

ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH

Số: 8935/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Long Thành, ngày 30 tháng 9 năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An,  
huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 31/2009/TT-BXD ngày 10 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng ban hành Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5910/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Biên bản số 04/BB-HĐTĐ ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành về việc thông qua đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;



Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 338/Tr-P.QLĐT ngày 24 tháng 8 năm 2022.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 với những nội dung chính như sau:

#### **1. Tên đồ án, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

**1.1 Tên đồ án:** Quy hoạch chung xây dựng xã Bình An (tỉ lệ 1/10.000), huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.

#### **1.2 Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch :**

Phạm vi quy mô khu vực lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính xã Bình An với tổng diện tích **2.913,79 ha**, ranh giới như sau:

- Phía Bắc: giáp huyện Trảng Bom;
- Phía Nam: giáp xã Bình Sơn;
- Phía Đông: giáp huyện Thống Nhất;
- Phía Tây: giáp xã Long Đức và xã Lộc An.

#### **2. Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/10.000**

#### **3. Thời hạn và phân kỳ lập quy hoạch:**

Đồ án quy hoạch được xác định trong thời hạn 10 - 20 năm.

- Giai đoạn ngắn hạn : Đến năm 2025.
- Giai đoạn dài hạn : Đến năm 2030.
- Tầm nhìn : Đến năm 2040.

#### **4. Mục tiêu, tính chất, chức năng đô thị của xã Bình An:**

##### **4.1. Mục tiêu quy hoạch:**

Nhằm phát huy tiềm năng lợi thế của địa phương về Vị trí trong quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh, về tiềm năng đất đai, về hệ thống hạ tầng đầu mối, về hệ thống giao thông vùng đi qua. Đặc biệt, là hiệu ứng về một Vùng đô thị sân bay sẽ xuất hiện do có Cảng hàng không Quốc tế Long Thành. Từ đó, quy hoạch chung xã lần này, với toàn bộ ranh hành chính xã, sẽ định hướng là một đô thị văn minh hiện đại trong tương lai, thuộc vùng đô thị sân bay. Đồng thời xem xét lại quy hoạch nông thôn mới cho sát với tình hình thực tế tại địa phương.

Rà soát, tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức phân bố các chức năng sử dụng đất (hệ thống trung tâm, đất sản xuất, đất khu dân cư), tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi địa giới hành chính xã, đáp ứng được nhu cầu thực tiễn phát triển của địa phương trong tương lai theo thời hạn của quy hoạch.

##### **4.2. Tính chất chức năng đô thị của xã:**

Xã Bình An là xã có vị trí nằm cửa ngõ phía bắc Cảng hàng không Quốc tế Long Thành, là khu vực có nhiều hệ thống giao thông quan trọng đi qua, tương lai sẽ trở thành khu vực đô thị của sân bay Long Thành. Với tương lai là một đô thị sầm uất do tác động của Cảng hàng không Quốc tế Long Thành. Xã Bình An với vị trí kết nối và quỹ đất lớn có thể khai thác sẽ thu hút sự đầu tư mạnh mẽ của các tập

đoàn trong lĩnh vực nông nghiệp công nghệ cao và phát triển bất động sản đô thị phục vụ nhu cầu của nhiều thành phần dân cư đổ về phục vụ sân bay.

Xã Bình An sẽ là một đô thị tổng hợp thương mại - dịch vụ, và là đô thị cửa ngõ của sân bay. Là trung tâm về kinh tế, văn hoá, dịch vụ thương mại, du lịch, khoa học - kỹ thuật, giáo dục, đào tạo, y tế cấp khu vực. Trung tâm đầu mối giao thông....v....v....

#### 5. Dự báo dân số:

- Dân số 2019 : Khoảng 7.810 người.  
 Giai đoạn đến 2025 : Khoảng 20.000 ÷ 50.000 người.  
 Giai đoạn 2025-2030 : Khoảng 50.000 ÷ 100.000 ÷ 150.000 người (cụ thể đủ chỗ cho 63.914 người ÷ 127.828 người).  
 Giai đoạn sau 2040 : Đủ chỗ cho 95.871 người ÷ ≥ 159.785 người.

#### 6. Dự báo dân số trong độ tuổi lao động:

- Giai đoạn đến 2025 : Khoảng 15.000 ÷ 37.500 người.  
 Giai đoạn 2025-2030 : Khoảng 37.500 ÷ 150.000 người.

#### 7. Dự báo quy mô đất xây dựng :

- Giai đoạn đến 2025 : Khoảng **500 ha ÷ 1.250 ha** (ứng với 20.000 ÷ ≥ 50.000 người, mật độ dân cư / đất XDDT: ≥ 40 người/ha,).
- Giai đoạn 2025-2030 : Khoảng **1.250 ha ÷ 1.667 ha** (ứng với 75.000 ÷ 100.000 người, mật độ dân cư / đất XDDT ≥ 60 người/ha ≈ 166,7 m<sup>2</sup>/người).
- Giai đoạn sau 2030: ≥ **1.667 ha** (ứng với 100.000 ÷ 127.828 người, mật độ dân cư / đất XDDT ≥ 80 người/ha ≈ 166,7 m<sup>2</sup>/người).

#### 8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

##### 8.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị:

Loại đất	Loại III:	Loại IV:	Lựa chọn:
- Đất (XDĐT)	100 ÷ 166 m <sup>2</sup> /người	125 ÷ 250 m <sup>2</sup> /người	≤ 166,67 m <sup>2</sup> /người
- Đất dân dụng	≤ 50 m <sup>2</sup> / người	≤ 80 m <sup>2</sup> / người	≤ 80 m <sup>2</sup> / người
- Đất ĐVO	≤ 28 m <sup>2</sup> / người	≤ 45 m <sup>2</sup> / người	≤ 45 - 28 m <sup>2</sup> / người

##### 8.2. Chỉ tiêu cho các đơn vị ở:

###### a. Sử dụng đất:

- Đất đơn vị ở (\*): 45m<sup>2</sup>/người (ĐT loại IV) ÷ 28m<sup>2</sup>/người (ĐT loại III)
- + Đất công cộng trong đơn vị ở ≥ 5m<sup>2</sup>/người (Giáo dục ≥ 2,7m<sup>2</sup>/người) (\*)
- + Đất cây xanh trong đơn vị ở: ≥ 2m<sup>2</sup>/người
- + Đất sân chơi, sân luyện tập trong đơn vị ở: ≥ 1,3m<sup>2</sup>/người;
- + Đất Giao thông trong đơn vị ở: ≥ 18 % diện tích đất đơn vị ở (tính đến đường phân khu vực là đường phân chia các nhóm ở trong đơn vị ở, chưa kể đường vào nhà) ≥ 30 % diện tích đất đơn vị ở (tính đến sân đường vào nhà)

(\*) **Đất Đơn vị ở:** Bao gồm (Đất ở các hộ gia đình+ đất công cộng, đất cây xanh, sân chơi trong đơn vị ở + Đất giao thông nội khu). **Đất giáo dục mầm non** được phép bố trí tầng trệt các tòa chung cư, phức hợp.

###### b. Loại hình nhà ở:

Loại hình nhà ở: Là loại hình nhà ở tại đô thị, gồm 3 loại là Liên kế (nhà phố, biệt thự); Chung cư; Phức hợp.

### 8.3. Chỉ tiêu xây dựng áp dụng toàn đô thị:

- Diện tích đất nhà liên kế:
  - + 80 - 100m<sup>2</sup> (lô phố)
  - + 150 - 200 m<sup>2</sup>(biệt thự phố)
  - + 300 - 500 m<sup>2</sup> (biệt thự vườn)
- Kích thước ngang lô đất:  $\geq 4\text{m}$
- Diện tích đất nhà chung cư, phức hợp:  $\leq 3000\text{ m}^2 \div \geq 35.000\text{ m}^2$
- Tầng cao xây dựng các loại công trình: Cho phép tới 12 tầng (45m), nếu trên 45m phải thỏa thuận với cơ quan chức năng là Cục tác chiến- Bộ tổng tham mưu quân đội, để đảm bảo độ cao tĩnh không của sân bay.
- MĐXD thuần tối đa: (Liên kế:  $\geq 50 \div 100\%$ ); (chung cư  $\div$  phức hợp:  $\geq 45 \div 75\%$ ); Thương mại - dịch vụ - Công cộng - Hỗn hợp:  $\geq 42 \div 80\%$
- MĐXD gộp tối đa :
  - + Đơn vị ở:  $\leq 60\%$
  - + Du lịch - giải trí - nghỉ dưỡng tổng hợp:  $\leq 25\%$
  - + Công viên: 5%

### 8.4 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- + Chỉ tiêu cấp điện :  $\geq 660\text{W}/\text{hộ}/\text{ngày}/\text{đêm}$ .
- + Chỉ tiêu cấp nước: 100-150 lít/người/ngày (đối với khu vực dân cư đô thị)
- + Chỉ tiêu thoát nước bản:  $\geq 80\%$  lượng nước cấp.
- + Chỉ tiêu vệ sinh môi trường: 0,5 kg rác/người/ngày/đêm (đối với khu vực nông thôn); 0,9-1 kg rác/người/ngày/đêm (đối với khu vực dân cư đô thị).

## 9. Về phân khu chức năng sử dụng đất, và không gian toàn xã.

Tổng thể không gian toàn xã được chia thành 3 chức năng sử dụng đất chính:

a. *Chức năng đất phát triển dân cư* (các đơn vị ở tập trung) gồm các loại đất được kí hiệu là: Đất ở hiện trạng; Đất phát triển dự án; Đất hỗn hợp) với tổng diện tích 1.031,62 ha chiếm 64,55% đất XDĐT trong đó:

+ Đất các khu vực phát triển dân cư tập trung dưới dạng đơn vị ở (6 đơn vị ở); gồm Đất ở hiện trạng; Đất phát triển dự án; Đất hỗn hợp 1); Quy mô: 478 ha, chiếm 29,91% đất XDĐT;

+ Đất dân cư không tập trung nằm rải rác ngoài các đơn vị ở Quy mô: 553,62 ha, chiếm 34,64% đất XDĐT;

b. *Chức năng phát triển các công trình công cộng cấp đô thị.* (kí hiệu số 9'-14'). Quy mô: 30,59 ha, chiếm 1,91% XDĐT;

c. *Chức năng bảo tồn hệ thống sinh thái như kênh mương kết hợp cây xanh cảnh quan.* Quy mô: 31,74 ha, chiếm 1,98% XDĐT.

**10. Định hướng tổ chức không gian đối với các đơn vị ở:****a. Quy mô các đơn vị ở:**

Với tổng dân số xác định trong thời kỳ quy hoạch và tầm nhìn 5 - 10 năm sau thời kỳ quy hoạch là **95.871 người**, dân cư sẽ được quy hoạch tập trung phần lớn tại 6 đơn vị ở tập trung với dân số khoảng **95.731 người**. Dân số còn lại sẽ nằm rải rác bên ngoài do yếu tố hiện trạng, do phân khu chức năng, và do tính chất đặc thù như khu vực kinh tế phi hàng không.

Bảng 1 . Hệ thống các khu ở:

Chỉ tiêu công trình HTXH trong đơn vị ở (ĐVO)	ĐVO 1 Áp An Bình	ĐVO 2 Áp Ca Sá	ĐVO 3 Áp An Viễn	ĐVO 4 Áp Bàu Tre	ĐVO 5 Áp Bàu Tre	ĐVO 6 Áp Bàu Tre	Tổng 6 ĐVO
Tính chất	Hiện hữu mở rộng	Hiện hữu mở rộng	Hiện hữu mở rộng	Mới	Mới	Mới	
Diện tích (ha)	62,63	116,49	56,67	67,53	59,94	67,53	430,79
Sức chứa (người) ( $\leq 45m^2/người$ )	$\geq 13.918$	$\geq 25.887$	$\geq 12.593$	$\geq 15.007$	$\geq 13.320$	$\geq 15.007$	$\geq 95.731$

*Ghi chú:*

- (ĐVO 1) là kế hiệu Đơn vị ở.
- Sức chứa dân cư trong mỗi ĐVO đang được tính cho đô thị loại IV (Đất ĐVO 45m<sup>2</sup>/người; Mật độ DS/đất XDĐT 60 người/ha), nếu áp dụng cho đô thị loại III (Đất ĐVO 26m<sup>2</sup>/người; Mật độ DS/đất XDĐT 80 người/ha), sức chứa còn lớn hơn, và nhu cầu đất HTXH còn lớn hơn.
- Trường hợp với khu dân cư hiện hữu không đủ quỹ đất, thì cho phép giảm diện tích nhưng không quá 50% so với diện tích tính toán, tuy nhiên cần chú ý dòng phân tích trên.

### **b. Quy định công trình công cộng, dịch vụ phục vụ trong mỗi đơn vị ở**

Quy hoạch các đơn vị ở phải đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, chợ, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, nghỉ ngơi...) gồm:

- Giáo dục: (1 Trường mẫu giáo, 1 trường tiểu học và trường trung học cơ sở).
- Y tế cấp cơ sở: (1 Trạm y tế).
- Văn hóa: (1 trung tâm văn hóa thể thao);
- Thương mại: (1 Chợ truyền thống, siêu thị, nhà buôn bán trên trục phố cấp đô thị bọc quanh vòng ngoài của đơn vị ở)
- Cây xanh, sân chơi: (1-2 Vườn hoa quy mô  $\geq 5000m^2$ /vườn, trong đó với đơn vị ở quy mô dân số  $\geq 10.000$  người thì bố trí 2 vườn hoa,  $\leq 10.000$  người thì bố trí 1 vườn hoa. nếu bố trí sân luyện tập tại vườn hoa, thì phải dành tối thiểu  $\geq 25\%$  cho sân chơi, TDTT). Sân chơi được bố trí trong mỗi nhóm ở với bán kính  $\leq 300m$ .

Quy mô các công trình công cộng cấp đơn vị ở, được quy định cụ thể tại mục (Quy mô các công trình công cộng (HTXH) cấp đô thị và cấp đơn vị ở)

### **c. Quy định những khu vực ở hiện trạng:**

Những khu vực ở hiện trạng trên địa bàn có mật độ chưa dày đặc, nên sẽ áp dụng Tái điều chỉnh đất đai thông qua công tác lập quy hoạch chi tiết, qua đó xây dựng bổ sung hệ thống HTXH - HTKT, bổ sung những không gian xanh, sắp xếp đất ở mỗi hộ gia đình theo chỉ tiêu diện tích lô đất ở nêu trên. Hình thành được một môi trường ở mới văn minh hiện đại, khai thác triệt để tài nguyên đất, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, thông qua công tác đền bù thu hồi đất hiện trạng để xây dựng các tiện ích công cộng trên.

Không khuyến khích phát triển các dự án nhỏ lẻ trong các khu vực dân cư hiện hữu, vì không tạo được động lực áp dụng phương pháp Tái điều chỉnh đất đai, không tạo được không gian tổng thể cho khu ở hiện hữu, gây khó khăn trong định hướng không gian tổng thể cho khu ở.

### **d. Quy định sử dụng đất trong đơn vị ở:**

Trong mỗi đơn vị ở có 3 loại đất: Đất ở hiện trạng, đất ở dự án khai thác mới, và đất hỗn hợp. 3 loại đất trên được khai thác xây dựng các công trình nhà ở, các công trình thương mại dịch vụ nhà hàng, khách sạn mini, văn phòng.....đồng thời tuân thủ các quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị tại mục (Chỉ tiêu tại các khu ở) ở trên.

Đối với đất hỗn hợp trong đơn vị ở (kí hiệu trong bản vẽ là đất Hỗn hợp 1), tỷ lệ đất ở trong mỗi dự án đầu tư tại đất hỗn hợp này, được khai thác 100% tổng diện tích dự án (do có cự ly khá an toàn so với sân bay phù hợp với phát triển đô thị) , sau khi trừ diện tích HTXH đã định hướng tại quy hoạch này (nếu có).

Các đơn vị ở phải được lập quy hoạch chi tiết, làm cơ sở triển khai xây dựng và quản lý xây dựng các công trình trong đơn vị ở, quy hoạch chi tiết sẽ quy hoạch bổ sung mạng lưới giao thông nội khu, làm cơ sở quy định về: (Lộ giới; Khoảng lùi; độ vươn ban công; Kích thước lô đất; Hệ số sử dụng đất; Chiều cao; Mật độ xây dựng; Quan hệ với các công trình xung quanh; Môi trường, mỹ quan đô thị...v...v...)

### e. Quy định xây dựng trong đơn vị ở:

Quy định tại mục Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phía trên. Tầng cao cho phép tới 12 tầng (45m), nếu trên 45m trong bán kính 30km phải thỏa thuận với cơ quan chức năng là Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu quân đội, để đảm bảo độ cao tĩnh không của sân bay

## 11. Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm:

### a. Trung tâm đô thị:

Trung tâm đô thị Bình An Tương lai cơ bản ở 2 vị trí: (vị trí 1) Tại trung tâm hành chính ủy ban xã mới, tại đây có quần thể Trung tâm hành chính gồm: (trụ sở Ủy ban, công an, trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao, chợ và phố chợ, đất công cộng dự trữ; (vị trí 2) Tại khu vực dọc suối thác An Viêng, tại đây có quần thể du lịch thác An Viêng.

### b. Trung tâm tại mỗi đơn vị ở:

Mỗi khu, điểm, đơn vị ở dân cư, theo quy định phải bố trí các công trình công cộng phục vụ hàng ngày cho khu ở, các công trình được bố trí tập trung tại lõi khu ở, hoặc trên trục giao thông nội bộ xương sống của mỗi khu ở, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, và cũng để tạo nên một trung tâm cho khu ở. Các công trình theo quy định diễn giải tại (Quy định 1, 2, mục Tổ chức không gian khu ở).

Tại đây thường tập trung các công trình phục vụ hàng ngày cho người dân trong đơn vị ở, thông thường nhất là khu vực có Trung tâm văn hóa của đơn vị ở kết hợp vườn hoa của đơn vị ở.

## 12. Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng:

### a. Công trình công cộng cấp đô thị;

Quy mô diện tích các công trình công cộng cấp đô thị, do tính chất phục vụ cho toàn bộ dân số kể cả dân số nằm ngoài các đơn vị ở, nên được tính cho tổng dân số toàn đô thị Bình An là 95.871 người. Còn các công trình cấp đơn vị ở, do tính chất phục vụ mỗi đơn vị ở, nên diện tích mỗi công trình cấp này được tính trên dân số dự báo tại mỗi đơn vị ở.

Bảng 2. Nhu cầu đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu các công trình (cấp đô thị)	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Diện tích
<b>A. Giáo dục</b>						
1. Trường trung học phổ thông	học sinh/1.000 người	40	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10	3.834 hs/95.871 người	38.348 m <sup>2</sup> /2 trường
<b>B. Y tế</b>						
2. Bệnh viện đa khoa	giường/1.000 người	4	m <sup>2</sup> /giường bệnh	100	383 giường/95.871 người	38.348 m <sup>2</sup> /QH công trình
<b>C. Văn hóa - Thể dục thể thao</b>						



4. Sân thể thao cơ bản			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,6 1,0	95.871 người	57.522 m <sup>2</sup> /QH 3 công trình
5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,8 3,0	95.871 người	76.696 m <sup>2</sup> /QH 2 công trình
6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa)	chỗ/ 1.000 người	8	ha/công trình	0,5	766 chỗ/ 95.871 người	5.000m <sup>2</sup> /QH 1 công trình
7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	chỗ/ 1.000 người	2	ha/công trình	1,0	191 chỗ/164.340 người	10.000m <sup>2</sup> /QH 1 công trình
<b>D. Thương mại</b>						
8. Chợ						
	công trình	1	ha/công trình	1,0		

CHÚ THÍCH 1: Các khu vực có quy mô 20.000 người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông;

CHÚ THÍCH 2: Các thiết chế văn hóa - thể dục thể thao được khuyến khích bố trí kết hợp trong một công trình hoặc cụm công trình, Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị khác (sân vận động, bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp xiếc rạp chiếu phim, nhà hát...) được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng đô thị.

CHÚ THÍCH 3: Nhu cầu HTXH cấp đô thị được tính với dân số của cả đô thị hình thành trong tương lai là 95.871 người.

*Lưu ý: Vị trí bố trí các công trình trong đồ án TL 1/10.000 mang tính xác định vị trí, còn bố trí chi tiết ranh công trình còn phụ thuộc vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết 1/500 sau này.*

#### **Vị trí, quy mô các công trình:**

Vị trí các công trình theo bản vẽ và thuyết minh tổng hợp.

- **Giáo dục:** 2 Trường THPT, Quy mô: 38.348 m<sup>2</sup> / 2 trường (19.174 m<sup>2</sup>/ trường 33 lớp, 40 em/lớp).

- **Hành chính quản lý:** 1 Trụ sở hành chính + Công an (cấp đô thị sau 2025, trước 2025 dùng làm trụ sở cấp xã). Quy mô: cụm công trình trụ sở hành chính + công an có diện tích tối thiểu  $\geq 2.000$  m<sup>2</sup>.

- **Y tế:** 1 Bệnh viện đa khoa. Quy mô: 38.348 m<sup>2</sup> (383 giường / 95.871 người).

- **Sân thể thao cơ bản:** 3 công trình (1 sân được kết hợp với Trung tâm Văn hóa Thể thao; 2 sân bố trí độc lập).

#### **Công trình Văn hóa - TDTT:**

Theo tính chất phục vụ được chia làm 2 nhóm bố trí: Nhóm 1 gồm các 4 quần thể (Trung tâm văn hóa TDTT + Sân thể thao cơ bản + Trường THPT); Nhóm 2 gồm 1 quần thể Cụm Cung văn hóa + Nhà hát + Cung thiếu nhi.)

+ Nhóm 1: **Trung tâm văn hóa thể thao** ( $\geq 30.000$  m<sup>2</sup>/công trình, tổng 76.696 m<sup>2</sup>/2 công trình = 38.348 m<sup>2</sup>/công trình) + **Sân thể thao cơ bản** ( $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>/công trình, tổng Tổng 57.722 m<sup>2</sup>/ 3 công trình = 19.174 m<sup>2</sup>/công trình).

+ Nhóm 2: **Cụm Cung văn hóa** ( $\geq 5.000$  m<sup>2</sup>/công trình) + **Nhà hát** ( $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>/công trình) + **Cung thiếu nhi** ( $\geq 10.000$  m<sup>2</sup>/công trình). Quy mô: cả quần thể quy mô 25.000 m<sup>2</sup> gồm Nhà hát + Cung văn hóa + Cung thiếu nhi. Bố trí tại trung tâm đô thị Bình An, khu đất cạnh UBND xã mới.

- **Thương mại:** Chợ trung tâm kết hợp trung tâm thương mại, siêu thị. Quy mô: Chợ trung tâm  $\geq 10.000$  m<sup>2</sup> + Trung tâm thương mại 10.000 m<sup>2</sup> = 20.000 m<sup>2</sup>.

- **Cộng viên cây xanh mặt nước:** dọc suối thuộc ấp Ca Sá Quy mô: 207.000 m<sup>2</sup>

(Lưu ý: Vị trí bố trí các công trình trong đồ án TL 1/10.000 mang tính xác định vị trí, còn bố trí chi tiết ranh giới công trình còn phụ thuộc vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết sau này).

### b. Công trình công cộng cấp đơn vị ở:

Bảng 3: Nhu cầu đất xây dựng tối thiểu các công trình dịch vụ - công cộng cấp (đơn vị ở):

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu HTXH cấp ĐVO Bình An (m <sup>2</sup> )	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Diện tích
<b>A. Giáo dục</b>						
1. Trường mầm non	Cháu / 1.000 người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12	4.793 cháu / 95.731 người	57.439 / quy hoạch 6 trường
2. Trường tiểu học	Học sinh / 1.000 người	65	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10	6231 hs / 95.731 người	62.225 / quy hoạch 6 trường
3. Trường trung học cơ sở	Học sinh / 1.000 người	55	m <sup>2</sup> /1 học sinh	10	5.272 hs / 95.731 người	52.652 / quy hoạch 6 trường
<b>B. Y tế</b>						
4. Trạm y tế	Trạm	1	m <sup>2</sup> /trạm	500	6 ĐVO	3.000/ quy hoạch 6 trạm
<b>C. Văn hóa - Thể dục thể thao</b>						
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m <sup>2</sup> /người	0,8	95.731 người	76.585 / 6 ĐVO
6. Sân tập luyện			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3	95.731 người	47.866 / QH 6 công trình
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	Công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	5.000	6 ĐVO	30.000/ quy hoạch 6 T. tâm
8. Vườn hoa	Công trình	1 - 2	m <sup>2</sup> /người ha/công trình	2 5000	95.871 người	191.462 / 6 - 9 công trình
<b>D. Thương mại</b>						
9. Chợ	Công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	2.000	6 ĐVO	12.000/ quy hoạch 6 chợ

CHÚ THÍCH 4: Diện tích cụ thể mỗi công trình sẽ phân bổ chi tiết theo dân số dự báo tại mỗi Đơn vị ở. Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là 2.500 m<sup>2</sup>/công trình.

CHÚ THÍCH 5: Quy mô các công trình trên chỉ tính cho dân số tập trung tại các Đơn vị ở 1 95.731 người. Còn dân số nằm rải rác ngoài các Đơn vị ở sẽ không xây dựng các công trình trên, nên không áp dụng các chỉ tiêu này.

CHÚ THÍCH 6: Quy mô các công trình bảng này sẽ cụ thể ở mỗi đơn vị ở.

(Lưu ý: Vị trí bố trí các công trình trong đồ án TL 1/10.000 mang tính xác định vị trí, còn bố trí chi tiết ranh giới công trình còn phụ thuộc vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết 1/500 sau này).

### Vị trí, quy mô các công trình:

Hệ thống công trình công cộng (HTXH) cấp đơn vị ở cho tổng cộng có 6 Đơn vị ở mới như bảng 6, trong đó sẽ xây mới mỗi hạng mục một công trình. Các công trình hiện trạng do không đáp ứng được diện tích và bán kính phục vụ nên sẽ chuyển thành

đất công cho chính quyền quản lý. Vị trí các công trình Theo bản vẽ và thuyết minh tổng hợp. Quy mô các công trình được căn cứ vào quy mô của mỗi đơn vị ở, như bảng 6.

- **Giáo dục:** (1 Trường mẫu giáo, 1 trường tiểu học và trường trung học cơ sở).
- **Y tế cấp cơ sở:** (1 Trạm y tế).
- **Văn hóa:** (1 Trung tâm Văn hóa Thể thao).
- **Thương mại:** (1 Chợ truyền thống, siêu thị, nhà buôn bán trên trục phố cấp đô thị bọc quanh vòng ngoài của đơn vị ở).
- **Cây xanh, sân chơi:** (1 - 2 vườn hoa quy mô  $\geq 5000\text{m}^2/\text{vườn}$ , trong đó với đơn vị ở quy mô dân số  $\geq 10.000$  người thì bố trí 2 vườn hoa,  $\leq 10.000$  người thì bố trí 1 vườn hoa. nếu bố trí sân luyện tập tại vườn hoa, thì phải dành tối thiểu  $\geq 25\%$  cho sân chơi, TDTT). Sân chơi được bố trí trong mỗi nhóm ở với bán kính  $\leq 300\text{m}$ .



Chỉ tiêu công trình HTXH trong đơn vị ở (ĐVO)	ĐVO 1 Áp An Bình	ĐVO 2 Áp Ca Sả	ĐVO 3 Áp An Viễn	ĐVO 4 Áp Bàu Tre	ĐVO 5 Áp Bàu Tre	ĐVO 6 Áp Bàu Tre	Tổng 6 ĐVO
Tính chất	Hiện hữu mở rộng	Hiện hữu mở rộng	Hiện hữu mở rộng	Phát triển mới	Phát triển mới	Phát triển mới	
Diện tích (ha)	62,63	116,49	56,67	67,53	59,94	67,53	430,79
Sức chứa (người) ( $\leq 45m^2$ /người)	$\geq 13.918$	$\geq 25.887$	$\geq 12.593$	$\geq 15.007$	$\geq 13.320$	$\geq 15.007$	$\geq 95.731$
<b>Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu (<math>m^2</math>)</b>							
<b>Nhu cầu đất XD công trình HTXH trong đơn vị ở (ĐVO)</b>							
<b>A. Giáo dục</b>							
1. Trường mẫu giáo	$\geq 8.351$	$\geq 15.532$	$\geq 7.556$	$\geq 9.004$	$\geq 7.992$	$\geq 9.004$	$\geq 57.439$
2. Trường cấp I	$\geq 9.047$	$\geq 16.826$	$\geq 8.186$	$\geq 9.754$	$\geq 8.658$	$\geq 9.754$	$\geq 62.225$
3. Trường cấp II	$\geq 7.655$	$\geq 14.238$	$\geq 6.926$	$\geq 8.254$	$\geq 7.326$	$\geq 8.254$	$\geq 52.652$
<b>B. Y tế</b>							
3. Trạm y tế	$\geq 500$	$\geq 500$	$\geq 500$	$\geq 500$	$\geq 500$	$\geq 500$	$\geq 3.000$
<b>C. Văn hóa – thể dục thể thao</b>							
4. Sân chơi trong nhóm ở	$\geq 11.134$	$\geq 20.709$	$\geq 10.075$	$\geq 12.005$	$\geq 10.656$	$\geq 12.005$	$\geq 76.585$
5. Trung tâm văn hóa – Thể thao + Sân luyện tập	$\geq 11.959$	$\geq 17.943$	$\geq 11.297$	$\geq 12.503$	$\geq 11.660$	$\geq 12.503$	$\geq 77.866$
6. Vườn hoa	$\geq 27.836$	$\geq 51.773$	$\geq 25.187$	$\geq 30.013$	$\geq 26.640$	$\geq 30.013$	$\geq 191.462$
<b>D. Thương mại</b>							
6. Chợ	$\geq 2.000$	$\geq 2.000 m^2$	$\geq 2.000$	$\geq 2.000$	$\geq 2.000$	$\geq 2.000$	$\geq 12.000$
7. Các siêu thị mini trong khu ở	Bố trí tại các lô đất ở do chủ siêu thị tự thuê nhà người dân làm siêu thị ở						

*Ghi chú:*

- (ĐVO 1) là kí hiệu Đơn vị ở.
- Sức chứa dân cư trong mỗi ĐVO đang được tính cho đô thị loại IV (Đất ĐVO 45m<sup>2</sup>/người; Mật độ DS/đất XDDT 60 người/ha), nếu áp dụng cho đô thị loại III, sức chứa còn lớn hơn, và nhu cầu đất HTXH còn lớn hơn
- Trường hợp với khu dân cư hiện hữu không đủ quỹ đất, thì cho phép giảm diện tích nhưng không quá 50% so với diện tích tính toán, tuy nhiên cần chú ý đồng phân tích trên.
- Đối với các ĐVO có dân số trên 10.000 người thì bố trí 2 vườn hoa; các ĐVO có dân số dưới 10.000 người thì bố trí 1 vườn hoa.

*Bảng 4: Hệ thống các đơn vị ở kèm chi tiết nhu cầu đất xây dựng các công trình công cộng (HTXH) phục vụ trong 6 đơn vị ở.*

Nhằm phục vụ cho tiến trình phát triển đô thị trong tương lai, hệ thống công tình công cộng ( HTXH) toàn xã cơ bản được xây mới. Với các công trình hiện trạng do không đáp ứng được diện tích và bán kính phục vụ nên phần lớn sẽ chuyển thành đất công cho chính quyền quản lý (trừ những công trình còn có thể sử dụng được cho giai đoạn ngắn hạn).

### 13. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 5. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn xã:

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng diện tích toàn xã</b>		<b>2.913,79</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>1.315,94</b>	<b>45,17</b>
<b>2</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>1.597,85</b>	<b>54,83</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>430,79</b>	<b>14,78</b>
2.1.1	Đất ở	358,89	12,32
a	Đất ở hiện trạng	150,5	5,17
b	Đất ở dự án	208,39	7,15
2.1.4	Đất công cộng - cây xanh - TĐTT	53,32	1,83
2.1.5	Các loại đất khác (Đất tôn giáo, đất giao thông, đất trụ sở các công ty, đất hạ tầng kỹ thuật).	18,58	0,64
<b>2.2</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>1.167,06</b>	<b>40,05</b>
2.2.1	Đất ở	553,62	19,00
a	Đất ở hiện trạng	185,1	6,35
b	Đất ở dự án	368,52	12,65
2.2.2	Đất hỗn hợp	119,11	4,09
2.2.4	Đất công cộng HTXH, TĐTT (cấp vùng, cấp đô thị)	30,59	1,05
2.2.5	Đất công viên cây xanh, mặt nước, kênh (cấp đô thị)	31,74	1,09
2.2.6	Đất tôn giáo, danh lam, thắng cảnh, di tích, đình đền	0,22	0,01
2.2.7	Đất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp và làng nghề	64,61	2,20
2.2.8	Đất xây dựng các chức năng khác (đất trụ sở các công ty, đất trung tâm khuyến công, thương mại dịch vụ).	60,11	2,06
2.2.9	Đất hạ tầng kỹ thuật	261,96	8,99
c	Đất giao thông	162,04	5,56
d	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	99,7	3,42
e	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (bến xe, cây xăng, hạ tầng đầu mối)	0,22	0,01
2.2.10	Đất du lịch	45,5	1,56
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

### 14. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

#### 14. 1. Quy hoạch giao thông.

##### a. Giao thông đối ngoại:

- Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây: Tuyến bắt đầu tại nơi giao nhau giữa đường Lương Định Của với đại lộ Đông Tây (phường An Phú, Quận 2, TpHCM) và kết thúc tại điểm cách ngã ba Dầu Giây khoảng 2,7km về hướng Hà Nội (xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai). Tuyến đường này là 1 phần quan trọng của giao thông vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, góp phần đẩy nhanh sự hình thành các khu đô thị vệ tinh của

Thành phố Hồ Chí Minh như Biên Hòa, Nhơn Trạch, Phú Mỹ, Xuân Lộc ... Chiều dài tuyến chạy qua địa bàn xã Bình An khoảng 570m, hiện tuyến đang được xây dựng theo tiêu chuẩn đường cao tốc với vận tốc thiết kế 120km/h, lộ giới 120m.

- Đường vành đai 4 (Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam): Tuyến bắt đầu tại điểm giao với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu tại Km40 + 000 (khu vực Phú Mỹ) hướng về sân bay Long Thành, đi qua địa bàn các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Long An và kết thúc tại đường trục Bắc Nam tại khu đô thị - cảng Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh. Chiều dài tuyến đi ngang qua địa bàn xã Bình An khoảng 5.000m, quy hoạch mặt cắt ngang như sau:

- + Lộ giới: 74,50m
- + Bề rộng phần xe cao tốc:  $8 \times 3,75 = 30\text{m}$
- + Bề rộng làn xe dừng khẩn cấp (mỗi chiều 01 làn):  $2 \times 3 = 6\text{m}$
- + Dài phân cách giữa 02 chiều xe:  $1 \times 3 = 3\text{m}$
- + Dài an toàn sát dài phân cách giữa:  $2 \times 0,75 = 1,5\text{m}$
- + Bề rộng làn xe hỗn hợp (mỗi chiều 02 làn):  $4 \times 3,5 = 14\text{m}$
- + Dài phân cách giữa phần cao tốc và phần hỗn hợp:  $2 \times 2 = 4\text{m}$
- + Dài an toàn sát dài phân cách và vỉa hè:  $4 \times 0,5 = 2\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè:  $2 \times 7 = 14\text{m}$ .

- Đường tỉnh 769 (Đoạn mở mới & hiện hữu): Đoạn tuyến đi qua khu vực cảng hàng không Quốc tế Long Thành sẽ được điều chỉnh hướng tuyến mở mới 1 đoạn dài 8,3km từ nông trường An Viễn, xã Bình An theo hướng Đông Bắc đến ngã ba Cây Gõ ấp Thanh Bình xã Lộc An, nâng chiều dài lên 29,1 km. Riêng đoạn hiện hữu từ nông trường An Viễn đến ngã ba Cây Gõ dài 12,4km vẫn được giữ nguyên hiện trạng. Tổng chiều dài tuyến (hiện hữu + mở mới) chạy ngang qua địa bàn xã Bình An dài khoảng 8.800m, quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp III:

- + Lộ giới: 45m
- + Hành lang an toàn 2 bên đường:  $2 \times 15\text{m}$ .

- ĐH Lò Gạch - Cầu Nước Trong: Tuyến bắt đầu từ Quốc Lộ 51 đi xã Long Đức và kết thúc tại điểm giao với đường huyện Sa Cá, xã Bình An. Đoạn chạy ngang qua địa bàn xã có chiều dài khoảng 4.300m, quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp III:

- + Lộ giới: 32m
- + Hành lang an toàn:  $2 \times 10\text{m}$

- ĐH Sa Cá: Tuyến có điểm đầu tại Km30+705 ĐT769 và điểm kết thúc tại đò Sa Cá. Chiều dài tuyến khoảng 3.500m, quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV:

- + Lộ giới: 32m
- + Hành lang an toàn:  $2 \times 10\text{m}$

- ĐH Cầu Mên: Tuyến bắt đầu từ ĐT769 chạy dọc theo ranh xã Bình An & xã Bình Sơn đi huyện Cẩm Mỹ, chiều dài tuyến chạy ngang qua địa bàn xã khoảng 6.500m, quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV:

- + Lộ giới: 32m
- + Hành lang an toàn:  $2 \times 10\text{m}$ .

b. Giao thông đối nội:

Là hệ thống giao thông trong đô thị Bình An, giao thông được quy hoạch ô bàn cờ đảm bảo liên kết tốt trong đô thị, và được quy hoạch là giao thông cấp đô thị gồm: Đường cấp khu vực chính có chiều rộng từ 32m; Đường cấp nội bộ chính (nội bộ khu ở) có chiều rộng 17m, cụ thể quy mô mặt cắt như sau:

- Đường chính (cấp khu vực):

+ Lộ giới: 32m

- Đường chính (cấp khu ở):

+ Lộ giới: 17m

*c. Giao thông đường hẻm trong khu dân cư hiện hữu*

Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết:

## **14.2. San nền - thoát nước.**

### **a. San nền**

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức cân bằng đào đắp ít nhất.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông thuận lợi.

- Đảm bảo độ dốc nền công trình để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Thoát nước mưa thuận tiện và không ngập úng.

- Cao độ nền được không chế dựa trên tính toán cốt ngập lụt tại các khu vực và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Quá trình thực hiện quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư xây dựng cần nghiên cứu hạn chế ảnh hưởng dòng chảy tự nhiên của các dòng sông, mương, kênh thoát nước.

### **b. Thoát nước mưa**

Hệ thống thoát nước được quy hoạch, thiết kế riêng cho nước mưa và nước thải.

Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.

- Thoát nước cơ bản bám theo địa hình tự nhiên.

- Phân chia thành các lưu vực nhỏ, để tiêu nước.

Dựa vào địa hình tự nhiên của khu vực, phân thành 4 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực I (được giới hạn từ đường Lò Gạch đi cầu Nước trong và đường 769 hiện hữu): nước mưa được tập trung vào các mương thoát nước sau đó thoát vào suối sông Nhạn.

- Lưu vực II (phía đông đường liên xã đi Trảng Bom), nước mưa cho thoát ra hạ lưu sông Nhạn.

- Lưu vực III (phía tây đường liên xã đi Trảng Bom), nước mưa được thoát vào hạ lưu sông Nhạn.

- Lưu vực IV (phía nam đường 769), nước mưa được thoát vào thượng lưu sông Nhạn.

Hệ thống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các đường giao thông chính.



Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh gồm: mạng lưới cống thoát nước, cửa thu nước, giếng thu và cửa xả. Hệ thống thoát nước sử dụng loại cống hộp cho các trục đường chính và hệ thống mương hở hai bên cho các tuyến đường nhánh trong các khu dân cư.

Đối với khu vực đồng ruộng, hệ thống mương thủy lợi dẫn nước tưới vào ruộng đồng thời cũng là mương thoát khi đồng ruộng bị ngập úng.

### **c. Thoát nước thải**

Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng biệt. Nước thải sinh hoạt từ các khu đô thị, khu dân cư được thu gom dẫn đến các trạm xử lý tập trung để xử lý đảm bảo tiêu chuẩn phát thải trước khi đổ vào hệ thống sông ngòi. Nước thải công nghiệp tại các khu công nghiệp được thu gom và xử lý các chất độc hại đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo quy định trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị. Nước thải tại các khu khu du lịch sẽ được thu gom và xử lý riêng.

## **14.3 Cấp nước:**

### **a. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:**

- Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam 01: 2021.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 33: 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Định hướng quy hoạch sử dụng đất, quy mô dân số.
- Tiêu chuẩn cấp nước cho các điểm dân cư đô thị là 120 L/người/ngày.

### **b. Nguồn cấp nước:**

Theo quy hoạch tổng thể cấp nước sạch tỉnh Đồng Nai, nguồn nước cấp cho sinh hoạt của xã sẽ được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch 3, đường ống truyền dẫn D500 dọc theo tuyến Quốc Lộ 51.

Đầu tư xây dựng mạng lưới ống D75 - D160 cho tất các điểm dân cư tập trung, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước.

## **14.4. Cấp điện:**

### **a. Nhu cầu phụ tải:**

- Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn là 165W/người tương đương  $\geq 660W/hộ$ , theo QCXDVN 01: 2021/BXD.
- Nhu cầu điện phục vụ cho sản xuất, chăn nuôi là 120kw/ha, theo QCXDVN 01: 2021/BXD).
- Nhu cầu cấp điện cho công trình công cộng trong các điểm dân cư  $\geq 15\%$  nhu cầu điện sinh hoạt của xã. Trong đồ án này tạm tính = 20% nhu cầu điện sinh hoạt.

Việc xác định nhu cầu phụ tải công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp (trạm biến áp khách hàng) trên địa bàn xã không được tính đến trong đồ án quy hoạch này do mỗi cơ sở có nhu cầu về công suất riêng, không dự tính trước được. Vì vậy, việc cấp đường dây cho các trạm khách hàng sẽ do khách hàng liên hệ với điện lực địa phương để được hướng dẫn đầu tư.

### **b. Giải pháp xây dựng trạm biến áp:**

Xây dựng mới 02 trạm biến áp T1, T2 với dung lượng mỗi trạm là 400KVA cấp điện cho điểm dân cư 1 và 2 xây dựng mới.

Nâng cấp trạm Bầu Lùng 4 từ 25KVA lên 3x37.5KVA cấp điện cho điểm dân cư số 5, Các trạm biến áp hiện hữu còn lại giữ nguyên.

### **c. Giải pháp xây dựng lưới hạ thế:**

Lưới hạ thế sau các trạm T1...T2 được xây dựng dọc các trục giao thông để thuận tiện cho việc cấp điện đến các phụ tải.

Lưới hạ thế sau các trạm xây dựng mới dự kiến đi ngầm, sử dụng cáp 3XLPE/PVC/SWA 3x120+ 1x70mm<sup>2</sup>

Lưới hạ thế sau các trạm biến áp hiện hữu như An Viễn 2, 3, Sa Cá 1, 2..được cải tạo lại, thay thế những phụ kiện bị hư hỏng, xuống cấp.

### **e. Thông tin liên lạc:**

Kết nối hệ thống tuyến cáp quang dọc đường QL51 vào Bưu Điện trung tâm xã và kết nối với từng điểm dân cư (thực hiện theo quy hoạch ngành bưu chính viễn thông).

Hình thành các xa lộ thông tin có tốc độ cao trên cơ sở hội tụ công nghệ giữa viễn thông, tin học và truyền thông.

Ứng dụng công nghệ mới trong các hình thức truy cập băng thông rộng tới từng thuê bao làm nền tảng cho ứng dụng phát triển các dịch vụ bưu chính, viễn thông thương mại điện tử, công nghệ thông tin, Chính phủ điện tử và các dịch vụ hành chính công,...

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp cả xã với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Cung cấp cho xã hội và người dân được sử dụng các dịch vụ thông tin liên lạc hiện đại, đa dạng theo tiêu chuẩn quốc gia.

- Mạng di động: Hiện tại trên địa bàn đã được phủ sóng 100%. Trong những năm tiếp theo cần phát triển theo công nghệ 4G và 5G.

- Mạng Internet: Mạng Internet tiếp tục phát triển mạng băng thông rộng ADSL đồng thời nghiên cứu triển khai mạng không dây.

## **14.5. Vệ sinh môi trường.**

### **a. Xử lý chất thải rắn:**

Chỉ tiêu về thu gom rác thải là 1kg/người/ngày.

Rác thải sinh hoạt: Toàn đô thị tổ chức mạng lưới điểm gom rác, mỗi điểm đặt 1 container có dung tích 4 - 6m<sup>3</sup> có nắp đậy.

Rác thải của các bệnh viện cần phân loại tại mỗi cơ sở. Các chất độc hại phải xử lý riêng bằng lò đốt, các chất không độc hại đưa về khu xử lý rác chung của đô thị.

Rác thải công nghiệp: các nhà máy cần thu hồi các phế liệu để tái chế; các chất thải hữu cơ không độc hại đưa về khu xử rác chung của đô thị; các chất thải vô cơ, chất thải độc hại cần phải xử lý cục bộ, khử các chất đó đến tiêu chuẩn vệ sinh cho phép sau đó đưa về khu xử lý chung.

### **b. Nghĩa trang:**

- Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống nghĩa trang của Ủy ban nhân dân tỉnh trên địa bàn tỉnh.

- Đối với các nghĩa trang tập trung trong các điểm dân cư hiện hữu cần xem xét di dời tới nghĩa trang tập trung của huyện (trừ nghĩa trang được xây dựng kiên cố), sau đó sẽ dành các khu vực công viên cây xanh hoặc các công trình công cộng phục vụ cho đô thị trong tương lai

Do vậy cần khẩn trương phê duyệt đồ án này, để có cơ sở tiên hành các bước quy hoạch chi tiết hơn phục vụ công cuộc phát triển đô thị, phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn, phục vụ công tác kêu gọi đầu tư...v...v....

### 15. Quy định quản lý:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; (đồng thời tích hợp nội dung quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn phù hợp theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 và Điều 13 Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020) ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch này.

### 16. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân xã Bình An; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:


**16.1.** Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

**16.2.** Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân xã Bình An triển khai thực hiện:

- Lập danh mục, xác định các dự án ưu tiên đầu tư, tổ chức thực hiện.
- Lập kế hoạch kêu gọi đầu tư theo phân đợt đầu tư xây dựng.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nội vụ, Tư Pháp, Văn hóa và Thông tin, Y tế, Giáo dục, Lao động - Thương binh và Xã hội, Kinh tế, Thanh tra huyện, Ban Chỉ huy Quân sự huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình An, 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;
- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-KT (Châu).



Lê Văn Tiếp

