa lưới điện, cáp viễn thông tại các tuyến đường chính để tạo dựng cảnh quan đường phố thông thoáng, sạch đẹp.

2. Nguyên tắc và định hướng chung

2.1. Quan điểm cơ bản

- Ưu tiên lợi ích công cộng: Ưu tiên phát triển các công trình ngầm phục vụ mục đích công cộng như bãi đỗ xe, lối đi bộ, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

- Phát triển đồng bộ: Việc phát triển không gian ngầm phải được kết nối và đồng bộ với quy hoạch không gian trên mặt đất, tạo thành một thể thống nhất và tối đa hóa hiệu quả.

- An toàn và bền vững: Đảm bảo an toàn tuyệt đối trong quá trình thi công và vận hành. Phát huy lợi thế về điều kiện địa chất thuận lợi của Long Khánh (nền đất ổn định, ít rủi ro ngập lụt hay sụt lún) để lựa chọn các giải pháp thiết kế, công nghệ thi công kinh tế và thân thiện với môi trường.

2.2. Các yêu cầu và lưu ý khi phát triển

- Hiệu quả kinh tế và nguồn vốn: Phân tích kỹ lưỡng chi phí - lợi ích cho từng dự án. Chủ động nghiên cứu, áp dụng các mô hình đầu tư đa dạng, đặc biệt là hình thức đối tác công - tư (PPP) để huy động nguồn lực xã hội.

- Khảo sát địa chất: Mặc dù điều kiện địa chất tổng thể thuận lợi, việc khảo sát địa chất công trình chi tiết tại từng vị trí xây dựng vẫn là yêu cầu bắt buộc để đảm bảo an toàn và tối ưu hóa thiết kế.

- Tuân thủ pháp lý và quyền sở hữu: Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định liên quan của Chính phủ. Xây dựng quy chế rõ ràng về quyền sở hữu, quyền khai thác, sử dụng không gian ngầm.

- Môi trường và tiện nghi: Các công trình ngầm phải được trang bị đầy đủ hệ thống thông gió, chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, chỉ dẫn và thiết kế tiếp cận cho người khuyết tật.

3. Định hướng phát triển theo khu vực

3.1. Nguyên tắc chung

- Về nguyên tắc, toàn bộ khu vực trong phạm vi quy hoạch được phép phát triển không gian ngầm khi có nhu cầu, phù hợp với các quy định pháp luật và đảm bảo an toàn. Khuyến khích phát triển hạ tầng ngầm như cáp điện, viễn thông tại các khu vực xây dựng đô thị mới.

- Tuy nhiên, để đảm bảo hiệu quả đầu tư và tạo động lực phát triển trong giai đoạn đầu, xác định khu vực trọng điểm để ưu tiên tập trung nguồn lực.

3.2. Khu vực ưu tiên phát triển không gian ngầm:

Khu vực ưu tiên phát triển không gian ngầm được xác định tại khu vực là trung tâm chính trị, hành chính, thương mại dịch vụ và đầu mối giao thông của khu quy hoạch.

- Phạm vi: Khu vực này được hình thành bởi các trục đường chính và khu vực lân cận, bao gồm: đường Cách Mạng Tháng 8, đường Hùng Vương, và đoạn Quốc lộ 1A đi qua trung tâm thành phố.

- Mục tiêu tổng thể: Hình thành một không gian ngầm tích hợp, kết nối các chức năng hành chính, thương mại, và giao thông, góp phần xây dựng một trung tâm đô thị hiện đại, đồng bộ và giảm tải áp lực cho không gian trên mặt đất.

- Định hướng phát triển trong khu vực ưu tiên: Phát triển các loại hình không gian, công trình ngầm sau nếu đảm bảo về hiệu quả đầu tư.

+ Phát triển các bãi đỗ xe ngầm tại các khu vực trung tâm thương mại, các công trình công cộng như nhà thi đấu đa năng, quảng trường, đầu mối giao thông như ga đường sắt đô thị.

+ Ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật để cải tạo cảnh quan đô thị tại cửa ngõ chính của thành phố và xây dựng các hầm cho người đi bộ để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Phát triển các công trình thương mại dịch vụ tại không gian ngầm.

PHẦN IX: 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

Các dự án được ưu tiên sắp xếp theo thứ tự sau:

- (1) Các dự án đang triển khai và có quyết định đầu tư;
- (2) Các dự án kết cấu hạ tầng kỹ thuật khung và diện rộng;
- (3) Các dự án tạo động lực phát triển kinh tế đô thị (các khu công nghiệp, các khu du lịch và dịch vụ...);
- (4) Các dự án phát triển cơ sở hạ tầng xã hội: nhà ở, các công trình phục vụ công cộng và các trung tâm chuyên ngành;
- (5) Các dự án vệ sinh môi trường, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai và ứng phó biến đổi khí hậu;
- (6) Các dự án bảo tồn các di tích, di sản lịch sử văn hóa.

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

a) Giải pháp về vốn

(1) Nguồn vốn từ ngân sách trung ương và địa phương

- Nguồn vốn ngân sách tập trung đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu phục vụ cho phát triển kinh tế, cần có kế hoạch ngân sách và cơ chế quỹ phát triển hỗ trợ các dự án trọng điểm để tạo động lực phát triển đô thị.

- Vốn ngân sách trung ương chủ yếu đầu tư phát triển các dự án trọng điểm quốc gia, các kết cấu hạ tầng diện rộng như các tuyến đường quốc lộ, đường sắt quốc gia, công trình công cộng cấp vùng,... Kêu gọi Cơ quan Trung ương đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng giao thông vận tải, thủy lợi, bệnh viện, trường học và cơ sở hạ tầng khu vực của Thành phố. Kết hợp nguồn vốn từ các chương trình quốc gia và các dự án viện trợ quốc tế để tạo ra sức mạnh tổng thể của nguồn vốn và tăng cường hiệu quả đầu tư.

- Vốn ngân sách địa phương chủ yếu đầu tư phát triển các dự án trọng điểm của tỉnh, thành phố và kết cấu hạ tầng khung trong tỉnh, thành phố như đường tỉnh, đường huyện, các tuyến đường trục chính đô thị, các trung tâm hành chính, văn hóa, thể thao, giáo dục, y tế của đô thị...

(2) Vốn ngoài ngân sách

***. Vốn doanh nghiệp huy động từ phương thức đối tác công tư (PPP)**

- Việc kêu gọi các nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách, đặc biệt là mô hình hợp tác công tư (PPP) được xem là giải pháp hiệu quả, thu hút tối đa và sử dụng hiệu quả nguồn lực của khu vực tư nhân cũng như các nguồn lực của chính quyền, tạo động lực mới thúc đẩy kinh tế, xã hội của địa phương.

- Đầu tư PPP là phương thức đầu tư được thực hiện trên cơ sở hợp đồng dự án giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP để xây dựng, cải tạo, vận hành, kinh doanh, quản lý công trình hạ tầng, cung cấp dịch vụ công.

*. Xã hội hóa, đầu tư tư nhân

- Các nguồn lực xã hội là rất quan trọng, cần được thu hút để chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong tổng chi phí toàn xã hội đầu tư cho phát triển công trình hạ tầng xã hội phục vụ phát triển đô thị.

- Tăng cường huy động các nguồn lực của cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước xây dựng các công trình hạ tầng xã hội cho phát triển đô thị.

- Lĩnh vực thu hút đầu tư theo phương thức xã hội hóa để phát triển đô thị gồm: giáo dục đào tạo, giáo dục nghề nghiệp, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

- Tăng cường các chính sách ưu đãi hỗ trợ doanh nghiệp thực hiện dự án xã hội hóa như: Hỗ trợ bồi thường, giải phóng mặt bằng, ưu đãi hỗ trợ lãi suất vay, miễn tiền thuê đất, ưu đãi về thuế. Cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm các thủ tục không cần thiết, đơn giản hóa trình tự thủ tục cho nhà đầu tư, giải quyết kịp thời những thắc mắc của nhà đầu tư trong quá trình nghiên cứu, thực hiện dự án.

*. Vốn viện trợ phát triển:

Tận dụng vốn viện trợ ODA và NGO, tập trung xây dựng các công trình cung cấp dịch vụ công thiết yếu như y tế, cấp nước, thoát nước, xây dựng cơ sở hạ tầng; nâng cấp giao thông nông thôn; xây dựng công trình thủy lợi; hỗ trợ y tế tuyến cơ sở, trang thiết bị, hạ tầng phục vụ cho công tác khám, chữa bệnh; bảo vệ môi trường như thoát nước, xử lý chất thải rắn; phòng chống thiên tai; trồng và chăm sóc rừng..., nhất là trong giai đoạn đầu để làm đòn bẩy thúc đẩy phát triển đô thị.

*. Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI):

Tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút đầu tư trực tiếp và gián tiếp nước ngoài. Chú trọng phát huy đầu tư nhằm thu hút làn sóng đầu tư mới vào địa phương.

b) Giải pháp về nguồn lực:

- Đào tạo phát triển nguồn nhân lực.

- Khai thác và sử dụng bền vững các tài nguyên thiên nhiên để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội và bảo vệ môi trường.

- Sử dụng các công nghệ kỹ thuật thích hợp trong việc xây dựng đô thị xanh, an toàn, thông minh theo hướng bền vững.

- Khai thác và phát huy các lợi thế và nguồn lực mới được hình thành từ cách mạng 4.0: vị trí, công nghệ mới thích hợp và các tiến bộ khoa học kỹ thuật khác.

- Ngân sách thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Phát huy tối đa nội lực của địa phương, khuyến khích nguồn vốn đầu tư từ nhiều thành phần kinh tế; đẩy mạnh xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa - thể thao...

- Khai thác tốt hệ thống hạ tầng đô thị hiện hữu, đẩy mạnh khai thác quỹ đất, tài sản công, tài nguyên của địa phương và các nguồn khác để tạo vốn xây dựng hệ thống hạ tầng.

- Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp đặc điểm của đô thị và môi trường đầu tư hấp dẫn nhằm thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia vào quá trình xây dựng phát triển theo định hướng quy hoạch.

3. Các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

- Tập trung xây dựng các công trình điểm nhấn dọc theo trục đường Cách mạng tháng 8 và đường Hùng Vương: Nhà thi đấu đa năng kết hợp quản trường thành phố Long Khánh; dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình,..

- Các dự án khu đô thị: Khu nhà ở tại phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh; Dự án Khu phức hợp phường Xuân An và Xuân Hòa, thành phố Long Khánh

- Công trình hạ tầng xã hội: Trường tiểu học Xuân Trung; các dự án nâng cấp và mở rộng trụ sở UBND và công an các phường; Các dự án nâng cấp, xây dựng các sân chơi, sân thể dục thể thao;....

TT	Dự án dự kiến	Phân kỳ		Nguồn vốn dự kiến
		Ngắn hạn (2025-2030)	Dài hạn (2030-2040)	
I	Hạ tầng xã hội			
1	Xây dựng Nhà thi đấu đa năng kết hợp quảng trường thành phố Long Khánh	x		NSNN
2	Nâng cấp, sửa chữa Ban Chỉ huy Quân sự thành phố	x		NSNN
3	Xây mới trường mầm non, tiểu học, THCS, THPT	x		NSNN
4	Xây dựng Trụ sở Công an thành phố các hạng mục: (Hội trường, phòng chức năng, Trụ sở làm việc của Đội Cảnh sát giao thông, trật tự và nâng cấp sửa chữa nhà tạm giữ của công an thành phố).	x		NSNN
5	Nâng cấp, cải tạo Đài Tổ Quốc ghi công và hàng rào trong Nghĩa trang liệt sĩ Long Khánh	x		NSNN
II	Hạ tầng kỹ thuật			
	Hạ tầng giao thông			
1	Đầu tư xây dựng đường vành đai 2	x		NSNN
2	Đầu tư xây dựng đường Cách mạng tháng 8 (nối dài)	x		NSNN

TT	Dự án dự kiến	Phân kỳ		Nguồn vốn dự kiến
		Ngắn hạn (2025-2030)	Dài hạn (2030-2040)	
3	Dự án tuyến đường sắt đô thị Long Khánh-Cầm Mỹ-Long Thành (ĐSĐT 4) theo định hướng Quy hoạch tỉnh Đồng Nai	x		NSNN
4	Nâng cấp cải tạo hệ thống đường hiện hữu	x		NSNN
	Chuẩn bị kỹ thuật			
	Hệ thống khung, trục chính thoát nước			
	Cải tạo hệ thống thoát nước khu dân cư hiện trạng	x		NSNN
	Hệ thống kênh mương mặt nước, suối	x		NSNN
	Các trạm bơm tiêu cục bộ khu vực	x		NSNN
	Thoát nước thải			
	Từng bước đầu tư hệ thống đường ống đường thải riêng trong khu dân cư hiện hữu để cải thiện	x	x	NSNN
	Cấp điện			
	Trạm sạc điện tại các Khu thương mại- dịch vụ- giải trí- công cộng; Khu vực các cơ sở lưu trú; các trạm dừng chân; các trạm đầu mối năng lượng; bãi đỗ xe, công viên, công cộng...	x		XHH
	Từng bước nâng cấp cải tạo mạng lưới điện trung thế hiện trạng và các trạm biến áp	x		NSNN
	Thông tin liên lạc			
	Nâng cấp cải tạo công trình đầu mối và hạ tầng thông tin liên lạc			XHH

PHẦN IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

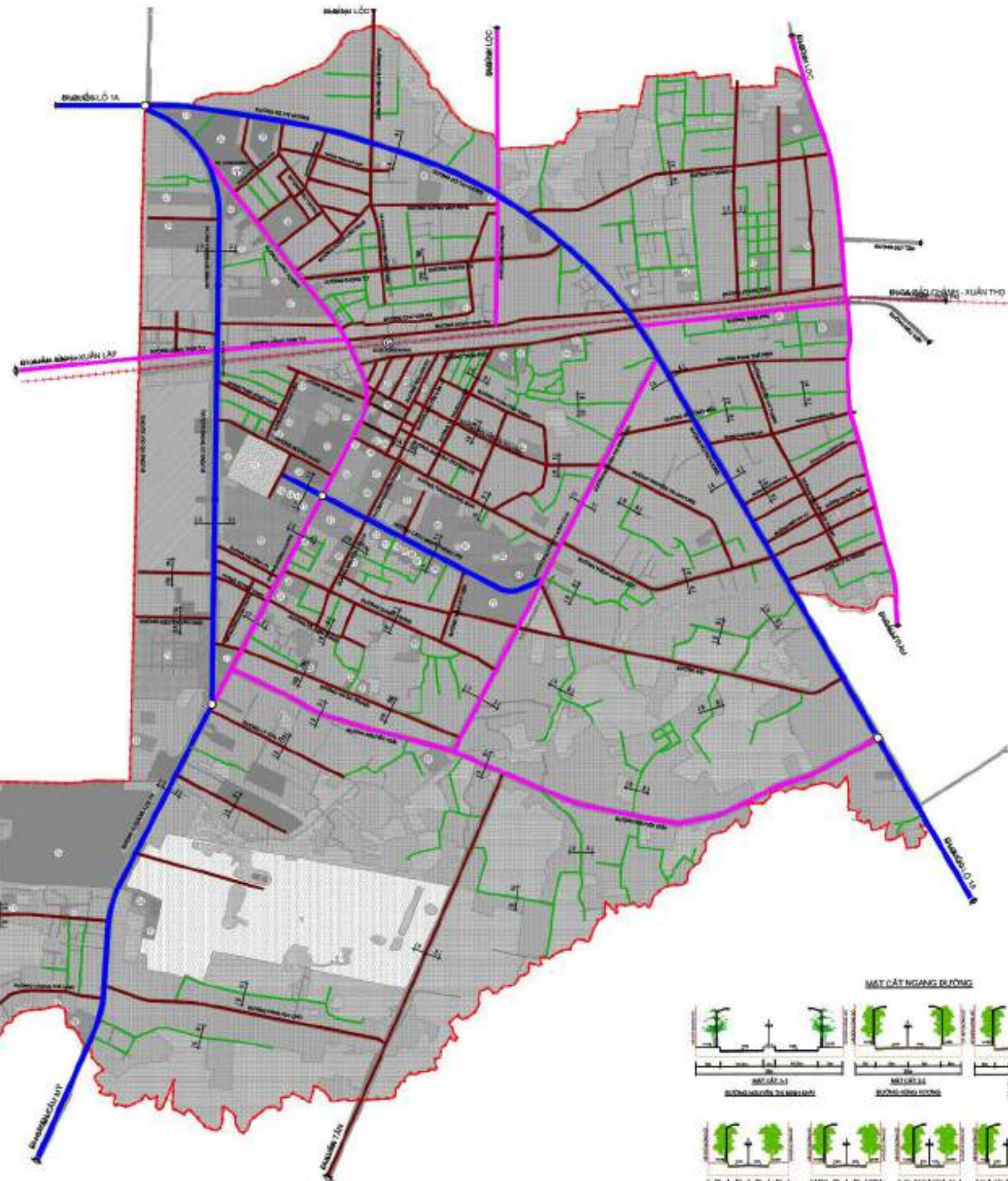
Đồ án Quy hoạch phân khu xây tỷ lệ 1/2000 Phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Trung, phường Xuân Bình, phường Xuân Hòa, phường Xuân Thanh, phường Phú Bình theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được thiết kế phù hợp với quy chuẩn, quy phạm Việt Nam và phù hợp với quy hoạch chung xây dựng đô thị thành phố Long Khánh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Đồ án được thiết kế với đa dạng loại hình nhà ở đáp ứng các nhu cầu của nhân dân địa phương và các khu vực xung quanh; kết hợp các công trình dịch vụ công cộng và đảm bảo sự phát triển bền vững về môi trường, khai thác cảnh quan thiên nhiên sẵn có, tạo môi trường sống văn minh, hiện đại.

2. Kiến nghị

Liên danh đơn vị tư vấn: Công ty Nikken Sekkei LTD và Công ty cổ phần công nghệ xây dựng ACUD Việt Nam kính đề nghị Tổ chức, cơ quan và cộng đồng dân cư có liên quan cho ý kiến góp ý về đồ án để Công ty chúng tôi có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Trân trọng./.



- CHỈ DẪN**
- Đường quy hoạch
 - Đường hiện có
 - Đường quốc lộ
 - Đường tỉnh lộ
 - Đường liên khu vực
 - Đường chính khu vực
 - Đường nội bộ
 - Đường ven sông, đường bờ biển, đường ven biển
 - Ký hiệu mặt cắt
 - Đường sắt
 - Cao độ nền

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
 Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc, tỉnh Nam Định

HỆ THỐNG QUẢN LÝ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 Hội đồng thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

HỆ THỐNG QUẢN LÝ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
 Phòng quy hoạch và xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Lộc

HỆ THỐNG QUẢN LÝ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2024

CÔNG TRÌNH - NỘI DUNG:
 Dự án quy hoạch và xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, bao gồm: quy hoạch và xây dựng đường, cầu, cống, kênh mương, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cảnh báo giao thông, hệ thống an ninh, hệ thống y tế, hệ thống văn hóa, thể thao, hệ thống dịch vụ công, hệ thống dịch vụ xã hội, hệ thống dịch vụ khác.

TÊN BẢN VẼ:
 BẢN VẼ THIẾT KẾ KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:
 CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

SỐ QUẢN LÝ	QUẢN LÝ	TÊN QUẢN LÝ	CHỨC VỤ
01	ĐIỀU HÀNH	NGUYỄN VĂN A	CHIEF
02	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN B	DESIGNER
03	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN C	DESIGNER
04	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN D	DESIGNER
05	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN E	DESIGNER
06	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN F	DESIGNER
07	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN G	DESIGNER
08	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN H	DESIGNER
09	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN I	DESIGNER
10	THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN J	DESIGNER

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...

CHỖ ĐÓNG CHỮ:
 NGƯỜI THIẾT KẾ: ... NGƯỜI CHẤM Duyệt: ...



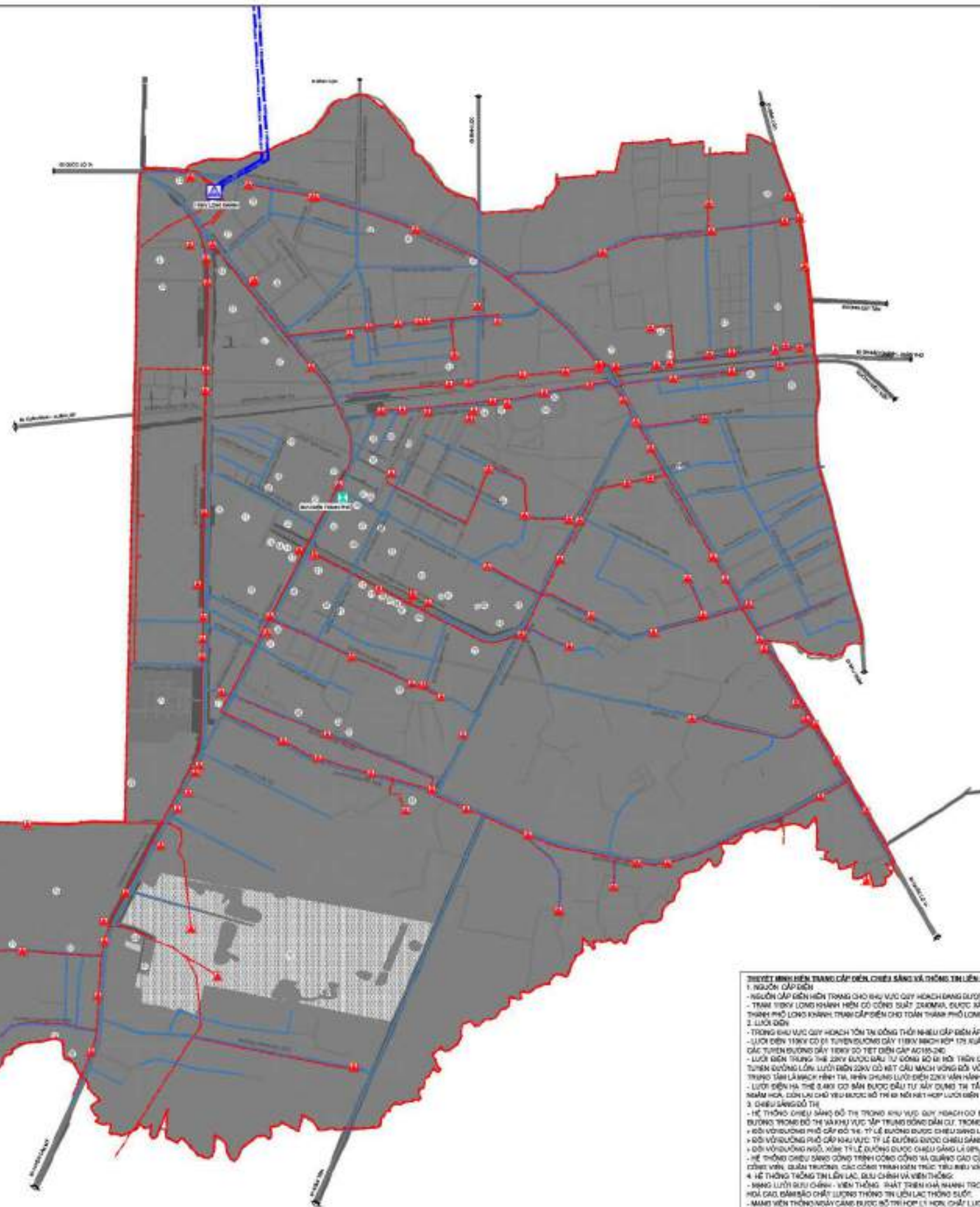
TRAM-ĐIỂN 115KV LONG KHÁNH

ĐẠI GIỚI THẠNH PHỐ LONG HẢI



TUYỂN CHỌN SÁNG ĐỒ THỊ VÀ KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM

TRUYỀN ĐƠN TRÊN ĐỒ THỂ VÀ ĐÁP CÙNG TRÊN



THUYẾT MINH HẸN TRADING CẬP NHẬP CHỨA SANG VÀ ĐỒNG TÍNH LIÊN LẠC

- [illegible]



FILE 1-2000-04 TRFJ 1-0000

END CASE:

- | | |
|---|------------------------|
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |
|  | ĐẢNG QUỐC DÂN VIỆT NAM |

DT-CLAN FIVE CLUST

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 395–401

NEW TOWN COUNTY ROAD NO.	ROUTE	TOWN	SECTION
--------------------------	-------	------	---------

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

1. **NAME (SURNAME):**
 2. **DATE OF BIRTH:**

(The Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923)

ĐỀ THI VÀO LỚP 10

ĐƠN VỊ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

viết theo văn bản số _____ ngày _____ tháng _____ năm 2004

CÔNG THỨC - DAN SÁCH

QUÊ HÒA CHÍ PHÚC KHÉ TI LỄ 1000 NĂM KHÉ 4 TẾ CỤS PHƯỜNG QUÂN AN
PHƯỜNG QUÂN KHAI, PHƯỜNG QUÂN HỒA, KI PHƯỜNG PHU KHAI
TẾC QUÊ HÒA CHÍ QUANG THÁNH PHÚC 1000 NĂM, THỜI KINH SÁI

THAM VI:

1000-0000

SẢN PHẨM HIỆN TRÁNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT
CÁC CÔNG TRÌNH VÀ SẢN PHẨM HIỆN TRÁNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

CAP BARR, CHENG BANG AND THE WHITE TANG WITH TRUNG THUY NGUYEN

ĐƠN VỊ	ĐƠN VỊ	ĐƠN VỊ	ĐƠN VỊ
TRƯỜNG	KH. NGUYỄN VĂN HƯỚNG		
CHỦ TRƯỞNG	KH. NGUYỄN NGUYỄN VIỆT		
CHỦ TRƯỞNG	TRẦN VĂN HƯỚNG		
CHỦ TRƯỞNG	KH. NGUYỄN VĂN HƯỚNG		
CHỦ TRƯỞNG	KH. NGUYỄN VĂN HƯỚNG		

CẢM ỨNG GIỚI HẠN

Markus & Sautter Library

TANAKA MATSURI

[illegible]

NIKKEN HIKKIN DESIGN LTD

SẢM PHẨM:

1000



CÔNG TY CỔNG NÔNG LẬP DƯNG AN GIỚI VIỆT NAM
 01/01/2010 - 31/12/2010
 01/01/2010 - 31/12/2010
 01/01/2010 - 31/12/2010
 01/01/2010 - 31/12/2010

The map illustrates the urban layout of Hanoi, Vietnam, with a focus on transportation and green infrastructure. Key features include:

- Road Network:** A complex grid of roads, color-coded by type (e.g., red for main axes, purple for branch roads).
- Green Spaces:** Numerous parks and green belts are indicated by green shading and tree icons.
- Infrastructure:** Labels for various facilities such as schools, hospitals, and administrative buildings.
- Legend:** Located at the bottom right, it defines symbols for different types of green spaces and trees used throughout the plan.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG NGUYỄN VIỆT NAM
 GIỚI THIỆU VÀ CHIA SẺ KINH NGHIỆM VỀ CÁC SẢN PHẨM MỚI
 PHƯƠNG TRÚC HỒN - QUẢNG CÁO - THAM GIA HỘI
 ĐỒNG NGHIỆP - PHÒNG LÃNH ĐẠO
 Website: http://www.vietnam.vn



TỈ LỆ: 1:2000, W THU 1:5000

CHỈ DẪN

	BIÊN GIỚI QUY HOẠCH
	BIÊN GIỚI SỬ DỤNG
	ĐƯỜNG CẤP NƯỚC SẠCH QUY HOẠCH
	TRỤ CỤ HÓA QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG KINH - CHẾ ĐỘ

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN QUẬN

HỆ THỐNG QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN QUẬN

Ngày ... tháng ... năm 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

ỦY BAN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN QUẬN

Ngày ... tháng ... năm 2023

HỆ THỐNG QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN QUẬN

Ngày ... tháng ... năm 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:

Phòng Kế Hoạch và Quản lý Đô thị - UBND Quận

Hệ thống và bản đồ

Ngày ... tháng ... năm 2023

CÔNG TRÌNH - BẢN ĐỒ:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1:2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:5000

Phường Quận Bình, Phường Quận Bình, Phường Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

Thị trấn Quận Bình, Quận Bình, Quận Bình

SƠ ĐỒ ĐỊNH HƯỚNG HỆ THỐNG TRẠM SẠC XE ĐIỆN



1. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

1.1. Mục đích nghiên cứu

- Tổng hợp dữ liệu về hệ thống trạm sạc xe điện hiện tại và dự kiến trong tương lai.
- Đánh giá nhu cầu trạm sạc xe điện theo khu vực và thời gian.
- Đề xuất quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện phù hợp với định hướng phát triển của thành phố.

1.2. Phạm vi nghiên cứu

- Khu vực nghiên cứu: Khu vực trung tâm thành phố Hà Nội.
- Thời gian nghiên cứu: Từ năm 2023 đến năm 2035.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Cơ sở lý thuyết

- Quy hoạch đô thị và giao thông.
- Định hướng phát triển của thành phố Hà Nội.
- Quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập dữ liệu: Thu thập dữ liệu về vị trí trạm sạc xe điện hiện tại và dự kiến trong tương lai.
- Phương pháp phân tích dữ liệu: Phân tích dữ liệu về nhu cầu trạm sạc xe điện theo khu vực và thời gian.
- Phương pháp mô phỏng: Mô phỏng mạng lưới trạm sạc xe điện để đánh giá hiệu quả của các phương án quy hoạch.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Kết quả nghiên cứu

- Đánh giá nhu cầu trạm sạc xe điện: Nhu cầu trạm sạc xe điện tăng nhanh theo thời gian, đặc biệt là ở khu vực trung tâm thành phố.
- Đề xuất quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện: Quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện theo hướng phân bố đồng đều, đáp ứng nhu cầu của người dân.

3.2. Thảo luận

- Ưu điểm của quy hoạch: Quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện phù hợp với định hướng phát triển của thành phố, đáp ứng nhu cầu của người dân.
- Hạn chế của quy hoạch: Quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện chưa tính đến các yếu tố khác như chi phí đầu tư, vận hành.

4. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

4.1. Kết luận

- Quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện là cần thiết để đáp ứng nhu cầu của người dân và phát triển bền vững thành phố.

4.2. Kiến nghị

- Chính quyền thành phố cần có chính sách hỗ trợ đầu tư, vận hành trạm sạc xe điện.
- Người dân cần nâng cao ý thức sử dụng xe điện và trạm sạc xe điện.

ST.T	Loại hình	Đơn vị tính	Giá trị
1	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
2	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
3	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
4	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
5	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
6	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
7	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
8	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
9	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100
10	Trạm sạc xe điện	Đơn vị	100



Tỷ lệ: 1:2000, N.T. 1:2000

CHỈ DẪN

- Đường quy hoạch
- Đường hiện tại
- Trạm sạc xe điện hiện tại
- Trạm sạc xe điện quy hoạch
- Trạm sạc xe điện quy hoạch (tuyến chính)
- Trạm sạc xe điện quy hoạch (tuyến phụ)
- Trạm sạc xe điện quy hoạch (tuyến khác)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Đã phê duyệt và cấp phép thực hiện dự án

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

Đã thẩm định và cấp phép thực hiện dự án

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

Đã lập quy hoạch và cấp phép thực hiện dự án

CÔNG TRÌNH - BẢN ĐỒ

Quy hoạch mạng lưới trạm sạc xe điện và phân bố trạm sạc xe điện theo khu vực và thời gian.

TÊN BẢN VẼ

Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cấp năng lượng và giao thông

SỐ QUÂN	CHỨC VỤ	TÊN	CHỮ CHỮ
1	THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN HƯNG	
2	CHẤM Duyệt	KS. NGUYỄN NGUYỄN	
3	CHẤM Duyệt	TS. NGUYỄN VĂN HƯNG	
4	CHẤM Duyệt	TS. NGUYỄN VĂN HƯNG	

CHẤM Duyệt ĐIỀU HÀNH

TAMAKA WATARU

NIKKEN

CHÍNH SÁCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ VÀ CHẤM Duyệt



TỈ LỆ: 1:2000, W THU 1:5000

CHỈ DẪN

	BIÊN GIỚI QUY HOẠCH
	BIÊN GIỚI SỬ DỤNG
	TUYẾN CẤP THIÊN QUY HOẠCH CHUNG
	TUYẾN CẤP QUY HOẠCH
	TỔNG BÀI HOẠT QUY HOẠCH
	TỔNG BÀI ĐIỀU BIẾN QUY HOẠCH
	CỘT ẮNG TÊN QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG AN

Ngày ... tháng ... năm 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG AN

Ngày ... tháng ... năm 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:

THÀNH PHỐ LONG AN

Ngày ... tháng ... năm 2023

CÔNG THỨC - GIẢI THÍCH:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1:2000 phân khu 1 tại các phường xã và thị trấn thuộc huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

TÊN BẢN VẼ:

BẢN VẼ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ TĂNG VIÊN THÔNG THỊ SÔNG

SẢN VẼ CHỈT	DIỆN VẠ	TỶ LỆ	NGÀY
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN HƯNG	1:2000	2023
CHẤU TR	KS. NGUYỄN NGUYỄN VIỆT	1:2000	2023
CHẤU NHẬP	THAMMA MONGKHON	1:2000	2023
CHẤU NHẬP	TS. KTS. LƯƠNG VĂN CÔNG	1:2000	2023
CHẤU NHẬP	KS. NGUYỄN NGUYỄN VIỆT	1:2000	2023

GẤM ĐÓNG ĐIỀU HÀNH:

TAMAKA WATARU
NIKKEN SANGI LTD
3-1-1, Higashi-Shinjuku, Tokyo 163-0292, Japan
Tel: +81-3-5361-0000

GẤM ĐÓNG:

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ
ĐIỀU HÀNH VÀ THIẾT KẾ

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

1. MỤC TIÊU THIẾT KẾ:
 - ƯU TIÊN BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG BƯƠI CHẠM, VIÊN THÔNG ĐÁP ỨNG TỐI ĐA NHU CẦU SỐ DÙNG CÁC LỘNH VỰC DỊCH VỤ BƯƠI CHẠM, VIÊN THÔNG (BƯƠI CHẠM, ĐIỆN THOẠI, INTERNET, TRUYỀN HÌNH) TẠI KHU VỰC QUY HOẠCH.
 - ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIÊN THÔNG (MẠNG CÁP, BẾ CÁP, ĐỒNG BỘ ĐẢM BẢO CÁC CÔNG TRÌNH VIÊN THÔNG LẬP SẴN HỆ THỐNG THIẾT BỊ VIÊN THÔNG, CÁP THÔNG TIN KẾ DÙNG CẤP DỊCH VỤ CHO NGƯỜI SỐ DÙNG THEO QUY CHUẨN KỸ THUẬT LIÊN QUAN ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐẦU TƯ HIỆU QUẢ VỚI CHI PHÍ THẤP NHẤT.
 - XÁC ĐỊNH CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIÊN THÔNG THỰC DÙNG PHẢI ĐẢM BẢO ĐẢM BẢO VIÊN THÔNG SỐ DÙNG DỊCH VỤ ĐƯỢC TỰ DO LỰA CHỌN CÔNG NGHỆ VIÊN THÔNG, THUỐC GÂY DẠNG TRANH TRONG THIẾT LẬP MẠNG VÀ DÙNG CẤP DỊCH VỤ VIÊN THÔNG CỦA CÁC CÔNG NGHỆ VIÊN THÔNG.
2. MỤC CẦU THÔNG TIN LIÊN LẠC:
 - THIẾT BỊ CÔNG NGHỆ VIÊN THÔNG CÓ GHI, INTERNET CÓ DÂY; SẴN THIẾT BỊ (BỘ NHẠC).
 - THIẾT BỊ CÔNG NGHỆ VIÊN THÔNG CÓ DÂY, INTERNET CÓ DÂY; SẴN THIẾT BỊ (BỘ NHẠC).
 - MẠNG THÔNG TIN ĐIỆN THOẠI ĐẢM BẢO PHỔ BỐN TOÀN BỘ KHU VỰC QUY HOẠCH.
3. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC:
 - CÁP NHẬP VÀ TRUYỀN THÔNG (TỔNG BÀI HOẠT VÀ TRẠM VỆ TRINH PH) THEO VỊ TRÍ HIỆN TẠI CỦA CÔNG TRÌNH.
 - MẠNG CÁP TRẠM VỆ TRINH PH LÊN CÁC LỘNH (SẴN VỚI QUY HOẠCH CHUNG CÓ TỔNG NHU CẦU 3X SẴN LINES) SẴN ĐÁP ỨNG TỔNG NHU CẦU CHO KHU VỰC QUY HOẠCH.
 - THAM THẢO THEO QUY HOẠCH CHUNG VỀ HƯỚNG CÁC TUYẾN CÁP CHUNG VÀ SẴN ĐÙNG CÁC TUYẾN CÁP KẾT NỐI TỪ TUYẾN CÁP QUY HOẠCH CHUNG ĐẾN KHU VỰC QUY HOẠCH.



ĐY BAN ANH HỮU TỈNH MẠCH : RUM MACH.

ĐƠN VỊ: _____ NGÀY: _____

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 (ORGAN AUTHORITY)
 HỢP ĐỒNG THẨM ĐỊNH HỒ SƠ KHÁNH THẠNH HẠNG LƯỢNG CHẤT LƯỢNG
 (CONTRACT FOR THE REVIEW OF THE QUALITY OF THE CONSTRUCTION PROJECT)

KẾM THEO VÀNG SƠN SỐ _____ NGÀY _____ THÁNG _____ NĂM 2022

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUẢN HOẠCH:
(Planning and Control Committee)
Hàng Hải 18, Hà Nội và Bộ Tài Chính Phủ Lũng Kênh

Ngày thực hiện báo cáo: ngày tháng năm 2023

CÔNG THỨC - ĐÁP ÁN:

QUY HOẠCH PHÂN CHIA TỶ LỆ LƯƠNG PHÂN KINH TẾ CÁC PHƯƠNG XÁC
PHÂN CHIA XÃ HỘI, PHÂN CHIA XÃ HỘI VÀ PHÂN CHIA PHÂN CHIA
THỜI QUÝ HOẠCH CHIA XÃ HỘI LƯƠNG PHÂN. THỜI HOẠCH

Tên sản phẩm:

(00400-3-4)(1-4-00)

LÂM SÀNG TỔNG HỢP BƯỞNG DÂY KÉO CHÉO CẤP KỸ THUẬT

[illegible]

CHUYÊN ĐỀ DẠY HỌC :



TASLIMA ISLAM TASHU

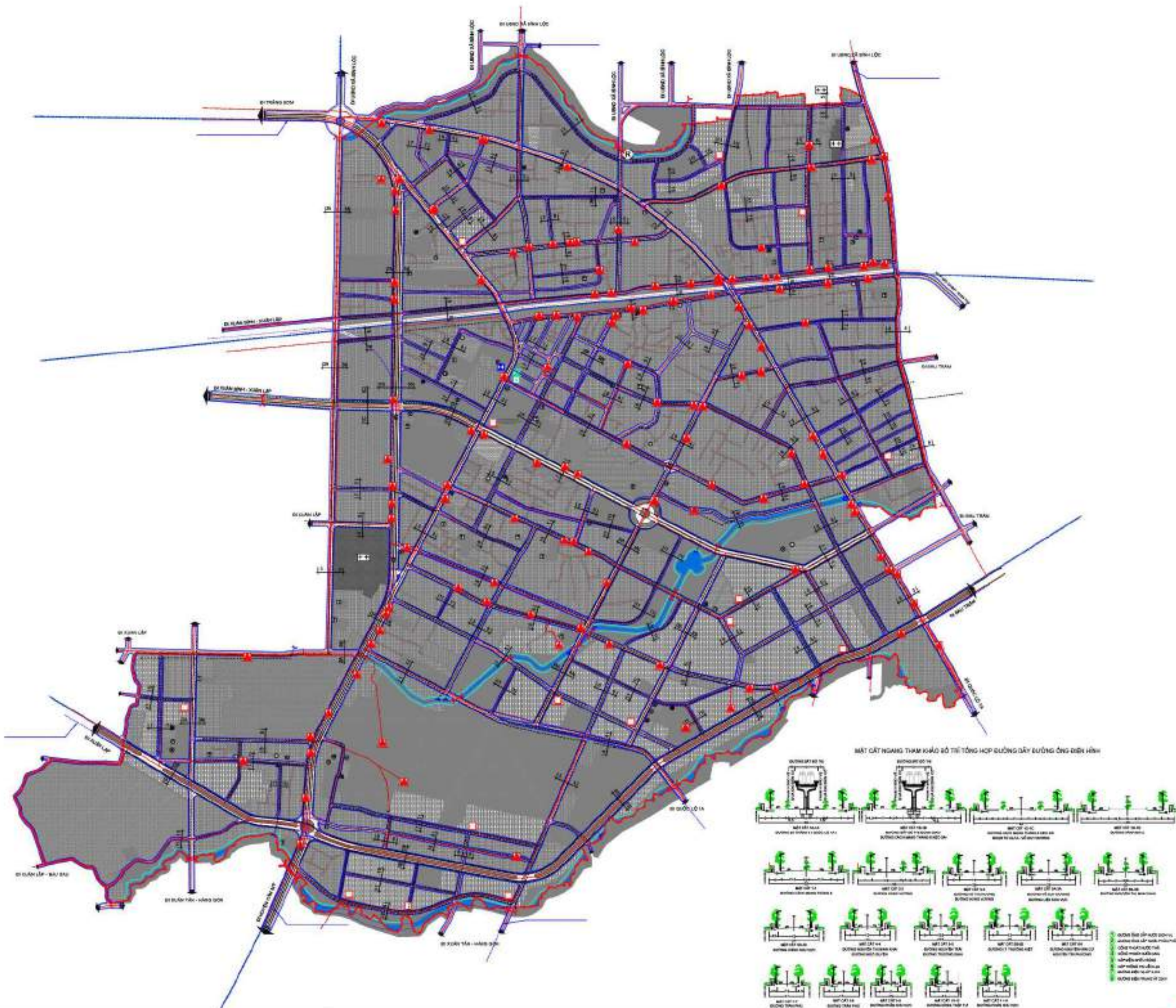
NIKKEN NIKKEN SECURITIES LTD
3-14-1 Minami-Shinjuku, Tokyo 160-8517, J.

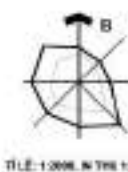
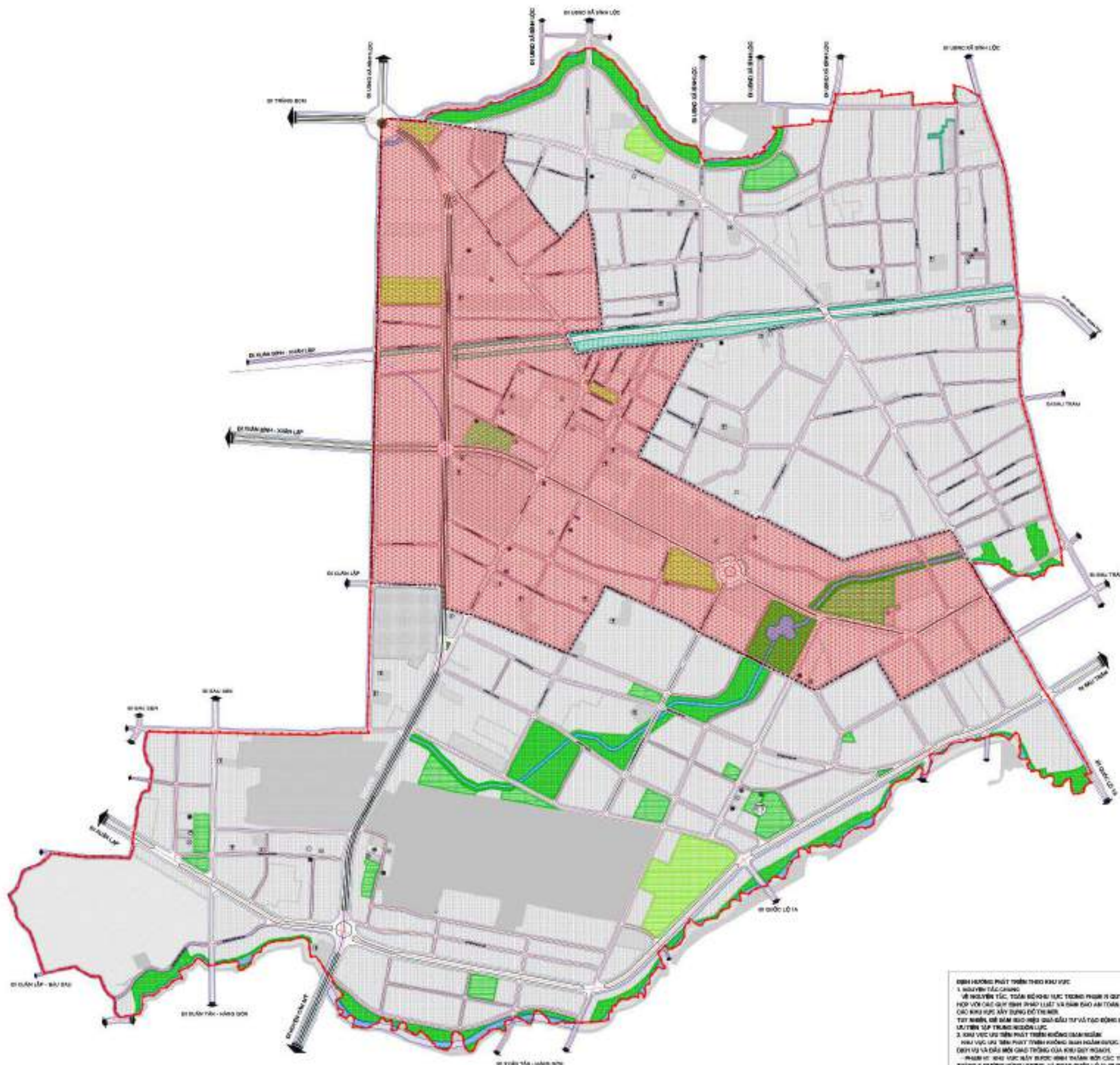
QUẢN ĐỐC
(CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG)

CÔNG TY CỔNG NƯỚC VIỆT NAM
 360/1 TR. 1 - PH. KH. PHƯỚC HẢI - Q. BÌNH THẠNH - TP. HCM
 PHÒNG QUẢN LÝ - QUẢN LÝ - TRUYỀN THÔNG
 ĐT: 08.35471234 - FAX: 08.35471235

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

WILLIAM EDWARD HOPKINS ON JUNG'S DAS ITSELF





TỈ LỆ: 1:2000, N TH 1:5000

CHỈ CHỮ:

	BIÊN GIỚI QUY HOẠCH
	BIÊN GIỚI XÃ PHƯỜNG
	KHU VỰC DỰ KIẾN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGƯỜI
	CHỖ XÂY DỰNG
	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ
	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG NẠM CHẾ
	ĐẤT CÂY XANH CHUYỂN DỤNG
	MẶT NƯỚC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HẸM THỰC DUYỆT SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HẸM THỰC DUYỆT SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HẸM THỰC DUYỆT SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023

CÔNG TRÌNH - QUẢN LÝ:
QUY HOẠCH PHÂN BỐ TỶ LỆ 1:5000 PHÂN BỐ TỶ LỆ CÁC PHƯỜNG, QUẬN, HUYỆN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VÀ PHƯỜNG, QUẬN, HUYỆN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TÊN DAN VẼ:
QUY HOẠCH PHÂN BỐ TỶ LỆ 1:5000 PHÂN BỐ TỶ LỆ CÁC PHƯỜNG, QUẬN, HUYỆN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUẢN LÝ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGƯỜI

NOI DUNG	CHUYÊN GIA	TỶ LỆ	NGÀY
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN A	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN B	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN C	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN D	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN E	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN F	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN G	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN H	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN I	1:5000	...
THIẾT KẾ	NGUYỄN VĂN J	1:5000	...

QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TANAKA WATARU

NIKKEN **NIKKEN SEKKO LTD**

3-1-1 Minami Shinjuku, Tokyo 160-8577, Japan

QUẢN LÝ:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUẢN LÝ:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUẢN LÝ:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUẢN LÝ:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUẢN LÝ:
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

QUY HOẠCH PHÂN BỐ TỶ LỆ 1:5000 PHÂN BỐ TỶ LỆ CÁC PHƯỜNG, QUẬN, HUYỆN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI

2. NỘI DUNG VÀ PHẠM VI

3. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

4. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

5. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

6. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

7. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

8. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

9. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

10. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

11. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

12. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

13. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

14. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

15. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

16. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

17. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

18. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

19. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

20. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

21. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

22. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

23. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

24. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

25. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

26. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

27. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

28. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

29. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

30. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

31. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

32. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

33. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

34. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

35. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

36. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

37. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

38. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

39. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

40. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

41. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

42. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

43. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

44. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

45. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

46. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

47. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

48. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

49. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

50. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

51. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

52. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

53. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

54. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

55. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

56. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

57. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

58. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

59. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

60. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

61. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

62. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

63. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

64. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

65. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

66. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

67. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

68. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

69. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

70. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

71. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

72. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

73. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

74. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

75. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

76. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

77. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

78. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

79. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

80. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

81. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

82. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

83. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

84. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

85. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

86. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

87. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

88. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

89. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

90. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

91. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

92. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

93. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

94. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

95. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

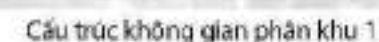
96. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

97. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

98. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

99. PHẠM VI VÀ PHẠM VI

100. PHẠM VI VÀ PHẠM VI



Định hướng thiết kế đô thị cho các trục chính đô thị



File: 12000, 94 Title: 10000

CO-CLEANING TARGET:

© 2000 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

HỌ TÊN QUÂN QUẢN SỐ _____ NGÀY _____ NĂM 2023

CƠ QUAN THAM QUẢN:
 BAN AN TOÀN QUỐC GIA
 HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH VẤN ĐỀ THUẬN HỢP LỢI ĐỐI THƯƠNG
 (Hội đồng thẩm định vấn đề thuận lợi đối thương)

HỌ TÊN VÀ SỐ QUÂN: _____ NGÀY _____ THÁNG _____ NĂM 2023

ĐỐI QUẢN TẾ CHỨC LẬP QUẢN HỒN:
 PHẠM THỊ THUYẾT (0903 611 111)
 PHÒNG KINH ĐOÁN - NHÀ TẮNG LÁNH TỈNH THUYÊN PHỐ LỘN KINH

Hội đồng Văn bản số ngày tháng năm 2008

CÔNG THỨC - ĐƠN VỊ:
(Phân tích và giải thích công thức và đơn vị)

ĐẠI HỌC QUỐC GIA VIỆT NAM
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC TỰ NHIÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC ĐẤT VÀ NƯỚC
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

TÊN QUẢN LÝ:
(NAME: FIRST-NAME)

THAT RESOLUTION

SÂN VẬT CHẤT (GROUP)	GROUP (AG)	TY LỆ (PT)	NGÀY (DATE)
THIẾT KẾ (DESIGN)	LEON SATOHI		
CHỦ THIẾT KẾ (DESIGN OWNER)	WATAMBE KAZUO		
CHỦ THẠM (DESIGN APPROVER)	TAKASHI MATSUURA		
CHỦ THẠM (DESIGN APPROVER)	TR. KTS. LUYỆN THIÊN GIANG		
QL KỸ THUẬT	OTOMO TAKESHI		

CHUYÊN ĐỀ

100

TANAKA WATARU

NIKKEN NIKKEN SECURITIES LTD.
3-16-1 Sakuragaoka, Chiyoda-ku, Tokyo 100-4711, Jpn.
Tel: 03-5561-0000

ĐIỂM ĐÓC:

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ BẮT DƯNG ACQUA VIỆT
 ĐƠN VỊ SẢN SẴN BẮT DƯNG ACQUA VIỆT
 PHÒNG TRƯNG BẮC - QUẬN CẦU GIẤY - THÀNH PHỐ HÀ NỘI
 WWW.BDVACQUA.COM - 090 300 0000

© 2002 Wiley Periodicals, Inc. All rights reserved. This journal is registered at the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Organizations in the USA who are also registered with the Copyright Clearance Center may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of US copyright law) subject to payment to CCC of the per copy fee of \$12.00. This consent does not extend to multiple copying for promotional or commercial purposes. ISI Tear Sheet Service, 3501 Market Street, Philadelphia, PA 19104, USA, is authorized to supply single copies of separate articles for private use only. Organizations authorized by the Copyright Licensing Agency may also copy material subject to the usual conditions. For all other use, permission should be sought from Wiley Periodicals, Inc., 605 Third Avenue, New York, NY 10158, USA.

DATA RELEASE KEYWORD



Nơi giao giữa trục chính Đông Tây và trục chính Bắc Nam bố trí trung tâm thương mại dịch vụ quy mô lớn, bố trí bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu đi đến bằng phương tiện cá nhân, góp phần hạn chế phương tiện đi vào trong khu vực ngoài đường trục chính.



Tăng cường không gian chức năng văn hóa – thể thao tại khu vực trung tâm đô thị để thu hút các hoạt động của cư dân, mang lại sự năng động cho đô thị.



Định hướng thiết kế đô thị cho các khu vực trung tâm trọng yếu của phân khu



Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan tại trung tâm phức hợp thương mại dịch vụ tại nút giao giữa trục chính Đông Tây và trục chính Bắc Nam



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh			
HẾT THỜI QUẢN LÝ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Chức năng: Thẩm định dự án đầu tư xây dựng)			
HẾT THỜI QUẢN LÝ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Chức năng: Tổ chức lập quy hoạch)			
HẾT THỜI QUẢN LÝ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2024			
LỜI THƯ GIỚI THIỆU: Dự án quy hoạch xây dựng khu vực trung tâm thương mại dịch vụ tại nút giao giữa trục chính Đông Tây và trục chính Bắc Nam, thuộc địa bàn quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.			
TÊN ANH VĂN: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ			
SẢN VẼ CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH	TITLE PAGE	NGÀY ... THÁNG ... NĂM 2023
THIẾT KẾ	LEON KHUAT		
CHỦ YẾU	WATANA KACIE		
CHỦ NHẬN	TAMAKA WATARI		
CHỦ NHẬN	TE. KTS. LƯƠNG THÁI CÔNG		
CHỦ NHẬN	CHUONG THANGHAI		
CHẤM DẤU ĐIỀU HÀNH: (Chức năng: Điều hành)			
TAMAKA WATARI			
NIKKEN NIKKEN SANGKI LTD 1-1-1 Nishi-Shinjuku, Nishi-Shinjuku-Ku, Tokyo 163-0292, Japan Tel: +81-3-5361-1111			
CHẤM DẤU: (Chức năng: Chấm dấu)			
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM 10/10/2023			



Định hướng phát triển công viên mới phía Nam thành không gian mở với chức năng hỗn hợp đa dạng



Định hướng phát triển không gian ven sông suối gắn kết và nâng cao giá trị các khu vực lân cận



Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan đô thị phát huy cây xanh và mặt nước tại khu vực ven suối



Tỷ lệ 1:2000, N 1000

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

HỆ THỐNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH KỸ THUẬT VÀ CÔNG NGHỆ

HỆ THỐNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH KỸ THUẬT VÀ CÔNG NGHỆ

HỆ THỐNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

LỜI MỞ ĐẦU
ĐIỀU KIỆN THIẾT KẾ

TÊN SẢN PHẨM

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

SẢN PHẨM	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ
THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ
THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ
THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ	THIẾT KẾ

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)

Ghi chú: (nếu có)