

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000
thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu năm 2035**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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;

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 về 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 135/TTr-SXD ngày 25 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2035 với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2035.

2. Phạm vi ranh giới

- a) Phía Bắc : Giáp sông Cạn và hồ Trị An;
- b) Phía Nam : Giáp xã Vĩnh Tân;
- c) Phía Đông : Giáp huyện Trảng Bom;
- d) Phía Tây : Giáp xã Trị An.

3. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) *Quy mô diện tích*: Toàn bộ ranh giới hành chính của thị trấn Vĩnh An với diện tích khoảng 3.140,18 ha.

b) *Quy mô dân số*: Giai đoạn đến năm 2030 là 40.000 người; giai đoạn đến năm 2035 là 50.000 người.

c) *Tỷ lệ lập quy hoạch*: 1/5.000.

4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch và động lực phát triển của đô thị

a) Tính chất

- Thị trấn Vĩnh An là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, dịch vụ du lịch và an ninh quốc phòng của vùng huyện Vĩnh Cửu trước đây.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái cảnh quan rừng, hồ của Quy hoạch Tỉnh và vùng Đông Nam Bộ.

b) Mục tiêu quy hoạch

- Phát huy tiềm năng và lợi thế của thị trấn Vĩnh An và vùng phụ cận huyện Vĩnh Cửu, phát triển tốt những ngành kinh tế có tiềm năng, trong mối tương quan bền vững tổng thể và hài hòa của toàn nền kinh tế, môi trường và xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, đảm bảo thị trấn Vĩnh An đạt chuẩn đô thị loại V và nâng cấp thị trấn Vĩnh An trở thành đô thị loại IV vào năm 2030 (*Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*), đảm bảo định hướng phát triển lâu dài và bền vững.

- Định hướng thị trấn Vĩnh An tiến tới trở thành đô thị trung tâm của huyện Vĩnh Cửu, động lực thúc đẩy kinh tế của huyện Vĩnh Cửu.

- Tập trung đầu tư phát triển xây dựng thị trấn Vĩnh An trở thành đô thị hỗn hợp, chăm sóc sức khỏe, du lịch trải nghiệm, Trung tâm văn hóa dịch vụ, có chất lượng sống cao, bảo vệ môi trường.

- Làm cơ sở cho các công tác quản lý xây dựng và triển khai tiếp công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Tạo cơ hội thuận lợi cho các chương trình phát triển, các dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

c) Động lực phát triển đô thị

- Thị trấn Vĩnh An nằm về phía Tây - Bắc tỉnh Đồng Nai, là thị trấn huyện lỵ của huyện Vĩnh Cửu, là trung tâm hành chính, kinh tế, xã hội của huyện và hướng đến phát triển mạnh mẽ đô thị dịch vụ du lịch cho khu vực phía Bắc của

vùng, đặc biệt là cửa ngõ vào khu Nam Cát Tiên, nơi đã được Unesco công nhận là vùng sinh quyển của thế giới.

- Thị trấn Vĩnh An cách thành phố Biên Hòa (*Trung tâm kinh tế của tỉnh Đồng Nai*) khoảng 36 km về phía Bắc, chịu tác động của thành phố Biên Hòa trong này quá trình phát triển.

- Trong mối quan hệ liên vùng, thị trấn Vĩnh An là đô thị nằm trên các tuyến ĐT.761, ĐT.762, ĐT.767, ĐT.768. Thị trấn Vĩnh An là cửa ngõ tiếp giáp giữa vùng đồng bằng và rừng núi, là địa điểm quan trọng của tỉnh Đồng Nai và các vùng đô thị phụ cận.

- Dự án đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh đi qua 05 tỉnh, thành là: Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Long An, bắt đầu tại điểm giao với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, hướng về Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Dự án đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh đi qua huyện Vĩnh Cửu, giúp việc tiếp cận qua lại giữa thị trấn Vĩnh An và Cảng hàng không quốc tế Long Thành được thuận tiện hơn, giúp thị trấn Vĩnh An thu hút được sự đầu tư và tạo thêm cơ hội phát triển cho huyện Vĩnh Cửu cũng như thị trấn.

- Trong Quy hoạch hệ thống du lịch thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 509/QĐ-TTg ngày 13 tháng 6 năm 2024, xác định hồ Trại An nằm trong danh mục các địa điểm tiềm năng phát triển Khu du lịch quốc gia, giúp khai thác tiềm năng tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên để đa dạng sản phẩm du lịch. Đồng thời, quy hoạch, đầu tư kết cấu hạ tầng, thu hút đầu tư cơ sở vật chất để thúc đẩy các địa điểm tiềm năng phát triển thành Khu du lịch quốc gia.

- Trong Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (*Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính Phủ*). Thị trấn Vĩnh An thuộc Vùng kinh tế phía Tây của tỉnh, là Vùng động lực đô thị - dịch vụ - công nghiệp, hạt nhân phát triển chính là chuỗi đô thị ven sông Đồng Nai.

- Đối với vùng huyện, thị trấn Vĩnh An được định hướng thuộc Vùng công nghiệp - đô thị - dịch vụ của huyện Vĩnh Cửu: Là Vùng tập trung phát triển nông nghiệp công nghệ cao toàn diện, phát triển đô thị hiện hữu theo hướng phát triển Trung tâm hành chính - thương mại - dịch vụ, du lịch và Cụm công nghiệp.

5. Các vấn đề cơ bản được giải quyết trong Đồ án quy hoạch

a) Các vấn đề kế thừa

- Tiếp tục thực hiện các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt còn phù hợp với tình hình hiện nay, chỉnh trang đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Kêu gọi đầu tư các hạng mục, công trình tạo sức bật mới cho thị trấn như Trung tâm thương mại, các Khu dân cư, đô thị kết hợp chỉnh trang đô thị, các khu vực phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp du lịch, phát

triển du lịch gắn với các di tích và danh thắng trên địa bàn thị trấn nói riêng và toàn huyện nói chung, các công trình điểm nhấn cửa ngõ cho toàn đô thị.

b) Các vấn đề điều chỉnh và bổ sung

- Cập nhập các định hướng trong quy hoạch vùng Đông Nam Bộ tại Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 và Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030 tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Điều chỉnh thời hạn quy hoạch.

- Điều chỉnh quy mô diện tích và dân số.

- Điều chỉnh tên gọi các loại đất và sử dụng đất cho phù hợp với quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất để phù hợp hơn với sự phát triển của thị trấn.

- Tính toán diện tích và các chỉ tiêu đất đô thị, đất dân dụng phù hợp với tiêu chuẩn quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, lưu ý các chỉ tiêu về đất đơn vị ở, đất cây xanh công viên thể dục thể thao, đất công trình công cộng cấp đơn vị ở và cấp đô thị phù hợp với quy định và dự trù cho khả năng phát triển thành đô thị loại IV đến năm 2030.

- Cập nhập và bổ sung các công trình công cộng hiện đã và đang đầu tư xây dựng, các dự án đã có chủ trương đầu tư hoặc đang lập phương án đầu tư. Bổ sung hoặc điều chỉnh các Khu dân cư tự phát vào quy hoạch, đảm bảo đúng quy định, phù hợp với thực tế phát triển, tạo động lực phát triển đô thị. Bổ sung thêm các nội dung theo quy định về lập đồ án quy hoạch xây dựng.

6. Định hướng phát triển không gian đô thị

a) Định hướng phân khu chức năng

- *Khu chính trang, cải tạo:* Khu vực lõi trung tâm thị trấn là khu vực dân cư đông đúc, bám dọc theo các trục đường hiện hữu. Đây cũng là nơi tập trung các Trung tâm hành chính của thị trấn cũng như huyện Vĩnh Cửu. Quỹ đất xây dựng khu vực này khá hạn chế nên tập trung vào việc chỉnh trang đô thị, mở rộng các trục đường hiện hữu, hình thành thêm một số trục giao thông mới để định hình và quản lý sự phát triển dân cư.

- *Khu bảo tồn:* Khu vực các công trình tôn giáo, tín ngưỡng được công nhận.

- *Khu phát triển mới:*

+ Phát triển đô thị theo hướng mở rộng ra các phía Đông - Tây - Nam, nơi còn dư địa đất đai tương đối lớn, hình thành lên các Khu dân cư mới với các tính chất khác nhau, phù hợp với đặc điểm tự nhiên và lợi thế của từng khu vực.

+ Khu vực phía Đông có cảnh quan tự nhiên đẹp, địa hình cao, phù hợp phát triển du lịch kết hợp với dịch vụ. Hơn nữa khu vực này giáp hồ Trị An, một trong những nơi được định hướng là điểm du lịch cấp quốc gia, vậy nên cần lưu ý đầu tư nhiều hơn về cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông để tăng khả năng khai thác các quỹ đất giá trị.

+ Khu vực phía Tây thị trấn giáp sông Cạn phù hợp phát triển du lịch sinh thái.

+ Khu vực phía Nam có quỹ đất dự trữ lớn, phù hợp phát triển các Khu dân cư mới cũng như các chức năng công cộng, cây xanh, thể thao,... để phục vụ cho việc mở rộng đô thị.

- *Khu cấm xây dựng*: Khu vực hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang an toàn đập, hành lang an toàn đường điện, khu vực đất hạ tầng kỹ thuật Công ty thủy điện Trị An,...

- *Các Khu dự trữ phát triển*: Quỹ đất nông nghiệp phía Nam thị trấn được xem như khu vực dự trữ để phát triển và mở rộng đô thị sau năm 2035.

b) Định hướng các Trung tâm chuyên ngành, công viên cây xanh - không gian mở và trục không gian chính

- *Trung tâm hành chính*:

+ Chủ yếu là Trung tâm hành chính hiện hữu, tập trung trên trục đường Nguyễn Tất Thành và đường Phan Chu Trinh, bao gồm: Trung tâm hành chính của thị trấn Vĩnh An và của huyện Vĩnh Cửu.

+ Định hướng cho các Trung tâm hành chính là chỉnh trang; đồng thời, mở rộng một số vị trí vẫn còn dư địa đất đai như Khu trung tâm hành chính huyện Vĩnh Cửu giáp đường Phan Chu Trinh.

- *Trung tâm thương mại, dịch vụ, công cộng*: Bao gồm các Trung tâm cấp đô thị và phân khu, chủ yếu nằm trên các trục đường lớn, dễ tiếp cận và phân bố đều khắp đô thị. Ưu tiên bố trí các công trình theo cụm, bao gồm: Thương mại, dịch, công cộng - giáo dục - cây xanh - thể dục thể thao.

- *Trung tâm du lịch*: Các trung tâm du lịch bố trí ở ven đô thị, nơi có quỹ đất lớn và cảnh quan tự nhiên đẹp, bao gồm các loại hình như dịch vụ du lịch (*dịch vụ lưu trú, ẩm thực, mua sắm, nghỉ dưỡng, trò chơi, chăm sóc sức khỏe,...*) tại khu vực phía Đông và phía Bắc, du lịch sinh thái (*phía Tây*), du lịch trải nghiệm (*khu vực nông nghiệp*).

- *Trung tâm công nghiệp*:

+ Cụm công nghiệp Vĩnh An quy mô 50 ha được bố trí tại phía Tây Nam của thị trấn, giáp tuyến ĐT.768B.

+ Theo quy hoạch tỉnh Đồng Nai đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024, Cụm công nghiệp Vĩnh An được định hướng phát triển đa ngành với các ngành nghề như chế biến gỗ, tiểu thủ công nghiệp, nghề truyền thống, công nghiệp nhẹ ít phát thải. Ưu tiên phát triển các ngành nghề địa phương, hạn chế các ngành nghề gây ô nhiễm.

- *Công viên cây xanh và không gian mở của đô thị:*

+ Hệ thống công viên cây xanh và không gian mở, bao gồm: Các không gian theo tuyến và theo cụm, các quảng trường, mặt nước (*sông, suối, hồ*), khu vực phát triển nông nghiệp.

+ Các không gian theo tuyến là hệ thống hành lang bảo vệ sông, suối, hồ Trị An, hành lang đường điện,... Các không gian theo cụm là các công viên tập trung, khu vực cây xanh hạ tầng kỹ thuật...

+ Hệ thống công viên cây xanh và không gian mở phân bố đều, được liên kết chặt chẽ với nhau theo các mặt nước liên kết (*suối*) cũng như các trục giao thông.

7. Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch: Tổng diện tích toàn thị trấn là **3.140,18** ha, định hướng quy hoạch sử dụng đất được chia thành các giai đoạn như sau:

a) Giai đoạn đến năm 2030

- *Đất xây dựng đô thị:* Diện tích khoảng 1.049,85 ha; chiếm tỷ lệ 38,43% so với toàn thị trấn. Trong đó:

+ Khu đất dân dụng: Diện tích khoảng 432,61 ha; chiếm tỷ lệ 41,21% so với đất xây dựng đô thị.

+ Khu đất ngoài dân dụng: Diện tích khoảng 617,24 ha; chiếm tỷ lệ 58,79% so với đất xây dựng đô thị.

- *Khu đất nông nghiệp và chức năng khác:* Diện tích khoảng 2.090,33 ha; chiếm tỷ lệ 66,57% so với toàn thị trấn.

b) Giai đoạn đến năm 2035

- *Đất xây dựng đô thị:* Diện tích khoảng 1.479,41 ha; chiếm tỷ lệ 47,11% so với toàn thị trấn. Trong đó:

+ Khu đất dân dụng: Diện tích khoảng 529,60 ha; chiếm tỷ lệ 35,80% so với đất xây dựng đô thị.

+ Khu đất ngoài dân dụng: Diện tích khoảng 989,81 ha; chiếm tỷ lệ 64,20% so với đất xây dựng đô thị.

- *Khu đất nông nghiệp và chức năng khác:* Diện tích khoảng 1.660,77 ha; chiếm tỷ lệ 62,89% so với toàn thị trấn.

c) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất các giai đoạn điều chỉnh: Phụ lục I kèm theo.

8. Thiết kế đô thị

a) Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị

- *Phân vùng kiến trúc:*

+ Các khu vực đô thị hiện hữu:

* Tập trung chủ yếu ở khu vực lõi trung tâm đô thị, bám theo các trục đường hiện hữu.

* Mật độ xây dựng tương đối cao nhưng dàn trải, thấp tầng và thiếu điểm nhấn.

* Định hướng:

• Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Tuy nhiên, việc nâng tầng cao xây dựng cần đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân đối với khả năng đáp ứng của các cơ sở hạ tầng này, tránh gây quá tải cho các hệ thống hạ tầng trong các khu vực đô thị hiện hữu.

• Chính trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vẩy, biển hiệu quảng cáo...

• Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị thông qua việc cải tạo và xây mới các không gian công cộng, không gian xanh đô thị, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

• Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với khu vực phát triển mới ven hồ Trị An, khu phát triển mới phía Tây và phía Nam.

+ Khu vực phát triển đô thị mới:

* Là các khu vực phát triển đô thị mới lan tỏa từ khu vực đô thị hiện hữu ra các phía Đông - Tây - Nam của thị trấn, nơi có dư địa đất đai để phát triển và mở rộng đô thị.

* Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp và ven mặt nước (*hồ Trị An, sông Cạn*) để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

+ Vùng phát triển công nghiệp:

* Khu vực tiếp phía Tây Nam của thị trấn, tiếp giáp tuyến ĐT.768B bố trí Cụm công nghiệp quy mô 50 ha, gắn liền với Khu dân cư mới.

* Khu vực Cụm công nghiệp cần bố trí lớp cây xanh cách ly theo quy định.

+ Vùng phát triển du lịch:

* Tập trung tại khu vực phía Đông - Tây - Bắc của thị trấn, nơi có dư địa đất đai lớn và cảnh quan tự nhiên đẹp. Đặc biệt, hồ Trị An là nơi được các định là một trong những điểm du lịch quốc gia theo Quy hoạch hệ thống du lịch quốc gia đã phê duyệt.

* Định hướng phát triển cho khu vực này là tận dụng các tài nguyên hiện có của địa phương để phát triển loại hình du lịch sinh thái, ngoài ra phát triển hình thức du lịch nghỉ dưỡng kết hợp với du lịch trải nghiệm, chăm sóc sức khỏe,...

* Việc phát triển du lịch cần phải đảm bảo tính bền vững cả về tự nhiên, môi trường và xã hội. Trong đó, khuyến khích cộng đồng tham gia vào việc phát triển du lịch cũng như bảo vệ môi trường.

* Mô hình phát triển du lịch sinh thái tại đây là kết hợp giữa việc kêu gọi một số nhà đầu tư xây dựng các Khu du lịch sinh thái chất lượng cao, mật độ thấp, theo hướng sinh thái, tôn trọng địa hình tự nhiên và hệ thống sông suối hiện hữu và phát triển mô hình du lịch cộng đồng (*kiểu homestay*) trong các làng xóm hiện hữu, phát triển du lịch trải nghiệm tại các vùng sản xuất nông nghiệp (*trải nghiệm làm nông nghiệp*).

+ Vùng kiến trúc khu vực ở xen kẽ sản xuất nông nghiệp:

* Là các nhóm dân cư rải rác theo các tuyến đường trong khu vực sản xuất nông nghiệp. Do cấu trúc làng xóm trải dài như vậy nên hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại các Khu dân cư này còn rất hạn chế cả về số lượng và chất lượng, phân bố khá rải rác.

* Mô hình nhà ở theo kiểu nhà vườn, vừa ở vừa kết hợp sản xuất rất phù hợp với khu vực này.

* Định hướng phát triển cho khu vực này là tiếp tục nâng cao chất lượng môi trường sống cho các cộng đồng dân cư thông qua việc bổ sung, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- *Phân vùng cảnh quan:*

+ Vùng cảnh quan đô thị:

* Bao gồm: Toàn bộ khu vực phát triển đô thị của thị trấn, ngoại trừ khu vực phát triển nông nghiệp và mặt nước (*sông Cạn, hồ Trị An*).

* Chính trang chất lượng cảnh quan đô thị thông qua việc kiểm soát tốt hơn các hoạt động xây dựng, tăng cường cây xanh trên các tuyến phố, phát triển hệ thống không gian xanh đô thị như các công viên, vườn hoa và đặc biệt là các dải cây xanh dọc theo các mặt nước hiện hữu (*suối Vĩnh An, hồ Đồng Lớn, hồ Trị An, sông Cạn,...*) nhằm góp phần cải thiện môi trường sống, tạo thêm không gian giao tiếp cộng đồng cho người dân đô thị.

+ Vùng cảnh quan nông nghiệp:

* Là vành đai sản xuất nông nghiệp phía Nam thị trấn. Đây cũng được xem như khu vực dự trữ phát triển đô thị.

* Bên cạnh việc duy trì sản xuất nông nghiệp, các không gian cảnh quan này còn tạo nên một vùng không gian mở cho đô thị. Do vậy, cần gìn giữ các không gian này để phát triển du lịch sinh thái nông nghiệp tại địa phương.

+ Vùng cảnh quan tiếp giáp mặt nước:

* Là không gian dọc theo hồ Trị An, sông Cạn, các hồ, suối trên địa bàn thị trấn.

* Ngoài hành lang cây xanh bảo vệ mặt nước, mỗi khu vực đều có nét đặc trưng riêng về cảnh quan:

• Khu vực hồ Trị An bố trí các công trình cao tầng, tạo điểm nhấn đô thị.

• Khu vực giáp sông Cạn là các Khu du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, resort có mật độ xây dựng và tầng cao thấp, tạo sự chuyển biến nhẹ nhàng về không gian.

• Khu vực suối Vĩnh An chủ yếu là khu vực phát triển dân cư, khu vực hồ Đồng Lớn phát triển hỗn hợp dân cư và thương mại dịch vụ và cây xanh.

b) Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị

- Định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - thể dục thể thao, tài chính, thương mại - dịch vụ, du lịch, y tế:

+ Trung tâm chính trị - hành chính:

* Chính trang, cải tạo các khu vực hiện hữu (khu vực đường Nguyễn Tất Thành); đồng thời, mở rộng một số vị trí còn quỹ đất dự trữ như khu vực Trung tâm hành chính giáp đường Phan Chu Trinh.

* Bố trí khuôn viên cây xanh và Bãi đậu xe trong các khu vực Trung tâm hành chính.

+ Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao:

* Chính trang các Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao hiện hữu như: Thư viện huyện, trung tâm văn hóa thể thao huyện.

* Các Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao xây mới đảm bảo chỉ tiêu về mật độ, tầng cao theo quy định. Mỗi vị trí đều bố trí Bãi đậu xe, cây xanh và các dịch vụ, tiện ích cần thiết khác; đảm bảo các chức năng kết nối hài hòa, sử dụng thuận tiện và đúng mục đích.

+ Trung tâm thương mại dịch vụ:

* Các Trung tâm thương mại dịch vụ đảm bảo chiều cao và mật độ theo quy chuẩn.

* Chiều cao tối đa của công trình thương mại dịch vụ tại thị trấn Vĩnh An là 15 tầng đối với khu vực phía Đông, 10 tầng đối với khu vực trung tâm và thấp dần đối với các khu vực khác.

* Các khu đất thương mại dịch vụ cần bố trí bãi đậu xe và khuôn viên cây xanh.

* Hình thức công trình hiện đại, tính thẩm mỹ cao. Khuyến khích công trình mang tính độc đáo để tạo dấu ấn du lịch, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo tốt về công năng sử dụng và tiết kiệm không gian.

+ Trung tâm du lịch:

* Bao gồm: Các trung tâm dịch vụ du lịch như mua sắm, nhà hàng khách sạn, lưu trú ở khu vực phía Đông và các khu vực du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng ở Đông Nam và phía Tây.

* Đối với các Khu dịch vụ lưu trú, mua sắm, nhà hàng khách sạn bố trí các công trình cao tầng để khai thác view cảnh quan đẹp bên hồ.

* Khu nghỉ dưỡng mật độ tối đa 25%, hình thức kiến trúc độc đáo, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện môi trường.

* Đối với khu vực du lịch sinh thái cần bảo vệ tối đa cảnh quan tự nhiên, hạn chế thấp nhất việc xây dựng.

* Khu vực du lịch trải nghiệm kết hợp hình thức homestay, chủ yếu chỉnh trang, tránh xây dựng nhiều để đảm bảo không phá vỡ cảnh quan nông nghiệp.

+ Trung tâm y tế: Chỉnh trang Trung tâm y tế huyện Vĩnh Cửu.

- *Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị:*

+ Việc xác định các cửa ngõ của đô thị với mục đích khi triển khai các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc đầu tư xây dựng các công trình tại các khu vực này, sẽ có hình thức kiến trúc phù hợp, mang tính thẩm mỹ cao, góp phần tạo ấn tượng và sự ghi nhớ đối với các luồng di chuyển trên các trục lưu thông cũng như đối với người dân trong đô thị và khu vực lân cận.

+ Đối với thị trấn Vĩnh An, các vị trí đông dân cư hiện hữu thì giải pháp là cải tạo chỉnh trang đồng thời thiết kế riêng các nút giao thông cửa ngõ. Đối với các khu vực không có dân cư hiện hữu thì ưu bố trí thêm không gian xanh tạo mỹ quan đô thị.

+ Các khu vực cửa ngõ bao gồm: Nút giao đường Vành đai với các tuyến ĐT.768 (*Phan Chu Trinh*), ĐT.768B, ĐT.767 (*Nguyễn Tất Thành*), Phan Đình Phùng, ĐT.762 (*Tôn Đức Thắng*).

- *Tổ chức các trục không gian chính:*

+ Trục chính đô thị đường Nguyễn Tất Thành (ĐT.767);

+ Trục đường Quang Trung (ĐT.767);

+ Trục chính đô thị đường Lê Đại Hành;

+ Trục chính đô thị Hùng Vương - Phan Đình Phùng;

+ Trục chính đô thị đường Tôn Đức Thắng (ĐT.762);

+ Trục chính đô thị đường Phan Chu Trinh (ĐT.768);

+ Trục cảnh quan đường Lê Duẩn;

+ Đường Vành đai;

+ Tuyến ĐT.768B;

+ Tuyến Quốc lộ 56B.

- *Tổ chức không gian quảng trường:*

+ Quảng trường hiện hữu tại công viên huyện Vĩnh Cửu nằm trên hai trục chính đường Nguyễn Tất Thành và đường Hùng Vương.

+ Đề xuất thêm quảng trường mặt nước ven hồ Trị An, là điểm nhấn cảnh quan cho toàn thị trấn, nằm ở vị trí kết thúc trục cảnh quan đường Lê Đại Hành.

+ Trục đường Lê Đại Hành đoạn từ nút giao thông đường Hùng Vương đến đường Lê Duẩn đề xuất tận dụng dải phân cách để hình thành một trục quảng trường tuyến với bề rộng 16 m, kết nối lõi đô thị trung tâm hướng ra phía cảnh quan không gian mở ven hồ Trị An. Đây sẽ là địa điểm đa năng vừa là trục giao thông, vừa khai thác cảnh quan, vừa khai thác chức năng công cộng, tổ chức sự kiện của thị trấn trong các dịp lễ, tạo một bộ mặt mới hiện đại cho đô thị.

- Tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị

+ Trên các trục kiểm soát và tại các vùng kiểm soát bố trí các công trình điểm nhấn.

+ Điểm nhấn quan trọng của thị trấn là trục đường Lê Đại Hành, kết nối thẳng với tuyến đường ven hồ Tôn Đức Thắng. Khu vực này hiện còn quỹ đất trống, phù hợp cho việc bố trí các công trình hỗn hợp cao tầng, hướng ra phía không gian mở và quảng trường ven hồ.

+ Các công trình thương mại, hỗn hợp mới được bố trí trong các khu ở.

+ Các công trình công cộng, hành chính hiện hữu được nâng cấp, cải tạo chỉnh trang.

c) Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước

- Tổ chức không gian cây xanh

+ Phát triển không gian cảnh quan nông nghiệp: Phát triển không gian xanh nông nghiệp nông nghê cao đan xen giữa đô thị và nông thôn, bảo tồn các mảng xanh nông nghiệp chuyên canh phục vụ cho mục tiêu phát triển du lịch sinh thái, nông nghiệp, du lịch trải nghiệm.

+ Kiểm soát các không gian mở, các hành lang bảo vệ mặt nước (*hồ Trị An, sông Cạn, các suối qua Khu dân cư*), các vùng đệm an toàn bảo vệ đập, vùng đệm cây xanh cách ly đường điện, cách ly hạ tầng kỹ thuật (*Khu công nghiệp, nghĩa trang, đập thủy điện,...*).

+ Khai thác giá trị cảnh quan hồ Trị An, vùng đệm bảo vệ phù hợp cho việc tạo cảnh quan không gian xanh cho đô thị.

+ Khai thác các vị trí phù hợp tạo quảng trường, điểm nhấn công cộng cho đô thị.

+ Khai thác và hình thành các không gian mặt nước trong Khu dân cư, giúp tạo điểm nhấn cho đô thị như khu vực hồ Đồng Lớn, suối Vĩnh An.

+ Đối với các trục không gian chính, bố trí các dải phân cách. Tại trục cảnh quan chính của đô thị (*đường Lê Đại Hành*) bố trí dải phân cách 16 m, kết hợp làm quảng trường hoặc cây xanh, giúp dẫn hướng từ lõi đô thị hiện hữu ra phía khu vực cảnh quan không gian mở ven hồ. Đây cũng là hình thức bố trí khá phổ biến trong các đô thị mới hiện nay.

- Tổ chức không gian mặt nước:

+ Các khu vực mặt nước tự nhiên, gồm: Khu vực lòng hồ Trị An, sông Cạn, hồ Đồng Lớn, các suối, ao hồ,...

+ Mặt nước luôn gắn liền với cây xanh. Theo Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ, các khu vực mặt nước luôn bố trí hành lang cây xanh bảo vệ.

+ Khu vực hồ Trị An: Vùng lòng hồ là vùng kể từ đường biên giải phóng lòng hồ trở xuống phía lòng hồ, được tính từ cao trình 63,9 m (hệ cao độ Quốc gia) trở xuống là khu vực không được phép xây dựng (theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định quản lý, bảo tồn và sử dụng bền vững vùng đất ngập nước nội địa và các đảo trên hồ Trị An).

+ Tận dụng các mặt nước tự nhiên để khai thác cảnh quan.

+ Tổ chức, cá nhân tham gia các hoạt động du lịch, văn hóa, thương mại khu vực hồ Trị An phải có trách nhiệm bảo vệ tài nguyên hệ sinh thái, cảnh quan và môi trường.

+ Tăng cường vai trò, sự tham gia của cộng đồng đối với việc giữ gìn, bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái.

- *Định hướng không gian ngầm đô thị:*

+ Công trình ngầm đô thị là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị, bao gồm: Công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật.

+ Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ.

9. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

a) Quy hoạch giao thông

- *Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại*

+ Quốc lộ 56B: Điểm đầu tại Quốc lộ 56 Long Khánh, Đồng Nai; điểm cuối tại cửa khẩu Phước Tân, tỉnh Tây Ninh. Quy hoạch đường cấp III. Quy mô 02-04 làn xe.

+ Tuyến ĐT.762, ĐT.767, đường Vành Đai: Đoạn ngoài đô thị quy hoạch đường cấp III, quy mô 04-06 làn xe, mặt đường bê tông nhựa, lộ giới 45,0 m.

+ Tuyến ĐT.768, ĐT.768B: Đoạn ngoài đô thị quy hoạch đường cấp III, quy mô 04-08 làn xe, mặt đường bê tông nhựa, lộ giới 45,0 m.

- *Quy hoạch hệ thống giao thông nội bộ*

+ Đường vào Cụm công nghiệp Vĩnh An (*Mặt cắt D-D*): Quy hoạch mặt đường bê tông nhựa; mặt đường 10,5 m x 2, vỉa hè 7,0 m x 2, dây phân cách 6,0m, lộ giới 41,0 m.

+ Đường Nguyễn Tất Thành, Hùng Vương, Phan Đình Phùng, đường số 4 (*Mặt cắt 1-1*): Quy hoạch mặt đường bê tông nhựa, mặt đường 9,0 m x 2, vỉa hè 6,5 m x 2, dây phân cách 2,0 m, lộ giới 33,0 m.

+ Đường Phan Chu Trinh:

* Đoạn từ đường Vành Đai đến đường Nguyễn Tất Thành (*Mặt cắt 5-5*): Quy hoạch lộ giới 21,5 m, mặt đường 9,5 m, vỉa hè 6,0 m x 2.

* Đoạn từ đường Nguyễn Tất Thành đến đường Tôn Đức Thắng (*Mặt cắt 5A-5A*): Quy hoạch lộ giới 21,0 m, mặt đường 9,5 m, vỉa hè 5,75 m x 2.

+ Đường N2 (*Mặt cắt 2-2*): Quy hoạch lộ giới 25,0 m, mặt đường 11,0 m, vỉa hè 7,0 m x 2.

+ Đường Tôn Đức Thắng (*Mặt cắt 3-3*): Quy hoạch lộ giới 22,0 m, mặt đường 12,0 m, vỉa hè 5,0 m x 2.

+ Đường Lý Thái Tổ (N5):

* Đoạn từ đường Trần Nhân Tông đến đường Nguyễn Trung Trực (*Mặt cắt 4B-4B*): Quy hoạch lộ giới 21,0 m, mặt đường 11,0 m, vỉa hè 5,0 m x 2.

* Đoạn từ đường Nguyễn Trung Trực đến đường Lê Duẩn (*Mặt cắt 4A-4A*): Quy hoạch lộ giới 17,0 m, mặt đường 11,0 m, vỉa hè 3,0 m x 2.

+ Đường Lê Đại Hành, Lê Đại Hành nối dài:

* Đoạn từ đường Phan Chu Trinh đến đường Nguyễn Tất Thành (*Mặt cắt 2A-2A*): Quy hoạch lộ giới 24,5 m, mặt đường 10,5 m, vỉa hè 7,0 m x 2.

* Đoạn từ đường Nguyễn Tất Thành đến đường Tôn Đức Thắng (*Mặt cắt 2-2*): Quy hoạch lộ giới 25,0 m, mặt đường 11,0 m, vỉa hè 7,0 m x 2.

* Đoạn từ đường Tôn Đức Thắng đến Lê Duẩn (*Mặt cắt C-C*): Quy hoạch lộ giới 46,0 m, mặt đường 7,5 m x 2, dây phân cách 16,0 m, vỉa hè 7,5 m x 2.

+ Tuyến đường số 5 (*Mặt cắt 3-3*): Quy hoạch lộ giới 22,0 m, mặt đường 12,0 m, vỉa hè 5,0 m x 2.

+ Các tuyến đường: Ngô Quyền, Nguyễn Trung Trực, Hoàng Văn Thụ, Bà Huyện Thanh Quan, Chu Văn An, Chu Văn An nối dài, Hồ Xuân Hương, Đoàn Thị Điểm, Võ Văn Tần, Lê Quý Đôn, Trần Nhân Tông (N1), N2, N3, N3A, Khu phố 2, Nguyễn Du (N9), Lương Thế Vinh (N10), D3, Hà Huy Giáp (D7), Kho Mìn, Kho Mìn nối dài, D10A, N2A, số 5A, N5A, N9A, N10A, N10B, đường vào Khu tái định cư (*Mặt cắt 4-4*): Quy hoạch lộ giới 17,0 m, mặt đường 9,0 m, vỉa hè 4,0 m x 2.

+ Đường Lê Duẩn (*Mặt cắt C-C*): Quy hoạch lộ giới 46m, mặt đường bê tông nhựa, mặt đường 7,5 m x 2; vỉa hè 7,5 m x 2; bố trí hành lang an toàn lưới điện 16,0 m.

- Bãi đỗ xe:

+ Trong khu vực quy hoạch bố trí các bãi đậu xe xen kẽ trong các công viên cây xanh và Khu thể dục thể thao.

+ Diện tích Bãi đậu xe đến năm 2035: $50.000 \text{ người} \times 3,5 \text{ m}^2/\text{người} = 17,5 \text{ ha}$ đất Bãi đậu xe. Trong đồ án quy hoạch chung bố trí 5,5 ha đất Bãi đậu xe cho khu vực, diện tích Bãi đậu xe sẽ được bố trí thêm trong các đồ án quy hoạch chi tiết để đảm bảo bán kính phục vụ và diện tích Bãi đậu xe theo quy chuẩn.

- Đường thủy nội địa: Theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, hồ Trị An thuộc đường thủy nội địa cấp III.

- Bến thủy nội địa:

+ Nâng cấp Bến thủy nội địa tại Khu du lịch Đảo Ó Đồng Trường, ngoài ra bố trí các Bến thủy nội địa trong các khu vực dịch vụ - du lịch cho từng khu vực phù hợp với từng khu chức năng trong quy hoạch chi tiết và nhu cầu thực tế của từng khu.

+ Xây dựng Bến thủy du lịch thị trấn Vĩnh An tại khu vực dịch vụ du lịch.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ nền xây dựng phù hợp với cao độ khống chế của dự án nhằm phát huy tối đa giá trị không gian kiến trúc cảnh quan, và đảm bảo cho dự án không bị ngập lụt trong điều kiện thủy văn khu vực.

+ Đảm bảo thuận lợi giao thông an toàn và thuận tiện cho các phương tiện lưu thông, Độ dốc dọc đường $0,3\% \leq i \leq 10,0\%$.

+ Độ dốc nền từng khuôn viên công trình đạt $0,3\% \leq i \leq 5,0\%$ để đảm bảo thoát nước tự chảy.

+ Triệt để sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu còn đang sử dụng tốt.

+ Tạo điều kiện thuận lợi cho thoát nước mặt đô thị.

+ Cao trình mực nước hồ Trị An $H_{\max} = 62,00 \text{ m}$. Vì vậy, xung quanh lòng hồ tại cao trình nhỏ hơn 63,90 m, cấm xây dựng.

+ Giải pháp san nền chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình.

+ Hướng tiêu thoát nước chính là hệ thống suối bao quanh khu vực.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt, nước mưa trên toàn bộ bề mặt dự án sẽ được gom về hệ thống cống dọc theo các trục giao thông trước khi đầu nối vào hệ thống kênh rạch xung quanh dự án.

+ Nạo vét, cải tạo hệ thống thoát nước trong khu vực đô thị hiện hữu.

+ Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống bê tông cốt thép có khả năng chịu lực. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D600 mm đến D2000 mm.

+ Tiến hành chia toàn bộ khu vực nhiều tiểu lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom nước mưa từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất; ngoài ra, còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực làm giảm khẩu độ đường kính.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- *Nhu cầu:*

+ Tổng nhu cầu dùng nước là: 11.300 m³/ngày.đêm.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt dân cư 120 lít/người/ngày.đêm.

+ Các nhu cầu sử dụng khác tuân thủ theo các tiêu chuẩn cấp nước cho đô thị loại IV.

- *Nguồn cấp nước:*

+ Tiếp tục sử dụng nguồn cấp nước hiện hữu của khu vực đó là Nhà máy nước Vĩnh An, công suất Q = 4.000 m³/ngày.đêm cung cấp cho thị trấn và vùng lân cận trong huyện.

+ Giai đoạn năm 2030 do nhu cầu phát triển dân cư và công nghiệp của huyện Vĩnh Cửu, dự kiến nâng cấp mở rộng Nhà máy nước Vĩnh An lên công suất Q = 24.000 m³/ngày.đêm.

+ Hệ thống cấp nước được xây dựng liên kết vùng cung cấp cho thị trấn Vĩnh An và các vùng lân cận gồm dân cư các xã, Cụm công nghiệp tập trung,...

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- *Thoát nước thải:*

+ Lưu lượng nước thải:

* Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt: 7.300 m³/ngày.

* Tiêu chuẩn nước thải lớn hơn 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.

+ Giải pháp thoát nước thải:

* Theo quy hoạch thoát nước thải thị trấn được duyệt trước đây, hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng.

* Giải pháp thoát nước thải được chọn là: Giữ nguyên giải pháp quy hoạch thoát nước của đồ án quy hoạch chung thị trấn Vĩnh An.

* Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng và đưa nước thải về Trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường. Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại (*xử lý bước một*). Nước thải sau đó được thu gom bằng hệ thống cống đưa đến Trạm xử lý nước thải tập trung, nước thải tại Trạm xử lý được xử lý đạt cột A TCVN 14-2008/BTNMT.

- Quản lý chất thải rắn:

- + Chất thải rắn sinh hoạt: Tiêu chuẩn 0,9-1,0 kg/người/ngày.đêm
- + Số dân: 50.000 người khối lượng chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày khoảng 40-50 tấn. gồm cả công trình công cộng.
- + Chất thải rắn được phân loại tại nguồn nhằm giảm khối lượng thu gom vận chuyển, chất thải rắn của thị trấn được vận chuyển đưa về khu xử lý chung của huyện theo quy định.
- + Bố trí 1 khu tập kết chất thải rắn cho thị trấn.

- Nghĩa trang: Tiếp tục sử dụng khu nghĩa trang tập trung của thị trấn.

đ) Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu là các tuyến trung thế 22 kV chính đi trên các đường: Nguyễn Tất Thành, Lê Đại Hành, ĐT.762, ĐT.767,..., các tuyến trung thế 22 kV này từ Trạm biến áp Vĩnh An 110/22 kV-2x40 mVA hiện hữu cấp đến.

- Lưới và Trạm điện:

+ Tuyến cao thế: Trong địa bàn khu quy hoạch thị trấn Vĩnh An có các tuyến cao thế 500 kV Tân Định - Di Linh hiện hữu và tuyến 500 kV dự kiến từ ĐMT Trị An kết nối vào tuyến Tân Định - Di Linh, các tuyến 110 kV từ Trị An - Vĩnh An - Định Quán đi ngang qua, cần đảm bảo hành lang bảo vệ lưới điện theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP sửa đổi Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ.

+ Tuyến trung thế:

* Điện áp chuẩn cho Thị trấn Vĩnh An là cấp điện áp 22 kV, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất. Đối với trung tâm thị trấn sử dụng mạch vòng vận hành hở.

* Hầu hết các tuyến trung thế 22 kV hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng khả năng truyền tải điện và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

+ Trạm hạ thế: Cấp điện áp của Trạm hạ thế phân phối là 22/0,4 kV.

+ Lưới hạ thế và chiếu sáng đèn đường

* Cấp điện áp chuẩn: 380/220 V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

* Quy hoạch trong khu trung tâm đô thị cấp điện hạ thế được đi ngầm, dùng cáp Cu/XLPE/PVC 0,6/1KV ruột đồng và khu vực ngoài đô thị, Khu dân cư mật độ thấp cấp điện đi trên không, dùng loại cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC).

* Bán kính cấp điện của Trạm hạ thế đối với lưới điện 3 pha không lớn hơn 650 m ở khu vực thưa dân cư và 300 m ở các Khu dân cư tập trung.

* Cáp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp Cu/XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất cho các Trụ đèn

chiếu sáng đi ngầm hoặc cáp nhôm vặn xoắn (*cáp ABC*) cho đường dây chiếu sáng trên không khi bố trí đèn trên các Trụ hạ thế điện lực.

* Đèn chiếu sáng là loại đèn Led, đèn năng lượng mặt trời hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn QCVN 07-7:2023/BXD. Sử dụng các thiết bị điều khiển giảm công suất chiếu sáng vào giờ thấp điểm để tiết kiệm điện.

- *Quy hoạch Trạm sạc xe điện:*

+ Đề phát triển hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện hệ thống Trụ/Trạm sạc xe điện nhằm thúc đẩy chuyển đổi năng lượng xanh bền vững theo tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 876/QĐ-TTg ngày 22 tháng 7 năm 2022 về chuyển đổi năng lượng xanh, giảm phát thải khí carbon và metan các bộ ban ngành có liên quan cần sớm xây dựng tiêu chuẩn, quy chuẩn về Trụ/Trạm sạc xe điện, gắn với quy hoạch quốc gia về lắp đặt, bố trí, kinh doanh Trụ/Trạm sạc xe điện, kết hợp với kế hoạch tổng thể phát triển hạ tầng kỹ thuật liên quan.

+ Vị trí đặt Trụ/Trạm sạc trong khu quy hoạch: Cần chọn vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận và gần các điểm tập trung dân cư, các Trung tâm thương mại, khu vực cây xăng, Trạm dừng nghỉ chân hoặc Khu, Cụm công nghiệp,... bên cạnh đó cần đảm bảo cung cấp nguồn điện ổn định và đủ công suất cho Trạm sạc, cũng như xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp, đảm bảo phân bố hợp lý các Trạm sạc trong huyện để đáp ứng nhu cầu sử dụng xe điện của người dân trong tương lai.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông của viễn thông huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Thuê bao di động: 80 thuê bao/100 dân.

- Thuê bao Internet băng rộng cố định: 01 thuê bao/01 hộ (*trung bình khoảng 04 người*).

- Thuê bao truyền hình cáp: 01 thuê bao/01 hộ (*trung bình khoảng 04 người*).

10. Danh mục các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư: Bao gồm các dự án được xác định trong quy hoạch tỉnh và các dự án đề xuất riêng đối với đồ án quy hoạch chung thị trấn Vĩnh An: Phụ lục II kèm theo

11. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược

a) Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị.

b) Đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

c) Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và rủi ro đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên; nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Văn hoá - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh An; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2025\Vĩnh Cửu\DC QHC Vĩnh An>



Võ Tấn Đức



Phụ lục I
BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CÁC GIAI ĐOẠN ĐIỀU CHỈNH
(kèm theo Quyết định số 2365 /QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	LOẠI ĐẤT	ĐẾN NĂM 2030				ĐẾN NĂM 2035			
		Dân số: 40.000 người				Dân số: 50.000 người			
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU ĐẠT ĐƯỢC (m ² /người)		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU ĐẠT ĐƯỢC (m ² /người)	
	TỔNG	3.140,18				3.140,18			
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1.049,85	100,00			1.479,41	100,00		
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	432,61	41,21	98,77	529,60	35,80		99,44	
1	Nhóm nhà ở	234,34	22,32	-	281,12	19,00		-	
1.1	Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	179,24	17,07	-	179,24	12,12		-	
1.2	Nhóm nhà ở mới	55,10	5,25	49,20	101,88	6,89		49,75	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất ở chiếm 30%)	12,90	1,23	3,23	30,28	2,05		6,06	
3	Giáo dục	23,45	2,23	5,86	23,45	1,59		4,69	
3.1	Trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở	18,65	1,78	-	18,65	1,26		-	
	- Trường Mầm non	4,19	0,40	21 m ² /cháu	4,19	0,28		17 m ² /cháu	
	- Trường Tiểu học	4,59	0,44	23 m ² /học sinh	4,59	0,31		18 m ² /học sinh	
	- Trường Trung học cơ sở	9,87	0,94	49 m ² /học sinh	9,87	0,67		39 m ² /học sinh	
3.2	Trường Trung học phổ thông	4,80	0,46	30 m ² /học sinh	4,80	0,32		24 m ² /học sinh	
4	Cơ quan Trụ sở cấp đô thị	0,72	0,07	0,18	0,72	0,05		0,14	
5	Dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị	16,93	1,61	4,23	27,71	1,87		5,54	
6	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị (bao gồm mặt nước cảnh quan) (đã trừ diện tích bãi đỗ xe)	21,99	2,09	5,50	26,54	1,79		5,31	

7	Giao thông đô thị	103,00	9,81		25,75	120,50	8,15	24,10
7.1	Đường giao thông	100,00	9,53		25,00	115,00	7,77	23,00
7.2	Bãi đỗ xe (bỏ trị trong đất cây xanh và đất thể dục thể thao)	3,00	0,29		0,75	5,50	0,37	1,10
9	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	19,28	1,84		4,82	19,28	1,30	3,86
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	617,24	58,79			949,81	64,20	
1	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất dịch vụ - thương mại chiếm 70%)	30,09	2,87			70,65	4,78	
2	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	50,00	4,76			50,00	3,38	
3	Sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	0,52	0,05			0,52	0,04	
4	Trung tâm đào tạo, nghiên cứu	1,37	0,13			1,37	0,09	
5	Cơ quan Trụ sở ngoài đô thị	9,62	0,92			9,62	0,65	
6	Dịch vụ, du lịch	24,07	2,29			122,07	8,25	
8	Trung tâm y tế	2,93	0,28			2,93	0,20	
9	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao (đã trừ diện tích bãi đỗ xe)	3,78	0,36			11,47	0,78	
10	Cây xanh chuyên dụng	100,00	9,53			191,38	12,94	
11	Di tích, tôn giáo	5,39	0,51			5,39	0,36	
12	An ninh	12,75	1,21			12,75	0,86	
13	Quốc phòng	2,71	0,26			2,71	0,18	
14	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	25,27	2,41			25,27	1,71	
15	Giao thông đối ngoại	348,74	33,22			443,69	29,99	
B	KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	2.090,33				1.660,77		
1	Đất nông nghiệp	1.694,54				1.264,98		
1.1	Sản xuất nông nghiệp	-				-		
1.2	Nông nghiệp khác	-				-		

1.3	Nuôi trồng thủy sản	-			-		
2	Rừng sản xuất	0,00			0,00		
3	Khai thác khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	17,82			17,82		
4	Hồ, ao, đầm (mặt nước chuyên dùng)	271,57			271,57		
5	Sông, suối, kênh, rạch	106,40			106,40		

Phụ lục II
DANH MỤC CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH ƯU TIÊN ĐẦU TƯ
(kèm theo Quyết định số 2365 /QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	TÊN DỰ ÁN	KẾ HOẠCH		NGUỒN VỐN
		2025-2030	2030-2035	
I	CÁC DỰ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT			
	Lập quy hoạch chi tiết các Khu dân cư thuộc đất dự án đã được xác định trong quy hoạch chung.	v		Ngân sách nhà nước
	Lập quy hoạch chi tiết Khu du lịch ven hồ Trị An		v	Ngân sách nhà nước
II	DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ			
1	Dự án phát triển đô thị			
	Dự án chỉnh trang đô thị Vĩnh An.	v		Ngân sách nhà nước
2	Dự án nhà ở			
	Dự án nhà ở tại khu đất ở thuộc Cụm công nghiệp 50 ha thị trấn Vĩnh An	v		Ngân sách nhà nước
	Các dự án tái định cư trên địa bàn thị trấn.	v		Ngân sách nhà nước + Doanh nghiệp
3	Dự án công viên cây xanh			
	Dự án cây xanh công viên trung tâm, cây xanh công viên hồ Đồng Lớn và khu cây xanh công viên giáp đường Chu Văn An.	v		Ngân sách nhà nước + Doanh nghiệp
	Dự án cây xanh hành lang suối Vĩnh An.		v	Ngân sách nhà nước
	Quảng trường cây xanh điểm nhấn đô thị khu vực hồ Trị An.		v	Ngân sách nhà nước
4	Dự án hạ tầng xã hội			
	Trung tâm thương mại thị trấn Vĩnh An	v		Doanh nghiệp
	Siêu thị thị trấn Vĩnh An	v		Doanh nghiệp
5	Dự án du lịch			
	Dự án phát triển Khu du lịch tại thị trấn Vĩnh An (khoảng 50 ha).	v		Doanh nghiệp
	Khu du lịch quốc gia hồ Trị An.	v		Doanh nghiệp

6	Dự án công nghiệp			
	Cụm công nghiệp thị trấn Vĩnh An 50 ha.	v		Ngân sách nhà nước + Doanh nghiệp
7	Dự án hạ tầng kỹ thuật			
7.1	Giao thông			
	Dự án tuyến DT.768B.	v		Ngân sách nhà nước + Doanh nghiệp
	Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Hùng Vương - Phan Đình Phùng theo định hướng giao thông quy hoạch chung, lộ giới 32m.		v	Ngân sách nhà nước
	Nâng cấp, mở rộng tuyến đường ven hồ Lê Duẩn theo định hướng giao thông quy hoạch chung, lộ giới 46m.		v	Ngân sách nhà nước
	Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Lê Đại hành đoạn từ Tôn Đức Thắng đến Lê Duẩn theo định hướng giao thông quy hoạch chung, lộ giới 46 m.		v	Ngân sách nhà nước
	Xây dựng tuyến đường Vành đai phía Nam thị trấn.		v	Ngân sách nhà nước
	Xây dựng tuyến đường N9, N10 cấp hành lang cây xanh suối Vĩnh An.			Ngân sách nhà nước
	Xây dựng và mở rộng một số tuyến đường trong đô thị.	v		Ngân sách nhà nước
7.2	Cấp nước			
	Dự án nâng cấp Nhà máy nước thị trấn Vĩnh An lên 24.000 m ³ /ngày.đêm.	v		Doanh nghiệp
7.3	Cấp điện			
	Dự án đường dây 110 kV Định Quán 2 - Vĩnh An, đoạn qua địa phận huyện Vĩnh Cửu.	v		Ngân sách nhà nước + Doanh nghiệp
7.4	Thoát nước và vệ sinh môi trường			
	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung thoát nước đô thị	v		Ngân sách nhà nước + Doanh nghiệp
	Dự án đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải khu vực thị trấn Vĩnh An.		v	Ngân sách nhà nước
	Dự án đầu tư xây dựng Trạm trung chuyển rác thị trấn Vĩnh An.	v		Ngân sách nhà nước
8	Dự án nông nghiệp			
	Dự án phát triển vùng rau an toàn.	v		Doanh nghiệp