

Số: 180 /BC-KTHTĐT

Trảng Dài, ngày 08 tháng 8 năm 2026

## BÁO CÁO

### Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu (cũ), thành phố Đồng Nai giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 30/2026/QH16 ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Quốc hội về việc thành lập thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3293/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (lần 3);

Căn cứ Văn bản số 62/UBND-KTN ngày 03 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc tham mưu triển khai thực hiện ý kiến kết luận của Thường trực Tỉnh ủy liên quan đến tiến độ thực hiện dự án Xa lộ nước Long Thành;

Căn cứ Thông báo số 350/TB-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo tình hình triển khai dự án Xa lộ nước Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 4539/SXD-QLQH&PTĐT ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc cung cấp dự thảo bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung để cấp nhật hướng tuyến dự án Xa lộ nước Long Thành và hồ sơ gửi kèm;

Trên cơ sở hồ sơ quy hoạch được phê duyệt và các tài liệu có liên quan kèm theo Văn bản số 4539/SXD-QLQH&PTĐT ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trảng Dài đã tổ chức rà soát, đánh giá sự cần thiết, phạm vi và nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu (cũ), nay thuộc phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai.

Qua rà soát, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài các nội dung như sau:

## **1. Khái quát dự án Xa lộ nước Long Thành và quá trình triển khai**

### **1.1. Thông tin chính của dự án**

Dự án Xa lộ nước Long Thành được đề xuất nhằm bảo đảm cấp nước an toàn cho khu vực Biên Hòa, Long Thành, Cẩm Mỹ và vùng lân cận. Công suất thiết kế dự kiến khoảng 600.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; tổng diện tích các công trình đầu mối và trạm tăng áp khoảng 13,3788 ha, gồm công trình thu, nhà máy xử lý nước và 03 trạm tăng áp tại các địa bàn Trảng Dài, Phước Tân và Bình An.

Cụm xử lý nước gồm công trình thu, hồ chứa và trạm bơm nước thô; 04 đơn nguyên xử lý, mỗi đơn nguyên công suất khoảng 150.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm; các bể trộn, phản ứng, lắng, lọc, bể chứa, trạm bơm nước sạch và công trình phụ trợ. Các trạm tăng áp gồm bể chứa, trạm bơm, nhà quản lý và máy phát điện dự phòng.

Hệ thống chuyển tải dự kiến gồm 02 tuyến ống, mỗi tuyến dài khoảng 52,74 km, đường kính từ D1600 đến D1000 tùy từng đoạn. Hướng tuyến tổng thể đi từ nhà máy qua hành lang đường điện 500 kV, đường Nhà máy Thiện Tân, Quốc lộ 1A, Quốc lộ 15 (Bùi Văn Hòa), đường Võ Nguyên Giáp và tiếp tục theo hành lang đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu đến hết ranh tỉnh Đồng Nai.

## **1.2. Quá trình chỉ đạo, rà soát và hoàn thiện quy hoạch**

Ngày 03/01/2025, UBND tỉnh (nay là thành phố Đồng Nai) ban hành Văn bản số 62/UBND-KTN giao các địa phương, đơn vị phối hợp xác định vị trí, quy mô và thực hiện việc điều chỉnh, cập nhật các công trình của dự án vào quy hoạch, Sở Xây dựng báo cáo ngày 26/3/2025;

Ngày 10/12/2025, HĐND tỉnh (nay là thành phố Đồng Nai) ban hành Nghị quyết số 56/NQ-HĐND đưa dự án vào danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

Ngày 09/6/2025, UBND tỉnh (nay là thành phố Đồng Nai) ban hành Thông báo số 350/TB-UBND về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại buổi làm việc nghe báo cáo tình hình triển khai dự án Xa lộ nước Long Thành;

Căn cứ nội dung cuộc họp vào ngày 26/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai; Văn bản số 4539/SXD-QLQH&PTĐT ngày 05/8/2026 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin dự thảo bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung để cập nhật hướng tuyến dự án Xa lộ nước Long Thành;

## **2. Khái quát Quy hoạch chung xã Thiện Tân đã được phê duyệt**

Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu phê duyệt tại Quyết định số 3293/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2022. Đồ án có phạm vi toàn bộ địa giới hành chính xã Thiện Tân (cũ), diện tích khoảng 2.282,75 ha, xác định định hướng phát triển không gian, sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

Thực hiện Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã, toàn bộ diện tích xã Thiện Tân (cũ) được sáp nhập vào địa giới hành chính phường Trảng Dài. Việc rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong Báo cáo này được thực hiện trên cơ sở kế thừa đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, giới hạn trong phạm vi địa giới xã Thiện Tân (cũ), không làm thay đổi phạm vi nghiên cứu tổng thể của đồ án và không mở rộng sang các khu vực khác ngoài phạm vi đề xuất điều chỉnh.

Qua rà soát hồ sơ quy hoạch cho thấy đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân đã thể hiện định hướng Hệ thống cấp nước Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân cũng như hệ thống trạm bơm nước thô và trạm tăng áp của dự án; tuy nhiên, chưa thể hiện đầy đủ tuyến ống cấp nước

sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc theo hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân. Do đó, việc cập nhật bổ sung tuyến ống cấp nước sạch vào đồ án quy hoạch là cần thiết nhằm bảo đảm tính đồng bộ, pháp lý và thống nhất giữa các cấp quy hoạch.

### **3. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

Dự án Xa lộ nước Long Thành là công trình hạ tầng kỹ thuật có tính chất liên vùng, nhằm tăng cường khả năng cấp nước, bảo đảm an toàn, ổn định và dự phòng nguồn nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất và phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực Biên Hòa, Long Thành, Cẩm Mỹ và các khu vực lân cận.

Qua rà soát, hướng tuyến tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành chưa được thể hiện đầy đủ trong Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân (cũ). Vì vậy, việc cập nhật, bổ sung bố trí tuyến ống nước vào hồ sơ quy hoạch là cần thiết, nhằm bảo đảm tính thống nhất giữa quy hoạch và định hướng triển khai hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời làm cơ sở cho công tác quản lý quy hoạch và thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

Nội dung đề xuất điều chỉnh chỉ mang tính chất cập nhật, bổ sung tuyến công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm dọc hành lang giao thông hiện hữu. Việc điều chỉnh này không làm thay đổi tính chất, mục tiêu, ranh giới và định hướng phát triển không gian tổng thể của đồ án; không làm tăng dân số, không làm phát sinh hay thay đổi cơ cấu các khu chức năng sử dụng đất. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch này không thay thế các thủ tục chuyên ngành về đầu tư, đất đai, môi trường và giao thông theo quy định.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 45 và điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, việc cập nhật tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân đủ điều kiện và cơ sở pháp lý để thực hiện theo hình thức điều chỉnh cục bộ quy hoạch

### **4. Kết quả rà soát, xác định điều kiện điều chỉnh quy hoạch**

#### **4.1. Kết quả rà soát quy hoạch**

Căn cứ khoản 1 Điều 43 và khoản 2 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, trên cơ sở Văn bản số 4539/SXD-QLQH&PTĐT ngày 05/8/2026 của Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã rà soát Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân đã được phê duyệt tại Quyết định số 3293/QĐ-UBND ngày 01/8/2022, tập trung vào các nội dung liên quan đến hệ thống cấp nước, hướng tuyến công trình cấp nước thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành và các yếu tố phát sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch

- Về cơ sở hiện trạng quy hoạch: Đồ án đã xác định nhu cầu, nguồn cấp và định hướng hành lang hạ tầng dọc đường Nhà máy nước Thiện Tân nhưng chi tiết tuyến ống chuyên tải nước sạch vùng phục vụ công suất 600.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm chưa được thể hiện cụ thể trên bản đồ hạ tầng kỹ thuật.

- Về yếu tố mới phát sinh: Việc triển khai Dự án Xa lộ nước Long Thành đòi hỏi phải xác định rõ ranh giới hành lang an toàn công trình ngầm, cao độ, tọa độ đầu nổi và khoảng cách an toàn với các công trình hạ tầng khác (điện, viễn thông, thoát nước). Việc không điều chỉnh cập nhật quy hoạch, địa phương sẽ thiếu căn cứ quản lý trật tự xây dựng và không thể triển khai các bước giao đất, cho thuê đất hay lựa chọn nhà đầu tư.

- Về phạm vi ảnh hưởng: Nội dung điều chỉnh chỉ tập trung vào việc bổ sung tuyến ống kỹ thuật dọc đường giao thông. Tất cả các chỉ tiêu về quy mô dân số, ranh giới đồ án, tính chất phát triển, cơ cấu sử dụng đất và các mạng lưới hạ tầng nội bộ khác đều giữ nguyên 100%.

#### **4.2. Đánh giá điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn**

Khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định điều kiện điều chỉnh quy hoạch để phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ, trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

Dự án Xa lộ nước Long Thành là công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, có chức năng khai thác, xử lý và chuyển tải nước sạch với quy mô lớn, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất, phát triển đô thị và công nghiệp của nhiều khu vực. Việc đầu tư dự án góp phần bảo đảm an toàn, ổn định và dự phòng nguồn cấp nước, phục vụ lợi ích cộng đồng và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội theo định hướng của tỉnh trong từng thời kỳ.

So với đồ án đã được phê duyệt, việc bổ sung tuyến ống cấp nước sạch trong phạm vi Hệ thống cấp nước Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân, không hình thành khu chức năng sử dụng đất độc lập, không làm thay đổi tổng diện tích tự nhiên, cơ cấu và bảng cân bằng sử dụng đất tổng thể của đồ án. Phạm vi, ranh giới hành lang tuyến được xác định theo hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ kèm theo; các thông số chi tiết tiếp tục được cụ thể hóa tại bước lập dự án và thiết kế xây dựng.

Việc điều chỉnh không làm phát sinh dân số, khu dân cư mới hoặc nhu cầu sử dụng hạ tầng xã hội; không làm tăng chỉ tiêu cấp nước tiêu thụ riêng của phường. Tác động đối với giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu phát sinh trong giai đoạn thi công và được kiểm soát thông qua khảo sát, thỏa thuận chuyên ngành, giải pháp thi công và hoàn trả hạ tầng. Do đó, bảo đảm nguyên tắc không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực.

Từ các nội dung nêu trên, việc bổ sung tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân có cơ sở

xác định theo điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### **4.3. Đánh giá hình thức điều chỉnh cục bộ theo điểm a khoản 2 Điều 46**

Đối chiếu điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, nội dung đề xuất đáp ứng các yêu cầu thực hiện điều chỉnh cục bộ như sau:

a) Việc điều chỉnh được thực hiện trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch và thuộc điều kiện điều chỉnh quy định tại khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

b) Phạm vi điều chỉnh giới hạn theo hành lang Hệ thống cấp nước Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân đi qua địa bàn xã Thiện Tân cũ; không làm thay đổi phạm vi, ranh giới của đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt;

c) Không làm thay đổi tính chất công nghiệp - dịch vụ, quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, hệ thống trung tâm, mạng lưới giao thông chính và định hướng phát triển không gian tổng thể của phường;

d) Nguồn cấp nước, chỉ tiêu cấp nước, nhu cầu dùng nước và mạng lưới phân phối nội bộ của xã được giữ nguyên. Tuyến Xa lộ nước Long Thành là tuyến chuyển tải cấp vùng, bổ sung năng lực và khả năng dự phòng, không thay đổi giải pháp quy hoạch cấp nước chính phục vụ nội bộ xã;

đ) Không làm phát sinh nhu cầu hạ tầng xã hội; không gây quá tải hạ tầng kỹ thuật. Các vị trí giao cắt, đầu nối, khoảng cách an toàn và giải pháp bảo vệ công trình hiện hữu được kiểm soát trong hồ sơ khảo sát, thiết kế và thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành;

e) Nội dung điều chỉnh phải tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chuẩn về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành cấp nước hiện hành.

#### **4.4. Kết luận về điều kiện và hình thức điều chỉnh**

Trên cơ sở kết quả rà soát và đối chiếu quy định pháp luật, nội dung bổ sung tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân đáp ứng điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 5 Điều 45 và đáp ứng yêu cầu áp dụng hình thức điều chỉnh cục bộ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **5. Nội dung, quy mô điều chỉnh cục bộ**

#### **5.1. Vị trí và phạm vi điều chỉnh**

Phạm vi điều chỉnh thuộc địa giới xã Thiện Tân cũ theo Quyết định số 3293/QĐ-UBND ngày 01/8/2022, nay thuộc phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai. Đoạn bổ sung tuyến ống cấp nước được đề xuất trong phạm vi dự án Xa lộ

nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân, không làm hình thành hay làm phát sinh các thửa đất/khu đất chức năng độc lập mới.

## **5.2. Hiện trạng quy hoạch trước khi điều chỉnh**

Trong đồ án Quy hoạch chung hiện hành đã xác định phạm vi Hệ thống cấp nước Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân, nhưng chưa thể hiện tuyến ống cấp nước sạch thuộc phạm vi dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân; chức năng sử dụng đất hai bên đường tiếp tục quản lý theo quy hoạch phân khu/chung đã duyệt.

## **5.3. Nội dung điều chỉnh**

- Cập nhật, bổ sung trên bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân trong phạm vi xã Thiện Tân cũ và bảo đảm kết nối liên tục với các đoạn tuyến lân cận.

- Quy mô kỹ thuật đoạn tuyến: Chiều dài đoạn qua địa bàn khoảng 03 km; đường kính tuyến ống theo thiết kế; tọa độ, cao độ, khoảng cách tìm tuyến và giải pháp xử lý giao cắt sẽ được chuẩn hóa tại bước lập dự án đầu tư và thiết kế bản vẽ thi công trên nguyên tắc bảo đảm an toàn vận hành tuyệt đối.

- Phương án bố trí: Tuyến ống ưu tiên đặt trong hào kỹ thuật, tuy-nen kỹ thuật hoặc đi ngầm dưới vỉa hè/lòng đường theo chuẩn kỹ thuật; bảo đảm khoảng cách an toàn hành lang bảo vệ công trình ngầm, nền móng đường, đường điện, viễn thông và cống thoát nước hiện hữu. Mọi vị trí đầu nối, giao cắt phải có sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Nguồn cấp nước, mạng lưới phân phối nội bộ và chỉ tiêu nhu cầu dùng nước của xã theo đồ án được duyệt được giữ nguyên. Tuyến Xa lộ nước Long Thành là hạ tầng chuyên tải cấp vùng, có vai trò bổ sung nguồn và tăng khả năng dự phòng; không thay thế toàn bộ hệ thống phân phối hiện hữu của xã.

- Các nội dung khác của Quy hoạch chung xã Thiện Tân không thuộc phạm vi điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 3293/QĐ-UBND. Trường hợp kết quả khảo sát hoặc yêu cầu bảo đảm an toàn làm thay đổi hướng tuyến ra ngoài phạm vi đã cập nhật, phải rà soát và thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch tương ứng trước khi triển khai đầu tư.

## **5.4. Các bản vẽ và nội dung hồ sơ cần cập nhật**

- Sơ đồ vị trí, ranh giới và phạm vi điều chỉnh trong Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh: bổ sung tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân, các điểm kết nối, quy mô đường kính dự kiến và nguyên tắc đầu nối.

## **6. Phân tích tính liên tục, đồng bộ và hiệu quả kinh tế - xã hội**

### **6.1. Tính liên tục và đồng bộ của toàn bộ quy hoạch**

Việc bố trí tuyến ống theo hành lang giao thông đã được xác lập giúp hạn chế chia cắt các khu chức năng và không làm phát sinh hạ tầng độc lập. Để bảo đảm tính khả thi, hướng tuyến, hệ tọa độ, cao độ, thông số kỹ thuật và điểm kết nối phải được thống nhất với các đoạn tuyến thuộc các đồ án lân cận.

Nội dung điều chỉnh cụ thể hóa định hướng xây dựng dự án Xa lộ nước Long Thành trong Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, đồng thời bổ sung một thành phần của hệ thống cấp nước vùng vào Quy hoạch chung phường Trảng Dài. Hệ thống cấp nước hiện hữu của xã tiếp tục được duy trì; việc phân vùng cấp nước, đầu nối và cơ chế vận hành được xác định ở bước lập dự án.

### **6.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội**

- Hoàn thiện đầy đủ pháp lý quy hoạch, làm cơ sở để thành phố Đồng Nai tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và triển khai các bước đầu tư tiếp theo đúng quy định pháp luật;

- Bảo đảm an ninh cấp nước sinh hoạt và sản xuất công nghiệp cho toàn vùng, hạn chế tối đa rủi ro thiếu nước vào mùa khô;

- Nâng cao hiệu quả quản lý không gian ngầm đô thị, hiện đại hóa hạ tầng kỹ thuật khung của phường Trảng Dài và thành phố Đồng Nai.

## **7. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau điều chỉnh và so sánh trước, sau điều chỉnh**

Sau điều chỉnh, phạm vi đồ án, tính chất công nghiệp - dịch vụ; quy mô dân số dự báo; cơ cấu sử dụng đất; mạng lưới giao thông chính và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc được giữ nguyên. Việc bổ sung tuyến ống nước không hình thành khu chức năng mới và không làm thay đổi bảng cân bằng sử dụng đất.

Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt từ 100 lít/người/ngày.đêm trở lên, nhu cầu dùng nước của các điểm dân cư khoảng 7.900 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, nguồn D500 Tăng áp Thiện Tân - Long Thành và định hướng hoàn thiện mạng lưới phân phối nội bộ tiếp tục thực hiện theo đồ án được duyệt.

Nội dung bổ sung tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân, chiều dài qua phạm vi xã sơ bộ khoảng 03 km, đường kính dự kiến từ D1600 đến D1000 tùy đoạn. Công suất 600.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm là công suất của toàn dự án cấp vùng, không phải chỉ tiêu thụ riêng của phường Trảng Dài.

Như vậy, sự thay đổi tại cấp Quy hoạch chung tập trung vào việc cập nhật hướng tuyến, hành lang quản lý và nguyên tắc quản lý công trình cấp nước chuyển tải. Việc bổ sung tuyến không làm thay đổi các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

và không làm thay đổi giải pháp quy hoạch chính của đồ án. Các thông số kỹ thuật chi tiết phải phù hợp với phạm vi và yêu cầu quản lý của hồ sơ điều chỉnh cục bộ được phê duyệt.

**Bảng so sánh các nội dung, chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh:**

| Nội dung, chỉ tiêu                        | Trước điều chỉnh                                                                        | Sau điều chỉnh                                                                                                                                          | Mức độ thay đổi |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Phạm vi đồ án                          | Khoảng 2.282,75 ha                                                                      | Khoảng 2.282,75 ha                                                                                                                                      | Không thay đổi  |
| 2. Tính chất phát triển                   | Công nghiệp - dịch vụ đô thị                                                            | Công nghiệp - dịch vụ đô thị                                                                                                                            | Không thay đổi  |
| 3. Quy mô dân số                          | Khoảng 14.000-15.000 người đến năm 2025;<br>16.000-17.000 người đến năm 2030            | Giữ nguyên theo đồ án được duyệt                                                                                                                        | Không thay đổi  |
| 4. Cơ cấu sử dụng đất                     | Theo bảng cân bằng sử dụng đất của đồ án được duyệt                                     | Giữ nguyên; không hình thành khu chức năng sử dụng đất độc lập                                                                                          | Không thay đổi  |
| 5. Mạng lưới giao thông chính             | Theo đồ án phê duyệt tại QĐ 3293/QĐ-UBND                                                | Giữ nguyên; bổ sung yêu cầu phối hợp, bảo vệ công trình tại hành lang tuyến ống                                                                         | Không thay đổi  |
| 6. Nguồn, chỉ tiêu cấp nước địa phương    | Tuyến D500;<br>tiêu chuẩn $\geq 100$ l/người/ngày; $Q = 7.900$ m <sup>3</sup> /ngày.đêm | Giữ nguyên theo đồ án được duyệt                                                                                                                        | Không thay đổi  |
| 7. Tuyến chuyển tải cấp vùng (Xa lộ nước) | Chưa thể hiện chi tiết tuyến ống chuyển tải sạch                                        | Bổ sung tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành dọc hành lang đường Nhà máy nước Thiện Tân, đường kính dự kiến D1600-D1000, dài 03 km | Bổ sung mới     |
| 8. Đất, không gian hạ tầng kỹ thuật       | Chưa xác định hành lang tuyến Xa lộ nước Long Thành                                     | Bổ sung không gian, hành lang quản lý tuyến trong hành lang giao thông; phạm vi cụ thể theo bản vẽ kèm theo                                             | Bổ sung cục bộ  |
| 9. Giải pháp quy hoạch chính              | Hệ thống cấp nước địa phương và các giải pháp quy hoạch chính theo đồ án được duyệt     | Giữ nguyên; tuyến bổ sung là công trình chuyển tải cấp vùng                                                                                             | Không thay đổi  |

## **8. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

### **8.1. Tác động đối với tổ chức không gian và sử dụng đất**

Tuyến ống chủ yếu đi ngầm dưới lòng đường/vĩa hè hiện hữu nên không gây chia cắt không gian, không ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan và không thay đổi mục đích sử dụng đất hai bên đường.

### **8.2. Tác động đối với giao thông và hạ tầng kỹ thuật**

Tác động chủ yếu phát sinh trong giai đoạn thi công tại các vị trí giao cắt với nền đường, cầu, cống, nút giao và công trình ngầm. Mức độ ảnh hưởng phụ thuộc vào phương án tuyến và giải pháp thi công, cần được kiểm soát thông qua khảo sát, thỏa thuận chuyên ngành và tổ chức thi công phù hợp.

### **8.3. Tác động môi trường**

Giai đoạn thi công có thể phát sinh bụi, tiếng ồn, đất đào, nước thải và ảnh hưởng thoát nước mặt. Khi vận hành, tuyến ống không phát sinh chất thải thường xuyên; rủi ro chính là rò rỉ, vỡ ống hoặc sụt lún cục bộ. Các yêu cầu môi trường và ứng phó sự cố được xác định trong hồ sơ dự án.

### **8.4. Tác động xã hội và hoạt động sản xuất**

Thi công có thể gây gián đoạn cục bộ việc đi lại, kinh doanh và tiếp cận công trình; tác động lâu dài là tích cực nhờ nâng cao độ tin cậy cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt. Kế hoạch thi công sẽ thông báo công khai và bố trí lối đi phù hợp.

### **8.5. Tác động đối với quốc phòng, an ninh và công trình đặc thù**

Hướng tuyến và phương án thi công phải được rà soát, lấy ý kiến cơ quan có liên quan tại các khu vực quốc phòng, an ninh và công trình hạ tầng quan trọng, bảo đảm không ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ, an toàn và yêu cầu quản lý chuyên ngành.

## **9. Dự báo vấn đề phát sinh và biện pháp khắc phục**

Các vấn đề có thể phát sinh được xử lý theo các nhóm giải pháp sau:

- Đối với xung đột với hệ thống đường, nút giao cống và công trình ngầm: khảo sát hiện trạng, hồ sơ hoàn công; xác định cao độ, khoảng cách an toàn; thống nhất phương án với đơn vị quản lý và ưu tiên khoan ngầm, hào hoặc tuy nèn kỹ thuật tại vị trí nhạy cảm.

- Đối với thiếu quỹ đất hoặc phải điều chỉnh hướng tuyến: tối ưu phương án trong hành lang đã cập nhật; trường hợp sử dụng đất ngoài hành lang phải xác định nhu cầu đất và hoàn thành thủ tục quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng trước khi thực hiện.

- Đối với ảnh hưởng giao thông và môi trường trong thi công: tổ chức thi công theo phân đoạn, duy trì giao thông an toàn, bố trí rào chắn và biển báo; bảo

đảm thoát nước, thu gom chất thải, kiểm soát bụi, tiếng ồn và hoàn trả mặt bằng sau thi công.

- Đối với rủi ro vận hành: bố trí van phân đoạn, thiết bị giám sát áp lực, lưu lượng và cảnh báo; xây dựng quy trình kiểm tra, bảo trì, cô lập và xử lý sự cố, có cơ chế phối hợp với chính quyền và đơn vị quản lý công trình liên quan.

- Đối với thiếu đồng bộ tại ranh giới quy hoạch: sử dụng thống nhất hệ tọa độ, tim tuyến, cao độ và thông số đấu nối; cập nhật đồng thời các đoạn tuyến lân cận và hồ sơ quản lý chuyên ngành.

- Đối với quyền lợi của tổ chức, cá nhân: công bố công khai quy hoạch và kế hoạch thi công; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, di dời và các nghĩa vụ liên quan theo quy định khi có sử dụng đất hoặc ảnh hưởng đến tài sản hợp pháp.

## **10. Lộ trình và tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

- Năm 2026: hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ; tổ chức lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt, công bố và cập nhật hồ sơ quản lý quy hoạch.

- Sau khi hồ sơ được phê duyệt: rà soát các quy hoạch cấp dưới và thống nhất hướng tuyến với các địa phương, đơn vị quản lý hạ tầng có liên quan.

- Giai đoạn chuẩn bị dự án: khảo sát địa hình, địa chất, công trình ngầm; xác định nhu cầu sử dụng đất, phương án kỹ thuật, phân kỳ đầu tư, đấu nối và vùng phục vụ; hoàn thiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư.

- Giai đoạn thực hiện: bồi thường, giải phóng mặt bằng nếu có; thi công theo phân đoạn, nghiệm thu, hoàn trả hạ tầng và đưa công trình vào vận hành.

Tiến độ cụ thể thực hiện theo kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư và quyết định của cấp có thẩm quyền. Việc thi công chỉ được triển khai sau khi hoàn thành các thủ tục về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, giao thông, môi trường và chuyên ngành có liên quan.

## **11. Giải pháp và tổ chức thực hiện**

### **11.1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị**

- Tham mưu UBND phường phối hợp với Sở Xây dựng hoàn thiện hồ sơ trình duyệt; thực hiện công bố công khai quy hoạch và quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Công bố, lưu trữ, cung cấp thông tin và quản lý đầu tư xây dựng theo hồ sơ được phê duyệt; phối hợp rà soát tính thống nhất của hướng tuyến tại ranh giới các đồ án.

### **1.2. Các đơn vị liên quan và chủ đầu tư dự án**

- Cung cấp hồ sơ công trình, tham gia thỏa thuận vị trí, giải pháp kỹ thuật và điều kiện thi công trong phạm vi quản lý.

- Phối hợp kiểm tra, giám sát an toàn công trình và xử lý các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai.

- Tuân thủ đúng hành lang quy hoạch được duyệt; thỏa thuận đầu nối kỹ thuật với các cơ quan chuyên ngành trước khi thi công.

## 12. Kết luận và kiến nghị

Từ những cơ sở, nội dung nêu ở trên, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân (cũ) nhằm cập nhật bổ sung tuyến ống cấp nước sạch thuộc dự án Xa lộ nước Long Thành là cần thiết, phù hợp với yêu cầu đầu tư, phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp nước, đáp ứng nhu cầu phục vụ cộng đồng và góp phần hoàn thiện mạng lưới hạ tầng kỹ thuật có tính chất liên vùng.

Nội dung điều chỉnh có phạm vi, quy mô hạn chế, chủ yếu nhằm cập nhật, bổ sung tuyến hạ tầng kỹ thuật cấp nước theo dự án đã được xác định, không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính và các chỉ tiêu chủ yếu của đồ án; không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng các điều kiện để thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo Ủy ban nhân dân phường Trảng Dài xem xét, thống nhất nội dung Báo cáo; giao các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức lấy ý kiến, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ, trình phê duyệt theo đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Đính kèm: Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu (cũ), tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030./.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Lưu: VT, PKT.HT

**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



**Nguyễn Xuân Thành**