



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



THUYẾT MINH TÓM TẮT

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000

PHÂN KHU ĐẠI PHƯỚC 1

KHU ĐÔ THỊ THÔNG MINH VEN SÔNG, KHOA HỌC VÀ ĐỔI MỚI
SÁNG TẠO TẠI XÃ ĐẠI PHƯỚC, TỈNH ĐỒNG NAI

(Hồ sơ phục vụ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các đơn vị liên quan và chỉ có giá trị pháp lý khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt)



Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2026

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG, BIỂU	iv
DANH MỤC HÌNH ẢNH	v
PHẦN I. MỞ ĐẦU	1
PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	8
Chương I. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG.....	8
1.1. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên.....	8
1.1.1. Phân tích vị trí – vai trò	8
1.1.2. Địa hình, địa chất.....	8
1.1.3. Đặc điểm thủy văn.....	9
1.1.4. Khí hậu	10
1.1.5. Đánh giá tác động của biến đổi khí hậu.....	11
1.2. Hiện trạng dân số, lao động	12
1.3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội.....	13
1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	13
1.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	14
1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường	15
1.4.1. Hiện trạng giao thông	15
1.4.2. Môi trường	15
1.4.3. Hiện trạng cấp nước.....	15
1.4.4. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang	16
1.4.5. Hiện trạng môi trường.....	17
1.4.6. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng, viễn thông	20
1.5. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trong phạm vi quy hoạch	21
1.5.1. Hiện trạng các dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đang triển khai	21
1.5.2. Nguyên tắc ứng xử đối với các dự án.....	22
1.6. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.....	23
1.6.1. Ma trận SWOT.....	23
1.6.2. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.....	24
Chương II. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	26
2.1. Xác định mục tiêu phát triển	26
2.2. Yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch cấp trên tác động đến khu vực lập quy hoạch phân khu.....	26
2.2.1. Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ.....	26
2.2.2. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai.....	27
2.3. Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực và xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	27
2.3.1. Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực được lập quy hoạch phân khu	27
2.3.2. Xác định quy mô dân số và đất đai.....	27
2.3.3. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	29
Chương III. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC	33
3.1. TẦM NHÌN, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN VÀ PHÂN KHU CHỨC NĂNG.....	33
3.1.1. Tầm nhìn.....	33
3.1.2. Các chiến lược phát triển.....	33

3.1.3. Phân khu chức năng đô thị	39
3.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU	40
3.2.1. Nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.....	40
3.2.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).....	42
3.2.3. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc các đơn vị ở.....	51
3.2.4. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên.....	52
3.2.5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực).....	52
3.3. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	54
3.3.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể.....	55
3.3.2. Quy định chung.....	55
3.3.3. Cảnh quan đô thị dọc các trục không gian chính.....	57
3.3.4. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm	58
3.3.5. Các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố.....	64
Chương IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT	66
4.1. Quy hoạch giao thông	66
4.1.1. Cơ sở thiết kế.....	66
4.1.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	66
4.1.3. Nguyên tắc thiết kế	66
4.1.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông	66
4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	69
4.2.1. Cơ sở thiết kế.....	69
4.2.2. Nguyên tắc thiết kế	69
4.2.3. Giải pháp san nền.....	69
4.2.4. Giải pháp thoát nước mưa.....	70
4.2.5. Tính toán thủy lực.....	70
4.2.6. Khái toán kinh phí	72
4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước.....	72
4.3.1. Cơ sở thiết kế.....	72
4.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước	72
4.3.3. Nguồn nước	73
4.3.4. Mạng lưới đường ống.....	74
4.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, nghĩa trang	74
4.4.1. Căn cứ quy hoạch.....	74
4.4.2. Nguyên tắc thiết kế:	74
4.4.3. Tiêu chuẩn và dự báo nước thải.....	75
4.4.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải	75
4.4.5. Quản lý chất thải rắn.....	76
4.4.6. Nghĩa trang.....	76
4.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng.....	76
4.5.1. Cơ sở thiết kế.....	77
4.5.2. Phụ tải điện.....	77
4.5.3. Nguồn điện.....	77
4.5.4. Định hướng quy hoạch	77
4.5.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí	78
4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....	79
4.6.1. Tiêu chuẩn áp dụng	79
4.6.2. Dự kiến nhu cầu.....	79
4.6.3. Nguồn và cơ sở thiết kế	79

4.6.4. Giải pháp quy hoạch	79
4.6.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí	81
4.7. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.....	82
4.7.1. Cơ sở thiết kế.....	82
4.7.2. Bố trí các đường ống kỹ thuật.	82
Chương V. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	83
5.1. Diễn biến các vấn đề môi trường trọng tâm của quy hoạch	83
5.1.1. Môi trường nước	83
5.1.2. Môi trường đất	84
5.1.3. Môi trường khí.....	84
5.1.4. Hệ sinh thái và đa dạng sinh học	84
5.1.5. Biến đổi khí hậu và tai biến thiên nhiên	84
5.1.6. Diễn biến môi trường khi thực hiện theo quy hoạch	85
5.1.7. Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt	87
5.2. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.....	88
5.2.1. Giải pháp quy hoạch	89
5.2.2. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất	91
5.2.3. Giải pháp bảo tồn hệ sinh thái và thích ứng với thiên tai, BĐKH	91
5.2.4. Giải pháp cơ chế, chính sách	92
5.2.5. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.	92
Chương VI. DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	94
6.1. Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch.....	94
6.1.1. Đối với các công trình hạ tầng cấp vùng	94
6.1.2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung	94
6.1.3. Đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế.....	95
6.2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.....	95
6.2.1. Cơ chế huy động vốn đầu tư.....	95
6.3. Giải pháp về nguồn lực thực hiện	96
6.3.1. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách.....	96
6.3.2. Nguồn vốn tín dụng Nhà nước.....	97
6.3.3. Vốn đầu tư của người dân	97
6.3.4. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư	97
6.3.5. Huy động vốn qua hệ thống ngân hàng.....	97
6.3.6. Giải pháp về nguồn nhân lực	98
6.4. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.....	98
6.4.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:	99
6.4.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội:	99
PHẦN III. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ	101

DANH MỤC BẢNG, BIỂU

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2024	13
Bảng 2. Kết quả khảo sát tại một số rạch : rạch Miếng, Rạch Miễu, rạch Cầu Kê, Đồng Nai, Nhà Bè.....	18
Bảng 3. Kết quả khảo sát khu vực sông Đồng Nai (vị trí phà Cát Lái).	18
Bảng 4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu	30
Bảng 5. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu.....	31
Bảng 6. Thống kê quy mô các đơn vị ở.....	51
Bảng 7. Thống kê quy hoạch sử dụng đất toàn khu	53
Bảng 8. Thống kê sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp.....	54
Bảng 9. Thống kê sử dụng đất trong các khu đất đô thị du lịch	Error! Bookmark not defined.
Bảng 10. Bảng thống kê giao thông và khái toán kinh phí	67
Bảng 11. Thống kê khối lượng san nền.....	69
Bảng 12. Bảng khai toán kinh phí thoát nước mưa	72
Bảng 13. Tổng hợp nhu cầu dùng nước.....	73
Bảng 14. Dự báo lưu lượng thoát nước thải.....	75
Bảng 15. Nhu cầu thông tin liên lạc	79
Bảng 16. :Hệ thống thông tin liên lạc.....	81
Bảng 17. Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm đô thị.....	86
Bảng 18. Tải lượng ô nhiễm tính theo lưu lượng nước thải sinh hoạt 36.500 m ³ /ngày,	87
Bảng 19. Hệ số phát thải bụi trong xây dựng	88
Bảng 20. Dự báo độ ồn phát sinh từ hoạt động thi công đường theo khoảng cách.....	88
Bảng 21. Một số các quy định cụ thể đối với công tác quản lý và BVMT.....	89
Bảng 22. Quan trắc, kiểm soát môi trường.....	92
Bảng 23. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư.....	99

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Sơ đồ vị trí, phạm vi khu đất lập quy hoạch trong Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045.....	5
Hình 2. Vị trí khu vực lập quy hoạch trên nền ảnh vệ tinh.....	5
Hình 3. Vị trí khu vực lập quy hoạch trong cấu trúc không gian của quy hoạch chung	6
Hình 4. Hiện trạng địa hình khu vực trong đô thị Nhơn Trạch.....	9
Hình 5. Hiện trạng thủy văn	10
Hình 6. Dự báo phạm vi ngập cực đoạn tại TP. HCM và vùng lân cận đến năm 2050	11
Hình 7. Bản đồ độ sâu ngập lụt lớn nhất khu vực Nhơn Trạch, KB Địa hình hiện trạng, biên (Q xả 10%, Mưa 10%, Triều cường + NBD do bão cấp 9).....	12
Hình 8. Hiện trạng sử dụng đất	13
Hình 9. Rà soát tình trạng thực hiện dự án.....	Error! Bookmark not defined.
Hình 10. Vị trí khu vực trong tiểu vùng trung tâm của vùng Đông Nam Bộ.....	26
Hình 11. Bối cảnh địa hình – thủy văn.....	33
Hình 12. Cấu trúc các đơn vị ở.....	51
Hình 13. Tổng hợp phụ tải điện của khu vực quy hoạch như sau:	77
Hình 14. Mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động.....	81

PHẦN I. MỞ ĐẦU

1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

Xã Đại Phước hiện nay là một trong ba đơn vị hành chính cấp xã, thuộc phạm vi đô thị mới Nhơn Trạch; được hình thành từ 04 xã: Đại Phước, Phú Hữu, Phú Đông và Phước Khánh kể từ ngày 01/7/2025, theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai. Xã Đại Phước nằm ở phía Tây Nam đô thị mới Nhơn Trạch, giữ vai trò là cửa ngõ chiến lược kết nối vùng phía Tây Nam tỉnh Đồng Nai với hệ thống giao thông quốc gia và vùng. Trên địa bàn có nhiều tuyến hạ tầng giao thông trọng điểm như cầu Phú Mỹ 2, cầu Cát Lái, cầu Phước Khánh, cao tốc Bến Lức – Long Thành,... tạo điều kiện đặc biệt thuận lợi cho việc kết nối đa hướng giữa Nhơn Trạch với TP. Hồ Chí Minh, Tây Ninh, khu vực cảng Cát Lái, đồng thời mở ra không gian phát triển kinh tế – đô thị mới về phía Tây Nam.

Trong cơ cấu nội tại, phân khu Đại Phước 1 được xác định là khu vực trung tâm động lực của xã và toàn đô thị mới Nhơn Trạch, nằm tại vị trí cửa ngõ và giao thoa giữa giữa các trục liên kết vùng và khu chức năng chiến lược, tiếp giáp sông Đồng Nai. Với vị thế đó, khu vực Đại Phước 1 không chỉ có vai trò hạt nhân phát triển không gian đô thị - khoa học và đổi mới sáng tạo mà còn được xem là điểm kích hoạt quan trọng trong tiến trình đô thị hóa phía Tây đô thị mới Nhơn Trạch và hành lang sông Đồng Nai.

Sau quá trình sáp nhập hành chính và thực hiện mô hình chính quyền hai cấp, yêu cầu về điều chỉnh, rà soát và hoàn thiện hệ thống quy hoạch trở nên cấp thiết nhằm đảm bảo thống nhất quản lý và định hướng phát triển không gian. Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18/7/2025 nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong công tác lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với các khu vực hình thành đô thị sau sắp xếp đơn vị hành chính. Thực hiện nghị quyết trên, UBND tỉnh Đồng Nai đã chỉ đạo triển khai quy hoạch tại 25% tổng số đơn vị hành chính cấp xã, trong đó xã Đại Phước và cụ thể phân khu Đại Phước 1 được lựa chọn là khu vực động lực có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 song song với điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045, đồng thời hoàn thiện cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đầu tư xây dựng, và thu hút nguồn lực phát triển đô thị.

Theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 đang trình thẩm định, phân khu Đại Phước 1 được định hướng phát triển trở thành khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo gắn với hành lang kinh tế TP. Hồ Chí Minh – Nhơn Trạch – Long Thành với chức năng chính như: Khu văn hóa thể dục thể thao và thương mại dịch vụ cấp vùng và đô thị; Khu đô thị du lịch, đô thị sinh thái; Khu công viên chuyên đề; Khu đổi mới sáng tạo, cùng các khu hỗn hợp, khu ở,.. Tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư, phát triển đô thị tập trung.

Từ các lý do nêu trên, việc lập quy hoạch phân khu Đại Phước 1 tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai là yêu cầu cấp thiết nhằm tạo cơ sở pháp lý cho quản lý đầu tư, xây dựng và phát triển đô thị, đồng thời định hướng phát triển không gian phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045 đang trình thẩm định. Đây là

bước triển khai quan trọng, góp phần giúp xã Đại Phước và đô thị mới Nhơn Trạch nói chung khẳng định vị thế mới, phát triển kinh tế – xã hội và thúc đẩy phát triển bền vững.

2. CƠ SỞ, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Các cơ sở pháp lý chung

- Luật Kiến trúc ngày 16 tháng 06 năm 2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13, ngày 25 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13, ngày 25 tháng 05 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính và Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13;
- Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.
- Nghị định số 164/2018/NĐ-CP ngày 21/12/2018 của Chính phủ về kết hợp quốc phòng với kinh tế – xã hội và kinh tế – xã hội với quốc phòng.
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một

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

2.2. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành có liên quan khác;

2.3. Các cơ sở pháp lý có liên quan

- Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;
- Quyết định 455/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định 586/QĐ-TTg ngày 3 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định 862/QĐ-TTg ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 (về hạ tầng kỹ thuật và khu công nghiệp);
- Quyết định 1402/QĐ-TTg ngày 16 tháng 1 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển, bến cảng, cầu cảng, bến phao, khu nước, vùng nước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết 09-NQ/TU ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đồng Nai về phát triển đô thị Nhơn Trạch đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040;
- Quyết định 5367/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 60/2022/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy định quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;
- Thông báo số 120/TB-UBND ngày 12/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Kết luận của đồng chí Hồ Văn Hà – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch cấp xã trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
- Văn bản số 154/TB-UBND ngày 25 tháng 08 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Võ Tấn Đức tại buổi làm việc nghe báo cáo đề xuất phương án quy hoạch xây dựng tại các xã: Nhơn Trạch, Đại Phước, An Phước;
- Văn bản 3983/UBND-KTN ngày 26 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh về việc Xử lý kiến nghị lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu thuộc phạm vi đô thị mới Nhơn Trạch phục vụ đấu thầu, đấu giá phát triển kinh tế xã hội;

- Thông báo số 163/TB-SoXD ngày 08 tháng 09 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Xử lý một số nội dung liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn đô thị mới Nhơn Trạch;
- Căn cứ Biên bản kết luận hội đồng thẩm định số 42/BB-HĐTĐQH XD ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng về Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Đại Phước 1 - Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ Quyết định số /QĐ-UBND ngày ... tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Đại Phước 1 - Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai;

2.4. Các nguồn tài liệu, số liệu

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

2.5. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 phục vụ công tác lập quy hoạch phân khu;
- Các bản đồ địa chính trên địa bàn;
- Các bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn;
- Các bản đồ thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn.

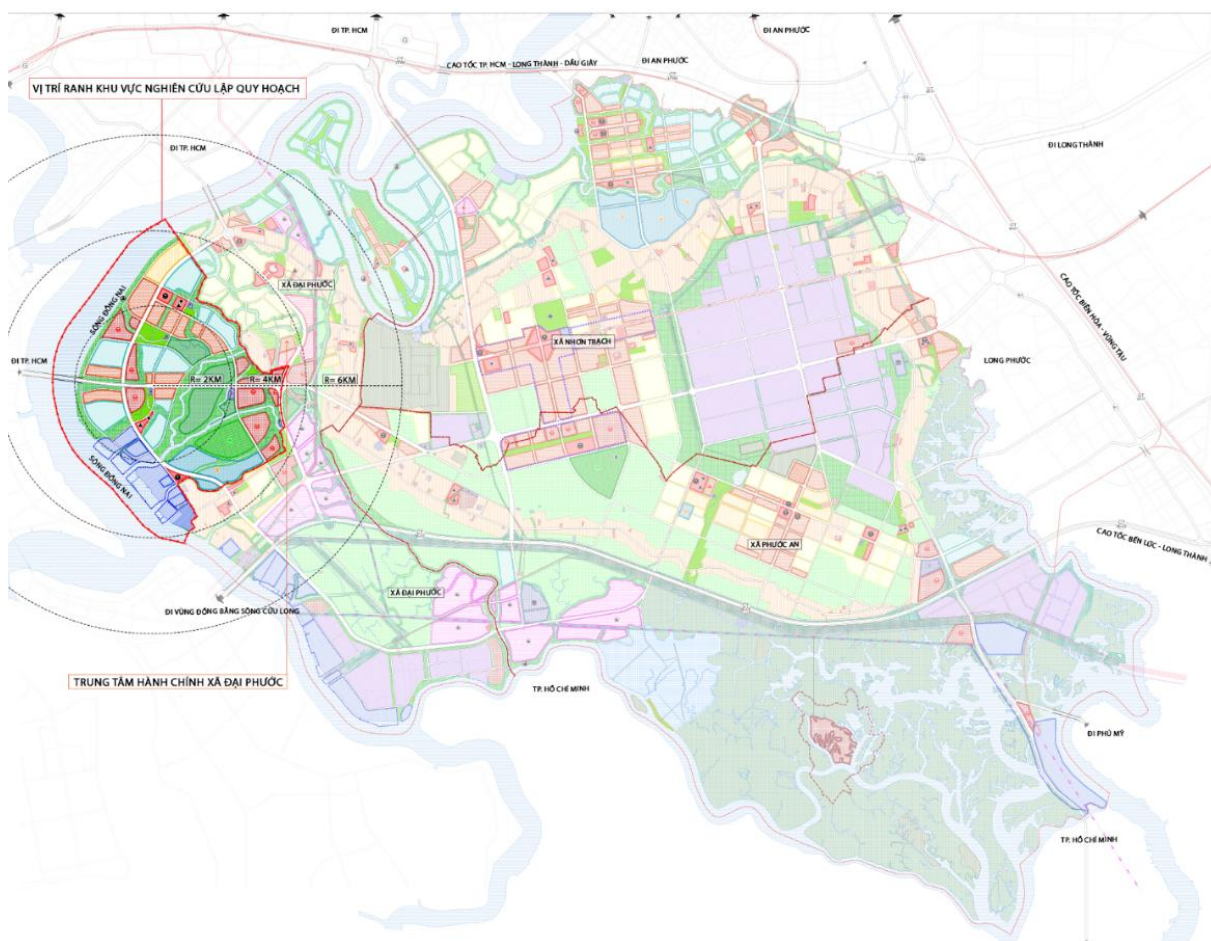
3. LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH

3.1. Xác định vị trí

Theo Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025. Trong đó, quy định sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã Đại Phước, Phú Hữu, Phú Đông và Phước Khánh thành xã mới có tên gọi là xã Đại Phước.

Khu vực lập quy hoạch phân khu Đại Phước 1 thuộc phạm vi xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai. Phạm vi khu vực nghiên cứu:

- Phía Đông: giáp đường Cát Lái (quy hoạch);
- Phía Tây: giáp sông Đồng Nai;
- Phía Đông Bắc: giáp sông Ông Chuốt; sông Cầu Tàu và phân khu Đại Phước 2;
- Phía Nam: giáp rạch Tắc Miếu, rạch Ông Mai và Phân khu Đại Phước 3;



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

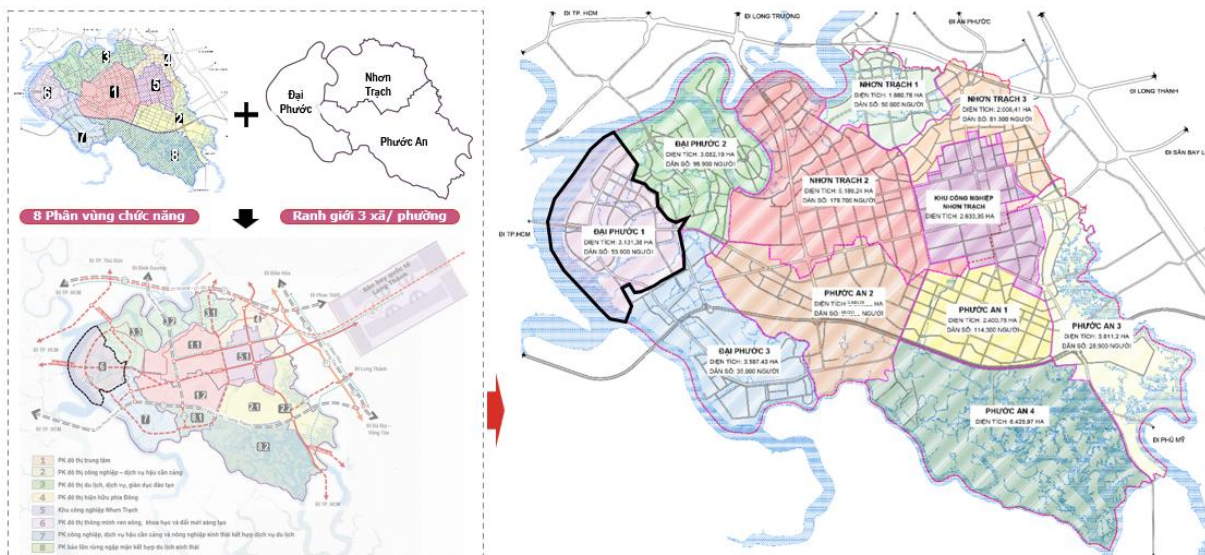


Hình 2. Vị trí khu vực lập quy hoạch trên nền ảnh vệ tinh

3.2. Cơ sở xác định ranh giới lập quy hoạch

Theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045 đang trình thẩm định, không gian Đô thị mới Nhơn Trạch (gồm 3 khu vực Phước An; Nhơn Trạch; Đại Phước) được tổ chức bởi “8 phân vùng - 3 khu vực - 05 trục kết nối - 01 hành lang phát triển mới”. Trong đó, 08 phân vùng phát triển bao gồm: (1) Phân vùng đô thị trung tâm; (2) Phân vùng đô thị công nghiệp – dịch vụ hậu cần cảng; (3) Phân vùng đô thị du lịch, dịch vụ và giáo dục đào tạo; (4) Phân vùng đô thị cửa ngõ phía Đông; (5) Phân vùng KCN Nhơn Trạch; (6) Phân vùng đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo; (7) Phân vùng công nghiệp, dịch vụ hậu cần cảng và nông nghiệp sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch; (8) Phân vùng bảo tồn rừng ngập mặn kết hợp du lịch sinh thái.

Từ 8 phân vùng chức năng phân khu thành 13 phân vùng/ tiểu phân vùng phù hợp cho 3 khu vực: Nhơn Trạch, Phước An, Đại Phước. Phân khu Đại Phước 1 được hình thành từ phân khu 6 – khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo, là một trong 3 phân khu trọng điểm của toàn đô thị mới Nhơn Trạch.



Hình 3. Vị trí khu vực lập quy hoạch trong cấu trúc không gian của quy hoạch chung

3.3. Quy mô diện tích lập quy hoạch

Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 3.131,38 ha;

4. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU QUY HOẠCH

4.1. Quan điểm lập quy hoạch

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

Kế thừa các định hướng cơ bản, các nội dung chính của quy hoạch cấp trên và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan; đồng thời gắn kết với không gian đô thị mới Nhơn Trạch và khu vực lân cận.

Phát triển đồng bộ và cân bằng các chức năng đô thị, bao gồm: Khu văn hóa thể dục thể thao và thương mại dịch vụ cấp vùng và đô thị; Khu đô thị du lịch, đô thị sinh thái;

Khu công viên chuyên đề; Khu đổi mới sáng tạo, cùng các khu hỗn hợp, khu ở,.. nhằm hình thành cấu trúc chức năng hài hòa giữa các khu vực. Đồng thời, xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội một cách đồng bộ, bảo đảm tính liên kết, thống nhất và nâng cao chất lượng sống đô thị.

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

4.2. Mục tiêu lập quy hoạch

Xây dựng khu vực Đại Phước 1 trở thành khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo, có vai trò động lực thúc đẩy kinh tế - xã hội của xã Đại Phước nói riêng và đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai nói chung.

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

Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng; đồng thời, là công cụ quản lý xây dựng, kiểm soát phát triển không gian đô thị trên địa bàn xã Đại Phước theo định hướng quy hoạch được duyệt.

5. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

5.1. Tính chất

- Là Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo.

5.2. Chức năng

- Khu thương mại dịch vụ cấp vùng và đô thị; Văn hóa - thể dục thể thao cấp vùng và cấp đô thị; khu dịch vụ công cộng đô thị;
- Khu đô thị du lịch, đô thị sinh thái; Khu hỗn hợp; khu ở ở phát triển mới;
- Khu công viên chuyên đề văn hóa – đổi mới sáng tạo (*văn hóa giải trí, văn hóa lịch sử, văn hóa khoa học công nghệ, ...*);
- Khu đổi mới sáng tạo;

PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

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

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

1.1.1. Phân tích vị trí – vai trò

Xã Đại Phước là một trong ba đơn vị hành chính thuộc đô thị mới Nhơn Trạch, nằm trên hành lang sông Đồng Nai, tại cửa ngõ Tây Nam của tỉnh Đồng Nai và giữ vai trò đầu mối kết nối chiến lược giữa TP. HCM - Nhơn Trạch – Long Thành; Hưởng lợi trực tiếp từ các dự án hạ tầng trọng điểm như cầu Phú Mỹ 2, cầu Cát Lái, cầu Phước Khánh, Vành Đai 3 – TP. HCM và cao tốc Bến Lức – Long Thành, tạo năng lực kết nối đa phương thức và mở ra dư địa phát triển đô thị – kinh tế quan trọng cho toàn vùng Tây Nam tỉnh Đồng Nai;

Phân khu Đại Phước 1 là khu vực đô thị hóa quan trọng ở phía Tây Nam đô thị mới Nhơn Trạch, nằm trên hành lang phát triển TP. HCM – Nhơn Trạch – sân bay quốc tế Long Thành thông qua cầu Phú Mỹ 2, QL25C. Giữ vai trò hạt nhân và trọng điểm phát triển về văn hóa thể dục thể thao, thương mại dịch vụ cấp vùng và đô thị; giáo dục – đào tạo và đổi mới sáng tạo cùng các khu đô thị du lịch, hỗn hợp,... Không gian đô thị phát triển tập trung ven sông Đồng Nai, kết nối từ khu vực phía Nam của TP. Hồ Chí Minh qua cầu Phú Mỹ 2 và kết nối sân bay quốc tế Long Thành, tạo liên kết chặt chẽ, đồng thời thúc đẩy quá trình đô thị hóa của xã Đại Phước nói riêng và đô thị mới Nhơn Trạch, cũng như tỉnh Đồng Nai nói chung.

Nhờ vị trí đặc biệt thuận lợi, phân khu Đại Phước 1 hội tụ đầy đủ điều kiện để trở thành cực phát triển đô thị trọng điểm của đô thị mới Nhơn Trạch và vùng Tây Nam tỉnh Đồng Nai, thúc đẩy các hoạt động giao lưu kinh tế - xã hội giữa tỉnh Đồng Nai và TP. Hồ Chí Minh, nâng cao chất lượng sống và làm việc của người dân;

1.1.2. Địa hình, địa chất

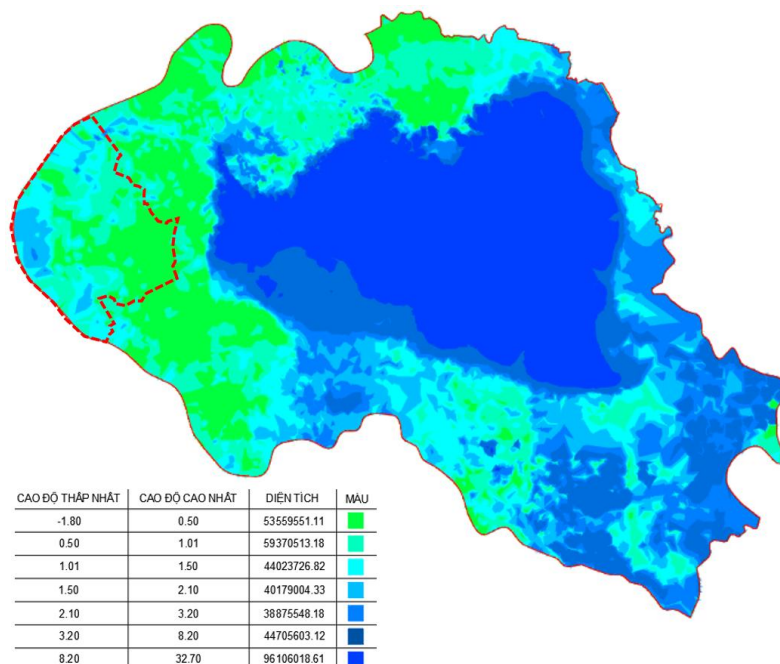
1.1.2.1. Đặc điểm địa hình

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Đại Phước, có địa hình tương đối bằng phẳng, độ gồ ghề nhỏ, cao độ trung bình khoảng +1,8 m đến +3,0 m, dốc nhẹ về phía Tây Nam. Địa hình khu vực chủ yếu là đất bồi tụ mới và đất phù sa cổ, hình thành từ quá trình bồi lắng lâu dài của hệ thống sông Đồng Nai – sông Nhà Bè. Các khu vực ven sông và dọc theo các rạch nhánh như rạch Ruột Ngựa, rạch Bà Lớn, rạch Bà Cua có nền đất yếu, khả năng lún lớn; trong khi các khu vực nằm xa sông hơn (khoảng 0,5–1,0 km) có cao độ cao hơn và nền đất tương đối ổn định. Tại các khu dân cư hiện hữu ở xã Đại Phước, nền đất đã được tôn cao đạt khoảng +2,5 m đến +3,5 m để phục vụ xây dựng nhà ở và hạ tầng kỹ thuật.

Địa hình đô thị Nhơn Trạch nhìn chung có độ dốc nhỏ (dưới 2%), thuận lợi cho bố trí giao thông, khu dân cư và hệ thống thoát nước tự chảy; tuy nhiên, tại các vùng trũng ven kênh rạch vẫn xảy ra tình trạng đọng nước cục bộ trong mùa mưa. Các vị trí gần hành lang thủy vực, nơi dự kiến bố trí móng trụ cầu, cần được khảo sát địa chất chi tiết và áp dụng các giải pháp xử lý nền phù hợp nhằm đảm bảo ổn định công trình.

Bờ sông chủ yếu cấu tạo từ bùn sét pha cát mịn, độ dốc khoảng 6–10%, hiện trạng tương đối ổn định nhờ thảm thực vật tự nhiên và các đoạn kè cứng tại khu dân cư ven

sông. Tuy nhiên, tại một số đoạn bờ tự nhiên chưa được gia cố, đặc biệt là khu vực rạch Ruột Ngựa, vẫn tồn tại nguy cơ xói lở trong mùa mưa lũ, cần được xem xét trong quá trình xây dựng phương án quy hoạch.



Hình 4. Hiện trạng địa hình khu vực trong đô thị Nhơn Trạch

1.1.2.2. Đặc điểm địa chất

Khu vực lập quy hoạch nằm trong vùng đồng bằng hạ lưu sông Đồng Nai, thuộc khu vực chuyển tiếp giữa đất bồi tụ mới ven sông và đất phù sa cổ ổn định hơn. Điều kiện địa chất phân hóa rõ theo khoảng cách đến bờ sông và theo chiều sâu, với nền đất yếu, bão hòa nước tại khu vực ven sông và nền ổn định hơn tại các khu vực xa hành lang thủy vực.

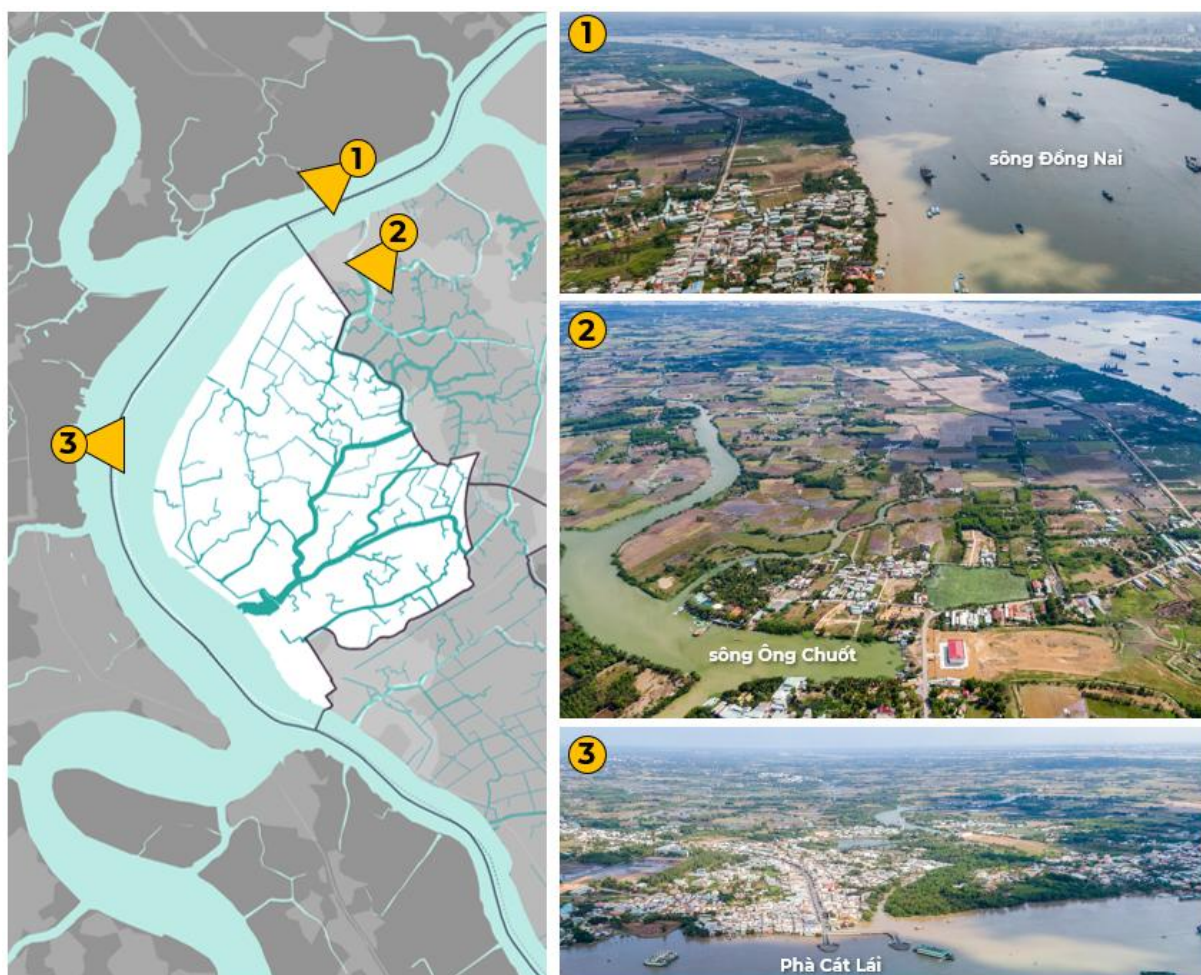
Điều kiện nền đất cho phép phân vùng sử dụng đất theo mức độ thích hợp địa chất: ưu tiên bố trí hạ tầng kỹ thuật, giao thông chính và công trình công cộng tại các khu vực có nền ổn định; hạn chế phát triển công trình xây dựng mật độ cao tại các vùng ven sông, dọc rạch nhánh và khu vực trũng thấp.

1.1.3. Đặc điểm thủy văn

Khu vực lập quy hoạch nằm trong hệ thống lưu vực hạ lưu sông Đồng Nai, thuộc vùng hợp lưu sông Đồng Nai – Nhà Bè – Soài Rạp, chịu tác động trực tiếp của chế độ bán nhật triều không đều kết hợp với lượng mưa lớn theo mùa. Hệ thống sông, kênh rạch đóng vai trò then chốt trong tiêu thoát nước tự nhiên, điều tiết dòng chảy và duy trì cân bằng sinh thái cho khu vực. Với địa hình thấp, bằng phẳng và dốc thoải về phía sông Đồng Nai, hướng dòng chảy chủ đạo thuận theo triều, làm gia tăng mức độ nhạy cảm với ngập lụt khi mưa lớn trùng kỳ triều cường.

Đặc trưng thủy văn khu vực thể hiện sự phân hóa rõ rệt giữa mùa mưa và mùa khô. Trong mùa mưa, lưu lượng và mực nước tăng nhanh, đặc biệt tại các rạch nhánh và đoạn sông Đồng Nai, làm gia tăng nguy cơ ngập cục bộ tại khu vực ven sông. Trong mùa khô, dòng triều chiếm ưu thế, xuất hiện hiện tượng xâm nhập mặn nhẹ vào các kênh rạch ven sông; tuy chưa gây ảnh hưởng đáng kể đến nguồn nước sinh hoạt và sản xuất, nhưng cần được kiểm soát trong dài hạn. So sánh hai bờ sông Đồng Nai cho thấy:

- Khu vực phía TP. HCM chịu ảnh hưởng mạnh của chế độ bán nhật triều không đều từ biển Đông, với biên độ dao động mực nước triều lớn. Mực nước đỉnh triều thường xuất hiện vào khoảng tháng 10–11 hằng năm, với cao độ trung bình khoảng +1,8 m đến +2,2 m, có thể gây tràn bờ hoặc ngập cục bộ tại các khu vực trũng thấp.
- Mực nước chân triều thấp nhất thường xuất hiện vào khoảng tháng 3–4, với giá trị trung bình khoảng -0,8 m đến -1,2 m, làm lộ đáy bùn tại các tuyến rạch và khu vực ven sông. Chế độ triều thể hiện rõ hiện tượng dòng chảy đổi hướng hai lần trong ngày, tác động trực tiếp đến ổn định nền móng công trình và biên độ dao động mực nước ngầm khu vực.
- Khu vực lập quy hoạch có mực nước cao nhất ghi nhận trong năm 2023 đạt khoảng +2,32 m, trong khi mực nước thấp nhất đạt khoảng -1,05 m, tương ứng với biên độ triều khoảng 3,37 m. Đây là điều kiện thủy văn điển hình của vùng hạ lưu sông Đồng Nai, đòi hỏi phát triển đô thị ven sông phải được tính toán ổn định trong điều kiện dao động mực nước lớn và biến đổi theo chu kỳ triều.



Hình 5. Hiện trạng thủy văn

1.1.4. Khí hậu

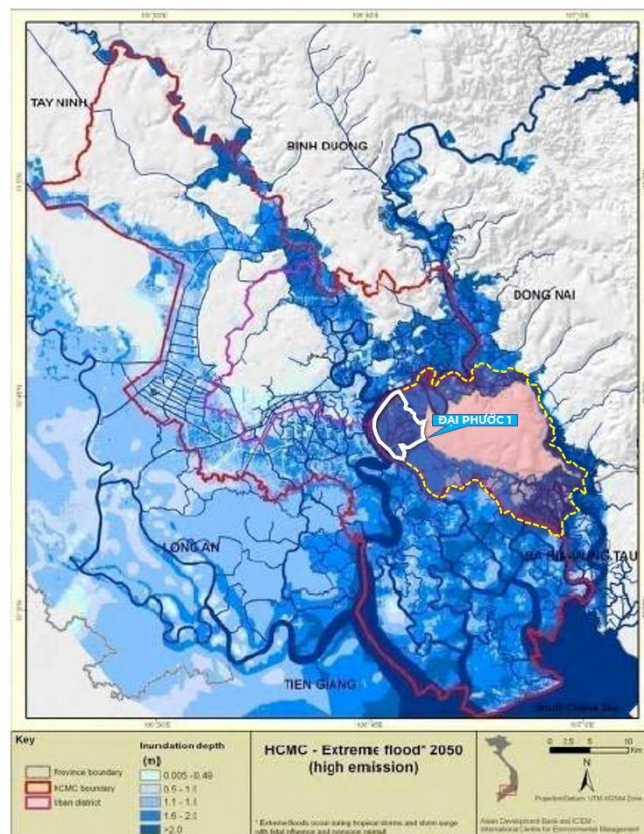
Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, khu vực Nhơn Trạch có đặc điểm khí hậu chung của vùng Nam bộ và đặc điểm khí hậu của tỉnh Đồng Nai:

- Nhiệt độ không khí: Nhiệt độ bình quân nhiều năm $T_{tb} = 27,70^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ bình quân cao nhất là tháng IV, có $T_{tmax} = 29,10^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ bình quân thấp nhất là

tháng XII có Ttbmin = 26,10°C; nhiệt độ cao nhất tuyệt đối là 35,00°C (IV); nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối là 21,80°C (I).

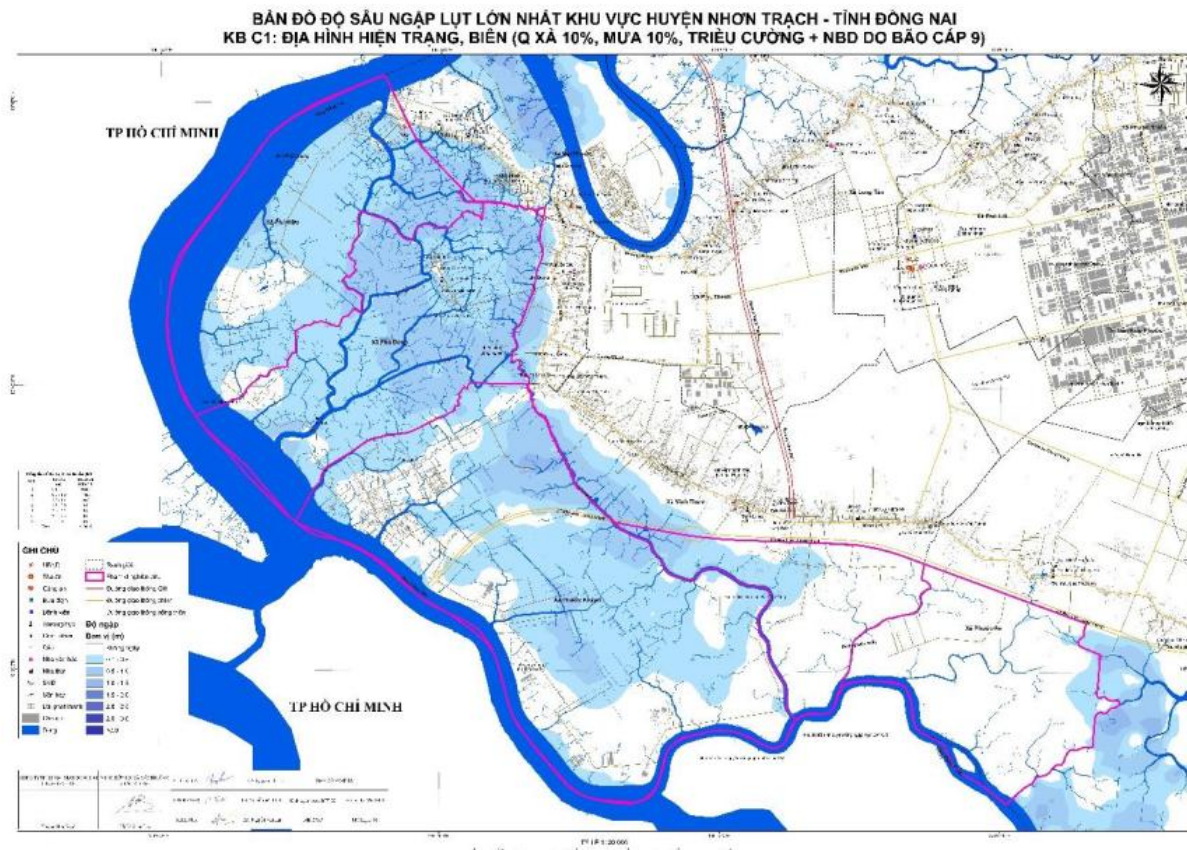
- **Lượng mưa - lượng bốc hơi:** Dữ liệu thống kê hàng năm của Đài KTTV tỉnh Đồng Nai cho thấy, giai đoạn 2000 - 2023, lượng mưa trên địa bàn tỉnh có sự biến động, biểu hiện lượng mưa giảm dần qua các năm cho thấy có sự thay đổi của khí hậu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Lượng mưa trung bình khoảng 1.800 - 2.000 mm/năm. Lượng mưa phân bố không đều tạo nên hai mùa là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, chiếm trên 90% lượng mưa hàng năm, trong đó các tháng 8, 9, 10 có lượng mưa cao nhất; có tháng lượng mưa lên đến 500 mm. Các tháng mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau với khoảng 10% lượng mưa trong năm. Có một số tháng hầu như không có mưa như tháng 1 và 2.
- **Độ ẩm không khí:** Độ ẩm trung bình năm trên khu vực là 81,1%. Độ ẩm lớn thường rơi vào các tháng mùa mưa và độ ẩm nhỏ vào các tháng mùa khô. Độ ẩm lớn nhất vào tháng IX, X đạt 87,7%. Độ ẩm nhỏ nhất vào tháng II, III đạt 72,2% - 73,3%.
- **Nắng:** Tổng số giờ nắng trong năm khoảng 2.600 - 2.700 giờ, trung bình mỗi tháng 220 giờ nắng. Các tháng mùa khô có giờ nắng cao nhất khoảng 300 giờ, tháng 8 thấp nhất 140 giờ.
- **Gió, bão:** Có hai hướng gió chính phân theo hai mùa. Mùa mưa thịnh hành hướng gió Tây Nam, mùa khô hướng gió Đông Bắc. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam thường được gọi là gió chướng, khi gặp thủy triều sẽ làm nước dâng cao vào đất liền. Tốc độ gió trung bình đạt 2,1-2,5 m/s, lớn nhất 25 m/s.

1.1.5. Đánh giá tác động của biến đổi khí hậu



Hình 6. Dự báo phạm vi ngập cực đoạn tại TP. HCM và vùng lân cận đến năm 2050

Nguồn: ICEM, 2009



Hình 7. Bản đồ độ sâu ngập lụt lớn nhất khu vực Nhơn Trạch, KB Địa hình hiện trạng, biên (Q xả 10%, Mưa 10%, Triều cường + NBD do bão cấp 9)

Nguồn: Viện Thủy lợi và Môi trường

Ngoài ra, khu vực đang đối mặt với các thách thức về biến đổi khí hậu, điều kiện thủy văn bất lợi kết hợp địa hình thấp trũng. Theo đánh giá, các khu vực trũng thấp dọc theo các sông chính, kênh rạch, đặc biệt ở trung tâm và phía Nam, có mức ngập phổ biến từ 0,5 – 1,5 m, cục bộ có nơi trên 2,5 m.

1.2. Hiện trạng dân số, lao động

Năm 2024, dân số huyện Nhơn Trạch (cũ) đạt 293.228 người (chiếm 8,78% dân số tỉnh Đồng Nai), trong đó xã Đại Phước đạt có 55.400 người.

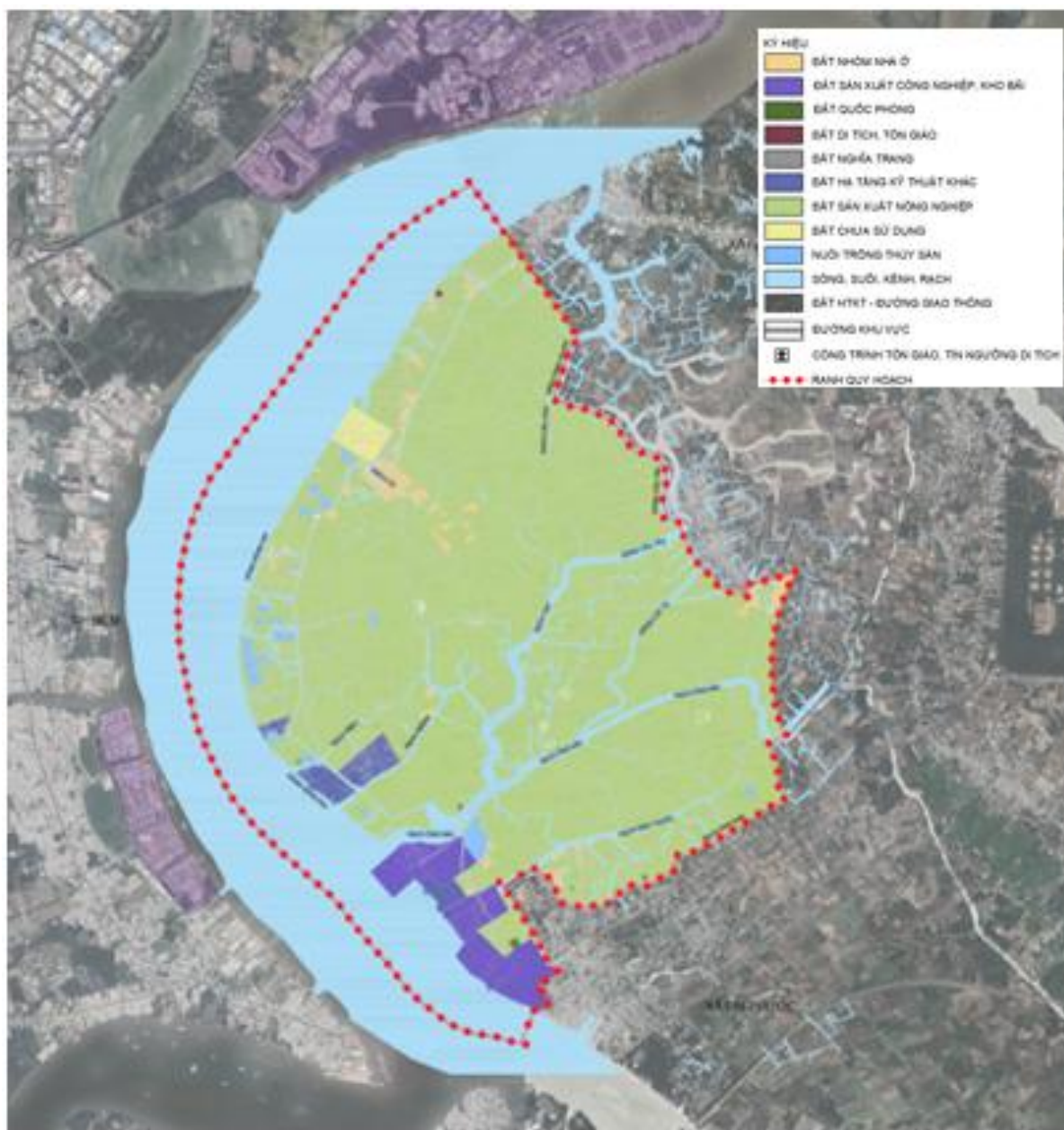
Qua công tác khảo sát hiện trạng, hiện nay trên địa bàn có khoảng 2.000 người, tập trung chủ yếu dọc theo tuyến đường Phan Văn Đáng (đường Đê Ông Kèo), đường Thành Hòa, và một số tuyến đường dân cư hiện hữu. Bên cạnh đó, còn có một số bộ phận dân cư được còn lại phân bố rải rác theo các vùng canh tác nông nghiệp với mật độ thưa thớt, chưa tạo được bộ mặt khu dân cư sầm uất sôi động.

Phần lớn các hộ dân trong khu vực chịu ảnh hưởng có mức thu nhập trung bình và tương đối ổn định, chủ yếu dựa vào các hoạt động thương mại, dịch vụ quy mô nhỏ, cho thuê mặt bằng hoặc lao động trong các khu công nghiệp lân cận. Tỷ lệ hộ làm nông nghiệp không cao, phân tán rải rác, diện tích đất sản xuất nông nghiệp có xu hướng thu hẹp do quá trình đô thị hóa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Về nhân khẩu học, lực lượng lao động trong độ tuổi chiếm tỷ lệ cao (trên 65%); trình độ học vấn phổ thông cơ bản, có khả năng thích nghi tương đối tốt với các yêu cầu chuyển đổi nghề nghiệp. Tỷ lệ hộ nghèo và cận nghèo thấp; đa số các hộ dân có điều kiện tiếp cận các phương tiện sinh hoạt thiết yếu và có nhà ở kiên cố hoặc bán kiên cố.

1.3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội

1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất



Hình 8. Hiện trạng sử dụng đất

Quỹ đất khu vực lập quy hoạch có tiềm năng lớn để phát triển đô thị trong tương lai. Trong đó, đất nông nghiệp hiện hữu chiếm khoảng 1.800 ha. Tuy nhiên, nằm trong khu vực có thách thức bởi ngập lụt và triều cường dâng của sông Đồng Nai.

Bên cạnh đó, các loại đất công cộng, dịch vụ – thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế và đất hạ tầng kỹ thuật hiện còn hạn chế về diện tích, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn tới. Một số công trình hạ tầng xã hội còn thiếu và chưa được đầu tư đồng bộ, dẫn đến tình trạng phân tán, chưa khai thác hiệu quả quỹ đất dành cho các chức năng công cộng.

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất năm 2024

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
-----	----------	----------------	-----------

1	Đất nhóm nhà ở	50,89	1,63
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	119,81	3,83
3	Đất quốc phòng	1,2	0,04
4	Đất di tích, tôn giáo	0,77	0,02
5	Đất nghĩa trang	0,95	0,03
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	42,29	1,35
7	Đất sản xuất nông nghiệp	1.836,23	58,64
8	Đất nuôi trồng thủy sản	31,05	0,99
9	Sông, suối, kênh, rạch	1.037,75	33,14
10	Đường giao thông	10,44	0,33
	TỔNG CỘNG	3.131,38	100

1.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Hệ thống cảnh quan cây xanh cảnh quan trong khu vực quy hoạch chủ yếu khai thác các mảng xanh của hệ thống cây xanh nông nghiệp và các mảng xanh trong khuôn viên nhà ở của người dân hiện hữu sinh sống trong khu vực quy hoạch.



Các mảng xanh trong khuôn viên nhà ở của người dân chủ yếu là các loại hoa, cây cảnh nhằm làm đẹp thêm cho ngôi nhà cũng như tạo lập được cảnh quan mặt đứng cho ngôi nhà thêm sinh động, đồng thời góp phần vào việc tạo lập mỹ quan cho khu vực lập quy hoạch. Các vùng cảnh quan chủ yếu như sau:

- *Vùng cảnh quan cây xanh tạp*: Vùng cảnh quan cây xanh tạp trong khu vực chủ yếu là hoa màu và cây xanh lâu năm (tram, bạch đằng), phân bố rải rác phần lớn theo các tuyến giao thông phần còn lại bám theo hiện trạng dân cư.
- *Vùng cảnh quan nông nghiệp (chủ yếu là mặt nước sử dụng cho việc nuôi trồng thủy sản)*: Đối với các mảng xanh nông nghiệp chủ yếu với các loại cây trồng lâu

năm kết hợp với các loại cây hoa màu, cây ăn quả trong khu vực đã ít nhiều tạo được đặc trưng riêng biệt về mảng xanh cho khu vực. Tuy nhiên, hệ thống cây xanh nông nghiệp này chưa được tổ chức một cách đồng bộ, đã ít nhiều gây ảnh hưởng đến mỹ quan chung toàn khu vực.

- *Vùng cảnh quan ven sông:* Bên cạnh đó là các mảng xanh cách ly kênh rạch hiện hữu trong khu vực lập quy hoạch, chủ yếu là các mảng cỏ kết hợp với các loại cây thân gỗ đã ít nhiều tạo được mỹ quan đẹp cho khu vực cũng như tạo được hình ảnh đặc trưng cho khu vực lập quy hoạch.

1.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1.4.1. Hiện trạng giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

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

b) Giao thông đối nội:

- Mạng lưới giao thông nội khu chưa hình thành, chỉ có duy nhất tuyến đường Phan Văn Đáng chạy ven sông Đồng Nai, và các tuyến đường dân sinh.

1.4.2. Môi trường

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

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

1.4.3. Hiện trạng cấp nước

- Tuyến ống HDPE OD160 (Nguồn từ Nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn 1, công suất 100.000m³/ngày) theo đường Phạm Thái Bường đi vào cách ranh dự án quy hoạch khoảng 1,4km.
- Tuyến ống HDPE OD160 gần đường Hùng Vương (Nguồn từ Nhà máy nước ngầm Đại Phước, công suất thiết kế 6.200 m³/ngày) theo đường Võ Thị Sáu đi vào cách ranh dự án quy hoạch khoảng 1,9km.
- Các tuyến ống nêu trên do Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (Công ty con của Dowaco) quản lý vận hành.
- Tuyến ống cấp nước trên đường Tôn Đức Thắng cách dự án khoảng 10km, nguồn nước sử dụng được cung cấp từ nhà máy nước Nhơn Trạch I công suất 100.000m³/ngày thông qua trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch.

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

1.4.4.1. Hiện trạng thoát nước thải

a) Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt

Khu vực quy hoạch chủ yếu là khu vực dân cư nông thôn có mật độ thấp, chỉ 1 phần dọc theo đường Phan Văn Đáng là dân cư hiện hữu; Hiện nay trên khu vực hệ thống thoát nước thải đang có 2 hình thức;

- Khu vực các kho, cảng hệ thống thoát nước thải đang được xây dựng là hệ thống thoát riêng giữa nước mưa và nước thải.
- Tại các khu vực dân cư hiện hữu dọc theo trục đường Phan Văn Đáng, Phạm Thái Bường hệ thống thoát nước hiện đang là hệ thống thoát chung, nước thải sinh hoạt đang được thu gom chung với nước mưa và thoát trực tiếp ra hệ thống rạch, ruộng và sông cũng như tự thấm.

1.4.4.2. Hiện trạng quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

a) Quản lý chất thải rắn

Tình hình thu gom và xử lý chất thải rắn hiện đang đi theo định hướng quy hoạch với việc tổ chức phân loại ngay tại nguồn, thu gom, tập kết, vận chuyển bằng phương tiện ép kín đưa về khu xử lý.

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

- CTR sinh hoạt: CTR sinh hoạt trên địa bàn được thu gom cùng với hệ thống thu gom của toàn khu vực do đơn vị thu gom, vận chuyển rác sinh hoạt là Công ty Cổ phần Thép Nam Quốc Việt; đơn vị xử rác sinh hoạt là Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (chủ đầu tư khu xử lý chất thải Quang Trung, huyện Thống Nhất).
- Thời gian thực hiện thu gom rác sinh hoạt đảm bảo thu gom trong khoảng thời gian từ 6 giờ đến 6 giờ 30 phút . Sau đó vận chuyển rác đến điểm tập kết rồi đưa đi đến khu xử lý.

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

b) Nghĩa trang nhân dân

Trong khu vực quy hoạch có 1 khu nghĩa địa tập trung quy mô khoảng 2,2ha. Dân cư trong khu đang có sử dụng chung với các nghĩa trang của khu vực như nghĩa trang vĩnh Thanh, Long Thọ, các nghĩa trang giáo xứ, đồng thời cũng sử dụng hình thức hỏa táng.

1.4.4.3. Đánh giá chung

a) Thuận lợi:

- Hệ thống thoát nước thải sẽ được đầu tư xây dựng mới, do vậy sẽ được đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung, đáp ứng được quy mô phát triển trong tương lai.

- Khu vực dân cư hiện hữu có mật độ nhỏ khả năng đầu tư hệ thống thoát nước sẽ thuận lợi.
- Hệ thống thu gom chất thải rắn đã có cùng với hệ thống của khu vực.

b) Khó khăn:

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

1.4.5. Hiện trạng môi trường

Trong ranh khu quy hoạch có hệ thống sông rạch lớn chảy qua như sông Soài Rạp cũng như các kênh rạch lớn khác như rạch Ông Mai, ngoài ra trong khu có các kho, cảng xăng dầu.

Trong ranh hiện nay chủ yếu là khu dân cư hiện hữu mật độ thấp, khu vực có các kho cảng và phần lớn là đất nông nghiệp.

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

Do khu vực quy hoạch là 1 phần của xã Đại Phước và huyện Nhơn Trạch cũ do đó các thông số hiện trạng môi trường được tham khảo từ các báo cáo của khu vực;

1.4.5.1. Chất lượng nước mặt

Khu vực Nhơn Trạch có nhiều sông rạch lớn, các sông lớn còn là ranh giới với các huyện xung quanh. Phía Bắc và phía Tây có sông Đồng Nai, sông Cái và sông Nhà Bè (Soài Rạp), các sông này đều chảy thông với nhau .

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

Hiện các cơ sở công nghiệp (kho, cảng) tập trung trên khu vực nước thải sản xuất cơ bản đã được thu gom xử lý bằng các hệ thống xử lý tập trung, do đó việc ảnh hưởng của nước thải sản xuất đối với môi trường nước cơ bản được khống chế.

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

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

Tham khảo kết quả khảo sát tại một số rạch trong khu vực huyện: rạch Miềng, Rạch Miễu, rạch Cầu Kê, sông Đồng Nai, sông Nhà Bè.

Bảng 2. Kết quả khảo sát tại một số rạch : rạch Miểng, Rạch Miễu, rạch Cầu Kê, Đồng Nai, Nhà Bè.

STT	Thông số	Đơn vị	Kết quả					QCVN 08-MT: 2023/BTNMT cột B
			NM1	NM2	NM3	NM5	NM5	
1	pH	-	6,81	6,52	6,49	6,12	6,52	6 - 8,5
2	Oxy hòa tan (DO)	mgO ₂ /L	4,27	4,19	5,01	4,36	4,45	≥ 5
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	25,6	28,2	22,7	29,1	26,7	≤100
4	BODs	mgO ₂ /L	7,16	7,05	8,12	8,14	7,25	≤ 6
5	COD	mgO ₂ /L	12	12	16	13	13	≤15
6	Phosphor TP	mg/l	0,201	0,181	0,192	0,162	0,173	≤0,3
7	Tổng Coliform	MPN/100ml	4,3 x 10 ³	4,2 x 10 ³	4,7 x 10 ³	4,8 x 10 ³	4,5 x 10 ³	≤5.000

Bảng 3. Kết quả khảo sát khu vực sông Đồng Nai (vị trí phà Cát Lái).

STT	Thông số	Đơn vị	Kết quả	QCVN 08-MT: 2023/BTNMT T cột B
			NM1 (sdn)	
1	pH	-	6,67	6 - 8,5
2	Oxy hòa tan (DO)	mgO ₂ /L	3,08	≥ 5
3	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	37	≤100
4	BODs	mgO ₂ /L	2,00	≤ 6
5	COD	mgO ₂ /L	35	≤15
6	Phosphor TP	mg/l	0,05	≤0,3
7	Tổng Coliform	MPN/100ml	4,1 x 10 ³	≤5.000

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

Nhìn chung giá trị pH trung bình dao động từ 6,65 – 7,82, với 100% vị trí quan trắc đạt cột A QCVN 08:2023/BTNMT;

Giá trị COD trung bình dao động từ 5,36 – 12,64 mg/L, đạt cột A, và cột B QCVN 08:2023/BTNMT.

1.4.5.2. Nước ngầm

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

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

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

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

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

1.4.5.3. Chất lượng môi trường không khí

TT	Vị trí	Kí hiệu mẫu	Tọa độ	Điều kiện lấy mẫu
1	Khu vực đầu tuyến tại rạch Ông Mai	KK1	X: 1.186.542 Y: 392.103	Nhiệt độ 31,9 - 32,3°C, độ ẩm 62,5 - 67,4%, trời nắng, gió nhẹ
2	Khu vực giao với đường Phan Văn Đáng	KK2	X: 1.186.208 Y: 392.775	Nhiệt độ 31,5 - 32,0°C, độ ẩm 62,5 - 67,4%, trời nắng, gió nhẹ
3	Khu vực giao với đường Lý Thái Tổ	KK3	X: 1.188.700 Y: 395.097	Nhiệt độ 31,0 - 32,2°C, độ ẩm 61,7 - 61,9%, trời nắng, gió nhẹ

Ký hiệu mẫu	Độ ồn	Bụi	SO ₂	NO ₂	CO
	(dBA)	(mg/m ³)			
KK1	58,7	0,11	0,065	0,071	2,45
KK2	65,3	0,13	0,069	0,063	2,56
KK3	67,1	0,22	0,072	0,064	2,76
QCVN 26:2010/BTNMT	55-70	-	-	-	-
05-2023/BTNMT	-	0,3	0,35	0,2	30

Ô nhiễm không khí trên toàn huyện Nhơn Trạch không đáng kể, chỉ phát sinh vấn đề ô nhiễm cục bộ do các hoạt động giao thông, xây dựng, công nghiệp. Cụ thể như sau:

Tại khu dân cư tập trung: khu vực dân cư có hàm lượng bụi trung bình khoảng từ 0.04mg/m³, hàm lượng SO₂ trung bình khoảng 0.03mg/m³, NO₂ trung bình khoảng 0.04mg/m³, CO trung bình khoảng 1-2 mg/m³. Riêng độ ồn ghi nhận được đã vượt tiêu

chuẩn cho phép (QCVN 05:2023/BTNMT) đối với khu dân cư và khu vực hành chính, giá trị này giao động trong khoảng 63-69 dBA. Độ ồn gia tăng cho thấy số lượng xe tham gia giao thông đã tăng lên. Theo kết quả khảo sát 1 số khu vực đặc trưng như đường Phan Văn Đáng, đường Lý Thái Tổ, có kết quả như sau.

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

1.4.5.4. Hiện trạng môi trường đất

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

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

- Đã phát hiện hàm lượng Cadmi (Cd) ở KCN1; Cd, Cu ở KCN Nhơn Trạch II vượt tiêu chuẩn cho phép đất dùng cho mục đích công nghiệp TCVN 7209:2002.
- Các mẫu bùn tại vị trí kênh Lò Rèn và kênh Hiệp Phước có nồng độ Cd vượt tiêu chuẩn.

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

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

1.4.6. Hiện trạng cấp điện, chiếu sáng, viễn thông

1.4.6.1. Nguồn điện:

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

1.4.6.2. Lưới điện:

Lưới trung thế:

a) Lưới trung thế

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

b) Lưới hạ thế

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

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

1.4.6.3. Hiện trạng viễn thông

- Hiện tại trên địa bàn có 2 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ điện thoại cố định và dịch vụ Internet: Viễn thông Hà Nam, Viễn thông Quân đội. Có 4 doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thông tin di động: Vinaphone, Mobifone, Viettel, Vietnamobile.
- Mạng ngoại vi trên địa bàn chủ yếu là cáp quang đi nổi trên cột hạ thế hoặc trên các cột viễn thông. Mạng ngoại vi được các doanh nghiệp viễn thông đặc biệt quan tâm và đầu tư, đã đáp ứng được cơ bản nhu cầu lắp đặt điện thoại, internet của các doanh nghiệp và người dân.
- Hiện trạng hạ tầng mạng thông tin di động trên địa bàn tỉnh hiện tại được xây dựng, phát triển theo 2 công nghệ chính: 4G và 5G

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

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

- Khu vực nghiên cứu có tổng cộng 10 dự án đầu tư xây dựng;

STT	Ký hiệu	Tên dự án	Quy mô		Các văn bản pháp lý liên quan (Pháp lý quy hoạch; Pháp lý đầu tư; Pháp lý xây dựng; Tình hình thực tế triển khai; Văn bản pháp lý khác	Tình trạng
			Diện tích (ha)	Dân số (người)		
1	63	QHCT 1/500 KDC xã Phú Hữu - Dự án Tây Hồ - Cty TNHH Phú Thịnh Land	199.0	17500	- QDPD 10940/UBND ngày 27/12/2006 (QHCT 1/2000) - QDPD 919/UBND ngày 24/3/2008 (QHCT 1/500) - QD DC 265/UBND ngày 16/01/2008	Dự án đã có chủ trương đầu tư của tỉnh
2	99	Kho xăng dầu và bến chuyên dùng xăng dầu - Công ty CP tổng kho xăng dầu Phú Hữu	34.5		- QD CTDT số 3005/QĐ-UBND ngày 20/09/2016 giai đoạn 1 – phân kỳ 1 (diện tích 20ha), tiến độ đến 2019. - VB số 10554/UBND-KTN ngày 09/09/2020 điều chỉnh Quyết định CTĐT giai đoạn 1 – Phân kỳ 1, giãn tiến độ đến tháng 01/2021 đi vào hoạt động. - QDPD giai đoạn 1 số 1630/QĐ-UBND ngày 30/05/2019	Dự án đã bồi thường, đã giao đất toàn bộ nhưng chưa xây dựng
3	100	Tổng kho xăng dầu - Tổng cục hậu cần	29.9			
4	101	Kho cảng chuyên dụng xăng dầu - Cty CPPTDT	37.6			Dự án có QD thu hồi

		Thái Sơn - Tổng cục hậu cần BQP				
5	102	QHCT 1/500 Cảng tổng hợp xã Phú Đông - Cty TNHH Vĩnh Hưng Đồng Nai	23.7		QDPD 361/UBND ngày 13/12/2014	Dự án đã hoạt động, kinh doanh, Xây dựng HTKT
6	103	QHCT 1/500 Cảng tổng hợp xã Phú Đông - Cty TNHH Vĩnh Hưng Đồng Nai	20.1		- Hiện công ty đã nộp đơn phá sản không tiếp tục triển khai dự án, UBT đã có văn bản số 5551/UBND-KTN ngày 05/6/2023 giao Sở TNMT và Sở KHĐT rà soát tham mưu thu hồi. - 1443/QĐ.CT.UBT ngày 09/5/02 - 3265/QĐ.CT.UBT ngày 06/9/2002	Dự án đã bồi thường, đã giao đất toàn bộ nhưng chưa xây dựng
7	104	Nhà máy đóng tàu 76	23.2		- Hiện công ty đã nộp đơn phá sản không tiếp tục triển khai dự án, UBT đã có văn bản số 5551/UBND-KTN ngày 05/6/2023 giao Sở TNMT và Sở KHĐT rà soát tham mưu thu hồi. - 1443/QĐ.CT.UBT ngày 09/5/02 - 3265/QĐ.CT.UBT ngày 06/9/2002	Dự án có QD thu hồi
8		Cty Sopet Gas	1,16			Đã hoạt động
9		Cty Phan Vũ – Sản xuất cọc BT li tâm	6			Đã hoạt động
10		Cty Thương mại dầu khí Đồng Tháp	12,09			Đã hoạt động

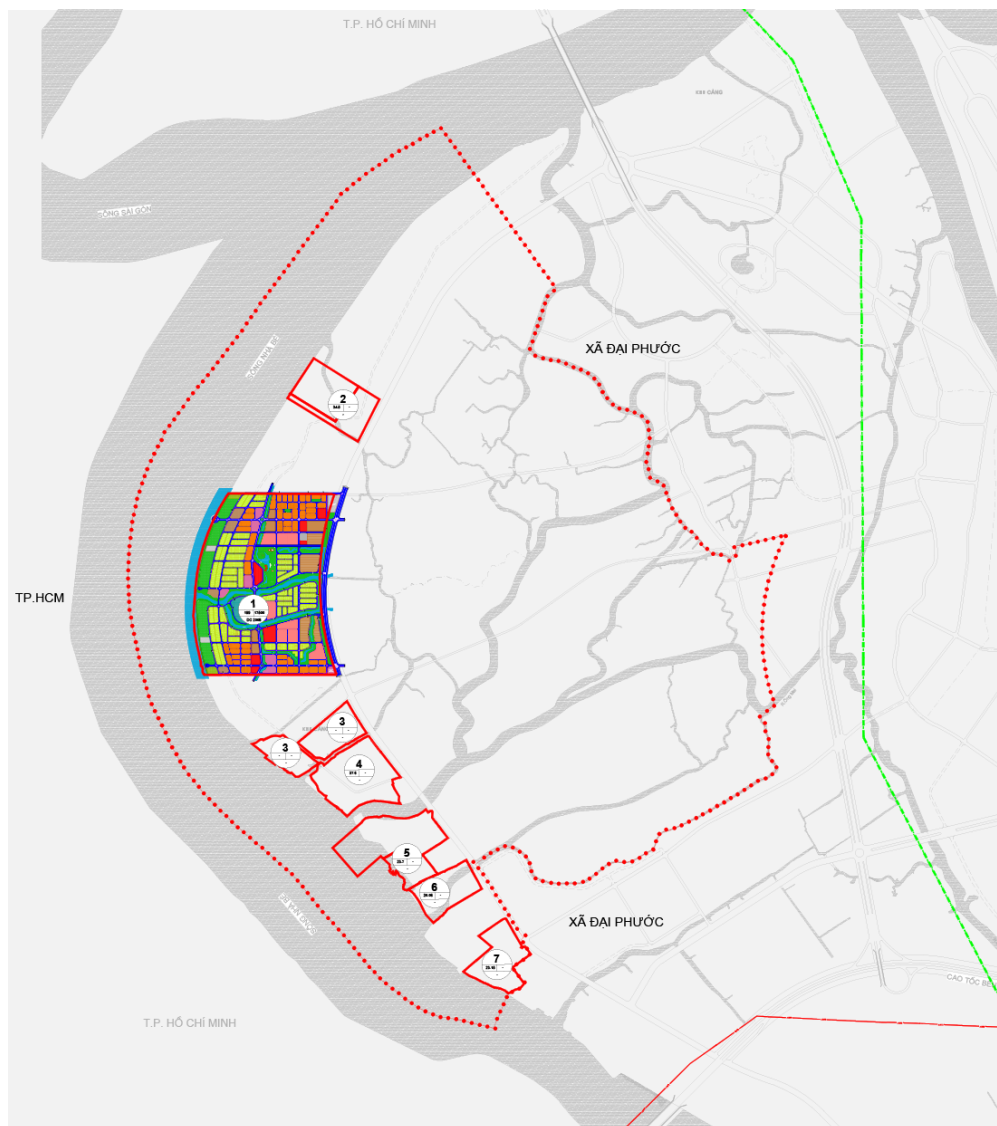
1.5.2. Nguyên tắc ứng xử đối với các dự án

Bảo đảm tính kế thừa, đồng bộ và phù hợp với các quy hoạch cấp trên, các đồ án chi tiết, dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Tất cả dự án trong phạm vi nghiên cứu được đánh giá, rà soát hiện trạng pháp lý, ranh giới, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc để điều chỉnh và tích hợp thống nhất vào quy hoạch phân khu.

Mọi điều chỉnh (nếu có) phải giữ nguyên quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, hạ tầng kết nối và lợi ích cộng đồng.

Nguyên tắc chuyển tiếp và cập nhật: Các dự án đang trong quá trình thực hiện hoặc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư được tiếp tục triển khai theo quy định hiện hành, đồng thời cập nhật, điều chỉnh cục bộ (nếu cần) cho phù hợp với quy hoạch phân khu sau khi được phê duyệt. Quy hoạch phân khu sẽ làm cơ sở pháp lý thống nhất để quản lý, điều chỉnh hoặc cấp phép đầu tư đối với các dự án mới phát sinh trong khu vực, đảm bảo tính thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch.



Hình 9. Các dự án tại khu vực

1.6. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

1.6.1. Ma trận SWOT

S	ĐIỂM MẠNH (STRENGTH)	W	ĐIỂM YẾU (WEAKNESS)
-	Vị trí địa lý đặc biệt thuận lợi, cửa ngõ Tây Nam tỉnh Đồng Nai và điều kiện tự nhiên thuận lợi cho việc phát triển đô thị.	-	Đa số quỹ đất có thể phát triển đô thị đều nằm trên vùng đất trũng, cần tôn nền và kiểm soát thoát nước mưa – triều.
-	Quan hệ liên kết vùng, giao lưu kinh tế - xã hội thuận lợi với TP. HCM thông qua các tuyến hạ tầng giao thông chính	-	Chưa khai thác hết các tiềm năng, lợi thế của không gian ven sông.

- Kết cấu hạ tầng kinh tế, kỹ thuật và xã hội được định hướng và đang đầu tư xây dựng mới hiện đại và đồng bộ. - Môi trường, cảnh quan sinh thái đa dạng, mạng lưới sông nước – kênh rạch dày đặc tạo bản sắc đặc trưng. - Khả năng dung nạp đô thị lớn, quỹ đất nông nghiệp dễ giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất	- Kết cấu hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ. - Trình độ lao động ở mặt bằng chung còn thấp, tỷ lệ lao động phi nông nghiệp chưa cao.
--	---

O	CƠ HỘI (OPPORTUNITY)	T	THÁCH THỨC (THREAT)
	- Xu hướng phát triển đô thị dọc theo sông Đồng Nai và Vùng đô thị sân bay Long Thành và hạ tầng kinh tế - kỹ thuật lân cận có tác động tích cực đến triển vọng phát triển, thu hút đầu tư của khu vực. - Phân khu Đại Phước 1 được Tỉnh và các nhiều nhà đầu tư tiềm lực đặc biệt quan tâm, đã có nhiều đề xuất phát triển, tạo được tính khả thi.		- Cạnh tranh giữa các đô thị, khu đô thị lớn trong Vùng, đòi hỏi xây dựng đô thị tạo ra được sức hấp dẫn – sức hút đô thị đặc thù. - Rủi ro và thách thức từ biến đổi khí hậu, ngập lụt, triều cường,.. - Khu đô thị phát triển mới đòi hỏi công tác quản lý – thực hiện quy hoạch và nguồn vốn đầu tư lớn để xây dựng hoàn thiện đô thị. - Rủi ro về tiến độ và sự hoàn thiện hệ thống giao thông Vùng sẽ tác động đến khả năng đầu tư, dung nạp thực tế của khu vực. - Biến động quỹ đất và giá trị đất và chuyển dịch dân cư có thể ảnh hưởng đến cân bằng xã hội đô thị.

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

1.6.2.1. Kinh tế

Định hướng phát triển không gian đô thị gắn với các trục động lực và đầu mối giao thông công cộng, khai thác hiệu quả quỹ đất, hình thành các khu chức năng đa dạng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và sức hấp dẫn của đô thị.

Tổ chức cơ cấu sử dụng đất theo hướng đa chức năng, linh hoạt; ưu tiên vị trí có lợi thế kết nối cho các khu hỗn hợp, dịch vụ công cộng;

Hình thành các không gian đô thị đặc trưng, có khả năng thu hút đầu tư, tạo động lực phát triển kinh tế, gắn kết cấu trúc phát triển chung của đô thị mới Nhơn Trạch.

1.6.2.2. Xã hội

Đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nhà ở xã hội và hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, không gian công cộng,..) phù hợp với quy mô dự báo; nâng cao khả năng tiếp cận và chất lượng sống của người dân.

Tổ chức mạng lưới giao thông phân cấp rõ ràng, kết nối đồng bộ nội khu – liên khu – liên vùng; tích hợp giao thông với không gian công cộng và không gian mở, hướng tới hệ thống di chuyển an toàn, thuận tiện và bền vững.

1.6.2.3. Môi trường

Bảo tồn và phát huy hệ thống cảnh quan sinh thái, đặc biệt là hành lang ven sông Đồng Nai, mặt nước và không gian xanh; xác lập các hành lang sinh thái và hành lang tiêu thoát nước tự nhiên.

Đề xuất các giải pháp phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, triều cường, ngập lụt; tăng cường khả năng trữ – thoát nước.

Ứng dụng các giải pháp hạ tầng xanh, hạ tầng thông minh nhằm bảo vệ môi trường, cải thiện vi khí hậu và đảm bảo phát triển đô thị bền vững trong dài hạn.

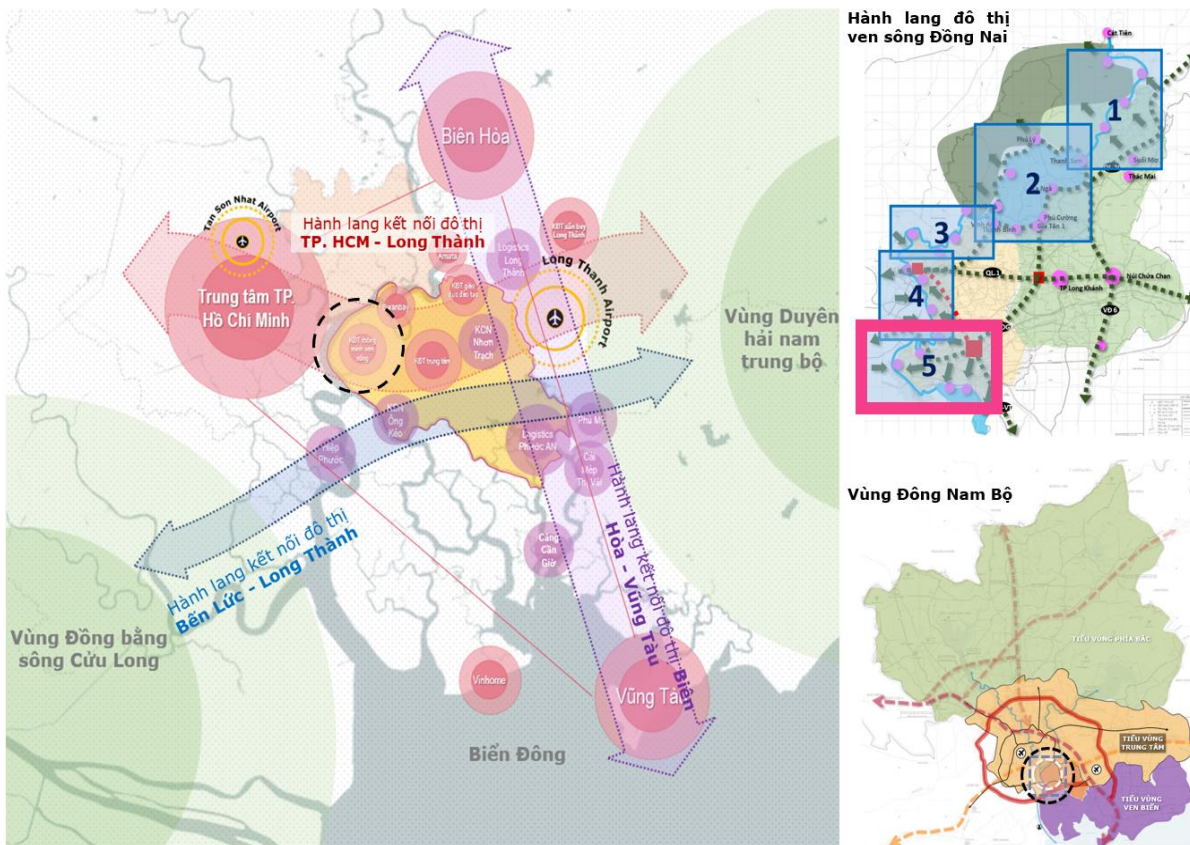
Chương II. YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CẤP TRÊN VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

2.1. Xác định mục tiêu phát triển

Như một “cơ thể sống”, phân khu Đại Phước 1 vốn đã có tiềm năng lớn đi cùng các mục tiêu và tầm nhìn dài hạn, “hệ tuần hoàn của đô thị” cần được duy trì sự thông suốt bằng việc khơi thông các dòng chảy – “huyết mạch chính” trong đô thị. Hai “dòng chảy” tự nhiên (hệ thống mặt nước – sông ngòi, kênh rạch kết hợp với các mảng cây xanh) và “dòng chảy” xã hội (các luồng lưu thông – di chuyển của người dân trong đô thị) cần được quan tâm “khơi thông” và tạo sự gắn kết, bổ trợ cho nhau. Đây là quan điểm và ý tưởng chủ đạo cho các giải pháp phân khu chức năng nhằm góp phần xây dựng một môi trường – không gian sống tốt và bền vững, phát triển trong tương lai.

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

2.2.1. Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ



Hình 10. Vị trí khu vực trong tiểu vùng trung tâm của vùng Đông Nam Bộ

Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024:

- Phương hướng xây dựng hệ thống đô thị: Phát triển đô thị mới Nhơn Trạch (tỉnh Đồng Nai) là trung tâm công nghiệp sạch, dịch vụ logistics, trung tâm giải trí và du lịch cảnh quan sinh thái”.
- Về hạ tầng thương mại và logistics: Phát triển mạnh, đồng bộ hệ thống logistics cấp quốc gia, quốc tế gắn với cảng biển, cảng hàng không, cửa khẩu quốc tế, các trục

hành lang kinh tế trọng điểm và tuyến thương mại liên vùng tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Tây Ninh, khu vực Long Thành, Nhơn Trạch (tỉnh Đồng Nai), khu vực Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

2.2.2. Quy hoạch tỉnh Đồng Nai

Quy hoạch tỉnh Đồng Nai được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024:

- Các nhiệm vụ đột phá phát triển: Chuỗi đô thị ven sông Đồng Nai (ưu tiên khu vực Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch;
- Phương án phát triển các khu vực có vai trò động lực: Đến năm 2030, lấy 02 khu vực làm động lực phát triển mới cho tỉnh, gồm khu vực đô thị sân bay Long Thành và khu vực hành lang sông Đồng Nai. Trong đó, khu vực ven sông thuộc đô thị mới Nhơn Trạch được định hướng phát triển các khu đô thị mới, du lịch, thương mại, dịch vụ, cảng biển. Bảo tồn các khu vực rừng ngập mặn, tổ chức các không gian mở, mảng xanh, công viên bán ngập,...”.

Như vậy, Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ và Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã đặt ra những định hướng, tính chất chính của đô thị mới Nhơn Trạch là đô thị cửa ngõ của vùng (*đô thị độc lập, không phải đô thị vệ tinh của thành phố Hồ Chí Minh*); Địa bàn Nhơn Trạch nằm dọc trên chuỗi đô thị ven sông Đồng Nai (một trong những trục động lực phát triển mạnh nhất của tỉnh) với nhiều dự án thuộc danh mục ưu tiên đầu tư trong lĩnh vực phát triển đô thị. Trong đó, phân khu Đại Phước 1 được xác định một trong hai khu vực trọng điểm phát triển đô thị ven sông tại đô thị mới Nhơn Trạch, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của vùng Tây nam tỉnh Đồng Nai.

2.3. Lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực và xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

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

Quy mô về cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo theo:

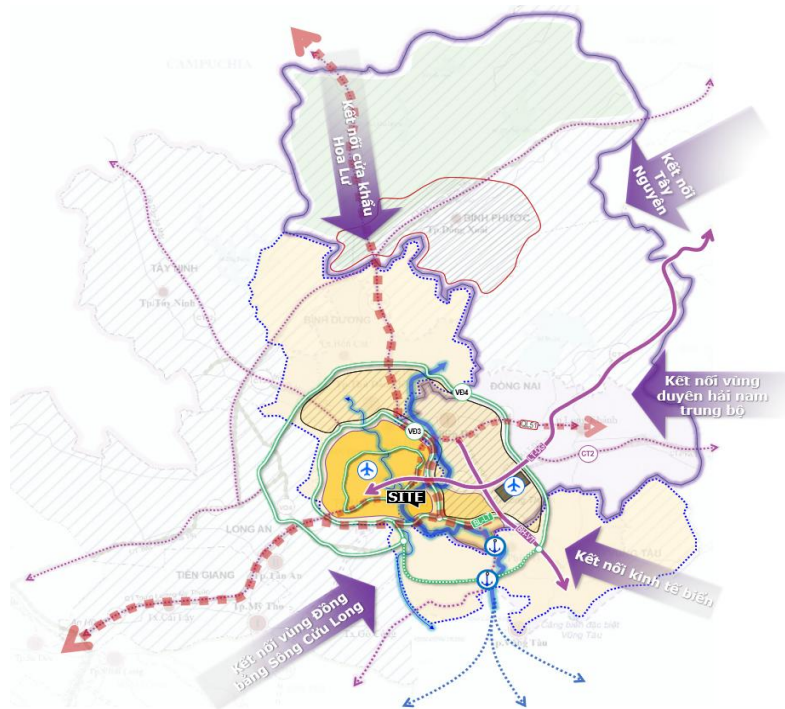
- Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu Đại Phước 1 – Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Ngoài ra, để đóng góp và mục tiêu nâng cấp xã Đại Phước thành phường Đại Phước trong tương lai, thì các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của phân khu Đại Phước 1 phải hướng mục tiêu đảm bảo Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị

2.3.2. Xác định quy mô dân số và đất đai

2.3.2.1. Cơ sở dự báo quy mô dân số

- a) Bối cảnh, động lực tái cấu trúc vùng đô thị và xu hướng dịch chuyển dân cư

Sau khi sáp nhập Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, TP.HCM sẽ trở thành một siêu đô thị đa cực ven biển – công nghiệp – dịch vụ – logistics có quy mô dân số khoảng hơn 21 triệu người. Cùng lúc, Đồng Nai (sau khi tiếp nhận Bình Phước) sẽ trở thành vùng công nghiệp – đô thị – sinh thái phía Đông Bắc của vùng Đông Nam Bộ, quy mô dân số khoảng 6,8 triệu người. Điều này kéo theo không gian lõi TP.HCM hiện hữu sẽ chịu áp lực quá tải dân số, hạ tầng và giá đất và các đô thị vệ tinh gần trung tâm, đặc biệt là Nhơn Trạch, Long Thành, Biên Hòa, sẽ trở thành điểm giãn dân tự nhiên và được đầu tư mạnh về hạ tầng kết nối. Sự phát triển đồng bộ của hành lang hạ tầng chiến lược đối ngoại như: Vành đai 3 – TP. Hồ Chí Minh, cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, cao tốc Bến Lức – Long Thành, cầu Cát Lái, cầu Phú Mỹ 2, cầu Phước Khánh, sân bay quốc tế Long Thành và cảng Cái Mép – Thị Vải sẽ kích thích dòng dân cư, lao động, chuyên gia, doanh nghiệp dịch chuyển về vùng Tây Nam Đồng Nai. Nguồn tăng dân số cơ học dự báo chiếm hơn 50% tổng quy mô dân số đô thị Nhơn Trạch trong 10 – 25 năm tới và hơn 75 – 85% dân số phân khu Đại Phước 1, xuất phát từ các dòng dịch cư như sau:



- *Dòng dịch chuyển từ trung tâm hiện hữu TP.HCM, Thủ Đức, phía Nam TP. HCM:* Người dân và doanh nghiệp sẽ di chuyển từ khu trung tâm TP.HCM (nơi chi phí sinh hoạt, đất đai cao) để di chuyển đến các khu vực có hạ tầng tốt – giá hợp lý – không gian sống chất lượng. Trong đó, hành lang ven sông Đồng Nai trong tương lai với các cụm đô thị mới gắn với không gian sinh thái mặt nước, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, định hướng phát triển các khu đô thị hiện đại, đa chức năng, tích hợp không gian đổi mới sáng tạo, công viên chuyên đề, trung tâm thương mại – dịch vụ cấp vùng và các thiết chế văn hóa – thể thao; Do đó, các khu vực này trở thành các vùng hấp dẫn nhất cho dòng di cư.
- *Dòng dịch chuyển ngược từ Bình Dương – Vũng Tàu về trung tâm TP.HCM:* Sau khi Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu nhập vào TP.HCM, hình thành vùng siêu đô thị liên thông từ Thủ Dầu Một – Biên Hòa – Nhơn Trạch – Vũng Tàu. Lực lượng

lao động kỹ thuật và dân cư trẻ ở Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu có xu hướng di chuyển đến các khu vực có sức hút đô thị, điều kiện việc làm đa dạng.

- *Sự hội tụ dân cư về hành lang Long Thành – Nhơn Trạch – Biên Hòa*: Đây sẽ là trục tăng trưởng dân cư mạnh nhất của vùng Đông Nam Bộ trong giai đoạn sắp tới. Ba đô thị này tạo thành chuỗi đô thị có thể thu hút thêm 1–1,5 triệu dân nhập cư mới trong 20 năm tới, đặc biệt khi hệ thống giao thông vùng hoàn chỉnh. Dòng dân cư chuyển dịch gồm cả dịch cư cơ học ngắn hạn và dịch cư định cư dài hạn, tập trung mạnh vào các khu vực có lợi thế hạ tầng, kết nối vùng và có khả năng dung nạp - quỹ đất còn dư địa lớn với các nhóm dân cư được dự báo gồm: Cán bộ, công chức, viên chức thuộc bộ máy hành chính – chính trị tỉnh mới; Người lao động trong lĩnh vực công vụ, dịch vụ hỗ trợ, thương mại, hậu cần,...

b) Khu vực động lực phát triển đô thị từ chủ trương của Tỉnh ủy và hệ thống hạ tầng chiến lược

Phân khu Đại Phước 1 nằm tại cửa ngõ phía Tây đô thị mới Nhơn Trạch, giáp sông Đồng Nai, giữ vị trí cửa ngõ Tây Nam của tỉnh Đồng Nai và là đầu mối kết nối quan trọng giữa TP.HCM - Nhơn Trạch – Long Thành. Khu vực hưởng lợi trực tiếp từ các dự án hạ tầng chiến lược như cầu Phú Mỹ 2, cầu Cát Lái, cầu cao tốc Bến Lức – Long Thành, tạo năng lực kết nối đa phương thức, từ đó thúc đẩy phát triển đô thị và kinh tế - xã hội cho toàn vùng. Với khả năng tiếp cận TP.HCM trong bán kính 20–30 km, Đại Phước 1 có điều kiện thuận lợi về thu hút dân cư so với nhiều đô thị lân cận. Khi các dự án hạ tầng vùng và sân bay Long Thành hoàn thiện, năng lực tiếp cận và dung nạp dân cư của khu vực sẽ tiếp tục tăng, đặt ra yêu cầu đối với chiến lược phát triển của Tỉnh trong giai đoạn tới cần ưu tiên phân bổ dân số cho các khu vực có kết nối vượt trội, đặc biệt là hành lang đô thị ven sông Đồng Nai.

Trong bối cảnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, khoa học công nghệ - đổi mới sáng tạo; tỉnh Đồng Nai và đô thị mới Nhơn Trạch đang thu hút ngày càng lớn nguồn nhân lực chất lượng cao, đồng thời xuất hiện các hình thái định cư linh hoạt làm gia tăng tỷ trọng dân số lưu động nhờ vào hệ thống hạ tầng đa phương thức, giúp rút ngắn thời gian kết nối giữa Nhơn Trạch và TP.HCM, Biên Hòa, tạo bước đột phá về liên kết vùng. Trong khi khu vực lõi TP.HCM không còn dư địa phát triển đô thị quy mô lớn, phân khu Đại Phước 1 với khả năng dung nạp đô thị lớn, khả năng tiếp cận thuận lợi và lợi thế cảnh quan sông nước, nổi lên như không gian định cư mới tiềm năng, có khả năng thu hút lao động tri thức và chuyên gia làm việc tại TP.HCM nhưng lựa chọn sinh sống trong môi trường có chất lượng sống cao hơn.

2.3.2.2. Xác định quy mô dân số, đất đai

Quy mô dân số tại khu vực đạt 230.000 người;

2.3.3. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Các chỉ tiêu áp dụng cho quy hoạch: Theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu Đại Phước 1 – Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số/QĐ-UBND ngày/2025

Bảng 4. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	QCVN 01:2021	QHPK đề xuất
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Quy mô dân số	người	-	230.000
2	Quy mô diện tích	ha	-	3131,38
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	12,00	10,00
4	Mật độ xây dựng	%	-	Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan
5	Tầng cao xây dựng	tầng	-	Tầng cao xây dựng: Tối thiểu 01 tầng và tối đa 89 tầng.
6	Chỉ tiêu đất dân dụng	m²/người	45-60	64,30
6.1	Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	15-28	29,47
6.2	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	m ² /người	≥ 5,00	5,61
	Đất giáo dục cấp đô thị (Trường THPT)	m ² /người	≥ 0,40	0,61
	Đất y tế cấp đô thị (Bệnh viện đa khoa)	m ² /người	≥ 0,40	0,52
	Đất văn hóa cấp đô thị	m ² /người	-	1,00
	Đất Thể dục thể thao cấp đô thị	m ² /người	-	0,73
	Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	m ² /người	-	3,75
6.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	m ² /người	≥ 7,00	11,73
II	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở			
1	Đất các nhóm nhà ở	m²/người	-	19,88
1.1	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới thấp tầng	m ² /người	-	48,75
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới cao tầng	m ² /người	-	17,80
1.3	Đất nhóm nhà ở xã hội	m ² /người	-	20,29
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp (Trong đất hỗn hợp)	m ² /người	-	8,10
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	m²/người	-	7,13
2.1	Đất giáo dục	m ² /người	≥ 1,80	2,17
-	Đất trường mầm non	m ² /người	≥ 0,60	0,70

-	Đất trường tiểu học	m ² /người	≥ 0,65	0,79
-	Đất trường trung học cơ sở	m ² /người	≥ 0,55	0,68
2.2	Đất y tế	m ² /trạm	≥ 500	0,12
2.3	Đất văn hóa	m ² /người	≥ 5000	0,39
2.4	Đất thể dục thể thao	m ² /người	≥ 0,50	0,56
2.5	Đất thương mại dịch vụ	m ² /c.trình	≥ 2000	0,13
2.6	Đất dịch vụ công cộng trong nhóm nhà ở và dịch vụ (Trong đất hỗn hợp)	m ² /người	-	0,59
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²/người	≥ 2,50	3,09
3.1	Đất cây xanh tập trung	m ² /người	-	2,50
3.2	Đất cây xanh trong nhóm nhà ở và dịch vụ (Trong đất hỗn hợp)	m ² /người	-	0,59
4	Đất đường giao thông phân khu vực	m²/người	-	2,55
4.1	Đất giao thông phân khu vực trong đơn vị ở	m ² /người	-	1,96
4.2	Đất giao thông phân khu vực trong đất hỗn hợp (Trong đất hỗn hợp)	m ² /người	-	0,59

Lưu ý:

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

Bảng 5. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật toàn khu

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	QCVN 01:2021	QHPK đề xuất
I	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Chỉ tiêu giao thông			
	Mật độ đường giao thông phân khu vực	km/km ²	13,3 - 10	
	Tỷ lệ đất giao thông bố trí lên mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	≥ 18	
2	Chỉ tiêu cấp nước	Lít/người/ngày	≥ 80	
	Cấp nước cho công cộng, dịch vụ	%	10	

	Cấp nước tưới cây, rửa đường	%	8	
	Dự phòng	%	< 15	
3	Chỉ tiêu thoát nước thải	Lít/người/ ngày	-	
	Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải	%	100	
4	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	-	-	
	Cấp điện sinh hoạt	W/người	700	
	Điện năng sinh hoạt	kWh/ người.năm	1500 - 2000	
	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	40	
5	Chỉ tiêu rác thải, chất thải	Kg/người	1,3	
	Tỷ lệ thu gom	%	100	
6	Chỉ tiêu thông tin liên lạc			
	Thuê bao cố định	Thuê bao/hộ	1	
	Thuê bao truyền hình cáp	Thuê bao/hộ	1	

Chương III. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

3.1. TẦM NHÌN, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN VÀ PHÂN KHU CHỨC NĂNG

3.1.1. Tầm nhìn

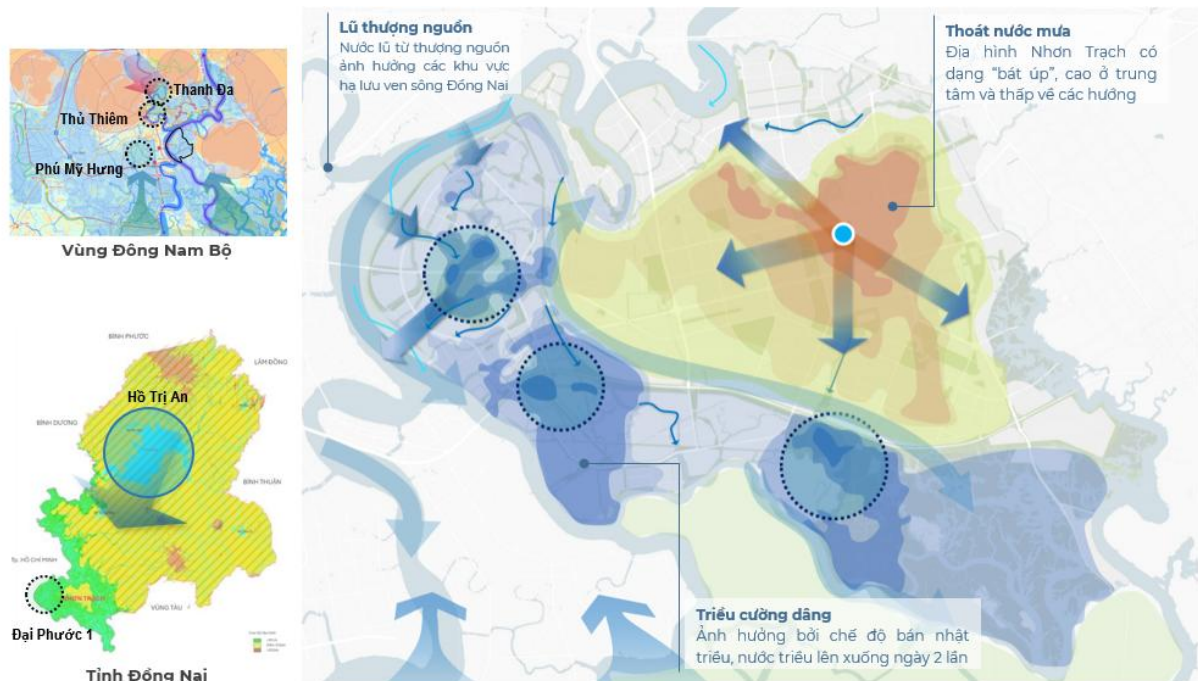
Tầm nhìn phát triển của phân khu Đại Phước 1 trở thành **khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo** và là cửa ngõ Tây Nam của đô thị mới Nhơn Trạch và tỉnh Đồng Nai kết nối với TP. Hồ Chí Minh. Trở thành hình mẫu đô thị bền vững, phát triển theo nguyên lý thích ứng với biến đổi khí hậu, hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế, hạ tầng giao thông chiến lược và bảo tồn các giá trị tự nhiên.

3.1.2. Các chiến lược phát triển

Quy hoạch được tiếp cận theo **phương pháp quy hoạch cấu trúc chiến lược**, lựa chọn các dự án quan trọng – mang tính chiến lược làm khung phát triển đô thị. Tập trung tổ chức **mối quan hệ giữa các thành phần chức năng đô thị**, thay vì thiết kế riêng lẻ từng thành phần. Trọng tâm của phương pháp là nhận diện và lựa chọn các cấu trúc không gian – dự án đầu tư mang tính quyết định (*cấu trúc thiên nhiên, cấu trúc hạ tầng giao thông, các dự án động lực kinh tế – xã hội,..*) làm cơ sở xây dựng các kịch bản phát triển đô thị. Trên nền tảng đó, quy hoạch phân định rõ không gian bảo vệ, khu vực ưu tiên phát triển đô thị và khu vực phát triển có điều kiện, nhằm sử dụng hiệu quả đất đai, tối ưu nguồn lực và đảm bảo phát triển đô thị bền vững.

3.1.2.1. Chiến lược môi trường: Phát triển đô thị thích ứng biến đổi khí hậu, giảm thiểu rủi ro ngập lụt

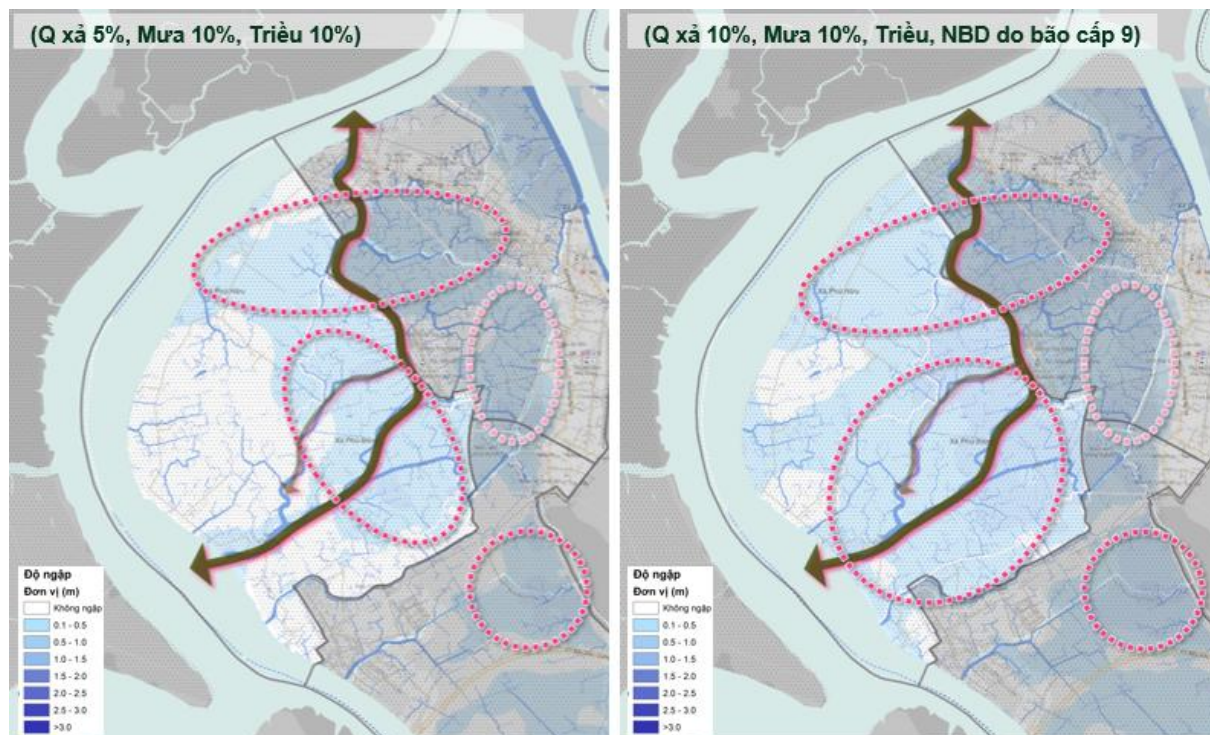
a) Bối cảnh:



Hình 11. Bối cảnh địa hình – thủy văn

Phân khu Đại Phước nằm trong khu vực hạ lưu sông Đồng Nai, địa hình thấp trũng, có dạng “bát úp”, cao ở khu vực trung tâm và thấp dần về phía Tây và phía Nam, chịu tác động trực tiếp của lũ thượng nguồn và chế độ bán nhật triều biển Đông. Biên độ triều lớn (khoảng 3,5–4,0 m), kết hợp với nền địa hình thấp và hệ thống kênh rạch bị thu hẹp trong quá trình đô thị hóa, làm gia tăng nguy cơ ngập do mưa lớn và triều cường. Trong

bối cảnh biến đổi khí hậu, các hiện tượng thời tiết cực đoan có xu hướng gia tăng cả về cường độ và tần suất, đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với quy hoạch phân khu phải tiếp cận theo hướng tích hợp quản lý rủi ro thiên tai và thích ứng linh hoạt với nước.



b) Giải pháp không gian và các dự án chiến lược:

Xác lập và triển khai mô hình phát triển đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu, trong đó không gian cho nước, cấu trúc sinh thái và hạ tầng xanh được xem là cấu phần bắt buộc của cấu trúc đô thị, nhằm giảm thiểu rủi ro ngập lụt, đảm bảo an toàn vận hành đô thị và duy trì cân bằng sinh thái lâu dài.

- **Giải pháp 1 - Thiết lập khung sinh thái – thủy văn làm nền tảng cấu trúc đô thị:** Khoanh vùng các khu vực thấp trũng ngập nước và khơi thông hệ thống sông, kênh rạch để hình thành mạng lưới sinh thái – mặt nước liên tục, đóng vai trò xương sống cho tổ chức không gian đô thị; ưu tiên tự nhiên hóa bờ sông, kè sinh thái và các không gian trữ – điều tiết nước (*wetland*, *công viên ngập nước*) nhằm đảm bảo chức năng dẫn – trữ – thoát nước và thích ứng với biến đổi khí hậu. Kiểm soát chặt chẽ xây dựng tại các lõi sinh thái, hành lang thoát lũ và vùng trũng; phân định rõ khu vực bảo vệ nghiêm ngặt và khu vực cho phép phát triển thích ứng với nước và nước biển dâng, kết hợp tái cấu trúc hệ thống kênh rạch thoát nước để giảm rủi ro ngập lụt và đảm bảo cân bằng môi trường cho toàn đô thị trong dài hạn.
- **Giải pháp 2 – Phát triển đô thị dựa trên nền tảng thiên nhiên và thích ứng biến đổi khí hậu:** Mỗi tiểu vùng sinh thái – cảnh quan được định hướng phát triển theo cấu trúc không gian đô thị đặc thù, vừa tạo bản sắc riêng, vừa là mô hình đô thị thích ứng biến đổi khí hậu có khả năng nhân rộng. Hình thành các cụm đô thị nén gắn với hệ sinh thái tự nhiên, phát triển cao tầng tại trung tâm, bám các trục giao thông chính và giảm dần mật độ về phía không gian xanh, mặt nước; tổ chức các chức năng chủ đạo như thương mại – dịch vụ, đào tạo – nghiên cứu – đổi mới sáng tạo gắn với cảnh quan sông nước, nâng cao giá trị sử dụng đất và chất lượng không gian đô thị. Khai thác hệ thống sông nước và cảnh quan sinh thái như lợi thế cốt lõi cho phát

triển kinh tế – xã hội, thông qua mô hình đô thị thích ứng, hòa quyền giữa không gian xây dựng và cấu trúc tự nhiên. Các trọng điểm đô thị, không gian công cộng và điểm nhấn biểu tượng được tổ chức gắn kết trực tiếp với mạng lưới sông, kênh rạch, ưu tiên dọc sông Đồng Nai, hình thành diện mạo đô thị ven sông đặc trưng và có khả năng cạnh tranh trong vùng.

- *Giải pháp 3 – Tạo những loại hình phát triển mới có quy mô nhỏ nhưng có tính thử nghiệm và tính đột phá cao để quảng bá đặc trưng, tạo điểm nhấn khác biệt: Không gian sống/du lịch trong khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp của lũ lụt và nước biển dâng cao ở khu vực lõi trung tâm*



Chiến lược phát triển

Quản lý nước mưa

- Một hệ thống mở cho phép sự thâm nhập và lên xuống thất thường của thủy triều sông Đồng Nai
- Hệ thống thấm thấu tự nhiên nhờ vào các khu vực cảnh quan hấp thụ nước và làm phát triển các loại thực vật
- Khu vực công viên chuyên để trung tâm là khu vực trọng tâm để nâng cao khả năng thấm thấu và lọc nước, đóng vai trò lá phổi xanh cho khu vực và đô thị mới Nhơn Trạch.
- Trục Đại lộ vòng cung đóng vai trò như “xương sống” thu nước mưa và dẫn đến các khu vực tự nhiên.



3.1.2.2. Chiến lược kinh tế: tăng khả năng kết nối – liên kết vùng và phát triển đô thị theo mô hình TOD để nâng cao hiệu quả sử dụng đất

a) Bối cảnh

Phân khu Đại Phước 1 có lợi thế nổi trội về kết nối hạ tầng liên vùng, với sự hội tụ của các trục giao thông chiến lược như cầu Phú Mỹ 2, cầu Cát Lái, cầu Phước Khánh, cao tốc Bến Lức – Long Thành, TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây, Vành Đai 3 và Quốc lộ 25C, cho phép rút ngắn thời gian tiếp cận TP. Hồ Chí Minh. Đồng thời, nằm trên hành lang phát triển quan trọng TP. Hồ Chí Minh – Nhơn Trạch – Long Thành, tạo điều kiện thuận lợi để khu vực phát triển các chức năng đô thị cấp Vùng và đô thị.

Giai đoạn 15 – 20 năm tới, ba dự án cơ sở hạ tầng kết nối chính sẽ được xây dựng để tạo động lực tăng trưởng cho khu vực và thu hút nguồn cư dân mới (gồm cư dân cư trú hiện hữu và làm việc tại khu vực). Cụ thể:

- *Trục đường Phú Mỹ 2 – Vành Đai 3 (hành lang kinh tế TP. HCM – Nhơn Trạch – Long Thành): “Đại lộ” nhiều làn xe này làm thay đổi cách thức phân khu Đại Phước 1 và toàn đô thị mới Nhơn Trạch sẽ được phát triển trong vòng 50 – 100 năm tới. Tuyến kết nối phân khu Đại Phước 1 với các khu dân cư mới và các khu cảng, khu công nghiệp ở phía Nam TP. HCM, đồng thời mở ra cơ hội phát triển.*

- *Cầu Cát Lái*: giúp kết nối trực tiếp với đô thị Thủ Đức, liên kết với trung tâm hiện hữu của TP. HCM và khu chức năng trọng điểm (*Trung tâm tài chính Thủ Thiêm, Trung tâm TDTT Rạch Chiếc, Khu đô thị Trường Thọ, Khu đô thị Thanh Đa,...*)
- *Cầu Phước Khánh (thuộc cao tốc Bến Lức – Long Thành)*: trực kết nối liên vùng, kết nối với khu vực với vùng đồng bằng sông Cửu Long và khu vực cảng biển nước sâu Cái Mép – Thị Vải, đồng thời rút ngắn thời gian tiếp cận Cảng hàng không quốc tế Long Thành.
- *Vành Đai 3*: Trục giao thông cấp vùng, giữ vai trò phân luồng giao thông xuyên tâm TP. Hồ Chí Minh, kết nối trực tiếp phân khu Đại Phước với các cực phát triển lớn của vùng đô thị phía bắc của TP. HCM.



b) Giải pháp không gian và các dự án chiến lược

Kiến tạo khu đô thị Đại Phước trở thành không gian sống – làm việc – trải nghiệm sôi động và độc đáo, nơi hội tụ đa dạng các nhóm cư dân, lao động và du khách, thông qua việc phát triển các không gian đô thị có bản sắc đặc trưng, môi trường sống chất lượng cao, hệ thống không gian công cộng hấp dẫn và khả năng tiếp cận thuận tiện các dịch vụ xã hội.

- *Giải pháp 1 – Định hình khung giao thông đối ngoại – liên vùng làm trụ cột tổ chức không gian đô thị và phát triển mạng lưới giao thông nội khu - đa phương thức, nâng cao khả năng kết nối các khu chức năng*: Tổ chức phát triển không gian đô thị bám theo các trục giao thông đối ngoại và liên vùng như cầu Phú Mỹ 2 – Quốc lộ 25C, các tuyến kết nối về TP. Hồ Chí Minh và Cảng hàng không quốc tế Long Thành; xác lập các trục đô thị động lực, làm cơ sở phân bố mật độ xây dựng, chức năng đô thị và các điểm nhấn không gian. Ưu tiên phát triển hệ thống giao thông công cộng, giao thông khối lượng lớn và các hình thức giao thông bền vững; tăng cường khả năng tiếp cận giữa các khu chức năng trong phân khu và với các trung tâm đô thị lân cận, giảm phụ thuộc vào giao thông cá nhân và nâng cao hiệu quả vận hành đô thị.

- **Giải pháp 2 – Tạo lập các cụm đô thị TOD chiến lược nhằm kích hoạt động lực phát triển vùng:** Tổ chức các cụm đô thị nén tại các vị trí có lợi thế kết nối giao thông, tích hợp các chức năng thương mại – dịch vụ – giáo dục – đổi mới sáng tạo; khai thác hiệu quả giá trị đất đai xung quanh các đầu mối giao thông, tạo nguồn lực tái đầu tư hạ tầng và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội cho toàn phân khu và đô thị Nhơn Trạch.
- **Giải pháp 3 – Cung cấp không gian sống và làm việc cho một số nhóm lao động có trình độ cao và doanh nhân:** Thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao chiến lược thông qua việc hình thành các tiểu khu đô thị đặc thù có chất lượng không gian cao, bản sắc rõ nét, môi trường sống hấp dẫn và khả năng tiếp cận thuận lợi hạ tầng – dịch vụ xã hội; ưu tiên các mô hình đô thị ven mặt nước, gắn với không gian sinh thái làm điểm nhấn phát triển. Dành quỹ đất phù hợp để phát triển các trung tâm đô thị – kinh doanh hỗn hợp, tổ chức theo mạng lưới ô bàn cờ (*trương tự khu trung tâm TP. Hồ Chí Minh, Thủ Thiêm, Phú Mỹ Hưng*), đa dạng chức năng sử dụng đất với tỷ lệ ở – lưu trú được kiểm soát hợp lý, nhằm nâng cao sức hấp dẫn đầu tư và tạo lập không gian đô thị sôi động liên tục.



Chiến lược phát triển Giao thông kết nối

- Các tuyến đường chính xác định cấu trúc tổ chức của các Khu chức năng, cho phép sự tiếp cận hoàn toàn bên trong và xuyên qua khu vực.
- Hệ thống BRT và hệ thống giao thông công cộng toàn diện là rất quan trọng trong việc đảm bảo sự tiếp cận và gắn kết với hệ thống giao thông vùng.

>> BRT

Phục vụ kết nối vùng và các trục chính, liên kết cự ly xa và xương sống của mạng lưới giao thông công cộng



>> Bus/ Taxi tự hành

Hỗ trợ tiếp cận cuối hành trình (last-mile) từ các ga BRT đến khu chức năng



>> Bus thủy

Tăng cường trải nghiệm, kết hợp giao thông và du lịch ven sông



3.1.2.3. Chiến lược xã hội: Kiến tạo khu đô thị sầm uất và độc đáo, điểm đến và môi trường sống hấp dẫn cho tất cả mọi người

a) Bối cảnh

Phân khu Đại Phước 1 là một trong những dự án phát triển quan trọng nhất của đô thị mới Nhơn Trạch, và có thể nói là của hành lang phát triển đô thị ven sông Đồng Nai. Nhận thức được sự cần thiết để thích ứng với mức tăng trưởng dân số đáng kể và sự phát triển kinh tế của đô thị mới Nhơn Trạch trong 15 đến 20 năm tiếp theo, phân khu Đại Phước 1 đã đáp ứng những yếu tố này bằng cách cung cấp một lá phổi xanh và tâm điểm mới của đời sống đô thị tại khu vực và đô thị mới Nhơn Trạch.

Tầm nhìn cho Đại Phước 1 là sự bền vững, Khu đô thị của thế kỷ 21 thu hút cư dân và du khách, cung cấp các công viên mới và không gian công cộng cho tất cả mọi người, cho phép phát triển hiện đại đa dạng, và tạo ra một đường chân trời đẳng cấp khu vực, trong khi vẫn bảo tồn được quy mô hệ sinh thái tự nhiên.

b) Giải pháp không gian và các dự án chiến lược

Làm sao để thu hút, giữ chân nhóm lao động trình độ cao và doanh nhân có ý nghĩa chiến lược cho sự thành công của Tp Hồ Chí Minh như là một trung tâm kinh tế, công nghệ và văn hóa hàng đầu khu vực. Nhóm đối tượng này bao gồm các nhà khoa học, chuyên gia, nhà đầu tư, doanh nhân, du mục số trong nước và quốc tế với số lượng, chất lượng và sự đa dạng lớn hơn hiện nay.



Các chiến lược phát triển chính
Trục không gian chính

- Đại lộ Vòng cung là “trục không gian xương sống” với các hoạt động chủ yếu của đô thị được tổ chức, nhấn mạnh đến việc đảm bảo tầm nhìn đến sông Đồng Nai và công viên trung tâm.
- Đại lộ Vòng cung sẽ là trục không gian trung tâm của Đại Phước trong tương lai, nơi tập trung các tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại dịch vụ, thu hút các tập đoàn – doanh nghiệp lớn.



- *Giải pháp 1 – Kiến tạo hệ sinh thái đô thị đổi mới sáng tạo:* Phát triển các trung tâm kinh doanh ((business district), khu đào tạo – nghiên cứu – đổi mới sáng tạo và công viên khoa học – đổi mới sáng tạo, tương tự mô hình Silicon Valey, không chỉ là không gian làm việc mà là môi trường sống – học tập – giao lưu – sáng tạo cho cộng đồng tri thức, chuyên gia, doanh nhân và người lao động sáng tạo.
- *Giải pháp 2 – Kiến tạo hệ thống công viên – không gian mở thành các điểm đến hấp dẫn và đột phá, gắn kết với hệ thống giao thông, cây xanh mặt nước:* Khai thác cấu trúc sinh thái tự nhiên như yếu tố dẫn dắt trong tổ chức không gian đô thị, thông qua việc lựa chọn và kiến tạo các khu vực có tiềm năng và lợi thế đột phá nhằm hình thành những không gian có giá trị cao, đóng vai trò động lực phát triển kinh tế – xã hội và định hình bản sắc không gian cho toàn vùng. Trong đó, lõi công viên chuyên đề trung tâm được xác định là không gian xanh quan trọng nhất của đô thị Nhơn Trạch, giữ vai trò không gian sinh thái – văn hóa – đổi mới sáng tạo cấp đô thị và cấp vùng.
- *Giải pháp 3 – Xây dựng hướng dẫn thiết kế đô thị dựa trên bản sắc sinh thái đặc trưng nhằm tạo ra những trải nghiệm đô thị mới, độc đáo để thu hút nhóm cư dân*

mới và du khách: Tạo những loại hình phát triển mới có quy mô nhỏ nhưng có tính thử nghiệm và đột phá cao để quảng bá đặc trưng (ví dụ: *khu nhà nổi trên mặt nước, khu nhà ở trên cọc,..*) tạo điểm nhấn khác biệt cho khu vực cũng như để đúc rút kinh nghiệm cho việc phát triển với quy mô lớn hơn trong tương lai khi nhu cầu gia tăng.

- Giải pháp 4 –Cung cấp không gian sống, làm việc và vui chơi – giải trí cho một số nhóm dân lao động, tái định cư và nhà ở xã hội: hướng tới công bằng xã hội tối đa trong việc quy hoạch sử dụng không gian, đảm bảo điều kiện sống phù hợp cho các đối tượng khác nhau.

3.1.3. Phân khu chức năng đô thị

3.1.3.1. Các dự án chiến lược:

Phương pháp quy hoạch cấu trúc chiến lược được áp dụng nhằm xác định 10 không gian trọng điểm như các cấu phần nòng cốt của cấu trúc không gian đô thị. Các không gian này không được tổ chức như những khu chức năng đơn lẻ, mà đóng vai trò không gian dẫn dắt, nơi tổ chức và liên kết các mối quan hệ chủ đạo giữa sinh thái – hạ tầng – kinh tế – xã hội trong tổng thể đô thị. Các không gian trọng điểm được hình thành thông qua việc tích hợp các định hướng chiến lược phát triển vào tổ chức không gian, nhằm cụ thể hóa mục tiêu phát triển và tầm nhìn dài hạn của toàn khu. Đây là những khu vực được ưu tiên bảo đảm trong cơ cấu sử dụng đất, giữ vai trò tập trung nguồn lực đầu tư, tạo động lực lan tỏa và thúc đẩy phát triển đồng bộ các khu vực xung quanh. Cụ thể:

- (1) *Khu công viên đa chức năng*: đóng vai trò hạ tầng sinh thái – không gian công cộng chủ đạo, kết hợp chức năng sinh thái, văn hóa, giải trí;
- (2) *Khu tháp tài chính điểm nhấn kết hợp khu trung tâm văn hóa mặt nước*: là điểm nhấn nhận diện không gian, biểu tượng đô thị và hạt nhân hoạt động tài chính – dịch vụ cao cấp gắn với không gian công cộng ven nước.
- (3) *Khu dịch vụ văn hóa kết hợp bến du thuyền*: tổ chức các hoạt động thương mại, du lịch, giải trí gắn với giao thông thủy và không gian mặt nước
- (4) *Khu đào tạo – nghiên cứu, đổi mới sáng tạo*: cụm không gian tri thức, nghiên cứu ứng dụng, ươm tạo và đổi mới sáng tạo, đóng vai trò nền tảng cho phát triển kinh tế tri thức.
- (5) *Khu trung tâm thương mại tài chính*: là đầu mối giao thương, dịch vụ cấp đô thị và cấp vùng, gắn với các trục giao thông theo mô hình TOD.
- (6) *Khu trung tâm văn hóa – TDTT (sân Golf)*: tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, nghỉ dưỡng chất lượng cao, nâng cao chất lượng sống và hình ảnh đô thị.
- (7) *Khu công viên chuyên đề - văn hóa và đổi mới sáng tạo*: không gian thử nghiệm, trình diễn và trải nghiệm các giá trị văn hóa, công nghệ, sáng tạo, đóng vai trò chất xúc tác cho các hoạt động cộng đồng và kinh tế sáng tạo.

3.1.3.2. Phương án phân khu chức năng đô thị

Trên nền tảng các điều kiện tự nhiên, hiện trạng và tiềm năng phát triển của khu vực, kết hợp với hệ thống 10 không gian trọng điểm, quy hoạch tổ chức 03 tiểu khu chức năng có ranh giới rõ ràng và bản sắc riêng. Mỗi tiểu khu được định hướng phát triển theo mô hình đa chức năng, với các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật đặc thù, đồng thời được

bổ trợ bởi hệ thống không gian mở, cây xanh – mặt nước bao quanh, qua đó gia tăng giá trị sử dụng đất và mở ra nhiều cơ hội phát triển đô thị khác nhau. Cụ thể:

- Tiểu khu số 1: Khu “lõi trung tâm” của Đại Phước 1
 - Tiểu khu số 2: nằm ở ranh phía Đông Bắc của phân khu, là một khu phức hợp nhộn nhịp, sôi động. Toàn khu được chia thành 02 khu nhỏ: một khu ở phía Tây giáp sông Đồng Nai và khu còn lại dọc theo Đại lộ Vòng Cung.
 - Tiểu khu số 3: Khu đô thị sinh thái, văn hóa giải trí, khoa học và đổi mới sáng tạo
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của Đại Phước 1 dựa trên các nguyên tắc sau:
- Cơ cấu về giao thông, sử dụng đất và các không gian công cộng phù hợp các điều kiện sinh thái tự nhiên, điều kiện thủy văn hiện tại của sông Đồng Nai.
 - Đáp ứng điều kiện khí hậu tại vùng Đông Nam Bộ.
 - Tăng cường mật độ và tích hợp hệ thống giao thông công cộng, gồm giao thông bộ và giao thông thủy.
 - Kết hợp cảnh quan tự nhiên vào cơ cấu đô thị và bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên.
 - Chiến lược sinh thái quan trọng giúp giữ cho Đại Phước 1 như một “*hệ thống mở*”
 - trong đó có các chế độ ứng phó với thủy triều và các khả năng mực nước ở mức cao thông qua các kênh rạch tự nhiên và nhân tạo, hồ, và các khu vực ngập nước.

3.2. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU

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

3.2.1.1. Tiểu khu trung tâm

Khu vực cửa ngõ đô thị, nằm trên hành lang kinh tế TP. HCM – Nhơn Trạch – Long Thành, kết nối với cầu Phú Mỹ 2 và Đại lộ Vòng Cung. Các nguyên tắc và yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần đảm bảo cho khu vực như sau:

- *Hình thành các công trình điểm nhấn mang tính biểu tượng*: dành quỹ đất có trường nhìn rộng – thu hút nhiều tuyến nhìn, vị trí kết thúc trục nhìn hoặc giao điểm không gian quan trọng để bố trí các tháp điểm nhấn, công trình biểu tượng ven sông tạo điểm nhấn về chiều cao, hình khối và ánh sáng. Kiến trúc mang tính biểu trưng, hiện đại, có khả năng trở thành biểu tượng nhận diện của đô thị mới Nhơn Trạch.
- Kết hợp chặt chẽ giữa không gian xây dựng và không gian mở – mặt nước: Không gian mặt nước (*sông Đồng Nai và hệ thống kênh rạch nội khu*) và cây xanh được tổ chức như thành phần cấu trúc bắt buộc, bao quanh và xuyên suốt các khu chức năng. Mặt nước không chỉ đóng vai trò cảnh quan mà còn là không gian tổ chức hoạt động đô thị, góp phần gia tăng chất lượng sống của cư dân đô thị.
- Hình thái kiến trúc điểm nhấn dạng tổ hợp – bố trí nhóm công trình có quy mô lớn, hình thái đặc biệt và giá trị biểu tượng cao, được tổ chức như một quần thể thống nhất về không gian, chức năng và hình ảnh đô thị. Tổ hợp này thường tích hợp đa chức năng (*văn hóa – giải trí – thương mại – dịch vụ – lưu trú – không gian công cộng*), đóng vai trò hạt nhân nhận diện đô thị, định vị hình ảnh và gia tăng sức cạnh tranh của khu vực trong mạng lưới đô thị vùng.

3.2.1.2. Tiểu khu phía Đông Bắc

Đặc trưng của khu vực này là phát triển tại ranh giới phía Đông Bắc của khu vực, tại nút giao giữa Đại lộ Vòng Cung và đường Vành đai nội khu, đồng thời tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu. Các nguyên tắc và yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần đảm bảo cho khu vực như sau:

- Ưu tiên không gian công cộng ven sông và không gian mở đô thị: Không gian công cộng ven sông (*quảng trường, công viên bờ sông, lối dạo, bến thuyền, không gian sinh hoạt cộng đồng...*) được ưu tiên bố trí liên tục, không bị chia cắt bởi các công trình. Đây là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa – xã hội – giải trí, góp phần hình thành bản sắc đô thị ven sông năng động và sôi động cả ngày lẫn đêm.
- Ưu tiên các quỹ đất có vị trí thuận lợi, tại các nút giao thông lớn để hình thành các cụm công trình hỗn hợp, thương mại – dịch vụ cao tầng, tạo điểm nhấn.
- Tại các khu vực có điều kiện tự nhiên thuận lợi, định hướng phát triển các khu chức năng đặc thù theo mô hình có kiểm soát, tích hợp dịch vụ – du lịch – ở và lưu trú ngắn, dài hạn (bất động sản nghỉ dưỡng). Bố trí các khu ở sinh thái ven sông, mật độ thấp – trung bình, kết hợp lưu trú nghỉ dưỡng với tiêu chuẩn cao về chất lượng không gian, tiện ích và môi trường sống; phục vụ các nhóm đối tượng có yêu cầu cao về chất lượng sống, đồng thời bảo đảm quản lý vận hành thống nhất, an ninh và sự hài hòa với cấu trúc không gian đô thị tổng thể.
- Khu vực có điều kiện thuận lợi để phát triển khu nhà ở mới, được xác định là vùng trọng điểm phát triển nhà ở đô thị. Đây là khu vực có quỹ đất phát triển nhà ở tập trung, thuận lợi cho việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.2.1.3. Tiểu khu phía Đông

Khu vực phát triển tại nút giao giữa đường Phú Mỹ - Vành Đai 3 và đường Cát Lái, định hướng trở thành Các nguyên tắc và yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cần đảm bảo cho khu vực như sau:

- Tiểu khu được định hướng phát triển như trung tâm sinh thái – văn hóa – đổi mới sáng tạo cấp đô thị và cấp vùng, trong đó không gian sinh thái mặt nước và cây xanh đóng vai trò cấu trúc dẫn dắt, là nền tảng tổ chức các hoạt động thương mại, sáng tạo, nghiên cứu và văn hóa. Phát triển theo mô hình đô thị hòa quyện với thiên nhiên, hạn chế bê tông hóa, ưu tiên cấu trúc mở, linh hoạt và thích ứng với điều kiện thủy văn.
- Không gian được tổ chức theo nguyên tắc lõi sinh thái – vành đai chức năng, với các công viên chuyên đề, mặt nước và không gian mở lớn giữ vai trò trung tâm; các khu chức năng xây dựng (*thương mại – dịch vụ, nghiên cứu – đổi mới sáng tạo, ở đô thị*) được bố trí bao quanh, mật độ giảm dần về phía lõi sinh thái và ven sông.
- Cảnh quan được tổ chức như một hệ sinh thái mở, với mạng lưới cây xanh – mặt nước – không gian công cộng liên tục; kết hợp các tuyến dạo, cầu đi bộ, quảng trường sinh thái và không gian ven nước để tạo trải nghiệm đa lớp và liên tục.
- Tổ chức và kiểm soát các trục nhìn, hướng nhìn đô thị từ không gian công cộng đến các khu vực cảnh quan trọng điểm; bảo đảm khả năng tiếp cận công cộng liên tục thông qua mạng lưới đường phố và lối đi bộ kết nối công viên, mặt nước và không gian mở.

3.2.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có)

3.2.2.1. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu vực chức năng

Các khu vực chức năng đô thị bao gồm: đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp (*đất nhóm nhà ở và dịch vụ công cộng*), dịch vụ công cộng, cơ quan, trụ sở cấp đô thị, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông đô thị, hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị, trung tâm đào tạo nghiên cứu, trung tâm y tế, trung tâm văn hóa dịch vụ thể thao, cây xanh chuyên dụng, di tích tôn giáo, an ninh quốc phòng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác...

a) Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới thấp tầng

b) Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới cao tầng

Bố trí tại các vị trí có khả năng tiếp cận hạ tầng tốt, gần các trục giao thông chính và các trung tâm dịch vụ, nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất và đa dạng hóa loại hình nhà ở. Các công trình chung cư cao tầng cần ưu tiên bố trí khoảng lùi hợp lý, không gian cảnh quan nội bộ, bãi xe và diện tích cây xanh nhằm bảo đảm chất lượng sống và đáp ứng các yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy.

c) Đất nhóm nhà ở xã hội

Bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021. Việc xác định quỹ đất nhà ở xã hội cần gắn với quy mô dân số dự báo, nhu cầu nhà ở thực tế và định hướng phát triển không gian tại khu vực, đảm bảo phân bổ hợp lý giữa các khu vực dân cư và các chức năng khác của đô thị.

Bố trí tập trung dọc theo đường vành đai nội khu, khu vực này được định hướng tổ chức thành các cụm nhà ở xã hội tập trung, có ranh giới và quy mô rõ ràng, thuận lợi cho quản lý đầu tư, xây dựng và vận hành; đồng thời đóng vai trò là quỹ đất tiếp nhận tập trung nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội của các dự án nhà ở thương mại, khu chức năng khác trong khu vực.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi ranh giới dự án (*không bao gồm đất ở hiện hữu và đất tái định cư*), đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Trường hợp dự án không đủ điều kiện bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong phạm vi dự án hoặc phải tổ chức khu nhà ở xã hội riêng biệt nhằm bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển không gian và mô hình phát triển đặc thù thì việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội được thực hiện thông qua hình thức nộp tiền tương đương giá trị và quy mô quỹ đất nhà ở xã hội dự án phải bố trí theo quy định pháp luật; nguồn kinh phí thu được sử dụng để đầu tư xây dựng các khu nhà ở xã hội tập trung theo quy hoạch.

d) Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp

e) Đất giáo dục cấp đơn vị ở

Đất giáo dục cấp đơn vị ở bao gồm: *trường Mầm non, trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở*,... bố trí gắn với các đơn vị ở, bảo đảm bán kính phục vụ và quy mô công trình, hướng đến đạt chuẩn quốc gia theo quy định hiện hành.

- *Trường Mầm non*: Đảm bảo an toàn cho việc đưa đón trẻ, hướng đến đạt chuẩn quốc gia theo quy định hiện hành. Phục vụ nhu cầu chăm sóc – giáo dục trẻ em trước tuổi tiểu học, đồng thời kết hợp không gian cây xanh, sân chơi và khu sinh hoạt ngoài trời.
- *Trường Tiểu học*: Các cơ sở tiểu học được bố trí tại trục giao thông chính nội khu hoặc gần trung tâm công cộng đơn vị ở. Hạ tầng kỹ thuật – xã hội được thiết kế theo tiêu chuẩn trường học xanh, an toàn, có khu sân chơi, thể dục thể thao, cây xanh cách ly, tạo môi trường học tập bền vững.
- *Trường Trung học cơ sở*: Bố trí tại trung tâm khu vực, bảo đảm bán kính phục vụ và tiếp cận thuận lợi bằng các tuyến giao thông chính, có thể kết hợp khu sinh hoạt cộng đồng, thư viện, sân thể thao và bãi xe tập trung, phục vụ không chỉ học sinh trong khu vực mà còn một phần dân cư lân cận.

f) Đất y tế

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

g) Đất văn hóa

Bố trí tại trung tâm các đơn vị ở, gần với trục không gian công cộng chính. Các công trình văn hóa được định hướng phát triển đa năng và linh hoạt, gồm nhà văn hóa, thư viện, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, khu trưng bày hoặc bảo tồn giá trị địa phương.

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

h) Đất thể dục thể thao:

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

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

i) Đất dịch vụ - công cộng

Tổ chức các hoạt động thương mại tổng hợp, bao gồm trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng cho thuê, khách sạn, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ công cộng, không gian bán lẻ,..

j) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở

Phân bố đồng đều tại các đơn vị ở, đóng vai trò là không gian sinh thái - nghỉ ngơi - giải trí của cư dân, quỹ đất này bao gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng, công viên, vườn hoa và đất cây xanh trong nhóm nhà ở và dịch vụ. Cụ thể:

- Cây xanh sử dụng công cộng bố trí tại trung tâm đơn vị ở, hình thành các công viên trung tâm, quảng trường cây xanh, hành lang xanh kết hợp với đường dạo bộ, đường xe đạp và không gian công cộng ngoài trời, tạo chuỗi sinh hoạt cộng đồng.
- Công viên, vườn hoa bố trí gần với các nhóm ở, đảm bảo quy mô tối thiểu theo quy định và bán kính phục vụ, đảm bảo cư dân tiếp cận dễ dàng và an toàn.
- Đất cây xanh trong nhóm nhà ở và dịch vụ: là quỹ đất cây xanh công cộng được bố trí tập trung, đan xen trong các nhóm nhà ở và dịch vụ công cộng.
- Ngoài ra, một phần diện tích cây xanh được kết hợp với đất văn hóa – thể dục thể thao để tổ chức sân chơi, khu tập thể dục, khu sinh hoạt cộng đồng ngoài trời và không gian tổ chức sự kiện quy mô nhỏ.

k) Đất bãi xe

Bãi đỗ xe bố trí công cộng được thiết kế linh hoạt, kết hợp mảng xanh, mái che năng lượng mặt trời và lối đi bộ an toàn. Quy hoạch hướng tới mô hình bãi đỗ xe thông minh (*smart parking*), ứng dụng công nghệ nhận diện phương tiện, quản lý tự động và thanh toán điện tử, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất và giảm thiểu khí thải giao thông.

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

Ngoài các bãi xe bố trí tại khu vực công cộng, các lựa chọn cho các chủ đầu tư, nhà phát triển dự án ở giai đoạn tiếp theo trong việc bố trí đậu xe, bao gồm lựa chọn đậu xe ngầm và đậu xe trên mặt đất. Trong điều kiện đậu xe ngầm, diện tích sàn xây dựng đậu xe GFA ngầm không được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng cho phép trên mặt đất cho dự án. Trong điều kiện đậu xe trên mặt đất, diện tích sàn xây dựng đậu xe GFA trên mặt đất được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng GFA trên mặt đất cho phép của dự án. Trong trường hợp lựa chọn phương án đậu xe trên mặt đất, các bãi đậu xe trên mặt đất phải được che chắn khỏi đường phố bởi các hoạt động thương mại (*ví dụ như bán lẻ tại các tầng trệt*) hoặc các hình thức trang trí thẩm mỹ.

Đối với các khu đất xây dựng chung cư và khu đất chức năng hỗn hợp, việc bố trí bãi đỗ xe được nghiên cứu trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế, bảo đảm an toàn giao thông và hiệu quả sử dụng đất đô thị. Bãi đỗ xe được tổ chức linh hoạt dưới các hình thức ngầm, bán ngầm, nổi hoặc nhà để xe cao tầng; ưu tiên bố trí bãi đỗ xe ngầm, bán ngầm và bãi đỗ xe tập trung nhằm tiết kiệm quỹ đất và tăng không gian công cộng.

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

l) Đất hạ tầng kỹ thuật khác

Xây dựng trạm thu gom rác, trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước,... bố trí ở vị trí dễ tiếp cận từ các trục giao thông chính, thuận tiện cho việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ đô thị

m) Đất hỗn hợp

Đất hỗn hợp ngoài đơn vị ở, bao gồm: đất thương mại dịch vụ (*chiếm 50%*) và đất bãi xe (*chiếm 10%*). Khái niệm này mang tính mở và linh hoạt, phù hợp khu vực có mật độ dân cư cao, không gian xây dựng hạn chế nhưng nhu cầu phát triển đa dạng. Để đảm bảo tính quản lý rõ ràng và phù hợp với từng cấp độ quy hoạch, đất hỗn hợp được định hướng phân cấp theo phạm vi và mức độ tích hợp chức năng như sau:

- *Loại 1*: là lô đất định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng nhóm nhà ở và một hoặc nhiều chức năng khác.
- *Loại 2*: là lô đất xây dựng công trình hỗn hợp, thường được tổ chức theo mô hình công trình đa năng, tích hợp các chức năng ở, thương mại, văn phòng và dịch vụ trong cùng một khối tích công trình.

Đất sử dụng hỗn hợp là khu đất được định hướng phát triển phối hợp giữa chức năng ở và một hay nhiều chức năng khác, nhằm tăng cường hiệu quả sử dụng đất, tạo tính linh hoạt trong không gian đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội. Loại đất này đóng vai trò trung gian giữa đất ở thuần túy và các khu chức năng khác, phù hợp với xu hướng phát triển đô thị đa năng, nén và bền vững.

n) Đất đào tạo, nghiên cứu

Trung tâm Đổi mới sáng tạo (Innovation Hub) trong quy hoạch phân khu được xác định với chức năng đất đào tạo, nghiên cứu; đóng vai trò hát nhân tập trung các hoạt động nghiên cứu – đào tạo – ươm tạo – khởi nghiệp và chuyển giao công nghệ, gắn với hệ sinh thái doanh nghiệp sáng tạo. Khu vực này được tổ chức theo mô hình không gian mở, linh hoạt, có khả năng liên kết mạng lưới ở cấp đô thị và vùng, nhằm tạo động lực phát triển kinh tế tri thức, nâng cao giá trị sử dụng đất và tăng sức cạnh tranh của đô thị trong dài hạn.

Mặc dù có nhiều mô hình và tên gọi khác nhau, Trung tâm Đổi mới sáng tạo có điểm chung là các thực thể vật lý được đầu tư đồng bộ, đóng vai trò cầu nối giữa nguồn tri thức – công nghệ và các chủ thể ứng dụng công nghệ. Các trung tâm này chủ yếu hỗ trợ quá trình đổi mới sáng tạo thông qua thử nghiệm, hoàn thiện, trình diễn và thương mại hóa công nghệ, tập trung vào các công nghệ có mức độ sẵn sàng trung bình đến cao (*từ thử nghiệm trong phòng thí nghiệm đến ứng dụng trong môi trường thực tế*). Các loại hình định hướng phát triển tại khu vực như sau:

- *Trung tâm Đổi mới sáng tạo định hướng công nghệ mới*: là không gian tập trung nghiên cứu ứng dụng, hoàn thiện và thương mại hóa công nghệ, đóng vai trò cầu nối giữa cơ sở nghiên cứu – đại học và doanh nghiệp. Trung tâm thực hiện các hoạt động thử nghiệm, phát triển công nghệ đến mức sẵn sàng thương mại, chuyển giao công nghệ với yêu cầu hạ tầng và trang thiết bị nghiên cứu – thử nghiệm hiện đại, quy mô phù hợp với các lĩnh vực công nghệ có tiềm năng ứng dụng cao.
- *Trung tâm Đổi mới sáng tạo định hướng khuyến công nghệ*: là đầu mối hỗ trợ doanh nghiệp thông qua sàng lọc và kết nối công nghệ phù hợp, xây dựng mạng lưới

chuyên gia và kỹ sư giàu kinh nghiệm thực tiễn, cung cấp hỗ trợ trực tiếp theo phương thức “cầm tay chỉ việc”, nhằm giúp doanh nghiệp tiếp cận, ứng dụng hiệu quả các công nghệ ổn định và giải quyết các bài toán sản xuất – kinh doanh đặc thù.

- Trung tâm hỗ trợ khởi nghiệp sáng tạo: là tổ chức chuyên biệt thúc đẩy đổi mới sáng tạo cho các doanh nghiệp khởi nghiệp, đặc biệt là khởi nghiệp dựa trên công nghệ. Hoạt động hỗ trợ tập trung vào cung cấp hạ tầng và dịch vụ giai đoạn đầu như không gian làm việc chung, phòng thí nghiệm – chế thử, đo kiểm cơ bản, cùng các dịch vụ pháp lý, tài chính và tư vấn gọi vốn; các mô hình tổ chức có chức năng linh hoạt và thường giao thoa trong hệ sinh thái khởi nghiệp.
- Trung tâm Đổi mới sáng tạo của các tập đoàn: là mô hình trung tâm đổi mới sáng tạo do các tập đoàn lớn thành lập nhằm triển khai chiến lược đổi mới sáng tạo mở, tập trung thử nghiệm công nghệ mới và mô hình kinh doanh đột phá ngoài cấu trúc vận hành truyền thống. Các mô hình này có thể hoạt động như vườn ươm, tăng tốc nội bộ hoặc liên kết với startup bên ngoài, qua đó giúp doanh nghiệp thích ứng với biến động thị trường, thúc đẩy văn hóa sáng tạo và nâng cao năng lực cạnh tranh.

o) Đất cây xanh công cộng cấp đô thị

Đất cây xanh công cộng cấp đô thị gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng và có thể gồm đất cây xanh sử dụng hạn chế theo quy định. Cụ thể:

- *Đất cây xanh sử dụng công cộng*: là đất cây xanh công cộng tập trung, được bảo tồn hoặc xây dựng để phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, giao tiếp ngoài trời của cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn, đảm bảo sự tự do tiếp cận của mọi người, đảm bảo an ninh an toàn và được đầu tư cảnh quan, tiện ích, trang thiết bị tương ứng với thể loại công trình mà quy hoạch chỉ định, như công viên, vườn hoa, sân chơi.
- *Đất cây xanh chuyên dụng*: là đất cây xanh công cộng được sử dụng để phục vụ một hoặc vài mục đích chuyên biệt như cách ly công nghiệp, xử lý môi trường, hành lang đệm ATMT, khu vực bảo vệ mặt nước,...
- *Đất cây xanh sử dụng hạn chế*: gồm không gian xanh nằm trong đất không phải là “đất cây xanh sử dụng công cộng”, như cây xanh trong khuôn viên công trình, vườn trên mái, vườn ươm, công viên chuyên đề,...

3.2.2.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng trục đường chính

Hệ thống đường phố được định hướng phát triển theo các tuyến cảnh quan – chức năng chủ đạo, bảo đảm bản sắc không gian, tính liên tục của cảnh quan và khả năng tiếp cận công cộng tại ranh giới giữa khu xây dựng và không gian mở.

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

3.2.2.3. Quy định về sử dụng đất đối với không gian mở

Không gian cây xanh ven rạch được tổ chức theo chủ đề, hình thành các tuyến xanh, mảng xanh và không gian mở liên tục, tạo nên cảnh quan sinh động, tăng tính nhận diện và sức hấp dẫn cho khu vực. Các loại cây trồng được lựa chọn phù hợp với điều kiện sinh thái địa phương, góp phần cải thiện vi khí hậu và đa dạng sinh học đô thị.

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

Ngoài ra, định hướng phát triển đối với một số khu vực quan trọng, mang tính đặc thù như sau:

a) Công viên văn hóa – đổi mới sáng tạo

Phát triển trên cơ sở ba ý tưởng cốt lõi có tính hỗ trợ và cộng hưởng.

Ý tưởng Kết nối và Hội tụ: Trên nền cấu trúc sinh thái tự nhiên, khu vực được định vị là điểm hội tụ các ý tưởng toàn cầu về xã hội tương lai, nơi trưng bày, trình diễn và vận hành thử nghiệm các sáng kiến về đô thị bền vững, đô thị thông minh, đô thị carbon thấp, công nghệ số và giao thông thể hệ mới. Không gian công viên trở thành nền tảng giao lưu và trải nghiệm, quy tụ các quốc gia, tổ chức quốc tế, doanh nghiệp, viện nghiên cứu, tổ chức xã hội và cộng đồng sáng tạo. Các giải pháp đổi mới không chỉ được giới thiệu mà còn được triển khai và vận hành thực tế, thông qua các khu nghiên cứu – thử nghiệm, trung tâm sinh thái – khoa học và không gian đổi mới sáng tạo, cho phép người dân, chuyên gia và du khách cùng tham gia, học hỏi và tương tác. Việc ứng dụng công nghệ số, AR/VR và triển lãm ảo giúp mở rộng phạm vi trải nghiệm, vượt ra ngoài giới hạn không gian vật lý.

Ý tưởng Giải trí: Không gian công viên được tổ chức như một “sân khấu mở quy mô lớn”, trong đó thiên nhiên trở thành phong nền trung tâm cho các hoạt động văn hóa – giải trí. Các hoạt động bao gồm trình diễn nước, ánh sáng, âm nhạc và nghệ thuật ngoài trời, lễ hội và diễu hành, các loại hình nghệ thuật biểu diễn truyền thống và đương đại mang tính tương tác cao. Hệ thống quảng trường, sân khấu đa quy mô và không gian công cộng ven nước được thiết kế linh hoạt, cho phép vận hành hiệu quả theo chu kỳ ngày – đêm và theo mùa, góp phần hình thành điểm đến văn hóa – giải trí hấp dẫn của đô thị và vùng.

Ý tưởng Sinh thái: Khu vực công viên được phát triển theo định hướng sinh thái – thích ứng, ưu tiên mật độ xây dựng thấp, tăng cường không gian mở, mặt nước và rừng ngập nhằm bảo tồn và phục hồi hệ sinh thái tự nhiên. Các không gian chức năng được tổ chức gắn với nhịp thủy văn, mùa nước – mùa khô, tạo ra những trải nghiệm đa dạng theo thời gian. Hình thành các làng văn hóa – du lịch chuyên đề gắn với cảnh quan sông nước, kết hợp các hoạt động vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe dựa trên nền tảng sinh thái tự nhiên, hướng tới một môi trường sống an toàn, bền vững và có khả năng thích ứng cao với biến đổi khí hậu.

b) Công viên ven sông Đồng Nai

Công viên ven sông là một công viên công cộng mở dành cho tất cả người dân chạy liên tục dọc bờ sông Đồng Nai và nằm ở tiền cảnh của phân khu Đông Bắc và phân khu Trung tâm. Hàng loạt các khoảng vườn và cây xanh linh hoạt được bố trí tạo ra các khoảng không gian mở cho các hoạt động nhóm sôi nổi và nghỉ ngơi. Các đường đi bộ ngắm cảnh cho phép nối dài các hoạt động cho đến sát bờ sông, các loại hình hoạt động:

- Đường đi bộ bờ sông / Nơi tụ tập ngoài trời
- Đường ngắm cảnh trên cao / Cầu đi bộ
- Mạng lưới đường dành cho đi bộ và xe đạp

- Rừng/Lùm cây, tạo bóng mát
- Khu vực bố trí chỗ ngồi / Bóng mát và Khu gian hàng có mái che
- Vườn mưa nhiệt đới / Vườn Hoa
- Cầu tàu Bus thủy
- Trạm dừng cho Bus thủy

c) Quảng trường trung tâm

Quảng trường Trung tâm là không gian ấn tượng và dễ nhận biết nhất tại phân khu Đại Phước 1. Với diện tích 20ha, một tổng thể của các khu vực xây dựng và không xây dựng, cây xanh, mặt nước, Khu gian hàng có mái che, và đường đi dạo sẽ tạo ra một không gian tập hợp người dân lớn nhất tại đô thị mới Nhơn Trạc. Quảng trường này nhằm đến việc kết nối không gian và thị giác giữa sông Đồng Nai và Hồ Trung tâm.

Quảng trường sẽ tạo ra một hình ảnh lộng lẫy mới cho phân khu Trung tâm và mang đến một khu vực linh hoạt dành cho việc tập trung đông người cho các sự kiện thường nhật, và văn hóa – giải trí lớn. Các loại hình hoạt động:

- Các lễ hội, sự kiện lớn;
- Diễu binh, diễu hành và Chào mừng;
- Triển lãm Nghệ thuật / Chợ Làng nghề Mỹ nghệ;
- Các Khu Gian hàng có mái che Sáng tạo / Văn hóa Mặt nước và Vòi phun nước;
- Rừng/Lùm cây, tạo bóng mát;
- Khu dạo chơi rộng lớn cho người đi bộ;
- Cà phê / Ăn uống Ngoài trời;
- Các Điểm trung chuyển Giao thông và Nhà ga BRT;
- Hành lang Quản lý Nước mưa Đô thị;

d) Các công viên cộng đồng

Nhiều không gian mở với các kích thước và hình dáng khác nhau được phân bổ đều khắp phân khu Đại Phước và các đơn vị ở. Các công viên này nhằm phục vụ cho người dân địa phương như một tiện ích công cộng thân thiện với môi trường và sức khỏe, và cũng làm tăng cao giá trị địa ốc của khu vực. Cây xanh, đường đi bộ, đèn chiếu sáng, ghế ngồi và vườn cây đều được bố trí tại đây. Hệ thống công viên này cũng phục vụ cho mục đích quản lý và làm sạch dòng nước tự nhiên và nước mưa thông qua việc hấp thu và tái sử dụng nước trong các công viên. Nước được làm sạch có thể được sử dụng cho chăm sóc cây cối và tưới tiêu. Rất nhiều công viên cũng sẽ đóng vai trò như các lưu vực trữ nước trong thời gian triều cường và ngập lụt tại phân khu Đại Phước. Các loại hình hoạt động:

- Quản lý Nước mưa;
- Hệ thống Lọc nước Tự nhiên;
- Lưu vực Trữ nước mưa và Ngập lụt;
- Tiện ích Công cộng cho các Khu chức năng;
- Rừng/Lùm cây, tạo Bóng mát;
- Các Sân chơi Thiếu nhi;

e) Phức hợp Thể dục thể thao (sân Golf)

Phức hợp thể dục – thể thao được tổ chức như một không gian thể thao sinh thái quy mô lớn, kết hợp sân golf với các hoạt động rèn luyện sức khỏe, giải trí ngoài trời và cảnh quan tự nhiên, đóng vai trò là không gian thể thao chất lượng cao của phân khu. Việc tổ chức phức hợp thể dục thể thao phải đảm bảo mật độ xây dựng thấp, khai thác tối đa yếu tố địa hình – sinh thái tự nhiên, đồng thời kết nối hài hòa với hệ thống công viên, không gian mở và cấu trúc đô thị tổng thể. Các loại hình hoạt động bao gồm:

- Sân Golf tiêu chuẩn kết hợp hệ thống hồ nước, thảm cỏ và cây xanh cảnh quan;
- Khu tập Golf, khu huấn luyện và đào tạo thể thao chuyên biệt;
- Nhà câu lạc bộ, nhà hàng, không gian sinh hoạt – nghỉ ngơi, dịch vụ phụ trợ;
- Các tuyến dạo bộ, chạy bộ và đạp xe xuyên suốt khu thể thao – cảnh quan;
- Không gian thể thao ngoài trời đa năng (yoga, fitness ngoài trời, thể thao giải trí);
- Hệ thống mặt nước, vùng trữ nước mưa và thảm thực vật bản địa phục vụ điều hòa vi khí hậu;
- Khu vực nghỉ chân, chòi ngắm cảnh và điểm quan sát cảnh quan tự nhiên;
- Các công trình phụ trợ kỹ thuật được bố trí ngầm hoặc ẩn trong cảnh quan, hạn chế tác động thị giác.

f) Trung tâm thể dục thể thao (Công viên thể thao)

Nằm giữa một khu vực nhiều cây xanh cảnh quan, dọc theo hành lang cây xanh – mặt nước, Công viên Thể thao cung cấp hàng loạt các sân bãi thể thao ngoài trời, sân quần vợt, bóng đá và sân chơi cho các hoạt động giải trí sôi nổi. Các khoảng không gian xanh yên lặng hơn bao quanh khu sân bãi thể thao có thể được sử dụng cho các hoạt động ít ồn ào - cắm trại, đi dạo hoặc chạy bộ. Công viên Thể thao được kết nối thuận lợi đến Sân vận động và Nhà Thi đấu đa năng nhờ một hệ thống đường và cầu đi bộ toàn diện kết nối với cả các khu vực dân cư xung quanh. Các loại hình hoạt động:

- Sân bãi thể thao quần vợt, bóng rổ, bóng đá
- Cầu lông, Đá cầu, Bóng chuyền
- Các Bãi cỏ linh hoạt
- Các Trò chơi mạo hiểm
- Rừng/Lùm cây, tạo bóng mát
- Sân chơi Thiếu nhi
- Khu vực cắm trại và khu Gian hàng có mái che
- Cà phê thể thao nhỏ
- Các Trung tâm Y tế (phục vụ thể thao)

g) Công viên đầm lầy – ngập nước

Khu vực được bảo tồn nhằm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý nước mưa và ngập lụt, và cải thiện chất lượng nước, thích ứng với điều kiện thủy văn. Các đường giao thông, đường đi bộ và đường mòn được làm trên cao cho phép đảm bảo các dòng chảy tự nhiên của nước trong khi triều cường và triều thấp. Khu vực này được ưu tiên dành cho sinh thái tự nhiên và môi trường sống của động, thực vật hoang dã, trong khi vẫn kết hợp với hệ thống đường đi bộ trên cao phục vụ cho việc học tập về môi trường

sinh thái. Các đường đi bộ này cũng giúp nối kết các khu vực tiện ích khác nhau. Các loại hình hoạt động:

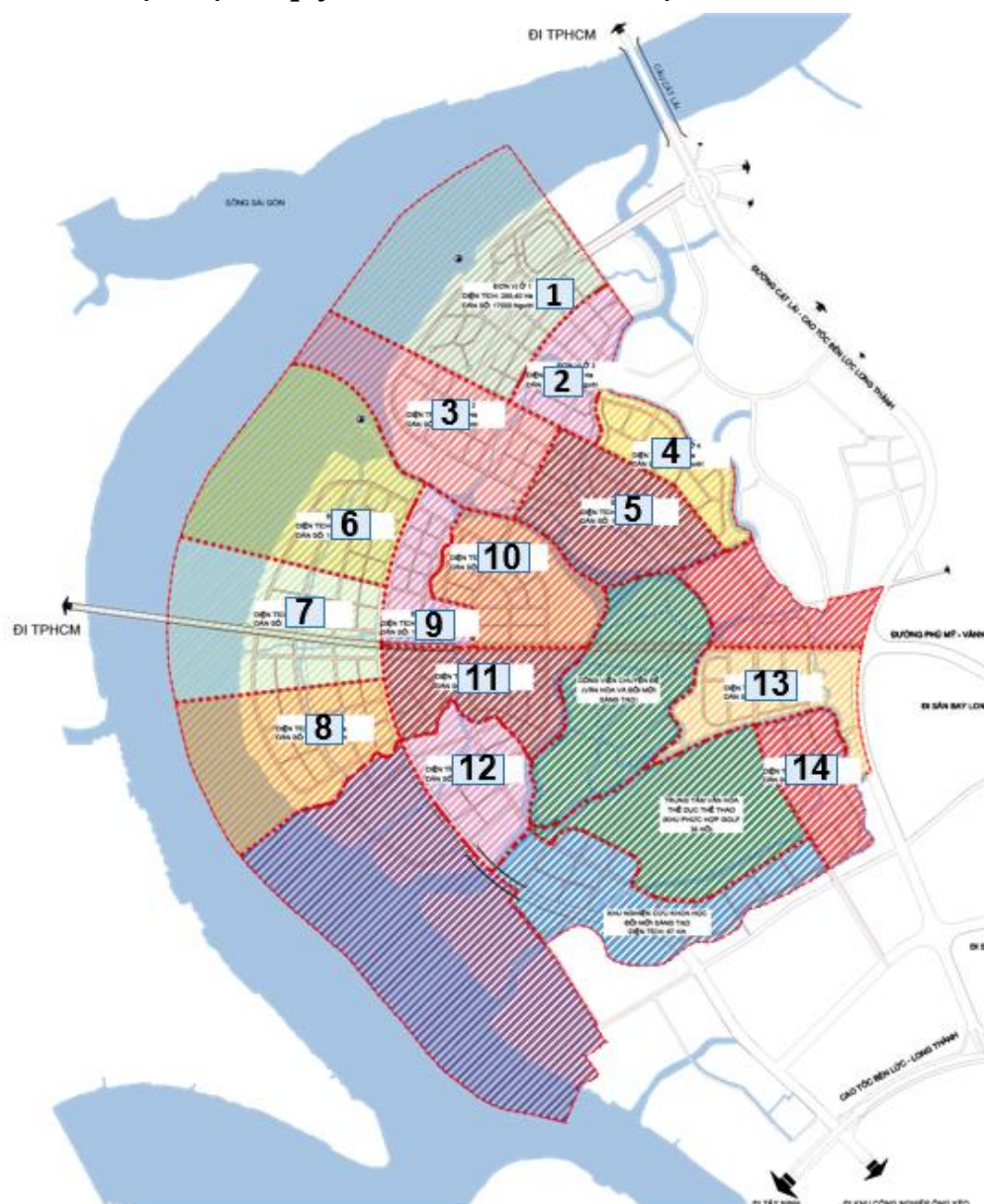
- Đường mòn sinh thái và đường đi bộ bằng ván
- Các Khu gian hàng có mái che / Điểm cung cấp thông tin
- Các cầu tàu nhỏ
- Đường Giao thông trên cao
- Các Trạm quan sát/chiêm ngưỡng chim muông
- Các sàncâu cá
- Môi trường rừng được được cải thiện

h) Công viên hồ trung tâm

Công viên Hồ trung tâm là một lưu vực giữ nước nhân tạo nhằm mục đích nâng cao chất lượng nước và thải lọc chất độc hại cho nguồn nước sông chảy về từ thượng nguồn. Cùng lúc đó, Công viên này giữ vai trò như một tiện ích quan trọng, gia tăng giá trị cho cộng đồng như một địa điểm giải trí thư giãn và tụ họp vui chơi của người dân Đại Phước và khu vực lân cận, ngay trước mặt của một khu vực phát triển mới và hỗn hợp chức năng sử dụng. Công viên này cung cấp hàng loạt các hoạt động vui chơi công cộng và các đường đi bộ ngắm cảnh cao hơn tiếp cận sát đến mặt nước hồ trung tâm. Công viên cũng có các bãi cỏ xanh mướt uốn lượn dành cho các hoạt động nhóm sôi nổi hay nghỉ ngơi, một hòn đảo nhỏ với một khu rừng nhỏ cho các quần thể chim muông, và một sân khấu xanh ngoài trời dạng bậc thang cho các lớp học về sinh thái. Các loại hình hoạt động:

- Sự kiện cộng đồng và Trình diễn ngoài trời
- Các khu chợ ngoài trời và các hoạt động
- Khu Gian hàng có mái che
- Đồ uống có cồn và ẩm thực / Cà phê ngoài trời
- Ngắm cảnh khu bờ hồ từ trên cao
- Chợ nổi
- Khu rừng cây nhỏ, tạo bóng mát
- Các cầu tàu
- Sân thể thao ngoài trời và những chỗ ngồi khu cắm trại và khu gian hàng có mái che dành cho gia đình

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



Hình 12. Cấu trúc các đơn vị ở

Dựa trên 03 tiểu khu chính, khu vực Đại Phước 1 được phân thành 14 đơn vị ở, tổ chức không gian dựa trên hệ thống hạ tầng giao thông chính và hệ thống sông, kênh rạch chính... Việc phân chia các đơn vị ở này nhằm bảo đảm sự phân bổ hợp lý về chức năng, khai thác tối ưu tiềm năng đất đai, đồng thời tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội.

- Tiểu khu phía Bắc: gồm 07 đơn vị ở, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 1047ha, quy mô dân số 100.800 người..
- Tiểu khu trung phía Tây: gồm 07 đơn vị ở, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 1059ha, quy mô dân số 99.200 người.

Bảng 6. Thống kê quy mô các đơn vị ở

STT	Đơn vị ở số	Diện tích	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
I	Tiểu khu phía bắc	1047,49	106900	33,45
1	Đơn vị ở 1	288,40	17000	9,21
2	Đơn vị ở 2	181,37	20000	5,79

STT	Đơn vị ở số	Diện tích	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
3	Đơn vị ở 3	75,52	10500	2,41
4	Đơn vị ở 4	76,20	14500	2,43
5	Đơn vị ở 5	142,70	18000	4,56
6	Đơn vị ở 13	113,17	12200	3,61
7	Đơn vị ở 14	79,85	14700	2,55
8	Khu thương mại - du lịch	90,28	-	2,88
II	Tiểu khu phía tây	1059,69	123100	33,84
1	Đơn vị ở 6	248,60	18500	7,94
2	Đơn vị ở 7	212,90	18100	6,80
3	Đơn vị ở 8	184,39	20000	5,89
4	Đơn vị ở 9	71,22	17500	2,27
5	Đơn vị ở 10	127,75	15800	4,08
6	Đơn vị ở 11	115,46	20000	3,69
7	Đơn vị ở 12	99,37	13200	3,17
II	Tiểu khu phía nam	1024,20	0	32,71
1	Khu công viên chuyên đề	195,10	-	6,23
2	Trung tâm văn hóa TDTT	187,91	-	6,00
3	Khu nghiên cứu khoa học- đổi mới sáng tạo	165,28	-	5,28
4	Khu cảng vận chuyển	475,91	-	15,20
Tổng cộng		3131,38	230000	100,00

3.2.4. Vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên

3.2.4.1. Đất giáo dục

- Hệ thống hạ tầng giáo dục cấp đơn vị ở trên địa bàn bao gồm: 19 trường Mầm non; 14 Trường Tiểu học; 07 trường Trung học cơ sở;
- Hệ thống hạ tầng giáo dục cấp đô thị trên địa bàn bao gồm: 4 trường THPT và 1 Trường dạy nghề;

3.2.4.2. Đất y tế

- Hệ thống hạ tầng y tế cấp đơn vị ở trên địa bàn gồm 14 trạm y tế;
- Hệ thống hạ tầng y tế cấp đô thị trên địa bàn gồm 02 bệnh viện;

3.2.4.3. Đất cây xanh, văn hóa TDTT

- Hệ thống hạ tầng văn hóa – TDTT cấp đơn vị ở gồm: 15 công trình văn hóa;
- Hệ thống hạ tầng thể dục thể thao cấp đô thị gồm: 14 công trình;
- Bố trí kết hợp các trung tâm đơn vị ở với các công trình văn hóa – TDTT, đảm bảo phù hợp theo quy định

3.2.5. Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố (hình thành bởi các đường phân khu vực)

3.2.5.1. Toàn đô thị

Bảng 7. Thống kê quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	591,43	25,71	230.000	18,89
1	Đất nhóm nhà ở	395,24	17,18	230000	12,62
1.1	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới thấp tầng	154,7	48,96	31600	4,94
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch mới cao tầng	105,91	16,00	66200	3,38
1.3	Đất nhóm nhà ở xã hội	80,07	19,53	41000	2,56
1.4	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp (Trong đất hỗn hợp)	54,56	7,66	71200	1,74
2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở	80,23	3,49	-	2,56
2.1	Đất giáo dục	43,93	1,91	-	1,40
a	Trường mầm non	14,81	0,64	-	0,47
b	Trường tiểu học	16,29	0,71	-	0,52
c	Trường THCS	12,83	0,56	-	0,41
2.2	Đất y tế	2,31	0,10	-	0,07
2.3	Đất văn hóa	7,71	0,34	-	0,25
2.4	Đất Sân chơi - Thể dục thể thao	11,98	0,52	-	0,38
2.5	Đất thương mại dịch vụ	2,60	0,11	-	0,08
2.6	Đất dịch vụ công cộng trong nhóm nhà ở và dịch vụ (Trong đất hỗn hợp)	11,70	0,51	-	0,37
3	Đất công viên cây xanh đơn vị ở	65,10	2,83	-	2,08
3.1	Đất cây xanh tập trung	53,41	2,32	-	1,71
3.2	Đất cây xanh trong nhóm nhà ở và dịch vụ (Trong đất hỗn hợp)	11,69	0,51	-	0,37
4	Đất giao thông phân khu vực	50,86	2,21	-	1,62
4.1	Đất giao thông phân khu vực trong đơn vị ở	38,89	1,69	-	1,24
4.2	Đất giao thông phân khu vực trong hỗn hợp (Trong đất hỗn hợp)	11,97	0,52	-	0,38
II	Đất ngoài đơn vị ở	1.618,98	-	-	51,70
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	131,23	5,71	-	4,19
1.1	Đất giáo dục cấp đô thị (Trường THPT)	12,23	0,53	-	0,39
1.2	Đất y tế cấp đô thị (Bệnh viện đa khoa)	10,38	0,45	-	0,33
1.3	Đất văn hóa cấp đô thị	19,47	0,85	-	0,62
1.4	Đất Thể dục thể thao cấp đô thị	14,53	0,63	-	0,46
1.5	Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị (1)	74,62	3,24	-	2,38
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	234,64	10,20	-	7,49
3	Đất bãi xe	28,71	-	-	0,92
3.1	Đất bãi xe phục vụ đơn vị ở	7,81	-	-	0,25
3.2	Đất bãi xe tập trung	12,80	-	-	0,41
3.3	Đất bãi xe trong hỗn hợp (Trong đất hỗn hợp)	8,10	-	-	0,26
4	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị	13,66	-	-	0,44

5	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	153,46	-	-	4,90
6	Đất Thương mại dịch vụ cấp vùng	93,54	-	-	2,99
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	140,62	-	-	4,49
8	Đất cây xanh chuyên dụng	101,68	-	-	3,25
9	Đất cảng vận chuyển	181,13	-	-	5,78
10	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	85,91	-	-	2,74
11	Đất dịch vụ du lịch	14,57	-	-	0,47
12	Đất tôn giáo	0,90	-	-	0,03
13	Đất quốc phòng	1,21	-	-	0,04
14	Đất giao thông	437,72	-	-	13,98
14.1	Đất giao thông đô thị	288,38	-	-	9,21
14.2	Đất giao thông đối ngoại	149,34	-	-	4,77
IV	Sông, suối, kênh, rạch	920,97	-	-	29,41
Tổng cộng		3131,38	-	230.000	100,00
Ghi chú: (1): Bao gồm đất công trình công cộng đô thị trong đất hỗn hợp					

Bảng 8. Thống kê sử dụng đất trong các khu đất có chức năng sử dụng hỗn hợp

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở trong hỗn hợp	89,92	12,63	71.200	62,48
1	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ công cộng, cây xanh	77,95	10,95	71.200	54,17
1.1	Đất nhóm nhà ở trong hỗn hợp	54,56	2,37	71200	37,91
1.2	Đất dịch vụ công cộng	11,70	1,64	-	8,13
1.3	Đất cây xanh	11,69	1,64	-	8,12
2	Đất giao thông phân khu vực trong hỗn hợp	11,97	1,68	-	8,32
II	Đất ngoài đơn vị ở trong hỗn hợp	53,99	-	-	37,52
1	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	45,89	6,45	-	31,89
1.1	Đất thương mại dịch vụ cấp đô thị	45,89	2,00	-	31,89
2	Đất bãi xe trong hỗn hợp (1)	8,10	1,14	-	5,63
Tổng cộng		143,91	-	0	100,00
Ghi chú: (1): Bãi xe được tích hợp 15% trong đất công trình công cộng đô thị					

3.4. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

3.4.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể

Không gian đô thị được tổ chức theo mô hình đô thị thông minh – khoa học và đổi mới sáng tạo, dựa trên mối liên kết vùng với các khu công nghiệp, khu dịch vụ hậu cần cảng làm động lực chính để hình thành các khu thương mại dịch vụ, khu ở, khu hỗn hợp đa chức năng nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở, vui chơi, giải trí cho chuyên gia, người lao động. Tổ chức không gian bảo đảm chuyển tiếp hợp lý và hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan. Quan trọng nhất là khung thiết kế này muốn đạt đến các mục tiêu sau đây tại phân khu Đại Phước 1:

- Sự phát triển của các lô phố được dự tính ở tất cả các mặt nhằm định hình môi trường đô thị chặt chẽ cho sinh sống, làm việc và tham quan, môi trường này sẽ khuyến khích các hoạt động trên đường phố, trên vỉa hè và về phía mặt nước.
- Tránh việc đứng lè loi của các công trình cao tầng trên một lô phố nào đó, với vùng đất trống xung quanh dành để bố trí bãi đậu xe hoặc các tiểu cảnh không được sử dụng một cách kinh tế.
- Sự điều tiết của một cơ cấu sử dụng đất linh hoạt và các cơ hội phát triển có thể dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của các điều kiện kinh tế - xã hội.
- Sự sáng tạo của khu vực công cộng nhiều ý nghĩa phục vụ cho mục đích bảo tồn sinh thái và cung cấp những địa điểm cho nghỉ ngơi, giải trí và tụ họp vui chơi.
- Sự sáng tạo của một mạng lưới đường giao thông và hệ thống giao thông công cộng rõ ràng và hiệu quả làm thuận tiện cho việc lưu thông.

3.4.2. Quy định chung

Việc quản lý không gian kiến trúc – cảnh quan trong khu vực quy hoạch được thực hiện theo các chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi công trình; bảo đảm tuân thủ QCVN01:2021/BXD, các quy định pháp lý hiện hành và Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu được phê duyệt. Ngoài ra, quy định trên cơ sở một số nguyên tắc sau:

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

a) Quy định về mật độ xây dựng

Khuyến khích áp dụng mật độ xây dựng thấp hơn mức tối đa cho phép, nhằm tăng diện tích không gian mở, cải thiện thông gió – vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị. Việc tăng tầng cao kết hợp giảm mật độ xây dựng được khuyến khích đối với các khu vực có khả năng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nhằm tối ưu sử dụng đất và mở rộng không gian xanh.

b) Quy định về tầng cao xây dựng

Chiều cao công trình được xác định theo Quy hoạch phân khu được duyệt; trường hợp công trình điểm nhấn vượt chiều cao quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản. Chiều cao công trình được tính từ cao độ mặt đất xây dựng theo quy hoạch được duyệt đến điểm cao nhất của công trình (bao gồm mái tum hoặc mái dốc); đối với công trình có nhiều cao độ mặt đất, chiều cao được tính từ cao độ thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái như cột ăng ten, cột thu

sét, thiết bị năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi và chi tiết trang trí kiến trúc không tính vào chiều cao công trình.

Tầng cao công trình phải phù hợp với định hướng không gian kiến trúc đô thị, cụ thể: Ưu tiên bố trí công trình cao tầng dọc các trục giao thông chính, tuyến đường có lộ giới lớn, nhằm tạo điểm nhấn và tăng hiệu quả sử dụng đất;

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu mật độ xây dựng cụ thể của từng ô phố được quy định trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu.
- Đối với các khu đất đã xác định chỉ tiêu sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc giao đất theo hợp đồng BT; các chỉ tiêu nêu tại quyết định, văn bản phê duyệt liên quan được giữ nguyên và áp dụng trong quá trình triển khai thủ tục đấu giá, đấu thầu hoặc giao đất nhằm bảo đảm tính kế thừa và ổn định của quá trình đầu tư.
- Mật độ xây dựng từng lô đất xây dựng công trình được xác định cụ thể theo QCVN01:2021/BXD; quy định chi tiết của từng ô phố xem tại Quy định quản lý ban hành theo quy hoạch phân khu.
- Riêng các khu vực xác định điểm nhấn đô thị thì tầng cao xây dựng không khống chế và tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan. Tầng cao xây dựng tối đa sẽ được xem xét quyết định trong các bước quy hoạch tiếp theo và được Hội đồng Tư vấn xem xét, có ý kiến.

3.4.2.2. Quy định về khoảng lùi

a) Quy định chung

Việc xác định chỉ giới xây dựng căn cứ vào tổ chức không gian kiến trúc, chiều cao công trình và bề rộng lộ giới, nhằm bảo đảm an toàn sử dụng đất, trật tự xây dựng, cảnh quan đô thị và tầm nhìn giao thông. Công trình xây dựng phải được bố trí trong phạm vi chỉ giới xây dựng được xác định cho từng tuyến đường.

Đối với các công trình phụ trợ quy mô nhỏ, chiều cao tối đa $H \leq 3,5$ m (ki-ốt dịch vụ, bãi đỗ xe, nhà xe, nhà bảo vệ, đường đi bộ – đường dạo, trạm điện và công trình kỹ thuật tương tự,...) được phép bố trí ngoài chỉ giới xây dựng nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ, bảo đảm không che khuất tầm nhìn, không cản trở giao thông, không ảnh hưởng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hình khối kiến trúc công trình chính.

Khoảng lùi xây dựng được xác định theo phân cấp đường giao thông, bề rộng lộ giới và chiều cao công trình, nhằm bảo đảm an toàn giao thông, tổ chức cảnh quan và hình thái không gian đô thị. Trong phạm vi khoảng lùi, ưu tiên bố trí cây xanh, không gian mở và các yếu tố cảnh quan; đối với công trình cao tầng, được phép tổ chức không gian đi bộ và sinh hoạt cộng đồng phù hợp quy định.

Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (nếu có), việc xây dựng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến giao thông, an toàn đi bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đô thị; bảo đảm thống nhất cảnh quan tuyến phố và tuân thủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy. Đối với tổ hợp công trình gồm khối đế và tháp, khoảng lùi được xác định riêng cho từng phần theo chiều cao tương ứng, bảo đảm yêu cầu về tổ chức không gian, an toàn, chiếu sáng, thông gió, thoát hiểm và phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

Ghi chú:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ quy hoạch phân khu xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường để xác định sơ bộ hướng tuyến; các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ và quy hoạch chi tiết được phê duyệt sẽ áp dụng theo hồ sơ hiện có. Đối với các tuyến đường chưa có, chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng tỷ lệ 1/500 khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Chỉ giới xây dựng trên bản vẽ quy hoạch phân khu để đảm bảo yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy, các yếu tố cảnh quan, thiết kế đô thị (nếu có); chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, quy định về quản lý hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và các quy định chuyên ngành, tiêu chuẩn, quy chuẩn có liên quan.

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

Trong khoảng không gian từ cao độ vỉa hè đến tầng 2 công trình (3,5 - 4m), không cho phép bất kỳ bộ phận công trình nào vượt chỉ giới đường đỏ, trừ ống thoát nước mưa ngoài nhà và các chi tiết trang trí kiến trúc như bậu cửa, gờ chỉ từ cao độ $\geq 1,0\text{m}$. Từ cao độ trên 3,5 - 4m, các bộ phận cố định như ban công, ô văng, sê-nô, mái đua được phép vượt chỉ giới theo bề rộng lộ giới, với điều kiện phần nhô ra nhỏ hơn bề rộng vỉa hè tối thiểu 1,0m; mặt dưới các bộ phận này phải cách vỉa hè tối thiểu 3,5m. Ban công không được che chắn tạo lô-gia kín.

Các bộ phận công trình ngầm (móng, tường ngầm, đường ống kỹ thuật) phải nằm hoàn toàn trong ranh giới lô đất, không được vượt chỉ giới đường đỏ và không ảnh hưởng đến công trình liền kề. Hệ thống thoát nước, kỹ thuật phải bố trí trong phạm vi lô đất. Mái đón, mái hè phố được khuyến khích tổ chức liên tục theo tuyến, bố trí ở cao độ tối thiểu 3,5m, bảo đảm yêu cầu phòng cháy chữa cháy và chỉ sử dụng đúng chức năng che chắn cho người đi bộ.

Đối với các bộ phận không cố định (cánh cửa mở ra ngoài), tại cao độ dưới 2,5m không được vượt chỉ giới đường đỏ, trừ cửa thoát nạn của công trình công cộng. Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ, cho phép bố trí các bộ phận kiến trúc nhỏ như bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, ô văng, mái đua, mái đón; riêng ban công được phép vươn ra tối đa 1,40m và không được che chắn.

Mọi bộ phận công trình, thiết bị kỹ thuật và hệ thống xả thải phải nằm trong ranh giới lô đất; nghiêm cấm xả nước mưa, nước thải, khí thải hoặc nước ngưng tụ sang lô đất, công trình liền kề. Các quy định này là căn cứ quản lý hình thái kiến trúc, bảo đảm trật tự xây dựng và phát triển đô thị bền vững. Cảnh quan đô thị dọc trục đường chính, khu trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và ô phố

3.4.3. Cảnh quan đô thị dọc các trục không gian chính

a) Nguyên tắc chung

Trên các trục giao thông chính (đường Phú Mỹ 2 – Vành Đai 3; đường Cát Lái; đường Liên Cảng...), ưu tiên bố trí các công trình kiến trúc hiện đại, hình thành bộ mặt đô thị đặc trưng. Khuyến khích phát triển các khu ở kết hợp thương mại – dịch vụ, công

trình hỗn hợp, trung tâm thương mại – văn phòng – dịch vụ đô thị với mật độ xây dựng hợp lý; đồng thời bố trí không gian mở, quảng trường và cảnh quan đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- *Bảo tồn và khai thác cảnh quan tự nhiên*: Không gian dọc tuyến phải gắn kết với các yếu tố cảnh quan tự nhiên như sông, rạch; tổ chức hành lang cây xanh phù hợp quy chuẩn an toàn giao thông. Các giao lộ, cửa ngõ đô thị được phép bố trí điểm nhấn cảnh quan nhằm tăng tính nhận diện và bản sắc khu vực.
- *Không gian công cộng và tiếp cận*: Tổ chức hệ thống không gian công cộng quy mô phù hợp (*vườn hoa, sân chơi, công viên cộng đồng*) dọc các tuyến phố, bảo đảm kết nối với sông rạch, công trình công cộng và mạng lưới giao thông công cộng. Các tuyến đi bộ phải gắn với các điểm trung chuyển, bến xe buýt, bảo đảm khả năng tiếp cận thuận tiện và an toàn.
- *Quản lý kiến trúc tuyến phố*: quản lý thống nhất về khoảng lùi, tầng cao và hình thức kiến trúc; khuyến khích bố trí khoảng lùi tối thiểu tại tầng trệt và giải pháp che nắng, che mưa cho người đi bộ. Các công trình cao tầng trong khu thương mại – dịch vụ phải giảm mật độ xây dựng, tăng tỷ lệ không gian mở và cây xanh, ưu tiên không gian công cộng.
- *Tổ chức không gian khu ở và đường phân khu vực*: Trên các tuyến đường phân khu vực, bố trí đa dạng chức năng đô thị theo quy hoạch; ưu tiên cây xanh tán vừa và nhỏ, bảo đảm tỷ lệ hài hòa giữa công trình, cảnh quan và không gian sử dụng. Trong các cụm dân cư, bố trí công viên nội bộ, sân chơi và điểm dừng giao thông công cộng theo bán kính phục vụ.
- *Quy định về cây xanh đô thị*: Việc bố trí cây xanh phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành; đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, không gây xung đột với các công trình ngầm. Trên dải phân cách rộng từ 2,0 m trở lên, ưu tiên trồng cây bóng mát tán lớn, rễ cọc; tầng thấp bố trí cây bụi, thảm cỏ. Trên vỉa hè, lựa chọn cây trung tán, rễ cọc, khoảng cách trồng phù hợp với từng tuyến phố và không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.
- *Quy định thiết kế và sử dụng vỉa hè*: Vỉa hè phải được thiết kế đồng bộ về chiều sáng, cây xanh và tiện ích đô thị; ưu tiên tuyệt đối cho người đi bộ. Các thiết bị kỹ thuật phải bố trí trong dải kỹ thuật tập trung, bảo đảm mỹ quan và an toàn. Việc sử dụng vỉa hè cho các mục đích khác phải được kiểm soát theo quy định; công tác duy tu, bảo trì phải thực hiện định kỳ, bảo đảm vận hành hiệu quả và đồng bộ.

b) Các trục không gian chính

Bao gồm các tuyến giao thông đô thị gắn với giao thông công cộng, giao thông xanh và trải nghiệm của con người. Định hình các tuyến sẽ tạo nên một cấu trúc chính, giúp người dân dễ dàng hình dung và trải nghiệm đô thị. Cụ thể:

- Tuyến Liên cảng
- Tuyến Vành đai nội khu:

3.4.4. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

Căn cứ vào cấu trúc phân khu chức năng và định hướng phát triển đô thị tại khu vực, không gian trung tâm đô thị được tổ chức gồm 03 trung tâm dịch vụ công cộng cấp khu vực nằm tại nút giao của các tuyến giao thông.

- *Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu phía Tây:*
- *Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu trung tâm:*
- *Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu phía Đông:*

3.4.4.1. Trung tâm phía Tây:

Về định hướng phát triển:

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

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

Tổ chức không gian đô thị:

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

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

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

Định hướng kiến trúc đô thị:

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

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

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

Cảnh quan đô thị

Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện môi trường, gắn kết hài hòa với không gian tự nhiên. Khuyến khích hình thành các không gian mở, hạn chế hàng rào che chắn, tạo điều kiện cho cộng đồng dễ dàng tiếp cận và sử dụng.

Quản lý chặt chẽ việc quảng cáo trong không gian công cộng: cấm tại các khu vực hành chính – chính trị, chỉ cho phép tại các khu trung tâm dịch vụ, phù hợp với chức năng hoạt động. Bảo vệ nghiêm ngặt hệ thống cây xanh, mặt nước và cảnh quan sinh

thái; hạn chế tối đa san lấp kênh rạch, khai thác ưu thế sông nước để tạo lập không gian cảnh quan đặc thù.

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

3.4.4.2. Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu trung tâm:

3.4.4.3. Trung tâm dịch vụ công cộng tiểu khu phía Đông:

Định hướng phát triển:

Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn với các công trình dịch vụ đô thị và không gian mở chất lượng cao.

Tổ chức không gian đô thị:

Hệ thống giao thông cần được tổ chức lại theo hướng tăng cường kết nối khu vực hiện hữu và phát triển mới thông qua tăng tính liên kết giữa khu vực phía Nam với khu vực phía Bắc.

Hạ tầng kỹ thuật đô thị cần được nâng cấp hiện đại, từng bước ngầm hóa hệ thống kỹ thuật (cấp điện, thông tin liên lạc), đồng thời cải tạo các khu dân cư xuống cấp, xử lý tình trạng ô nhiễm kênh rạch.

Khu vực có giá trị di sản kiến trúc, lịch sử và cảnh quan đặc thù phải được rà soát, bảo tồn, giữ gìn, nhằm tạo điểm nhấn bản sắc cho không gian đô thị.

Định hướng kiến trúc đô thị:

Kiến trúc đô thị cần được tổ chức hài hòa, chú trọng đến chiều cao, khoảng lùi, chi tiết kiến trúc, màu sắc và chất liệu công trình để hình thành bộ mặt đô thị đồng nhất, khang trang.

Khuyến khích việc hợp khối, nhập thửa để tạo các lô đất có quy mô lớn hơn, qua đó xây dựng các công trình có tính thống nhất, hạn chế manh mún, nhỏ lẻ.

Việc áp dụng khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ có thể linh hoạt, phù hợp với đặc thù hiện trạng, không nhất thiết đồng bộ tuyệt đối trên toàn tuyến.

Các quy chuẩn về mật độ, tầng cao xây dựng, cũng như các quy định chi tiết theo loại hình nhà ở (liên kế, phố, biệt thự) phải được tuân thủ theo quy định hiện hành, đảm bảo trật tự và kỷ cương phát triển không gian đô thị.

Cảnh quan đô thị:

Phát triển đồng bộ và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh đô thị trên các trục đường chính, khu quảng trường, không gian mở; đồng thời kết hợp chỉnh trang, bổ sung các công trình cảnh quan như tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án đầu tư gia tăng diện tích khoảng lùi, tổ chức quảng trường, hoa viên và các không gian cộng đồng nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống và hình ảnh đô thị.

Từng bước cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới hệ thống quảng trường công cộng, gắn kết với không gian mở đô thị và các quảng trường giao thông, nhằm hình thành các điểm nhấn không gian có ý nghĩa về văn hóa – xã hội, đồng thời đáp ứng nhu cầu tập trung, sinh hoạt của người dân và người lao động trong khu vực.

Tổ chức cải tạo, chỉnh trang các tuyến kênh rạch hiện đang bị ô nhiễm, kết hợp khai thác giá trị cảnh quan nước để phát triển các hoạt động dịch vụ, thương mại và du lịch. Giải pháp này vừa góp phần cải thiện môi trường sinh thái vừa tạo lập bản sắc không gian cho khu vực.

Triển khai theo lộ trình hệ thống các trục đường đi bộ trong khu trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng và không gian di sản, nhằm nâng cao khả năng tiếp cận, sử dụng của cộng đồng; đồng thời hình thành mạng lưới giao thông thân thiện, khuyến khích đi bộ và hạn chế phương tiện cơ giới.

Chỉnh trang đồng bộ hệ thống vỉa hè, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị thiết yếu như cây xanh, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin và nhà vệ sinh công cộng. Các hạng mục này được ưu tiên bố trí thuận tiện cho mọi đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật, qua đó nâng cao tính bao trùm và chất lượng phục vụ của không gian đô thị.

3.4.4.4. Định hướng tổ chức không gian cảnh quan khu vực công trình công cộng

a) Công trình giáo dục

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

Khuyến khích áp dụng giải pháp thiết kế tầng trệt linh hoạt (toàn bộ hoặc một phần) để bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, bãi tập, sân chơi cho học sinh, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu học tập, giao lưu, sinh hoạt.

Cây xanh bố trí trong khuôn viên trường phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật về mật độ, khoảng cách trồng, chiều cao và tán cây, đồng thời ưu tiên lựa chọn các loại cây xanh an toàn, không độc hại, tránh các cây có gai, có nhựa độc hoặc cây ăn trái gây mất vệ sinh.

Việc trồng cây xanh được khuyến khích tại các dải cách ly, ven hàng rào, dọc các trục tiếp cận công trình; bảo đảm không che khuất biển hiệu, hệ thống chỉ dẫn giao thông và các công trình điểm nhấn trong khu vực.

Quy định về đấu nối giao thông:

Hệ thống giao thông nội bộ và tổ chức tiếp cận khu vực công trình cần được thiết kế đồng bộ với mạng lưới giao thông đối ngoại và hạ tầng kỹ thuật khu vực.

Các tuyến đường chính phải bảo đảm kết nối thuận lợi, có lối ra vào hợp lý, bố trí đầy đủ làn rẽ, vịnh đậu xe và khu vực đón – trả khách trong phạm vi đất dự án, nhằm giảm thiểu tình trạng ùn tắc và bảo đảm an toàn giao thông tại các giờ cao điểm.

Ngoài ra, cần tích hợp giải pháp giao thông xanh (lối đi bộ, xe đạp) và hệ thống cây xanh bóng mát dọc các tuyến đường để nâng cao chất lượng môi trường đô thị và hỗ trợ kết nối bền vững.

b) Công trình y tế

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

Việc thiết kế phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, đảm bảo an toàn về phòng cháy, chữa cháy và các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành. Khuyến khích áp dụng các giải pháp kiến trúc hiện đại, thông thoáng, có tính bền vững và thân thiện với môi trường, chú trọng tới yếu tố nhân văn trong không gian y tế.

Công tác tổ chức cây xanh, mặt nước và cảnh quan trong phạm vi khuôn viên công trình cần được định hướng gắn kết với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực, vừa nâng cao chất lượng vi khí hậu, vừa tạo lập môi trường sinh hoạt, chữa trị và nghỉ ngơi phù hợp với đặc thù công trình y tế.

Quy định về đấu nối giao thông:

Các công trình y tế cần được kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông công cộng của khu đô thị.

Cần nghiên cứu bố trí các điểm dừng, đỗ xe buýt hoặc các phương tiện giao thông công cộng khác trong bán kính hợp lý, bảo đảm khả năng tiếp cận dễ dàng cho người dân và cán bộ y tế.

Lối ra vào công trình phải được thiết kế hợp lý, có bố trí vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông nội bộ, bảo đảm sự thuận tiện cho vận hành, cấp cứu và hoạt động thường nhật, đồng thời tránh gây ùn tắc hoặc xung đột giao thông.

c) Công trình thương mại - dịch vụ

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

Kiến trúc công trình cần được nghiên cứu đồng bộ với không gian trục đường chính và các tuyến phố nội bộ, bảo đảm sự hài hòa về hình khối, tỷ lệ và vật liệu. Mặt đứng công trình phải được xử lý kiến trúc theo nhiều hướng nhìn, tạo diện mạo hiện đại, văn minh, đồng thời thích ứng với điều kiện khí hậu và tập quán sinh hoạt địa phương.

Hình thức kiến trúc khuyến khích theo xu hướng hiện đại, đa dạng, có điểm nhấn phù hợp với vai trò của khu đô thị mới, góp phần hình thành bản sắc không gian đô thị gắn với dịch vụ chất lượng cao.

Lối vào tầng hầm phải lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m, bảo đảm an toàn giao thông khi phương tiện ra vào.

Khuyến khích tăng cường mảng xanh và tiện ích cảnh quan trong khuôn viên công trình: bố trí thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh nước, cây xanh ven tường rào, trên sân thượng hoặc trong khoảng lùi công trình; đồng thời lồng ghép các tiện ích công cộng nhỏ như ghế ngồi, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng chỉ dẫn, mái che lối đi bộ nhằm nâng cao chất lượng môi trường đô thị và tạo thuận lợi cho người sử dụng.

Quy định về đấu nối giao thông:

Các công trình thương mại – dịch vụ phải bố trí khu vực đậu xe (vịnh đậu xe, bãi đỗ xe hoặc tầng hầm) phù hợp với quy định, bảo đảm khả năng tiếp cận thuận lợi cho khách hàng, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến giao thông đô thị trong khu vực.

Lối ra vào bãi xe phải được thiết kế hợp lý, đảm bảo an toàn và không gây cản trở dòng phương tiện trên các trục đường chính.

Khuyến khích tổ chức tầng hầm và bãi đỗ xe ngầm, kết hợp giải pháp cây xanh – cảnh quan che phủ bãi xe ngoài trời, tạo hình ảnh đô thị hiện đại, văn minh, thân thiện với môi trường.

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình văn hóa

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

Công trình văn hóa phải được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với không gian cảnh quan chung của đô thị công nghiệp – dịch vụ, đồng thời mang tính biểu tượng, tạo điểm nhấn nhận diện trong khu vực.

Bố cục công trình cần kết hợp hài hòa giữa khối tích chính với không gian mở, quảng trường, sân bãi, tạo điều kiện tổ chức các hoạt động sinh hoạt văn hóa cộng đồng và sự kiện quy mô lớn.

Ưu tiên tổ chức cây xanh bóng mát, vườn hoa, tiểu cảnh, không gian đi bộ và các tiện ích công cộng xung quanh công trình, nhằm tăng cường tính thân thiện, dễ tiếp cận cho người dân.

Quy mô, chiều cao và tỷ lệ công trình phải được kiểm soát chặt chẽ, bảo đảm hài hòa với khu vực lân cận và phù hợp với định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan của phân khu.

Quy định về đấu nối giao thông:

Hệ thống giao thông tiếp cận công trình văn hóa cần được tổ chức thông suốt, an toàn, bảo đảm kết nối thuận lợi với mạng lưới giao thông đối ngoại và nội bộ khu vực, đồng thời tạo điều kiện tiếp cận bằng phương tiện giao thông công cộng.

Bố trí đầy đủ khu vực để xe, lối ra vào, lối thoát hiểm và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, bảo đảm tiêu chuẩn an toàn phòng cháy chữa cháy và đáp ứng nhu cầu sử dụng tập trung đông người.

Khuyến khích tích hợp các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý, vận hành công trình văn hóa.

e) Công trình tôn giáo tín ngưỡng

Quy định về kiến trúc cảnh quan:

Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải được tổ chức hài hòa với tổng thể cảnh quan đô thị của khu vực quy hoạch, đảm bảo tính thống nhất trong hình thái kiến trúc, đồng thời phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống dân tộc và đặc trưng riêng của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Trong khuôn viên công trình cần bố trí hợp lý các không gian mở, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, tập trung tín ngưỡng.

Mật độ xây dựng phải được kiểm soát phù hợp, ưu tiên bố trí các không gian cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên khoảng lùi công trình nhằm nâng cao chất lượng cảnh quan và môi trường.

Việc cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình tôn giáo cần được thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô và màu sắc, bảo đảm tính tương thích với cảnh quan kiến trúc xung quanh.

Không được phép bố trí quảng cáo, biển hiệu thương mại trên các công trình tôn giáo hoặc công trình có tính biểu tượng.

Quy định về đấu nối giao thông:

Tổ chức hệ thống giao thông tiếp cận công trình tôn giáo bảo đảm an toàn, thuận tiện, ưu tiên kết nối với mạng lưới giao thông công cộng trong khu vực.

Bố trí đầy đủ nhà để xe, lối ra vào và lối thoát hiểm, bảo đảm an toàn giao thông và an ninh trật tự cho hoạt động tín ngưỡng.

3.4.5. Các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố

3.4.5.1. Cảnh quan khu vực không gian mở

Tổ chức, xây dựng và duy trì các mảng xanh, công viên cảnh quan dọc theo hành lang sông, kênh, rạch, hình thành hệ thống không gian xanh liên hoàn.

Các công viên quy mô nhỏ được bố trí đan xen nhằm tạo điểm nhấn cảnh quan, kết hợp không gian vui chơi, giải trí và sinh hoạt cộng đồng, qua đó nâng cao chất lượng sống của dân cư.

Quy hoạch và xây dựng các công viên, vườn hoa kết hợp sân tập thể dục thể thao, bảo đảm phân bổ hợp lý theo quy chuẩn diện tích cây xanh sử dụng công cộng.

Tăng cường bổ sung diện tích cây xanh, công viên trong các khu đất công cộng, các công trình dịch vụ – thương mại, thông qua quá trình chỉnh trang và tái thiết đô thị. Đồng thời nghiên cứu chuyển đổi hợp lý một phần đất công nghiệp hiện hữu thành không gian xanh nhằm nâng cao chất lượng môi trường.

Hạn chế tối đa việc lắp đặt các hình thức quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan. Việc xây dựng hoặc lắp đặt quảng cáo tại các khu vực này chỉ được phép thực hiện khi có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, nhằm bảo đảm tính đồng bộ, mỹ quan và trật tự đô thị.

Khu vực điểm nhấn với điểm nhấn - hình ảnh kiến trúc cảnh quan hiện đại, đồng bộ, thể hiện rõ bản sắc của khu vực. Các công trình được tổ chức hài hòa về màu sắc, vật liệu, hình khối và tầng cao, đảm bảo tính thống nhất trong tổng thể và phù hợp với chức năng sử dụng đất.

Hệ thống công trình chủ đạo được bố trí theo thủ pháp đối xứng và tuyến tính, kết hợp không gian xanh và quảng trường nội khu nhằm tạo nên cảnh quan đặc trưng, nhận diện rõ ràng và không gian sinh hoạt công cộng gắn kết cộng đồng.

Kiến trúc các công trình được khuyến khích theo hướng hiện đại, tiết chế chi tiết, ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, mái dốc hoặc mái bằng có tạo hình đồng nhất, màu sắc chủ đạo trung tính nhằm tạo nên hình ảnh khu đô thị năng động, bền vững và có tính nhận diện cao.

a) Khu vực cụm công trình trung tâm thương mại – dịch vụ

Tổ chức với điểm nhấn là các công trình có quy mô, khối tích lớn, thiết kế theo hướng hợp khối hiện đại, linh hoạt về không gian, đáp ứng yêu cầu sử dụng đa chức năng như thương mại, văn phòng, trưng bày và dịch vụ hậu cần.

Ngôn ngữ kiến trúc và vật liệu xây dựng được định hướng theo phong cách hiện đại, ứng dụng các vật liệu tiên tiến, màu sắc trung tính kết hợp điểm nhấn kim loại – kính nhằm tạo hiệu quả thị giác mạnh mẽ, thể hiện bản sắc của khu đô thị. Tổ hợp công trình trong khu trung tâm thương mại – dịch vụ được khuyến khích phát triển cao tầng, tạo điểm nhấn nhận diện không gian từ xa và góp phần hình thành cấu trúc mặt đứng đô thị năng động, hiện đại.

Không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh được thiết kế mở, hạn chế tường rào, bố trí khoảng lùi công trình hợp lý nhằm mở rộng tầm nhìn và tạo điều kiện tiếp cận thuận tiện cho người dân, người lao động và du khách. Các không gian trống được tổ

chức thành các quảng trường nhỏ, dải cây xanh, không gian đi bộ và khu vực sinh hoạt cộng đồng, góp phần hình thành môi trường đô thị hấp dẫn, thân thiện và bền vững.

b) Khu vực cụm trung tâm văn hóa – thể dục thể thao kết hợp thương mại – dịch vụ

Các công trình điểm nhấn được xác định là các công trình hoặc cụm công trình có hình khối kiến trúc nổi bật, mang tính biểu tượng, góp phần nhận diện không gian và tạo bản sắc cho đô thị.

Công trình điểm nhấn có thể được hình thành thông qua chiều cao công trình, hình khối kiến trúc đặc trưng hoặc tổ hợp không gian cảnh quan – kiến trúc có giá trị thị giác cao. Các công trình cao tầng được bố trí tại các vị trí trọng tâm như các trục không gian chính, cửa ngõ đô thị, trung tâm dịch vụ – thương mại, nhằm tạo hiệu ứng thị giác mạnh mẽ, thể hiện vai trò hạt nhân động lực của khu vực.

Đối với các khu vực có công trình điểm nhấn bằng chiều cao, các công trình lân cận được khống chế tầng cao thấp hơn, có màu sắc, hình khối và mật độ xây dựng hài hòa, tạo nền và tôn vinh công trình chủ đạo. Có thể tổ chức không gian tách lớp với các mảng xanh, quảng trường hoặc công viên đô thị, nhằm tạo khoảng đệm và hướng nhìn thuận lợi từ các hướng tiếp cận chính.

Trường hợp công trình điểm nhấn là cụm công trình thấp tầng kết hợp không gian cây xanh, mặt nước hoặc quảng trường, cần tổ chức vùng chuyển tiếp bằng các công trình trung tầng, đảm bảo tỷ lệ không gian và tầm nhìn hợp lý. Các công trình xung quanh phải được nghiên cứu đồng bộ về hình khối, vật liệu và tổ chức cảnh quan, tạo thành tổng thể kiến trúc – cảnh quan đặc trưng cho khu vực, phù hợp với định hướng hình thành khu đô thị thông minh ven sông.

c) Khu vực các ô phố

Hình thành các trung tâm đô thị hiện đại và năng động, đóng vai trò động lực lan tỏa phát triển và kết nối các khu chức năng chính trong đô thị; Phát triển các trục giao thông và trục không gian chính như xương sống đô thị, nơi tập trung hoạt động công cộng và thương mại dịch vụ;

Tạo dựng các khu vực điểm nhấn kiến trúc – cảnh quan tại những vị trí có giá trị thị giác cao hoặc giao cắt các trục đô thị quan trọng; Phát triển khu đô thị mới theo hướng mở, hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

Cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu, đảm bảo sự hài hòa giữa bảo tồn và phát triển, nâng cao chất lượng không gian sống và hình ảnh kiến trúc đô thị; Phân bố hợp lý hệ thống công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao... trong từng ô phố, đảm bảo bán kính phục vụ phù hợp và tuân thủ QCVN 01:2021/BXD cùng các quy định pháp luật liên quan.

Chương IV. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Quy hoạch giao thông

4.1.1. Cơ sở thiết kế

- TCXDVN 13592: 2022: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- TCCS 38: 2022/TCĐBVN: Tiêu chuẩn thiết kế Áo đường Mềm;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ - QCVN 41:2019;
- QCVN 07-4: 2023/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc Gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông;
- QCXDVN 01: 2021 /BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;
- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000 khu vực thiết kế;
- Và các tài liệu liên quan đến khu vực thiết kế.

4.1.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Tổng diện tích đất giao thông đô thị: 307 ha
- Bãi đỗ xe: 28 ha
- Tỷ lệ đất giao thông: 18%
- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông chính: 147,80 km
- Mật độ mạng lưới đường: 10,16 km/km²

4.1.3. Nguyên tắc thiết kế

Trên cơ sở phân khu chức năng và quy hoạch phát triển không gian để phục vụ tốt cho việc liên hệ thuận lợi giữa các khu chức năng trong và ngoài khu vực, quy hoạch mạng lưới đường khu vực thiết kế đảm bảo:

- Kế thừa và phát huy tính hiệu quả của các quy hoạch đô thị cấp trên, và các quy hoạch chuyên ngành khác.
- Phải tạo nên một mạng lưới đường hợp lý phục vụ tốt cho việc liên hệ giữa các khu vực gắn liền với các loại phương tiện lưu thông chủ yếu.
- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa khu vực với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.
- Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông đô thị an toàn, thông suốt.
- Mạng lưới đường cần phù hợp với địa hình để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

4.1.4. Quy hoạch mạng lưới giao thông

4.1.4.1. Giao thông đối ngoại

- Đường Phú Mỹ - Vành Đai 3 đạt chuẩn cấp II, 14 làn xe, lộ giới 100m.
- Đường Tỉnh ĐT.769G (đường liên cảng) đạt chuẩn cấp II, 12 làn xe, lộ giới 99m.

4.1.4.2. Giao thông đô thị

Đường chính đô thị: là đường trục giao thông chủ yếu của đô thị, nối các khu vực chức năng chính và các đường khu vực, đảm bảo giao thông thông suốt giữa các khu vực trong đô thị và kết nối với mạng lưới giao thông bên ngoài đô thị. Gồm : đường D1, đường D32, đường D11, đường N9, lộ giới 37.5 - 53m.

Đường chính khu vực: là thành phần của hệ thống đường khung quy hoạch, được nghiên cứu đầu nối trực tiếp với trục đường chính đô thị. Hệ thống đường chính cấp khu vực kết nối đến các khu chức năng đảm bảo dòng giao thông chủ yếu trong khu vực. Đối với các dự án đã được phê duyệt QHCT hay đang triển khai xây dựng tôn trọng mạng lưới giao thông theo quy hoạch được duyệt, giữ nguyên cấu trúc hiện có, kiến nghị thay đổi một số tuyến đường phân khu vực nhằm đáp phù hợp với cơ cấu sử dụng đất. Các khu vực quy hoạch mới được thiết kế theo mạng ô bàn cờ có gắn kết với điều kiện địa hình và kết nối với giao thông đối ngoại và đường chính đô thị một cách hợp lý và an toàn. Gồm: đường N4, đường D6, đường D41, đường D42, đường D37, đường N26, đường D22, đường D33, đường D34, đường D38, đường N34, đường D21, đường N10, đường N33, đường N30, lộ giới 24 - 38m.

Đường khu vực: là hệ thống giao thông chia các tiểu khu, tổ chức giao thông theo dạng ô bàn cờ với khoảng cách hai đường 200-300m. Tuân thủ các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trong khu vực. Gồm : đường N1, đường N2, đường D3, đường N5, đường D5, đường N25, đường D36, đường D35, đường D43, đường D46, đường N46, đường D23, đường N15, đường N16, đường D21, đường D20, đường N31, đường N35, đường N43, đường N13, đường D12, đường D14, đường D15, đường D16, đường N18, đường D30, đường D31, đường N42, lộ giới 20 - 32m.

Ghi chú: chi tiết các tuyến giao thông trong khu vực nghiên cứu xem ở bảng thống kê khối lượng giao thông.

4.1.4.3. Bến bãi

- Bố trí các bến bãi, chỗ đậu xe tại 37 khu vực trong đô thị với quy mô diện tích 19,4 ha.
- Đối với các khu chức năng đô thị, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch theo giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe, khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

Bảng 9. Bảng thống kê giao thông và khái toán kinh phí

S T T	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			DIỆN TÍCH (m2)		
					MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ (HLAT)	DẢI PHÂN CÁCH (m)	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ (HLAT)	TỔNG
I	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		48.136					694.871	4.184	2.890.312
	CAO TỐC									
1	ĐƯỜNG PHÚ MỸ - VÀNH ĐAI 3	1-1	6091	100	53	26	21	322.823	2.600	609.100
2	ĐƯỜNG ĐT.769G (LIÊN CẢNG)	2-2	8088	99	46	16	37	372.048	1.584	800.712

S T T	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			DIỆN TÍCH (m2)		
					MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ (HLAT)	DÀI PHÂN CÁCH (m)	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ (HLAT)	TỔNG
	ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ									
3	ĐƯỜNG D1									
a	Đoạn 1	5-5	8.809	37,5	25,5	12		224.630	450	330.338
b	Đoạn 2	6-6	1.113	32	22	10		24.486	320	35.616
4	ĐƯỜNG D11									
a	Đoạn 1	5-5	797	37,5	25,5	12		20.324	450	29.888
b	Đoạn 2	3-3	7.446	53	31	18	4	230.826	954	394.638
5	ĐƯỜNG N9	3-3	6.311	53	31	18	4	195.641	954	334.483
6	ĐƯỜNG D32	5-5	9.481	37,5	25,5	12		241.766	450	355.538
II	GIAO THÔNG ĐÔ THỊ		58.223					948.989	11.014	
	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC							597.982	4.200	899.502
7	ĐƯỜNG N4	4-4	1181	38	18	20		21.258	760	44.878
8	ĐƯỜNG N10	6-6	1.721	32	22	10		37.862	320	55.072
9	ĐƯỜNG N26	6-6	3.857	32	22	10		84.854	320	123.424
10	ĐƯỜNG N30	6-6	2.357	32	22	10		51.854	320	75.424
11	ĐƯỜNG N33	6-6	1858	32	22	10		40.876	320	59.456
12	ĐƯỜNG N34	6-6	1912	32	22	10		42.064	320	61.184
13	ĐƯỜNG D6	6-6	2012	32	22	10		44.264	320	64.384
14	ĐƯỜNG D22	7-7	4332	24	14	10		60.648	240	103.968
15	ĐƯỜNG D33	6-6	2735	32	22	10		60.170	320	87.520
16	ĐƯỜNG D34	6-6	2774	32	22	10		61.028	320	88.768
17	ĐƯỜNG D37	6-6	2881	32	22	10		63.382	320	92.192
18	ĐƯỜNG D38	6-6	1351	32	22	10		29.722	320	43.232
II I	ĐƯỜNG KHU VỰC							351.007	6.814	650.879
19	ĐƯỜNG N1	8-8	1362	20	10	10		13.620	200	27.240
20	ĐƯỜNG N2	8-8	639	20	10	10		6.390	200	12.780
21	ĐƯỜNG N3	6-6	1456	32	22	10		32.032	320	46.592
22	ĐƯỜNG N5	8-8	1346	20	10	10		13.460	200	26.920
23	ĐƯỜNG N8	8-8	1224	20	10	10		12.240	200	24.480
24	ĐƯỜNG N13	8-8	615	20	10	10		6.150	200	12.300
25	ĐƯỜNG N15	8-8	1157	20	10	10		11.570	200	23.140
26	ĐƯỜNG N16	6-6	922	32	22	10		20.284	320	29.504
27	ĐƯỜNG N18	3-3	878	53	31	18	4	27.218	954	46.534
28	ĐƯỜNG N25	8-8	881	20	10	10		8.810	200	17.620
29	ĐƯỜNG N42	8-8	647	20	10	10		6.470	200	12.940
30	ĐƯỜNG N45	5-5	1.769	37,5	25,5	12		45.110	450	66.338
31	ĐƯỜNG N46	8-8	1638	20	10	10		16.380	200	32.760
32	ĐƯỜNG D3	6-6	634	32	22	10		13.948	320	20.288

S T T	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	CHIỀU RỘNG ĐƯỜNG (M)			DIỆN TÍCH (m ²)		
					MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ (HLAT)	DẢI PHÂN CÁCH (m)	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ (HLAT)	TỔNG
33	ĐƯỜNG D4	8-8	646	20	10	10		6.460	200	12.920
34	ĐƯỜNG D5	8-8	1833	20	10	10		18.330	200	36.660
35	ĐƯỜNG D12	8-8	1024	20	10	10		10.240	200	20.480
36	ĐƯỜNG D14	6-6	863	32	22	10		18.986	320	27.616
37	ĐƯỜNG D15	8-8	804	20	10	10		8.040	200	16.080
38	ĐƯỜNG D16	8-8	733	20	10	10		7.330	200	14.660
39	ĐƯỜNG D20	6-6	658	32	22	10		14.476	320	21.056
40	ĐƯỜNG D21	6-6	766	32	22	10		16.852	320	24.512
41	ĐƯỜNG D23	6-6	604	32	22	10		13.288	320	19.328
42	ĐƯỜNG D30	5-5	1.074	37,5	25,5	12		27.387	450	40.275
43	ĐƯỜNG D31	7-7	722	24	14	10		10.108	240	17.328
44	ĐƯỜNG D35	8-8	1237	20	10	10		12.370	200	24.740
45	ĐƯỜNG D36	8-8	1099	20	10	10		10.990	200	21.980
46	ĐƯỜNG D43	8-8	1204	20	10	10		12.040	200	24.080
47	ĐƯỜNG D46	8-8	817	20	10	10		8.170	200	16.340

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

4.2.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế.
- Các điều kiện tự nhiên khu vực thiết kế.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

4.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo khả năng thoát nước cho khu quy hoạch.
- Đảm bảo đầu nổi về cao độ san nền cũng như hệ thống thoát nước mưa.
- Đảm bảo giao thông, đi lại thuận tiện, an toàn.
- Đảm bảo nước mưa thoát nhanh và không gây xói lở nền đường, nền công trình.
- Tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng san lấp, đào đắp phù hợp.

4.2.3. Giải pháp san nền

Tuân thủ theo Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045, lấy $H_{xd} \geq 2,80$ m.

San nền bám theo các đường giao thông, khu vực dân cư hiện hữu, bám sát theo địa hình tự nhiên.

Đối với cao độ tại các nút giao có thể được điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với hiện trạng, dự án..., nhưng phải phù hợp với từng lưu vực thoát nước chung, phải đảm bảo cao độ thiết kế tối thiểu và hướng lưu vực thoát nước chung.

Cao độ nền hoàn thiện hướng dốc ra phía đường giao thông hoặc về các khu vực thấp như sông, suối để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.

Độ dốc dọc để thu gom nước mặt trên đường tối thiểu là 0,3% đảm bảo khả năng thoát nước, độ dốc dọc tối đa là 4%. Thống kê khối lượng san nền

4.2.4. Giải pháp thoát nước mưa

Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được gom về các tuyến cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó thoát ra sông, suối hiện hữu.

Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực. Tổ chức hệ thống cống thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông và đất cây xanh, đối với các trục giao thông chính tổ chức cống hai bên đường.

Về giải pháp bố trí tuyến cống: kiến nghị bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè và cây xanh, chọn độ sâu chôn cống ban đầu 0,7m (Để phòng ngừa tác động cơ học do hoạt động giao thông trên bề mặt đất và thuận lợi cho việc đấu nối thoát nước cho các dự án sau này). Cống dùng loại bê tông ly tâm chịu lực H30 đối với cống băng đường và H10 đối với cống nằm dưới vỉa hè, cây xanh.

Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/D.

Lưu vực thoát nước trong khu quy hoạch chủ yếu chảy theo địa hình tự nhiên, thiết kế hướng dốc nền của khu đất bám sát cao độ hiện trạng. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được chia làm 8 lưu vực chính.

4.2.5. Tính toán thủy lực

- Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống Q (L/s) được xác định theo công thức tổng quát sau:

$$Q = q \times F \times \beta \times \Psi$$

Trong đó:	Q	: Cường độ mưa (l/s/ha).
	β	: Hệ số phân bố mưa, xác định theo Bảng 5 TCVN
	F	: Diện tích lưu vực tính toán (ha).
	Ψ	: Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P, xác định theo Bảng 1 TCVN 7957:2023.

- Cường độ mưa tính toán q (l/s/ha):

$$q = [A (1 + C \lg P) / (t + b)n] \times K$$

Trong đó:	q	: Cường độ mưa (l/s/ha).
	t	: Thời gian dòng chảy mưa (phút).
	P	: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm). Chọn $P = 5$ năm.

A, C, b, n : Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A TCVN 7957:2023. Khu vực dự án nằm gần TP. Hồ Chí Minh nên tham khảo số liệu mưa tại trạm để tính toán ($C = 0,59$; $b = 32$; $n = 0,88$; $A = 7290$).

K : Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực

- Tính toán thời gian dòng chảy mưa đến điểm tính toán t (phút) để xác định cường độ mưa giới hạn

$$t = t_1 + mt_2$$

Trong đó: **t1** : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và đến giếng thu nước mưa (phút) phụ thuộc vào chiều dài, độ dốc địa hình và mặt phủ thường lấy 10-15

t2 : Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán xác định theo chỉ dẫn điều 4.1.12 TCVN 7957:2023.

m : Hệ số quan hệ đến giảm vận tốc. Đối với cống ngầm $m=2$, mương máng $m=1,2$.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường và từ rãnh đến giếng thu nước mưa t_1 (phút):

$$t_1 = t_0 + t_r$$

Trong đó: **t0** : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh
t_r : đường phố.

Thời gian nước mưa chảy từ rãnh đường phố đến giếng thu nước mưa.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường phố:

$$t_0 = 1.5n^{0.6} \times L^{0.6} / Z^{0.3} \times i^{0.5} \times I^{0.3}$$

Trong đó: **n** : Hệ số nhám Manning.

L : Chiều dài dòng chảy (m).

Z : Hệ số mặt phủ, lấy theo Bảng 5 TCVN 7957:2023.

I : Cường độ mưa của trận mưa thiết kế (mm/phút).

i : Độ dốc bề mặt.

- Tính toán thời gian nước mưa chảy theo rãnh đường t_1 (phút):

$$t_r = 0,021 \times L_1/V_1$$

Trong đó: **L1** : Chiều dài của rãnh (m)

V1 : Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường phố (m/s).

- Tính toán thời gian nước mưa chảy trong cống đến tiết diện tính toán
 $t_2 = 0.017 \times L_2/V_2$

Trong đó: **L2** : Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);

V2 : Tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

4.2.6. Khái toán kinh phí

Căn cứ theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Suất Vốn Đầu Tư Xây Dựng Và Giá Xây Dựng Tổng Hợp Bộ Phận Kết Cấu Công Trình Năm 2024 và tham khảo giá thị trường.

Bảng 10. Bảng khai toán kinh phí thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				VND	VND
1	D800	m	23.370	3.047.043	71.209.394.910
2	D1000	m	26.470	4.040.505	106.952.167.350
3	D1200	m	30.610	5.479.119	167.715.832.590
4	D1500	m	18.435	7.454.478	137.423.301.930
5	D1800	m	9.330	9.000.000	83.970.000.000
6	D2000	m	2.700	11.000.000	29.700.000.000
7	B2500x2500	m	480	14.000.000	6.720.000.000
8	Hố ga	Cái	346	17.000.000	5.882.000.000
9	Cửa xả	Cái	31	17.675.000	547.925.000
TỔNG CỘNG					610.120.621.780

4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

4.3.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng cấp nước Đô thị mới Nhơn Trạch. Và của khu vực quy hoạch phân khu.
- Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Tiêu chuẩn TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.
- Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD, ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn

4.3.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước

Nước cấp cho khu quy hoạch gồm các loại nước sau:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt đô thị: 130 lít/người/ngày
- Tỷ lệ cấp nước 100%.
- Nước cho công trình công cộng dịch vụ: >10% nước sinh hoạt

- Nước tưới cây, rửa đường: 8% nước sinh hoạt.
- Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lượng nước trên.
- Nước cho bản thân nhà máy nước: 4% tổng lượng nước trên.

Tiêu chuẩn cấp nước phòng cháy chữa cháy 55 lít/s. cho 1 đám cháy, số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy.

Tổng nhu cầu dùng nước : $Q = 44.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

Bảng 11. Tổng hợp nhu cầu dùng nước

TT	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	NHU CẦU DÙNG NƯỚC (M ³ /NGĐ)
1	Nước sinh hoạt dân cư	206.900	Người	130 lít/ng.ngđ	26.897
2	Nước sinh hoạt CC-DV		% sh	12%	3.228
3	Bến, cảng, dịch vụ, hậu cần cảng	203,13	ha	5	1.016
4	Dịch vụ - Tm, du lịch cấp vùng	233	ha	10	2.325
5	Đào tạo - nghiên cứu	88	ha	10	880
6	Văn hóa -TDTT	110	ha	0,3	264
7	Tưới cây - rửa đường			8%	2.152
8	Thất thoát rò rỉ			15%	5.514
9	Bản thân trạm xử lý			4%	1.691
10	Tổng nhu cầu dùng nước				43.966
11	Tổng nhu cầu dùng nước làm tròn				44.000

4.3.3. Nguồn nước

a) Cấp nước sinh hoạt:

Hệ thống cấp nước xây dựng với tiêu chí đảm bảo cung cấp 100% với áp lực, ổn định và chất lượng đảm bảo cho các nhu cầu dùng nước.

Khu vực sử dụng các nguồn cấp nước gồm: Từ nhà máy nước Nhơn Trạch và nguồn từ nhà máy Cấp nước Hồ Cầu Mới, với hệ thống mạng lưới liên kết toàn đô thị Nhơn Trạch.

Cấp trực tiếp cho khu quy hoạch là tuyến ống cấp nước truyền tải theo quy hoạch chung đô thị Nhơn Trạch trên các tuyến đường Hùng Vương, Lý Thái Tổ, đường Liên cảng (Phan Văn Đáng).

4.3.4. Mạng lưới đường ống

Xây dựng mạng lưới cấp nước cho các khu vực phát triển mới theo quy hoạch, hệ thống cấp nước được liên kết với nhau tạo thành dạng vòng cho khu vực cũng như liên kết với toàn đô thị Nhơn Trạch.

Hệ thống ống cấp nước xây dựng mới đồng bộ với hệ thống hiện trạng và phù hợp với định hướng cấp nước chung của khu vực, đảm bảo cung cấp cho 100% nhu cầu sử dụng cũng như đảm bảo ổn định về lưu lượng áp lực.

Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp giữa sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

Trên các tuyến ống cấp nước chính, bố trí các trụ cứu hỏa có đường kính >D100 với khoảng cách đảm bảo theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Việt Nam về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy, (sẽ cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và tại các dự án đầu tư hệ thống cấp nước. ưu tiên bố trí tại các giao lộ.

Ống cấp nước khuyến khích sử dụng ống có vật liệu là HDPE, các hệ thống hiện hữu có chất liệu khác khi tiến hành cải tạo thay thế cần phù hợp với chất liệu hệ thống đầu tư mới.

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

4.4.1. Căn cứ quy hoạch

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD, ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn
- QCXDVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Hiện trạng , định hướng quy hoạch thoát nước thải theo định hướng quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045;

4.4.2. Nguyên tắc thiết kế:

Tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng hệ thống thoát nước, các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

Hệ thống thoát nước được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

Tùy theo loại hình, nước thải phải thu gom và xử lý với công nghệ phù hợp, đạt tiêu chuẩn môi trường tương ứng. Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.

Ưu tiên tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích phi sinh hoạt.

Các khu vực dự án phát triển mới khi chưa có hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của toàn khu sẽ phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, đảm bảo vệ sinh môi trường. Tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải, cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này. Các trạm xử lý này có thể tiếp tục vận hành độc lập hoặc đấu nối với hệ thống thoát nước thải của đô thị và sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư hệ thống thoát nước thải.

4.4.3. Tiêu chuẩn và dự báo nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước đối với từng khu vực được như sau:
- Đối với khu dân cư, công cộng: Lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom xử lý >90%.
- Tổng lưu lượng nước thải : $Q=36.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

Bảng 12. Dự báo lưu lượng thoát nước thải

T T	THÀNH PHẦN DÙNG NƯỚC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	LƯU LƯỢNG (M ³ /NGĐ)
1	Nước thải sinh hoạt dân cư	142000	Người	130 lít/ng.ngđ	18,460
2	Nước thải sinh hoạt công cộng – dịch vụ		% sh	10%	1,846
3	Dịch vụ - thương mại, du lịch cấp vùng	120	ha	10	237
4	Tổng cộng				20,543
5	Lưu lượng nước thải			90%	18,489
6	Tổng lưu lượng nước thải				18.500

4.4.4. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải

Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng hoàn toàn cho các khu vực phát triển mới. Thành phần hệ thống thoát nước bao gồm:

- Ống tự chảy bằng bê tông cốt thép – hoặc HDPE tiết diện tròn.
- Ống áp lực dùng ống HDPE, bố trí hai ống cùng đường kính đi song song để đảm bảo an toàn khi vận hành (thực hiện chi tiết trong dự án đầu tư).
- Trạm bơm nước thải dùng máy bơm thả chìm, vị trí quy mô khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo QCVN.
- Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy, độ sâu chôn cống tính tới đỉnh cống tối thiểu 1,0m, tối đa 5,0 m. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống quá lớn, qua rạch cần bố trí trạm bơm chuyển tiếp.
- Khu vực quy hoạch nước thải sinh hoạt được chia là nhiều lưu vực phù hợp với địa hình tự nhiên và ranh giới chức năng do đó áp dụng hình thức trạm xử lý phân tán theo lưu vực và chức năng.
- Toàn khu vực quy hoạch chia làm 5 lưu vực tập trung và 1 khu vực kho cảng.
- Xây dựng 5 trạm xử lý nước thải tập trung cho 5 lưu vực phát triển đô thị có công suất từ 1.800 m³/ngđ đến 18.500 m³/ngđ theo từng lưu vực (quy mô công suất trạm xử lý sẽ được chuẩn hóa trong bước quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư). Nước thải được xử lý đảm bảo cột A QCVN14:2025/BTNMT, ban hành kèm theo Thông tư 05/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Khu vực các kho, cảng xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ theo quy mô, nhu cầu riêng đảm bảo về QCVN.

❖ Các vấn đề khác

Với đặc điểm hạn chế về nguồn nước và yêu cầu cao về VSMT cần có giải pháp kiểm soát chất lượng nước thải sau xử lý đi cùng với việc tái sử dụng để sử dụng cho các mục đích ngoài sinh hoạt.

Với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt: Dự kiến dùng dây chuyền làm sạch nhân tạo tiếp kiệm đất, khuyến khích xây dựng ngầm, kín đảm bảo nước thải sau xử lý đạt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt do địa phương quy định.

4.4.5. Quản lý chất thải rắn.

Tiêu chuẩn phát thải 1,0kg /ng.ngày.đêm

Hệ thống thu gom và xử lý CTR được thiết kế đảm bảo tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng và dự báo phát triển của khu vực thiết kế, bền vững trong điều kiện biến đổi khí hậu.

Thu gom và xử lý CTR không khép kín theo địa giới hành chính, đảm bảo sự tối ưu về kinh tế, kỹ thuật, sự an toàn về xã hội, môi trường và phải gắn với Quy hoạch chung phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan....

Quản lý chất thải rắn phải lấy phòng ngừa, giảm thiểu phát sinh và phân loại chất thải tại nguồn là nhiệm vụ ưu tiên hàng đầu, tăng cường tái sử dụng, tái chế để giảm khối lượng chất thải phải xử lý.

Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn công nghiệp và y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển riêng.

Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kì thu gom.

Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

Bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn cố định cho khu vực với quy mô 500 m²/1 trạm.

Chất thải rắn sẽ vận chuyển tới khu xử lý chất thải rắn của tỉnh đối với khu vực Nhơn Trạch CTR được xử lý tại 2 khu vực theo hệ thống thu gom của tỉnh đó là khu xử lý liên khu vực Bàu Cạn quy mô 104ha, kết hợp với khu xử lý Quang Trung .

4.4.6. Nghĩa trang

Tiêu chuẩn và dự báo nhu cầu:

- Quy mô sử dụng đất nghĩa trang được dự báo trên cơ sở dự báo về dân số đô thị: 0,04 ha/1000 dân.
- Với quy mô dân số dự báo 200.000 dân nhu cầu sử dụng 8,0ha.
- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

Khu quy hoạch là 1 phần của đô thị Nhơn Trạch do đó sử dụng chung hệ thống nghĩa trang nhân dân của vùng đó là nghĩa trang.

- Nghĩa trang Vĩnh Thanh quy mô khoảng 22 ha.
- Nghĩa trang Long Thọ quy mô khoảng 21 ha.

4.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng

4.5.1. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện” QCVN 07-5:2023/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng” QCVN 07-7:2023/BXD;
- TCVN 13608 : 2023: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị.
- Nghị định 62/2025/NĐ-CP Ngày 04/3/2025, Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.
- Và các tiêu chuẩn ngành liên quan khác...

4.5.2. Phụ tải điện

- Phụ tải điện khu quy hoạch gồm các thành phần : dân dụng và công trình công cộng, dịch vụ, chiếu sáng
- Phụ tải dân dụng chỉ tiêu cấp điện 2100 kWh/người/ năm.
- Phụ tải công trình công cộng lấy 40% so với dân dụng.

Hình 13. Tổng hợp phụ tải điện của khu vực quy hoạch như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
	<u>Dân dụng</u>		
1	- Dân số	người	206.900
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	2.100
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	700
6	- Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	434,49
7	- Công suất điện dân dụng	kW	144.830
8	<u>Công trình công cộng và dịch vụ(40% sinh hoạt)</u>		
9	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
10	- Điện năng	triệu kWh/năm	173,80
11	- Công suất điện	kW	57.932
12	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao dự phòng. Hệ số sử dụng 0,8.	triệu kWh/năm	559,62
13	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,8.	kW	186.541

4.5.3. Nguồn điện

Nguồn điện: khu vực được cấp điện từ trạm 110kV Ông Kèo; 110kV Dệt May. Đây là nguồn điện chính cấp cho khu vực huyện Nhơn Trạch (cũ) nói chung và phân khu Đại Phước nói riêng thông qua các xuất tuyến 22kV.

Ngoài ra còn được bổ sung một số trạm khác nhằm đáp ứng đủ phụ tải cho khu quy hoạch. Trạm 110kV Phú Thạnh công suất (2x40)MVA, trạm 220/110kV Long Thành công suất (2x40)MVA.

4.5.4. Định hướng quy hoạch

a) Lưới cao thế

Trên địa bàn trong khu quy hoạch không có các tuyến cao thế đi qua.

b) Lưới trung thế 22kV và trạm hạ áp

Các tuyến trung thế chính hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng công suất và nâng cấp lên điện áp 22kV, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng lòng lề đường.

Để đảm bảo an toàn cấp điện cho khu quy hoạch, tiến hành đi dây theo hình thức mạng vòng vận hành hở cho toàn khu và vận hành theo mạng hình tia trong điều kiện bình thường bằng cách bố trí khóa thường mở. Ưu điểm của loại mạng này là độ an toàn, độ tin cậy cao cũng như tối ưu được chiều dài dây dẫn, loại mạng này được khuyến dùng cho các mạng trải rộng, có dự kiến phát triển trong tương lai

Trong chế độ vận hành bình thường thì vòng sẽ hở ra tại các vị trí nối vòng và đảm bảo yêu cầu an toàn cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ. Khi xảy ra sự cố ở bất kỳ vị trí nào, thì khóa thường mở sẽ được đóng lại để tạo thành mạng vòng tiếp tục đảm bảo an toàn cấp điện cho các hộ tiêu thụ.

Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu vực mới Quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các nhánh rẽ trung thế 22kV. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây cáp ngầm tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$ hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 185\text{mm}^2$. Các nhánh rẽ dùng cáp ngầm hoặc dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$.

Dựa vào phù hợp với cảnh quan của 1 khu đô thị mới hiện đại. Sử dụng các loại trạm biến áp: Trạm ngoài trời (trạm đài sen), trạm hợp bộ (trạm kiosk), trạm trong nhà.

Vị trí đặt trạm được lựa chọn phụ thuộc vào công suất, phân khu quy hoạch và tính chất của đối tượng sử dụng. Trạm biến áp được đặt trong các phân vùng phục vụ trong phạm vi bán kính 300m.

Lưới hạ thế 0,4kV cung cấp cho các hộ tiêu thụ: Lưới điện hạ thế xây mới, vận hành hở ở tủ dừng, đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn mạng lưới. Sử dụng cáp đồng, cách điện XLPE, vỏ bọc PVC có tiết diện đường trục $\geq 150\text{mm}^2$ và tiết diện đường nhánh $\geq 95\text{mm}^2$

Lưới điện hạ thế xây mới, vận hành hở ở tủ dừng, đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn mạng lưới. Sử dụng cáp đồng, cách điện XLPE, vỏ bọc PVC có tiết diện đường trục $\geq 150\text{mm}^2$ và tiết diện đường nhánh $\geq 95\text{mm}^2$

Lưới điện chiếu sáng.

Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng CU/XLPE/PVC-0,6kV, luồn trong ống HDPE chôn dưới đất và đèn đường là loại đèn LED công suất từ 100-250W, ánh sáng màu đặt trên trụ thép ống mạ kẽm cao 7 mét. Khoảng cách trung bình 25- 30 mét dọc theo đường.

4.5.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (tr đồng)
1	Tuyến đường dây trung thế dự kiến 22kV	km	32,65	2.296	74,983
2	Tuyến đường dây hạ thế 0,6kV(cung cấp +	km	89,95	1.426	128,34

	chiếu sáng)				
3	Trạm hạ thế 22/0,4kV phụ tải sinh hoạt	kVA	120.7	3.149	380,11
4	Trạm hạ thế 22/0,4kV phụ tải trung tâm hành chính, thương mại, giáo dục, quốc phòng,..	kVA	185.9	3.149	47.481
5	Tổng kinh phí				630,923

(Đơn giá được lấy theo suất đầu tư 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của bộ xây dựng và tham khảo giá thị trường)

Tổng khái toán kinh phí xây dựng hệ thống điện đến giai đoạn định hình khoảng 630,923 tỷ đồng.

4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

4.6.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông” QCVN 07-8:2023/BXD.
- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 36/Qđ-TTg phê duyệt “Quy hoạch hạ tầng thông tin và truyền thông thời kì 2021 -2030 tầm nhìn đến năm 2050 ”.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 32:2020/BTTTT.
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union –Telecommunication Standardization Sector.

4.6.2. Dự kiến nhu cầu

Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu quy hoạch sẽ được cấp từ bưu điện Nhơn Trạch.

Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho vực.

Bảng 13. Nhu cầu thông tin liên lạc

TT	Hạng mục	Số lượng (người)	Dự kiến thuê bao (người-thuê bao)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	206.900	1 thuê bao / người	206900
2	Tổng thuê bao	206900		
3	Dự phòng 10%	20690		
4	Thuê bao cần thiết	227590		

4.6.3. Nguồn và cơ sở thiết kế

Từ tổng đài Bưu điện Nhơn Trạch có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch. Từ đây sẽ đấu nối với bộ truy nhập thuê bao số và cho ra các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang đưa tới các từng hạng mục công trình trong khu vực. Các tuyến cáp này sẽ được đấu nối với các tủ phối cáp, hộp cáp; tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

4.6.4. Giải pháp quy hoạch

Các giải pháp quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện thoại theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

a) Mục tiêu

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào khu quy hoạch.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.
- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ, đường truyền dữ liệu tốc độ cao cho các cơ quan, văn phòng, hộ dân trong khu vực.
- Lắp đặt hệ thống cống chờ đi ngầm cho truyền hình cáp trong tương lai.

b) Hình thức

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
- Các tuyến cáp đồng hoặc cáp quang sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê để đưa tới đến chân các công trình.

c) Quy mô

❖ Cáp

- Xây dựng tuyến cáp quang từ tổng đài Bưu điện Nhơn Trạch đưa tới khu vực quy hoạch.
- Xây dựng tuyến cáp quang đi ngầm nội bộ trong khu vực (đường ống + hố ga cáp).
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.
- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân, khu kinh doanh
- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao cho các công trình là ngắn nhất.
- Căn cứ theo yêu cầu của hộ dân, khu kinh doanh trong khu quy hoạch mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp quang tới tận công trình.

❖ Tuyến cống bê

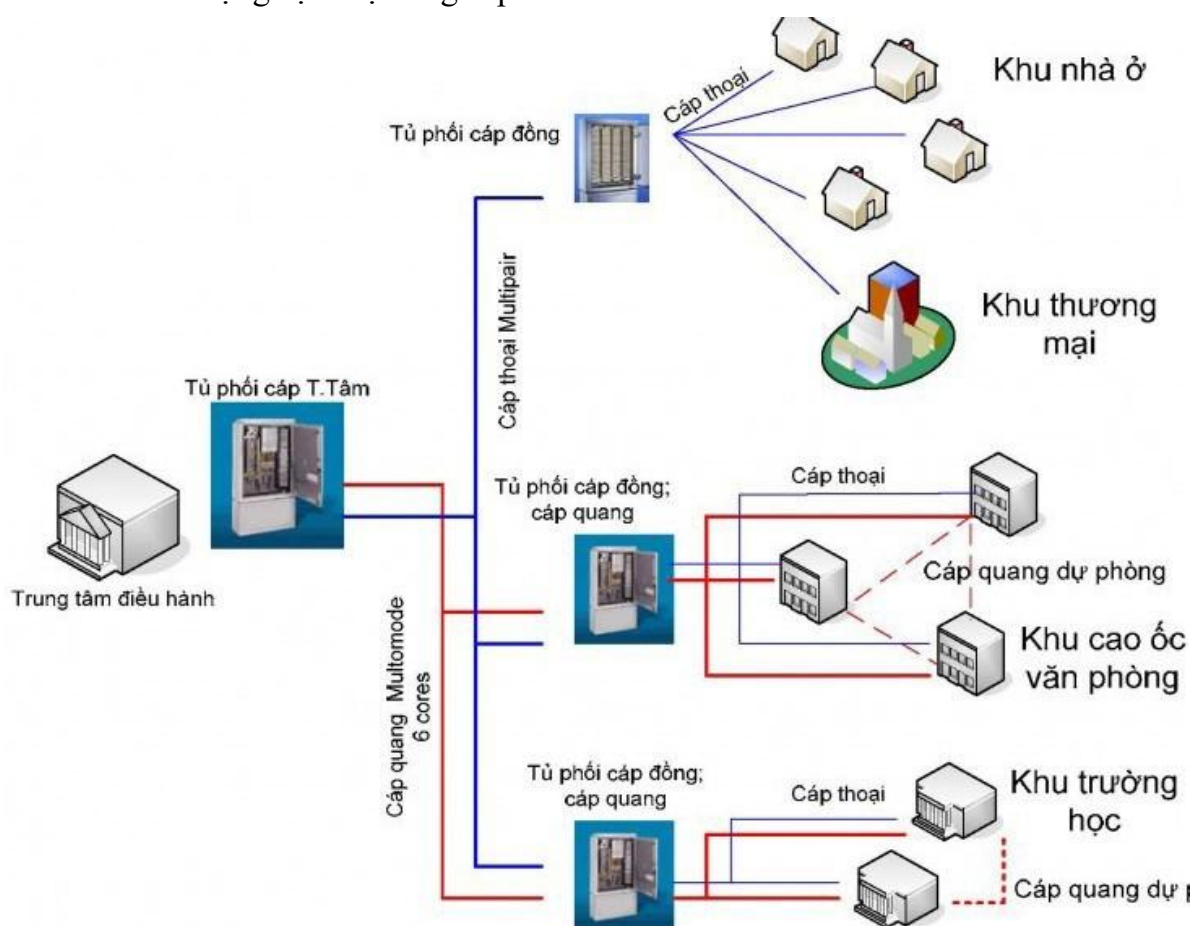
Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:

- Tuyến ống đường trục: Ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D110 với số lượng ống từ 1 hoặc 2 ống tùy đoạn.
- Ống phân phối: Ống phối đi từ hầm cáp viễn thông đến ranh giới giữa các nhà dân trong phạm vi cung cấp dịch vụ sẽ sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D60/55 với số lượng ống từ 1 đến 8 ống tùy đoạn.
- Bể cáp trong khu vực sử dụng bể xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m.
- Các tuyến cống bê sẽ được đi ngầm dưới độ sâu >0,5m. Những vị trí lắp đặt ống chờ cáp qua đường thì lắp ống lồng thép chịu lực chôn sâu trên 0.5m.

- Các tuyến cáp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.

❖ Hệ thống cột ăng ten

- Các khu vực đô thị, khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).
- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).
- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.
- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.



Hình 14. Mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động

4.6.5. Thống kê khối lượng và khái toán kinh phí

Bảng 14. :Hệ thống thông tin liên lạc

STT	Thiết bị	ĐVT	Số lượng	Giá thành (tr.đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Trạm BTS	cái	20	500.000.000	10,000
2	Trạm thông tin	m	1	50.00.000	50.00

3	Tuyến cáp quang chôn trực tiếp 48 sợi xây mới	m	34.624	437.868	15,160
4	Tuyến ống HDPE xây mới	m	34.624	1.200.000	41,548
	Tổng cộng				66,368

(Đơn giá được lấy theo suất đầu tư 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của bộ xây dựng và tham khảo giá thị trường)

Khái toán kinh phí xây dựng mạng thông tin liên lạc khoảng khoảng **66,4 tỷ đồng**

4.7. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

4.7.1. Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

4.7.2. Bố trí các đường ống kỹ thuật.

Ưu tiên bố trí các hệ thống mạng lưới hạ tầng dưới vỉa hè để thuận tiện cho việc đấu nối vào công trình và dễ dàng trong di tu sửa chữa, quản lý, vận hành. Toàn bộ hệ thống hạ tầng đều đi ngầm và bố trí dọc theo các tuyến đường.

Giữa các công trình ngầm phải đảm bảo khoảng cách theo chiều ngang và đứng, các khoảng cách này phải tuân theo Bảng 2.30 – Mục 2.15 – QCVN 01:2021.

Chiều sâu chôn công trình ngầm phải đảm bảo không bị tải trọng bên ngoài phá hỏng, nhất là trường hợp bố trí dưới mặt đường xe cơ giới. Chiều sâu tối thiểu thường là 0.7m tính tới bề mặt sau khi hoàn thiện. Tuy nhiên, không nên bố trí quá sâu để tránh khó khăn cho thi công. Trường hợp độ sâu chôn không đảm bảo an toàn khi có tải trọng thì cần có phương án sử dụng các ống lồng hoặc tấm đan bê tông cốt thép để bảo vệ ống.

Chương V. ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Môi trường là điều kiện, nền tảng, yếu tố tiên quyết cho phát triển bền vững kinh tế - xã hội; bảo vệ môi trường vừa là mục tiêu, vừa là nhiệm vụ, cần được đặt ở vị trí trung tâm của các quyết định phát triển; phát triển kinh tế phải hài hòa với thiên nhiên, tôn trọng quy luật tự nhiên, không đánh đổi môi trường lấy tăng trưởng kinh tế.

Bảo vệ môi trường là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị, của toàn xã hội, trong đó các cấp chính quyền địa phương, doanh nghiệp, cộng đồng và người dân có vai trò quan trọng; bảo vệ môi trường phải dựa trên sự phối hợp chặt chẽ, đồng bộ, thống nhất giữa các cấp, các ngành.

Bảo vệ môi trường phải lấy bảo vệ sức khỏe của nhân dân làm mục tiêu hàng đầu. Ưu tiên chủ động phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm, tập trung giải quyết các vấn đề môi trường trọng điểm, cấp bách; khắc phục ô nhiễm, suy thoái, cải thiện chất lượng môi trường, kết hợp với bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, góp phần ứng phó với biến đổi khí hậu.

Bảo vệ môi trường phải dựa trên nâng cao chất lượng thể chế và thực thi pháp luật hiệu lực, hiệu quả; tăng cường trách nhiệm giải trình, tính công khai, minh bạch và sự giám sát của cộng đồng; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, đổi mới sáng tạo, ứng dụng các thành quả của cách mạng công nghiệp lần thứ tư và chuyển đổi số; thúc đẩy phương thức quản lý tổng hợp, tiếp cận dựa trên hệ sinh thái, liên vùng, liên ngành, phát triển kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh, các-bon thấp.

Đầu tư cho bảo vệ môi trường là đầu tư cho phát triển bền vững; tăng cường huy động nguồn lực trong xã hội kết hợp với tăng chi ngân sách; áp dụng hiệu quả nguyên tắc người gây ô nhiễm phải trả chi phí xử lý và bồi thường thiệt hại, người hưởng lợi từ các giá trị môi trường phải trả tiền; tiếp tục đẩy mạnh sự tham gia của các doanh nghiệp, tổ chức, cộng đồng và người dân trong bảo vệ môi trường.

5.1. Diễn biến các vấn đề môi trường trọng tâm của quy hoạch

5.1.1. Môi trường nước

Khu vực quy hoạch phân khu có nhiều sông, kênh rạch, sẽ ảnh hưởng tới nguồn nước trong khu vực, trực tiếp là nguồn nước mặt của sông Đồng Nai là khu vực tiếp nhận nguồn nước mưa và nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch.

Hoạt động của khu vực trước xu hướng phát triển kinh tế xã hội, quá trình đô thị hóa xảy ra, lượng nước thải phát sinh từ sinh hoạt, hộ kinh doanh, khu thương mại, vv ngày một lớn, tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải đang còn thấp. Điều này dẫn đến môi trường nước (*nước mặt, nước ngầm,*) sẽ có xu hướng ngày càng ô nhiễm hữu cơ, kim loại nặng, vi sinh vật, v.v nhiều hơn ảnh hưởng đến cuộc sống người dân.

Mặt khác chất lượng nước mặt chịu ảnh hưởng lớn bởi lưu lượng và chất lượng nguồn nước phía thượng nguồn của sông, khai thác nguồn nước phía thượng nguồn ngày một gia tăng và nhiều nguồn nước thải xả trực tiếp xuống sông không qua xử lý, điều này sẽ làm suy giảm trữ lượng nước mặt qua địa bàn nên khả năng tự làm sạch môi trường nước và khả năng chịu tải chất ô nhiễm sẽ kém hơn. Bên cạnh đó vấn đề biến đổi khí hậu của đô thị đang có xu hướng gia tăng nhiệt độ, hạn hán và nước biển dâng, điều này sẽ làm gia tăng xâm nhập mặn vào các nguồn và gia tăng ô nhiễm.

5.1.2. Môi trường đất

Tình trạng ô nhiễm đất sẽ nghiêm trọng hơn do lượng nước thải sinh hoạt, chăn nuôi và công nghiệp không được thu gom và xử lý triệt để chảy qua với lưu lượng ngày một nhiều do sự phát triển kinh tế của đô thị và vấn đề gia tăng dân số. Việc sử dụng các loại phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật trong trồng trọt sẽ giúp tăng năng suất cây trồng cũng như giảm lượng công việc mà người nông dân phải làm nhưng việc sử dụng tràn lan với liều lượng không theo quy định sẽ gây tác động xấu tới môi trường đất (mất chất dinh dưỡng, thoái hóa, bạc màu, ô nhiễm môi trường đất) cũng như sức khỏe của người tiêu dùng.

5.1.3. Môi trường khí

Trước xu thế quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa đô thị ngày càng gia tăng, các cơ sở sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp phát triển nhiều hơn sẽ kéo theo nồng độ bụi, tiếng ồn và các khí thải khác có xu hướng ngày càng lớn làm gia tăng ô nhiễm môi trường không khí trong thời gian tới. Ngoài ra, dân số phát triển nhanh, kinh tế phát triển áp lực lên giao thông đi lại và các công trình công cộng; việc xây dựng các cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ, không đáp ứng kịp sự phát triển của đô thị, gây ra ùn tắc giao thông, dân số tập trung quá đông tại các khu trung tâm dẫn đến sẽ gia tăng ô nhiễm môi trường không khí.

5.1.4. Hệ sinh thái và đa dạng sinh học

Trong điều kiện hiện nay khu vực quy hoạch nói chung và đô thị Nhơn Trạch nói riêng bảo tồn đa dạng sinh học và bảo vệ các hệ sinh thái là một yêu cầu cấp bách. Trong những năm gần đây gia tăng thiên tai và biến đổi khí hậu như triều cường (xói lở bờ sông), lũ lụt liên tiếp xảy ra đó là hậu quả của việc khai thác tài nguyên rừng, các hệ sinh thái ngập nước không hợp lý làm suy giảm đa dạng sinh học, môi trường thay đổi theo hướng bất lợi cho cuộc sống của con người. Nếu không có quy hoạch cụ thể và bảo tồn đa dạng hệ sinh thái một cách thích hợp nhất tổng thể hoặc một phần đa dạng sinh học, nhằm vừa bảo vệ tính bền vững về môi trường cảnh quan sẽ có nguy cơ phá hủy hệ sinh thái trên khu vực đô thị. Ngoài ra, nước sông, kênh rạch cũng sẽ gia tăng ô nhiễm do lượng nước thải sinh hoạt, công nghiệp và rác thải không được thu gom xử lý tốt gây ảnh hưởng đến các loài sinh vật sống dưới nước ảnh hưởng đến hệ sinh thái sông, hồ, suối, kênh rạch, ven biển và ảnh hưởng trực tiếp đến nuôi trồng thủy hải sản.

5.1.5. Biến đổi khí hậu và tai biến thiên nhiên

Đô thị thường xuyên chịu ảnh hưởng của các đợt triều cường, lượng mưa tập trung ngày càng nhiều với cường độ cao trong khi đó hệ thống thoát nước của đô thị không đủ khả năng tiêu thoát và quá trình phát triển đô thị đang có xu hướng san lấp các dòng chảy và bê tông hóa các bề mặt chứa nước và thấm nước sẽ gây gia tăng ngập úng trong thời gian tới. Xu hướng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch:

- Theo các định hướng phát triển của đô thị Nhơn Trạch nói chung và xã Đại Phước, trong giai đoạn tới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch sẽ được quy hoạch trở thành trung tâm đô thị thông minh, khoa học và đổi mới sáng tạo. Đây là một cơ hội tốt để thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của khu vực; tuy nhiên, cũng là một trong những thách thức đối với môi trường nếu công tác quản lý và kiểm soát ô nhiễm không được thực hiện tốt;

- Dân cư tăng, kinh tế địa phương phát triển, các hoạt động thương mại dịch vụ được đẩy mạnh, các nguồn thải (nước thải, chất thải rắn) tăng lên, gây áp lực không nhỏ đến môi trường đất, nước không khí trong khu vực. Trong khi đó, với hệ thống hạ tầng nếu không đồng bộ và hoàn chỉnh sẽ không thể đảm bảo vấn đề môi trường được xử lý, kiểm soát tốt.
- Sức hút gia tăng, nhiều dự án đầu tư được triển khai là cơ hội tốt phát triển kinh tế của khu vực; Tuy nhiên, nếu không được quản lý và định hướng quy hoạch, mọi hoạt động phát triển thực hiện theo hướng tự phát, có đầu tư song chỉ tập trung tại một số vị trí nhất định, hạ tầng được đầu tư song cục bộ, không hoàn chỉnh; Khu vực sẽ phát triển lệch, thiếu đồng bộ, các chức năng thiếu sự liên kết, hợp lý, khai thác đất thiếu hiệu quả, gây lãng phí, tiềm ẩn nhiều nguy cơ ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng tới đời sống và sự phát triển lâu dài của khu vực.
- Do đó, trong quá trình phát triển của địa phương, cần quan tâm đến công tác thực hiện, triển khai tốt công tác quy hoạch xây dựng; mọi hoạt động, phát triển đầu tư đều cần tuân thủ, bám sát, kiểm soát theo quy hoạch (trừ những trường hợp đặc biệt, có các định hướng tốt hơn, mang lại những lợi ích nhiều hơn xã hội và môi trường hoặc các lợi ích nhiều hơn về kinh tế song không gây các tổn hại đến lợi ích xã hội và môi trường)..

5.1.6. Diễn biến môi trường khi thực hiện theo quy hoạch

Trong thời gian tới khu vực đô thị mới Nhơn Trạch nói chung và khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nói riêng sẽ được tập trung phát triển hệ thống hạ tầng, dân cư, cảnh quan đô thị, đảm bảo đáp ứng các tiêu chí quy định; Đây là một cơ hội tốt để nâng cao chất lượng sống của người dân địa phương; Tuy nhiên, bên cạnh những lợi ích, vẫn có những tác động tiêu cực có thể xảy ra đến từ các hoạt động quy hoạch, xây dựng và phát triển như:

- Các hoạt động triển khai xây dựng hệ thống giao thông, phát triển các khu chức năng có thể khiến một số chức năng đất bị thay đổi, một số hộ dân có thể bị mất đất ở, đất sản xuất gây ảnh hưởng đến đời sống, thu nhập và kinh tế, việc làm...; Nếu công tác đền bù, giải phóng mặt bằng không được thực hiện tốt có thể gây ra các mâu thuẫn, bức xúc trong nhân dân;
- Các hoạt động triển khai, phát triển xây dựng các dự án cũng gây ảnh hưởng đến môi trường sống của các hộ dân sống trong hoặc quanh khu vực; Nếu công tác quản lý xây dựng và bảo vệ an toàn dự án không được thực hiện tốt có thể tiềm ẩn các nguy cơ gây ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống, an toàn, an ninh của người dân sống xung quanh. Cùng với đó, tập trung triển khai xây dựng sẽ kéo theo sự phát triển tự phát các loại hình thời vụ như: nhà trọ, quán cơm, cửa hàng tạp phẩm, hàng nước... ở khu vực xung quanh công trường để phục vụ sinh hoạt của công nhân và có thể có cả các hiện tượng tiêu cực phát sinh như: nợ chịu, cờ bạc, đánh nhau... Những hiện tượng này sẽ gây mất ổn định trật tự an ninh của khu vực làm xáo trộn cuộc sống sinh hoạt hàng ngày của nhân dân địa phương;
- Trong tương lai, theo quy hoạch, mật độ dân cư gia tăng đáng kể, các hoạt động dịch vụ cũng tăng lên, các nhu cầu về năng lượng, nhiên liệu, nước sạch... và áp lực môi trường cũng gia tăng; Nếu hệ thống hạ tầng không được triển khai đồng bộ và

thực hiện tốt có thể gây ra những bất cập, ảnh hưởng đến chất lượng và sự phát triển bền vững khu vực trong tương lai..

Theo định hướng quy hoạch cho thấy, nguồn phát sinh các chất gây ô nhiễm nước mặt khu vực trong thời gian tới sẽ là nước thải từ các hoạt động sinh hoạt và từ các khu chức năng trong khu vực; Chủ yếu nước thải từ khu vệ sinh, khu công cộng, du lịch, dịch vụ ăn uống. Một số nguồn gây ô nhiễm cục bộ khu vực khách sạn, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ, tuy tải lượng không lớn nhưng thành phần và tải lượng các chất ô nhiễm khó kiểm soát, thay đổi theo thời gian.

Bảng 15. Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm đô thị

Hoạt động	Thành phần	Mức độ tác động
Tập trung vật liệu san lấp nền	- Có thể chứa các kim loại nặng, chất phóng xạ, chất hữu cơ dễ phân hủy, các chất độc hại khác trong đất san nền; - Các vật liệu thông thường như: cát, sỏi, đất, đá... có thể bị cuốn trôi vào các thủy vực khi mưa lớn nếu không có biện pháp quản lý, bao che tốt;	Tác động mạnh tới các thủy vực, ảnh hưởng tới chế độ dòng chảy trong và quanh khu vực; ảnh hưởng tới môi trường nước mặt, nước ngầm, nếu không có sự kiểm soát, tập trung và lựa chọn vật liệu san nền phù hợp
Thi công xây dựng công trình	Chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ (nước thải công nhân), dầu nhớt thải (máy móc thi công), các chất rắn, vật liệu rơi vãi vào các thủy vực ...	Mức độ tác động có thể mạnh nếu không có biện pháp kiểm soát chặt chẽ và giải pháp thu gom chất thải trong quá trình thi công khu vực
Phát triển dân cư, các công trình công cộng, dvụ, hạ tầng xã hội...	Phát sinh các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), cặn lơ lửng (SS); Các chất dinh dưỡng (N, P) cao; vi sinh vật gây bệnh (Ecoli, coliform, ...), trứng giun, sán; rác thải; dầu mỡ, chất tẩy rửa, ...	Mức độ tác động mạnh (Môi trường nước mặt, nước ngầm) nếu công tác thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn không hoạt động tốt, hiệu quả;
Công trình thu gom, xử lý nước thải	Các chất ô nhiễm hữu cơ (BOD, COD), cặn lơ lửng (SS); Các chất dinh dưỡng (N, P) cao; vi sinh vật gây bệnh, chất HDBM, dầu mỡ, Kim loại nặng...	Mức độ tác động có thể mạnh (nếu quá trình xử lý gặp sự cố hoặc hoạt động không liên tục, hiệu quả, thiếu sự giám sát chặt chẽ)

Theo quy hoạch, dân cư trong khu vực tăng lên đáng kể, lượng nước thải phát sinh từ hoạt động phát triển dân cư cũng gia tăng đáng kể, trong thành phần chứa nhiều chất ô nhiễm, nếu không được thu gom, xử lý đảm bảo các tiêu chí vệ sinh môi trường sẽ gây các tác động tiêu cực tới môi trường trong và quanh khu vực, đặc biệt là môi trường nước.

Chi tiết thông số tải lượng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2025/BTNMT giá trị giới hạn của các thông số ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị khi xả ra nguồn tiếp nhận. Dưới đây là bảng tổng hợp:

Thông số	Giá trị tối đa (mg/l hoặc MPN/100ml)
pH	6 – 9
BOD5	≤ 20
COD	≤ 40

Thông số	Giá trị tối đa (mg/l hoặc MPN/100ml)
Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	≤ 30
Amoni (NH ₄ ⁺)	≤ 5
Nitrat (NO ₃ ⁻)	≤ 20
Tổng Nito	≤ 15
Phốt pho tổng	≤ 4
Dầu mỡ khoáng	≤ 5
Coliform	≤ 1000 MPN/100ml

5.1.7. Dự báo tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Bảng 16. Tải lượng ô nhiễm tính theo lưu lượng nước thải sinh hoạt 36.500 m³/ngày,

Đơn vị: kg/ngày.

Thông số	Nồng độ chưa xử lý (mg/L)	Tải lượng chưa xử lý (kg/ngày)	Giới hạn loại B (mg/L)	Tải lượng loại B (kg/ngày)	Giới hạn loại A (mg/L)	Tải lượng loại A (kg/ngày)
BOD ₅	300	10.950	50	1.825	30	1.095,0
COD	600	21.900	100	3.650	75	2.737,5
TSS	300	10.950	100	3.650	50	1.825,0
Amoni (NH ₄ ⁺ -N)	40	1.460	10	365	5	182,5
Tổng Nito (T-N)	60	2.190	20	730	15	547,5
Tổng Phốt pho (T-P)	10	365	6	219	4	146,0
Dầu mỡ	80	2.920	20	730	10	365,0
Coliform (MPN/100mL)	10 ⁷	–	5×10 ⁴	–	3×10 ³	–

Ghi chú:

- Tải lượng = Nồng độ (mg/L) × Lưu lượng (m³/ngày) × 1.000⁻³ (đổi mg → kg)
- Coliform không tính tải lượng vì đơn vị là MPN/100mL (vi sinh vật)
- Các giá trị nồng độ chưa xử lý là trung bình tham khảo từ thực tế

5.1.7.2. Tác động đến môi trường đất

Đối với khu vực xây dựng, tác động chủ yếu là sự thay đổi cơ cấu sử dụng đất làm cơ cấu lý tính của đất khu vực này bị ảnh hưởng theo chiều hướng xấu như: giảm độ tơi xốp, khả năng thấm nước, giữ ẩm... Điều này có thể ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, giữ nước, điều kiện vi khí hậu, hoạt động sống của các sinh vật sống trong và quanh khu vực.

Một yếu tố nữa cần lưu ý là CTR, khi đô thị phát triển thì chất thải rắn là một trong những vấn đề cần quan tâm nhất.. Nếu lượng chất thải rắn được thu gom không hết sẽ tồn tại ở nhiều khu vực khác nhau trong đô thị, nhất là tại các thủy vực, bờ kênh rạch... Việc phân huỷ rác (đặc biệt là chất thải rắn có nguồn gốc hữu cơ) sẽ làm tăng mức độ ô nhiễm BOD trong nguồn nước mặt, nước ngầm, ảnh hưởng đến môi trường đất, cuộc sống của nhiều loài sinh vật. Dự báo lượng chất thải phát sinh trong khu vực ước tính trong tương lai theo quy hoạch khoảng 140 tấn/ngày).

5.1.7.3. Tác động đến môi trường không khí

Để thực hiện quy hoạch, cần trải qua giai đoạn xây dựng; Trong quá trình đó, không thể tránh khỏi các tác động tiêu cực đến môi trường, làm gia tăng hàm lượng bụi, tiếng ồn,... tại các khu vực triển khai, phát triển dự án theo quy hoạch;

Bảng 17. Hệ số phát thải bụi trong xây dựng

STT	Nguồn phát sinh bụi	Hệ số phát thải
1	Hoạt động đào đất, san ủi mặt bằng (Bụi đất, cát)	1–100g/m ³
2	Hoạt động bốc dỡ vật liệu xây dựng (ximăng, đất, đá, cát, sỏi ...), máy móc, thiết bị...	0,1–1 g/m ³
3	Hoạt động vận chuyển cát, đất làm rơi vãi trên mặt đường (bụi đất, cát)	0,1–1 g/m ³

**Nguồn: Rapid inventory technique in environmental control, WHO*

Bảng 18. Dự báo độ ồn phát sinh từ hoạt động thi công đường theo khoảng cách

STT	Hoạt động	Độ ồn (dBA)		
		10 m	50 m	70 m
1	Phá bỏ đường cũ	83	69	66
2	Dọn dẹp bề mặt, đổ đá, cát	83	69	66
3	Đào, vận chuyển đất cát	80	56	50
4	Thi công lớp phủ cuối	84	70	67

Hệ thống giao thông được mở rộng, xây mới, các khu chức năng được hình thành, mật độ dân số tăng lên sẽ làm gia tăng các chất ô nhiễm trong không khí như: bụi, CO, CO₂, SO₂, CXHy, H₂S, NO_x, VOC,...

Bề mặt đất trống, cây xanh, mặt nước giảm đi, thay vào đó là các bề mặt bất giữ nhiệt (như: bê tông, nhựa đường, gạch, ngói,...) => hiện tượng nghịch nhiệt, tích tụ chất ô nhiễm sát mặt đất tăng lên, độ ẩm trong không khí và khả năng hấp thụ chất ô nhiễm giảm => Môi trường không khí trong khu vực oi bức và khó chịu hơn.

5.1.7.4. Tác động đến môi trường sinh thái

Các hoạt động phát triển kinh tế xã hội; Sự gia tăng các chất thải, nước thải sẽ gây ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường, hệ sinh thái trong và quanh khu vực (*đặc biệt hệ sinh thái kênh rạch*); nếu công tác quản lý, bảo vệ môi trường không được thực hiện tốt. Trong khi, rất nhiều hoạt động kinh tế địa phương gắn liền với khai thác nguồn lợi từ sông, rạch, do vậy mọi hoạt động phát triển cần hết sức thận trọng, tránh các ảnh hưởng tiêu cực tới môi trường, hệ sinh thái nói chung và hệ thống sông rạch trong và ngoài khu vực nói riêng.

5.2. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

5.2.1. Giải pháp quy hoạch

Nhằm nâng cao tác động tích cực và giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, khu quy hoạch cần lồng ghép trong hoạt động chung với đô thị mới Nhơn Trạch và được phân khu vực để kiểm soát và quản lý môi trường như sau.

- Khu vực phục hồi môi trường đô thị: Là khu vực dân cư hiện hữu, di tích – tôn giáo, bảo vệ cảnh quan, phục hồi chất lượng môi trường (đặc biệt môi trường nước mặt tại hệ thống sông ngòi); cải thiện hệ thống giao thông và hạ tầng đô thị; phục hồi môi trường cảnh quan ven đường, rạch,..v.v. Lồng ghép đưa không gian mặt nước và xanh vào công trình hiện hữu, cải tạo giảm thiểu tác động ngập úng và phát triển mật độ cao.
- Khu vực cải tạo và phát triển đô thị: Là khu vực cải tạo nâng cấp phát triển đô thị cần phục hồi môi trường và nâng cao giá trị cảnh quan cây xanh mặt nước. Đảm bảo hạ tầng cải tạo đồng bộ và giảm tác động và áp lực cho khu vực cũ. Xem xét các giải pháp hạ tầng xanh với quy mô khu vực và lồng ghép vào công trình ở các khu hiện hữu.
- Khu vực kiểm soát phát triển đô thị mới: Là khu vực đô thị mới với định hướng phát triển tôn trọng tự nhiên và dựa trên yếu tố cây xanh mặt nước nên cần kiểm soát thu gom, xử lý chất thải nếu không sẽ ảnh hưởng tới cảnh quan và chất lượng môi trường nước mặt. cần giảm nhẹ tác động do thay đổi sử dụng đất, nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo việc làm, tái định cư; kiểm soát rủi ro ô nhiễm môi trường do phát triển dân cư, gia tăng hoạt động giao thông vận tải đảm bảo hành lang xanh cách ly với khu vực lân cận.
- Khu vực hạn chế phát triển: là các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang, quân sự, đất di tích, tôn giáo, đảm bảo hành lang cách ly phù hợp theo quy định, bảo vệ và hạn chế xây dựng các khu bảo tồn di tích lịch sử. Các khu vực chịu rủi ro sạt lở bờ sông.

5.2.1.1. Các quy định quản lý, bảo vệ môi trường và cảnh quan sinh thái

Các công trình xây dựng mới phải hoà nhập với cảnh quan chung của đô thị.

Tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông chính, công trình HTKT đầu mối, hệ thống mặt nước.

Kè bờ bảo vệ, tạo các không gian nước cho khu vực kênh rạch trong khu vực. San gạt theo nguyên tắc tôn trọng địa hình, cân bằng đào đắp.

Ngoài ra, đưa ra các chỉ tiêu quản lý đối các vùng, khu vực nhạy cảm cần được bảo vệ và kiểm soát.

Bảng 19. Một số các quy định cụ thể đối với công tác quản lý và BVMT

Đối tượng	Các quy định quản lý cụ thể
Khu vực phát triển dân cư, dịch vụ	+ Trên 90% CTR được thu gom và xử lý đảm bảo tiêu chí vệ sinh môi trường và quy định an toàn lưu trữ, vận chuyển;

	+ Trên 90% nước thải phát sinh trong khu vực được thu gom, xử lý đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bảo vệ môi trường; + Phát triển cây xanh, công viên, vườn hoa; + Quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng, phát triển dân cư, nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm, xây dựng trái phép; + Xây dựng nếp sống văn minh, gìn giữ nếp sông văn hóa, truyền thống tốt đẹp của dân tộc; + Đẩy mạnh công tác toàn dân chung tay xây dựng xã hội văn minh, hiện đại, bảo vệ môi trường;
Hệ thống kênh rạch, mặt nước	Các thủy vực trong khu vực như ven kênh, rạch, ao, hồ... cần đảm bảo vùng đệm xanh cách ly tối thiểu 20 m tới công trình xây dựng.
Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (đường giao thông, bãi đỗ xe, nhà máy xử lý nước thải, nghĩa trang...)	- Đảm bảo cách ly cây xanh đối với công trình, ven trục giao thông theo quy định (tối thiểu 2m – tùy thuộc vào từng loại hình công trình) - Khu vực bãi đỗ xe: Bố trí hợp lý, thuận tiện và có các giải pháp chống bụi, ồn, hỏa hoạn; - Khu vực xây dựng nghĩa trang tập trung đảm bảo khoảng cách tối thiểu đến khu dân cư 100-1000m (tùy thuộc vào loại hình táng, địa hình) và phải có hệ thống bảo vệ môi trường; - Hệ thống xử lý nước thải: vùng đệm khu xử lý nước thải sẽ xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10\text{m}$, hệ thống giao thông vào khu vực thuận lợi với giao thông đối ngoại. Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu từ 10 – 500m, tùy thuộc vào quy mô và công nghệ xử lý (có tính hệ số bất lợi như đặt đầu hướng gió...).

5.2.1.2. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước.

Xây dựng phát triển các hồ nhân tạo phục vụ cho công tác điều hoà, trữ nước, làm cảnh quan. Tăng cường công tác nạo vét thường xuyên hệ thống cống ngầm kênh mương thoát nước, xanh hóa hệ thống giao thông.

Xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ cho các khu dân cư. Quản lý việc khai thác sử dụng nước ngầm một cách hợp lý, sẽ giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm, nhiễm mặn và sụt lún – bảo vệ dự trữ nguồn nước ngầm.

Lập chương trình quản lý thu gom và xử lý chất thải khoa học. Xây dựng các cơ sở hạ tầng cho các trạm trung chuyển chất thải rắn đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật.

a) Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

Phân luồng, cải tạo các đường có dấu hiệu xuống cấp, hoàn chỉnh tuyến đường chính và đường vào khu đô thị. Điều tiết phương tiện giao thông, thông qua việc quy định thời gian lưu thông đối với các phương tiện.

Xây dựng và hoàn thiện hệ thống giao thông đô thị, đặc biệt giao thông công cộng; Yêu cầu, kiểm soát sử dụng các phương tiện, loại hình giao thông gây ô nhiễm;

Xây dựng các cơ chế và chính sách cho việc lựa chọn việc lưu hành các phương tiện giao thông (*thuế môi trường*); Xây dựng hệ thống cây xanh tại các đường mới, tường xanh chắn ồn tại các đường sát với các khu vực nhạy cảm về môi trường như khu công nghiệp, cảng, trục giao thông có phương tiện vận tải chuyên dụng.

Quy hoạch các trạm rửa xe trên một số tuyến đường cửa ngõ, kết hợp mạng lưới rửa xe nhỏ lẻ trong đô thị. Các vấn đề về sinh hoạt và dịch vụ: Sử dụng hạn chế năng lượng hoá thạch (*không sử dụng than, dầu trong đô thị*), thay vào đó là sử dụng năng lượng sạch (*ga, điện, năng lượng mặt trời...*).

Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn: Các khu dân cư ven đường cao tốc, đường chính tại các khu vực có khu công nghiệp hoặc khu vực phát sinh nguồn ồn lớn cần xây dựng tường chống ồn hoặc trồng cây xanh cách ly.

5.2.2. Giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất

Để sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất, trước hết phải lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở để giao đất cho các ngành và đối tượng sử dụng tại các địa bàn cụ thể.

Cải tạo đất và ngăn ngừa ô nhiễm đất.

Áp dụng kỹ thuật canh tác phù hợp với điều kiện đất đai thực tế trong vùng, sử dụng đất nông nghiệp đi đôi với bồi bổ đất, tránh khai thác làm thoái hoá đất.

Hạn chế sử dụng quá nhiều phân bón hoá học, thuốc bảo vệ thực vật trong sản xuất nông – lâm nghiệp, tích cực bồi bổ làm giàu đất, chống ô nhiễm môi trường đất.

Các khu xử lý nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm.

Đối với khu vực đô thị: nhất thiết phải có công trình xử lý nước thải, chất thải để không làm ô nhiễm môi trường đất các khu vực dân cư trong vùng.

5.2.3. Giải pháp bảo tồn hệ sinh thái và thích ứng với thiên tai, BĐKH

Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên rừng, vườn ươm cây, hoa...

Cần thiết lập, thiết kế các không gian xanh dọc hệ thống kênh rạch chính để tạo các hành lang sinh thái. Ngoài ra, còn có chức năng giảm thiểu tác động của lũ lụt và nguy cơ sạt lở, tạo ra các không gian sinh thái cho đô thị.

Bảo vệ phát triển hệ sinh thái tận dụng tạo các không gian trữ nước và cây xanh giảm thiểu ngập rủi ro ngập lụt khi phát triển đô thị góp phần bảo tồn, phục hồi giá trị sinh thái cũng như tăng cường khả năng chống chịu trước thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

Tạo thêm các không gian trữ nước tại khu vực để có thêm nguồn nước cấp cũng như hỗ trợ khi có sự cố cháy xảy ra.

5.2.4. Giải pháp cơ chế, chính sách

Tăng cường năng lực của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường tại địa phương; Tăng cường và đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư cho bảo vệ môi trường, nhất là đầu tư xử lý chất thải; xử lý ô nhiễm và phục hồi môi trường các khu vực đã bị ô nhiễm, suy thoái.

Tăng chi ngân sách cho sự nghiệp bảo vệ môi trường, tập trung giải quyết vấn đề môi trường bức xúc, tồn đọng kéo dài. Tăng cường vai trò điều phối, phân bổ nguồn lực đầu tư, chi ngân sách cho hoạt động bảo vệ môi trường của cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường.

Các nguồn thu từ thuế, phí bảo vệ môi trường phải được đầu tư trở lại cho các hoạt động bảo vệ môi trường. Có cơ chế thực hiện ký quỹ bảo vệ môi trường trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm đối với các dự án đầu tư lớn, có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; thu hút mạnh đầu tư tư nhân, đầu tư nước ngoài vào phát triển ngành công nghiệp, dịch vụ bảo vệ môi trường trên nguyên tắc “người gây ô nhiễm phải trả tiền”, “người hưởng lợi từ môi trường phải chi trả”.

Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, tăng trưởng xanh, phát triển kinh tế xanh theo hướng đổi mới nội dung, đa dạng hóa hình thức tuyên truyền phù hợp với từng đối tượng.

Thực hiện, kiểm soát, giám sát chặt chẽ công tác ĐTM, thực hiện các cam kết bảo vệ môi trường đối với các dự án có tính nhạy cảm với môi trường theo luật môi trường.

5.2.5. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường.

Kết hợp với các khu vực trong vùng bố trí mạng lưới quan trắc, kiểm tra chất lượng môi trường đất, nước, không khí và dự báo khí tượng thủy văn nhằm phát hiện kịp thời mọi biến động, thay đổi để có phương sách điều chỉnh thích nghi.

Hàng năm có kỳ đánh giá hiệu quả của các biện pháp khống chế và xử lý ô nhiễm

Việc quan trắc chất lượng môi trường đô thị khu vực nghiên cứu cần được tiến hành định kỳ nhằm nắm bắt thường xuyên diễn biến chất lượng môi trường tại đô thị để xây dựng các kế hoạch quản lý và kiểm soát môi trường phù hợp.

Kết quả giám sát được đối chiếu với các Quy chuẩn, tiêu chuẩn môi trường hiện hành.

Bảng 20. Quan trắc, kiểm soát môi trường

Nội dung	Vị trí quan trắc	Thông số quan trắc
Chất lượng nước thải		
Trạm xử lý nước thải tập trung nước thải sinh hoạt	Tại cống thoát nước thải vào trạm xử lý nước thải tập trung	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD5, COD, tổng nitơ, tổng phosphor, coliform
	Tại miệng cống thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	
Trạm xử lý nước thải bệnh viện .	Tại miệng cống thoát nước thải sau xử lý vào nguồn tiếp nhận	pH, độ màu, độ đục, SS, dầu mỡ, BOD5, COD, tổng nitơ, tổng phospho. coliform

Nội dung	Vị trí quan trắc	Thông số quan trắc
Chất lượng nước mặt		
Chất lượng nước hồ, kênh mương, nước sông		Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, SS, ΣN , ΣP , NO ₃ -, NO ₂ -, PO ₄₃ -, Coliform, dầu
Chất lượng nước sông .	Tại các khu vực cửa rạch tiếp giáp sông, các trung tâm chợ, thương mại, cảng...	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, SS, ΣN , ΣP , NO ₃ -, NO ₂ -, PO ₄₃ -, Coliform
Chất lượng nước ngầm	- Các khu vực dân cư hiện hữu, khu nông nghiệp để làm cơ sở so sánh theo dõi.	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD5, COD, NH ₄ +, Nitrat, Nitrit, Fe, Mn, As, độ cứng, Coliform
Quan trắc CTR	-Điểm tập kết CTR sinh hoạt, .	- Khối lượng CTR thông thường, nguy hại. - Thành phần hữu cơ, vô cơ, độ ẩm, độ tro
Quan trắc chất lượng đất		- Độ axit, kim loại nặng, độ dinh dưỡng.
Quan trắc không khí, tiếng ồn		
Trên các tuyến đường giao thông chính, khu dân đô thị tập trung (cửa ngõ kết nối vào khu vực, D9T711, Hùng Vương.)		- Bụi tổng, bụi lơ lửng, SO ₂ , NO ₂ , CO, tổng CxHy - Độ ồn. - Lưu lượng luồng xe (chiếc/h) - Cường độ ồn ban ngày, buổi tối, ban đêm

Chương VI. DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

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

Danh mục dự án được đề xuất tập trung vào hai nhóm chính:

- Nhóm dự án hạ tầng kỹ thuật thiết yếu;
- Nhóm dự án hạ tầng đầu mối kinh tế – xã hội.

Việc ưu tiên triển khai các dự án hạ tầng được xem là một trong những lĩnh vực trọng tâm nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững, đáp ứng yêu cầu công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đồng thời hoàn thiện các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội mà Đảng và chính quyền địa phương đã đề ra. Các công trình hạ tầng đồng bộ sẽ là động lực quan trọng, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của khu vực, thu hút đầu tư, và thúc đẩy tiến trình đô thị hóa tại xã Đại Phước.

Trong khu vực Đại Phước 1, việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế đầu mối được định hướng triển khai đồng bộ, từng bước hình thành một khu vực phát triển bền vững, phù hợp với chiến lược phát triển chung của tỉnh Đồng Nai và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Song song với đó, cần tăng cường công tác quản lý, khai thác và phát triển hệ thống hạ tầng, nhằm đảm bảo tính hiệu quả và bền vững, góp phần thực hiện thành công định hướng phát triển đô thị trong giai đoạn tới.

6.1.1. Đối với các công trình hạ tầng cấp vùng

Các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, có ý nghĩa động lực cho sự phát triển tại khu vực được xác định trên cơ sở các đồ án và chương trình quy hoạch liên quan như: Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045; cùng các định hướng, quy hoạch chuyên ngành có liên quan. Đây là cơ sở định hướng cho việc tổ chức không gian phát triển đồng bộ, gắn kết với hệ thống hạ tầng vùng và khu vực.

Danh mục ưu tiên đầu tư tập trung chủ yếu vào lĩnh vực hạ tầng giao thông, bao gồm các tuyến trục động lực, trục chính đô thị và các tuyến đường kết nối liên vùng – liên đô thị. Việc phát triển các công trình giao thông trọng điểm có vai trò then chốt trong việc mở rộng khả năng tiếp cận, nâng cao năng lực vận tải, thúc đẩy thương mại – dịch vụ – công nghiệp; đồng thời tạo khung xương hạ tầng, làm tiền đề để từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông và thông tin liên lạc.

Nguồn vốn đầu tư cho các công trình hạ tầng cấp vùng trên địa bàn được huy động chủ yếu từ ngân sách Tỉnh, đồng thời đa dạng hóa thông qua các kênh xã hội hóa, kêu gọi đầu tư từ khu vực tư nhân và khai thác nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

6.1.2. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khung của khu vực bao gồm hệ thống giao thông chính, các tuyến cấp thoát nước chủ đạo, các trạm cấp điện – trạm biến áp, bến bãi và các hạng mục hạ tầng trọng yếu khác. Đây là các công trình có vai trò định hướng, bảo đảm tính đồng bộ và khả năng kết nối với khu vực lân cận.

Về thứ tự ưu tiên đầu tư, tập trung trước hết vào các tuyến giao thông kết nối trực tiếp với mạng lưới hiện hữu, nhằm hình thành sự liên thông, giảm áp lực cho hạ tầng hiện tại và tạo điều kiện thuận lợi cho việc khai thác quỹ đất phát triển.

Tiếp đến là đầu tư mở rộng hạ tầng từ các khu vực đã có công trình hiện hữu ra các khu vực xây dựng mới, bảo đảm tính kế thừa, hạn chế dàn trải. Danh mục các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khung cần được phân loại, sắp xếp ưu tiên rõ ràng theo từng nhóm công trình và gắn với từng khu vực phát triển cụ thể.

6.1.3. Đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế

Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực bao gồm: đầu mối giao thông, các trạm cấp – thoát nước, công trình xử lý chất thải rắn và nước thải, các trạm biến áp và mạng lưới cấp điện, cùng hệ thống thông tin liên lạc.

Song song, các công trình đầu mối hạ tầng kinh tế gồm: khu quản lý điều hành, các trung tâm thương mại – dịch vụ, khu logistic và các công trình hỗ trợ sản xuất. Các công trình này đóng vai trò tạo động lực phát triển kinh tế, thúc đẩy thương mại và nâng cao giá trị sử dụng đất trong khu vực.

Thứ tự ưu tiên đầu tư xác định trước hết là hạ tầng giao thông và cấp – thoát nước, nhằm giải quyết nhu cầu thiết yếu và cấp bách; tiếp đến là hệ thống xử lý môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc và các công trình kinh tế. Cách tiếp cận này bảo đảm vừa nâng cao hiệu quả khai thác hạ tầng, vừa tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển theo đúng định hướng.

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

Để đáp ứng yêu cầu vốn đầu tư cho phát triển của khu vực, cần thiết phải xây dựng hệ thống cơ chế và giải pháp huy động vốn một cách chủ động, hiệu quả. Trong đó, nguồn nội lực đóng vai trò then chốt, đồng thời cần phát huy tối đa giá trị từ quỹ đất nhằm tạo nguồn lực tài chính cho phát triển đô thị.

Bên cạnh đó, cần khuyến khích mạnh mẽ sự tham gia của các thành phần kinh tế ngoài nhà nước, thúc đẩy xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa và thể thao, nhằm giảm áp lực ngân sách.

Cơ cấu tài chính đô thị của khu vực bao gồm ba thành tố gắn kết chặt chẽ với nhau: (i) Tài chính Nhà nước; (ii) Tài chính doanh nghiệp; và (iii) Tài chính dân cư. Trong đó, tài chính Nhà nước đô thị giữ vai trò nòng cốt, có ý nghĩa quyết định trong việc định hướng và bảo đảm nguồn lực phát triển.

Do vậy, việc huy động nguồn lực tài chính cho khu vực quy hoạch cần được triển khai trên cơ sở khung pháp lý chặt chẽ, minh bạch, đồng thời bảo đảm sự đồng thuận và ủng hộ của cộng đồng dân cư địa phương, nhằm tạo nền tảng vững chắc cho sự hình thành và phát triển của khu vực.

6.2.1. Cơ chế huy động vốn đầu tư

Để triển khai hiệu quả quy hoạch phân khu, việc huy động và sử dụng vốn đầu tư cần được tổ chức theo hướng đồng bộ, minh bạch và bền vững, gắn với cải cách hành chính và nâng cao năng lực quản lý của chính quyền địa phương.

Trước hết, cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, củng cố và kiện toàn bộ máy chính quyền địa phương nhằm nâng cao hiệu lực quản lý và hiệu quả điều hành, giúp

tạo lập môi trường đầu tư – kinh doanh thông thoáng, minh bạch và ổn định. Đồng thời, phát triển các dịch vụ tư vấn pháp lý, hỗ trợ doanh nghiệp nâng cao năng lực hội nhập gắn với định hướng phát triển bền vững.

Song song đó, cần tiếp tục rà soát, sửa đổi và hoàn thiện các quy định, chính sách về đầu tư – kinh doanh, bảo đảm tính đồng bộ, rõ ràng và nhất quán, đặc biệt đối với thủ tục đầu tư, xây dựng và đất đai. Các chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư phải được cụ thể hóa, tập trung vào các lĩnh vực then chốt như phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, hạ tầng kỹ thuật (*cấp thoát nước, giao thông, xử lý môi trường*) cũng như HTXH.

Đối với các dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư, địa phương cần có cơ chế hỗ trợ, tháo gỡ vướng mắc kịp thời, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ triển khai. Cùng với đó, cần duy trì và tăng cường hiệu quả công tác phòng, chống tham nhũng, tiêu cực, chống nhũng nhiễu trong quá trình giải quyết thủ tục cho nhà đầu tư, gắn với việc đề cao trách nhiệm cá nhân và thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

Một trong những nhiệm vụ trọng tâm là thiết lập cơ chế đối thoại thường xuyên giữa lãnh đạo chính quyền địa phương với cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư, nhằm kịp thời xử lý khó khăn, củng cố lòng tin và tạo hiệu ứng lan tỏa, thu hút thêm dòng vốn mới vào khu vực.

Đồng thời, phải có cơ chế hiệu quả trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, bố trí địa điểm và giao đất nhanh gọn, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân, đồng thời tranh thủ tối đa nguồn vốn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Những giải pháp trên sẽ góp phần xây dựng môi trường đầu tư cạnh tranh, hấp dẫn, làm nền tảng cho sự phát triển đồng bộ của khu vực, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – xã hội xã Đại Phước và tỉnh Đồng Nai.

6.3. Giải pháp về nguồn lực thực hiện

6.3.1. Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách

Nguồn vốn xây dựng cơ bản do Tỉnh quản lý: là nguồn lực chủ đạo để triển khai đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và nâng cấp đô thị trong khu vực. Nguồn vốn này chủ yếu hình thành từ cân đối ngân sách địa phương, đồng thời cần tranh thủ tối đa sự hỗ trợ từ ngân sách tỉnh để đầu tư các công trình trọng điểm như giao thông, y tế, giáo dục, cấp – thoát nước và các hạng mục hạ tầng xã hội thiết yếu khác.

Nguồn thu để lại: Là nguồn thu quan trọng nhất cho ngân sách đô thị bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế tài nguyên và các nguồn thu khác. Trong đó, nguồn thu từ đất đai cần được chú trọng để tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển. Chính quyền cần đẩy mạnh xúc tiến lập quy hoạch chi tiết xây dựng, tạo lập quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền, từ đó hình thành nguồn thu bền vững. Đồng thời, yêu cầu quản lý chặt chẽ về đất đai, giá đất, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm bảo đảm tính minh bạch và hiệu quả trong khai thác nguồn lực.

Nguồn vốn huy động theo phương thức "Nhà nước và Nhân dân cùng làm": cũng cần được phát huy, với cơ chế ưu tiên hỗ trợ các dự án có sự tham gia của cộng đồng địa phương. Hình thức đóng góp có thể là ngày công lao động, vốn đối ứng, vốn tự có của người dân hoặc doanh nghiệp, hoặc bằng giá trị quyền sử dụng đất.

6.3.2. Nguồn vốn tín dụng Nhà nước

Triển khai các chương trình tín dụng ưu đãi của Nhà nước nhằm hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào các dự án thuộc lĩnh vực ưu tiên theo quy định của Chính phủ. Trọng tâm là các dự án công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ, dịch vụ hậu cần, cũng như các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, xử lý chất thải công nghiệp và bảo vệ môi trường đô thị tại khu vực Đại Phước

6.3.3. Vốn đầu tư của người dân

Khai thác hiệu quả quỹ đất để đổi lấy hạ tầng theo hình thức "đổi đất lấy công trình" là một trong những giải pháp quan trọng. Đây được xem là nguồn vốn lớn phục vụ cho việc phát triển hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội và các khu dân cư mới. Song song đó, cần tăng cường tuyên truyền, vận động nhân dân tự giác tham gia đóng góp, trực tiếp hoặc gián tiếp, nhằm cùng Nhà nước xây dựng và mở rộng hệ thống hạ tầng giao thông, nâng cao chất lượng đời sống đô thị.

6.3.4. Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư

Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch, việc huy động vốn từ doanh nghiệp được xem là nguồn lực quan trọng. Trên cơ sở khai thác quỹ đất, cần lập danh mục các dự án cơ hội với vị trí và nội dung đầu tư cụ thể, trình UBND xem xét, phê duyệt và công khai để kêu gọi doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh tham gia. Cơ chế triển khai có thể theo hình thức một doanh nghiệp đứng ra làm chủ đầu tư dự án hạ tầng chính, đồng thời huy động sự tham gia ứng vốn của các doanh nghiệp khác; sau khi hoàn thiện hạ tầng, các đơn vị này được bố trí quỹ đất để triển khai hạng mục phù hợp trong cùng dự án.

Bên cạnh đó, khuyến khích hình thức doanh nghiệp có chức năng đầu tư hạ tầng lập và triển khai dự án khép kín trong phạm vi khu đô thị. Doanh nghiệp tự bỏ vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, sau đó được hoàn vốn thông qua việc khai thác quỹ đất và chuyển quyền sử dụng đất trong khu vực đã đầu tư.

Cùng với đó, cần thực hiện chính sách thu hút đầu tư theo các cơ chế ưu đãi của tỉnh Đồng Nai đối với các dự án thuộc danh mục khuyến khích, phù hợp quy định của pháp luật về đầu tư. Nhà nước đồng thời khuyến khích các mô hình hợp tác công – tư và liên kết kinh tế đa thành phần nhằm huy động tối đa nguồn lực xã hội. Các chính sách miễn, giảm tiền thuê đất, lệ phí trong giai đoạn đầu hoạt động hoặc đối với dự án đầu tư vào khu vực khó khăn cần được áp dụng để tạo động lực. Việc mở rộng đón nhận vốn FDI cũng là giải pháp quan trọng trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ, logistics.

6.3.5. Huy động vốn qua hệ thống ngân hàng

Các ngân hàng thương mại đóng vai trò then chốt trong việc huy động tối đa nguồn vốn nhân rộng trong dân cư, doanh nghiệp và nguồn vốn nước ngoài. Trên cơ sở đó, ngân hàng cần linh hoạt triển khai các sản phẩm tín dụng trung và dài hạn, đồng thời cải tiến thủ tục, nâng cao năng lực thẩm định dự án, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư tiếp cận vốn.

Nhà nước cần có cơ chế quản lý và hỗ trợ xử lý rủi ro trong trường hợp bất khả kháng, đặc biệt liên quan đến chênh lệch kỳ hạn giữa vốn huy động ngắn hạn và cho vay trung, dài hạn.

Ngoài vốn vay ngân hàng, cần phân loại và triển khai các công trình hạ tầng có khả năng huy động vốn xã hội hóa theo phương thức kết hợp giữa ngân sách và nhân dân

cùng làm, hoặc kêu gọi doanh nghiệp đầu tư toàn bộ. Các hạng mục ưu tiên gồm: hệ thống giao thông đô thị, công viên cây xanh, khu dịch vụ, chợ và trung tâm thương mại. Giải pháp này vừa giảm áp lực ngân sách nhà nước, vừa phát huy nguồn lực xã hội, đảm bảo tính bền vững cho việc phát triển đô thị.

6.3.6. Giải pháp về nguồn nhân lực

Để đáp ứng yêu cầu phát triển của khu vực, việc phát triển nguồn nhân lực được xác định là giải pháp then chốt, gắn với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và của tỉnh.

Trước hết, cần tạo điều kiện thuận lợi trong thu hút các dự án đầu tư gắn với đào tạo lao động, nhằm nâng cao tỷ lệ lao động qua đào tạo, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các ngành công nghiệp, dịch vụ và thương mại. Việc điều chỉnh cơ cấu lao động phải phù hợp với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đồng thời chú trọng nâng cao trình độ của lực lượng lao động, đặc biệt đối với bộ phận nông dân có đất sản xuất bị thu hồi phục vụ dự án.

Song song với đó, cần ban hành và triển khai các chính sách xã hội hỗ trợ doanh nghiệp trong việc bố trí chỗ ở cho công nhân, góp phần ổn định đời sống và giữ chân nguồn lao động. Quy hoạch phát triển nguồn nhân lực đô thị cần được định hướng toàn diện, cân đối giữa đào tạo – cung ứng, bảo đảm phù hợp với nhu cầu nhân lực trong và ngoài khu vực.

Đối với đội ngũ cán bộ quản lý, cần coi trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng, quy hoạch và bố trí sử dụng hợp lý, trong đó chú trọng phát hiện, bồi dưỡng cán bộ trẻ có năng lực, cán bộ nữ, cán bộ là người dân tộc thiểu số. Đồng thời, chú trọng nâng cao trình độ quản lý nhà nước và quản lý kỹ thuật, bảo đảm chất lượng điều hành phát triển đô thị – công nghiệp.

Trong lĩnh vực đào tạo nghề, cần điều chỉnh cơ cấu đào tạo, bảo đảm cân đối giữa các ngành nghề và các trình độ, ưu tiên phát triển nhân lực cho lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ chất lượng cao. Chú trọng đào tạo lại, đào tạo bồi dưỡng nâng cao tay nghề, xây dựng đội ngũ công nhân lành nghề, thợ bậc cao, đáp ứng yêu cầu sản xuất và bảo đảm chất lượng sản phẩm của các dự án đầu tư.

Ngoài ra, khuyến khích đa dạng hóa hình thức đào tạo, bao gồm đào tạo mới, đào tạo lại, liên kết với các cơ sở giáo dục – dạy nghề trong và ngoài nước; tranh thủ nguồn học bổng, tài trợ, đồng thời khuyến khích hình thức du học tự túc để nhanh chóng bổ sung lực lượng công nhân kỹ thuật, chuyên gia khoa học – công nghệ, nhà quản lý và doanh nhân giỏi.

Đặc biệt, cần tăng cường đầu tư vào hệ thống trường dạy nghề, trong đó chú trọng các ngành tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp, nhằm nâng cao chất lượng và số lượng lao động được đào tạo, phục vụ mục tiêu phát triển bền vững của khu vực quy hoạch.

6.4. Xác định cụ thể các dự án quan trọng, dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

Với mục tiêu xây dựng Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo xã Đại Phước theo định hướng phát triển bền vững, khai thác hiệu quả tiềm năng và

nguồn lực sẵn có, việc triển khai các chương trình và dự án mang tính chiến lược đến năm 2030 là cần thiết. Các hạng mục đầu tư ưu tiên, dưới sự huy động từ ngân sách và các nguồn lực xã hội hóa.

6.4.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Hoàn thiện và xây dựng các tuyến đường chính;
- Cải tạo hệ thống kênh mương, hồ sen và hoàn thiện hệ thống kè ven kênh rạch;

6.4.2. Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội:

- Hình thành trung tâm thương mại cao cấp, khai thác quỹ đất thương mại dịch vụ tại 03 khu vực trung tâm tiểu khu.
- Đầu tư, đưa vào khai thác các khu nhà cao tầng kết hợp ở, thương mại dịch vụ,...
- Xây dựng trung tâm văn hoá các cấp;
- Xây dựng nhà ở xã hội và người thu nhập thấp;
- Tiếp tục quản lý bảo vệ và cải tạo, xây dựng các khu vực di tích, các khu vực dịch vụ du lịch phát triển theo định hướng chung của đồ án;
- Lập các dự án phát triển kiến trúc, cải tạo cảnh quan đô thị;

Bảng 21. Danh mục dự án ưu tiên đầu tư

STT	Hạng mục	2025 - 2030	Sau năm 2030	Nguồn vốn
2	Công trình giáo dục, y tế			
	Đầu tư xây dựng trường mầm non, tiểu học, THCS.	x		Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư xây dựng trường THPT.	x		Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư xây dựng công trình y tế		x	Ngân sách, vốn khác
3	Công trình văn hóa			
	Đầu tư xây dựng công trình văn hóa - thể thao.	x		Ngân sách
4	Các dự án công viên cây xanh			
	Xây dựng công viên cây xanh ven rạch	x		Ngân sách
	Xây dựng công viên cây xanh tiếp giáp trường THCS, mầm non, công viên cây xanh các khu dự án...	x		Ngân sách, vốn khác
5	Kêu gọi đầu tư các dự án			
	Công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		x	Vốn khác
	Công trình trung tâm thương mại, dịch vụ		x	Ngân sách, vốn khác
	Các điểm vui chơi, giải trí, sân chơi cho thiếu nhi		x	Vốn khác
6	Các khu ở			
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới		x	Vốn khác
7	Dự án đầu tư các tuyến giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường			

STT	Hạng mục	2025 - 2030	Sau năm 2030	Nguồn vốn
	Đầu tư, xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch, các tuyến đường xây dựng mới như:	x	x	Ngân sách, vốn khác
8	San nền, thoát nước mưa			
	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh trên các tuyến đường hiện hữu	x		Ngân sách
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	x	x	Ngân sách, vốn khác
9	Cấp nước			
	Xây dựng khu vực hệ thống cấp nước theo quy mô phát triển đô thị và giao thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của dân cư cũng như đồng bộ hạ tầng.	x	x	Ngân sách, vốn khác
10	Thoát nước thải			
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng theo hệ thống giao thông. Xây dựng trạm xử lý nước thải.	x	x	Ngân sách, vốn khác
11	Cấp năng lượng và chiếu sáng			
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x		Ngân sách
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt, chiếu sáng	x	x	Ngân sách
12	Viễn thông thụ động			
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		x	Ngân sách, vốn khác
	Đầu tư hệ thống cống, bể thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	x	x	Ngân sách, vốn khác

PHẦN III. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

❖ Kết luận

Quy hoạch phân khu Đại Phước 1 – Khu đô thị thông minh ven sông, khoa học và đổi mới sáng tạo tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai được lập phù hợp với đặc điểm tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Quy hoạch gắn với việc hình thành các trung tâm đô thị mới, đồng thời định hướng phát triển mới theo mô hình đô thị hiện đại, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững trong bối cảnh đô thị mới Nhơn Trạch.

Đồ án có ý nghĩa quan trọng trong việc định hướng phát triển của đô thị mới Nhơn Trạch, đóng góp vào việc hình thành cực tăng trưởng mới, thúc đẩy liên kết vùng và khai thác hiệu quả quỹ đất tại khu vực. Đồng thời từng bước chuyển đổi thành các khu đô thị hiện đại, phục vụ trực tiếp cho phát triển sản xuất, thương mại và an sinh xã hội.

Tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, quy phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành; đồng thời đảm bảo tính khả thi, tính đồng bộ với các dự án và quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng và là căn cứ phục vụ công tác quản lý phát triển đô thị, quản lý xây dựng trong khu vực quy hoạch theo quy định pháp luật.

❖ Kiến nghị

Để đảm bảo việc triển khai thực hiện đạt hiệu quả, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các sở, ngành của tỉnh Đồng Nai, UBND xã Đại Phước và UBND các xã lân cận trong quá trình quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch. Các dự án đầu tư xây dựng, các quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị trong phạm vi khu vực phải tuân thủ định hướng của Quy hoạch phân khu này, nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và kết nối hạ tầng trên toàn bộ khu vực.