

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 4 tại
phường Bảo Vinh theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính
phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số
72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một
số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm
định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 19 tháng 5
năm 2021 về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy
hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ của 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;*

*Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của
UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức
thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;
Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh
Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của quy định về lập, thẩm
định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên
địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày
29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;*

*Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 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; Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm*

2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ 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.

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 853/TTr-KTHT&ĐT ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 4 tại phường Bảo Vinh theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Phạm vi lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của phường Bảo Vinh, có giới hạn như sau:

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

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 1.577,13 ha.
- Quy mô dân số khoảng 23.120 người (năm 2030) và khoảng 27.000 người (năm 2040).

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2000.

3. Mục tiêu, tính chất, chức năng

a) Mục tiêu

- 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 quy hoạch phân khu, lập 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.

b) Tính chất và chức năng

- Phân khu 4 bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của phường Bảo Vinh 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.

- Quy hoạch theo 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 hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

- Xây dựng các khu dân cư mật độ thấp, thấp tầng, nhiều cây xanh đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khu vực phía Nam của đô thị.

4. Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án

Phù hợp định hướng 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 được phê duyệt tại Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai và các Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, phù hợp, tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	1.577,13	100
I	Đất xây dựng	954,41	60,52
1	Đất nhóm nhà ở	476,74	30,23

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	+ <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
+	<i>Trường Tiểu học</i>	3,35	0,21
+	<i>Trường THCS</i>	2,35	0,15
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
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
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 phát triển	26,04	1,65
3	Sông, ngòi, kênh, rạch, suối	36,55	2,32

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu dân cư trung tâm: Khu dân cư hiện hữu chỉnh trang với mật độ cao.
- 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.
- 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.

- Khu phía Bắc: Khu resort sinh thái, kết hợp phát triển dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm, du lịch miệt vườn.

7. Thiết kế đô thị

a) Cửa ngõ đô thị

Định hướng thiết kế đô thị đối với các khu vực của ngõ tập trung vào việc xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị, hình khối kiến trúc, cũng như tổ chức không gian phù hợp với đặc thù của từng khu vực ngõ nhằm bảo tồn cấu trúc truyền thống, nâng cao chất lượng không gian và đảm bảo sự hài hòa với tổng thể đô thị.

b) Các điểm nhấn đô thị

- Xác định các công trình điểm nhấn: công trình hành chính, văn hoá; tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ; các tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp gắn với các cửa ngõ đô thị, quảng trường.

- Bố trí các công trình điểm nhấn quan trọng nằm tại vị trí cửa ngõ đô thị, trên các quảng trường giao thông lớn, khu vực các đầu nút giao thông. Ngoài ra, dọc theo các trục chính đô thị để tạo nhịp điệu chiều cao cho trục đường.

c) Các trục không gian chính

Định hướng cảnh quan cho tuyến chính đô thị trục đường DT.772 bố trí cây xanh ở dải phân cách để hình thành trục quanh quan 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.

d) Các khu vực không gian mở

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.

8. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

8.1. Quy hoạch giao thông

Đảm bảo tuân thủ Sơ đồ phương án phát triển hệ thống giao thông vận tải Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tuân thủ quy hoạch chung, cập nhật và khớp nối các quy hoạch liên quan, các dự án đã và đang triển khai.

a) Hệ thống các tuyến đường giao thông

- Quốc lộ 1: 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: 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.

- Tuyến đường sắt Bắc – Nam chạy xuyên qua thành phố Long Khánh theo tuyến hiện trạng thực hiện theo Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021.

- 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 phân khu vực:

+ 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 với bề rộng tối thiểu 7,0m, tổ chức đầu nối hợp lý với hệ thống đường khu vực, đảm bảo lưu thông nội bộ thuận lợi. Các tuyến đường quy hoạch cải tạo, nâng cấp mở rộng tùy theo nhu cầu đầu tư có thể xem xét bề rộng lòng đường, vỉa hè, dải phân cách cho phù hợp và đảm bảo lâu dài, tránh lãng phí đầu tư.

b) Bãi đỗ xe

- Bố trí các quỹ đất dành cho giao thông tĩnh theo mật độ xây dựng trong khu vực cũng như là chỉ tiêu so với toàn khu vực.

8.2. Định hướng trạm sạc xe điện

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

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

8.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Triệt để lợi dụng địa hình tự nhiên, sử dụng đến mức tối đa những mặt tốt của điều kiện tự nhiên, tận dụng địa hình sẵn có. Bảo đảm sự cân bằng đào đắp với khối lượng công tác đất nhỏ nhất, phạm vi điều phối nhỏ nhất, tạo sự liên hệ chặt chẽ về các bộ phận trong thành phố.

- Quy định về 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.

- Đối với khu vực có địa hình dốc, nhiều khe tụ thủy cần xây dựng các tuyến kênh hở đón nước và kết hợp tường chắn chống sạt lở bảo vệ các khu dân cư lân cận.

- Tuân thủ quy định về hành lang cách ly bảo vệ sông suối, kênh rạch để đảm bảo thoát nước.

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực đến năm 2040 khoảng: 8.900 m³/ngđ.

- Nguồn nước: sử dụng nguồn cấp nước từ hệ thống cấp nước nhà máy nước Long Khánh, nhà máy nước Suối Tre, nhà máy nước Cầu Dầu và nguồn cấp nước từ nhà máy nước Kiệm Tân – Dầu Giây.

- 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.

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng phụ tải yêu cầu khu vực nghiên cứu thiết kế đến năm 2030 khoảng

21,9 MW (tương đương 25,8 MVA); đến năm 2040 khoảng 24,5 MW (tương đương 28,9MVA).

- Nguồn điện: Sử dụng nguồn điện chung của thành phố thông qua các trạm biến áp 110KV hiện hữu và trạm 110KV quy hoạch mới.

- Lưới điện:

- + Lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế theo đúng quy định của pháp luật đối với các tuyến 500KV, 220KV, 110KV đi qua khu vực.

- + 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.

- + Tuyến 110kv từ trạm biến áp 220kv NC Đồng Nai 2 rẽ đường dây 110kv Xuân Lộc - Thống Nhất.

- + Lưới điện trung thế: Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22KV theo đường giao thông quy hoạch. Kết cấu lưới trung áp 22kv trong từng khu phải tuân thủ nguyên tắc xây dựng dạng mạch vòng kín vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo độ dự phòng vận hành.

- + Lưới điện hạ thế: Được đi ngầm theo đường giao thông quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo tối đa 500m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

- + Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực sẽ được đi ngầm. Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn ưu tiên sử dụng loại đèn tiết kiệm điện như đèn Led chiếu sáng chung cho đường phố.

- Trạm biến thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4KV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, công cộng để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm biến thế ưu tiên sử dụng loại một trụ, kiểu kín để tiết kiệm diện tích xây dựng.

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

a) Thoát nước thải

- Lưu lượng Thoát nước thải tính toán đến năm 2040 dự kiến 5.346 m³/ngđ (trong đó: nước thải sinh hoạt khoảng 4.455 m³/ngđ; nước thải công nghiệp 891 m³/ngđ)

- Khu vực nghiên cứu được định hướng xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải và nước mưa được thu gom theo 02 hệ thống riêng biệt.

- 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.

b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt khoảng 29,7 tấn/ngày; chất thải rắn công nghiệp khoảng 13,5 tấn/ngày.

- Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt tại đô thị đạt 100%, phân loại tại nguồn.

- 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. Chất thải rắn công nghiệp sau phân loại được đưa đi xử lý cùng chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn nguy hại được xử lý riêng tại khu xử lý chất thải rắn xã Quang Trung, huyện Thống Nhất.

c) Quy hoạch quản lý nghĩa trang

Các nghĩa trang hiện trạng trên địa bàn trong tương lai sẽ từng bước đóng cửa và tập trung về nghĩa trang tại Hàng Gòn có quy mô khoảng 70ha, trong đó có nhiều loại hình táng để phục vụ lâu dài.

8.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp: Mạng viễn thông liên lạc cho khu vực được lấy từ Tổng đài Viễn thông tỉnh Đồng Nai thông qua host trung tâm thành phố Long Khánh.

- Đầu tư xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng thông tin. Trong giai đoạn quy hoạch phát triển hạ tầng nhà trạm và cột ăng ten phát sóng thông tin di động đảm bảo chất lượng phát sóng và phát triển dịch vụ 5G đảm bảo cung cấp đầy đủ các loại hình dịch vụ viễn thông đáp ứng chuyển đổi số các lĩnh vực. Từng bước ngầm hóa hệ thống cáp viễn thông tại các khu vực đô thị hiện hữu, quy hoạch cáp ngầm viễn thông cho các khu vực phát triển mới.

8.8. Khu vực xây dựng công trình ngầm

- Không gian ngầm dự kiến được xác định tại các khu đất công cộng, đất nhóm ở, đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ, đất dịch vụ.

- Vị trí, ranh giới phạm vi, quy mô các khu vực phát triển không gian ngầm sẽ được cụ thể hóa theo các quy hoạch thấp hơn, các dự án đầu tư xây dựng và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

9. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Duy trì, phát triển và bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên, hệ thống mặt nước, khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh, áp dụng các giải pháp bảo vệ môi trường khu vực hiện hữu và kiểm soát môi trường khu vực phát triển mới.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hành lang cây xanh bảo vệ hệ thống mặt nước, bố trí cây xanh cách ly quanh khu vực nghĩa trang,...

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án

15

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”.

Điều 3: Tổ chức thực hiện

Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Long Khánh chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Bảo Vinh và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch cho nhân dân và các tổ chức cá nhân biết và thực hiện. Tổ chức quản lý và thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Tài chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Phòng Văn hoá, Khoa học và Thông tin; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bảo Vinh và Thủ trưởng các phòng ban, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- CT, PCT UBND TP;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu: VT, TH (CN).



CHỦ TỊCH

Đỗ Chánh Quang