



CÔNG TY TNHH HUNI VIỆT NAM



VIỆN QUY HOẠCH MÔI TRƯỜNG
HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ VÀ
NÔNG THÔN

Thuyết minh

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 PHÂN KHU 4 TẠI PHƯỜNG BẢO VINH THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH



Long Khánh, 06 - 2025

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 4 TẠI PHƯỜNG BẢO VINH THEO QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

- Cấp phê duyệt:

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, thẩm định và trình duyệt:

PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

- Liên danh tư vấn lập quy hoạch:

**VIỆN QUY HOẠCH MÔI TRƯỜNG, HẠ
TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN
GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY TNHH HUNI
VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Dũng

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thuyết minh

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 PHÂN KHU 4
TẠI PHƯỜNG BẢO VINH THEO QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH**

Chủ nhiệm	Ths.KTS Phạm Bá Anh Tuấn
Phó chủ nhiệm	Ths.KTS Nguyễn Bảo Ngọc
Chủ trì kiến trúc	Ths.KTS. Hà Khánh Linh Ths.KTS. Đỗ Thị Ngọc Mai
Chủ trì giao thông	Ths.KS. Nguyễn Đức Hoàng
Chủ trì cấp điện, chiếu sáng, TTLL	Ths.KS. Nguyễn Hồng Minh
Chủ trì cấp thoát nước, VSMT	Ths.KS. Bùi Thị Thanh Duyên
Chủ trì DMC	Ths.Nguyễn Huy Dũng
Tham gia nghiên cứu	
- Kiến trúc	Ths. KTS. Lê Quang Thành KTS. Trần Thị Ngọc Hà KTS. Nguyễn Hậu KTS. Huỳnh Quang Lân Ths. KTS. Phạm Minh Tú
- Kinh tế	Ths. Nguyễn Thị Tú Anh
- Giao thông, CBKT	KS. Hoàng Tuấn
- Cấp nước, thoát nước thải, VSMT	KS. Đặng Quang Huy
- Giải pháp bảo vệ môi trường	CN. Nguyễn Thị Hạnh
Quản lý kỹ thuật	
- Kiến trúc, kinh tế	KTS. Vũ Thị Trang
- Hạ tầng kỹ thuật	KS. Phạm Văn Quang

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

MUC LUC

Trang

I. PHẦN MỞ ĐẦU.....	11
1.1 Lý do lập quy hoạch và sự cần thiết lập quy hoạch	11
1.2 Căn cứ lập quy hoạch	12
1.3 Phạm vi và quy mô lập quy hoạch.....	15
II. ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG	16
2.1 Điều kiện tự nhiên	16
2.1.1. Địa hình tự nhiên	16
2.1.2. Khí hậu	17
2.1.2. Thủy văn:	17
2.1.3. Địa chất công trình:	18
2.1.4. Đánh giá điều kiện tự nhiên.....	18
2.2 Hiện trạng dân số, lao động	18
2.2.1. Hiện trạng dân số	18
2.2.2. Lao động.....	19
2.3 Hiện trạng sử dụng đất	19
2.4 Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	21
2.5 Hiện trạng hạ tầng xã hội	21
2.6 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	26
2.6.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật	26
2.6.2. Hiện trạng giao thông	27
2.6.3. Hiện trạng cấp điện	28
2.6.4. Hiện trạng cấp nước	29
2.6.5. Hiện trạng thoát nước thải - Quản lý CTR và nghĩa trang.....	29
2.3.6. Hiện trạng thông tin liên lạc:	30
2.6.7. Hiện trạng môi trường:	30
2.7 Rà soát các quy hoạch, chương trình, dự án đầu tư.....	32
2.8 Đánh giá tổng hợp khu vực lập quy hoạch.....	34
2.9 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết	35
III. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN	37
3.1 Mục tiêu lập quy hoạch	37
3.2 Tính chất, chức năng đô thị.....	37
3.3 Các nội dung được xác định trong đồ án Quy hoạch chung thành phố Long Khánh.....	37
3.4 Dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	39
3.4.1. Dự báo về dân số.....	39
3.4.2. Quy mô đất đai	39
3.4.3. Dự báo về nhu cầu đất xây dựng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật	39
IV. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH.....	41

4.1 Quan điểm và nguyên tắc chung	41
4.2 Tổ chức không gian tổng thể.....	42
4.2.1. Chiến lược thiết kế	42
4.2.2. Ý tưởng tổ chức không gian	43
4.2.3. Định hướng phát triển không gian	44
4.2.4. Định hướng cụ thể các không gian đặc trưng	48
4.3 Quy hoạch sử dụng đất	57
4.3.1 Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất	57
4.3.2 Quy hoạch sử dụng đất theo các khu chức năng và hạ tầng xã hội	58
V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	61
5.1 Nguyên tắc thiết kế đô thị.....	61
5.2 Phân vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị	61
5.3 Các trục tuyến cảnh quan, kiến trúc cảnh quan chính	61
5.4 Các khu vực không gian mở, cây xanh mặt nước.....	62
5.5 Công trình điểm nhấn	63
5.6 Tiện ích đô thị.....	64
5.7 Chỉ dẫn thiết kế về mật độ xây dựng.....	66
5.8 Chỉ dẫn thiết kế về khoảng lùi.....	66
5.9 Quy hoạch không gian chiều cao xây dựng	67
VI. HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	68
6.1 Quy hoạch hệ thống giao thông	68
5.1.1 Cơ sở thiết kế	68
5.1.2 Nguyên tắc thiết kế:	68
5.1.3 Quy hoạch hệ thống giao thông:	68
5.1.4 Chỉ giới đường đỏ - định vị tim đường	71
5.1.5 Chỉ giới xây dựng	71
5.1.6 Tổng hợp đường dây – đường ống	72
6.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	72
6.3 Quy hoạch cấp nước.....	75
6.4 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	78
6.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường	81
6.5.1. Quy hoạch thoát nước thải:	81
6.5.1. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:	84
6.5.3. Quy hoạch nghĩa trang:	85
6.6 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....	85
a. Cơ sở thiết kế và dự báo nhu cầu.....	85
b. Giải pháp cấp tín hiệu thông tin liên lạc	86
VII. Giải pháp bảo vệ môi trường	87
7.1 Các mục tiêu bảo vệ môi trường, thích ứng với BĐKH:	87
7.2 Các nhóm giải pháp giảm thiểu tác động:	87
7.2.1 Giảm thiểu ô nhiễm bụi thải, tiếng ồn đối với môi trường không khí.....	87

7.2.2	Kiểm soát chất thải	87
7.2.3	Phát triển bền vững, thích ứng BĐKH.....	88
VIII.	CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHÍNH ĐẠT ĐƯỢC CỦA ĐỒ ÁN	89
IX.	CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	90
9.1.	Giai đoạn thực hiện quy hoạch.....	90
9.2.	Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư.....	90
X.	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	92
XI.	PHẦN PHỤ LỤC	93

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Giải nghĩa
1	QCVN	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
2	QCVN 01:2021/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng được ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD
3	TCXDVN	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
4	QHC	Quy hoạch chung

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1 : Vị trí và ranh giới phân khu 4 tại phường Bảo Vinh	15
Hình 2 : Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch.....	15
Hình 3 : Bản đồ phân tích độ dốc	16
Hình 4: Bản đồ cao độ nền khu vực nghiên cứu	16
Hình 5: Sơ đồ mạng lưới sông ngòi thuộc phường Bảo Vinh	18
Hình 6: Mạng lưới sông ngòi thuộc phường Bảo Vinh	18
Hình 7: Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch	20
Hình 8: Phân vùng hiện trạng kiến trúc cảnh quan	21
Hình 9: Hệ thống công trình công cộng phường Bảo Vinh.....	22
Hình 10: : Một số công trình công cộng hiện trạng.....	23
Hình 11: Ảnh hiện trạng phân bố dân cư trong khu vực nghiên cứu	24
Hình 12: Ảnh hiện trạng công trình xây dựng trong khu vực phát triển đô thị mới	25
Hình 13: Ảnh hiện trạng công trình xây dựng trong khu vực dân cư phát triển cũ	25
Hình 14: Ảnh hiện trạng công trình xây dựng trong khu vực làng xóm hiện hữu mật độ thấp.....	25
Hình 15: Sơ đồ nền địa hình khu vực	26
Hình 16: Sơ đồ hiện trạng giao thông khu vực	27
Hình 17: Khu nhà ở xã hội Thành Thắng	33
Hình 18: Khu nhà ở xã hội Thành Thắng	33
Hình 19: Khu đất y tế phường Bảo Vinh	34
Hình 20: Khu dân cư Bảo Vinh	34
Hình 21: Làng văn hóa đồng bào dân tộc Châu Ro	34
Hình 22: Khu vực phân khu 4 trong QHC thành phố Long Khánh	38
Hình 23: Hình minh họa phân khu	41
Hình 24: Ý tưởng tổ chức không gian.....	43
Hình 25: Hệ thống giao thông khu vực.....	44
Hình 26: Hệ thống không gian mở công cộng và cảnh quan sinh thái.....	45
Hình 27: Hệ thống cảnh quan.....	45
Hình 28: Minh họa tổ chức không gian công cộng đô thị	46
Hình 29: Đan xen các hoạt động du lịch sinh thái, dịch vụ gắn với không gian sản xuất nông nghiệp	46

Hình 30: Đan xen các tiện ích công cộng vào trong không gian sản xuất nông nghiệp.....	46
Hình 31: Hệ thống công trình công cộng	47
Hình 32: Khu vực dân cư hiện hữu trung tâm	48
Hình 33: Chỉnh trang tuyến phố trong khu vực.....	48
Hình 34: Giải pháp quy hoạch khu dân cư hiện hữu	49
Hình 35: Minh họa sử dụng không gian cộng cộng giáp các công trình dịch vụ và nhà ở.....	49
Hình 36: Minh họa các bố cục các dãy nhà liên kế hướng tới sự đa dạng.....	50
Hình 37: Sơ đồ minh họa tổ chức không gian khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, đan xen các quỹ đất phát triển mới	51
Hình 38: Sơ đồ khu đô thị sinh thái.....	51
Hình 39: Minh họa đô thị sinh thái	52
Hình 40: Sơ đồ khu du lịch vườn trái cây	52
Hình 41: Hình minh họa khu du lịch vườn trái cây.....	53
Hình 42: Cấu trúc không gian mở và không gian xây dựng	54
Hình 43: Mặt cắt minh họa cảnh quan không gian nông nghiệp sinh thái.....	54
Hình 44: Sơ đồ khu đô thị công nghiệp	54
Hình 45: Hình minh họa khu đô thị công nghiệp	55
Hình 46: Sơ đồ khu đô thị công nghiệp	56
Hình 47: Hình ảnh minh họa đô thị nông nghiệp	56
Hình 48: Hình minh họa trực cảnh quan	62
Hình 49: Sơ đồ các khu vực không gian mở	62
Hình 50: Hình minh họa các khu vực không gian mở.....	63
Hình 51: Sơ đồ tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị và cửa ngõ đô thị	63
Hình 52: Hình ảnh minh họa điểm nhấn công trình.....	63
Hình 53: Hình minh họa các tiện ích đô thị.....	65
Hình 54: Sơ đồ mật độ xây dựng.....	66
Hình 55: Sơ đồ phân vùng chiều cao xây dựng	67
Hình 56: Mô hình hoạt động của bể xử lý nước thải quy mô nhỏ có vách ngăn mỏng dòng hướng lên và ngăn lọc kỵ khí (bể BASTAF)	82

DANH MỤC BIỂU

<i>Biểu 1: Dân số trung bình phân khu 4 (Nguồn:Niên giám thống kê Thành phố Long Khánh năm 2023)</i>	<i>19</i>
--	-----------

DANH MỤC BẢNG

<i>Bảng 1: Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi lập quy hoạch</i>	<i>21</i>
<i>Bảng 2: Thống kê một số công trình hạ tầng xã hội trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch</i>	<i>22</i>
<i>Bảng 3: Bảng tổng hợp dự án trong khu quy hoạch.....</i>	<i>32</i>
<i>Bảng 4: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>40</i>
<i>Bảng 5: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực thiết kế.....</i>	<i>57</i>
<i>Bảng 6: Dự báo nhu cầu dùng nước</i>	<i>75</i>
<i>Bảng 7: Chỉ tiêu cấp điện.....</i>	<i>78</i>
<i>Bảng 8: Bảng tính toán phụ tải</i>	<i>78</i>
<i>Bảng 9: Bảng tính khối lượng nước thải</i>	<i>81</i>
<i>Bảng 10: Dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh</i>	<i>84</i>
<i>Bảng 11: Dự báo nhu cầu đất nghĩa trang.....</i>	<i>85</i>
<i>Bảng 12: Chỉ tiêu thuê bao</i>	<i>85</i>
<i>Bảng 13: Chỉ tiêu trạm BTS</i>	<i>86</i>
<i>Bảng 14: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được của đồ án</i>	<i>89</i>

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1 Lý do lập quy hoạch và sự cần thiết lập quy hoạch

Thành phố Long Khánh được thành lập theo Nghị quyết số 673/NQ-UBTVQH14 ngày 01/06/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội với địa giới hành chính gồm 11 phường và 4 xã, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 19.297ha; là cửa ngõ phía Đông của tỉnh Đồng Nai, đồng thời là cửa ngõ tiếp giáp vùng kinh tế chiến lược Đông Nam Bộ với vùng Cao Nguyên và miền Trung, nằm trên QL1, quốc lộ 56 và tuyến đường sắt quốc gia là các tuyến giao thông huyết mạch quốc gia: cách TP.Hồ Chí Minh 80 km, cách Biên Hòa 50km và cách Dầu Giây khoảng 15km theo QL1.

Đặc biệt, Thành phố Long Khánh kết nối với 02 tuyến đường cao tốc huyết mạch của quốc gia bao gồm: phía Tây kết nối với tuyến cao tốc TP.HCM - Dầu Giây – Đà Lạt qua QL1, Phía Nam kết nối với tuyến cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết qua QL 56. Các tuyến này được hình thành sẽ rút ngắn thời gian và khoảng cách lưu thông, tạo thuận lợi cho việc tiếp cận đến vùng TP.Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

Với vị trí chiến lược và lợi thế phát triển Long Khánh được xác định phần đầu trở thành đô thị loại II vào năm 2030, đóng một vai trò quan trọng trong vùng tỉnh Đồng Nai, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam cũng như vùng TP.Hồ Chí Minh và hệ thống đô thị quốc gia.

Theo Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050: Thành phố Long Khánh là đô thị loại II trực thuộc tỉnh, đô thị trung tâm vùng phía Đông của tỉnh Đồng Nai, là một cực phát triển đối trọng phía Đông của vùng TP.Hồ Chí Minh; là trung tâm công nghiệp, công nghiệp phụ trợ của tỉnh và vùng TP.Hồ Chí Minh; trung tâm thương mại, dịch vụ cấp vùng; trung tâm giao thương hàng hóa và kho vận nông lâm sản của tỉnh; trung tâm du lịch sinh thái nông nghiệp, văn hóa – lịch sử cấp vùng; là đầu mối giao thông của vùng, liên kết các tỉnh trong vùng Đông Nam Bộ và Tây Nguyên; có vị trí chiến lược an ninh quốc phòng của tỉnh Đồng Nai và vùng Đông Nam Bộ.

Theo định hướng Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Long Khánh, Phân khu 4 bao gồm toàn bộ địa giới hành chính phường Bảo Vinh có tính chất, chức năng và mục tiêu như sau:

- Sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, dân cư, xây dựng trọng điểm nông nghiệp giúp phát triển ngành kinh tế nông nghiệp địa phương.
- Quy hoạch phát triển theo định hướng cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của phường Bảo Vinh; bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật; chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.
- Xây dựng các khu dân cư mới theo tuyến đường vành đai đã được quy hoạch, có mật độ thấp, thấp tầng, nhiều cây xanh, kết nối với mạng lưới mặt nước và cây xanh trong khu vực.
- Cụ thể hóa quy hoạch chung, tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Ngoài ra, việc quy hoạch phân khu 4 cần nhận thức rõ việc đảm bảo cân bằng giữa thu hút đầu tư và bảo vệ giá trị cảnh quan sinh thái, môi trường, giảm thiểu các tác động tiêu cực xảy đến với môi trường thiên nhiên trong quá trình phát triển. Lựa chọn giải pháp quy hoạch, mô hình phát triển mới để phù hợp với nhu cầu thực tiễn, sử dụng quy hoạch là công cụ hữu hiệu để giải quyết các vấn đề về quản lý trật tự xây dựng, phát huy được các giá trị và tiềm năng của khu vực, đóng góp vào mục tiêu phát triển chung của thành phố với những chiến lược phát triển đột phá, đặc biệt là phát triển khu vực sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, thương mại dịch vụ, dân cư. Do đó, việc lập “*Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh*” là rất cần thiết. Cần lưu ý mục tiêu phát triển bền vững phải được đặt lên hàng đầu với cách tiếp cận của quy hoạch cảnh quan, quy hoạch nén, quy hoạch đô thị vị nhân sinh, chú trọng khai thác phát triển dựa trên tôn tạo và phát huy những giá trị thiên nhiên, văn hóa, nhân văn... thu hút các thành phần khác nhau trong xã hội cùng tham gia vào sự phát triển, tạo môi trường sống hấp dẫn và sinh thái.

Quy hoạch phân khu có thể coi là bước triển khai quy hoạch quan trọng để cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung thành phố Long Khánh, quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang trình thẩm định phê duyệt, theo đó cũng cần lưu ý mục tiêu chung của cả tỉnh Đồng Nai cần hướng tới là: lấy người dân làm trung tâm; phát triển có chọn lọc; phát huy thế mạnh, tiềm năng; phát triển bền vững hài hòa kinh tế, văn hóa, xã hội đi kèm với củng cố quốc phòng - an ninh, bảo vệ môi trường và đối phó, thích ứng linh hoạt với biến đổi khí hậu; phát triển công nghiệp tạo giá trị cao, đầu mối giao thương quốc tế, du lịch vụ dịch vụ gắn với văn hóa lịch sử và đô thị đẳng cấp quốc tế với mô hình đô thị thông minh bền vững, đáng sống, nơi tập trung trí thức và nhân tài, lấy kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn là trọng tâm, hoàn thành mục tiêu phát thải trung tính “net-zero 2050”.

Do đó, việc lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai là hết sức cần thiết.

1.2 Căn cứ lập quy hoạch

a) Các văn bản pháp lý có liên quan

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 13/11/2020 của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 26/7/2011 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;

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

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

- Luật Bảo vệ môi trường số: 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13;

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Đề án Phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030”;

- Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 19/1/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam đến năm 2030;

- Quyết định số 950/QĐ-TTg ngày 01/8/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018-2025 và định hướng đến năm 2030.

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

- Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

b) Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành cần tuân thủ và áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 22 /2019/QĐ-BXD ngày 31/12/2021);

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

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn nước ngoài phù hợp và cách thức áp dụng theo Quy chế áp dụng Tiêu chuẩn xây dựng nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam

ban hành theo Quyết định 09/2005/QĐ-BXD ngày 7/4/2005 và Quyết định 35/2006/QĐ-BXD ngày 22/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành có liên quan khác. Đặc biệt là quy chuẩn về Phòng cháy, chữa cháy; Tiêu chuẩn, quy chuẩn về bảo vệ môi trường; Các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế chuyên ngành về hạ tầng xã hội...

c) Nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ

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

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

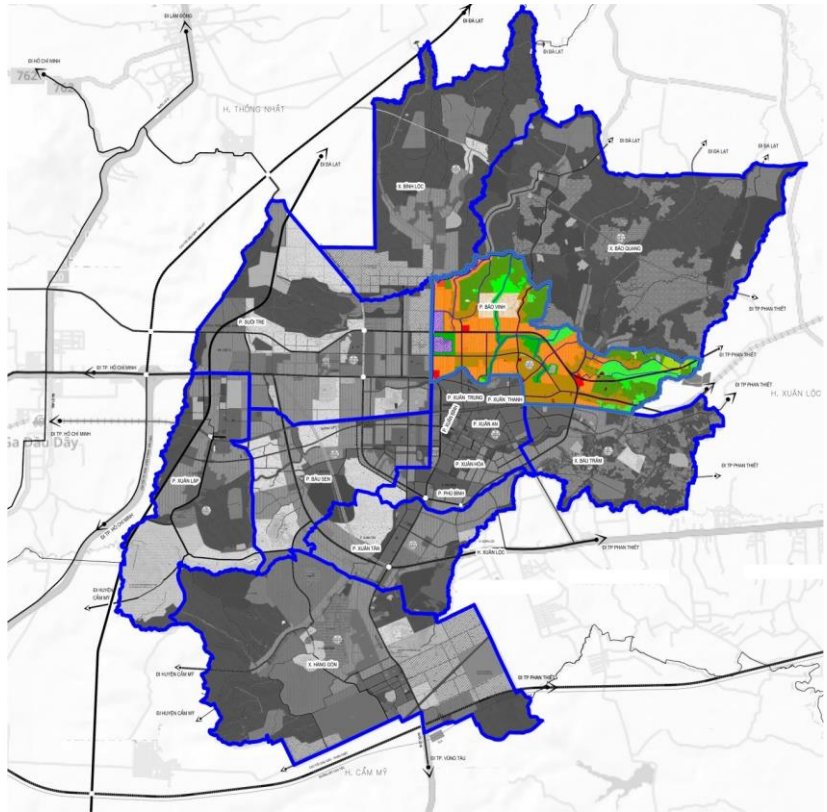
- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng của khu vực;

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

- Các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

1.3 Phạm vi và quy mô lập quy hoạch

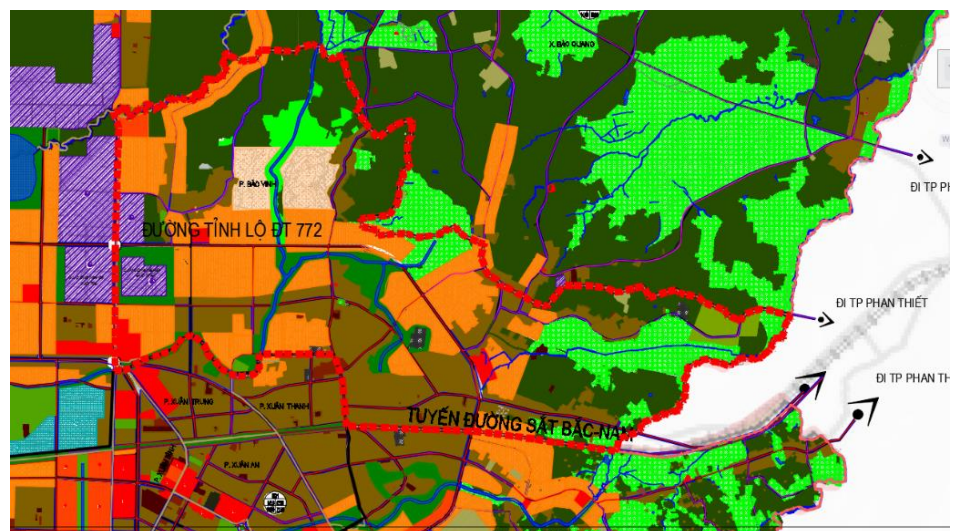
Hình 1 : Vị trí và ranh giới phân khu 4 tại phường Bảo Vinh



Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch: bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của phường Bảo Vinh với diện tích khoảng 1.577,13ha, khu vực nghiên cứu có đường sắt Bắc Nam chạy qua; thuộc phân khu số 4 theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Long Khánh; giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp xã Xuân Thọ (huyện Xuân Lộc).
- Phía Tây giáp phường Suối Tre (phân khu 3).
- Phía Nam giáp xã Bàu Trâm, phường Xuân An (các phân khu 1,5).
- Phía Bắc giáp các xã Bảo Quang và Bình Lộc (các phân khu 9,10).

Hình 2 : Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch



II. ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG

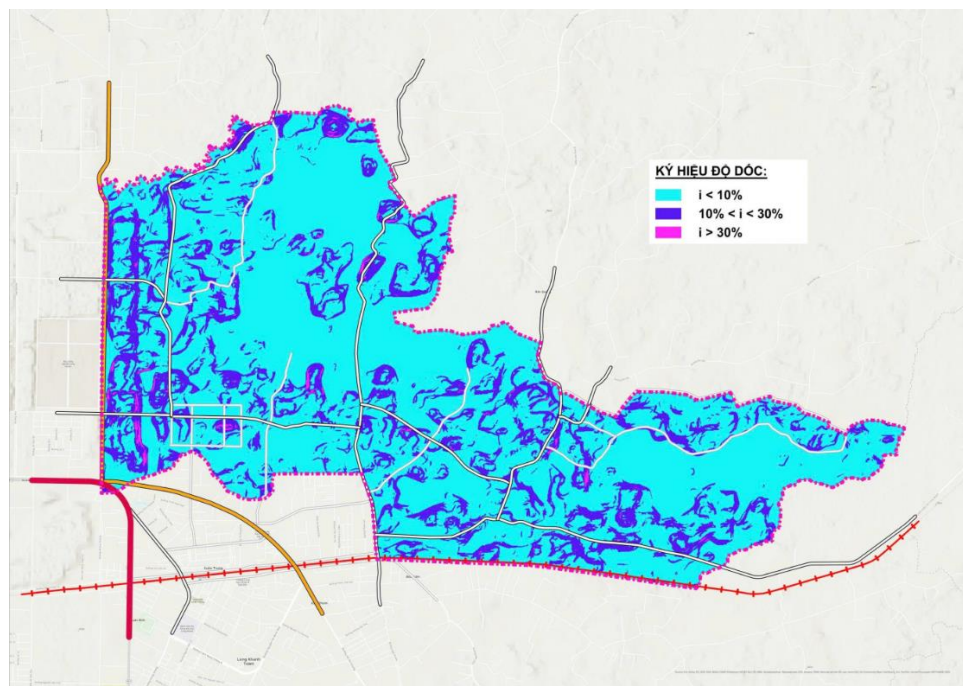
2.1 Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Địa hình tự nhiên

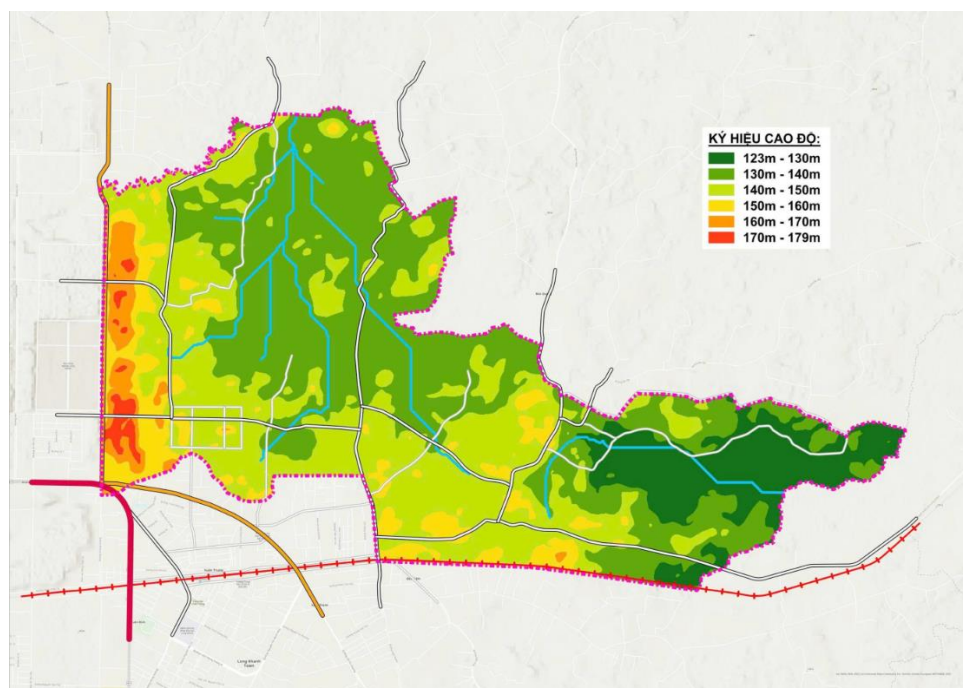
Khu vực giáp phía Đông Nam khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, địa hình bằng phẳng. Cao độ địa hình từ 123m đến 179m, hướng dốc địa hình theo hướng từ Tây Nam về phía Đông Bắc.

Khu vực cao nhất nằm dọc trục đường Lê A ở phía Tây với cao độ lớn hơn 170m, khu vực thấp nhất nằm ở phía Đông với cao độ từ 123m đến 130m.

Hình 3 : Bản đồ phân tích độ dốc



Hình 4: Bản đồ cao độ nền khu vực nghiên cứu



2.1.2. Khí hậu

Thành phố Long Khánh nằm trong vùng có khí hậu 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Các yếu tố khí hậu thời tiết cơ bản thuận lợi cho sản xuất và đời sống nhân dân.

- **Nhiệt độ không khí:**

- Có nhiệt độ ổn định quanh năm do nằm trong khu vực nhiệt đới gió mùa.
- Nhiệt độ không khí trung bình năm 26,43°C.
- Nhiệt độ không khí trung bình thấp nhất là tháng 12 và tháng 1 (trung bình 24 - 25,7°C, thấp nhất tuyệt đối là 23,1-24,5°C).
- Nhiệt độ cao nhất 34 -35 °C.
- Nhiệt độ thấp nhất 19 - 20 °C (tháng 12 – 1985).

- **Lượng mưa:** Lượng mưa trung bình hàng năm 2.174mm, trong mùa mưa từ tháng 5 -11, lượng mưa chiếm tới 90% so với cả năm. Đặc biệt mưa tập trung cao vào các tháng 7,8,9,10 có thể gây bất lợi cho sản xuất, làm giảm tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản, tăng chi phí công trình.

- **Nắng:** Có thời gian chiếu sáng dài, tổng số giờ nắng trung bình năm là 2500 giờ.

- **Gió:** Có 2 hướng gió chủ yếu là gió mùa Đông Bắc vào mùa khô và gió mùa Tây Nam vào mùa mưa. Tốc độ gió trung bình là 2-3m/s. Thành phố là vùng được thiên nhiên ưu đãi, không bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt nghiêm trọng, không có gió bão lớn.

- **Lượng bốc hơi:**

- Lượng bốc hơi trung bình: 1100-1200 mm/năm.
- Các tháng có lượng bốc hơi cao nhất thường vào mùa khô (từ 104,4 mm đến 88,4 mm/tháng) Nhiệt độ cao nhất 34 -35°C.
- Lượng bốc hơi tập trung cao vào các tháng mùa khô làm cho tình hình khan hiếm nước trong mùa khô trở nên nghiêm trọng. Việc nghiên cứu giải quyết nhu cầu nước cho sản xuất và sinh hoạt trong mùa khô là vấn đề bức xúc cho cả giai đoạn trước mắt và lâu dài.

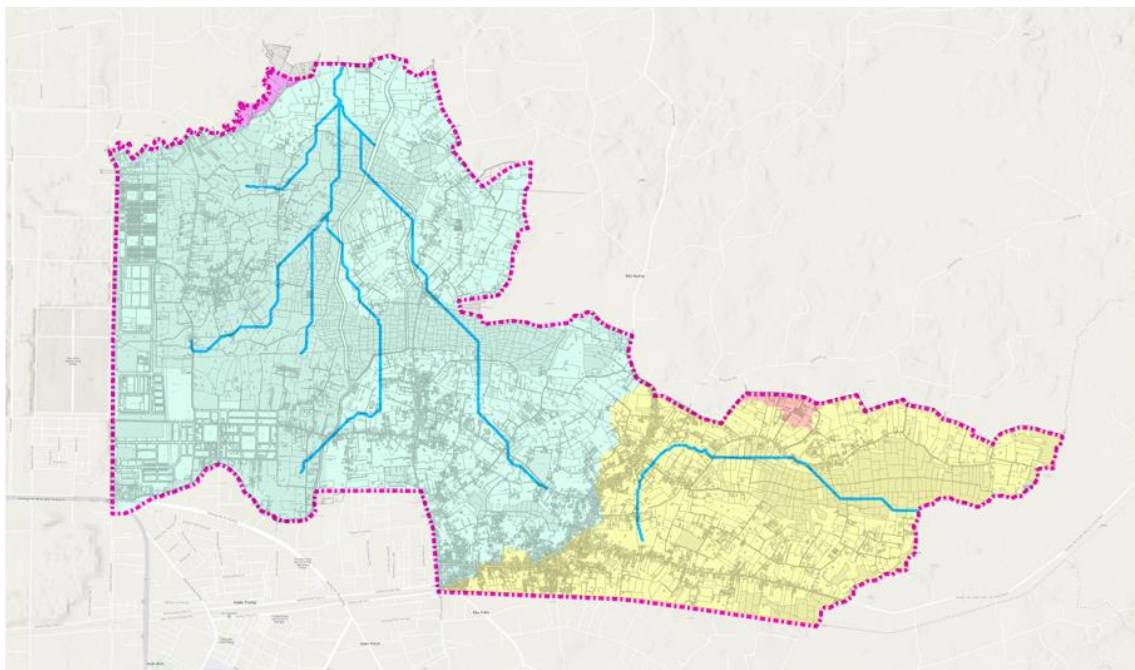
Nhận xét chung về điều kiện khí hậu:

Khí hậu khu vực thiết kế có tính ổn định cao (những biến động khí hậu từ năm này qua năm khác không nhiều). Khu vực hầu như không bị ảnh hưởng thiên tai do thời tiết quá khắc nghiệt, không quá lạnh (thấp nhất không dưới 19°C) và không quá nóng (cao nhất không quá 40°C), ít trường hợp lượng mưa quá lớn (lượng mưa ngày không quá 200mm) và hầu như không có bão. Khí hậu hàng năm có 2 mùa rõ rệt : mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

2.1.3. Thủy văn:

Có kết cấu địa tầng của vùng Đông Nam Bộ, nền đất ổn định và sức chịu nén tương đối cao. Tuy nhiên hệ số kết dính thấp dễ bị xói mòn. Thành phần đất chủ yếu

là cát pha sét có cường độ chịu nén của đất $> 1,5 \text{ Kg/cm}^2$, hoàn toàn thuận lợi làm đất xây dựng.



Hình 5: Sơ đồ mạng lưới sông ngòi thuộc phường Bảo Vinh



Hình 6: Mạng lưới sông ngòi thuộc phường Bảo Vinh

2.1.4. Địa chất công trình:

Tài liệu địa chất công trình khảo sát nền địa chất tương đối tốt với cường độ chịu nén bình quân vào khoảng $1,5 - 1,7 \text{ Kg/cm}^2$.

2.1.5. Đánh giá điều kiện tự nhiên

Phân khu 4 là khu vực tiếp giáp, chuyển tiếp thuộc vùng trung tâm thành phố Long Khánh với khu vực sinh thái nhà vườn rộng lớn phía Bắc của thành phố. Điều kiện tự nhiên thuận lợi vừa để phát triển đô thị, vừa phát triển nông nghiệp, trồng trọt, du lịch.

2.2 Hiện trạng dân số, lao động

2.2.1. Hiện trạng dân số

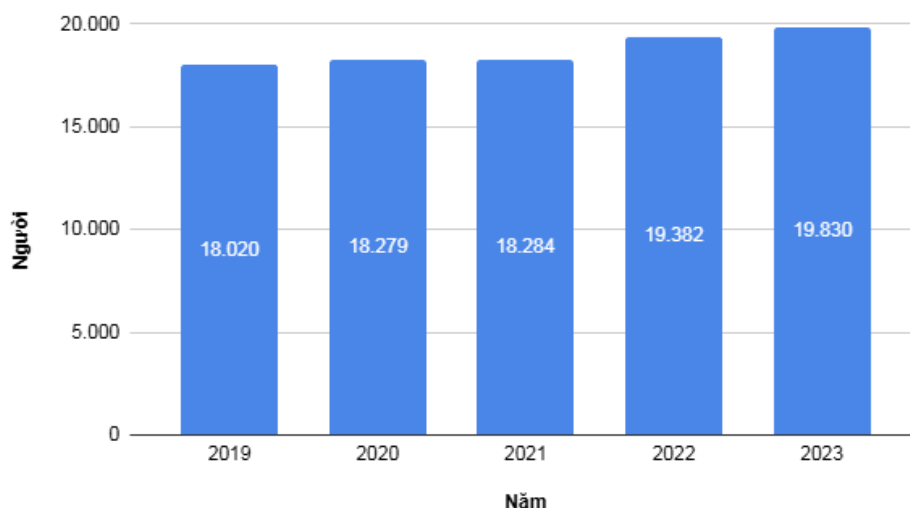
Dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ dân số của phường Bảo Vinh, Thành phố Long Khánh. Theo số liệu Niên giám thống kê thành phố Long Khánh năm 2023, dân số thực tế thường trú (dân số trung bình) của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là 19.830 người, tăng 1.810 người so với năm 2019. Tốc độ tăng dân số trung bình của khu vực nghiên cứu là khoảng $1,29\%/năm$, trong đó tỷ lệ tăng

tự nhiên khoảng 1%, như vậy, tỷ lệ tăng dân số cơ học khoảng (0,28)%/năm, cho thấy số lượng người dân nhập cư lớn hơn số lượng người xuất cư.

Cơ cấu dân số theo giới tính: Dân số trung bình nam của phường Bảo Vinh là 9.894 người (chiếm tỷ lệ 49,9% tổng dân số của phường); Dân số trung bình nữ là 9.936 người (chiếm tỷ lệ 50,01% tổng dân số của phường).

Mật độ dân số trên diện tích tự nhiên: 1.257 người/km² – mật độ dân số cư trú trên diện tích tự nhiên của phường khá cao. Mật độ dân số trên đất xây dựng là khoảng 3.828 người/km², dân cư chủ yếu tập trung ở các tuyến giao thông chính và gần các khu công nghiệp.

Ngoài ra, theo số liệu rà soát, thống kê quy mô dân số trên địa bàn thành phố Long Khánh tại Công văn số 1528/CATP-QLHC ngày 27/11/2024 của Công an TP. Long Khánh, dân số thường trú của phường Bảo Vinh tính đến thời điểm ngày 27/11/2024 là 21.172 người (4.906 hộ), dân số tạm trú là khoảng 1.171 người (498 hộ). Như vậy, tổng quy mô dân số của phường Bảo Vinh là khoảng 22.343 người.



Biểu 1: Dân số trung bình phân khu 4 (Nguồn: Niên giám thống kê Thành phố Long Khánh năm 2023)

2.2.2. Lao động

Phần lớn lao động tại khu vực phường Bảo Vinh hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp hoặc làm việc tại các khu công nghiệp, xưởng chế biến, các cơ sở kinh doanh dịch vụ.

Trình độ lao động tại phường nhìn chung đa dạng. Một bộ phận lao động có tay nghề cao làm việc tại các cơ sở sản xuất hoặc ngành nghề truyền thống, trong khi lao động phổ thông vẫn chiếm tỷ lệ lớn.

2.3 Hiện trạng sử dụng đất

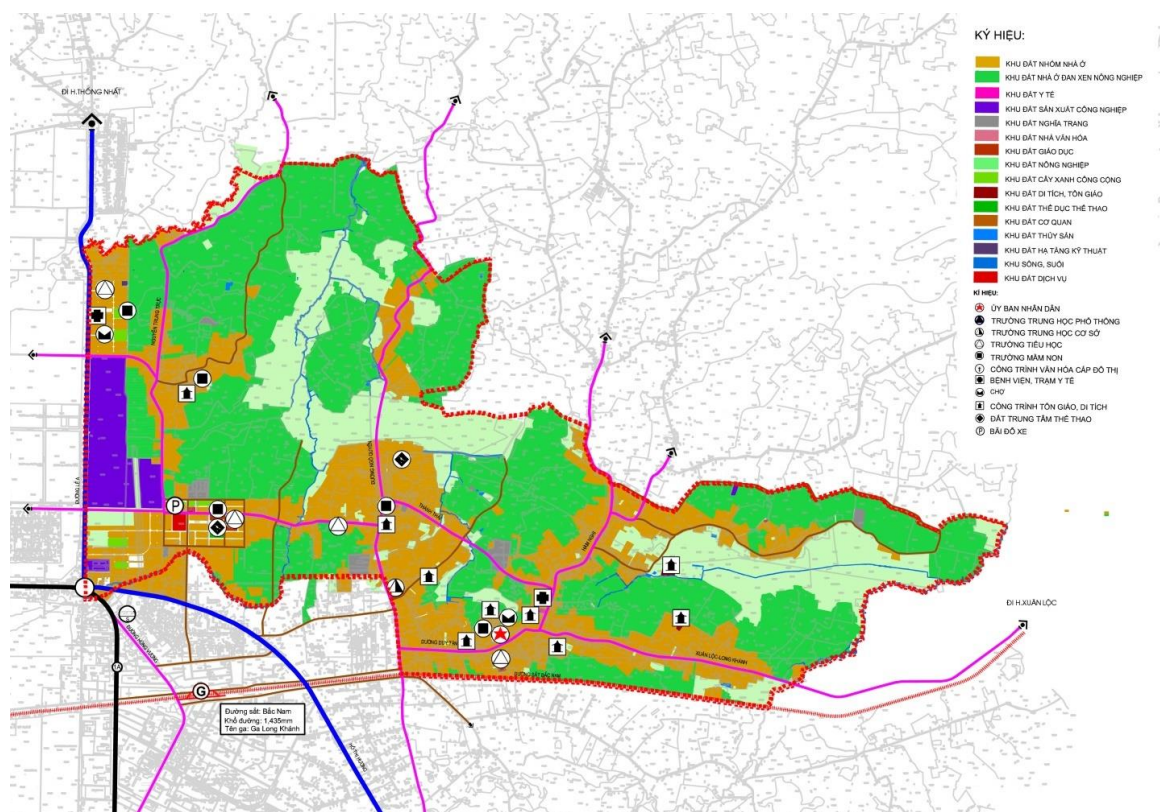
Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với quy mô khoảng 1.577,13 ha.

Hiện trạng sử dụng đất có đặc điểm sau:

Với phần lớn diện tích đất nông nghiệp khoảng 1.036,41 ha chiếm 67,2% diện tích tự nhiên, nông nghiệp vẫn đóng vai trò quan trọng trong sự phát triển của địa phương ;

Diện tích đất xây dựng khoảng 517,9 ha chiếm khoảng 32,8% diện tích tự nhiên. Trong đó, đất nhà ở đô thị có tổng diện tích là 402,61ha- chiếm 77,7% tổng diện tích đất xây dựng. Các công trình dịch vụ - công cộng là khoảng 7,70ha -chiếm khoảng 1,5% tổng diện tích xây dựng. Cây xanh công cộng là khoảng 2,19ha – chỉ tiêu 1,1m2/người (chưa đạt chỉ tiêu cây xanh sử dụng công cộng đối với phường).

Ngoài ra, trên địa bàn phường còn có một số dự án nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp đã hình thành và đang xây dựng: Khu nhà ở xã hội Thành Thắng, khu tái định cư Bảo Vinh, khu công nghiệp suối tre, khu đô thị TNR Long Khánh.



Hình 7: Hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH		1.577,13	100.00
1	Đất nhóm nhà ở	428,12	27,15
2	Đất dân cư làng xóm đan xen sản xuất nông nghiệp	701,60	44,49
3	Đất trụ sở cơ quan	0,47	0,03
4	Đất văn hóa	0,12	0,01
5	Đất y tế	0,37	0,02
6	Đất Giáo dục	5,84	0,37
7	Đất Thể dục thể thao	1,59	0,10

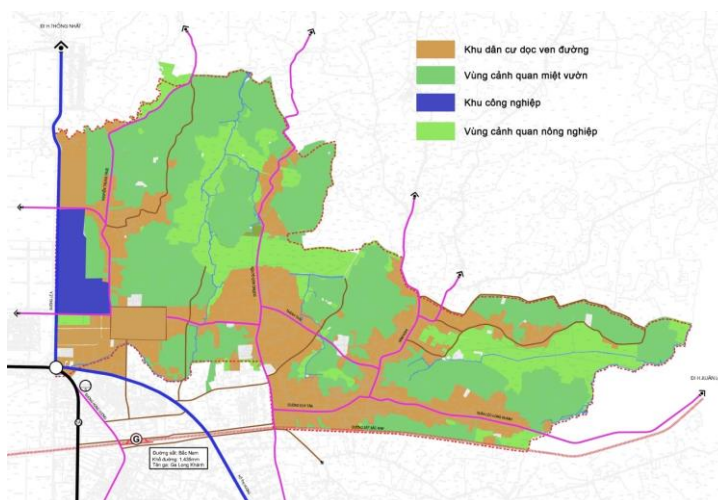
STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
8	Đất Sản xuất công nghiệp, kho bãi	48,30	3,06
10	Đất dịch vụ	2,32	0,15
11	Đất di tích, tôn giáo	2,40	0,15
12	Đất An ninh	0,51	0,03
13	Đất Quốc phòng	0,31	0,02
15	Đất Nông nghiệp	293,03	18,58
16	Đất nuôi trồng thủy sản	2,11	0,13
17	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	11,06	0,70
18	Đất hồ, ao, đầm, sông suối	8,65	0,55
19	Đất giao thông	71,15	2,35

Bảng 1: Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất trong phạm vi lập quy hoạch

2.4 Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- 1. Khu dân cư dọc ven đường:** Dân cư bám dọc hai bên đường với mật độ cao, chủ yếu là buôn bán và làm dịch vụ nhỏ lẻ ven đường. Bên trong các hẻm, mật độ dân cư và xây dựng dày đặc, các lô đất chia to nhỏ khác nhau, hình thức đa dạng.
- 2. Khu công nghiệp:** Khu công nghiệp tập trung ven đường Lê A, nằm tại phía Tây phường Bảo Vinh.
- 3. Vùng cảnh quan miệt vườn:** Cảnh quan kiến trúc nhà vườn, mang bản sắc vùng Đông Nam Bộ. Các công trình được xây dựng trên thửa đất rộng, xung quanh vườn cây ăn trái. Đây là khu vực có tiềm năng khai thác để phát triển du lịch miệt vườn.
- 4. Vùng cảnh quan nông nghiệp**

Hình 8: Phân vùng hiện trạng kiến trúc cảnh quan



2.5 Hiện trạng hạ tầng xã hội

- a) Hiện trạng hệ thống công trình công cộng:**

Hệ thống hạ tầng xã hội trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm: công trình trụ sở hành chính, trường học, y tế, thương mại, văn hóa thể dục thể thao.

- **Trụ sở hành chính:** khu vực nghiên cứu có 01 công trình hành chính: UBND phường Bảo Vinh (Khu phố Ruộng Hời) có diện tích khoảng 0,3ha.

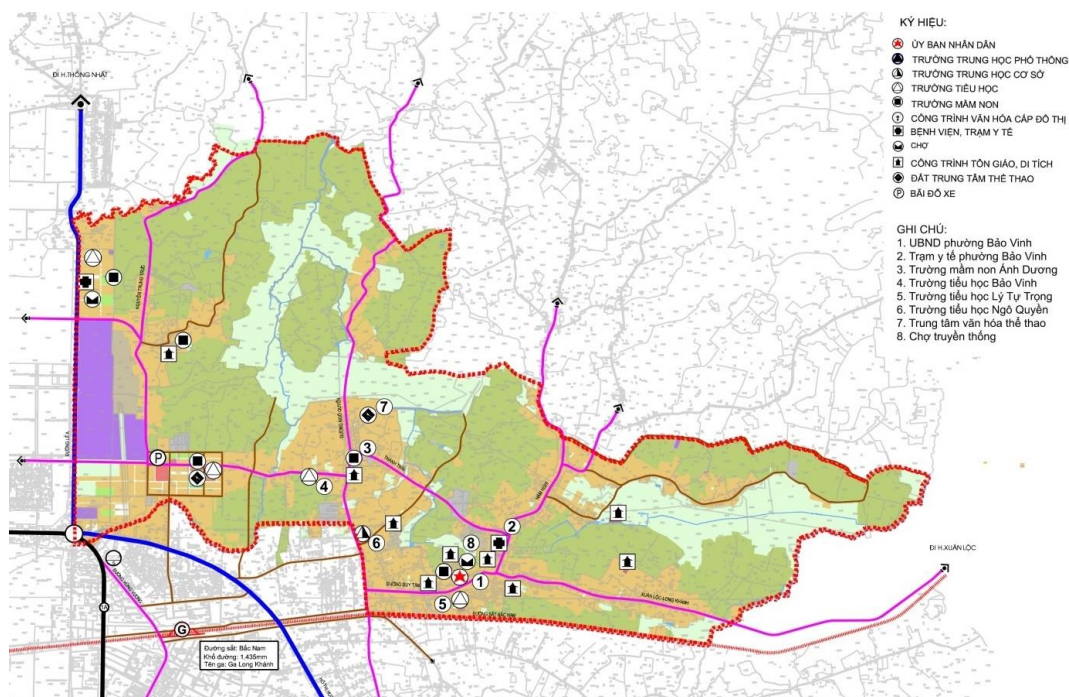
- **Thương mại – dịch vụ:** Hệ thống công trình thương mại, chợ trong khu vực nghiên cứu bao gồm: 01 chợ truyền thống có diện tích khoảng 0,87ha và một chợ đang được xây dựng ở khu nhà ở xã hội Thành Thắng với diện tích khoảng 0,72ha. Bên cạnh đó, trên địa bàn phường còn có các cửa hàng tiện lợi, các cơ sở dịch vụ ăn uống, nghỉ dưỡng, v.v..., trong các khu dân cư, phục vụ tốt nhu cầu hàng ngày của người dân trong khu vực và thu hút khách du lịch.

- **Hệ thống công trình giáo dục:** Trên địa bàn xã hiện có 7 điểm trường mầm non, 04 trường tiểu học, 01 trường THCS. Hệ thống các cơ sở giáo dục đã được kiên cố hoá đáp ứng nhu cầu học tập của con em trên địa bàn.

- **Hệ thống y tế - khám chữa bệnh:** toàn khu vực có 01 trạm y tế với diện tích khoảng 0,16ha (trạm y tế phường Bảo Vinh).

- **Hệ thống công trình văn hóa, thể dục thể thao:** Sân vận động phường Bảo Vinh với quy mô khoảng 1,14ha. Các hoạt động thể dục thể thao thường được tổ chức tại sân vận động, tương đối đảm bảo diện tích và chức năng sử dụng.

- **Công trình văn hóa:** Hiện phường có 01 trung tâm văn hóa thể thao với diện tích khoảng 0,45ha, là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa tập trung của người dân. Cơ bản các khu phố đều có nhà văn hóa tuy nhiên cơ sở vật chất còn rất hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu hoạt động đa dạng của người dân.



Hình 9: Hệ thống công trình công cộng phường Bảo Vinh

Bảng 2: Thống kê một số công trình hạ tầng xã hội trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

STT	Hạng mục	Địa điểm	Diện tích (ha)
	Trụ sở, cơ quan		
1	UBND	Phường Bảo Vinh	0,3
	Công trình y tế		
1	Trạm y tế	Phường Bảo Vinh	0,16
	Công trình giáo dục		
1	Mầm non Ánh Dương	Phường Bảo Vinh	0,32
2	Mầm non số 1	Phường Bảo Vinh	0,047
3	Mầm non số 2	Phường Bảo Vinh	0,088
4	Mầm non số 3	Phường Bảo Vinh	0,19
5	Mầm non số 4	Phường Bảo Vinh	0,21
6	Mầm non số 5	Phường Bảo Vinh	0,52
7	Mầm non số 6	Phường Bảo Vinh	0,318
8	TH Bảo Vinh	Phường Bảo Vinh	0,48
9	TH Lý Tự Trọng	Phường Bảo Vinh	0,88
10	TH số 1	Phường Bảo Vinh	1.13
11	TH số 2	Phường Bảo Vinh	0,68
12	THCS Ngô Quyền	Phường Bảo Vinh	0,95
	Công trình văn hóa - TDTT		
1	Trung tâm văn hóa thể thao	Phường Bảo Vinh	0,45
2	Sân vận động	Phường Bảo Vinh	1,14
	Thương mại, dịch vụ		
1	Chợ truyền thống	Phường Bảo Vinh	0,87
2	Chợ số 1	Phường Bảo Vinh	0,72



Hình 10: : Một số công trình công cộng hiện trạng

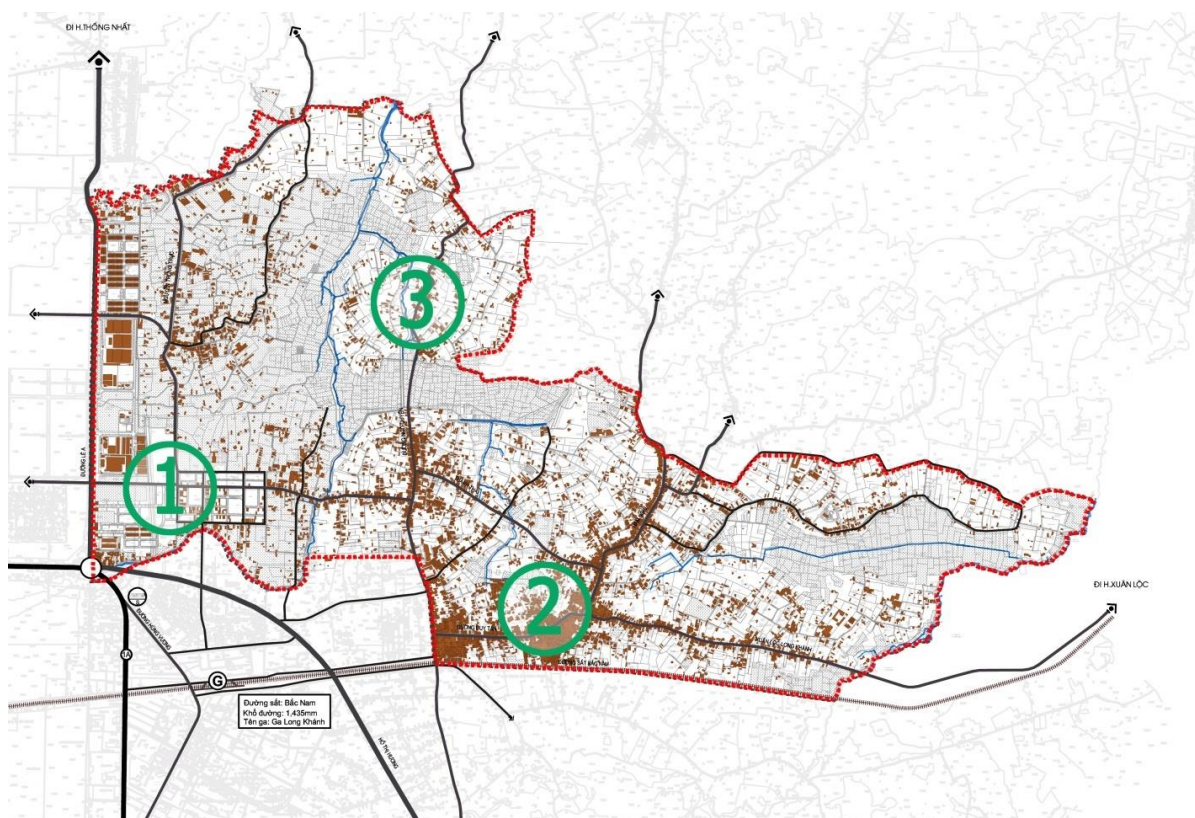
b) Hiện trạng phân bố dân cư:

Dân số khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 19.830 người (Theo NGTK 2023). Mật độ dân số trên diện tích tự nhiên: 1.257 người/km². Dân cư phân bố không đồng đều, phân bố tập trung dọc theo các trục đường liên khu vực. Dân số tập trung đông tại khu trung tâm phường, khu vực phía bắc và phía đông thưa dân hơn.

Nhà ở tại khu vực chủ yếu là nhà xây dựng kiên cố (1-2 tầng) và bán kiên cố. Hình thái kiến trúc mang đậm bản sắc vùng Đông Nam Bộ. Công trình nhà ở không chỉ mang chức năng để ở mà còn kết hợp sản xuất, kinh doanh dẫn đến nguy cơ về cháy nổ, ô nhiễm môi trường.

Dựa vào hình thái phân bố dân cư, có thể chia thành 3 hình thái phân bố như sau:

- (1) Khu phát triển đô thị mới
- (2) Khu dân cư phát triển cũ mật độ cao
- (3) Khu dân cư mật độ thấp



Hình 11: Ảnh hiện trạng phân bố dân cư trong khu vực nghiên cứu

1. Khu phát triển đô thị mới

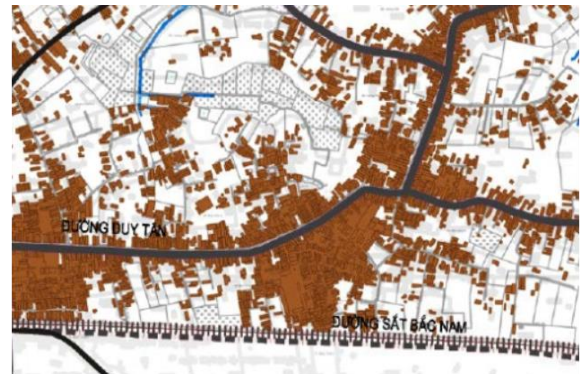
Là khu vực tiếp giáp với khu công nghiệp, nằm tại phía Tây của phường Bảo Vinh, một phần đã được phát triển khu nhà ở công nhân, tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng và nhà ở đáp ứng được nhu cầu trong tương lai. Phân bố theo dạng phân lô, mật độ cao.



Hình 12: Ảnh hiện trạng công trình xây dựng trong khu vực phát triển đô thị mới

2. Khu dân cư phát triển cũ mật độ cao

Là khu vực dân cư đông đúc, tập trung tại trung tâm phường Bảo Vinh, thiếu đồng do quá trình phát triển dân cư tự phát, tập trung dân cư khá đông đúc bám theo các trục đường liên khu vực, có nhiều hẻm tạo thành các mạng lưới. Hạ tầng giao thông nông thôn mới đã được xây dựng.



Hình 13: Ảnh hiện trạng công trình xây dựng trong khu vực dân cư phát triển cũ

3. Khu vực dân cư nhà ở mật độ thấp

Khu vực này phần lớn là nhà ở kết hợp vườn cây ăn trái, tạo cảnh quan gần gũi với thiên nhiên, là đặc trưng của thành phố Long Khánh. Đây là khu vực phù hợp phát triển du lịch miệt vườn: Khách du lịch có thể trải nghiệm hái trái cây, tham quan vườn, hoặc tham gia vào các hoạt động sản xuất nông nghiệp tại địa phương.



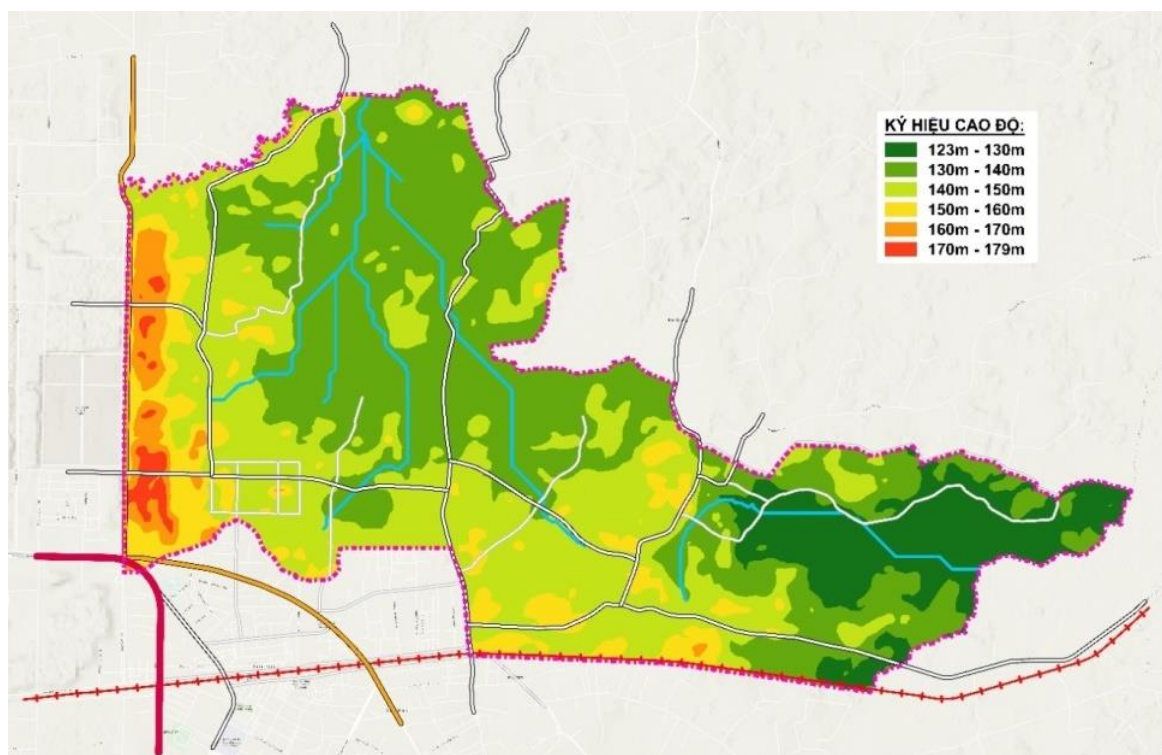
Hình 14: Ảnh hiện trạng công trình xây dựng trong khu vực làng xóm hiện hữu mật độ thấp

2.6 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

2.6.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

a. Hiện trạng nền:

Hiện trạng khu vực nghiên cứu có cao độ từ +123m đến +179m thấp dần theo hướng Tây sang Đông và Nam lên Bắc. Khu vực cao nhất nằm dọc trục đường Lê A ở phía Tây với cao độ > +170m, khu vực thấp nhất nằm ở phía Đông với cao độ từ +123m đến + 130m.



Hình 15: Sơ đồ nền địa hình khu vực

b. Hiện trạng thoát nước mưa:

- Lưu vực thoát nước: toàn bộ phường Bảo Vinh được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: thoát theo hướng Nam – Bắc thông qua hệ thống suối Cải về phía Bắc;

+ Lưu vực 2: thoát theo hướng Tây sang Đông theo suối hiện trạng.

- Ngập lụt: khu vực phường Bảo Vinh hiện nay chưa có hệ thống thoát nước hoàn thiện, một số khu vực khu đô thị mới và khu tái định cư đã được đầu tư hệ thống thoát nước nhưng chưa đồng bộ. Một số khu vực thấp trũng do địa hình khiến cho vẫn còn tình trạng ngập úng cục bộ, điển hình tại khu vực đường Trần Nhân Tông và 1 số khu vực dọc đường Bảo Quang – Xuân Bắc.

- Hệ thống thủy lợi: trong khu vực phường Bảo Vinh có hệ thống kênh tưới và kênh tiêu kết hợp chạy dọc theo hệ thống suối Cải.

- Thoát nước mưa: hệ thống thoát nước của khu vực là hệ thống chưa hoàn

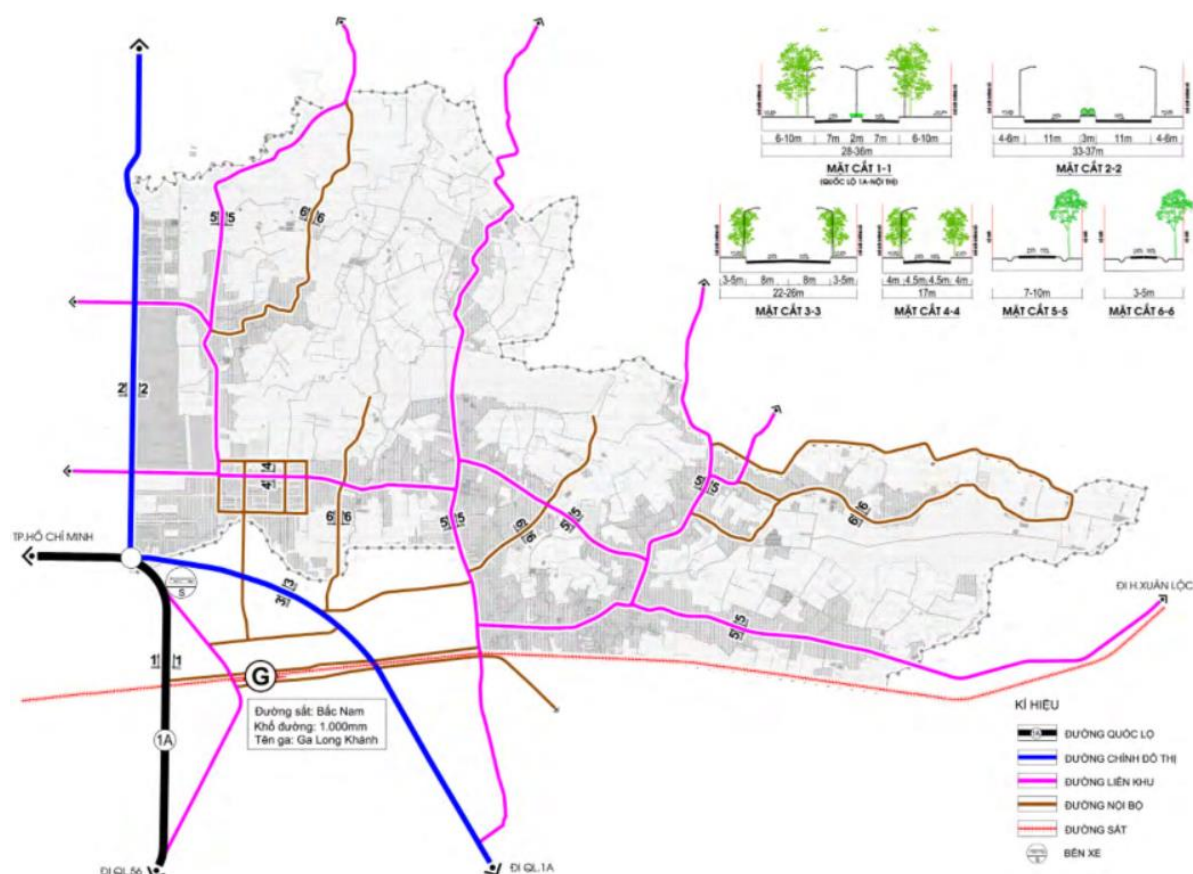
chính, thoát chung giữa nước mưa và nước bẩn (nước thải của các cơ sở công nghiệp chưa được xử lý triệt để), nước mưa được thoát vào hệ thống cống, rãnh và mương thoát nước xả ra kênh, mương rồi thoát ra suối Cải. Trong Phân khu hiện còn một số khu vực chưa có hệ thống thoát nước, nước mưa thoát chủ yếu theo địa hình tự nhiên rồi đổ về suối Cải.

2.6.2. Hiện trạng giao thông

a. Giao thông đối ngoại

Quốc lộ 1A đi qua góc phía Tây Nam của phường Bảo Vinh, 4-6 làn xe, lộ giới quản lý 46m. Đây là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng, đi xuyên qua khu vực trung tâm thành phố. Hiện nay thành phố đang tích cực triển khai dự án đường vành đai 1 và đường tránh QL1A.

Tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy qua khu vực nghiên cứu, sát với ranh giới phía Nam. Trên địa bàn thành phố hiện có ga Long Khánh nằm trên địa bàn phường Xuân An, phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch, ga có chức năng trung chuyển hàng hóa và hành khách trên tuyến đường sắt Bắc – Nam.



Hình 16: Sơ đồ hiện trạng giao thông khu vực

b. Giao thông đối nội

Trên địa bàn khu vực phường Bảo Vinh có các tuyến giao thông đô thị chính như sau:

- Trục đường Lê A của khu công nghiệp Suối Tre chạy dọc ranh giới phía Tây của khu vực nghiên cứu, quy mô lộ giới 36m.
- Tuyến đường Hồ Thị Hương, giao với QL.1A ở góc phải Tây Nam, quy mô lộ giới 26m.
- Trục đường Trần Nhân Tông đi qua khu tái định cư phường Bảo Vinh, quy mô lộ giới 17m.
- Các tuyến đường Ngô Quyền, Thành Thái, Duy Tân, Hàm Nghi, Nguyễn Trung Trực, Xuân Lộc – Long Khánh có quy mô mặt đường hiện trạng 7-10m, lộ giới quản lý từ 17m đến 22m.
- Trong khu vực nghiên cứu có các tuyến đường nội bộ đi qua khu dân cư hiện trạng với quy mô mặt đường hiện hữu 7-10m.

c. Đánh giá hiện trạng giao thông

Thuận lợi:

- Phường Bảo Vinh nằm giáp khu vực các phường trung tâm của thành phố Long Khánh, hệ thống giao thông đô thị được thừa hưởng từ mạng lưới chung của thành phố.

Khó khăn:

- Mật độ hệ thống đường còn thiếu, các tuyến đường đô thị có quy mô còn nhỏ, chưa đảm bảo yêu cầu kết nối trong nội bộ khu vực thiết kế cũng như với các khu chức năng khác trên địa bàn thành phố.
- Hình thành nhiều điểm dân cư phân tán, khó khăn trong việc quy hoạch, sắp xếp lại mạng lưới giao thông đô thị.

2.6.3. Hiện trạng cấp điện

- Nguồn điện: cấp chủ yếu cho thành phố Long Khánh nói chung và phường Bảo Vinh nói riêng từ trạm 110/22kV Long Khánh công suất 2x40MVA nhận điện từ đường dây 110kV 175 Xuân Lộc 2 – 171 Dầu Giây. Hiện nay toàn bộ xã, phường của thành phố đã có điện lưới quốc gia.
- Lưới điện cao thế: Khu vực phường Bảo Vinh có tuyến 500KV Vĩnh Tân – Sông Mây chạy qua phía Bắc của phường theo hướng Đông – Tây; Tuyến 110kV Sông Mây – Long Khánh – Xuân Lộc chạy qua giữa khu vực phường Bảo Vinh theo hướng Đông - Tây.
- Lưới điện trung, hạ thế: cấp cho phường Bảo Vinh có cấp điện áp là 22KV. Cấp trung áp là dây nhôm lõi thép đi trên các cột bê tông ly tâm cao 12-14m. Tất cả là tuyến đơn.
- Chiếu sáng: các tuyến đường phố chính trong phân khu 4 đã có hệ thống chiếu sáng.

- Trạm biến áp: Các Trạm biến thế phân phối trong khu vực nghiên cứu có công suất từ 100KVA - 400KVA, vận hành ở cấp điện áp 22KV, chủ yếu cấp điện cho phụ tải sinh hoạt, công trình công cộng, một số khu sản xuất nhỏ.

Đánh giá hiện trạng:

- Hiện tại nguồn cấp cho khu vực nghiên cứu là trạm 110KV Long Khánh đủ cấp điện cho khu vực trong giai đoạn tới.

- Trong khu vực có tuyến đường dây 500kV hiện trạng và 110kV quy hoạch chạy qua, cần đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến điện này theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

2.6.4. Hiện trạng cấp nước

Cấp nước: Hiện nay nguồn cấp nước cho thành phố Long Khánh là nguồn nước ngầm với tổng lưu lượng khai thác nước dưới đất là: 14.900 m³/ngày.đêm với tổng cộng 21 trạm bơm nước cấp và 1 nhà máy nước ngầm hiện trạng.

Nguồn nước ngầm tại khu vực Duy Tân phường Bảo Vinh: Nguồn nước được khai thác từ giếng khoan 10 với tổng công suất là 7.000 m³/ngđ. Tỷ lệ dân số của phường Bảo Vinh được cấp nước sạch từ nhà máy đạt trên 85%.

Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu vực phường Bảo Vinh gồm các đường ống phân phối và dịch vụ cấp nước sạch đến từng hộ dân, có T chờ đầu nổi và được lắp đặt đồng hồ tổng sau khi ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ cấp nước giữa các bên liên quan. Hệ thống cấp nước chữa cháy được sử dụng chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

Đánh giá chung: Tại khu vực quy hoạch, trong tương lai cần đầu tư xây dựng mở rộng mạng đường ống truyền dẫn và phân phối đồng bộ đảm bảo đáp ứng 100% nhu cầu sử dụng nước sạch của người dân và các nhu cầu khác trong đô thị.

2.6.5. Hiện trạng thoát nước thải - Quản lý CTR và nghĩa trang

a. Thoát nước thải

Nước thải sinh hoạt: Khu vực thiết kế thuộc phường Bảo Vinh chưa có hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt. Nước thải từ khu vệ sinh của các công trình công cộng và các hộ dân sinh sống tại đây đều xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó tự chảy vào các rãnh, ao, hồ, kênh mương thoát nước hiện có. Các tuyến cống đều chưa đạt tiêu chuẩn để thoát nước thải bởi đường cống có độ dốc rất nhỏ, nên về mùa khô lưu lượng nhỏ gây ra hiện tượng lắng cặn trong tuyến cống và trong đáy các hố ga. Về nguyên tắc, việc xả nước thải sinh hoạt trực tiếp chưa qua xử lý như vậy là không được phép. Mặt khác, về mùa khô, lưu lượng dòng chảy của suối giảm khác nhiều, làm giảm mức độ pha loãng nước thải, tạo mùi hôi thối nên đã gây ô nhiễm môi trường. Các khu vực chưa có hệ thống thoát nước, nước thải chảy tràn trên mặt đất hoặc tự thấm gây ra hiện tượng ô nhiễm môi trường đất và nguồn nước ngầm.

Đánh giá chung: mạng lưới thoát nước hiện tại của khu vực chưa đáp ứng được yêu cầu trước mắt cũng như lâu dài. Cần được cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới trên cơ sở định hướng tổng thể có tính toán một cách khoa học và toàn diện.

b. Chất thải rắn

Tất cả chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về bãi trung chuyển Suối Tre sau đó đưa về khu xử lý chất thải Quang Trung – huyện Thống Nhất với quy mô 40ha. Tỷ lệ đăng ký đổ rác tại khu vực đô thị trên địa bàn phường Bảo Vinh luôn đạt 100%. Chất thải rắn phát sinh trên địa bàn phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh được thu gom và xử lý đạt 100,0%.

Rác thải y tế xử lý bằng lò đốt củi tự nhiên nên vẫn gây ảnh hưởng đến môi trường. Đối với rác thải công nghiệp hầu hết được phân loại thu gom và xử lý riêng.

c. Nghĩa trang

Các nghĩa trang hiện trạng trong khu vực chủ yếu nằm rải rác gần khu vực khu dân cư. Công nghệ táng của các nghĩa trang chủ yếu hung táng và cát táng. Các nghĩa trang này làm mất mỹ quan và gây ô nhiễm nguồn nước, môi trường sống của con người. Vì vậy các nghĩa trang này cần đóng cửa và trồng cây xanh cách ly, từng bước tiến tới di dời. Ngoài ra do đặc thù nhà ở và khuôn viên nhà của nhân dân có diện tích rộng nên trường hợp người thân qua đời vẫn chôn cất tại nhà.

2.3.6. Hiện trạng thông tin liên lạc:

Mạng lưới viễn thông của TP Long Khánh đã được đầu tư hiện đại hóa, đảm bảo thông tin liên lạc trong nước và quốc tế; đảm bảo cung cấp các dịch vụ với chi phí phù hợp và độ tin cậy cao như: mạng lưới dữ liệu thông tin tốc độ cao, hạ tầng mạng lưới băng thông rộng (MAN), dịch vụ truyền số liệu, thuê kênh riêng, dịch vụ IPTV... Hạ tầng mạng viễn thông có độ phủ tương đối tốt, có khả năng nâng cấp để đáp ứng các dịch vụ mới.

Mạng viễn thông của phường đã đáp ứng được nhu cầu sử dụng hiện nay, mạng thông tin được số hoá cao, đảm bảo chất lượng thông tin liên lạc thông suốt. Mạng viễn thông ngày càng được bố trí hợp lý hơn, chất lượng dịch vụ ngày càng tốt, đặc biệt là tốc độ truy cập Internet, tốc độ truyền số liệu ngày càng cao. Mạng điện thoại di động đã được phủ sóng trên địa bàn toàn xã.

Trong thời gian qua, mạng viễn thông trên địa bàn tỉnh phát triển khá mạnh, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và nâng cao chất lượng cuộc sống người dân. Tốc độ tăng trưởng của các dịch vụ viễn thông luôn đạt mức cao, đặc biệt là dịch vụ thông tin di động.

2.6.7. Hiện trạng môi trường:

a. Chất lượng môi trường không khí:

Theo kết quả quan trắc môi trường không khí xung quanh tại KCN Suối Tre có phần lớn các thông số đạt quy chuẩn cho phép¹. Tuy nhiên, tình trạng ô nhiễm bụi

¹ Báo cáo Công tác bảo vệ môi trường trên địa bàn thành phố Long Khánh năm 2023, UBND TP Long Khánh, 2024.

mịn có xảy ra cục bộ tại các nút giao thông chính có lưu lượng giao thông đông đúc vào giờ cao điểm như QL 1A và các tuyến đường xung quanh Khu công nghiệp Suối tre phía Tây phân khu. Ô nhiễm bụi phát sinh chủ yếu từ các hoạt động giao thông vận tải, vận chuyển vật liệu xây dựng và hoạt động dân sinh tạo ra (đặc biệt vào mùa khô). Như vậy, hoạt động giao thông vận tải, sinh hoạt hiện nay đang là nguồn gây ô nhiễm không khí tiềm ẩn.

b. Chất lượng môi trường nước:

Nước ngầm là nguồn cung cấp nước sinh hoạt quan trọng cho phân khu tuy nhiên đang bị ô nhiễm vi sinh (chỉ tiêu vi sinh cao hơn nhiều so với quy chuẩn cho phép) và có sự gia tăng ô nhiễm chất dinh dưỡng (NH_4^+ , NO_3^- , ...) và kim loại nặng (mangan). Các giếng khoan nhỏ lẻ khai thác chưa đảm bảo kỹ thuật là nguyên nhân chính gây ô nhiễm vi sinh (nước thải, chất thải thấm vào mạch nước ngầm, nước từ trên mặt đất chảy tràn xuống giếng...).

Nguồn nước mặt trên địa bàn chủ yếu là các nhánh của suối Cải. Trên địa bàn phân khu chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh đầu nối về trạm xử lý nước thải sinh hoạt nên dẫn đến nguy cơ gây ô nhiễm nước và đất cục bộ.

c. Chất lượng môi trường đất:

Tài nguyên đất đai màu mỡ rất thuận lợi để phát triển các loại cây công nghiệp, cây ăn trái, các loại cây có giá trị kinh tế cao. Kết quả quan trắc chất lượng đất công nghiệp (tại KCN Suối Tre), đất dân sinh, đất nông nghiệp đa số đều có chất lượng tốt, hàm lượng thông số kim loại nặng đều nằm dưới ngưỡng cho phép. Trong đó, chất lượng đất nông nghiệp có hàm lượng kim loại nặng nằm trong giới hạn cho phép, ổn định ở mức thấp, đạt Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về giới hạn cho phép của một số kim loại nặng trong đất.

d. Sinh thái và đa dạng sinh học:

Hệ sinh thái gồm HST trên cạn (nông nghiệp, đô thị, khu sản xuất công nghiệp) và dưới nước (suối) nhưng không đa dạng. Trong đó hệ sinh thái đặc trưng của phân khu là các khu vực nông nghiệp và vườn cây ăn trái.

e. Thiên tai, biến đổi khí hậu:

Do điều kiện địa hình, thủy văn, khí hậu ôn hòa nên ít bị ảnh hưởng bởi thiên tai. Các dạng thiên tai như mưa lớn, lũ lụt, lốc và mưa đá xảy ra với cường độ không lớn, gây thiệt hại chủ yếu đến các công trình thủy lợi, hạ tầng giao thông, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp. Tình hình nắng nóng những năm gần đây kết hợp với sự hạn chế về nguồn nước mặt gây hạn hán, ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp khu vực.

Các vấn đề môi trường chính cần quan tâm trong quá trình lập quy hoạch:

- Ô nhiễm bụi mịn cục bộ do ảnh hưởng từ giao thông, khí hậu;
- Ảnh hưởng tới nguồn nước ngầm từ các nguồn thải bên ngoài;

- Nguy cơ ô nhiễm môi trường do nước thải sinh hoạt chưa được thu gom, xử lý triệt để.

2.7 Rà soát các quy hoạch, chương trình, dự án đầu tư

Quy hoạch chung: đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021.

Khu vực nghiên cứu đã có quy hoạch nông thôn mới xã Bảo Vinh được phê duyệt tại Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 12/9/2013. Tuy nhiên, sau khi QHC thành phố Long Khánh được phê duyệt thì Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh có nhiều thay đổi về tính chất và cấp hành chính, do đó việc lập Quy hoạch phân khu 4 cần tiếp cận các phương pháp mới phù hợp với tính chất theo đồ án QHC thành phố Long Khánh.

Bảng 3: Bảng tổng hợp dự án trong khu quy hoạch

Stt	Tên dự án	Diện tích (ha)	Trạng thái
1	Khu nhà ở xã hội Thành Thắng	16.09 ha	Đang triển khai
2	Khu tái định cư Bảo Vinh	23.87 ha	Đang triển khai
3	Khu đất y tế phường Bảo Vinh	1.12 ha	Kêu gọi đầu tư
4	Dự án TNR	21 ha	Đang triển khai
5	Quy hoạch chi tiết 1/500 Làng văn hóa đồng bào dân tộc Châu Ro	12.16ha	Đang triển khai

a, Khu nhà ở xã hội Thành Thắng

Vị trí: Xác định theo bản đồ trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 835/2018 tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra xác nhận ngày 30/5/2018, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
- Phía Nam : Giáp khu dân cư hiện hữu đường Suối Chồn - Bàu cối.
- Phía Tây : Giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
- Phía Đông : Giáp đường Lê A và KCN Suối Tre.

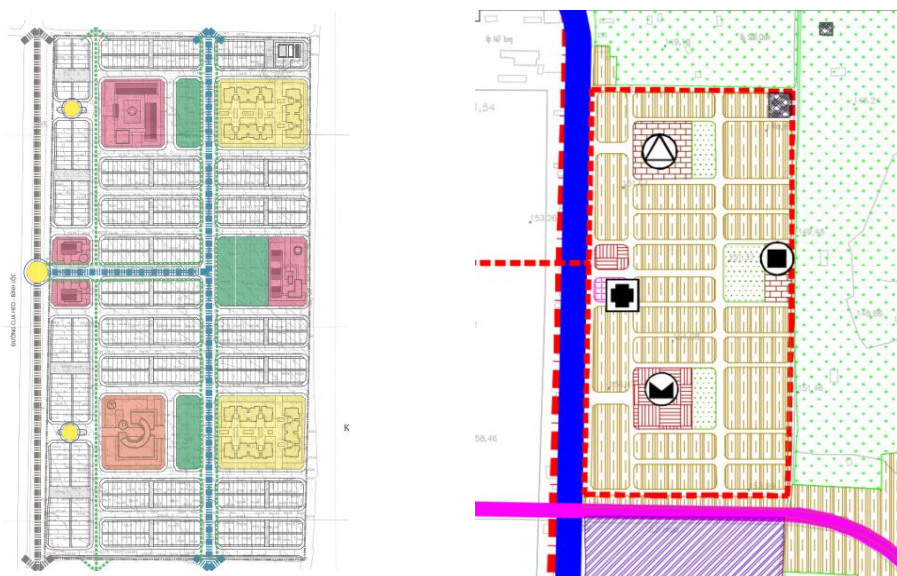
Quy mô diện tích: Khoảng 166.890 m².

Quy mô dân số: 3.700 – 4.200 người.

Tính chất: Là khu nhà ở xã hội theo quy hoạch được xây dựng mới nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân và người dân tại khu vực, gồm: Nhà ở chung cư thấp tầng; nhà ở liên kế thấp tầng; công trình công cộng dịch vụ; công viên cây xanh với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng mới đồng bộ.

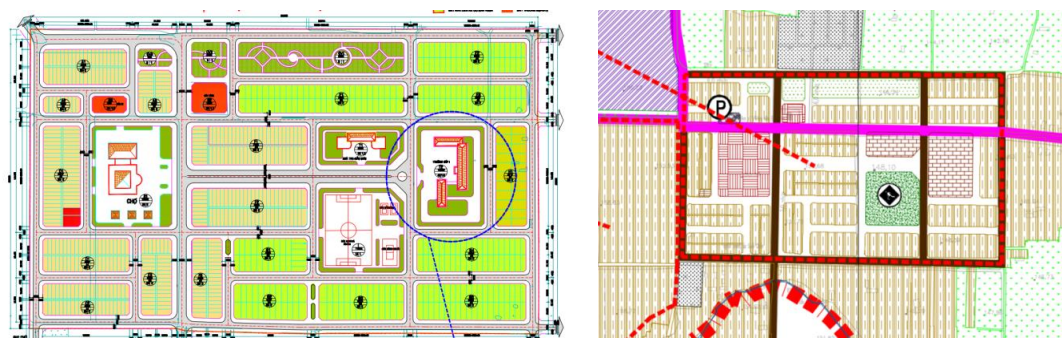
Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chủ trương, chính sách, văn bản chỉ đạo của Chính phủ, Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai về việc phát triển nhà ở xã hội cho người lao động, người có thu nhập thấp và các công trình dịch vụ tiện ích phục vụ công nhân lao động trong các khu công nghiệp.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai dự án, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình kiến trúc thuộc dự án theo quy hoạch.



Hình 17: Khu nhà ở xã hội Thành Thắng

b, Khu tái định cư Bảo Vinh



Hình 18: Khu nhà ở xã hội Thành Thắng

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

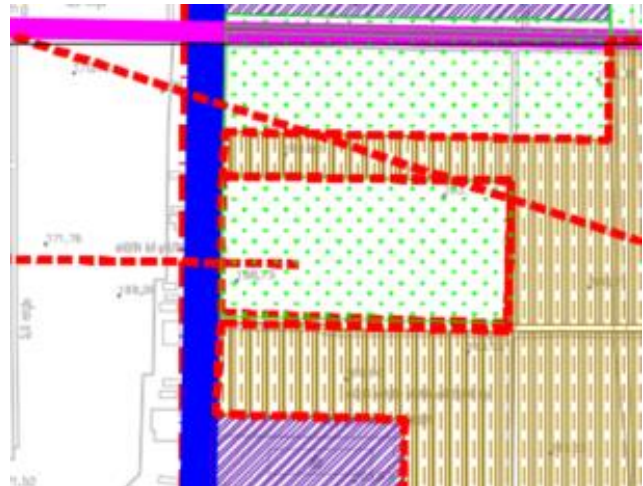
- Phía Bắc: Giáp khu nhà vườn; Phía Đông: Giáp khu nhà vườn; Phía Tây: Giáp rừng cao su; Phía Nam: Giáp khu nhà vườn
- Quy mô diện tích: 25.6718 ha; Quy mô dân số: 3.600 người.

c, Khu đất y tế phường Bảo Vinh

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phía Bắc: Giáp khu trồng cây lâu năm
- Phía Đông: Giáp dự án khu đô thị TNR Long Khánh
- Phía Tây: Giáp đường Lê A
- Phía Nam: Giáp dự án khu đô thị TNR Long Khánh.

Quy mô diện tích: 1.12ha



Hình 19: Khu đất y tế phường Bảo Vinh

d, Khu dân cư Bảo Vinh (Khu đô thị TNR Long Khánh)

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phía Bắc: Giáp khu công nghiệp Suối Tre
- Phía Đông: Giáp khu nhà vườn
- Phía Tây: Giáp đường Lê A và dự án khu y tế phường Bảo Vinh
- Phía Nam: Giáp khu nhà vườn

Quy mô, diện tích quy hoạch:

Quy mô diện tích: 21ha



Hình 20: Khu dân cư Bảo Vinh

e, QHCT TL 1/500 Làng văn hóa đồng bào dân tộc Châu Ro

Vị trí: Ấp Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh.

Quy mô diện tích: 12.16ha



Hình 21: Làng văn hóa đồng bào dân tộc Châu Ro

2.8 Đánh giá tổng hợp khu vực lập quy hoạch

a) Thuận lợi:

- Phường Bảo Vinh nằm gần các tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 1A và các tuyến đường liên tỉnh. Điều này tạo điều kiện thuận lợi để kết nối với các khu vực kinh tế khác trong tỉnh và vùng Đông Nam Bộ.

- Khí hậu ôn hòa, ít thiên tai; địa hình thuận lợi;

- Khu vực có điều kiện tự nhiên phong phú, thích hợp phát triển các dự án đô thị sinh thái, du lịch và dân cư chất lượng cao.

- Cơ sở hạ tầng cơ bản như điện, nước, hệ thống giao thông nội phường, tạo tiền đề tốt cho việc phát triển quy hoạch.

b) Khó khăn:

- Thu hút đầu tư hạn chế. Áp lực cạnh tranh lớn từ các khu vực lân cận.

- Hạ tầng chưa đồng bộ, một số khu vực còn thiếu các công trình công cộng, đường giao thông chưa đạt chuẩn hoặc chưa được kết nối liên hoàn.

- Chưa khai thác hiệu quả tiềm năng, thế mạnh của địa phương.

- Dân cư hiện hữu phân bố rải rác, nằm xen kẽ giữa nhà ở và đồng ruộng mặt nước, chưa được quản lý đồng bộ.

c) Cơ hội:

- Đồng Nai là khu vực ưu tiên trong chiến lược phát triển vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Chính quyền địa phương cũng đang đẩy mạnh quy hoạch đô thị hóa tại Long Khánh.

- Sự phát triển của thành phố Long Khánh có thể thu hút các nhà đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, công nghiệp nhẹ, và dịch vụ.

- Tận dụng lợi thế hạ tầng giao thông quốc gia vùng.

- Phát huy nội lực kiến tạo đô thị sinh thái đặc trưng. Xu hướng phát triển đô thị sinh thái và thông minh là cơ hội để Bảo Vinh xây dựng các phân khu đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế, tạo điểm nhấn trong khu vực.

d) Thách thức:

- Quy hoạch cần chú trọng đến đảm bảo cân bằng sinh thái, cân đối giữa không gian tiện ích cây xanh và nguồn nước tự nhiên.

- Cạnh tranh phát triển với các phường khác trong thành phố hoặc khu vực lân cận có thể ảnh hưởng đến thu hút đầu tư và ưu tiên phát triển.

- Huy động vốn đầu tư lớn để phát triển đô thị và hạ tầng.

- Bảo tồn bản sắc địa phương.

2.9 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết

1. Về sử dụng đất

Xây dựng công trình thương mại dịch vụ có sức cạnh tranh cao: Khu vực giao giữa các trục đường chính là tỉnh lộ ĐT772 là khu vực có vị trí rất tốt về mặt kết nối giao thông, tại đây xây dựng công trình thương mại dịch vụ phát huy vị trí thuận lợi.

Xây dựng khu dân cư nhà vườn sẽ trở thành hình mẫu cho mô hình đô thị nông nghiệp mới :Xây dựng khu dân cư đô thị mới đón đầu nhu cầu mới về nhà ở đô thị mang tính chất nông nghiệp mới, phù hợp với định hướng chú trọng phát triển nông nghiệp mới hiện đại của thành phố Long Khánh.

2. Về bố trí không gian kiến trúc cảnh quan :

Xây dựng không gian mở cho cư dân và trở thành điểm nhấn: Xây dựng trung tâm thương mại tạo cho người dân cảm giác thuận tiện và thoải mái nhất thúc đẩy kinh tế thành phố Long Khánh phát triển

Xây dựng khu du lịch sinh thái, khu nhà vườn :Xây dựng khu du lịch sinh thái khu nhà vườn tạo cho khách tham quan có cơ hội khám phá, trải nghiệm và nghỉ dưỡng,... trở thành nơi đưa về đẹp của Long Khánh đi xa hơn.

3. Về hạ tầng kỹ thuật :

Xây dựng tuyến đường trục trung tâm xứng tầm là cửa ngõ mới của thành phố Long Khánh: Tuyến đường trục trung tâm Thành phố sẽ trở thành cửa ngõ mới của Thành phố Long Khánh. Quy hoạch tuyến đường với chức năng giao thông và cảnh quan xứng tầm với vai trò là cửa ngõ mới của Thành phố.

Tăng cường liên kết giao thông giữa phường Bảo Vinh và các phường khác: Bố trí trung tâm giao thông tại trung tâm khu quy hoạch để tăng cường liên kết Đông Tây, mở rộng phạm vi hoạt động của cư dân Thành phố.

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật xứng tầm với khu vực trung tâm mới của đô thị loại I trong tương lai: Cần định hướng hệ thống hạ tầng xứng tầm với vai trò và vị trí của khu vực, trong đó ngoài việc xây mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn định hướng cải tạo hệ thống hạ tầng hiện có, như di chuyển một số hạ tầng đường điện hiện có, hạ ngầm các tuyến đường điện và quy hoạch hành lang, quỹ đất cho việc di chuyển.

III. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

3.1 Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hoá tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các định hướng phát triển đô thị,... theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh được duyệt.
- Quy định tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao,...).
- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn. Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư vào nguồn lực thực hiện.
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan, khu trung tâm,... làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết dự án đầu tư trong khu vực.
- Đề xuất quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu, kiến trúc, các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, làm cơ sở để các cấp chính quyền địa phương và cơ quan quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3.2 Tính chất, chức năng đô thị

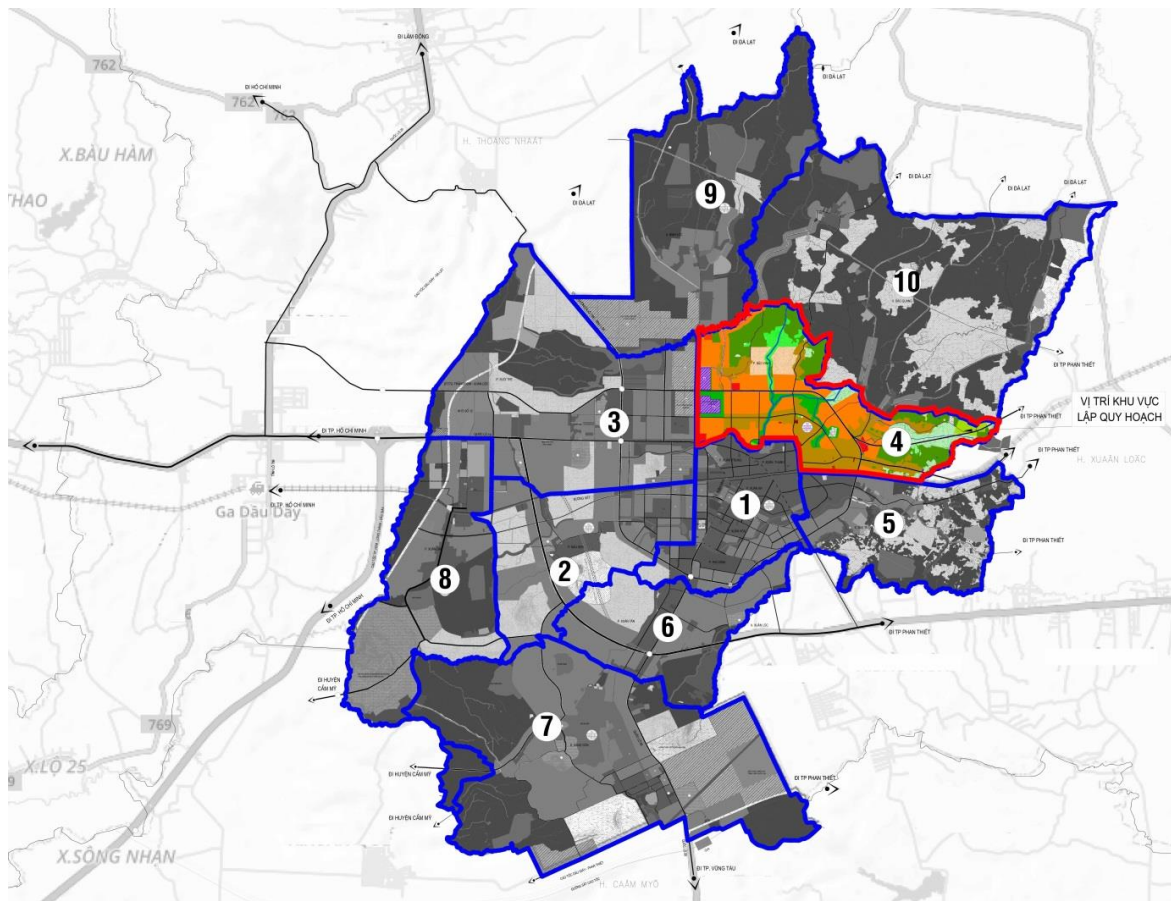
- Là khu vực có chức năng sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, thương mại dịch vụ, dân cư, xây dựng trọng điểm nông nghiệp giúp phát triển ngành kinh tế nông nghiệp địa phương.
- Là khu dân cư tập trung hiện hữu định hướng cải tạo chỉnh trang, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của phường Bảo Vinh; bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.
- Là khu vực phát triển dân cư mật độ thấp, thấp tầng, nhiều cây xanh đáp ứng nhu cầu nhà ở của đô thị.

3.3 Các nội dung được xác định trong đồ án Quy hoạch chung thành phố Long Khánh

Phân khu 4 thuộc phường Bảo Vinh nằm trong tổng thể khu vực có định hướng xây dựng trọng điểm đô thị nông nghiệp gồm Bình Lộc, Bảo Vinh, Bảo Quang, Bàu Trâm. Bố trí các chức năng sản xuất, du lịch nông nghiệp trong khu vực đất nông nghiệp. Tăng cường liên kết trọng điểm đô thị nông nghiệp với khu vực sản xuất và tăng cường liên kết với đô thị trung tâm để hợp tác phát triển.

Khu vực phía Tây phường Bảo Vinh, là khu vực tiếp giáp với khu công nghiệp, một phần đã được phát triển khu nhà ở công nhân, tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng và nhà ở đáp ứng nhu cầu trong tương lai. Khu vực ở phía Đông phường Bảo Vinh và xã Bàu Trâm, hạ tầng giao thông nông thôn mới đã được xây dựng. Khu vực trung tâm xã khá đông đúc, còn phần lớn là nhà ở kết hợp vườn cây ăn trái, tạo cảnh quan

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



Hình 22: Khu vực phân khu 4 trong QHC thành phố Long Khánh

Khu vực phía Tây phường Bảo Vinh, là khu vực tiếp giáp với khu công nghiệp, một phần đã được phát triển khu nhà ở công nhân, tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng và nhà ở đáp ứng nhu cầu trong tương lai. Khu vực ở phía Đông phường Bảo Vinh và xã Bàu Trâm, hạ tầng giao thông nông thôn mới đã được xây dựng. Khu vực trung tâm xã khá đông đúc, còn phần lớn là nhà ở kết hợp vườn cây ăn trái, tạo cảnh quan gần gũi với thiên nhiên đặc trưng của Thành phố Long Khánh. Tại khu vực này, để bảo tồn cảnh quan đặc trưng vốn có, không phát triển các dự án có mật độ cao, cho phép phát triển nhà ở với mật độ thấp, nhiều cây xanh. Từng bước nâng cấp mở rộng đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, cải thiện môi trường sống cho khu dân cư hiện trạng.

Quy mô dân số dự báo: khoảng 23.120 người (năm 2030) và khoảng 27.000 người (năm 2040).

Định hướng thành phố Long Khánh trở thành đô thị loại II vào năm 2030 hoặc có thể sớm hơn vào năm 2025 khi đáp ứng đủ tiêu chuẩn quy định, theo đó đối với

khu vực phường Bảo Vinh cần đáp ứng tiêu chí phường của thành phố loại II và cũng cần lưu ý bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để toàn thành phố đạt tiêu chí loại II, trong đó có các công trình hạ tầng cấp đô thị tại các quy hoạch phân khu.

(Theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13; Nghị Quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13).

3.4 Dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

3.4.1. Dự báo về dân số

- Dân số hiện trạng (2024): khoảng 22.343 người (theo số liệu do Công an TP. Long Khánh cung cấp).

- Quy mô dân số Phân khu 4 phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050:

- + Quy mô dân số Phân khu 4 đến năm 2030 khoảng 23.120 người;
- + Quy mô dân số Phân khu 4 đến năm 2040 khoảng 27.000 người.

3.4.2. Quy mô đất đai

- Dự báo quy mô đất xây dựng khoảng 900 – 1.100 ha.

3.4.3. Dự báo về nhu cầu đất xây dựng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

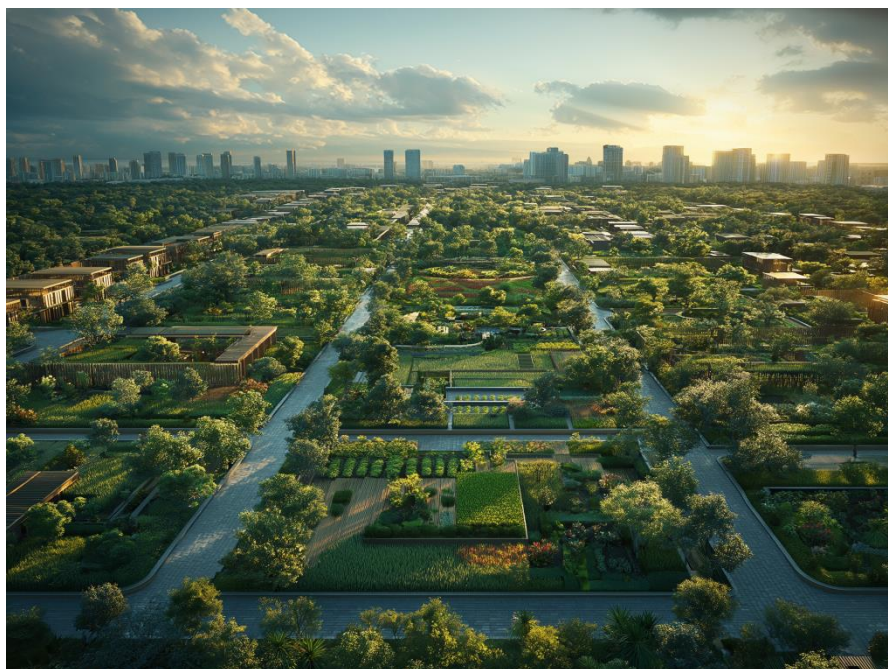
Căn cứ theo Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, nhu cầu đất xây dựng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được tính toán trên cơ sở các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến như sau

Bảng 4: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

STT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu	Ghi chú
1	Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng		
1.1	Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	Theo QHC	
1.2	Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$	Theo QCVN 01:2021/BXD
2	Chỉ tiêu đất công cộng		
2.1	Giáo dục		QCXDVN 01:2021
-	Trường mẫu giáo	50 chỗ/1.000 người $\geq 12\text{m}^2/\text{cháu}$	
-	Trường tiểu học	65 chỗ/1.000 người $\geq 10\text{m}^2/\text{cháu}$	
-	Trường THCS	55 chỗ/1.000 người $\geq 10\text{m}^2/\text{cháu}$	
2.2	Y tế	$\geq 500\text{m}^2/\text{trạm}$	
2.3	Sân luyện tập	$\geq 0,5\text{m}^2/\text{người}$	
2.4	Chợ	$\geq 2.000\text{m}^2/\text{công trình}$	
3	Chỉ tiêu bãi đỗ xe	$\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$	
4	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Giao thông		Theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan
	- Tỷ lệ đất giao thông	$\geq 18 \%$	
	- Mật độ đường giao thông	10-13,3 km/km ²	
4.2	Cấp nước		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	120- 150 lít/người.ngđ	
	- Nước công cộng, dịch vụ	10- 15 %Qsh hoặc $\geq 2 \text{ lít/m}^2.\text{sản}$	
	- Công nghiệp	20- 30 m ³ /ha.ngđ	
4.3	Cấp điện		
	Sinh hoạt	500W/người	
	Công cộng-Dịch vụ	0,02-0,03 kW/m ² sản hoặc 30-40% sinh hoạt	
	Công nghiệp	160-350 kW/ha	
4.4	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường		
	Thoát nước thải.	$\geq 80 \%$ Σ nước cấp	
	Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	1,0 kg/người/ngày	
4.5	Hạ tầng viễn thông thụ động		
	Hạ tầng mạng thông tin di động	1 máy/2 người	
	Mạng cáp quang (Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang)	100%	

IV. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

4.1 Quan điểm và nguyên tắc chung



Hình 23: Hình minh họa phân khu

1. Tuân thủ nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt;
2. Phường Bảo Vinh (phân khu 4) hướng tới là một đô thị sinh thái kết hợp khu du lịch nghỉ dưỡng nhà vườn, là điểm đến hấp dẫn cho cả cư dân địa phương và du khách trong nước và quốc tế.
3. Với không gian sống xanh, trải nghiệm thiên nhiên đặc sắc và sự hài hòa giữa phát triển kinh tế, xã hội và môi trường, khu vực sẽ mang lại giá trị bền vững lâu dài.
4. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp , nông nghiệp công nghệ cao, thương mại dịch vụ, bên cạnh vẫn bảo tồn thiên nhiên phía Đông để tổ chức du lịch sinh thái, phát huy giá trị nhà vườn cây ăn trái.
5. Sử dụng hệ thống không gian mở làm khung định dạng, xác định ranh giới cho các không gian xây dựng và duy trì khả năng thẩm thấu nước tại khu vực phát triển đô thị, đảm bảo thủy lợi cho các hoạt động nông nghiệp;
6. Phát huy các giá trị hiện có tại các khu vực, hạn chế phá vỡ các cấu trúc hiện trạng, giữ lại cải tạo nâng cấp, kết hợp hợp lý giữa cấu trúc tập dân cư hiện trạng và dân cư phát triển mới để đảm bảo sự phát triển hài hòa, cân bằng và hiệu quả.

Giải pháp quy hoạch cần ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, tạo điều kiện để người dân phát triển kinh tế dịch vụ và

sản xuất sạch, từ đó tăng thu nhập đồng thời tạo nên sự phong phú, đa dạng trong các loại hình dịch vụ du lịch cộng đồng;

7. Tổ chức mạng lưới công viên, vườn hoa, các sân chơi công cộng trong các khu dân cư và các tuyến không gian đi bộ tạo dựng không gian xanh mở đa dạng, đáp ứng tốt nhu cầu của người dân đến sử dụng các dịch vụ trong khu vực, nhấn mạnh giá trị của các không gian cảnh quan sinh thái;
8. Quy hoạch, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là về giao thông và thoát nước khu vực và các dự án liên quan trong khu vực.

4.2 Tổ chức không gian tổng thể

4.2.1. Chiến lược thiết kế



01

Phân khu chức năng
Functional zoning



02

Kiến tạo mạng lưới kết nối
Create the connection network



03

Xây dựng môi trường thân thiện
Create the friendly environment



04

Kết nối cộng đồng
Community linkage

1. Phân khu chức năng – Functional zoning.

Phân khu chức năng thông minh với sự liên kết chặt chẽ các chức năng, đảm bảo sự vận hành liên hoàn và xuyên suốt trong tổng thể đô thị và là cơ sở kết nối ngoại vi.

Phát huy những thế mạnh của khu vực: nông sản (vườn cây ăn trái) và vị trí chiến lược các điểm giao thông quan trọng để phân khu chức năng hợp lý.

2. Kiến tạo mạng lưới kết nối – Create the connection network.

Xây dựng hệ thống kết nối nội bộ chặt chẽ, đồng thời kết nối khu vực qua những tuyến giao thông trọng điểm.

- Xây dựng hệ thống kết nối giao thông công cộng tiên tiến, thân thiện với môi trường, kết nối với khu vực trung tâm thành phố phía Nam và các khu vực lân cận, nhằm thu hút du khách và cư dân mới.
- Kết nối nội bộ: phát triển hệ thống giao thông hiệu quả kết nối các khu vực nhóm ở với nhau và liên kết các khu vực phát triển du lịch miệt vườn.
- Hình thành các mạng lưới xanh kết nối các nhóm nhà ở với nhau. Hành lang sinh thái, công viên, sinh thái nông nghiệp kết nối liền mạch, tạo thành một mạng lưới kết nối.

3. Xây dựng môi trường thân thiện – Create the friendly environment.

Kiến tạo môi trường sống, học tập, làm việc kiểu mẫu, gắn liền với tính chất sinh thái.

Nâng cấp hệ thống cây xanh mặt nước, cải thiện chất lượng cảnh quan và môi trường sinh thái, tạo không gian kết nối cho các hoạt động cộng đồng, bảo vệ tính liên tục của hệ sinh thái tự nhiên.

Phát triển công nghiệp, giao thông, nông nghiệp theo hướng sử dụng công nghệ cao, năng lượng sạch và tái tạo.

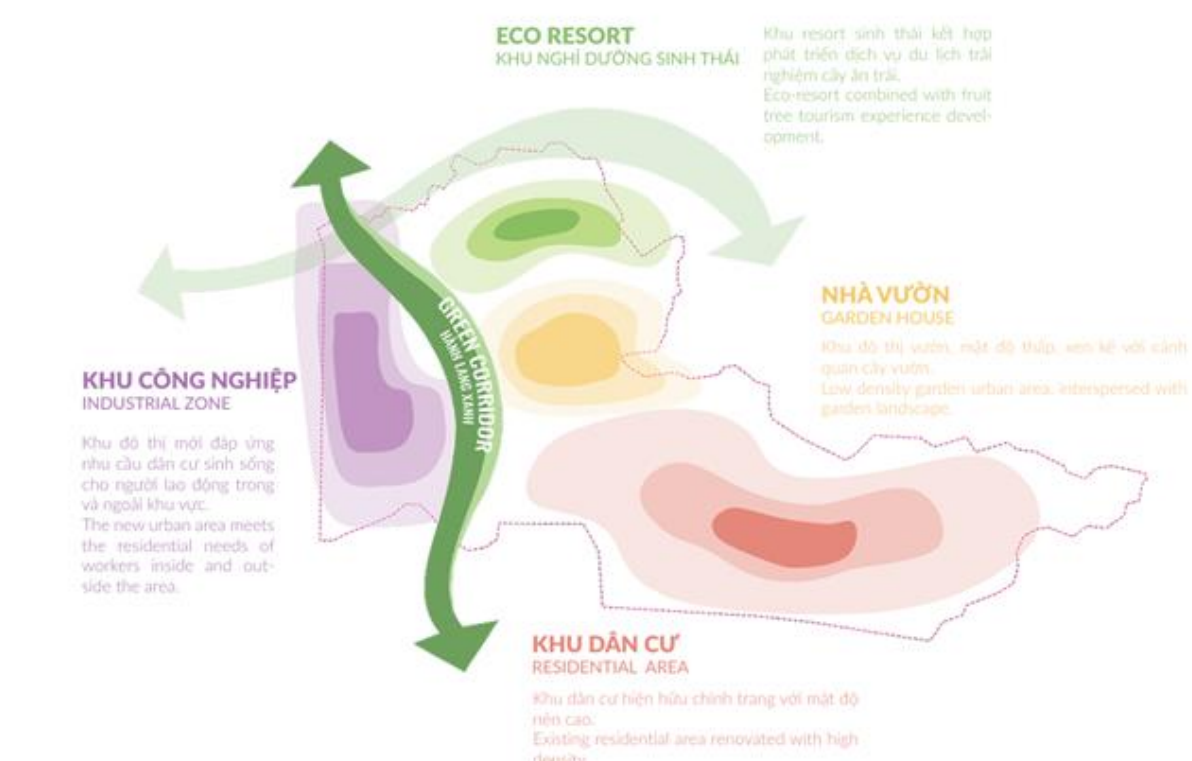
4. Kết nối cộng đồng - Community linkage

Ưu tiên các không gian công cộng, ưu tiên các mối liên kết nhằm tăng tính giao lưu, kết nối cộng đồng.

Bổ sung các không gian công cộng, các công trình hạ tầng xã hội trong các nhóm ở, nhằm đảm bảo đáp ứng được nhu cầu của người dân địa phương và khách du lịch.

Tổ chức hệ thống không gian mở gồm các chuỗi không gian quảng trường, công viên vườn hoa kết nối với các sân chơi công cộng, đường nội bộ trong các lõi ô phố để tạo thành chuỗi không gian mở, kết nối cộng đồng.

4.2.2. Ý tưởng tổ chức không gian



Hình 24: Ý tưởng tổ chức không gian

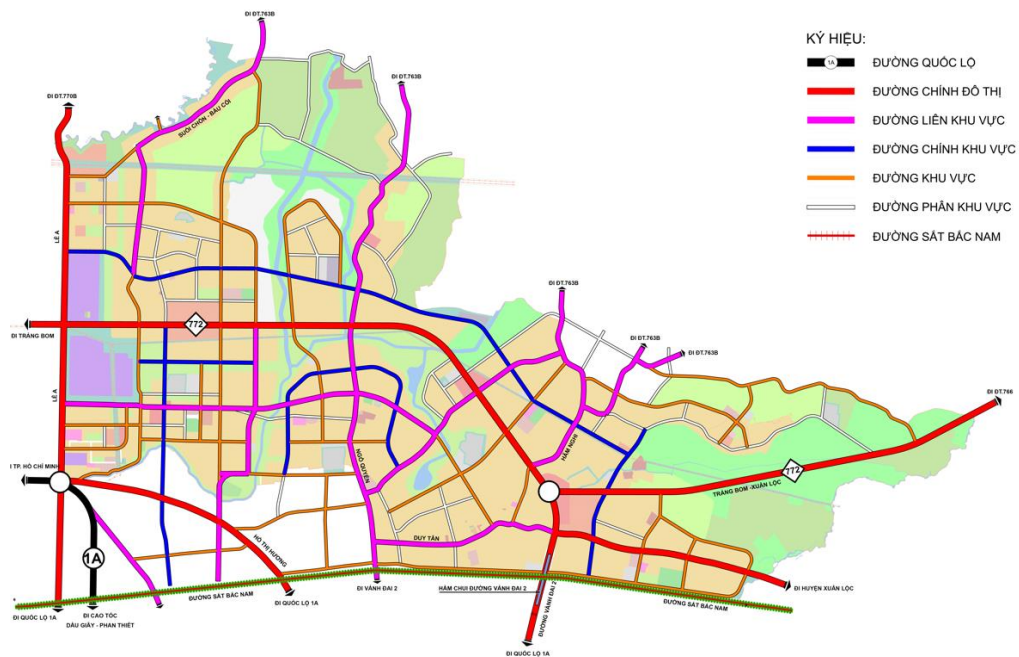
Dựa theo hình thái đô thị, điều kiện tự nhiên và tiềm năng của mỗi khu vực trên địa bàn phường Bảo Vinh, có thể chia thành các khu vực như sau:

- 1- Khu dân cư trung tâm: Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang với mật độ cao.
- 2- Khu công nghiệp phía Tây: Khu đô thị mới gắn liền với khu công nghiệp, đáp ứng nhu cầu dân cư sinh sống cho người lao động trong và ngoài khu vực.
- 3- Khu nhà vườn: Phát triển dạng đô thị sinh thái, khu đô thị vườn, mật độ thấp, đan xen cảnh quan vườn cây ăn trái.
- 4- Khu phía Bắc: Khu resort sinh thái, kết hợp phát triển dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm, du lịch miệt vườn.

4.2.3. Định hướng phát triển không gian

a, Hệ thống giao thông chính kết nối khu vực

Không gian đô thị được hình thành dựa trên các yếu tố: hiện trạng phân bố dân cư, điều kiện địa hình, thổ nhưỡng, khí hậu, tiềm năng và định hướng phát triển kinh tế. Định hướng phát triển không gian đô thị trong tương lai cần phát huy các giá trị hiện hữu, đồng thời phù hợp với định hướng phát triển kinh tế, xã hội trong giai đoạn phát triển mới. Bảo Vinh là khu vực tập trung đông dân của thành phố, các điểm dân cư tập trung ven các trục giao thông. Tận dụng giao thông đường đối ngoại để phát triển giao thương cũng như là động lực phát triển đô thị.

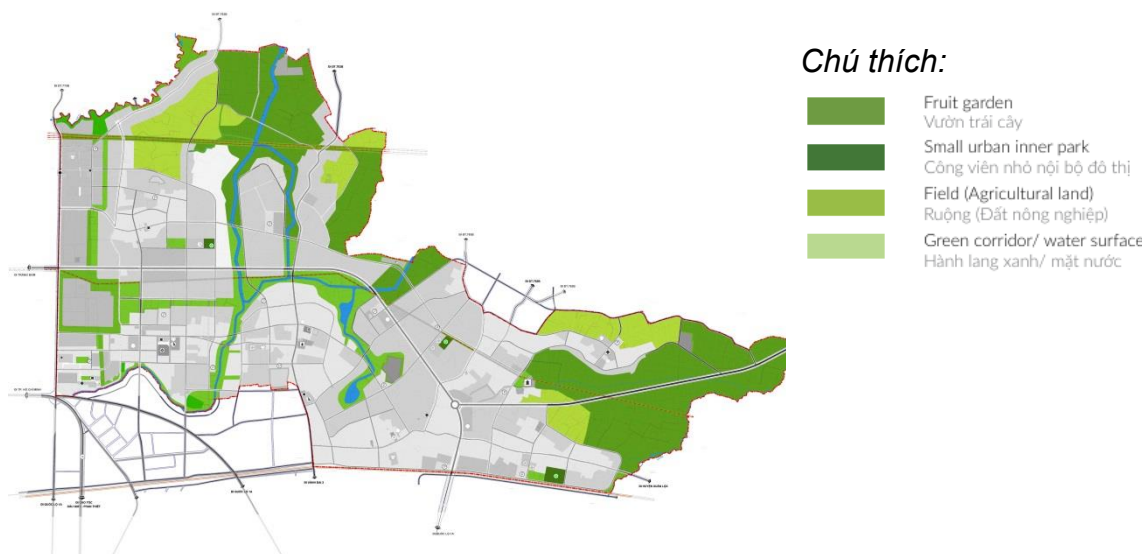


Hình 25: Hệ thống giao thông khu vực

Khu vực có tuyến đường tỉnh DT 772 (Trảng Bom – Xuân Lộc) và vành đai 2 đi qua, chia Bảo Vinh thành 2 khu vực Bắc và Nam. Vì thế, mỗi khu vực này cần có các tiện ích đầy đủ để người dân hạn chế phải vượt qua tuyến giao thông chính liên vùng.

b, Hệ thống cảnh quan

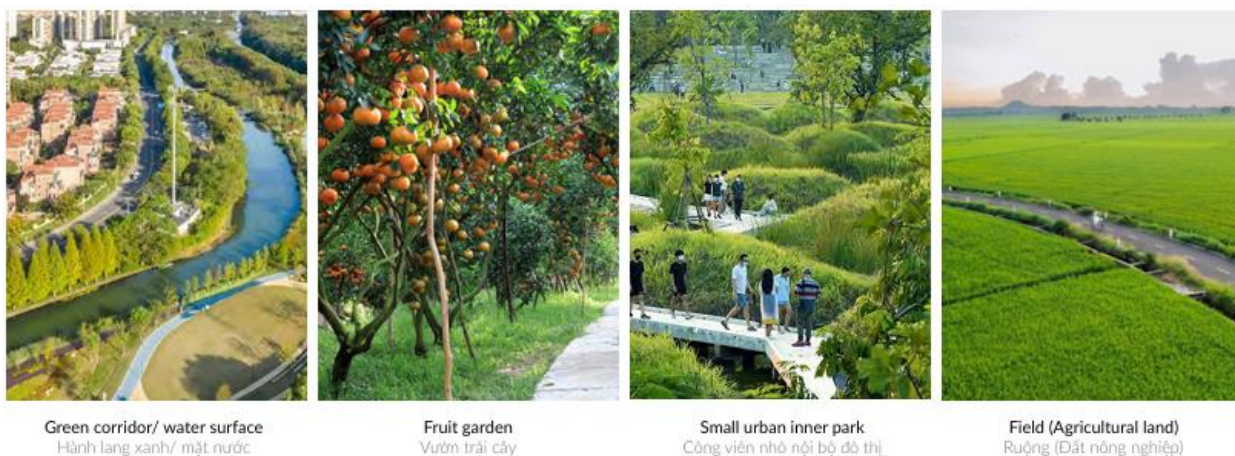
Hệ thống cảnh quan với các không gian chức năng được liên kết chặt chẽ với nhau, tạo thành một chuỗi liên hoàn, đảm bảo chỉ tiêu xanh của cho đô thị.



Hình 26: Hệ thống không gian mở công cộng và cảnh quan sinh thái

Các không gian xanh được phân cấp từ công viên đô thị cho đến công viên đơn vị ở, các không gian cây xanh công cộng ven mặt nước hoặc gần với không gian sản xuất nông nghiệp. Các không gian sinh thái này cần được thiết kế chi tiết theo hướng là không gian giao lưu công cộng, phục vụ thuận tiện cho người dân.

Ưu tiên khai thác các không gian ven sông làm các tuyến đi xe đạp/ đi bộ cho người dân.



Hình 27: Hệ thống cảnh quan

Tổ chức mạng lưới công viên, vườn hoa, các sân chơi công cộng trong các khu dân cư và các tuyến không gian đi bộ tạo dựng không gian xanh mở đa dạng, đáp ứng tốt nhu cầu của người dân



Hình 28: Minh họa tổ chức không gian công cộng đô thị

Các vùng sản xuất nông nghiệp: Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất sạch, khuyến khích kết hợp hoạt động sản xuất với các dịch vụ sinh thái. Cần đảm bảo duy trì các quỹ đất nông nghiệp đã được xác định giữ lại canh tác và đảm bảo thủy lợi, thoát nước, ổn định sản xuất trong quá trình đô thị hóa.

Hình 29: Đan xen các hoạt động du lịch sinh thái, dịch vụ gắn với không gian sản xuất nông nghiệp



Tổ chức một số tuyến đường đi xe đạp, các điểm nghỉ, dừng chân, cắm trại đan xen trên đồng ruộng hoặc tại điểm tiếp giáp giữa khu dân cư và đồng ruộng. Việc tổ chức và khai thác các không gian và tiện ích công cộng đan xen trong không gian sinh thái nông nghiệp sẽ có thể tạo ra các không gian vui chơi, giải trí đa dạng, hấp dẫn hơn rất nhiều và với mức đầu tư thấp hơn so với đầu tư công viên đô thị.



Hình 30: Đan xen các tiện ích công cộng vào trong không gian sản xuất nông nghiệp

c, Hệ thống công trình công cộng

Các công trình công cộng được quy hoạch phù hợp với Quy chuẩn về Quy hoạch Xây dựng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu theo quy mô dân số dự báo cho khu vực lập quy hoạch. Các công trình dịch vụ đô thị và dịch vụ công cộng được quy hoạch tạo thành không gian công cộng trong lõi các đơn vị ở.

Hệ thống công trình công cộng được quy hoạch phân cấp với 2 nhóm chính:

- Công trình công cộng cấp đô thị: Các công trình phục vụ chung toàn khu vực, bao gồm trường THPT, công viên đô thị,... được bố trí theo trục chính đô thị.
- Công trình công cộng cấp đơn vị ở: Tổ chức phân tán theo các đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ 500m, thuận tiện cho việc tiếp cận bằng xe đạp và đi bộ.
- Các giải pháp cho các công trình công cộng trong khu dân cư:
 - + *Cải tạo, nâng cấp các công trình công cộng hiện trạng.*
 - + *Bổ sung mới một số công trình công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở, phù hợp với quy mô dân số quy hoạch tại các vị trí phù hợp, đáp ứng nhu cầu, bán kính phục vụ của người dân.*



Hình 31: Hệ thống công trình công cộng

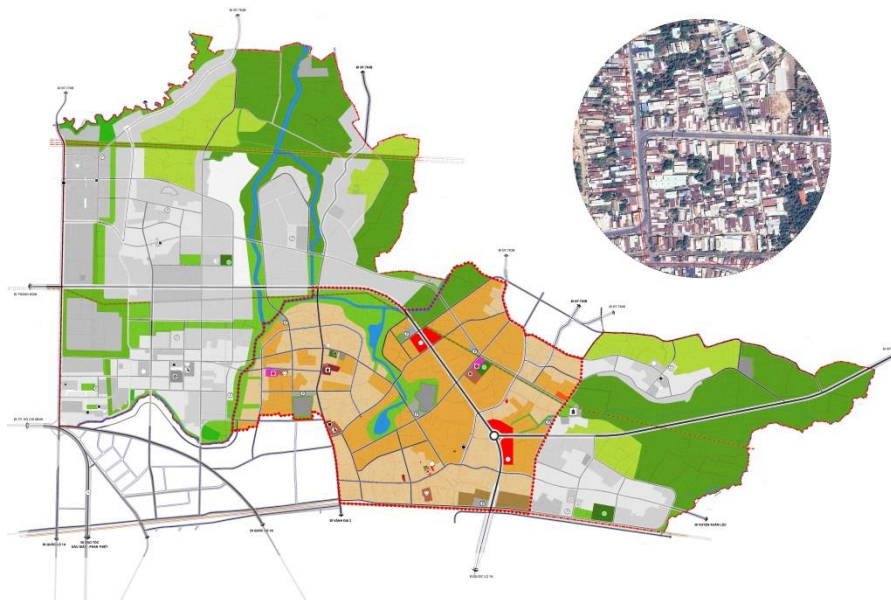
Tổ chức không gian các công trình công cộng này cũng cần lưu ý đảm bảo: Thiết kế khoảng lùi và vỉa hè mở rộng tạo không gian thông thoáng phía trước các công trình công cộng; Tổ chức vịnh dừng xe và tổ chức các hướng tiếp cận thuận lợi vào công trình công cộng, phù hợp với tính chất và chức năng của từng công trình. Bố

cực công trình có cạnh dài quay hướng Bắc và hướng Nam, hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào không gian sử dụng trong công trình.

4.3 Định hướng cụ thể các không gian đặc trưng

a) Khu dân cư hiện hữu trung tâm.

Hình 32: Khu vực dân cư hiện hữu trung tâm



Với tiêu chí hạn chế tác động khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang mở rộng các tuyến giao thông trong khu dân cư và bổ sung cây xanh, trang trí mặt tiền nhà cho các nhà dân hiện hữu trong khu vực dự án.



Hình 33: Chỉnh trang tuyến phố trong khu vực

Bên cạnh các khu vực dân cư hiện hữu chỉnh trang, bổ sung xen cấy thêm các khu vực đô thị mới trên các khu đất trống trong các cụm dân cư. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội → nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân. Tại các nút giao hoặc ven không gian cây xanh công cộng, trên các trục đường chính, tạo các khoảng trống lớn nhỏ đa dạng, mở rộng một số vỉa hè, lòng đường làm không gian mở và bãi đỗ xe.

Các khu vực dân cư thừa thớt định hướng tái định cư tập trung để ưu tiên quỹ đất phát triển khu đô thị mới, các khu vực công cộng đô thị, khu thương mại dịch vụ.



Đô thị hiện hữu – xen cấy



Đô thị mới trong khu vực hiện hữu

Hình 34: Giải pháp quy hoạch khu dân cư hiện hữu

Bố trí các sân chơi công cộng phục vụ các nhóm nhà ở trên các quỹ đất trống, đất nông nghiệp quy mô nhỏ đan xen trong khu dân cư. Các sân chơi này cần được tổ chức có ít nhất một phía tiếp giáp với công trình xây dựng hoặc đường đi bộ (không phải là đường dành cho giao thông cơ giới). Sân chơi tổ chức dạng sân lát và trồng cây bóng mát – không sử dụng hoặc hạn chế quy mô các ô cỏ hoặc bồn hoa trang trí ở mức tối thiểu, bố trí ghế ngồi và một số tiện ích công cộng (trò chơi, thiết bị thể thao...).



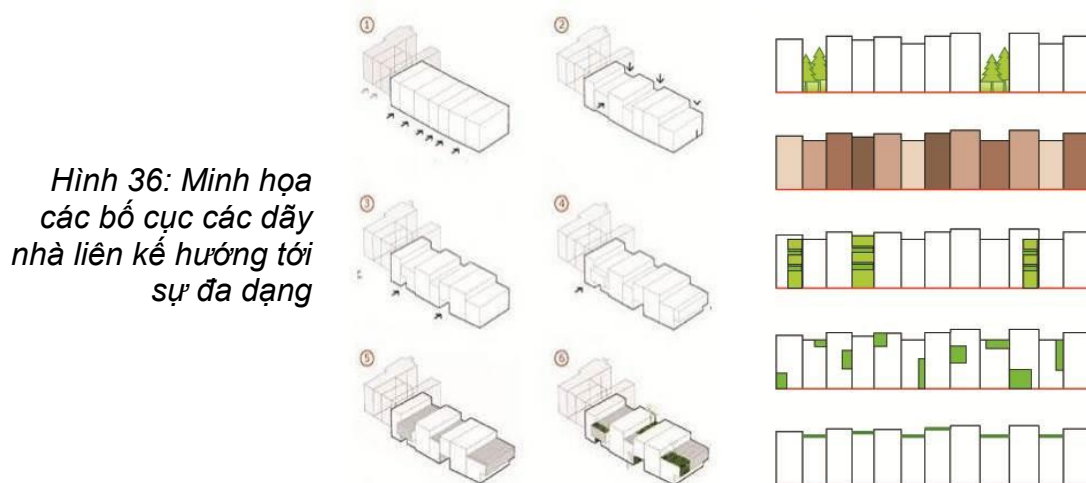
Hình 35: Minh họa sử dụng không gian cộng cộng giáp các công trình dịch vụ và nhà ở

- **Giải pháp bố cục công trình:**

Khuyến khích kết hợp nhiều lô đất để xây dựng công trình có khối tích lớn hơn nhà hàng, thương mại dịch vụ,..) đan xen với các dãy phố liền kề để tạo ra cấu trúc đô thị đa dạng, gắn với những không gian đóng mở.

Hình thức xây dựng của các dãy công trình liên kế có thể đa dạng, tùy theo nhu cầu của chủ sử dụng, nhưng cần tuân thủ các quy định về mật độ xây dựng và tầng cao tối đa cho phép, cũng như các quy định về khoảng lùi xây dựng công trình có liên quan. Việc tạo ra không gian đô thị sầm uất, đa dạng là rất cần thiết, để tạo thuận lợi cho việc tổ chức các dịch vụ đô thị.

Đối với các công trình điểm nhấn, công trình xây dựng cần có khoảng lùi để tạo tầm nhìn đến công trình.



- **Các khu dân cư hiện hữu đan xen các quỹ đất dự trữ phát triển mới các chức năng đô thị**

- Các khu dân cư hiện hữu đan xen đất canh tác nông nghiệp quy mô nhỏ có cấu trúc chủ yếu là nhà vườn mật độ thấp, cần cải tạo, nâng cao chất lượng môi trường sống và giá trị cảnh quan. Có thể nâng mật độ xây dựng và nâng tầng cao xây dựng theo nhu cầu và khả năng thực tế, nhưng phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng cũng như các quy định cụ thể của đồ án về mật độ xây dựng tối đa, tầng cao xây dựng tối đa và khoảng lùi xây dựng công trình.

- Nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng, đặc biệt cần bổ sung và nâng cấp các tuyến đường kết nối.

- Một số quỹ đất nông nghiệp đan xen giữa các cụm dân cư đã được quy hoạch có thể tiếp tục canh tác hoặc chuyển đổi chức năng khi có nhu cầu, trong đó cần ưu tiên tổ chức đường giao thông kết hợp thoát nước, sân chơi công cộng và đường đi xe đạp.

- Khu vực làng xóm mật độ thấp tạo cảm giác thân thiện, an toàn, cùng với hệ thống không gian mở đan xen giúp môi trường sống thoáng đãng → thuận lợi cho phát triển các hoạt động cộng đồng và du lịch sinh thái gắn với không gian sản xuất nông nghiệp.

- Giải pháp kiến trúc công trình cần lưu ý kết nối, chuyển tiếp hài hòa giữa các công trình xây dựng mới với các khu vực xây dựng công trình hiện hữu, cần chú ý kết hợp giữa hướng bố cục công trình và các khoảng lùi, không gian đóng mở hợp lý để tạo ra nhịp điệu không gian, hình thành nên các cụm không gian trung tâm trong mỗi khu dân cư hiện hữu (đan xen các quỹ đất xây dựng mới).

Chú thích:



Công trình xây dựng trên quỹ đất xây dựng mới, đan xen trong khu vực hiện trạng cải tạo.



Công trình xây dựng trên quỹ đất hiện trạng cải tạo, nâng cấp.

Hình 37: Sơ đồ minh họa tổ chức không gian khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang, đan xen các quỹ đất phát triển mới



b) Đô thị sinh thái



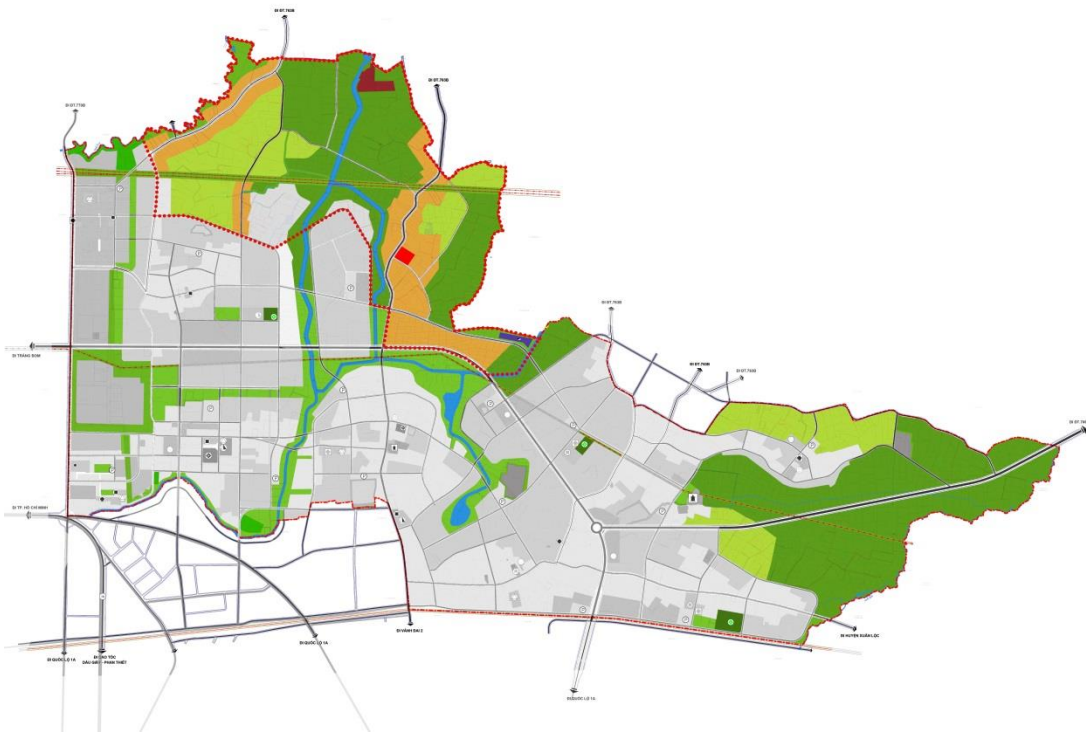
Hình 38: Sơ đồ khu đô thị sinh thái

- Phát triển khu đô thị mới với yếu tố sinh thái được ưu tiên tối đa trong việc xây dựng đô thị, mang lại không gian sống, học tập và làm việc kết nối chặt chẽ với tự nhiên.
- Xây dựng các công trình HTKT và HTXH theo hướng thân thiện với tự nhiên.
- Hạn chế các tác động tiêu cực của quá trình đô thị hóa, thúc đẩy phát triển đô thị hướng tới bền vững.
- Sử dụng hệ thống sinh thái cảnh quan làm khung định dạng, xác định ranh giới cho các không gian xây dựng và duy trì khả năng thẩm thấu nước xuống đất, tại các khu vực đô thị.



Hình 39: Minh họa đô thị sinh thái

c) Du lịch vườn trái cây



Hình 40: Sơ đồ khu du lịch vườn trái cây

- Được ví như “thủ phủ trái cây” của vùng Đông Nam Bộ với nhiều loại trái cây nổi tiếng miền nhiệt đới, định hướng phát triển mô hình du lịch vườn, không chỉ làm đơn lẻ, các nhà vườn trong vùng cũng đã có sự liên kết với nhau, để tạo ra những sản phẩm du lịch tốt nhất, để thu hút du khách. Vừa bảo tồn, tôn tạo giá trị cây xanh cảnh quan vừa mang lại giá trị kinh tế cho người dân.

- Hình thành một đô thị sinh thái kết hợp khu du lịch nghỉ dưỡng nhà vườn, là điểm đến hấp dẫn cho cả cư dân địa phương và du khách trong nước, quốc tế. Với không gian sống xanh, trải nghiệm thiên nhiên đặc sắc và sự hài hòa giữa phát triển kinh tế, xã hội và môi trường, khu vực sẽ mang lại giá trị bền vững lâu dài.

- Tổ chức khu vực sinh thái nông nghiệp với các tuyến đường dạo, các điểm nghỉ, dừng chân, cắm trại đan xen trên đồng ruộng hoặc tại điểm tiếp giáp giữa khu dân cư và đồng ruộng.

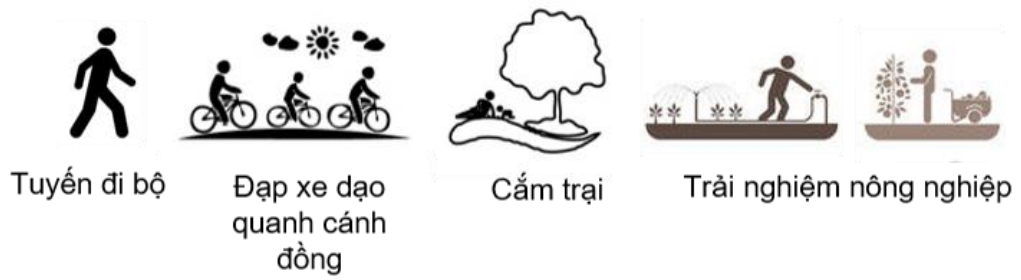


Khu vui chơi giải trí

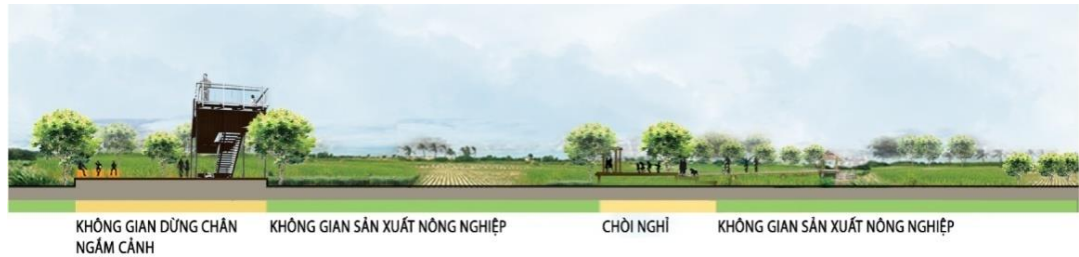
Đất làng xóm sinh thái mật độ thấp

Khu ở sinh thái kiểu nhà vườn

Hình 41: Hình minh họa khu du lịch vườn trái cây



Hình 42: Cấu trúc không gian mở và không gian xây dựng



Hình 43: Mặt cắt minh họa cảnh quan không gian nông nghiệp sinh thái

d) Đô thị công nghiệp



Hình 44: Sơ đồ khu đô thị công nghiệp

Định hướng hình thành, phát triển các khu đô thị mới đáp ứng nhu cầu dân cư cho người lao động khu công nghiệp trong phường Bảo Vinh và các khu vực lân cận. Cung cấp môi trường sinh sống, an cư cho người lao động với đầy đủ các tiện ích xã hội thiết yếu.



Hình 45: Hình minh họa khu đô thị công nghiệp

Đây là khu vực có cụm công nghiệp đan xen với khu đô thị -> tiềm năng khi đáp ứng các tiêu chí, điều kiện, chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ và các quy định pháp luật khác có liên quan; bảo đảm sử dụng nguồn lực đất đai tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất, gắn liền với bảo vệ môi trường.

4.4 Quy hoạch sử dụng đất

4.3.1 Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Bảng 5: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực thiết kế

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích lập quy hoạch	1.577,13	100,00	
I	Đất xây dựng	954,41	60,52	
1	Đất nhóm nhà ở	476,74	30,23	197 m ² /người
	+ <i>Hiện trạng (không bao gồm đất nông nghiệp nằm đan xen trong khu dân cư)</i>	154,81	9,82	
	+ <i>Quy hoạch</i>	321,93	20,41	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	18,70	1,19	
3	Đất dân cư làng xóm đan xen phát triển nông nghiệp	21,51	1,36	
4	Khu dịch vụ	10,86	0,69	
5	Đất y tế	3,55	0,23	
6	Đất văn hóa	0,39	0,02	
7	Đất thể dục thể thao	6,33	0,40	
8	Đất giáo dục	10,96	0,69	
-	Đất trường liên cấp	1,15	0,07	
-	Đất trường THCS, Tiểu học, Mầm non	9,81	0,62	
+	<i>Trường Mầm non</i>	4,11	0,26	30 m ² /học sinh
+	<i>Trường Tiểu học</i>	3,35	0,21	19 m ² /học sinh
+	<i>Trường THCS</i>	2,35	0,15	16 m ² /học sinh
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	40,39	2,56	
+	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</i>	6,37	0,40	
+	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở</i>	34,02	2,16	13 m ² /người
10	Đất cây xanh chuyên dụng	99,41	6,30	
11	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	0,42	0,03	
12	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	36,33	2,30	
13	Đất tôn giáo	6,36	0,40	
14	Đất an ninh	0,15	0,01	
15	Đất quốc phòng	0,18	0,01	
16	Đất bãi đỗ xe	11,32	0,72	
17	Đất giao thông	196,46	12,46	20,6 % diện tích đất xây dựng
18	Đất nghĩa trang	11,02	0,70	
II	Đất khác	622,72	39,48	
1	Đất sản xuất nông nghiệp (bao gồm cả đất nông nghiệp nằm trong các khu vực dân cư hiện hữu và làng xóm đan xen phát triển nông nghiệp)	560,13	35,52	
2	Đất dự trữ	26,04	1,65	
3	Sông, ngòi, kênh, rạch, suối	36,55	2,32	

4.3.2 Quy hoạch sử dụng đất theo các khu chức năng và hạ tầng xã hội

- Tổng diện tích đất xây dựng toàn khu là khoảng 954,41 ha – chiếm 60,52% diện tích khu vực lập quy hoạch. Trong đó:

+ Đất dân dụng là khoảng 712,69 ha – chỉ tiêu khoảng 264 m²/người; trong đó, đất đơn vị ở là khoảng 570,73 ha – chỉ tiêu khoảng 214 m²/người.

+ Đất ngoài dân dụng là khoảng 241,72 ha.

- Các chức năng sử dụng đất được quy hoạch như sau:

a) Quy hoạch các công trình dịch vụ - công cộng:

Hệ thống các công trình công cộng trong khu vực nghiên cứu gồm: 09 trường mầm non; 05 trường tiểu học; 02 trường THCS; 01 trường liên cấp; 04 chợ; 08 công trình y tế; 03 công trình văn hóa và 05 công trình thể dục thể thao.

Tổng diện tích đất công trình dịch vụ - công cộng là 32,09 ha, bao gồm:

+ Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị (dịch vụ, thương mại, v.v...) là khoảng 6,29 ha;

+ Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở là khoảng 25,80 – trung bình 9,6m²/người; bao gồm: đất y tế (khoảng 3,55 ha); đất giáo dục (trường THCS, Tiểu học, Mầm non và trường liên cấp – khoảng 10,96 ha); đất văn hóa (khoảng 0,39 ha); đất thể dục thể thao đơn vị ở (khoảng 6,33ha); đất dịch vụ trong đơn vị ở (khoảng 4,57ha).

Bên cạnh những công trình công cộng được xác định cụ thể trong đồ án, khuyến khích phát triển thêm các công trình giáo dục, y tế, thương mại trong khu đa chức năng, theo hình thức xã hội hóa và theo nguyên tắc thị trường, nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của dân cư trong khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận.

Mật độ xây dựng tối đa cho phép tuân thủ các quy định chuyên ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt nam về quy hoạch xây dựng.

Tầng cao tối đa cho phép trong các khu đất xây dựng công trình công cộng tuân thủ bảng sau đây.

Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép và mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy mô công trình công cộng đi kèm cho phù hợp.

(Chi tiết xem tại Phụ lục 1)

b) Quy hoạch đất sử dụng đa chức năng:

Nhóm nhà ở hiện trạng có tổng diện tích khoảng 336,89ha – chiếm 21,33% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Nhóm nhà ở hiện trạng được khoanh vùng (được hiểu là không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư hiện hữu) bao gồm: các công trình nhà ở hiện có, công trình phục vụ đời sống dân, đường giao thông, đất vườn, ao, gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác đan xen,...; trong đó, đất nhóm nhà ở thực tế chỉ chiếm khoảng 40% tổng diện tích các lô đất nhóm nhà ở hiện trạng

– tương đương khoảng 154,81 ha, còn lại là các chức năng khác đan xen, chủ yếu là chức năng nông nghiệp.

Nhóm nhà ở mới có tổng diện tích khoảng 321,93 ha – chiếm 20,41% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có tổng diện tích khoảng 18,70 ha – chiếm 1,19% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Trong đó, tỷ lệ đất/sàn xây dựng dành cho chức năng ở khoảng 19,3% - tương đương khoảng 3,61 ha; còn lại là các chức năng khác như thương mại dịch vụ, văn phòng, cơ quan, v.v... phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Dân cư làng xóm đan xen sản xuất nông nghiệp có tổng diện tích khoảng 107,57 ha – chiếm 6,82% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, được khoanh vùng phát triển bao gồm: các công trình nhà ở hiện có, công trình phục vụ đời sống dân cư, đất trống, đất trồng cây lâu năm, đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, ... Trong đó, đất có ở trong khu vực dân cư làng xóm đan xen nông nghiệp chiếm khoảng 20% diện tích – tương đương khoảng 21,51ha..

Trong quá trình triển khai các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư, cần áp dụng các giải pháp để có thể tối đa khả năng đan xen giữa các chức năng ở và ngoài nhà ở trong từng khu vực, từng lô đất.

Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép, mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, tính toán quy mô dân số và quy mô xây dựng theo khả năng dung nạp tương ứng với hình thái và chỉ tiêu diện tích đất hoặc sàn/người phù hợp, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và quy mô công trình công cộng đi kèm cho phù hợp.

(Chi tiết xem phụ lục 1)

c) Quy hoạch đất thương mại dịch vụ

Khu dịch vụ, thương mại có tổng diện tích là khoảng 10,86ha – chiếm 0,69% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, sử dụng cho chức năng thương mại - dịch vụ; trong đó, khu dịch vụ cấp đơn vị ở (chợ) có tổng diện tích khoảng 4,57ha.

Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, được phép áp dụng theo tầng cao xây dựng tối đa cho phép, mật độ xây dựng tối đa cho phép tương ứng, nhưng cần tính toán điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm cho phù hợp.

(Chi tiết xem phụ lục 1)

d) Quy hoạch đất cây xanh sử dụng công cộng

Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị có tổng diện tích là 6,37ha – chiếm 0,40% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở có tổng diện tích là khoảng 34,02ha – chiếm 2,16% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, trung bình 13m²/người.

(Chi tiết xem phụ lục 1)

e) Quy hoạch đất sản xuất công nghiệp, kho bãi

Sản xuất công nghiệp, kho bãi có tổng diện tích khoảng 36,33ha – chiếm 2,30% tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

f) Quy hoạch đất tôn giáo:

Tổng diện tích đất các công trình tôn giáo là 6,36 ha..

g) Các loại đất khác

- Đất bãi đỗ xe có tổng diện tích khoảng 11,32 ha.
- Đất an ninh có tổng diện tích khoảng 0,15ha;
- Đất quốc phòng có tổng diện tích khoảng 0,18 ha;
- Đất nghĩa trang có tổng diện tích khoảng 11,02ha;
- Đất cây xanh chuyên dụng có tổng diện tích khoảng 99,41ha;
- Đất giao thông có tổng diện tích khoảng 196,46 ha;
- Đất sản xuất nông nghiệp (bao gồm cả đất nông nghiệp nằm trong các khu vực dân cư hiện hữu và làng xóm đan xen phát triển nông nghiệp) khoảng 560,13 ha.
- Đất dự trữ phát triển có tổng diện tích là khoảng 26,04 ha.
- Sông ngòi, kênh rạch, suối có tổng diện tích khoảng 36,55ha.

V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1 Nguyên tắc thiết kế đô thị

Nội dung thiết kế đô thị dựa trên Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

1. Xây dựng Phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh với định hướng phát triển đô thị sinh thái gắn với du lịch nông nghiệp, vườn cây ăn trái.

2. Bảo tồn lịch sử văn hóa, các di tích lịch sử, tạo điều kiện cho cộng đồng địa phương tham gia vận hành du lịch, phát triển văn hóa bản địa, hình thành không gian du lịch hấp dẫn du khách tới thăm.

3. Phát triển mô hình đô thị gắn kết hài hòa với thiên nhiên, khuyến khích kiến trúc địa phương, sử dụng vật liệu thiên nhiên, tạo không gian mở, kết nối cảnh quan tự nhiên với khu ở và dịch vụ.

4. Bảo tồn và phát huy hệ sinh thái vườn cây ăn trái đặc trưng, kết hợp thiết kế đô thị tôn trọng địa hình và hệ sinh thái nông nghiệp hiện hữu.

5. Quản lý nguồn tài nguyên thiên nhiên bền vững, bảo vệ nguồn nước mặt, hạn chế lấn chiếm, kiểm soát hệ thống cảnh quan mặt nước.

5.2 Phân vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị

Xác định bố cục tổng thể không gian kiến trúc cảnh quan như sau:

- Các vùng kiến trúc cảnh quan:

- + Vùng cảnh quan đô thị hiện hữu trung tâm
- + Vùng cảnh quan đô thị sinh thái
- + Vùng cảnh quan đô thị công nghiệp
- + Vùng cảnh quan du lịch cây ăn trái
- + Vùng cảnh quan đô thị nông nghiệp

5.3 Các trục tuyến cảnh quan, kiến trúc cảnh quan chính

Định hướng cảnh quan cho tuyến chính đô thị trục đường DT772 bố trí cây xanh ở dải phân cách để hình thành trục vành đai xanh, làm biểu tượng hình ảnh đô thị gần gũi thiên nhiên, với các cơ sở và quy chế:

+ Đảm bảo tính đồng bộ, hài hòa về chiều cao, hình thái kiến trúc, màu sắc công trình trên trục. Toàn tuyến đô thị có tính nhịp điệu giữa công trình cao tầng và thấp tầng, có các khoảng bố trí công viên cây xanh, tạo không gian mở cho tuyến đô thị.

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

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

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



Hình 48: Hình minh họa trục cảnh quan

5.4 Các khu vực không gian mở, cây xanh mặt nước

Hành lang xanh mặt nước là một cấu phần không thể thiếu trong quy hoạch đô thị bền vững hiện nay. Không chỉ có chức năng bảo vệ môi trường tự nhiên và đa dạng sinh học, hành lang này còn đóng vai trò như một “lá phổi xanh” của đô thị, điều hòa vi khí hậu và giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị. Việc định hướng tôn tạo dòng suối hiện hữu, kết hợp với việc trồng mới và bảo tồn hệ thống cây xanh dọc theo trục nước, sẽ tạo nên một mạng lưới không gian xanh liên kết hài hòa giữa kiến trúc và tự nhiên. Qua đó, hình thành nên môi trường sống thân thiện, sinh thái và giàu bản sắc địa phương, góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân, đồng thời mở ra tiềm năng phát triển cảnh quan và du lịch sinh thái nội đô.



Hình 49: Sơ đồ các khu vực không gian mở



Hình 50: Hình minh họa các khu vực không gian mở

5.5 Công trình điểm nhấn

❖ Cửa ngõ:



Hình 51: Sơ đồ tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị và cửa ngõ đô thị

- + Cửa ngõ phía Nam: kết nối với trung tâm thành phố Long Khánh qua QL1A, đường vành đai 2, đường sắt Bắc-Nam; phát triển đô thị để tối ưu hóa không gian trung tâm.
- + Cửa ngõ phía Đông và phía Tây: nằm trên trục vành đai 2 và tuyến DT.772 (Trảng Bom -Xuân Lộc), kết nối với KCN Suối Tre (phía Tây) và Xuân Lộc (phía Đông); phát triển đô thị gắn với công nghiệp (phía Tây) và kết hợp cảnh quan sinh thái đặc trưng khu vực (phía Đông).



Hình 52: Hình ảnh minh họa điểm nhấn công trình

❖ **Hệ thống các điểm nhấn gồm:**

- + Các điểm nhấn tự nhiên: Bảo vệ cảnh quan và địa hình, địa mạo đặc trưng của các không gian tự nhiên gắn với hình ảnh đô thị trong khu vực.
- + Các điểm nhấn nhân tạo: Tạo thêm các công trình điểm nhấn mang tính văn hóa, nghệ thuật tại các không gian mở, không gian công cộng. Tạo dựng các công trình điểm nhấn mới trong đô thị là các công trình cao tầng, công trình có kiến trúc đặc sắc, hiện đại tại các vị trí phù hợp như: Trung tâm các khu đô thị mới, các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với quảng trường, không gian mở và các khu du lịch có vị trí đặc biệt trong khai thác không gian mặt nước.
- + Bố trí các điểm nhấn theo trục đường Lê A, trục DT.772 và vành đai 2.

5.6 Tiện ích đô thị

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

- Ghế ngồi: nên được cách điệu, tạo hình nghệ thuật,...được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi trong công viên và những nơi công cộng.

- Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, những nơi công cộng đông người, ... đặc biệt là các tuyến đi bộ với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động.

- Nhà vệ sinh công cộng: được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên – dịch vụ giải trí, các công trình dịch vụ công cộng, phải tách riêng lối dành cho nam giới và nữ giới.

- Các loại đèn trang trí: được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12 m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

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

- Nền vỉa hè, sân bãi: lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động trên tuyến phố.

- Hình thức hàng rào: không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh

- Phân loại các tuyến giao thông rõ ràng, giảm thiểu tối đa nguy cơ ùn tắc giao thông vào các giờ cao điểm trong khu vực trung tâm đô thị.

- Thiết kế các tuyến giao thông công cộng, các tuyến giao thông cho người đi bộ, các tuyến cho người tàn tật. Phải đảm bảo quy mô mặt cắt, độ dốc dọc đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Bố trí các điểm dừng xe buýt phân bố đều trong đô thị sao cho bán kính phục vụ tốt nhất. Có thiết kế chi tiết cho toàn bộ hệ thống nhà chờ xe buýt với hình dáng bắt mắt mang bản sắc riêng của khu vực.

- Xây dựng hệ thống biển báo giao thông đặc biệt là hệ thống chỉ đường, biển báo cho các khu trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ. Bố trí hệ thống đèn tín hiệu giao thông, các dải giảm tốc tại các vị trí rẽ hoặc giao cắt.

- Chú ý tới màu sắc chất liệu gạch lát vỉa hè, lối đi cho người đi bộ. khuyến khích dùng chất liệu màu sắc đặc trưng cho gạch lát hè cho từng chức năng riêng biệt.

- Đưa ra các chính sách nhằm khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện giao thông công cộng.

- Chiếu sáng giao thông đô thị: Chiếu sáng giao thông phải đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đảm bảo các hoạt động về kinh tế xã hội diễn ra bình thường về ban đêm.

- Chiếu sáng cảnh quan, công trình: Chiếu sáng cảnh quan phải tránh trùng lặp, đơn điệu trong thể hiện; cần lựa chọn sử dụng màu sắc ánh sáng - cường độ sáng và phương thức thể hiện thích hợp cho từng công trình. Cần sử dụng tổng thể giải pháp từ thiết kế, xây dựng, lựa chọn thiết bị, quản lý vận hành để đảm bảo tiết kiệm năng lượng.



Hình 53: Hình minh họa các tiện ích đô thị

5.7 Chỉ dẫn thiết kế về mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng trong các khu đất xây dựng công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng, tương ứng với chiều cao công trình và kích thước lô đất, cũng như các quy định đối với công trình công cộng.

Riêng đối với công trình và tổ hợp công trình cao tầng (từ 9 tầng trở lên), khi mật độ xây dựng thuần (netto) >40% (bao gồm cả khối đế), thì phải đồng thời đảm bảo không vượt quá 70% so với mật độ xây dựng tối đa cho phép được quy định trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2019/BXD (tương ứng với chiều cao công trình và kích thước lô đất).

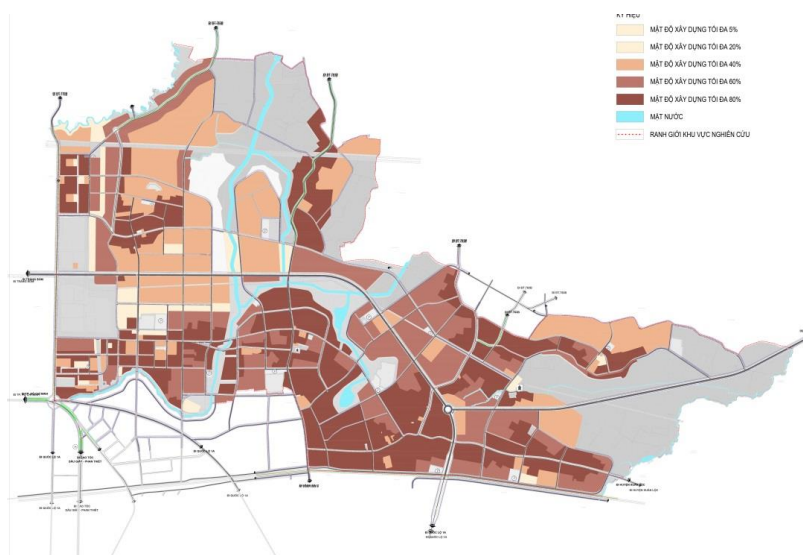
Mật độ xây dựng gộp tối đa của các công trình được xác định trong vòng tròn chỉ tiêu của bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất và phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình cao tầng, về khoảng lùi công trình và đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

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

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

- Các khu vực có mật độ xây dựng thấp (10% – 40%): Các khu vực thuộc các khu đô thị mới, khu đô thị sinh thái và các khu dân cư nông thôn hiện hữu và phát triển mới.

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



Hình 54: Sơ đồ mật độ xây dựng

5.8 Chỉ dẫn thiết kế về khoảng lùi

Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị.

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

5.9 Quy hoạch không gian chiều cao xây dựng

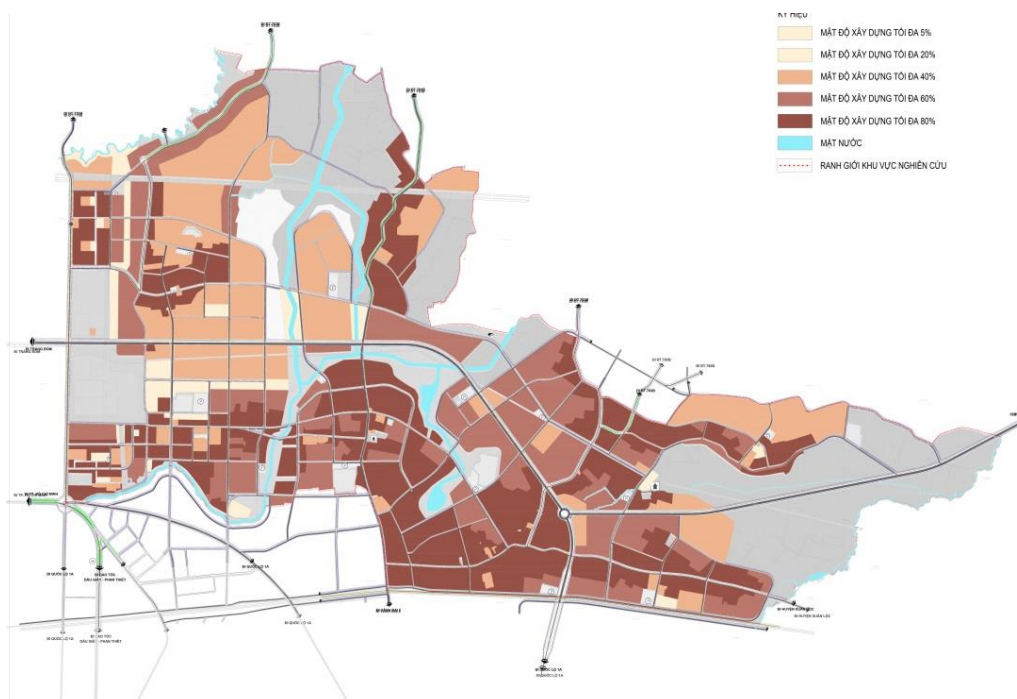
Quy hoạch không gian chiều cao:

Đồ án đã xác định một số quỹ đất xây dựng công trình điểm nhấn hoặc một số lô đất có kích thước lớn thuận lợi để xây dựng các công trình dịch vụ. Tại các quỹ đất này, khuyến khích xây dựng cao tầng với chiều cao tối đa không quá 15 tầng.

Khuyến khích kết hợp các lô đất liên kế, nhà vườn, biệt thự thành các lô đất có diện tích lớn hơn để phát triển các công trình dịch vụ, khách sạn, nhà ở cao tầng hoặc công trình hỗn hợp. Nếu các chủ sử dụng đất hoặc chủ đầu tư có thể kết hợp được các lô đất của trọn vẹn 1 ô phố hoặc một phần của ô phố với diện tích:

- < 250m²: được xây dựng không quá 7 tầng;
- Từ 250m² đến < 500 m²: được xây dựng không quá 9 tầng;
- Từ 500 đến < 1.000m²: được xây dựng không quá 12 tầng;
- Từ 1.000 m² trở lên: được xây dựng không quá 15 tầng.

Các công trình giáo dục, chợ, hành chính, y tế, văn hóa trong đơn vị ở: chiều cao xây dựng không quá 5 tầng và phải tuân thủ các quy định chuyên ngành. Lưu ý, không bố trí lớp học mầm non từ tầng 4 trở lên.



Hình 55: Sơ đồ phân vùng chiều cao xây dựng

VI. HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1 Quy hoạch hệ thống giao thông

6.1.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ nền hiện trạng khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000.
- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Các dự án đầu tư đã và đang triển khai trên địa bàn.

6.1.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Kế thừa và khớp nối với các mạng lưới giao thông được quy hoạch trong những đồ án quy hoạch xây dựng có liên quan.
- Phát triển mạng lưới đường bộ trên cơ sở tận dụng tối đa mạng lưới đường bộ hiện có.
- Cân nhắc về điều kiện hiện trạng, lợi ích kinh tế, điều kiện tự nhiên, định hướng phát triển từng khu vực cụ thể trong khu vực để đề xuất mạng lưới giao thông hợp lý.
- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6.1.3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a. Các nội dung điều chỉnh chính so với quy hoạch chung đã được phê duyệt:

❖ Giao thông đối ngoại:

Hệ thống giao thông đường bộ đối ngoại được bố trí đảm bảo phù hợp với các quy hoạch chung thành phố Long Khánh và định hướng Quy hoạch tỉnh Đồng Nai:

***) Giao thông đường bộ:**

- QL.1: Đoạn qua địa bàn tỉnh Đồng Nai dài 114 km, điểm đầu ranh tỉnh Bình Thuận; điểm cuối cầu Đồng Nai. Định hướng đến 2030, duy tu bảo dưỡng thường xuyên theo quy mô 4 làn xe, đạt cấp III. Khi dự án đầu tư xây dựng tuyến tránh QL1 qua địa bàn thành phố được triển khai, đoạn tuyến QL1 hiện hữu qua khu vực nội thị có chức năng chính là đường đô thị.
- Đường tỉnh ĐT.772: Tuyến dài 53,26km, điểm đầu giao với ĐT.766 tại xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc; điểm cuối giao ĐT.767, huyện Trảng Bom. Quy hoạch tuyến đạt quy mô 04 - 08 làn xe. Đoạn tuyến đi qua địa bàn phường Bảo Vinh được quy hoạch đi trùng với tuyến đường Vành đai thành phố, quy hoạch với lộ giới 45m.

***) Giao thông đường sắt:**

- Tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy xuyên qua thành phố Long Khánh (chiều dài toàn tuyến qua thành phố khoảng hơn 12km) nâng cấp, hiện đại hóa đạt tiêu chuẩn

đường sắt từ cấp I, đường đôi, khổ 1.000 mm, vận tốc bình quân đạt 80-90 km/h với tàu khách và 50-60 km/h đối với tàu hàng.

- Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã được phê duyệt, định hướng di dời ga đường sắt hiện hữu về phía Tây QL1, xây dựng ga mới tại khu vực đô thị trung tâm mới, đáp ứng nhu cầu giao thông và tạo bộ mặt mới đón khách du lịch đến Long Khánh.

❖ **Giao thông đô thị:** Xây dựng mạng lưới đường giao thông kết nối thuận lợi các khu chức năng trong và ngoài khu vực thiết kế, phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực, hệ thống giao thông đô thị được quy hoạch theo tầng bậc, quy mô cụ thể các tuyến đường bao gồm:

- Đường cấp đô thị:

+ Đường QL1 (mặt cắt A-A), quy mô lộ giới 46,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường chính 2x7,0m; mặt đường gom 2x7,0m; phân cách giữa rộng 2m, phân cách giữa đường chính và đường gom 2x2,0m; hè đường hai bên 2x6,0m.

+ Đường ĐT.772 và đường Vành đai thành phố (mặt cắt 1-1), quy mô lộ giới 45,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường chính 2x7,0m; mặt đường gom 2x7,5m; phân cách giữa rộng 4m, phân cách giữa đường chính và đường gom 2x2,0m; hè đường hai bên 2x4,0m. Đoạn giao giữa đường vành đai và đường sắt Bắc – Nam được dự kiến quy hoạch đi ngầm thành hầm chui với lộ giới 71m (mặt cắt 1A-1A).

+ Tuyến đường chính đô thị (đường Lê A) có mặt cắt 2-2 với quy mô lộ giới 36m, dự kiến bao gồm: Mặt đường chính 2x10,5m; phân cách giữa 3,0m; hè đường 2x6,0m.

+ Tuyến đường chính đô thị (đường Xuân Lộc – Long Khánh): có mặt cắt 5-5 với quy mô lộ giới 26m, dự kiến bao gồm: Mặt đường chính 12,0m; hè đường 2x7,0m.

+ Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt 3-3 có quy mô lộ giới 32m dự kiến bao gồm: Mặt đường 2x9,0m; phân cách giữa 2,0m; hè đường 2x6,0m.

+ Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt 4-4 có quy mô lộ giới 22m dự kiến bao gồm: Mặt đường 12,0m; hè đường 2x5,0m.

+ Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt 7-7 có quy mô lộ giới 20,5m dự kiến bao gồm: Mặt đường 10,5m; hè đường 2x5,0m.

+ Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt 8-8 có quy mô lộ giới 17,0-19,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường 7,0-9,0m; hè đường 2x5,0m.

+ Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt 8'-8' có quy mô lộ giới 17,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường 9,0m; hè đường 2x4,0m.

❖ Đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường chính khu vực có mặt cắt 5-5 có quy mô lộ giới 26m dự kiến bao gồm: Mặt đường 12,0m; hè đường 2x7,0m;

+ Tuyến đường chính khu vực có mặt cắt 5'-5' có quy mô lộ giới 24m dự kiến bao gồm: Mặt đường 14,0m; hè đường 2x5,0m;

+ Tuyến đường khu vực có mặt cắt 6-6 có quy mô lộ giới 21,5m dự kiến bao gồm: Mặt đường 13,5m; hè đường 2x4,0m;

+ Tuyến đường khu vực có mặt cắt 7-7 có quy mô lộ giới 20,5m dự kiến bao gồm: Mặt đường 10,5m; hè đường 2x5,0m;

+ Tuyến đường khu vực có mặt cắt 8-8 có quy mô lộ giới 17,0-19,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường 7,0-9,0m; hè đường 2x5,0m.

❖ Đường cấp nội bộ:

+ Tuyến đường phân khu vực có mặt cắt 8-8 có quy mô lộ giới 17,0-19,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường 7,0-9,0m; hè đường 2x5,0m.

+ Tuyến đường phân khu vực có mặt cắt 9-9 có quy mô lộ giới 15,0m dự kiến bao gồm: Mặt đường 7,0m; hè đường 2x4,0m.

+ Tuyến đường phân khu vực có mặt cắt 10-10 có quy mô lộ giới 13,5m dự kiến bao gồm: Mặt đường 7,5m; hè đường 2x3,0m.

- ❖ Xây dựng mới, cải tạo các tuyến đường nội bộ và ngõ hẻm với bề rộng tối thiểu 7m, tổ chức đấu nối hợp lý với hệ thống đường khu vực, đảm bảo lưu thông nội bộ thuận lợi.

) **Ghi chú: Thành phần mặt cắt các tuyến giao thông nêu trên chỉ mang tính chất định hướng, sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc giai đoạn lập, thẩm định, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của các chương trình, dự án..*

❖ **Các công trình giao thông:**

- Bãi đỗ xe:

- + Thành phố Long Khánh là đô thị loại II với quy mô dân số dự kiến đến 2040 là 257.000 người. Chỉ tiêu bãi đỗ xe toàn đô thị 4,0 m²/người.
- + Phân khu số 4 có dân số quy hoạch khoảng 27.000 người, do đó nhu cầu bãi đỗ xe dự kiến khoảng 10,8ha.
- + Quy hoạch các bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích khoảng 11,32 ha. Với xu thế phát triển giao thông công cộng tại các thành phố, việc bố trí, xây dựng các bãi đỗ xe có thể phân đợt đầu tư, hài hòa với quá trình chuyển đổi phương thức từ giao thông cá nhân sang giao thông công cộng.

- Nút giao thông:

- + Dự kiến quy hoạch nút giao khác mức (dạng hầm chui) đối với nút giao tuyến đường Vành đai thành phố và đường sắt Bắc – Nam.
- + Ngoài ra các tuyến đường tỉnh, đường liên khu vực, đường chính khu vực và đường khu vực giao cắt theo hình thức cùng cốt.
- + Bán kính đường cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau phải đảm bảo:

- + Đối với đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực bán kính tối thiểu $R \geq 15m$.
- + Đối với đường chính khu vực, đường khu vực, đường phân khu vực thì bán kính tối thiểu $R \geq 12m$.
- + Đối với các đường cấp nội bộ thì bán kính tối thiểu $R \geq 8m$.

❖ **Chỉ tiêu kỹ thuật:**

- Độ dốc ngang đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%.
- Cầu cống: Cầu, cống trong khu vực nghiên cứu được xây dựng phù hợp với tải trọng, cấp đường, cụ thể tùy thuộc từng tuyến đường.

6.1.4. Chỉ giới đường đỏ - định vị tim đường

Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được lập trên cơ sở bản vẽ Quy hoạch giao thông. Bản vẽ này là căn cứ để triển khai xác định mạng lưới đường ngoài thực địa.

❖ *Triển khai việc xác định mạng đường ngoài thực địa, cùng bản vẽ quy hoạch giao thông, bản vẽ chỉ giới đường đỏ nhằm mục đích :*

- + Hướng dẫn việc chuyển tuyến đường trong bản vẽ trên cơ sở tọa độ các tim đường và các điều kiện khống chế, kết hợp với mặt cắt ngang từ đó xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ ngoài thực địa.
- + Nguyên tắc xác định các tuyến đường là : Xác định từ đường lớn đến đường nhỏ, từ đường đô thị đến đường khu vực và đường phân khu vực.
- + Các số liệu tọa độ, điều kiện cắm mốc khác, xem chi tiết trên bản vẽ.

❖ *Nguyên tắc định vị:*

- Định vị mạng lưới đường từ đường lớn đến đường nhỏ, đảm bảo khớp nối với các quy hoạch, dự án có liên quan.

❖ *Định vị tim đường:*

- Tim các tuyến đường được định vị bằng tọa độ kết hợp với các thông số kỹ thuật được ghi trên bản vẽ.
- Các đường nội bộ, lối vào nhà, lối ra vào các bãi đỗ xe sẽ xem xét định vị cụ thể trong giai đoạn quy hoạch chi tiết và lập dự án, đảm bảo các yêu cầu về sử dụng đất và kỹ thuật.

❖ *Chỉ giới đường đỏ :*

- Trên cơ sở các tim đường đã được định vị, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

6.1.5. Chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và phù hợp với quy hoạch

không gian đô thị. Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi xây dựng công trình) cụ thể xem trên bản vẽ chỉ giới xây dựng.

6.1.6. Tổng hợp đường dây – đường ống

❖ Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.
- Việc bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.
- Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

❖ Giải pháp và nội dung thiết kế:

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống trên mặt bằng và mặt cắt ngang các tuyến đường trên cơ sở các bản vẽ:
 - Quy hoạch giao thông.
 - Quy hoạch thoát nước mưa.
 - Quy hoạch cấp nước.
 - Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.
 - Quy hoạch cấp điện.
 - Quy hoạch thông tin liên lạc.
- Trên các tuyến đường có các tuyến cáp điện lực, thông tin bưu điện đi cùng một bên hè, các tuyến cáp này có thể được bố trí đi chung trong hào cáp kỹ thuật.

(Chi tiết cụ thể xem các bản vẽ chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật)

6.2 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a. Cơ sở thiết kế quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật :

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000.
- Các tài liệu, số liệu khí tượng thủy văn tỉnh Đồng Nai.
- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy chuẩn, quy phạm hiện hành của Bộ Xây dựng.
- Các quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng, các tài liệu, số liệu điều tra và các văn bản có liên quan.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.
- Hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên.
- Cao độ nền xây dựng phù hợp với cao độ khống chế đối với từng khu vực.
- Đảm bảo giao thông thuận lợi, an toàn.
- Độ dốc dọc đường $i \leq 10\%$.
- Độ dốc nền từng khuôn viên công trình đạt $i = 0,004 \div 0,005$ để đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Triệt để sử dụng hạ tầng kỹ thuật còn đang sử dụng tốt.
- Đảm bảo thoát nước tốt cho đô thị. Đề xuất các giải pháp hợp lý, hài hoà về nền và thoát nước trong khu vực cải tạo xây dựng.
- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trong khu vực, gắn kết mạng lưới chung của đô thị.

c. Giải pháp san nền xây dựng:

- Trên cơ sở định hướng phân vùng tiêu thoát nước của đồ án quy hoạch chung thành phố Long Khánh, dựa theo hướng dốc và địa hình hiện trạng, khu vực phường Bảo Vinh có cao độ nền xây dựng thấp nhất tại khu vực phía Đông và khu vực phía Bắc. Cao độ nền xây dựng thấp nhất: $H_{min} \geq +129,0m$.
- Toàn bộ khu vực Thành phố Long Khánh nói chung và khu vực phường Bảo Vinh nói riêng nằm trên nền đất cao, không bị ảnh hưởng ngập lụt, do vậy giải pháp san nền chủ yếu tận dụng địa hình tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, giữ lại các kênh rạch hiện trạng thoát nước chính trong Thành phố.
- Các khu vực đã xây dựng: giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo kết nối với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.
- Nền xây dựng không ngập úng, dự kiến giữ cao độ như nền hiện có, đất gò đồi có thể xây trực tiếp, đất ruộng yếu cần bóc, thay thế lớp đất hữu cơ nhằm ổn định nền xây dựng.

d. Giải pháp thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa: xây dựng hệ thống thoát nước riêng (nước thải và nước mưa được thu gom theo hệ thống đường ống riêng).
- Hướng thoát nước mặt: Theo địa hình tự nhiên khu vực phường Bảo Vinh có hướng thoát từ Nam lên Bắc và từ Tây sang Đông. Toàn bộ nước mưa được thu gom qua hệ thống đường cống và tiêu thoát ra hệ thống thoát nước suối Cải, suối Rét. Toàn bộ khu vực lập quy hoạch được phân thành 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1 (Toàn bộ khu vực trung tâm và phía Tây): Nước mưa được thu gom theo hệ thống đường cống hoặc tiêu thoát tự nhiên theo địa hình rồi thoát về hệ thống các suối tiêu thoát nước, sau đó thoát ra suối Cải.

+ Lưu vực 2 (khu vực phía Đông): Nước mưa được thu gom theo hệ thống đường cống hoặc tiêu thoát tự nhiên theo địa hình rồi thoát về suối Rét giáp ranh với huyện Xuân Lộc.

- Tính toán thủy lực của cống: Áp dụng công thức TCVN 7957-2023

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

C: Hệ số dòng chảy (trong đô thị hỗn hợp lấy giá trị trung bình) = 0,6

F: Diện tích lưu vực 18,75 ha

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

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

P - Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (chu kỳ tràn cống), chọn P = 5 năm.

t - Thời gian dòng chảy mưa (10 phút).

A, C, b, n – Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương (lấy theo số thành phố Hồ Chí Minh)

$$A = 7290 \quad C = 0,59 \quad b = 32 \quad n = 0,88$$

Kết quả tính toán kích thước đã ghi trên bản vẽ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

e. Giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước mưa cho từng khu vực

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT và cống hộp BTCT được đề xuất phù hợp theo đặc trưng địa hình của từng khu vực

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng hệ thống cống tròn BTCT từ D800-D3000 và hệ thống cống hộp BxH=2500x2500 đến BxH=3000x3000.

- Trong khu vực hiện trạng cải tạo tại trung tâm xã, vẫn sử dụng hệ thống mương cống hiện trạng, BxH từ 600-1200 x1000-1800.

- Xây dựng các bờ kè dọc theo các sông, suối tiêu thoát nước chính trong khu vực thành phố để chống sạt lở bờ và hiện tượng lấn chiếm sông suối làm thu hẹp diện tích dòng chảy hạn chế khả năng thoát nước.

f. Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác

- Suối Cải là trục tiêu thoát nước của khu vực phía Đông Thành phố, do đó cần đảm bảo hành lang bảo vệ sông suối theo quy định của UBND tỉnh, đề xuất các giải pháp quy hoạch đảm bảo về khả năng tiêu thoát các suối nhánh trong khu vực.

- Cần nạo vét suối thoát nước chính trên địa bàn, để đảm thoát nước nhanh chóng

- Cần xây dựng các hồ chứa nước, hồ điều hòa để điều tiết lượng nước trong mùa mưa lũ. Có thể kết hợp hồ chứa nước với các hồ cảnh quan trên địa bàn.
- Thiết kế tiêu năng cho các tuyến cống có độ dốc dọc >5% (trong giai đoạn quy hoạch chi tiết).
- Ưu tiên vốn để cải tạo, sửa chữa hệ thống thoát nước cũ. Tăng cường công tác duy tu, duy trì hệ thống thoát nước. Thường xuyên thu gom bùn rác tại các hố ga, nạo vét bùn lắng trong lòng cống, nạo vét kênh, mương, khơi thông dòng chảy, giải tỏa các công trình lấn chiếm trên các trục tiêu (hệ thống thoát nước suối Cải...).

6.3 Quy hoạch cấp nước

a. Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”;
- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606:2023 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế;
- Thông tư số 04/2009/TTLT-BXD-BCA ngày 10/4/2010 giữa Bộ Xây dựng và Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp;
- Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 3/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các tài liệu khác có liên quan.

b. Tiêu chuẩn dùng nước:

- Nước sinh hoạt của dân cư: đến năm 2030 là 120 lít/ng.ngđ; đến năm 2040 là 150 lít/ng.ngđ.
- Nước công trình công cộng, dịch vụ 10%Qsh.
- Nước tưới cây, rửa đường: 8% Qsh.
- Nước công nghiệp tập trung: 22 m3/ha/ngày đêm cho 90% diện tích.

c. Nhu cầu dùng nước:

Bảng 6: Dự báo nhu cầu dùng nước

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m3/ngđ)	
		Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040
I	Nước sinh hoạt					3.274	4.779

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m3/ngđ)	
		Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040
	Nước sinh hoạt Qsh	23.120 người	27.000 người	120 l/ng-ngđ cho 100% dân số	150 l/ng-ngđ cho 100% dân số	2.774	4.050
	Nước công trình công cộng, dịch vụ			10%Qsh	10%Qsh	277	405
	Nước tưới cây, rửa đường			8% Qsh	8% Qsh	222	324
II	Nước công nghiệp	45 ha	45 ha	22 m3/ha/ngày đêm cho 90% diện tích	22 m3/ha/ngày đêm cho 90% diện tích	891	891
III	Nước dự phòng rò rỉ			15% (I+II)	15% (I+II)	625	851
IV	Nước bản thân nhà máy			4% (I+II+III)	4% (I+II+III)	192	261
V	Tổng cộng					4.981	6.781
VI	Hệ số dùng nước lớn nhất			1,3	1,3	6.475	8.816
	Làm tròn					6.500	8.900

Nhu cầu dùng nước khu vực nghiên cứu dự báo đến năm 2040 khoảng 8.900 m3/ngđ.

d. Nguồn nước:

Nước ngầm:

- Nước ngầm: nguồn nước ngầm phong phú, phân bố không đồng đều, chất lượng nước khá tốt, có thể khai thác sử dụng cho sinh hoạt và sản xuất. Hiện nay hệ thống cấp nước trên địa bàn đang sử dụng một số trạm bơm giếng khoan khai thác nước ngầm với công suất vừa và nhỏ.

- Nước mặt: hệ thống suối, hồ có trữ lượng nước tốt về chất lượng, có thể đảm bảo mọi nhu cầu dùng nước cho thành phố Long Khánh trong các giai đoạn phát triển.

- Lựa chọn nguồn nước: giai đoạn ngắn hạn tiếp tục sử dụng nguồn nước ngầm từ các giếng khoan đang hoạt động. Giai đoạn dài hạn: Nguồn nước cung cấp cho thành phố sẽ được lấy từ nguồn nước thô tại các hồ Suối Tre, Hồ Cầu Dầu, Hồ Trị An.

e. Giải pháp quy hoạch cấp nước :

e.1) Nguồn nước:

- Khu vực nghiên cứu được cấp nước từ Hệ thống cấp nước thành phố Long Khánh, sử dụng nguồn nước ngầm. Định hướng trong tương lai sẽ thay thế hoàn toàn nguồn nước ngầm bằng nguồn nước mặt lấy từ hồ Trị An dẫn về thông qua tuyến ống dẫn nước thô D500.

- Công trình đầu mối: giai đoạn ngắn hạn, khu vực quy hoạch tiếp tục sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước chung của Thành phố Long Khánh. Giai đoạn dài hạn theo định hướng QHC Thành phố Long Khánh, trong phạm vi phân khu 4 xã Bảo Vinh có quy hoạch Nhà máy nước Long Khánh công suất 30.000 m³/ng.đ.

e.2) Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng vòng kết hợp mạng nhánh, cấp nước trực tiếp từ mạng lưới đường ống phân phối, dịch vụ đảm bảo an toàn và liên tục đến từng công trình.

- Xây dựng tuyến ống truyền dẫn DN400 dọc đường tỉnh 772 dẫn nước từ hệ thống cấp nước Thành phố Long Khánh về.

- Xây dựng mạng lưới cấp nước phân phối chính DN110 – DN200 dọc các tuyến đường quy hoạch, đấu nối với tuyến truyền dẫn để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống với đoạn ống có đường kính >DN110 thì độ sâu đặt ống từ 1,0 - 1,2m, đoạn ống có đường kính ≤DN110 thì độ sâu đặt ống từ 0,7 - 1,0m. Toàn bộ được đắp cát có độ chặt k=90%-95%

f. Giải quyết khi có cháy:

- Lưu lượng nước chữa cháy: tính với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng chữa cháy 15 l/s Áp dụng QCVN 06:2022/BXD, với dân số khu vực thiết kế là 22.700 người. Lưu lượng nước chữa cháy: tính với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng chữa cháy 15 l/s. Lưu lượng chữa cháy cần cho đô thị trong 3h liên tục với lưu lượng là:

$$Q = 2 \times 3 \times 3.6 \times 15 = 324 \text{ m}^3$$

- Lưu lượng này không tính vào tổng nhu cầu của khu vực nghiên cứu đã tính ở trên.

- Dùng phương pháp chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các trụ cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m.

- Bố trí các họng cứu hỏa đấu nối với đường ống cấp nước phân phối chính với đường kính >DN110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc các trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành.

- Tận dụng nước các ao hồ, suối trên địa bàn để cấp nước chữa cháy, có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước ≥ 0,5m;

- Đối với các công trình cao tầng cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy, chữa cháy trong từng công trình.

6.4 Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

a. Cơ sở pháp lý

- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;
- 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- TCXDVN 333: 2005 - Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam - Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế.

b. Chỉ tiêu cấp điện

Bảng 7: Chỉ tiêu cấp điện

TT	Tên hộ sử dụng điện	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Sinh hoạt	W/người	500
2	Dịch vụ công cộng	Psh	35%
3	Đất công nghiệp	Kw/ha	160 - 350

c. Tính toán phụ tải:

- Phụ tải điện chi tiết được tính theo phương pháp trực tiếp và trên cơ sở dự báo về : dân số, sử dụng đất...
- Hệ số tham gia : Tính đến khả năng tham gia đồng thời của các phụ tải.
- Phụ tải điện trong toàn khu dân cư bao gồm: Phụ tải điện sinh hoạt, phụ tải điện công cộng dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.

Bảng 8: Bảng tính toán phụ tải

TT	Tên loại phụ tải	Phụ tải đến 2030 (Kw)	Phụ tải đến 2040 (Kw)
1	Sinh hoạt	11.560	13.500
2	Công cộng dịch vụ	4.046	4.725
3	Công nghiệp, kho tàng, bến bãi	6.300	6.300
	Tổng	21.906	24.525

Tổng phụ tải yêu cầu khu vực nghiên cứu thiết kế đến năm 2030 khoảng 21,9 MW (tương đương 25,8 MW); đến năm 2040 khoảng 24,5 MW (tương đương 28,9MVA).

d. Quy hoạch cấp điện

d.1) Nguồn điện:

Theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, thành phố Long Khánh nằm trong vùng cấp điện số 3 của Tỉnh, được cung cấp điện từ trạm 220KV Xuân Lộc, trạm 220KV Thống Nhất và trạm 220KV Long Khánh.

- Đến năm 2030 thành phố Long Khánh được cấp điện từ các trạm 220kV sau: trạm 220kV Xuân Lộc (2x250MVA), trạm 220kV Thống Nhất 2x250MVA, trạm 220kV

Long Khánh 2x250MVA và các trạm 110kV sau: trạm 110kV Long Khánh (2x63 MVA); XDM trạm 110kV KCN Long Khánh (2x63MVA), trạm 110kV NC Long Khánh (2x40MVA), KCN Hàng Gòn (63MVA), trạm 110kV KCN Long Khánh 2 công suất 2x63MVA và đường dây đầu nối.

- Tầm nhìn 2050 xây dựng mới trạm 110kV Long Khánh 2 công suất 2x63MVA, lắp máy T2 TBA 110kV KCN Hàng Gòn công suất 63MVA. các trạm này sẽ đảm bảo cấp điện cho vùng 3 của tỉnh Đồng Nai trong đó có thành phố Long Khánh.

d.2) Lưới điện:

- Lưới điện cao thế: Cần đảm bảo hành lang an toàn điện cho các tuyến 500KV, 220KV, 110KV chạy ngang qua khu vực nghiên cứu theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Cập nhật định hướng tuyến 220KV theo định hướng Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050: Tuyến 220KV nối từ TBA 500KV Đồng Nai 2 về TBA 220KV Dầu Giây. Tuyến được định hướng đi song song giáp với hành lang tuyến 500KV hiện hữu.

- Cập nhật định hướng tuyến 110kv từ trạm biến áp 220kv NC Đồng Nai 2 rẽ đường dây 110kV Xuân Lộc - Thống Nhất.

- Lưới điện trung thế:

+Tuyến đường dây 22KV hiện có từ trạm 110KV Long Khánh đến sẽ được cải tạo, nắn tuyến cho phù hợp với giao thông quy hoạch.

+Xây dựng mới tuyến đường dây 22KV kết nối với tuyến đường dây hiện có tạo thành mạch vòng, để cấp nguồn cho các trạm biến áp khu vực.

+Khu vực xây dựng mới thiết kế các tuyến cáp ngầm 22KV đi dưới vỉa hè dẫn điện từ các lộ tuyến truyền tải.

+Hệ thống lưới điện trung áp đi ngầm sử dụng cáp XLPE-3x240. Lưới 22kv mới cấp điện cho khu vực quy hoạch được thiết kế dạng nửa kín (bình thường vận hành hở) với dự phòng khoảng 70%. Các tuyến 22kv đi ngầm sẽ được chôn dưới hào cáp ở độ sâu 0.8m, những đoạn qua đường được luồn trong ống thép chịu lực.

- Lưới hạ thế:

+Áp dụng hệ thống hạ áp 220/380V ba pha 4 dây trung tính nối đất trực tiếp.

+Khu vực xây dựng mới: Đường trục dùng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/BSTA-W-0,6/1KV. Đường nhánh: với tiết diện 4x150mm²; 4x185mm²; 4x240mm².

+Khu vực hiện hữu: dùng cáp vặn xoắn với tiết diện > 4x150mm².

+Đường nhánh: dùng cáp vặn xoắn với tiết diện > 4x95mm².

- Lưới chiếu sáng:

+Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy ra từ lộ ra hạ áp của các trạm biến áp.

+Nhu cầu và giải pháp chiếu sáng giao thông khu vực nghiên cứu được xác định cụ thể như sau:

+Tuyến đường có dải phân cách giữa bố trí đèn đôi chiếu sáng, khoảng cách đèn 30-40m/đèn.

+Tuyến đường chiều rộng lòng đường $\geq 12\text{m}$ bố trí chiếu sáng so le 2 bên, khoảng cách đèn từ 40-50m.

+Các tuyến đường còn lại bố trí chiếu sáng 1 bên, khoảng cách giữa các đèn từ 30-35m.

+Tại các vị trí đặc biệt như ngã ba, ngã tư thiết kế chiếu sáng tăng cường.

+Các thông số kỹ thuật chính xác như độ rọi, độ chói,... sẽ được chuẩn hóa khi thiết kế kỹ thuật và theo kiểu chóa đèn cụ thể ở giai đoạn sau.

+Chiếu sáng đường phố chủ yếu sử dụng đèn tiết kiệm điện công suất bóng 150-250W, làm nguồn sáng để chiếu sáng đường. Hè đường, khu vực người đi bộ có thể sử dụng các nguồn sáng linh hoạt như đèn MH 70W, LPS 55W CFL 42W, theo giải pháp cụ thể,... Cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng.

+Việc điều khiển đóng cắt đèn được thực hiện bởi các tủ điều khiển chiếu sáng tự động theo chế độ: Buổi tối bật toàn bộ đèn, đêm khuya tắt bớt 1/3 đến 2/3 số đèn trên tuyến sẽ cho phép tiết kiệm được nhiều kinh phí vận hành (tiền điện) và kinh phí duy tu bảo dưỡng (thời gian sử dụng đèn tăng lên).

+Toàn bộ tuyến chiếu sáng được dùng cáp cách điện XLPE bọc thép 0,6kV đi trong rãnh.

+Đối với khu vực bồn hoa, công viên cây xanh hình thức chiếu sáng dùng đèn chùm đèn nắm, đèn cầu công suất $\leq 100\text{W}$.

d.3) Trạm hạ thế:

- Bố trí thiết kế các trạm biến áp 22/0,4kv quy hoạch mới với bán kính cấp điện 300-500m đủ đáp ứng nhu cầu phụ tải không xảy ra tình trạng quá tải cho các máy biến áp lưới.

- Để đảm bảo mỹ quan đô thị, các trạm biến áp 22/0,4kv dựng trạm xây, hoặc trạm kios hợp bộ (có tủ RMU từ 3-4 khối chức năng). Các trạm biến áp dựng gam máy 320kVA đến 1000kVA cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- Khu vực công nghiệp được xác định cụ thể ở giai đoạn lập đồ án quy hoạch riêng.

d.4) Trạm sạc

- Việc sử dụng xe điện nhằm hướng tới mục tiêu bảo vệ môi trường, hạn chế khói bụi, bảo vệ sức khỏe người dân đô thị.

- Dự kiến bố trí các vị trí trạm sạc xe điện trong khuôn viên các ô đất bãi đỗ xe, công viên cây xanh và các khu vực định hướng quy hoạch cao tầng.

6.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

6.5.1. Quy hoạch thoát nước thải:

a. Tiêu chuẩn thải nước

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước
- Nước sinh hoạt của dân cư: đến năm 2030 là 120 lít/ng.ngđ; đến năm 2040 là 150 lít/ng.ngđ.
- Nước công trình công cộng, dịch vụ 10%Qsh.
- Nước công nghiệp tập trung: 22 m³/ha/ngày đêm.

Bảng 9: Bảng tính khối lượng nước thải

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m ³ /ngđ)	
		Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040
I	Nước sinh hoạt					2.925	4.455
	Nước sinh hoạt Qsh	23.120	27.000	120 l/ng-ngđ cho 100% dân số	150 l/ng-ngđ cho 100% dân số	2.659	4.050
	Nước công trình công cộng, dịch vụ			10%Qsh	10%Qsh	266	405
II	Nước công nghiệp	45 ha	45 ha	22 m ³ /ha/ngày đêm cho 90% diện tích	22 m ³ /ha/ngày đêm cho 90% diện tích	891	891
III	Tổng cộng					3.816	5.346

Lượng nước thải sinh hoạt đến năm 2030 là 2.925 m³/ngđ, đến năm 2040 là 4.455 m³/ngđ.

b. Nguyên tắc chung:

- Nước thải thu gom theo nguyên tắc tự chảy theo các tuyến cống đường phố về trạm xử lý tập trung của khu vực. Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,55m, tối đa là 4,5 m tính tới đỉnh cống. Tại các vị trí có độ sâu chôn cống lớn >4,5 m đặt trạm bơm chuyển tiếp.
- Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính từ D300 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.
- Hệ thống cống chính bố trí dọc theo các tuyến phố để thuận tiện cho quản lý và bảo dưỡng.
- Đối với các tuyến đường có hè 1m và không có hè, chiều rộng lòng đường <7m, chỉ bố trí tuyến ống chạy 1 bên đường theo hướng thuận chiều nước chảy.

- Đối với các tuyến chiều rộng lòng đường $\geq 7\text{m}$, bố trí tuyến cống chạy 2 bên đường.

c. Giải pháp về mạng lưới thoát nước thải:

- Quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Nước thải và nước mưa được thu gom theo 2 hệ thống riêng biệt.
- Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau:
- Bể tự hoại $\rightarrow$ cống thu nước thải $\rightarrow$ trạm bơm nước thải $\rightarrow$ Trạm xử lý nước thải $\rightarrow$ bể ngầm lưu trữ (để tái sử dụng nước thải sau khi đã xử lý vào mục đích như tưới cây, rửa đường, ...).

❖ *) Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

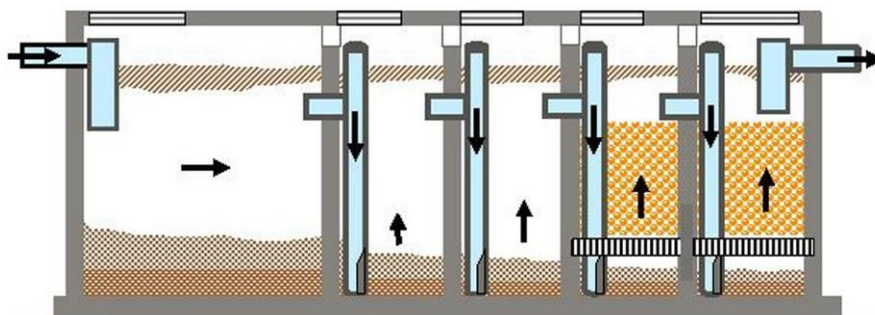
- Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Long Khánh đến năm 2040, xây dựng Trạm xử lý nước thải sinh hoạt thu gom và xử lý nước thải cho xã Bảo Vinh và 1 phần xã Bảo Quang. Công suất trạm xử lý đến năm 2030 dự kiến khoảng 3.000 m³/ng.đ và đến năm 2040 dự kiến khoảng 5.000 m³/ng.đ. Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch. Giải pháp xây dựng trạm XLNT được cụ thể hóa vào giai đoạn sau, tùy thuộc vào công nghệ xử lý.

- Nước thải phát sinh trong khu vực được thu gom bằng mạng lưới cống có đường kính D300 – D500mm chạy dọc các tuyến đường giao thông, rồi dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt giới hạn B của tiêu chuẩn QCVN14-2008/BTNMT, TCVN 7222-2002 trước khi xả ra nguồn tiếp nhận (xả ra hệ thống thoát nước mưa, hoặc xây bể ngầm lưu trữ phục vụ nước tưới cây rửa đường,...).

d. Giải pháp xử lý nước thải sinh hoạt:

- Do điều kiện kinh tế và tiến độ xây dựng, hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải không thể xây dựng hoàn chỉnh ngay, nên giai đoạn đầu cần xây dựng hệ thống thu gom và xử lý phân tán bằng các bể xử lý nước thải quy mô nhỏ có các vách ngăn mỏng dòng hướng lên và ngăn lọc kị khí (bể BASTAF).



Hình 56: Mô hình hoạt động của bể xử lý nước thải quy mô nhỏ có vách ngăn mỏng dòng hướng lên và ngăn lọc kị khí (bể BASTAF)

- Bể Bastaf có các ưu điểm nổi trội như:

+Xử lý nước thải sinh hoạt cho phép đạt hiệu suất tốt, ổn định: Hiệu suất xử lý theo cặn lơ lửng SS đạt 70-80%, theo COD, BOD đạt 70-80%

+ Công suất linh hoạt: từ 0.5 – 500m³/ngđ, dễ dàng hợp khối để nâng công suất xử lý.

+ Nguyên lý thiết kế, thi công, quản lý vận hành và bảo dưỡng đơn giản.

+ Có thể xây dựng ngầm, tận dụng khu đất cộng đồng, phía trên bề sử dụng cho các mục đích khác.

+ BASTAF không phải dùng các thiết bị, máy móc, không tốn điện năng hóa chất. Định kỳ 2-3 năm bùn trong bể được hút qua các ống hút bùn. Nắp bể được đậy bằng các tấm đan nên cho phép tiếp cận và bảo dưỡng sửa chữa một cách đơn giản khi có sự cố.

+ Có thể được xây dựng, sử dụng hoàn toàn bằng các vật liệu địa phương. Ngoài ra, có thể chế tạo hàng loạt các bể theo kiểu mô đun, bằng chất dẻo, để áp dụng đại trà.

+ Công nghệ có thể dễ dàng chuyển giao cho cộng đồng, do cộng đồng quản lý một cách bền vững.

- Các dự án triển khai trên địa bàn, khi xây dựng phương án thu gom và xử lý nước thải cần tuân thủ quy hoạch về hướng thoát nước, chọn vị trí khu xử lý nước thải (XLNT), cao độ điểm xả thải phù hợp để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống chung sau này.

- Khi đến giai đoạn đầu tư, các khu vực này sẽ xây dựng bổ sung mạng lưới cống thoát nước và trạm bơm, đưa nước thải về trạm XLNT gần nhất theo quy hoạch để xử lý. Các trạm XLNT cũng sẽ được xây dựng bổ sung các đơn nguyên để đảm bảo công suất xử lý.

e. Nước thải công nghiệp:

- Khu công nghiệp tập trung bao gồm nhiều loại hình công nghiệp, thành phần và tính chất nước thải rất khác nhau, nước thải cần được làm sạch theo hai bước.

+ Tất cả các nhà máy phải có công trình XLNT cục bộ trong nhà máy để làm sạch nước thải tới giới hạn C theo QCVN 40-2011/BTNMT rồi mới được xả ra hệ thống cống của khu công nghiệp.

+ Làm sạch lần 2 tại trạm XLNT tập trung của khu công nghiệp đạt tới giới hạn B theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

+ Nước thải tiểu thủ công nghiệp, các xí nghiệp phân tán phải xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn C theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước chung.

6.5.1. Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn:

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu thu gom xử lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn và dự báo khối lượng chất thải rắn:
 - +Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày đêm.
 - +Chất thải rắn công cộng,dịch vụ: 10% CTR sinh hoạt.
 - +Chất thải rắn công nghiệp: 0,3 tấn/ha.

Bảng 10: Dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh

TT	Hạng mục	Quy mô		Tiêu chuẩn		Lượng CTR phát sinh (Tấn/ngày)	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040
1	Chất thải rắn sinh hoạt					25,4	29,7
	Sinh hoạt	23.120 người	27.000 người	1,0 kg/ng.ngđ	1,0 kg/ng.ngđ	23,1	27,0
	Công cộng, dịch vụ			10% CTR sinh hoạt	10% CTR sinh hoạt	2,3	2,7
2	Chất thải rắn công nghiệp	45 ha	45 ha	0,3 tấn/ha	0,3 tấn/ha	13,5	13,5
	Tổng					38,9	43,2

Tổng lượng chất thải rắn đến năm 2040: 43,2 tấn/ngđ.

b. Thu gom:

- Thu gom 100% lượng CTR, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn đô thị. Cơ bản phân thành 2 loại chính:
 - +Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thuỷ 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.
- Giảm lượng thải - Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.
- Trang bị đồng bộ phương tiện, nhân lực thu gom, vận chuyển, xử lý CTR sau phân loại.
- Tuyên truyền, hỗ trợ kinh tế cho hoạt động phân loại CTR tại nguồn phát sinh.

c. Xử lý CTR:

- Rác thải sinh hoạt được tập trung trong các thùng rác đặt tại các góc đường trong khu dân cư, khu thương mại, dịch vụ,... rồi thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn xã Quang Trung, huyện Thống Nhất để xử lý.
- Chất thải rắn công nghiệp được phân loại ngay tại nguồn, trong khu công nghiệp hình thành một khu xử lý CTR cục bộ, khu xử lý này có chức năng phân loại, tái chế, tái sử dụng... Chất thải rắn công nghiệp thông thường sau phân loại được đưa đi xử lý cùng CTR sinh hoạt, chất thải rắn nguy hại được xử lý riêng tại khu xử lý chất thải rắn xã Quang Trung, huyện Thống Nhất.

6.5.3. Quy hoạch nghĩa trang:

- Tiêu chuẩn nghĩa trang: 0,04 ha/1.000 người dân. Nhu cầu đất nghĩa trang khu vực nghiên cứu khoảng 1,1 ha.

Bảng 11: Dự báo nhu cầu đất nghĩa trang

TT	Hạng mục	Tiêu chuẩn	Quy mô		Diện tích nghĩa trang (ha)	
			2030	2040	2030	2040
1	Nhu cầu đất nghĩa trang	0,04 ha/1000 người	23.120 người	27.000 người	0,9	1,1

- Theo quy hoạch chung Thành phố Long Khánh đã được phê duyệt, trong tương lai khu vực nghiên cứu sử dụng nghĩa trang quy mô 70ha tại xã Hàng Gòn.

- Khuyến khích sử dụng hình thức hoả táng theo chủ trương chung của Nhà nước.

6.6 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

a. Cơ sở thiết kế và dự báo nhu cầu

*) Nguồn tài liệu và cơ sở thiết kế

- Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

- Khảo sát hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc khu vực quy hoạch;
- Các tài liệu dự án có liên quan.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm của ngành; quy chuẩn xây dựng và TCVN;

*) Dự báo nhu cầu mạng

Mạng thông tin liên lạc cho khu vực nghiên cứu sẽ gồm:

- Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản.
- Mạng internet băng thông rộng.
- Mạng không dây.
- Mạng truyền hình cáp.

Chỉ tiêu thuê bao: Chỉ tiêu thuê bao (tín hiệu thoại, tín hiệu truyền hình và internet) cho khu vực quy hoạch.

Bảng 12: Chỉ tiêu thuê bao

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Thuê bao sinh hoạt	01 máy/2 người
2	Công cộng, dịch vụ	20% sinh hoạt

Bảng 14: Dự báo nhu cầu bao thông tin liên lạc khu vực:

TT	Thành phần dùng nước	Quy mô		Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m ³ /ngđ)	
		Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2040
1	Thuê bao sinh hoạt	23.120 người	27.000 người	01 máy/2 người	01 máy/2 người	11.560	13.500
2	Công cộng, dịch vụ			20%Qsh	20%Qsh	2.312	2.700
	Tổng cộng					13.872	16.200

Bảng 13: Chỉ tiêu trạm BTS

TT	Hạng mục	Theo bán kính phục vụ
1	Trạm BTS (trạm thu phát sóng di động)	150-200m/trạm

b. Giải pháp cấp tín hiệu thông tin liên lạc

***) Chuyển mạch:**

- Khu vực quy hoạch hiện nay nằm trong hệ thống viễn thông khu vực Long Khánh. Theo định hướng phát triển bưu chính viễn thông tỉnh Đồng Nai, hệ thống trạm chuyển mạch được nâng cấp và mở rộng. Chính vì vậy, khu vực thiết kế luôn được đảm bảo về nhu cầu thuê bao trong những năm tiếp theo.

***) Truyền dẫn:**

- Sử dụng số lượng cáp quang từ Host trung tâm tại thành phố Long Khánh, đồng thời cải tạo và tăng dung lượng cáp quang giữa các trạm chuyển mạch và trạm vệ tinh trong phạm vi nghiên cứu.

***) Mạng ngoại vi:**

- Mạng cáp chính: Mạng cáp chính sử dụng các tuyến cáp quang truyền tín hiệu tới các mạng cáp thuê bao.

- Mạng cáp phối (cáp thuê bao): Mạng cáp phối sử dụng cáp quang hoặc cáp đồng có dung lượng từ 10 đến 200 đôi dây.

- Toàn bộ mạng cáp chính hạ ngầm xuống cống bể và hạ ngầm mạng cáp phối khi có điều kiện. Trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị.

- Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ nhằm tiết kiệm chi phí thi công.

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

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

***) Mạng di động**

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng di động riêng của các nhà mạng. Các nhà cung cấp dịch vụ này sẽ sử dụng những điểm thu phát sóng cũ, đồng thời bổ sung 2-4 trạm theo công nghệ mới trong khu vực nghiên cứu. Trạm thu phát sóng mới sẽ được đặt tại vị trí trung tâm thuê bao, có bán kính 1-1,5km. Các nhà cung cấp dịch vụ nên sử dụng chung hạ tầng để tiết kiệm chi phí đầu tư.

***) Mạng Internet**

- Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng Internet tốc độ cao bằng cáp quang đến tận thuê bao (FTTH). Đặc biệt, những khu thương mại, dịch vụ, du lịch có thể triển khai hệ thống mạng internet không dây (Wifi, Wimax...) công cộng.

***) Mạng truyền hình cáp**

- Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới những đơn vị có nhu cầu qua mạng cáp truyền hình, mạng internet hoặc Anten thu sóng.
- Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, cống bể cáp của mạng ngoại vi.

VII. Giải pháp bảo vệ môi trường

7.1 Các mục tiêu bảo vệ môi trường, thích ứng với BĐKH:

- Giảm thiểu ô nhiễm bụi mịn, đặc biệt tại các khu dân cư đông đúc và trục đường chính đô thị để bảo vệ sức khỏe người dân;
- Kiểm soát chặt chẽ chất thải, nước thải sinh hoạt, công nghiệp, nông nghiệp;
- Gia tăng không gian xanh-mặt nước, hạ tầng xanh tích hợp với các mô hình khu dân cư, nhà vườn, đẩy mạnh hoạt động nghỉ dưỡng, du lịch-sinh thái miệt vườn phát thải thấp;

7.2 Các nhóm giải pháp giảm thiểu tác động:

7.2.1 Giảm thiểu ô nhiễm bụi thải, tiếng ồn đối với môi trường không khí

- Phân luồng, điều hướng giao thông tốt hơn tại các khu vực có mật độ phương tiện cao như quanh KCN và quốc lộ 1.
- Giám sát chặt chẽ các nguồn ô nhiễm không khí và tiếng ồn từ giao thông và xây dựng;
- Thực hiện các biện pháp kiểm soát bụi, tiếng ồn và khí thải từ các hoạt động xây dựng.

7.2.2 Kiểm soát chất thải

- Tăng cường quản lý chất thải tại nguồn, thu gom nước thải và xử lý đạt quy chuẩn hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Đối với khu vực xây dựng mới, yêu cầu tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu về xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng hệ thống thu gom nước mưa riêng, ưu tiên các hệ thống thấm nước tích hợp vỉa hè sinh học, hành lang xanh, giảm thiểu dòng chảy bề mặt, chống ngập úng;
- Đẩy mạnh việc sử dụng nguồn nước cấp tập trung và đóng các giếng không còn sử dụng đúng kỹ thuật nhằm ngăn chặn nguồn ô nhiễm xâm nhập vào tầng nước ngầm;

- Tăng cường tuyên truyền và thực hiện phân loại rác tại nguồn. Đảm bảo hệ thống thu gom và xử lý chất thải hiệu quả.

7.2.3 Phát triển bền vững, thích ứng BĐKH

- Đẩy mạnh đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng cấp, thoát nước, giữ gìn vệ sinh môi trường đô thị;

- Bảo vệ các không gian xanh hiện có và các khu vực nông nghiệp theo phương án quy hoạch được phê duyệt. Bảo vệ các vườn cây ăn trái và khuyến khích các hoạt động du lịch sinh thái bền vững. Tích hợp cơ sở hạ tầng xanh vào các kế hoạch phát triển đô thị;

- Phát triển nông nghiệp bền vững và áp dụng các phương pháp canh tác VietGAP và hữu cơ;

- Khuyến khích sử dụng tiết kiệm nước, đặc biệt trong phục vụ tưới tiêu; tăng cường trữ nước mưa để sử dụng cho sinh hoạt trong mùa khô.

VIII. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CHÍNH ĐẠT ĐƯỢC CỦA ĐỒ ÁN

Bảng 14: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được của đồ án

Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
<u>Dân số</u>		
Dân số trong khu vực thiết kế	người	27.000
<u>Chỉ tiêu sử dụng đất</u>		
Công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	m ² /người	9,6
Cây xanh công cộng đơn vị ở	m ² /người	13
<u>Hạ tầng xã hội</u>		
Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000dân	50
	m ² đất/chỗ học	30
Trường tiểu học	hs/1000dân	65
	m ² đất/chỗ học	19
Trường THCS	hs/1000dân	55
	m ² đất/chỗ học	16
<u>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</u>		
Tỷ lệ đất giao thông trên đất xây dựng đô thị	%	20,6
Chỉ tiêu bãi đỗ xe	m ² /người	4,2
Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	120-150
Cấp nước công trình công cộng	% Qsh	10
Thoát nước sinh hoạt	% cấp nước	100
Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng-ngđ	1,0
Chất thải rắn công cộng dịch vụ	%CTR sinh hoạt	10
Cấp điện sinh hoạt	W/người	500
Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	%Psh	35
Cấp điện công nghiệp – tiểu công nghiệp	kW/ha	160 - 350

IX. CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

9.1. Giai đoạn thực hiện quy hoạch

- Giai đoạn đến 2030: Phát triển hệ thống hạ tầng khung, giao thông động lực, trọng điểm, mở rộng không gian đô thị, tạo quỹ đất thu hút đầu tư các dự án chiến lược phát triển Khu vực Phân khu 4 trở thành đô thị bền vững, là khu chức năng đô thị của TP Long Khánh; phát triển và hoàn thành các dự án trọng điểm như: Mở rộng đường Vành đai 2, đường tỉnh 772 và các tuyến giao thông đô thị trên địa bàn phường Bảo Vinh;.
- Giai đoạn 2030 - 2040: Tiếp tục hoàn thiện đồng bộ các dự án gắn với quy hoạch như dự án về đô thị; giao thông; hạ tầng đầu mối; công nghiệp, thương mại dịch vụ; đào tạo.
- Kết nối các khu vực huyện thị lân cận về hạ tầng, không gian đô thị, và hoạt động tạo nên môi trường phát triển mở, tập trung, chất lượng cao, phát triển bền vững về dài hạn.
- Phát triển hệ thống các dự án tạo động lực, điểm nhấn, thúc đẩy sự phát triển của đô thị.

9.2. Chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung toàn đô thị; Tái cấu trúc khu trung tâm thị xã theo định hướng phát triển tổng thể về không gian và chương trình phát triển đô thị.

Bảng: Dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn Phân khu 4

TT	Tên dự án	Địa điểm	Nguồn vốn
I	Lĩnh vực Quy hoạch - xây dựng		
1	Lập quy hoạch chi tiết một số khu công cộng, thương mại, dịch vụ, khu đô thị,...	Phường Bảo Vinh	NS, XHH
2	Làng văn hóa đồng bào dân tộc Châu Ro GD2	Phường Bảo Vinh	NS, XHH
3	Xây dựng một số công trình hạ tầng xã hội trên địa bàn.	Phường Bảo Vinh	NS, XHH
II	Cơ sở hạ tầng		
1	Hạ tầng giao thông		
1.1	Xây dựng Đường tỉnh ĐT.772	Trên địa bàn TP	NS
1.2	Xây dựng đường Vành đai 2 và hầm đường sắt	Trên địa bàn TP	NS

TT	Tên dự án	Địa điểm	Nguồn vốn
1.3	Xây dựng các tuyến đường liên khu vực, đường khu vực	Phường Bảo Vinh	<i>NS</i>
1.4	Xây dựng mới, cải tạo các tuyến đường nội bộ và ngõ hẻm với bề rộng tối thiểu 7m	Phường Bảo Vinh	<i>NS + XHH</i>
2	Hạ tầng chuẩn bị kỹ thuật		
2.1	Xây dựng Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT và cống hộp BTCT	Phường Bảo Vinh	<i>NS</i>
2.2	Xây dựng các bờ kè dọc theo các sông, suối tiêu thoát nước chính thuộc suối Cải	Phường Bảo Vinh	<i>NS</i>
3	Hạ tầng cấp điện		
3.1	Xây dựng mới các tuyến đường dây trung thế 22kv	Phường Bảo Vinh	<i>Vốn ngành điện</i>
3.2	Xây mới trạm các trạm biến áp 22/0.4KV và hệ thống đường dây hạ áp	Phường Bảo Vinh	<i>Vốn ngành điện</i>
4	Hạ tầng cấp nước		
4.1	Xây dựng Nhà máy nước Long Khánh công suất 30.000 m3/ng.đ	Phường Bảo Vinh	<i>NS + XHH</i>
4.2	Xây dựng hệ thống đường ống cấp nước truyền tải, phân phối	Phường Bảo Vinh	<i>NS + XHH</i>
5	Hạ tầng thoát nước thải		
5.1	Xây dựng hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải sinh hoạt, công suất dự kiến 5.000 m3/ngđ.	Phường Bảo Vinh	<i>NS + XHH</i>
6	Các dự án khác		
6.1	Các dự án Khu đô thị mới	Phường Bảo Vinh	<i>NS, XHH</i>
6.2	Đầu tư xây dựng các khu tái định cư	Phường Bảo Vinh	<i>NS, XHH</i>
6.3	Các dự án Nhà ở xã hội (nếu có)	Phường Bảo Vinh	<i>NS, XHH</i>

Chú thích: Vốn ngân sách (NS), Vốn xã hội hóa (XHH)

X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh đã nghiên cứu và đề xuất các giải pháp quy hoạch đảm bảo phát triển một khu sinh thái độc đáo về du lịch, văn hóa và giải trí cho thành phố Long Khánh và khu vực cửa ngõ phía Nam của tỉnh đồng bộ, hiện đại, kết nối tốt với các khu vực lân cận.

Việc đầu tư phát triển khu vực là một trong những nội dung quan trọng, góp phần thực hiện nội dung đồ án Quy hoạch chung thành phố Long Khánh đã được phê duyệt, thực hiện Chương trình phát triển đô thị thành phố Long Khánh, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu và cơ hội phát triển đô thị và kinh tế - xã hội của khu vực lập quy hoạch.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Long Khánh phê duyệt đồ án để làm cơ sở quản lý quy hoạch và xây dựng theo quy hoạch.

XI. PHẦN PHỤ LỤC

Phụ lục: Thống kê quy hoạch sử dụng các khu chức năng

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng					
		HT- 01	0,24	80	6	59
		HT- 02	0,69	80	6	151
		HT- 03	0,63	80	6	150
		HT- 04	1,53	80	6	272
		HT- 05	0,97	80	6	216
		HT- 06	0,14	80	6	34
		HT- 07	0,74	80	6	134
		HT- 08	1,10	80	6	192
		HT- 84	0,87	80	6	128
		HT- 85	0,16	80	6	39
		HT- 86	1,02	80	6	173
		HT- 87	0,38	80	6	96
		HT- 09	0,82	60	6	245
		HT- 10	1,32	85	6	365
		HT- 12	1,05	80	6	280
		HT- 13	1,92	80	6	600
		HT- 14	1,56	80	6	450
		HT- 15	0,70	80	6	140
		HT- 17	2,40	80	6	510
		HT- 21	1,28	80	6	400
		HT- 82	1,67	80	6	630
		HT- 101	0,85	80	6	10
		HT- 102	5,48	85	6	50
		HT- 103	17,05	85	6	160
		HT- 104	6,15	85	6	60
		HT- 105	7,82	85	6	70
		HT- 106	1,72	80	6	20
		HT- 107	8,16	85	6	80
		HT- 108	1,08	80	6	10
		HT- 109	8,16	60	6	80
		HT- 11	1,07	80	6	10
		HT- 16	3,90	80	6	40
		HT- 18	0,20	80	6	4
		HT- 19	2,80	80	6	30
		HT- 20	4,18	80	6	40
		HT- 22	1,25	80	6	10
		HT- 23	0,43	80	6	4
		HT- 24	1,60	80	6	20

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		HT- 25	0,37	80	6	4
		HT- 26	0,51	80	6	5
		HT- 27	0,84	80	6	10
		HT- 28	0,39	80	6	4
		HT- 29	2,97	80	6	30
		HT- 30	1,52	80	6	10
		HT- 31	0,17	80	6	4
		HT- 32	0,96	80	6	10
		HT- 33	1,72	80	6	20
		HT- 34	4,28	80	6	40
		HT- 35	5,54	80	6	50
		HT- 36	6,88	80	6	70
		HT- 37	6,89	80	6	70
		HT- 38	1,27	80	6	10
		HT- 39	2,66	80	6	30
		HT- 40	2,42	80	6	20
		HT- 41	2,45	80	6	20
		HT- 42	0,81	80	6	10
		HT- 43	8,21	80	6	80
		HT- 44	7,09	80	6	70
		HT- 45	0,67	80	6	10
		HT- 46	5,37	80	6	50
		HT- 47	2,90	80	6	30
		HT- 48	7,29	80	6	70
		HT- 49	8,70	80	6	80
		HT- 50	5,52	80	6	50
		HT- 51	17,5	80	6	170
		HT- 53	4,67	80	6	40
		HT- 54	3,78	80	6	40
		HT- 55	4,63	80	6	40
		HT- 56	3,95	80	6	40
		HT- 57	3,98	80	6	40
		HT- 58	4,29	80	6	40
		HT- 59	3,49	80	6	30
		HT- 60	4,91	80	6	50
		HT- 61	0,9	80	6	10
		HT- 62	5,32	80	6	50
		HT- 63	3,87	80	6	40
		HT- 64	7,61	80	6	70
		HT- 65	2,22	80	6	20
		HT- 66	1,99	80	6	20
		HT- 67	4,21	80	6	40

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		HT- 68	11,48	80	6	110
		HT- 69	3,06	80	6	30
		HT- 70	2,91	80	6	30
		HT- 71	3,57	80	6	30
		HT- 72	1,58	80	6	20
		HT- 73	1,58	80	6	20
		HT- 74	3,83	80	6	40
		HT- 75	0,52	80	6	5
		HT- 76	0,40	80	6	4
		HT- 77	1,41	80	6	10
		HT- 78	2,23	80	6	20
		HT- 79	2,65	80	6	30
		HT- 80	2,29	80	6	20
		HT- 81	0,36	80	6	3
		HT- 83	0,45	80	6	4
		HT- 88	2,49	80	6	20
		HT- 89	0,08	80	6	4
		HT- 90	0,93	80	6	10
		HT- 91	0,77	80	6	10
		HT- 92	2,40	80	6	20
		HT- 93	0,86	80	6	288
		HT- 94	4,96	80	6	1.256
		HT- 110	0,79	40	15	658
		HT- 111	0,98	80	6	288
		HT- 112	2,59	80	6	728
		HT- 113	0,76	40	15	630
		HT- 114	0,28	80	6	80
		HT- 115	1,02	80	6	272
		HT- 95	6,15	80	6	59
		HT- 96	9,82	80	6	94
		HT- 97	0,04	80	6	4
		HT- 98	4,33	80	6	41
		HT- 99	0,51	80	6	5
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch					
		OM- 01	4,56	60	15	1.820
		OM- 02	1,92	60	9	1.730
		OM- 03	3,73	60	6	100
		OM- 04	5,06	60	6	130
		OM- 05	1,48	60	6	40
		OM- 06	0,62	60	6	20
		OM- 07	3,43	60	6	90
		OM- 08	2,51	60	6	70

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		OM- 09	6,47	40	6	170
		OM- 10	1,80	40	6	50
		OM- 11	4,89	40	6	130
		OM- 12	7,77	40	6	200
		OM- 13	1,84	40	6	50
		OM- 14	2,94	40	6	80
		OM- 15	2,67	40	6	70
		OM- 16	3,91	40	6	100
		OM- 17	7,85	40	6	200
		OM- 18	2,13	60	6	60
		OM- 19	2,00	60	6	50
		OM- 20	8,22	40	6	210
		OM- 21	2,41	40	6	60
		OM- 22	0,97	60	6	30
		OM- 23	0,56	60	6	10
		OM- 24	2,57	60	6	70
		OM- 25	1,68	60	6	40
		OM- 26	1,50	60	6	40
		OM- 27	1,74	60	6	50
		OM- 28	3,71	60	6	100
		OM- 29	1,64	60	6	40
		OM- 30	0,74	60	6	20
		OM- 31	2,42	60	6	60
		OM- 32	10,51	60	6	270
		OM- 33	4,91	60	6	130
		OM- 34	5,06	40	6	130
		OM- 35	7,58	40	6	200
		OM- 36	5,72	40	6	150
		OM- 38	12,35	40	6	320
		OM- 39	1,88	40	6	50
		OM- 40	1,74	40	6	50
		OM- 41	1,77	60	6	50
		OM- 42	1,89	60	6	50
		OM- 43	2,73	60	6	70
		OM- 44	4,98	60	6	130
		OM- 45	1,23	60	6	30
		OM- 46	1,92	60	6	50
		OM- 47	2,08	60	6	50
		OM- 48	1,68	60	6	40
		OM- 49	2,15	60	6	60
		OM- 50	4,44	60	6	120
		OM- 51	1,40	60	6	40

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		OM- 52	8,99	60	6	230
		OM- 53	7,00	60	6	180
		OM- 54	2,06	60	6	50
		OM- 55	3,2	60	6	80
		OM- 56	8,09	60	6	210
		OM- 57	6,15	60	6	160
		OM- 58	4,69	60	6	120
		OM- 59	10,82	60	6	280
		OM- 60	3,79	60	6	100
		OM- 61	1,86	60	6	50
		OM- 62	3,69	60	6	100
		OM- 63	2,31	60	6	60
		OM- 64	2,66	60	6	70
		OM- 65	3,88	60	6	100
		OM- 66	3,46	60	6	90
		OM- 68	3,31	60	6	90
		OM- 69	8,70	40	6	230
		OM- 70	5,92	60	6	150
		OM- 71	3,98	60	6	100
		OM- 72	0,61	60	6	20
		OM- 73	2,42	60	6	60
		OM- 74	2,56	60	6	70
		OM- 75	1,57	60	6	40
		OM- 76	6,49	60	6	170
		OM- 77	1,32	60	6	30
		OM- 78	14,77	60	6	380
		OM- 79	4,25	40	6	110
		OM- 80	6,59	40	6	170
		OM- 81	4,34	40	6	110
		OM- 82	2,58	40	6	70
		OM- 83	0,98	60	6	30
		OM- 84	7,13	40	6	190
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ					
		HH- 03	1,86	40	15	90
		HH- 04	3,56	40	15	170
		HH- 05	7,19	40	15	340
		HH- 06	4,08	40	15	190
		HH- 07	0,95	40	15	1.597
		HH- 09	0,46	40	15	20
		HH- 10	0,60	40	15	30

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
3	Đất dân cư làng xóm đan xen phát triển nông nghiệp					
		DC- 01	13,99	30	3	60
		DC- 02	24,99	30	3	100
		DC- 03	5,56	30	3	20
		DC- 04	3,24	30	3	10
		DC- 05	5,68	30	3	20
		DC- 06	8,56	30	3	30
		DC- 07	15,33	30	3	60
		DC- 08	14,52	30	3	60
		DC- 09	11,51	30	3	50
		DC- 10	4,19	30	3	20
4	Đất Giáo dục					
4.1	Mầm non					
		MN- 01	0,33	40	4	300
		MN- 02	0,07	40	4	100
		MN- 03	0,15	40	4	100
		MN- 04	0,51	40	4	400
		MN- 05	0,36	40	4	300
		MN- 06	0,17	40	4	100
		MN- 07	1,31	40	4	1.100
		MN- 08	0,91	40	4	800
		MN- 09	0,30	40	3	
4.2	Tiểu học					
		TH- 01	0,58	40	5	600
		TH- 02	0,76	40	5	800
		TH- 03	0,39	40	5	400
		TH- 04	0,88	40	5	900
		TH- 05	0,74	40	5	700
4.3	THCS					
		CS- 01	0,85	40	4	900
		CS- 02	1,50	40	5	1.500
4.4	Trường liên cấp					
		PT - 01	1,15	40	5	1.200
5	Đất Y tế					
		YT- 01	0,18	40	5	
		YT- 02	1,20	40	25	
		YT- 03	0,19	40	6	
		YT- 04	0,67	40	7	
		YT- 05	0,63	40	7	
		YT- 06	0,45	40	7	
		YT- 07	0,17	40	7	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		YT- 08	0,06	40	7	
6	Đất văn hóa					
		VH- 01	0,13	40	5	
		VH- 02	0,05	40	7	
		VH- 03	0,21	40	7	
7	Đất thể dục thể thao					
		TT- 01	1,15	40	5	
		TT- 02	0,99	40	5	
		TT- 03	0,41	40	5	
		TT- 04	0,97	40	5	
		TT- 05	2,81	40	5	
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở					
		CC- 01	3,48	5	1	
		CC- 02	1,42	5	1	
		CC- 03	0,78	5	1	
		CC- 04	1,38	5	1	
		CC- 05	1,73	5	1	
		CC- 06	2,15	5	1	
		CC- 07	1,47	5	1	
		CC- 08	0,27	5	1	
		CC- 12	1,46	5	1	
		CC- 13	1,58	5	1	
		CC- 14	0,82	5	1	
		CC- 15	2,35	5	1	
		CC- 16	3,47	5	1	
		CC- 17	2,56	5	1	
		CC- 18	0,10	5	1	
		CC- 19	0,30	5	1	
		CC- 33	0,75	5	1	
		CC- 34	1,42	5	1	
		CC- 42	1,07	5	1	
		CC- 43	0,71	5	1	
		CC- 44	1,36	5	1	
		CC- 45	0,25	5	1	
		CC- 46	0,43	5	1	
		CC- 48	0,13	5	1	
		CC- 49	1,20	5	1	
		CC- 50	0,19	5	1	
		CC- 51	0,78	5	1	
		CC- 52	0,41	5	1	
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị					

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		DT- 01	4,40	5	1	
		DT- 02	0,30	5	1	
		DT- 03	1,67	5	1	
10	Cây xanh chuyên dụng					
		CD- 01	2,21			
		CD- 02	0,88			
		CD- 03	0,91			
		CD- 04	1,25			
		CD- 05	3,07			
		CD- 06	0,39			
		CD- 07	3,92			
		CD- 08	2,12			
		CD- 09	0,45			
		CD- 10	0,95			
		CD- 11	1,55			
		CD- 12	4,70			
		CD- 13	2,25			
		CD- 14	13,62			
		CD- 15	2,33			
		CD- 16	0,35			
		CD- 17	0,99			
		CD- 18	3,64			
		CD- 19	2,05			
		CD- 20	5,86			
		CD- 21	0,33			
		CD- 22	1,00			
		CD- 23	0,51			
		CD- 24	1,49			
		CD- 25	1,00			
		CD- 26	0,45			
		CD- 27	0,54			
		CD- 28	0,58			
		CD- 29	0,75			
		CD- 30	0,71			
		CD- 31	0,27			
		CD- 32	1,09			
		CD- 33	1,19			
		CD- 34	0,32			
		CD- 35	4,20			
		CD- 36	3,22			
		CD- 37	0,19			
		CD- 38	4,59			

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		CD- 39	0,09			
		CD- 40	7,98			
		CD- 41	1,05			
		CD- 42	2,02			
		CD- 43	1,54			
		CD- 44	0,57			
		CD- 45	1,89			
		CD- 46	3,25			
		CD- 47	0,15			
		CD- 48	0,20			
		CD- 49	3,01			
		CD- 50	1,11			
		CD- 51	0,08			
		CD- 52	0,55			
11	Đất sản xuất công nghiệp kho bãi					
		CN- 01	1,85			
		CN- 02	20,4			
		CN- 03	14,08			
12	Đất cơ quan, trụ sở					
		CQ - 01	0,24	40	7	
		CQ - 02	0,18	40	7	
13	Khu dịch vụ					
	<i>Dịch vụ cấp đô thị</i>					
		DV- 01	0,70	40	10	
		DV- 03	0,18	40	10	
		DV- 04	1,09	40	10	
		DV- 05	0,62	60	15	
		DV- 06	0,57	40	10	
		DV- 08	1,30	40	15	
		DV- 09	0,07	40	10	
		DV- 10	1,76	40	15	
	<i>Dịch vụ cấp đơn vị ở</i>					
		DV- 02	1,34	40	5	
		DV- 07	0,89	40	5	
		DV- 11	2,25	40	15	
		DV- 12	0,09	40	5	
14	Đất tôn giáo					
		TG- 01	0,06			
		TG- 02	1,00			
		TG- 03	0,07			
		TG- 04	0,01			
		TG- 05	0,15			

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		TG- 06	0,01			
		TG- 07	0,03			
		TG- 09	0,43			
		TG- 10	0,96			
		TG- 11	0,51			
		TG- 12	3,13			
15	Đất an ninh					
		AN - 01	0,10			
		AN - 02	0,05			
16	Đất quốc phòng					
		QP - 01	0,05			
		QP - 02	0,13			
17	Đất bãi đỗ xe					
		P- 01	0,80	.	.	
		P- 02	0,63			
		P- 03	1,74			
		P- 04	0,36			
		P- 05	0,70			
		P- 06	0,33			
		P- 07	1,38			
		P- 08	0,84			
		P- 09	0,34			
		P- 10	1,19			
		P- 11	0,89			
		P- 12	1,20			
		P- 13	0,43			
		P- 14	0,49			
18	Đất hạ tầng kỹ thuật khác					
		KT- 01	2,12			
		KT- 02	1,02			
		KT- 03	0,15			
		KT- 04	0,03			
19	Đất nghĩa trang					
		NT- 01	2,11	.	.	
		NT- 02	0,52			
		NT- 03	0,22			
		NT- 04	0,11			
		NT- 05	3,36			
		NT- 06	2,87			
		NT- 07	1,83			
II	Đất khác					
1	Đất nông nghiệp					

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		NN- 01	0,85	.	.	
		NN- 02	6,92	.	.	
		NN- 03	1,06	.	.	
		NN- 04	4,68	.	.	
		NN- 05	8,24			
		NN- 06	3,59			
		NN- 07	5,22			
		NN- 08	31,33			
		NN- 09	9,08			
		NN- 10	0,27			
		NN- 11	3,77			
		NN- 12	3,27			
		NN- 13	0,14			
		NN- 14	8,94			
		NN- 15	1,07			
		NN- 16	2,53			
		NN- 17	47,47			
		NN- 18	6,83			
		NN- 19	40,05			
		NN- 21	19,59			
		NN- 23	0,20			
		NN- 24	25,58			
		NN- 25	18,30			
		NN- 26	5,96			
		NN- 27	14,97			
		NN- 28	22,09			
2	Đất dự trữ					
		DP- 01	17,15			
		DP- 02	5,27			
		DP- 03	3,62			
3	Sông suối, kênh, rạch					
		SS- 02	1,36			
		SS- 03	1,27			
		SS- 04	0,39			
		SS- 05	7,71			
		SS- 06	3,11			
		SS- 07	1,45			
		SS- 08	0,79			
		SS- 09	1,11			
		SS- 10	2,30			
		SS- 11	1,18			
		SS- 12	0,55			

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa cho phép (%)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Dân số (người)
		SS- 15	0,98			
		SS- 16	0,92			
		SS- 20	5,33			
		SS- 21	1,09			
		SS- 22	0,64			
		SS- 24	0,49			
		SS- 25	2,64			
		SS- 26	0,31			
		SS- 27	0,59			
		SS- 28	1,09			
		SS- 30	0,06			
		SS- 31	1,19			

Ghi chú:

- Được phép hoán đổi quy mô dân số giữa các ô phố trong phạm vi từng dự án nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu về tổng quy mô dân số QHPK đã phân bổ.
- Được phép hoán đổi chức năng sử dụng đất giữa các ô phố trong phạm vi từng dự án đảm bảo chỉ tiêu về diện tích đất QHPK phân bổ và các quy định hiện hành.
- Đối với các ô đất/khu đất đã có QHCT đã được phê duyệt: các chỉ tiêu sử dụng đất và dân số tuân thủ theo các pháp lý đã có.