

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại xã Bàu Trâm theo quy hoạch chung thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

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 1576/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 5 tại xã Bàu Trâm 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 854/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 2 tại xã Bàu Trâm 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 5 tại xã Bàu Trâm 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 nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ ranh giới hành chính của xã Bàu Trâm, có ranh giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp huyện Xuân Lộc.
- + Phía Tây giáp phân khu 1 tại các phường Xuân An, phường Xuân Hòa.
- + Phía Nam giáp huyện Xuân Lộc.
- + Phía Bắc giáp phân khu 4 tại phường Bảo Vinh và huyện Xuân Lộc.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 1.178,97 ha.
- Quy mô dân số khoảng 11.000 người (năm 2030) và khoảng 13.000 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 hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các khu chức năng, xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực cải tạo chỉnh trang, khu xây dựng mới (mật độ xây dựng, tầng cao,...).

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án trên địa bàn, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

b) Tính chất và chức năng

- Phân khu 5 bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của xã Bàu Trâm có chức năng dân cư và sản xuất nông nghiệp, là trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm.

- Quy hoạch phát triển theo định hướng cải tạo, nâng cấp trung tâm hành

chính, công cộng, thương mại dịch vụ của xã Bàu Trâm, 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.

- 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.

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 17/12/2021 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 21/8/2024 và Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Đồng thời, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính áp dụng có xét tới yếu tố đặc thù của xã Bàu Trâm là khu vực ngoại thị của thành phố Long Khánh.

- 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 của ô phố, ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch	1.178,97	100,00
1	Nhóm nhà ở	271,20	23,00
1.1	Nhóm nhà ở mới	38,33	3,25
1.2	Nhóm nhà ở hiện trạng	232,87	19,75
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	8,21	0,70
3	Y tế	0,38	0,03
4	Văn hóa	0,56	0,05
5	Thể dục thể thao	4,21	0,36
6	Giáo dục	5,25	0,44
6.1	Trường Trung học cơ sở	1,70	0,14
6.2	Trường Tiểu học	1,77	0,15
6.3	Trường Mầm non	1,78	0,15

7	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	9,68	0,82
8	Cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	2,79	0,24
9	Cây xanh chuyên dụng	11,50	0,98
10	Sản xuất kinh doanh	7,23	0,61
11	Đào tạo, nghiên cứu	0,97	0,08
12	Cơ quan, trụ sở	0,93	0,08
13	Khu dịch vụ	7,73	0,66
14	Di tích, tôn giáo	9,44	0,80
15	An ninh	0,17	0,01
16	Đất bãi đỗ xe	5,21	0,44
17	Nghĩa trang	2,45	0,21
18	Hạ tầng kỹ thuật khác	4,26	0,36
19	Sản xuất nông nghiệp	691,63	58,66
20	Dự trữ phát triển	29,02	2,46
21	Sông, suối kênh, rạch	8,74	0,74
22	Đường giao thông	97,41	8,27

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Phát triển cảnh quan đô thị hài hòa với thiên nhiên, dẫn dắt, kết nối cảnh quan thiên nhiên vào trong đô thị.

- Tổ chức cảnh quan các khu vực trọng điểm có nét riêng, phát huy đặc điểm nhận biết cho mỗi khu vực.

- Phát triển tiện ích, hạ tầng đô thị kết nối tài nguyên thiên nhiên - văn hóa: bao gồm xây dựng mạng lưới cây xanh gắn với sông suối nhỏ và xây dựng công viên gắn với di tích lịch sử cách mạng, chùa chiền.

- Phát triển thương mại tại thành phố cửa ngõ, thu hút các cơ sở thương mại quy mô lớn gần đường Vành đai và các tuyến đường tiếp cận chính.

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, đưa các giải pháp về quy hoạch các lạch nước thành các không gian xanh phục vụ dân cư. Hạn chế tác động của khu nhà ở tới môi trường, nâng cao giá trị sinh thái và môi trường sống cho người dân.

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 đảm bảo sự hài hòa với tổng thể đô thị. Do vị trí gần khu vực cảnh quan sông suối nên đây sẽ Trung tâm thương mại thân thiện với thiên nhiên, đồng thời vẫn phát huy vị trí tối ưu là công trình cửa ngõ của Bàu Trâm trên tuyến đường vành đai đô thị trung

tâm.

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 phát triển các công trình phục vụ công cộng, thương mại dịch vụ và các khu chức năng quan trọng dọc trên các trục đường chính như Vành đai 2, Ngô Quyền, Hồ Thị Hương, Điều Xiển, Bàu Trâm – Xuân Thọ, ... và một số trục đường tại khu vực trung tâm xã.

d) Các khu vực không gian mở

- Bố trí hình thành các không gian mở tại các khu vực có kênh chạy qua đô thị nhằm hình thành nên các khu công viên cây xanh có quy mô lớn cho đô thị vừa là khu vực vui chơi giải trí cho người dân.

- Tổ chức không gian mở tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện.

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

- Tuyến đường sắt Bắc – Nam đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối trung tâm kinh tế lớn, vận chuyển hành khách, hàng hoá, đoạn chạy xuyên qua thành phố Long Khánh với chiều dài khoảng hơn 12km. Đoạn qua Bàu Trâm giữ nguyên hiện trạng với chiều dài khoảng 5km, khổ đường sắt 1.000mm.

- Đường chính đô thị: gồm các tuyến đường xây mới và cải tạo nâng cấp mở rộng tuân thủ theo quy hoạch chung với quy mô lộ giới từ 26 - 45m.

- Đường liên khu vực: gồm các tuyến đường được cải tạo nâng cấp mở rộng, xây mới theo quy hoạch chung với quy mô lộ giới từ 19 - 32m.

- Đường chính khu vực: gồm các tuyến có quy mô lộ giới quy hoạch từ 24m đây là các tuyến đường giúp liên kết chính các khu vực trong phân khu.

- Đường khu vực, phân khu vực: gồm các tuyến đường có quy mô lộ giới quy hoạch từ 13-19m, đây là các tuyến đường liên kết các khu chức năng trong từng khu đô thị, phân khu chức năng với nhau, đồng thời liên kết thuận tiện với

các tuyến đường tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh cho khu vực quy hoạch.

- Đường nhóm nhà ở: gồm các tuyến đường dân cư hiện trạng nâng cấp với quy mô tham khảo khoảng 10m.

- 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 thành phố.

8.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

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

- Định hướng khu vực lập quy hoạch chia thành 2 lưu vực thoát nước. Hướng thoát nước chủ đạo Tây - Đông; nước từ trên cao, khu vực thượng lưu chảy theo các khe, rãnh tự thủy, xuống sau đó thoát về các con suối thoát ra suối Rết, suối Gia Liêu.

8.4. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước của khu vực dự án khoảng: 3.900 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Nguồn nước dự kiến cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước DN110-DN400 từ các nhà máy nước cụ thể: Nhà máy cấp nước Suối Tre; Nhà máy cấp nước Long Khánh.

- Mạng lưới cấp nước: Tuân thủ theo mạng lưới cấp nước Quy hoạch chung thành phố Long Khánh được duyệt, được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp với nhánh cụt, đảm bảo cấp nước một cách an toàn, liên tục.

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng công suất cho sinh hoạt dự kiến khoảng 8,0 MVA.

- Nguồn điện được cấp điện từ trạm 110KV Long Khánh.

- Lưới điện: Đường dây cao áp 110Kv được phát triển theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh, đoạn đi qua khu vực quy hoạch được giữ nguyên hướng tuyến hiện trạng kết hợp nâng cấp cải tạo.

- Về đường dây trung áp: Tiếp tục duy trì nguồn điện trung áp sau trạm 110kV Long Khánh hiện trạng. Từng bước cải tạo, nâng khả năng mang tải các tuyến đường dây trung áp hiện hữu và xây dựng mới các tuyến đường dây 22kV sau xuất tuyến của trạm 110kV xây dựng mới để đảm bảo nhu cầu phát triển phụ tải trong giai đoạn quy hoạch.

- Chiếu sáng: Xây dựng và hoàn thiện lưới điện chiếu sáng tiêu chuẩn cho khu đô thị, mạng lưới điện thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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 (làm tròn) 3.100 m³/ngày.

- Khu vực nghiên cứu được định hướng xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

- Mạng lưới thoát nước thải được thiết kế đảm bảo thu hết nước thải từ các lô đất, các công trình trong khu, cống thoát nước thải được bố trí dưới vỉa hè hoặc dưới dải cây xanh hai bên đường.

b) Quy hoạch quản lý chất thải rắn

- Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt, dự báo khoảng: 15,6 tấn/ngày.

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

Chất thải rắn phát sinh từ khu ở, các công trình khác được phân loại tại nguồn rồi thu gom, vận chuyển đến trạm trung chuyển vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn quy mô 130ha tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất bằng xe chuyên dụng.

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

- Tổng nhu cầu viễn thông: 9.000 thuê bao.

- Nguồn cung cấp: Mạng viễn thông liên lạc cho khu vực được lấy từ Tổng đài Viễn Thông tỉnh Đồng Nai.

- Bố trí đường dây: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm (cống, bể cáp) đồng bộ theo quy chuẩn kỹ thuật liên quan; đảm bảo mỹ quan, đầu tư hiệu quả với chi phí thấp nhất.

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 biện 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 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu 5 tại xã Bàu Trâm 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 xã Bàu Trâm 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 xã Bàu Trâm 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