

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

KHU ĐÔ THỊ 351,82HA

XÃ AN VIỄN, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI



09-2026

MỤC LỤC

I. LÍ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:	4
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:	4
1.2. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch:	5
9.1.1. Mục tiêu quy hoạch:	5
9.1.2. Tính chất khu vực quy hoạch:	5
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:	5
2.1. Cơ sở pháp lý chung:	5
2.2. Cơ sở pháp lý đồ án:	7
2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu:	7
2.4. Các cơ sở bản đồ:	7
2.5. Tổng hợp ý kiến của các cơ quan ban ngành về hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:	7
III. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH:	8
3.1. Vị trí và phạm vi lập quy hoạch:	8
3.2. Quy mô:	9
3.3. Thời kỳ quy hoạch:	10
3.4. Môi liên hệ vùng của khu vực lập quy hoạch:	10
IV. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:	14
4.1. Điều kiện tự nhiên:	14
4.2. Hiện trạng kinh tế - xã hội:	14
4.3. Hiện trạng sử dụng đất và cảnh quan:	15
4.3.1. Hiện trạng sử dụng đất:	15
4.3.2. Hiện trạng cảnh quan:	15
4.3.3. Hiện trạng sơ bộ về hạ tầng kỹ thuật:	16
4.3.4. Nhận xét sơ bộ hiện trạng:	17
V. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN:	17
5.1. Rà soát các quy hoạch liên quan:	17
5.1.1. Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050:	17
5.1.2. Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đến năm 2045:	17
5.1.3. Những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt:	18
VI. DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG, NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:	19
6.1. Tính chất khu vực nghiên cứu:	19
6.2. Dự báo quy mô và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến:	20

6.2.1.	Dự báo quy mô:.....	20
6.2.2.	Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:.....	21
VII.	QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.	23
7.1.	Cơ cấu sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch.....	23
7.1.1.	Đất đơn vị ở:	23
7.1.2.	Đất ngoài đơn vị ở.....	24
7.2.	Các chỉ tiêu công trình công cộng phục vụ dân cư:	27
a.	Đất giáo dục:.....	27
b.	Đất y tế:	27
c.	Đất văn hóa – thể dục thể thao:	28
d.	Đất thương mại – dịch vụ:.....	28
e.	Đất công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao:.....	28
f.	Đánh giá chung:.....	29
7.3.	Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho từng ô đất:.....	31

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ 351,82HA

XÃ AN VIỄN, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

I. LÍ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

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

- Khu vực quy hoạch có vị trí thuận lợi trong việc tiếp cận trung tâm đô thị Trảng Bom và các khu dân cư lân cận, đặc biệt là các Khu - cụm công nghiệp trong bán kính 10km như KCN Bàu Xéo, KCN Giang Điền, KCN Hồ Nai, KCN Sông Mây, CCN phát triển nông nghiệp và CCN Hưng Thịnh..., có tiềm năng rất lớn cho việc hình thành khu dân cư phục vụ nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao cho chuyên gia, lao động trong các khu công nghiệp và khu vực lân cận; nhu cầu mở rộng không gian đô thị Trảng Bom trong tương lai.
- Thuận lợi trong việc tiếp cận với hệ thống giao thông liên vùng như QL1A, ĐT 777, ĐT 778B, Đường vành đai 4, Đường vành đai đô thị Long Thành,... kết nối đến tuyến cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và sân bay quốc tế Long Thành. Là tiền đề cho việc di chuyển và tiếp cận đến các đô thị lân cận, các khu chức năng đáp ứng cho nhiều nguồn lao động và chuyên gia từ các khu vực lân cận, giúp các nhà đầu tư tiết kiệm được nhiều chi phí và thời gian.
- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (được duyệt theo Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).
- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom (*Nhiệm vụ được duyệt tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 của UBND TP. Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đến năm 2045*) với mục tiêu cụ thể hóa định hướng phát triển hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030, phương hướng phát triển hệ thống đô thị, nông thôn vùng Đông Nam bộ và các quy hoạch chuyên ngành, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn. Phát triển đô thị Trảng Bom đạt tiêu chí đô thị loại III trước năm 2030 và hướng tới đô thị loại II sau năm 2030.
- Cụ thể hóa Chủ trương lập quy hoạch phân khu Khu 351,82ha, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai theo Quyết định số 3047/UBND-KTN của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đồng Nai ngày 15/06/2026.
- Việc lập quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị 351,82ha hình thành không gian đô thị mới với các khu chức năng công cộng, giáo dục, công viên cây xanh, TDTT, nhà ở,... đảm bảo việc phân bố sử dụng đất theo đúng định hướng quy hoạch, tiết kiệm đất và phù hợp với nhu cầu phát triển chung của Đô thị Trảng Bom và thành phố Đồng Nai.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, tiến hành triển khai lập quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.
- Như vậy việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị 351,82ha, xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai là phù hợp với chỉ đạo và định hướng phát triển của Thành phố, đảm bảo tính kế thừa và phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bom đến năm 2045 và các quy định pháp luật hiện hành; là cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo, đón đầu làn sóng đầu tư vào Việt Nam, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa

phương. Dự án cũng góp phần không nhỏ trong việc thu hút vốn đầu tư, đóng góp vào việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.2. Mục tiêu và tính chất khu vực quy hoạch:

9.1.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 và được UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) điều chỉnh tại Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27/02/2026; Quy hoạch chung Đô thị Trảng Bom, xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai đến năm 2030; đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trên địa bàn.
- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị 351,82ha, xã An Viễn hình thành không gian đô thị mới với đầy đủ các tiện ích đô thị, cơ sở hạ tầng; tạo lập môi trường sống hiện đại và bền vững.
- Đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở của đô thị Trảng Bom nói riêng và thành phố Đồng Nai nói chung; bố trí các loại hình nhà ở như chung cư, nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội theo quy định.
- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với khu vực, đồng thời khớp nối đồng bộ cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch.
- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất một cách hợp lý, tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững.
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực trong các giai đoạn tiếp theo.

9.1.2. Tính chất khu vực quy hoạch:

- Là khu đô thị mới phát triển theo hướng hiện đại, hài hòa và bền vững; đóng góp vào việc mở rộng không gian đô thị, nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương.
- Là khu vực phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm cung cấp đầy đủ các chức năng đô thị như nhà ở, thương mại - dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, không gian công cộng chất lượng cao, phù hợp với quy mô dân số quy hoạch và yêu cầu phát triển trong tương lai.
- Hình thành các không gian cây xanh mặt nước xuyên suốt trong các không gian đô thị; tạo giá trị cảnh quan đặc sắc và cân bằng các yếu tố giữa xây dựng đô thị và môi trường.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

2.1. Cơ sở pháp lý chung:

- Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật số 90/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

- Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Luật Viên thông số 24/2023/QH15 ngày 24/11/2023;
- Nghị định số 163/2024/NĐ-CP ngày 24/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Viên thông;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Văn bản hợp nhất Nghị định số 48/VBHN-BXD của Bộ Xây dựng ngày 17/06/2026 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 49/VBHN-BXD của Bộ xây dựng ngày 17/06/2026 về hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.
- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc Hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Quy định chi tiết một số điều của nghị quyết về phân loại đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD);
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- QCVN 07-8:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Công trình viễn thông;
- Quyết định số 759/QĐ-TTg ngày 14/4/2025 của Thủ tướng về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

2.2. Cơ sở pháp lý đồ án:

- Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 của UBND TP. Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đến năm 2045.
- Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23/03/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai) về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;
- Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/04/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai) về Phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;
- Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ban hành Kế hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động trên địa bàn thành phố Đồng Nai giai đoạn 2026-2030, định hướng đến năm 2035;
- Quyết định số 3047/UBND-KTN ngày 15/06/2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đồng Nai về Chủ trương lập quy hoạch phân khu Khu 351ha, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai.
- Văn bản số 2478/SXD-QLQH&PTĐT của Sở Xây dựng ngày 22/06/2026 về việc triển khai lập QHPK Khu 351ha tại xã An Viễn, TP. Đồng Nai.
- Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 05/08/2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đồng Nai về Phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu 351 ha tại xã An Viễn, thành phố Đồng Nai.

2.3. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn đến năm 2050.
- Quy hoạch chung Đô thị Trảng Bom đến năm 2045, xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai (đang lập).

2.4. Các cơ sở bản đồ:

- Theo bản đồ địa chính và địa hình do chủ đầu tư cung cấp.

2.5. Tổng hợp ý kiến của các cơ quan ban ngành về hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

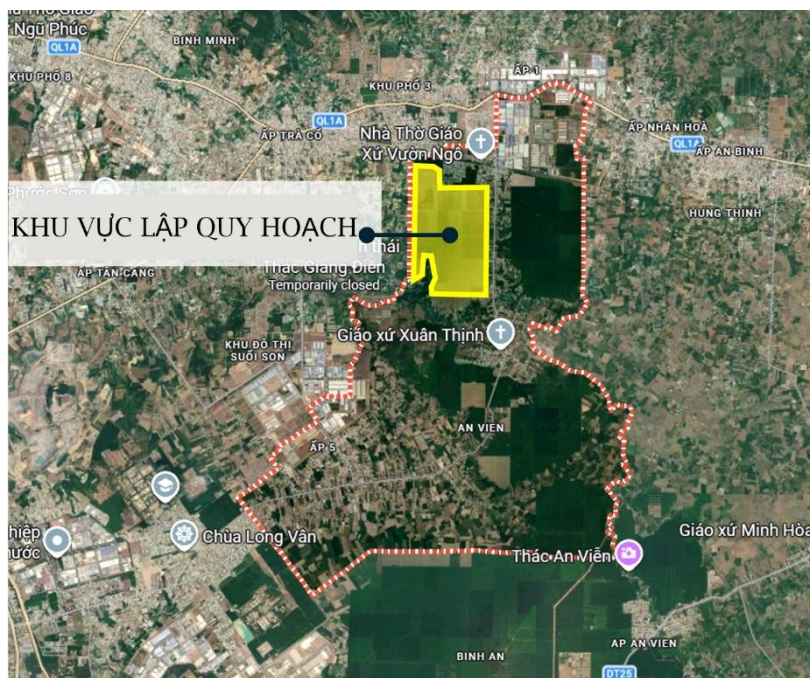
- Văn bản số 960/CN-BQLDA ngày 12/08/2026 của Công ty CP Cấp nước Đồng Nai;
- Văn bản số 990/CN-BQLDA ngày 24/08/2026 của Công ty CP Cấp nước Đồng Nai;
- Văn bản số 11098/PCĐN-KHVT ngày 18/8/2026 của Công ty Điện lực Đồng Nai;
- Văn bản số 11394/PCĐN-KHVT ngày 24/08/2026 của Công ty Điện lực Đồng Nai;
- Văn bản số 3871/SKHCN-CĐS ngày 13/8/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ;
- Văn bản số 3805/SGDĐT-KHTC ngày 14/8/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo;
- Văn bản số 4810/SYT-KHTC ngày 14/8/2026 của Sở Y tế;
- Văn bản số 8161/SNNMT-QH ngày 14/08/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Văn bản số 5115/SXD-QLQH&PTĐT ngày 18/8/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai;
- Văn bản số 3823/SCT-KHTCTH ngày 19/8/2026 của Sở Công thương;
- Văn bản số 3364/SVHTTDL-VP ngày 24/8/2026 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Văn bản số 2975/BCH-TM ngày 19/8/2026 của Bộ chỉ huy Quân sự TP. Đồng Nai;
- Văn bản số 317/VP-CTHĐND ngày 24/8/2026 của Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố Đồng Nai;
- Văn bản số 79/HKTSĐN ngày 24/8/2026 của Hội kiến trúc sư;
- Phiếu ý kiến Hội đồng kiến trúc quy hoạch tỉnh ngày 24/08/2026 của Hội đồng kiến trúc quy hoạch tỉnh;
- Văn bản số 82/HBVTN&MT ngày 24/08/2026) của Hội bảo vệ thiên nhiên & môi trường.
- Văn bản số 6272/STC-ĐT ngày 20/08/2026 của Sở Tài chính.
- Căn cứ Kết luận cuộc họp thông qua Hội đồng thẩm định về Nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị 351,82 ha tại xã An Viễn, thành phố Đồng Nai tại Sở Xây dựng Đồng Nai ngày 25/8/2026.

III. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH:

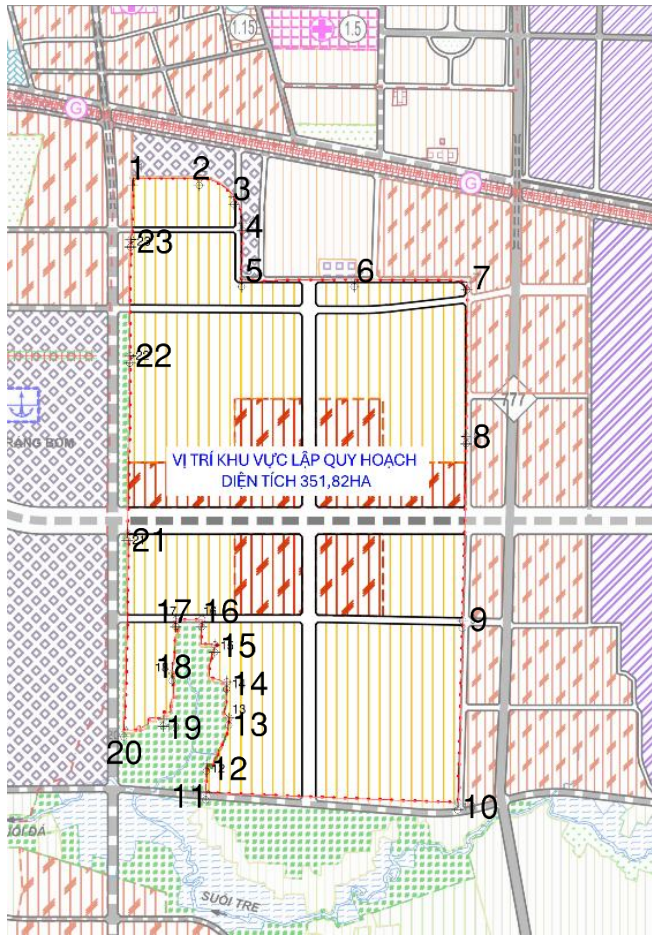
3.1. Vị trí và phạm vi lập quy hoạch:

- Vị trí: Khu vực nằm phía Tây Bắc xã An Viễn, nằm trong vùng trung tâm của đô thị Trảng Bom.



Hình 1 - Vị trí khu vực quy hoạch trong xã An Viễn

- Phạm vi lập quy hoạch: khu vực lập quy hoạch có tứ cận như sau:
 - + Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện hữu ven đường sắt Thống Nhất;
 - + Phía Nam : Giáp đất nông nghiệp;
 - + Phía Đông : Giáp khu dân cư hiện hữu ven đường tỉnh 777;
 - + Phía Tây : Giáp khu dân cư hiện hữu và nông nghiệp.



ĐIỂM	TOẠ ĐỘ X	TOẠ ĐỘ Y
1	418463.9420	1210055.7980
2	418763.1915	1210055.7980
3	418918.8391	1209970.5794
4	418957.2777	1209852.1770
5	418953.4030	1209600.2350
6	419460.5080	1209600.2430
7	419965.0630	1209586.2550
8	419962.8310	1208893.1650
9	419946.1320	1208063.6900
10	419924.9440	1207245.6110
11	418793.0280	1207289.9260
12	418795.1060	1207420.2100
13	418894.8455	1207627.2026
14	418886.3470	1207788.8980
15	418831.7810	1207955.3260
16	418773.7520	1208069.9380
17	418658.0700	1208070.5010
18	418641.0110	1207827.5000
19	418602.3300	1207622.4460
20	418424.5620	1207574.3960
21	418439.1060	1208457.7180
22	418451.0920	1209255.9570
23	418454.4210	1209778.6320

Sơ đồ phạm vi ranh giới, tọa độ ranh khu vực lập quy hoạch



Hình 3 – Sơ đồ phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch nhìn từ không ảnh

3.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có quy mô 351,82ha.

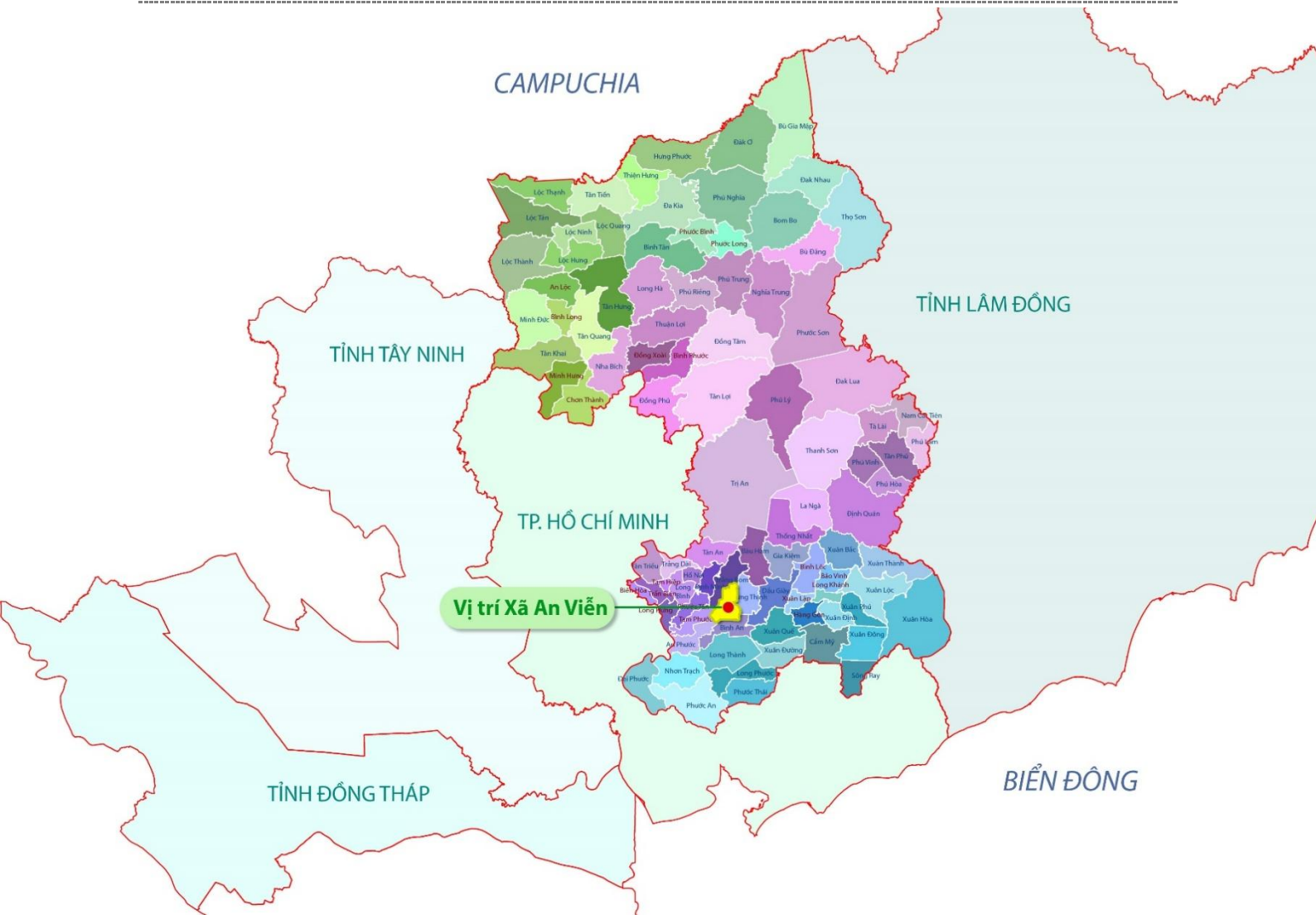
- Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng: khu vực không có dân cư.
 - + Dân số dự kiến: khoảng 90.000 - 92.000 người.

3.3. Thời kỳ quy hoạch:

- Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị 351,82ha, xã An Viễn, thành phố Đồng Nai được lập trong giai đoạn 2026 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 căn cứ theo Nhiệm vụ Quy hoạch chung Đô thị Trảng Bom, Xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai đã duyệt (theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 của UBND TP. Đồng Nai).

3.4. Môi liên hệ vùng của khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí khu vực quy hoạch nằm trên trục chính Đông Tây và gần các trục đường lớn như QL1A, đường sắt đô thị, đường Võ Nguyên Giáp nối ra QL 51, đường tỉnh 777 (đường liên kết các KCN); đặc biệt là khu trung tâm đô thị Trảng Bom kề cận phía Bắc của dự án và đường tỉnh 778B nối dài, mang tính chất kết nối đô thị, thuận tiện cho việc tiếp cận đến các khu chức năng khác.
- Việc tiếp cận thuận tiện các tuyến đường sắt, đường tỉnh,... di chuyển dễ dàng đến các đô thị lân cận, đặc biệt là TP.HCM.
- Xung quanh là các dự án khu dân cư thương mại- dịch vụ và trung tâm đô thị => tiềm năng phát triển về thương mại- dịch vụ tại khu vực.
- Tiếp cận thuận tiện đến Trung tâm đô thị Trảng Bom trong bán kính 1km và các KCN.
- Tiếp giáp với các khu công nghiệp (KCN Bàu Xéo, KCN Giang Điền, KCN Hố Nai, KCN Sông Mây, CCN phát triển nông nghiệp và CCN Hưng Thịnh...) trong bán kính 10km, tiềm năng rất lớn phục vụ nhu cầu nhà ở cho dân cư và công nhân.

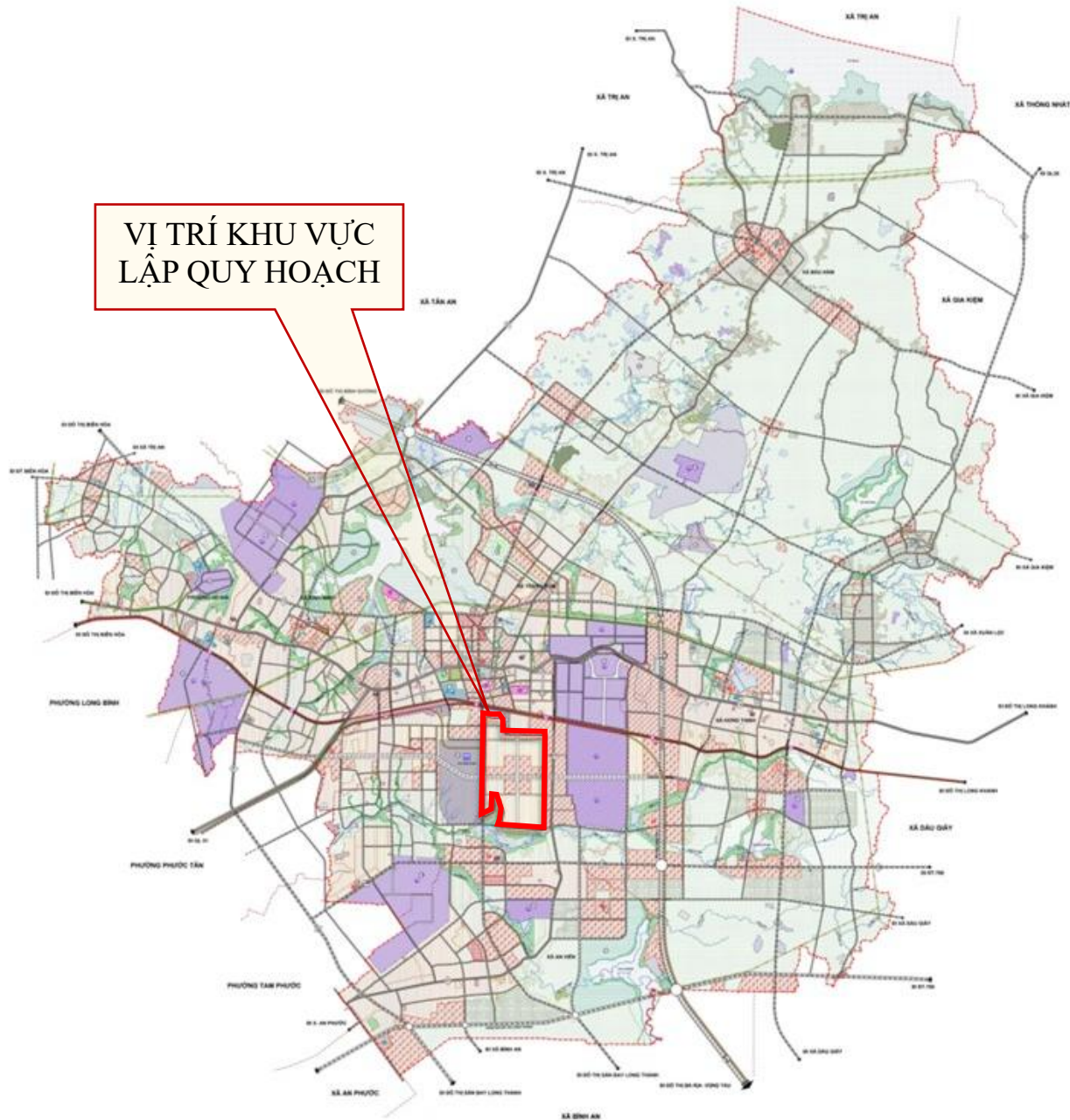


Hình 4 - Vị trí của xã An Viễn trong tổng thể Thành phố Đồng Nai

- Giao thông kết nối:
 - + Kết nối đường tỉnh 777 khoảng 200m về phía Đông.
 - + Kết nối đường VD4 khoảng 3,5km về phía Đông.
 - + Kết nối đường trục chính đô thị dự kiến An Viễn – Trảng Bom – Thanh Bình 200m về phía Tây.
 - + Tiếp cận nhà ga Trảng Bom khoảng 2km về phía Tây Bắc
 - + Tiếp cận sân bay Quốc tế Long Thành khoảng 16km về phía Nam



Hình 5 - Vị trí và mối liên hệ của của khu vực quy hoạch trong định hướng phát triển không gian đô thị Trảng Bom.



Hình 6 - Vị trí của khu vực quy hoạch trong định hướng tổ chức không gian đô thị và cơ cấu phát triển đô thị Trảng Bom.

- Xung quanh là các Khu – cụm công nghiệp:
 - + Trong bán kính 5 – 10km có rất nhiều Khu – Cụm công nghiệp đang hoạt động như KCN Bàu Xéo, KCN Giang Điền, KCN Hồ Nai, KCN Sông Mây,...; nhu cầu nhà ở tăng cao đặc biệt là lao động trong các khu công nghiệp; thị trường nhà ở của khu vực sẽ còn tăng cao khi các KCN lấp đầy, Sân bay Quốc tế Long Thành đi vào hoạt động, các tuyến giao thông kết nối các đô thị hình thành sẽ thu hút mạnh về lao động và cư dân đến TP. Đồng Nai.
 - + Do đó việc hình thành khu dân cư tại vị trí khu đất là rất cần thiết, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đô thị Trảng Bom nói riêng, và TP. Đồng Nai nói chung; trong đó ưu tiên 2 loại hình nhà ở có tính cạnh tranh cao:
 - Nhà ở xã hội
 - Nhà ở cao tầng (chung cư) phục vụ cho người lao động và chuyên gia
 - Nhà ở mật độ thấp (biệt thự)



Bảng 113: Các KCN phát triển trong giai đoạn 2021-2030 của tỉnh Đồng Nai

TT	Tên công trình/Dự án mới trong kỳ Quy hoạch 2021-2030	Quy mô (ha)	Địa điểm	Định hướng Quy hoạch
I	KCN đã được thành lập			
	Tổng diện tích	10.512,40		
1	KCN Amata - giai đoạn 1,2,3	513,0	TP. Biên Hòa	Giữ nguyên
2	KCN Loteco	100,0	TP. Biên Hòa	Giữ nguyên
3	KCN Agtex Long Bình	43,3	TP. Biên Hòa	Giữ nguyên
4	KCN Tam Phước	334,0	TP. Biên Hòa	Giữ nguyên
5	KCN Biên Hòa 2	394,6	TP. Biên Hòa	Giữ nguyên
6	KCN Hồ Nai - Giai đoạn 1	225,7	H. Trảng Bom	Giữ nguyên
	KCN Hồ Nai - Giai đoạn 2	270,9	H. Trảng Bom	Giữ nguyên
7	KCN Sông Máy - Giai đoạn 1	250,2	H. Trảng Bom	Giữ nguyên
	KCN Sông Máy - Giai đoạn 2	223,7	H. Trảng Bom	Giữ nguyên
8	KCN Giang Điền	529,2	H. Trảng Bom	Giữ nguyên
9	KCN Bầu Xéo	499,8	H. Trảng Bom	Giữ nguyên
10	KCN Gò Dầu	182,4	H. Long Thành	Giữ nguyên
11	KCN Long Thành	486,9	H. Long Thành	Giữ nguyên
12	KCN Long Đức	281,3	H. Long Thành	Giữ nguyên
13	KCN Lộc An - Bình Sơn	497,8	H. Long Thành	Giữ nguyên
14	KCN An Phước	200,9	H. Long Thành	Mở rộng
15	KCN Công nghệ cao Long Thành	410,3	H. Long Thành	Giữ nguyên
16	KCN Nhơn Trạch I	426,5	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
17	KCN Nhơn Trạch II	331,4	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
18	KCN Nhơn Trạch III - Giai đoạn 1 (Formosa)	336,9	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
	KCN Nhơn Trạch III - Giai đoạn 2	360,5	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
19	KCN Nhơn Trạch V	309,4	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
20	KCN Dệt May Nhơn Trạch	183,9	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
21	KCN Nhơn Trạch II Nhơn Phú	183,2	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
22	KCN Nhơn Trạch II Lộc Khang	69,5	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
23	KCN Nhơn Trạch VI	327,5	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
24	KCN Ông Kéo	823,5	H. Nhơn Trạch	Giữ nguyên
25	KCN Long Khánh	264,5	TP. Long Khánh	Giữ nguyên
26	KCN Suối Tre	144,8	TP. Long Khánh	Giữ nguyên
27	KCN Thanh Phú	177,2	H. Vĩnh Cửu	Giữ nguyên
28	KCN Dầu Giây	330,5	H. Thống Nhất	Giữ nguyên
29	KCN Tân Phú	54,16	H. Tân Phú	Giữ nguyên
30	KCN Xuân Lộc	108,8	H. Xuân Lộc	Giữ nguyên
31	KCN Đình Quán	56,8	H. Đình Quán	Giữ nguyên
32	KCN Long Đức 3	244,5	Xã Long Đức, xã Lộc An, H. Long Thành	Đã có QĐ chấp thuận chủ trương đầu tư của TTg số 842/QĐ-TTg, được thành lập T7/2023
33	KCN Biên Hòa 1	335,0	TP. Biên Hòa	Sẽ loại bỏ Quy hoạch

IV. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:

4.1. Điều kiện tự nhiên:

- Đặc điểm địa hình: Nhìn chung khá tương đồng với vùng đồi thấp, thoải của khu vực, bề mặt tương đối bằng phẳng.
- Loại đất: Quỹ đất phong phú, thích hợp cho phát triển cây trồng lâu năm, cây công nghiệp (như cao su, điều) và quỹ đất dành cho các khu dân cư mới
- Khí hậu: Mang đặc trưng nhiệt đới gió mùa của khu vực miền Nam, chia thành hai mùa mưa và mùa khô rõ rệt.
- Đặc điểm sinh thái: Nhiệt độ và lượng mưa thuận lợi cho việc canh tác nông nghiệp, phát triển các mô hình kinh tế vườn và cây ăn trái quanh năm.

4.2. Hiện trạng kinh tế - xã hội:

- Trên lĩnh vực kinh tế, xã An Viễn có thế mạnh về sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là phát triển các mô hình nông nghiệp công nghệ cao, trồng trọt theo hướng hàng hóa gắn với thị trường tiêu thụ.
- Cánh đồng mẫu lớn cây Ca cao, sen, điều và các loại cây công nghiệp là những sản phẩm chủ lực mang lại giá trị kinh tế cao cho người dân. Ngoài ra, lợi thế về vị trí địa lý gần các khu công nghiệp lớn như KCN Bầu Xéo, KCN Long Thành, KCN Tam



Hiện trạng trồng cây cao su trong khu vực quy hoạch



Hiện trạng khu vực nhìn từ tuyến đường hiện trạng phía Nam giáp với ranh dự án



Hiện trạng dân cư khu vực tiếp giáp phía Bắc dự án



Hiện trạng dân cư ven ĐT777

Hình 7 – Hình ảnh hiện trạng cảnh quan trong và ngoài khu vực quy hoạch

4.3.3. Hiện trạng sơ bộ về hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông đường bộ:
 - + **Giao thông đối ngoại:** Khu vực quy hoạch không tiếp giáp với các tuyến giao thông lớn; tuy nhiên có các đường nhánh kết nối với trục đường quan trọng phía Đông – Đường tỉnh 777; đây là tuyến đường chính có vai trò quan trọng trong việc kết nối trung tâm xã An Viễn với các phường, xã lân cận; đồng thời cũng là tuyến đường chính để đầu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án.
 - + **Giao thông nội bộ:** trong khu vực quy hoạch chủ yếu là các tuyến đường đất phục vụ cho công tác trồng và khai thác cao su.
- Giao thông đường sắt: tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy qua địa bàn xã An Viễn tại khu vực phía Bắc dự án, trong bán kính 2km có thể tiếp cận ga Trảng Bom (thuộc phường Trảng Bom). Nhà ga là một điểm trên tuyến đường sắt Bắc – Nam tiếp nối sau ga Trung Hòa và trước ga Hồ Nai, lý trình ga: Km 1677 + 510; đây là ga vận chuyển hàng hóa có vai trò quan trọng trong việc kết nối giao thương với các điểm trên hành lang kinh tế quốc gia, trong đó có tuyến vận chuyển hàng hóa từ Sơn Đông (Trung Quốc) đến Trảng Bom.
- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khác: hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện,... chưa có trong ranh giới khu vực quy hoạch mà chủ yếu tập trung ven tuyến đường tỉnh 777.

4.3.4. Nhận xét sơ bộ hiện trạng:

- Phần lớn diện tích sử dụng đất hiện trạng sử dụng cho chức năng nông nghiệp (đất trồng cây cao su) và thuộc đất dự án. Trong khu vực quy hoạch không có đất ở và các chức năng công cộng.
- Khu vực lập quy hoạch đã có chủ trương lập QHPK, được định hướng trong Điều chỉnh QHC đô thị Trảng Bom đang lập; Vị trí khu đất nằm trong danh mục dự án đầu tư giá trị => là cơ sở để lập và triển khai thực hiện quy hoạch và xây dựng
- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và phát triển Khu đô thị.
- Về khả năng đầu tư giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: hiện trạng chỉ có tuyến đường tỉnh 777 nằm về phía Đông của dự án, cách ranh giới lập quy hoạch khoảng 160m; các tuyến giao thông dự kiến theo QHC đô thị Trảng Bom chưa hình thành do đó gây khó khăn cho việc đầu tư về hạ tầng kỹ thuật.
- Có thể tận dụng tạo tuyến kênh nối ra thác Giang Điền và sông Lãng Lùn để dẫn nước và tạo các hồ cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

V. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN:

5.1. Rà soát các quy hoạch liên quan:

5.1.1. Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050:

- Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Xã An Viễn thuộc vùng đổi mới sáng tạo, hàng không, công nghệ cao (bao gồm 27 xã, phường phía Tây Nam của tỉnh):
 - + Chú trọng phát triển đô thị Long Thành, phát triển các khu đô thị ven sông, khu dân cư cao cấp và dịch vụ y tế, giáo dục đào tạo chất lượng cao và trung tâm thương mại gắn với cảnh quan sông nước.
 - + Đẩy mạnh phát triển khu thương mại tự do, sản xuất nhẹ, công nghiệp hàng không, dịch vụ tài chính, dịch vụ du lịch và logistics với các ưu đãi đặc biệt để thu hút FDI chất lượng cao trong lĩnh vực bán dẫn, quang học, người máy, hàng không.
 - + Thúc đẩy phát triển logistics đa phương thức kết nối liền mạch hàng không, cảng biển, đường bộ, đường sắt.
 - + Phát triển cụm dịch vụ tri thức và dịch vụ văn phòng, dịch vụ số, nghiên cứu phát triển và đổi mới sáng tạo.
- Theo phương hướng phát triển hệ thống đô thị tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; xã An Viễn thuộc đô thị Trảng Bom bao gồm Phường Trảng Bom, Xã An Viễn, xã Bình Minh, xã Bàu Hàm và xã Hưng Thịnh; đô thị Trảng Bom được định hướng đến năm 2030 là đô thị loại III và đến năm 2050 trở thành đô thị loại II.

5.1.2. Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đến năm 2045:

- Điều chỉnh Nhiệm vụ QHC đô thị Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đến năm 2045 được duyệt theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 của UBND TP. Đồng Nai.
- Theo Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, xác định tính chất đô thị:
 - + Là một trong các đô thị trọng điểm của vùng động lực phía Nam và vùng TP.HCM; đô thị động lực về phát triển kinh tế - xã hội tại vùng trung tâm TP. Đồng Nai.
 - + Là trung tâm công nghiệp tập trung đa ngành, trung tâm tiếp vận, kho vận phía Đông; trung tâm giải trí, thể dục thể thao và du lịch sinh thái cấp vùng gắn với khu vực bảo vệ nguồn nước hồ Trị An.
 - + Là đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt, có khả năng lưu thông vận tải hàng hóa cao và thuận tiện kết nối giữa vùng Đông Nam Bộ và Nam Trung bộ, Tây Nguyên.
- Dự báo quy mô dân số:
 - + Dự báo đến năm 2030: khoảng 490.000 người (theo Quy hoạch được duyệt trước đây là 450.000 người).
 - + Dự báo đến năm 2045: khoảng 615.000 người (theo Quy hoạch được duyệt trước đây là 550.000 người).
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:
 - + Chỉ tiêu đất xây dựng:

STT	Loại đất	Chỉ tiêu (m ² /người)	Theo QCVN 01:2021
1	Đất dân dụng	45-80	45-60 m ² /người đối với đô thị loại II 60-80 m ² /người đối với đô thị loại III
2	Đất đơn vị ở	15-45	15-28 m ² /người đối với đô thị loại II 28-45 m ² /người đối với đô thị loại III
3	Đất công cộng đô thị	04-06	Cấp đô thị
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	05-06	06 m ² /người đối với đô thị loại II 05 m ² /người đối với đô thị loại III
5	Đất giao thông	06-13%	Tính từ đường cấp khu vực trở lên

- + Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.

5.1.3. Những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt:

- Những vấn đề chính cần giải quyết:
 - + Tổ chức đấu nối hệ thống giao thông nội khu với các tuyến giao thông chính xung quanh dự án, khi các trục giao thông dự kiến chưa xây dựng. Việc đấu nối giai đoạn đầu để thực hiện dự án cần có định hướng bố trí các tuyến giao thông kết nối với đường tỉnh 777; đồng thời đề xuất nâng cấp đường tỉnh 777 theo chất lượng cấp đường được quy hoạch (trong quy hoạch giao thông thành phố Đồng Nai) để đảm bảo khả năng lưu thông vận chuyển và di chuyển của cư dân trong và ngoài đô thị.
 - + Bố trí các khu dân cư mới phải đảm bảo kiểm soát về dân số nhằm giảm áp lực đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực.
 - + Tính toán các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, chỉ tiêu hạ tầng tuân thủ theo Quy định hiện hành và đảm bảo bố trí đầy đủ các tiện ích công cộng đô thị, các công trình thương

mại dịch vụ, y tế, văn hóa, TDTT, giáo dục, công viên cây xanh, bãi đậu xe,... cần đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ phù hợp cho từng khu chức năng.

- + Rà soát và đồng bộ với các quy hoạch cấp trên bao gồm Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, đến năm 2045; và các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan.
- + Việc phân bố dân số trong khu vực quy hoạch tương đối cao theo chỉ tiêu của đô thị loại II và loại II, do đó cần thiết bố trí các công trình công cộng cấp đô thị để giảm quỹ đất công cộng tại các vị trí khác của đô thị Trảng Bom, đồng thời phục vụ tốt cho nhu cầu nội tại của cư dân trong khu vực dự án; tạo không gian sống tiện nghi, hiện đại, văn minh.
- + Nhằm hướng đến phát triển đô thị bền vững, cần dành các quỹ đất để bố trí các hành lang cây xanh, mặt nước, các không gian công cộng và không gian ở được bố trí hài hòa và thân thiện với môi trường, hướng đến giải pháp kiến trúc xanh và kiến trúc bền vững; tổ chức môi trường sống “xanh-sạch-đẹp”; kết hợp giữa các yếu tố không gian cây xanh, công trình xanh và hạ tầng xanh nhằm mang lại giá trị lâu dài cho đô thị. Do đó việc bố trí dân cư theo dạng nén với mô hình nhà ở cao tầng là giải pháp phù hợp cho việc vừa đảm bảo giải quyết nhu cầu nhà ở, vừa tạo được các không gian cây xanh, không gian mở, không gian công cộng cho đô thị.
- + Việc tạo lập không gian cây xanh mặt nước cũng cần nghiên cứu đến việc liên kết nguồn nước và môi trường sinh thái khu vực lân cận, đảm bảo tính khả thi và vệ sinh môi trường.
- + Tổ chức không gian đô thị hài hòa với không gian xung quanh, cần có giải pháp thiết kế kiến trúc - cảnh quan và thiết chế quản lý riêng để đảm bảo tính đồng bộ và xây dựng có kiểm soát cho khu vực quy hoạch.
- Yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt:
 - + Cụ thể được định hướng phát triển chung về sử dụng đất, quy mô dân số đã được định hướng trong quy hoạch chung đô thị Trảng Bom.
 - + Cụ thể hóa các tuyến giao thông mang tính chất liên kết vùng, các nút cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong quy hoạch chung đô thị, định hướng thêm các tuyến giao thông nội khu đến cấp đường phân khu vực.
 - + Cụ thể hóa các chỉ tiêu hạ tầng xã hội như các công trình công cộng cấp đô thị, tính toán và dự báo cụ thể hơn với các công trình công cộng cấp đơn vị ở.
 - + Phân bố các đơn vị ở hợp lý và thuận tiện cho việc tiếp cận, sinh sống và làm việc tại khu vực; có xét đến nhu cầu ở của dân số khu vực lân cận đặc biệt là các khu công nghiệp và khu chức năng khác.

VI. DỰ BÁO QUY MÔ DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG, NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:

6.1. Tính chất khu vực nghiên cứu:

- Là khu đô thị mới có không gian sống hiện đại, hài hòa và bền vững với đầy đủ các tiện ích đô thị, hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong tiến trình phát triển

của đô thị. Hình thành các không gian cây xanh mặt nước xuyên suốt trong các không gian đô thị; tạo giá trị cảnh quan đặc sắc và cân bằng các yếu tố giữa xây dựng đô thị và môi trường.

6.2. Dự báo quy mô và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến:

6.2.1. Dự báo quy mô:

a. Cơ sở dự báo:

- *Dựa trên quy hoạch cấp trên:* Dân số dự kiến của Khu đô thị 351,82 ha đã được định hướng trong Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai, thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm 2050; Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chung Đô thị Trảng Bom, xã An Viễn, Thành phố Đồng Nai đến năm 2030.
- *Dựa trên định hướng phát triển kinh tế - xã hội:* Động lực phát triển đô thị Trảng Bom góp phần phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Đồng Nai, phát triển dân số từ các Khu công nghiệp lân cận, nhu cầu nhà ở xã hội và sự nở rộ của đô thị đang tăng nhanh, do đó việc giải quyết nhu cầu nhà ở cho khu vực là hết sức cần thiết.
- Theo định hướng phát triển đô thị Trảng Bom (*Điều chỉnh Nhiệm vụ QHC đô thị Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đến năm 2045 được duyệt theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08/05/2026 của UBND TP. Đồng Nai*) với mục tiêu phát triển đô thị Trảng Bom đạt các tiêu chí đô thị loại III trước năm 2030 và hướng tới đô thị loại II sau năm 2030. Theo đó quy mô dân số toàn đô thị được dự báo:
 - + Đến năm 2030 khoảng 490.000 người.
 - + Đến năm 2045 khoảng 615.000 người.
- Các chỉ tiêu đất xây dựng đô thị làm căn cứ dự báo dân số:
 - + Chỉ tiêu đất dân dụng 45-80 m²/người.
 - + Chỉ tiêu đất đơn vị ở: 15-45 m²/người.
 - + Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu 31m²/người tại khu vực đô thị theo Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 17/02/2025 ban hành quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
 - + Các chỉ tiêu công trình công cộng – dịch vụ cấp đô theo chỉ tiêu đô thị loại II tối thiểu 4m²/người tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.
 - + Các chỉ tiêu công trình công cộng – dịch vụ cấp đơn vị ở tuân thủ theo theo QCVN 01:2021/BXD.
 - + Chỉ tiêu cây xanh: cây xanh đô thị đạt tối thiểu 6m²/người đối với đô thị loại II, cây xanh cấp đơn vị ở đạt tối thiểu 6m²/người tuân thủ theo theo QCVN 01:2021/BXD.
- Diện tích khu vực lập quy hoạch là 351,82ha (3.518.200 m²), với tính chất là khu vực đô thị mới phát triển theo mô hình đô thị nén với các loại hình nhà ở cao tầng do đó chọn chỉ tiêu tối đa đối với đất đơn vị ở trong đô thị loại II là 15-28 m²/người; tỷ lệ đất đơn vị ở chiếm khoảng 50-55% tổng diện tích khu đất; do đó tính toán sức chứa của đô thị khoảng 65.000-129.000 người; phần diện tích còn lại bố trí các chức năng công cộng – dịch vụ, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Các kịch bản phát triển dân số:

- + Kịch bản cơ sở - dân cư mật độ trung bình: bố trí các loại hình nhà ở thấp tầng (liên kế, biệt thự, nhà phố thương mại, ...) quy mô dân số dự kiến khoảng 60.000-65.000 người., tương ứng với chỉ tiêu đất đơn vị ở khoảng 28 m²/người.
- + Kịch bản tăng trưởng cao - dân cư mật độ cao: bố trí nhà ở cao tầng kết hợp công viên cây xanh quy mô lớn, dân số dự kiến khoảng 90.000-92.000 người; tương ứng với chỉ tiêu đất đơn vị ở khoảng 21 m²/người.
- + Kịch bản tăng trưởng tối đa - dân cư mật độ rất cao: bố trí nhà ở cao tầng kết hợp công viên cây xanh với diện tích sàn tối đa, dân số dự kiến khoảng 128.000-129.000 người; tương ứng với chỉ tiêu đất đơn vị ở khoảng 15m²/người.

⇒ Tuy nhiên nhằm đảm bảo phân bố đủ các chỉ tiêu công trình công cộng và giảm áp lực dân số trong đô thị do đó đề xuất lựa chọn chỉ tiêu phân bố dân cư mật độ trung bình khoảng 90.000-92.000 người (cụ thể tại Phụ lục 1- Dự báo dân số).

b. Kết quả dự báo dân số:

- Dân số khu vực quy hoạch: 90.000-92.000 người.

(Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch)

6.2.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp đô thị	
A	Giáo dục	
1	Trường THPT	40 học sinh/1000 người 10m ² /1 học sinh
B	Y tế	
2	Bệnh viện đa khoa	4 giường/1000 người 100m ² /1 giường
C	Văn hóa - TDTT	
3	Sân thể thao cơ bản	0,6 m ² /người 1ha/công trình
4	Sân vận động	0,8 m ² /người 2,5ha/công trình
5	Trung tâm văn hoá - thể thao	0,8 m ² /người 3ha/công trình
6	Nhà văn hóa (hoặc cung văn hóa)	8 chỗ/1000 người 0,5ha/1 công trình
7	Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	2 chỗ/1000 người 1ha/1 công trình
D	Thương mại	
8	Chợ	1 ha/ 1 công trình ít nhất 1 công trình

E	Cây xanh cấp đô thị	
1	Đô thị loại II	6,0 m ² /người
II	Các chỉ tiêu sử dụng đất cấp đơn vị ở	
A	Giáo dục	
1	Trường mầm non	50 cháu/1000 người 12m ² /1 cháu
2	Trường tiểu học	65 học sinh/1000 người 10m ² /1 học sinh
3	Trường THCS	55 học sinh/1000 người 10m ² /1 học sinh
B	Y tế	
4	Trạm y tế	1 trạm/1 đơn vị ở 500m ² /trạm
C	Văn hóa - TDTT	
5	Sân chơi	0,5m ² /người
6	Sân luyện tập	0,5m ² /người 0,3ha/1 công trình
7	Trung tâm văn hóa - thể thao	1 công trình/1 đơn vị ở 0,5ha/1 công trình
D	Thương mại	
8	Chợ (hoặc cửa hàng tiện lợi)	1 công trình/1 đơn vị ở 0,2ha/1 công trình
E	Công viên cây xanh kết hợp TDTT	
9	Công viên cây xanh	2m ² /người
III	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	
1	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường phân khu vực, không bao gồm giao thông tỉnh	≥ 18%
3	Khoảng cách 2 đường tính đến mạng lưới đường phân khu vực	150 - 250m
4	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	110-130 lít/người/ngày đêm
5	Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt	100% lượng nước cấp
6	Tiêu chuẩn cấp điện	750kWh/người/năm (phụ tải 300W/người)
7	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải sinh hoạt	0,9-1,0 kg/người/ngày Tỷ lệ thu gom 100%

Ghi chú: kết quả dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cụ thể có tính đặt thù riêng được nghiên cứu, luận cứ và lựa chọn trong quá trình lập đồ án quy hoạch, đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển đô thị, các khu chức năng; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chất lượng của đô thị theo các giai đoạn phát triển và phù hợp với quy định hiện hành)

VII. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.

7.1. Cơ cấu sử dụng đất cho toàn khu quy hoạch

- Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch được xác định trên cơ sở quy mô diện tích lập quy hoạch 351,82 ha, định hướng hình thành khu đô thị mới với hệ thống các khu ở, công trình công cộng, cây xanh – thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dịch vụ – công cộng cấp đô thị.
- Theo phương án quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất được tổ chức thành đất đơn vị ở và đất ngoài đơn vị ở, trong đó quỹ đất đơn vị ở là thành phần chủ đạo, bảo đảm tổ chức các khu ở và hệ thống công trình phục vụ trực tiếp cho dân cư; quỹ đất ngoài đơn vị ở bố trí các chức năng cây xanh cấp đô thị, công trình dịch vụ – công cộng cấp đô thị, bãi đỗ xe và hệ thống giao thông đối ngoại.

7.1.1. Đất đơn vị ở:

- Đất đơn vị ở có diện tích 228,93 ha, chiếm 65,07% tổng diện tích khu quy hoạch. Trong đó:
 - + Đất nhóm nhà ở: diện tích 131,45 ha, chiếm 37,36% diện tích toàn khu và khoảng 57,42% diện tích đất đơn vị ở. Đây là nhóm đất chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu sử dụng đất, bao gồm các loại hình nhà ở mật độ thấp, nhà ở chung cư và nhà ở xã hội.
 - + Đất nhóm nhà ở mật độ thấp: diện tích 76,41 ha, chiếm 21,72% diện tích toàn khu. Định hướng bố trí loại hình nhà ở mật độ thấp, chủ yếu là nhà biệt thự với quy mô lô trung bình khoảng 300 m²/lô; tầng cao định hướng 2 tầng, mật độ xây dựng tính toán khoảng 20,0%.
 - + Đất nhà ở chung cư: diện tích 49,73 ha, chiếm 14,13% diện tích toàn khu. Đây là loại hình nhà ở cao tầng chủ đạo, góp phần đáp ứng nhu cầu dân cư lớn trong khu đô thị và sử dụng quỹ đất hiệu quả. Phần khối tháp căn hộ định hướng tối đa 18 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%; khối đế kết hợp thương mại – dịch vụ định hướng tối đa 4 tầng.
 - + Đất nhà ở chung cư thấp tầng: diện tích 5,31 ha, chiếm 1,51% diện tích toàn khu. Quỹ đất được bố trí nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội theo định hướng phát triển nhà ở của khu vực, đồng thời được tính toán gắn với nhu cầu về hạ tầng xã hội, cây xanh và các công trình phục vụ dân cư. Tầng cao định hướng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%.
- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở: diện tích 27,96 ha, chiếm 7,95% diện tích toàn khu. Quỹ đất này được bố trí các công trình giáo dục, y tế, văn hóa – thể dục thể thao và thương mại dịch vụ phục vụ nhu cầu thường xuyên của dân cư các đơn vị ở.
 - + Đất giáo dục: diện tích 14,55 ha, chiếm 4,14% diện tích toàn khu, bố trí các cơ sở giáo dục mầm non, tiểu học và trung học cơ sở.
 - + Đất trạm y tế: diện tích 0,30 ha, phục vụ nhu cầu chăm sóc sức khỏe ban đầu cho dân cư đơn vị ở.
 - + Đất văn hóa – thể dục thể thao: diện tích 11,67 ha, chiếm 3,32% diện tích toàn khu.
 - + Đất thương mại dịch vụ: diện tích 1,44 ha, chiếm khoảng 0,41% diện tích toàn khu, bố trí các công trình dịch vụ phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của cư dân.

- Đất cây xanh – thể dục thể thao: diện tích 25,23 ha, chiếm 7,0% diện tích toàn khu và khoảng 11,12% diện tích đất đơn vị ở. Đây là quỹ đất dành cho hệ thống không gian xanh tập trung, sân chơi, thể dục thể thao và các không gian mở phục vụ cộng đồng dân cư.
- Đất hạ tầng – kỹ thuật: diện tích 44,29 ha, chiếm 12,59% diện tích toàn khu và khoảng 19,35% diện tích đất đơn vị ở. Trong đó gồm đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông đối nội, tạo khung hạ tầng phục vụ toàn bộ các khu chức năng trong đơn vị ở.

7.1.2. Đất ngoài đơn vị ở

- Đất ngoài đơn vị ở có diện tích 121,96 ha, chiếm 34,67% tổng diện tích khu quy hoạch. Đây là quỹ đất bố trí các chức năng có phạm vi phục vụ cấp đô thị và các công trình hạ tầng giao thông đối ngoại, bao gồm:
 - Đất cây xanh cấp đô thị: diện tích 63,02 ha, chiếm 17,91% diện tích toàn khu. Quỹ đất này hình thành hệ thống cây xanh quy mô lớn, đóng vai trò tạo lập không gian mở, cảnh quan đô thị và hỗ trợ cân bằng sinh thái cho toàn khu vực. Chỉ tiêu đạt khoảng 6,92 m²/người theo quy mô dân số tính toán của phương án.
 - Đất công trình dịch vụ – công cộng cấp đô thị: diện tích 40,53 ha, chiếm 11,52% diện tích toàn khu. Đây là nhóm đất có quy mô phục vụ vượt phạm vi đơn vị ở, bao gồm các chức năng y tế, văn hóa – thể dục thể thao, thương mại, giáo dục và các công trình công cộng khác.
 - + Đất y tế (bệnh viện đa khoa): 4,24 ha;
 - + Đất văn hóa – thể dục thể thao: 6,36 ha;
 - + Đất giáo dục (trường THPT): 4,24 ha;
 - + Đất nhà thi đấu: 6,00 ha;
 - + Đất công trình công cộng khác: 19,68 ha.
 - Đất bãi đỗ xe: diện tích 0,22 ha, phục vụ nhu cầu đỗ xe tập trung của khu vực.
 - Đất giao thông đối ngoại: diện tích 18,19 ha, chiếm 5,17% diện tích toàn khu, đảm bảo kết nối khu đô thị với hệ thống giao thông khu vực và mạng lưới giao thông đối ngoại theo định hướng quy hoạch cấp trên.
 - Đất cây xanh cách ly: diện tích khoảng 0,93ha.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

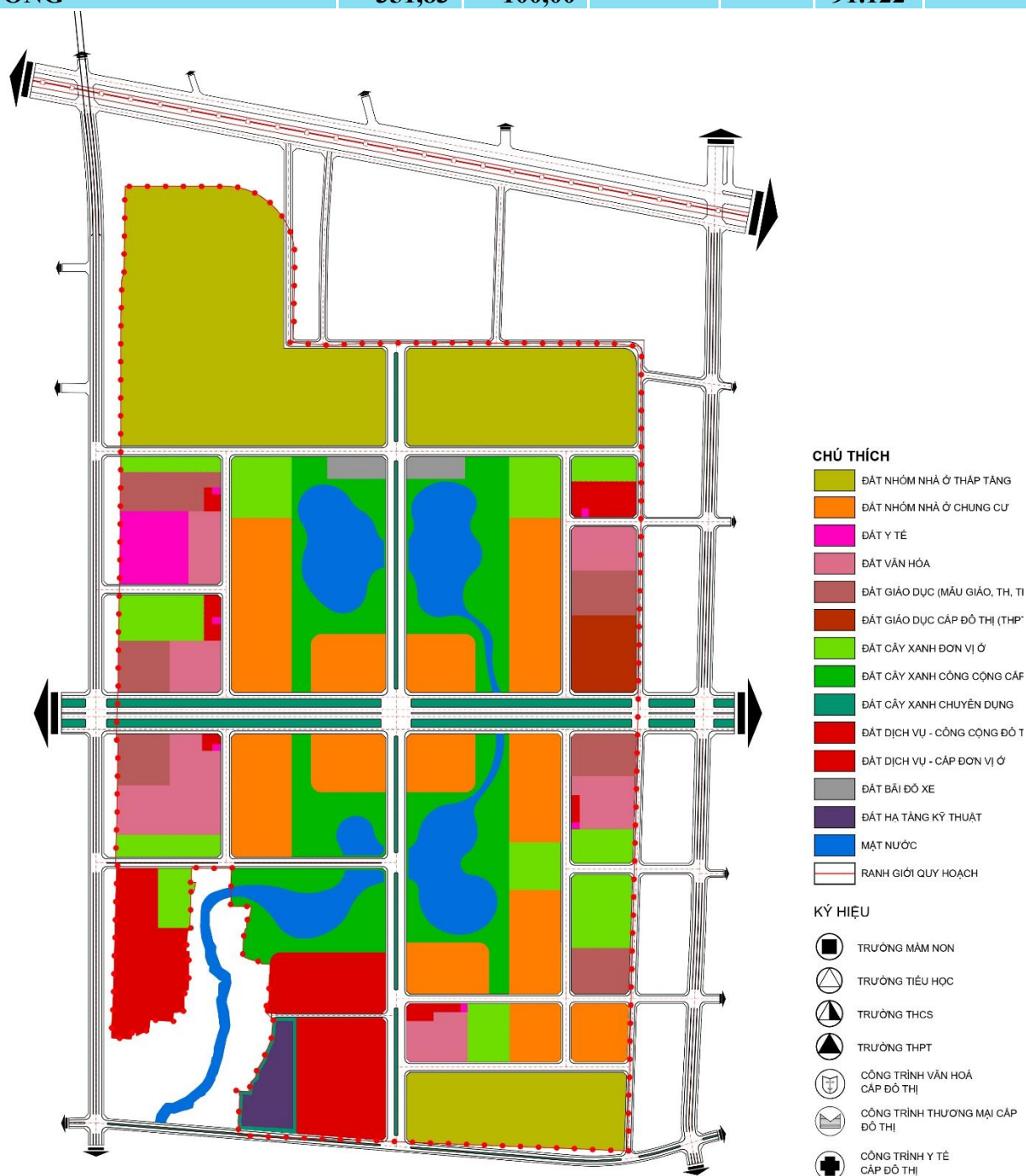
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2.289.316	65,07
I	ĐẤT Ở	1.314.537	37,36
1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	764.094	21,72
2	Đất nhà ở chung cư	497.291	14,13
3	Đất nhà ở chung cư thấp tầng	53.152	1,51
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở	279.565	7,95
1	Đất giáo dục (THCS, Tiểu học, Mầm non)	145.506	4,14
2	Trạm y tế	3.000	0,09

3	Đất văn hóa - TDTT	116.659	3,32
4	Đất TMDV	14.400	0,41
III	ĐẤT CÂY XANH - TDTT	252.327	7,0
IV	ĐẤT HẠ TẦNG - KỸ THUẬT	442.887	12,59
1	Đầu mối HTKT	30.822	0,88
2	Giao thông đối nội	412.065	11,71
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	1.228.936	34,67
1	Đất cây xanh - mặt nước đô thị	630.154	17,91
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	405.349	11,52
3	Đất bãi đỗ xe	2.200	0,06
4	Đất giao thông đối ngoại	181.940	5,17
5	Đất cây xanh cách ly	9.293	0,26
D	TỔNG	3.518.252	100,00

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

LOẠI ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	228,93	65,07			91.122	25,12
ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	131,45	37,36			91.122	14,43
Đất nhóm nhà ở mật độ thấp (Nhà biệt thự lô trung bình 300m2)	76,41	21,72	20%	2	6.240	
Đất nhà ở chung cư	49,73	14,13		22	75.075	
<i>Khối thấp (căn hộ)</i>			40,0%	18	75.075	
<i>Khối để (TMDV)</i>			60,0%	4		
Đất nhà ở chung cư thấp tầng	5,31	1,51	40%	22	9.807	
ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở	27,96	7,95	40%			3,07
Đất giáo dục (Mầm non, tiểu học, THCS)	14,55	4,14	40%	3		
<i>Trường liên cấp 1-2</i>	0,00	0,00	40%	3		
<i>Trường mầm non</i>	0,00	0,00	40%	3		
Trạm y tế	0,30	0,09	40%	5		
Đất văn hóa - TDTT	11,67	3,32	40%	5		
Đất thương mại dịch vụ	1,44	0,41	40%	5		
ĐẤT CÂY XANH - TDTT	25,23	7	5%	1		2,77
ĐẤT HẠ TẦNG - KỸ THUẬT	44,29	12,59				
Đầu mối HTKT	3,08	0,88	40%	1		
Giao thông đối nội	41,21	11,71				
ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	121,96	34,67				
Đất cây xanh cấp đô thị	63,02	17,91	5%	1		6,92

Đất cây xanh						
Mặt nước						
Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	40,53	11,52	40%	5		4,45
Đất y tế (bệnh viện đa khoa)	4,24		40%	9		
Đất văn hóa - TDTT	6,36		40%	5		
Đất giáo dục (trường THPT)	4,24		40%	3		
Nhà thi đấu	6,00		40%	5		
Công trình công cộng khác	19,68		40%	5		
Đất bãi đỗ xe	0,22	0,06				
Đất giao thông đối ngoại	18,19	5,17				
Đất cây xanh cách ly	0,93	0,26				
TỔNG	351,83	100,00			91.122	



Sơ đồ sử dụng đất quy hoạch

7.2. Các chỉ tiêu công trình công cộng phục vụ dân cư:

– Các chỉ tiêu công trình công cộng, cây xanh và các công trình phục vụ dân cư trong khu vực quy hoạch được xác định trên cơ sở QCVN 01:2021/BXD, đồng thời căn cứ vào quy mô dân số, số lượng đơn vị ở và định hướng tổ chức không gian của đồ án. Hệ thống công trình công cộng được bố trí theo hai cấp phục vụ gồm cấp đơn vị ở và cấp đô thị, bảo đảm khả năng tiếp cận, phục vụ nhu cầu sinh hoạt thường xuyên của dân cư và tạo lập hệ thống không gian công cộng đồng bộ trong toàn khu vực.

– Theo phương án, khu vực quy hoạch được tổ chức thành 06 đơn vị ở. Các công trình phục vụ dân cư được bố trí theo nguyên tắc phân bố tương đối đồng đều giữa các đơn vị ở; đối với một số loại công trình có quy mô lớn có thể tổ chức dùng chung cho nhiều đơn vị ở, trên cơ sở bảo đảm diện tích, bán kính và khả năng tiếp cận phục vụ.

a. Đất giáo dục:

– Hệ thống giáo dục trong khu vực quy hoạch được bố trí theo các cấp học từ mầm non đến trung học phổ thông, đáp ứng nhu cầu học tập của dân cư trong khu đô thị.

– Đối với cấp đơn vị ở, theo chỉ tiêu sử dụng đất của QCVN 01:2021/BXD được sử dụng trong đồ án:

- + Trường mầm non: chỉ tiêu 50 cháu/1.000 người, tiêu chuẩn 12 m²/cháu.
- + Trường tiểu học: chỉ tiêu 65 học sinh/1.000 người, tiêu chuẩn 10 m²/học sinh.
- + Trường THCS: chỉ tiêu 55 học sinh/1.000 người, tiêu chuẩn 10 m²/học sinh.

– Tổng quỹ đất giáo dục cấp đơn vị ở theo phương án là 14,55 ha, được bố trí cho các cơ sở giáo dục mầm non, tiểu học và THCS. Trong đó, phương án tổ chức một số trường theo mô hình trường liên cấp 1–2, kết hợp với trường mầm non nhằm sử dụng đất hiệu quả và tạo điều kiện tổ chức hệ thống giáo dục gắn với các đơn vị ở.

– Theo bảng tính chỉ tiêu của đồ án, quỹ đất tối thiểu cho nhóm giáo dục cấp đơn vị ở được xác định theo quy mô dân số và số đơn vị ở; các công trình có thể được gộp hoặc bố trí dùng chung khi vẫn bảo đảm diện tích đất và bán kính phục vụ theo quy định.

– Đối với cấp đô thị, phương án bố trí 01 trường THPT với diện tích 4,24 ha, đáp ứng nhu cầu giáo dục trung học phổ thông cho dân cư trong khu vực và góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị.

b. Đất y tế:

– Hệ thống y tế được tổ chức theo hai cấp, gồm trạm y tế cấp đơn vị ở và bệnh viện đa khoa cấp đô thị.

– Ở cấp đơn vị ở, chỉ tiêu được xác định là 01 trạm y tế/01 đơn vị ở, với diện tích tối thiểu 500 m²/trạm. Với 06 đơn vị ở, quỹ đất tối thiểu theo chỉ tiêu là 2.000 m².

– Phương án quy hoạch bố trí 01 khu đất trạm y tế có diện tích 0,30 ha (3.000 m²), lớn hơn diện tích tối thiểu theo chỉ tiêu. Việc bố trí tập trung giúp bảo đảm khả năng phục vụ dân cư đồng thời tạo điều kiện tổ chức công trình y tế gắn với mạng lưới giao thông và các công trình công cộng khác.

– Ở cấp đô thị, phương án bố trí đất bệnh viện đa khoa diện tích 4,24 ha, với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 09 tầng. Quỹ đất này được tổ chức thành một trong những

công trình dịch vụ công cộng quy mô lớn của khu đô thị, phục vụ không chỉ dân cư trong phạm vi quy hoạch mà còn có khả năng đáp ứng nhu cầu của khu vực lân cận.

c. Đất văn hóa – thể dục thể thao:

- Hệ thống văn hóa – thể dục thể thao được tổ chức nhằm hình thành mạng lưới không gian sinh hoạt cộng đồng, vui chơi, luyện tập thể thao và giao lưu văn hóa cho dân cư.
- Ở cấp đơn vị ở, các chỉ tiêu được xác định gồm:
 - + Sân chơi: tối thiểu 0,5 m²/người;
 - + Sân luyện tập: tối thiểu 0,5 m²/người;
 - + Trung tâm văn hóa – thể thao: 01 công trình/01 đơn vị ở, diện tích tối thiểu 0,5 ha/công trình.
- Trong phương án, các chức năng sân chơi, sân luyện tập được định hướng kết hợp trong hệ thống công viên cây xanh và không gian mở, qua đó hạn chế phân tán quỹ đất và đồng thời nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị. Bảng chỉ tiêu của đồ án cũng xác định sân chơi và sân thể thao có thể bố trí kết hợp trong công viên đô thị và công viên đơn vị ở.
- Quỹ đất văn hóa – thể dục thể thao cấp đơn vị ở có diện tích 11,67ha, tạo thành các không gian sinh hoạt cộng đồng kết hợp với cây xanh và thể dục thể thao.
- Đối với cấp đô thị, phương án bố trí các nhóm công trình:
 - Đất văn hóa – TDTT: 6,36 ha;
 - Nhà thi đấu: 6,00 ha;
 - Công trình công cộng khác: 19,68 ha.
- Việc bố trí các công trình quy mô lớn cấp đô thị tạo thành các điểm tập trung hoạt động văn hóa, thể thao và sinh hoạt cộng đồng, đồng thời góp phần hình thành các không gian công cộng có vai trò tạo điểm nhấn cho toàn khu vực.

d. Đất thương mại – dịch vụ:

- Đất thương mại – dịch vụ được bố trí ở cả cấp đơn vị ở và cấp đô thị, bảo đảm cung cấp các dịch vụ thiết yếu và dịch vụ có quy mô lớn cho khu vực.
- Ở cấp đơn vị ở, chỉ tiêu được xác định 01 chợ hoặc cửa hàng tiện lợi/01 đơn vị ở, với diện tích tối thiểu 0,2 ha/công trình. Tổng nhu cầu tối thiểu đối với 04 đơn vị ở là 0,8 ha.
- Phương án bố trí 1,44 ha đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, lớn hơn quỹ đất tối thiểu theo chỉ tiêu nêu trên.
- Ở cấp đô thị, quỹ đất công trình thương mại – dịch vụ được tổ chức trong nhóm đất công trình dịch vụ – công cộng cấp đô thị, đồng thời kết hợp các chức năng thương mại trong các khu nhà ở chung cư. Định hướng này giúp hình thành các trung tâm dịch vụ có quy mô lớn hơn, phục vụ dân cư toàn khu vực và tạo sự liên kết giữa các khu ở với các không gian công cộng.

e. Đất công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao:

- Hệ thống cây xanh và không gian mở được xác định là thành phần quan trọng trong cấu trúc đô thị, vừa phục vụ nhu cầu vui chơi, nghỉ ngơi và thể dục thể thao của người dân, vừa góp phần tạo lập cảnh quan và môi trường sống.
- Theo chỉ tiêu được sử dụng trong bảng tính của đồ án, công viên cây xanh cấp đơn vị ở được tính toán theo mức 2 m²/người. Các sân chơi, sân luyện tập được khuyến khích bố

trí kết hợp trong công viên nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất và tạo thành mạng lưới không gian mở liên tục.

- Phương án bố trí 25,23 ha đất cây xanh – TDTT cấp đơn vị ở, tương đương khoảng 2,77 m²/người theo bảng cơ cấu sử dụng đất của đồ án, qua đó hình thành quỹ đất cây xanh phục vụ trực tiếp cho các đơn vị ở.
- Bên cạnh đó, khu vực quy hoạch còn bố trí 63,02 ha đất cây xanh cấp đô thị, tương đương khoảng 6,92 m²/người theo bảng cơ cấu sử dụng đất. Hệ thống cây xanh cấp đô thị có vai trò tạo lập các không gian mở quy mô lớn, kết nối các đơn vị ở và các công trình công cộng, đồng thời góp phần tạo dựng cấu trúc cảnh quan chung của khu đô thị.

f. Đánh giá chung:

- Nhìn chung, phương án quy hoạch đã hình thành hệ thống công trình công cộng tương đối đầy đủ, bao gồm giáo dục, y tế, văn hóa – thể dục thể thao, thương mại – dịch vụ và cây xanh, được tổ chức theo nhiều cấp độ phục vụ.
- Các công trình cấp đơn vị ở được phân bố gắn với cấu trúc 04 đơn vị ở, trong khi các công trình có quy mô lớn như bệnh viện, trường THPT, nhà thi đấu, các công trình văn hóa – TDTT và cây xanh cấp đô thị được tổ chức tập trung, tạo thành hệ thống phục vụ chung cho toàn khu vực.
- Việc kết hợp các chức năng công cộng với hệ thống cây xanh, công viên và không gian mở giúp tăng khả năng tiếp cận các tiện ích đô thị, hạn chế sự phân tán quỹ đất và đồng thời tạo lập các không gian sinh hoạt cộng đồng có chất lượng. Đây cũng là cơ sở để tổ chức hệ thống không gian kiến trúc cảnh quan trong các bước tiếp theo.

Bảng so sánh chỉ tiêu công trình công cộng cấp đơn vị ở

TT	LOẠI ĐẤT	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD		Chỉ tiêu đồ án đạt được
		Dân số (người)	92.000	92.000
		Số Đơn vị ở	6	6
		Chỉ tiêu	Diện tích lô đất theo QCXĐ (m ²)	Diện tích lô theo đồ án QHPK (m ²)
A	Giáo dục		165.600	145.506
1	Trường mầm non	50 cháu/1000 người 12m ² /1 cháu	55.200	Bố trí trường mầm non trong các khối chung cư
	+ Trường mầm non (không bao gồm chung cư)		7.903	
	+ Trường mầm non khu chung cư		47.297	
2	Trường tiểu học	65 học sinh/1000 người 10m ² /1 học sinh	59.800	Bố trí trường liên cấp 1+2

3	Trường THCS	55 học sinh/1000 người 10m ² /1 học sinh	50.600	
B	Y tế		3.000	3.000
4	Trạm y tế	1 trạm/1 đơn vị ở 500m ² /trạm	3.000	3.000
C	Văn hóa - TDTT		122.000	116.659
5	Sân chơi	0,5m ² /người	46.000	Đơn vị ở 4 không bố trí công trình VHTDTT mà sử dụng công trình Cung văn hóa (Đất văn hóa cấp đô thị)
6	Sân luyện tập	0,5m ² /người 0,3ha/1 công trình	46.000	
7	Trung tâm văn hóa - thể thao	1 công trình/1 đơn vị ở 0,5ha/1 công trình	30.000	
D	Thương mại		12.000	14.400
8	Chợ (hoặc cửa hàng tiện lợi)	1 công trình/1 đơn vị ở 0,2ha/1 công trình	12.000	
E	Công viên cây xanh kết hợp TDTT		184.000	252.327
9	Công viên cây xanh đơn vị ở	2m ² /người	184.000	
Ghi chú: chỉ tiêu trên được tính toán tương ứng với 6 Đơn vị ở, có thể gộp công trình nếu đảm bảo diện tích và bán kính phục vụ; đối với sân chơi và sân thể thao khuyến khích bố trí kết hợp trong công viên đô thị và công viên đơn vị ở				

Bảng so sánh chỉ tiêu công trình công cộng cấp đô thị

TT	LOẠI ĐẤT	Chỉ tiêu	Diện tích lô đất theo QCXĐ (m ²)	
A	Giáo dục		36.800	42.403
1	Trường THPT	40 học sinh/1000 người 10m ² /1 học sinh	36.800	
B	Y tế		36.800	42.420
2	Bệnh viện đa khoa	4 giường/1000 người 100m ² /1 giường	36.800	
C	Văn hóa - TDTT		55.200	123.688
3	Sân thể thao cơ bản	0,6 m ² /người 1ha/công trình	55.200	
4	Sân vận động	0,8 m ² /người 2,5ha/công trình	73.600	

5	Trung tâm văn hoá - thể thao	0,8 m2/người 3ha/công trình	73.600	
6	Nhà văn hóa (hoặc cung văn hóa)	8 chỗ/1000 người 0,5ha/1 công trình	5.000	
7	Nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi)	2 chỗ/1000 người 1ha/1 công trình	10.000	
D	Thương mại		10.000	196.832
8	Chợ	1 ha/ 1 công trình ít nhất 1 công trình	10.000	
E	Cây xanh cấp đô thị		552.000	630.154
	Đô thị loại III	5,0		
	Đô thị loại II	6,0	552.000	
B	Bãi đậu xe			
1	Bãi xe ngoài trời (phục vụ nhà ở thấp tầng)	3,5	322.000	2.200
2	Bãi xe khu chung cư	20,0	247.651	Bố trí đậu xe tại tầng hầm các khu chung cư; đảm bảo chỉ tiêu theo quy định
3	Bãi xe khu NOXH	20,0	59.675	

7.3. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho từng ô đất:

- Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc được xác định cho từng ô đất trên cơ sở chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích và định hướng tổ chức không gian của khu đô thị. Các chỉ tiêu chủ yếu bao gồm diện tích đất, mật độ xây dựng tối đa, tầng cao xây dựng, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, dân số và số hộ/số lô dự kiến.
- Việc xác định chỉ tiêu cho từng ô đất nhằm làm cơ sở kiểm soát quá trình triển khai quy hoạch, đồng thời bảo đảm sự thống nhất giữa cơ cấu sử dụng đất, quy mô dân số và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu.