ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG KHÁNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 863/QĐ-UBND	*Long Khánh, ngày 06 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, 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 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa dổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 06 năm 2009; Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017 và 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023, Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2024/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn;

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 đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

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 và 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 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5100/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 5373/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 2128/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh, phường Xuân Bình;

Căn cứ Quyết định số 2688/QĐ-UBND ngày 2 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai Duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Xuân Bình và phường Xuân An, thị xã Long Khánh;

Căn cứ Thông báo số 648/TB-HĐTĐNV&ĐAQH ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố Long Khánh về việc thẩm định Hồ sơ quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh, phường Xuân Bình;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Long Khánh tại Tờ trình số 688/TTr-KTHTĐT ngày 03 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

1.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

Phạm vi, ranh giới quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh theo trích lục và đo chỉnh lý khu đất bản đồ địa chính số 2643/2017 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh lập ngày 31/8/2017; ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc : Giáp đất công trình công cộng (nhà sách Trung Tâm) và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam : Giáp đường Bùi Thị Xuân.

+ Phía Tây : Giáp đất công trình giáo dục (trường THCS Nguyễn Trãi) và đất tôn giáo.

+ Phía Đông : Giáp đường Hùng Vương.

1.2. Quy mô diện tích quy hoạch: 22.638,7m^2.

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Mục tiêu và tính chất:

2.1. Mục tiêu:

Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh nhằm đáp ứng các mục tiêu sau:

- Làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng, ngăn ngừa sự phát triển tự phát của dân cư trên địa bàn.

- Đảm bảo đáp ứng cho quá trình đô thị hóa đạt hiệu quả cao về kinh tế xã hội,

bảo vệ môi trường và đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy. Nâng cao điều kiện sống cho người dân, đem lại lợi ích dân sinh, dân trí.

- Phù hợp với các đặc điểm của địa phương về địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, cảnh quan và tiềm năng phát triển. Quy hoạch khu vực này phải đề xuất được kế hoạch sử dụng đất hợp lý. Cơ cấu phân khu chức năng phải phù hợp với mục tiêu đầu tư là đáp ứng tối ưu nhu cầu định cư lâu dài của người dân, đồng thời đảm bảo tạo được môi trường xanh, sạch và thoáng mát. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu vực phải được nối kết với bên ngoài để trở thành một hệ thống hoàn chỉnh.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy hoạch xây dựng đô thị như hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc văn hóa, thể dục thể thao, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.

- Việc tổ chức quy hoạch Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh được nghiên cứu trên cơ sở định hướng hình thành một khu dân cư hoàn chỉnh về hạ tầng và tiện nghi về dịch vụ.

2.2. Tính chất:

Là khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất theo tiêu chuẩn đô thị loại II.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Khu vực lập dự án có quy mô diện tích 22.638,7m^2 tương đương với quy mô nhóm ở do vậy các chỉ tiêu sử dụng đất chỉ cần bố trí đủ nhu cầu sử dụng cho dự án:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu : ≤ 50%.
- Tầng cao, chiều cao xây dựng : ≤ 10 tầng.
- Khoảng lùi so với ranh đất : ≥ 4 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).
- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Đất thương mại dịch : 30W/m^2 sàn.

+ Cấp điện sinh hoạt : 500W/người.

+ Khu xử lý chất thải + trạm xử lý nước thải : 25W/m^2 sàn.

- Chỉ tiêu cấp nước : 100-:-130lít/người/ngđ.
- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 1,0 kg/người.ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc : thuê bao cố định 01 thuê bao/02 người; thuê bao truyền hình cấp 01 thuê bao/01 hộ.

4. Phương án cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)
I	Đất ở	7.240,8	31,98	17,8
1	Đất ở nhà chung cư	7.240,8		
II	Đất công cộng	5.969,4	26,37	4,7
2	Đất thương mại	5.969,4		

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/người)
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.048,6	17,88	3,2
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.379,9	23,76	
3	Đất giao thông	5.079,9	22,44	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0		
	TỔNG CỘNG	**22.638,7**	**100,00**	

5. Quy mô dân số chung cư:

Bảng tính toán diện tích sàn căn hộ

Stt	Loại		Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	7.240,80	m^2
2	Mật độ xây dựng chung cư	45,00	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	3.258,36	m^2
4	Số tầng ở	10,00	tầng
5	Tổng diện tích sàn ở	32.583,58	m^2
6	Diện tích giao thông sàn ở (30%)	9.775,07	m^2
7	Diện tích sàn còn lại bố trí nhà ở	22.808,51	m^2

Với diện tích toàn khu chung cư 7.240,8m^2 , tầng cao 10 tầng, mật độ xây dựng 45%: Tổng diện tích sàn căn hộ chung cư 22.808,51m^2.

Bảng tính toán số lượng căn hộ

Stt	Loại căn hộ	Diện tích căn hộ	Tỷ lệ căn hộ (%)	Số căn hộ	Tổng diện tích căn hộ	Chỉ tiêu dân số	Số dân
1	A	25-45	10	65	2.281	2	130
2	B	45-70	15	57	3.421	3	171
3	C	70-100	75	244	17.106	4	978
TỔNG			**100**	**367**	**22.809**		**1.279**

Tổng dân số: 1.279 người.

6. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc - cảnh quan:

6.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có. Các trục đường nội bộ của dự án kết hợp với tuyến đường chính để tạo thành một hệ thống giao thông hoàn chỉnh.

Đất công trình thương mại dịch vụ và công trình chung cư với chiều cao 10 tầng được tổ chức giáp với các trục đường lớn vừa thuận lợi trong việc tiếp cận vừa tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực.

Khu cây xanh tạo không gian kiến trúc hài hòa không những tăng thêm vẻ đẹp cảnh quan toàn khu vực mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc giảm tiếng ồn, phòng chống ô nhiễm.

6.2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

Đối với các khu vực xây dựng công trình: Đảm bảo các yêu cầu về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi), kiến trúc, màu sắc công trình nhà ở hài hoà với khu vực lân cận.

Đối với các khu vực không gian cây xanh, các khu vực không gian mở: Tổ chức trồng cây xanh, thảm hoa, nhằm tạo nên các không gian thông thoáng và phòng chống ô nhiễm và bảo vệ sức khỏe cộng đồng.

6.3. Thiết kế các hạng mục công trình trong toàn khu:

a. Khu thương mại dịch vụ:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,…

Mật độ xây dựng : ≤ 50%;

Tầng cao : 3 - 5 tầng (≤ 30 m);

Tầng hầm : ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng : Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 4 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

b. Khu chung cư:

Về hình dáng và màu sắc có thể giống để tạo sự thống nhất về mặt kiến trúc và thẩm mỹ cho toàn khu. Hình thức kiến trúc hiện đại, đồng bộ, sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu,…

Mật độ xây dựng : ≤ 45%;

Tầng cao : ≤ 10 tầng (≤ 60 m);

Tầng hầm : ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng : Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 4 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

c. Khu công viên cây xanh:

Khu vực công viên cây xanh của dự án với quy mô diện tích 4.048,5m² được bố trí tiếp giáp với trục đường Bùi Thị Xuân, thuận tiện kết nối, phục vụ cho người dân sinh sống trong khu vực và cả cộng đồng dân cư xung quanh. Ngoài ra, việc quy hoạch bãi đổ xe ngầm bên dưới công viên sẽ tạo điểm nhấn hạ tầng kỹ thuật và không làm ảnh hưởng đến cảnh quan của toàn khu vực.

Mật độ xây dựng : ≤ 05%.

Chiều cao : ≤ 01 tầng (≤ 5 m), có bố trí 01 tầng ngầm phục vụ đỗ xe công cộng.

Chỉ giới xây dựng : Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 4 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

d. Giao thông nội khu:

Giao thông trong dự án được tổ chức thuận tiện, các tuyến có lộ giới 15m (4-7-4) và lộ giới 19m (4-11-4) giúp lưu thông thông thoáng.

Lối đi bộ được tổ chức đi trong công viên hoặc trong dải cỏ cây xanh.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Hiện trạng, phía Đông Nam giáp tuyến đường Hùng Vương lộ giới 26m, phía Tây Nam giáp đường Bùi Thị Xuân lộ giới 19m; phương án giao thông trong dự án chú trọng kết nối lưu thông với 02 tuyến nêu trên.

Bề rộng sân đường được tổ chức với kích thước từ 7-11m, bán kính nút giao tối thiểu 08m, đảm bảo quy định về phòng cháy và chữa cháy.

Tổng diện tích sân đường trong dự án: 5.080m².

Kết cấu sân đường dự kiến là Bê tông nhựa nóng.

Lối đi bộ được tổ chức đi trong công viên công cộng hoặc trong dải cỏ cây xanh.

7.2. Quy hoạch san nền:

Khu vực thiết kế có địa hình khá bằng phẳng, hiện trạng đã có công trình xây dựng hiện hữu, cao độ nền hiện hữu từ +168,50m đến +169,30m, thấp dần về đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân.

Hiện trạng, trong khu vực dự án hệ thống thoát nước được xây dựng theo hiện trạng xây dựng hiện hữu; trên đường Hùng Vương và Bùi Thị Xuân đã có hệ thống thoát nước khu vực đầu tư hoàn chỉnh.

Trên cơ sở bám sát nền hiện trạng, cân bằng đào đắp và đảm bảo khả năng thoát nước cho dự án. Hướng san nền được thiết kế theo hiện trạng về đường Hùng Vương và Bùi Thị Xuân.

7.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được xây dựng hoàn toàn mới và để đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước mưa phải xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

Các tuyến thoát nước mưa là tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình, sao cho chiều dài của tuyến là ngắn nhất. Các tuyến thoát nước sẽ được bố trí trên vỉa hè tại các tuyến đường.

Hệ thống thoát nước mưa dùng cống, mương đậy đan BTCT, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến mương, hố ga được xây dựng mới bằng BTCT, khoảng cách giữa các hố ga từ 30-40m.

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống, mương và hố ga BTCT, tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền.

Phân chia lưu vực hợp lý, tận dụng các hướng thoát nước của địa hình san nền, kết hợp với cống thoát nước dọc đường đảm bảo thoát nước dễ dàng, không gây ứ đọng úng ngập cục bộ, hướng thoát nước ra đường Hùng Vương, đấu nối vào cống hiện hữu.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: 391m^3/ngày.

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu vực dự án được lấy từ khai thác nước ngầm, hệ thống cấp nước khu vực đã được đầu tư hiện hữu trên trục đường Hùng Vương và Bùi Thị Xuân.

- Chọn loại ống: Sử dụng ống HDPE làm đường ống cấp nước vì có những ưu điểm sau:

+ Ống HDPE có độ kín rất cao không bị rò rỉ, tuổi thọ cao khi sử dụng, có tính

chống các loại hoá chất cao, không bị ăn mòn, không bị gỉ sét.

+ Ống HDPE kinh tế và giá rẻ hơn các loại ống thép và ống bê tông. Giảm được chi phí lắp đặt và sửa chữa rất nhiều. Đặc biệt ống HDPE có độ uốn dẻo cao cho phép ống di chuyển theo sự chuyển động của đất (do động đất, đất trượt) mà không bị gãy vỡ ở các đầu mối hàn nối.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Để cung cấp nước cho dự án với nhu cầu tính toán, cần phải xây dựng mạng lưới phân phối đảm bảo tiêu thụ nước hợp lý.

+ Đường ống cấp nước sử dụng ống HDPE.

+ Đường ống chính sử dụng ống D110 và đường ống nhánh sử dụng ống D56.

+ Đường ống cấp nước chính và đường ống nhánh được thiết kế hoàn thiện, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước đồng thời định hướng đấu nối với hệ thống cấp nước của các khu vực lân cận.

+ Mạng lưới đường ống sẽ được bố trí theo dạng mạch vòng, để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra.

+ Ống cấp nước đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống tối thiểu từ 0,5m. Tại những vị trí băng đường sử dụng ống lồng thép với độ sâu chôn ống tối thiểu từ 0,7m.

+ Trên các tuyến ống có bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trung bình không vượt quá 150m/trụ, để thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải (làm tròn): 240m^3/ngày.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải tập trung đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của dự án.

- Vì khu vực dự án, hệ thống thoát nước thải chung chưa được đầu tư nên để xử lý nước thải của cả dự án cần xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung tạm thời.

- Bố trí trạm xử lý nước thải công suất 240m^3/ngày cho dự án. Vị trí thuộc khu đất hạ tầng của khu quy hoạch

- Hệ thống thoát nước thải trong dự án được bố trí riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải được thu gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép D300 dẫn nước thải về trạm xử lý tập trung. Tại đây nước thải được xử lý sau đó được dẫn ra tới ranh dự án trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung trên đường Hùng Vương.

- Yêu cầu chung về môi trường của hệ thống xử lý nước thải tuân thủ theo đúng TCVN 7222: 2002. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn Việt Nam QCVN 14:2008/BTNMT, cột A (theo phân vùng tiếp nhận quy định tại Quyết định số: 35/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai) trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung khu vực trên đường Hùng Vương.

- Toàn bộ rác thải từ sinh hoạt được phân loại và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

7.6. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 1.210,5 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là đường dây 22kV xuất tuyến 475 Quốc lộ 1 thuộc trạm 110/22kV- Long Khánh chạy dọc trên đường Hùng Vương.

- Giải pháp kỹ thuật cho tuyến dây trung thế: Xây dựng mới đường dây trung thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 24kV + CV 0,6kV (Có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cấp điện đến các Trạm biến áp kios. Đường dây cáp ngầm 22kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE (Đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống sắt tráng kẽm) có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm và được chôn ngầm dưới đất (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m).

- Giải pháp kỹ thuật cho tuyến dây hạ thế: Xây dựng mới đường hạ thế ngầm sử dụng cáp CXV/DSTA 0,6kV (có tiết diện phù hợp với công suất của từng nhánh phụ tải) cáp điện đến các tủ phân phối hạ thế. Đường dây cáp ngầm 0,6kV xây dựng mới được đi trong ống HPDE (Đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống sắt tráng kẽm) có đường kính phù hợp với từng loại cáp ngầm và chôn ngầm dưới đất (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m).

- Giải pháp kỹ thuật cho đường dây chiếu sáng: Sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA 0,6kV đi ngầm trong ống HPDE (Đối với những đoạn băng đường nhựa, cáp được đi trong ống sắt tráng kẽm) có đường kính phù hợp từng loại cáp ngầm và chôn ngầm dưới đất (với độ sâu đặt cáp ngầm so với cốt chuẩn quy hoạch không nhỏ hơn 0,7m. Sử dụng trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao cao 8m và cần đèn cao 2m, vươn xa 1,5m cho các tuyến đường rộng 7m và trụ sắt tráng kẽm dày 3mm hình côn cao cao 10m và cần đèn cao 2m, vươn xa 1,5m cho các tuyến đường rộng 11m. Trụ trồng cách mép đường 0,7m và khoảng cách trung bình giữa hai trụ là 25m đến 35m. Sử dụng đèn LED 220V ánh sáng vàng công suất phù hợp với từng cấp đường và loại đường; IP= 66.

- Giải pháp kỹ thuật phần trạm biến áp:

+ Chọn trạm biến áp 3 pha xây dựng mới có công suất 01 TBA 1000kVA, 01 TBA 630kVA, cung cấp điện sinh hoạt , trung tâm thương mại và chiếu sáng.

+ Hình thức trạm biến áp: trạm biến áp hợp bộ (kios).

+ Các trạm được phân bố đều đảm bảo bán kính cấp điện tránh sụt áp quá mức cho phép cuối đường dây.

7.7. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao khoảng: 799 thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc tại khu vực lập quy hoạch đã được đầu tư hoàn chỉnh. Tuyến dây thông tin gần điểm quy hoạch được đi nổi treo trên cột điện hạ thế, trung thế nằm trên trục đường Hùng Vương.

- Trong khu vực lập quy hoạch hiện nay có các trạm phát sóng di động (BTS). Độ phủ sóng của các trạm BTS lân cận khu vực quy hoạch tương đối ổn định đáp ứng tương đối cho thuê bao di động sử dụng dịch vụ 3G, 4G trong khu vực quy hoạch.

- Từ điểm đấu nối sẽ có một tuyến cáp dài khoảng 100m cáp quang được đấu nối với tủ cáp tại khu quy hoạch.

- Dựa vào dung lượng tính toán ở từng khu vực ta tiến hành bố trí tủ cáp, hộp cáp để phục vụ nhu cầu thuê bao của khu quy hoạch.

- Để đáp ứng các yêu cầu dịch vụ truyền dẫn thông tin của khu quy hoạch ta lựa chọn cáp truyền dẫn là cáp quang. Tuyến cáp sẽ được đi ngầm thông qua tuyến cống bể dọc trên vỉa hè kết nối các khu dịch vụ điều hành đến hộp cáp.

- Vị trí các hộp cáp được bố trí phù hợp tại khu điều hành mới sao cho việc lắp đặt thuê bao tại khu vực là ngắn nhất.

- Đầu tư xây dựng mới các tuyến cáp ngầm kết nối trong khu vực, tuyến cống bể PVC D63 đi trên hè đường trong khu quy hoạch.

7.8. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- Trong giai đoạn hoạt động, dự án sẽ phát sinh chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại với khối lượng cụ thể như sau:

+ Đối với chất thải rắn sinh hoạt: tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh trong khu quy hoạch dự kiến 1.3 tấn/ngày, với chỉ tiêu 1,0kg/người.

+ Đối với chất thải nguy hại: Theo báo cáo hiện trạng môi trường quốc gia 2011, mỗi hộ gia đình trung bình phát sinh 0,3kg CTNH/tháng. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh ước tính là 0,005 tấn/ngày.

- Giải pháp quản lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: được thu gom và tiến hành phân loại tại nguồn; rác thải thu gom theo từng khu vực và chứa trong các thùng chứa chuyên dụng, có dán nhãn phân loại rác tại nguồn. Hàng ngày, rác sinh hoạt được đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

+ Chất thải nguy hại: bố trí khu lưu giữ chất thải nguy hại và bố trí thiết bị chuyên dụng để lưu chứa từng loại chất thải riêng biệt, thực hiện dán nhãn và mã chất thải hại và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

- Thu gom, xử lý các loại chất thải sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình thực hiện dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định có liên quan của tỉnh Đồng Nai.

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Long Khánh.

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Long Khánh.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Vốn ngân sách.

Điều 2. Trên cơ sở đồ án quy hoạch được phê duyệt, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm:

- Phối hợp với UBND phường Xuân Bình tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định; nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các thủ tục về đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các ngành giao thông, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy... để thỏa thuận vị trí đấu nối, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính – Kế hoạch, Chủ tịch UBND phường Xuân Bình, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;
- Chủ tịch, các PCT.UBND thành phố;
- Chánh, Phó VP UBND thành phố;
- Lưu: VT, TH (CN).

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đỗ Chánh Quang