

Số: 8942 /QĐ-UBND

Long Thành, ngày 30 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Bình, 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 15/3/2017 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 706/QĐ-UBND ngày 02 tháng 3 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 Phước Bình, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Biên bản số 19/BB-HĐTĐ ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành về việc thông qua đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Bình, giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5280/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 Phước Bình, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Thông báo số 1649/TB-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc kết luận cuộc họp và soát bắt cập giữa Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng đối với xã Phước Bình, huyện Long Thành;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 334/TTr-P.QLĐT ngày 26 tháng 8 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Bình, 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 Phước Bình (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 Phước Bình với tổng diện tích 3.669,3 ha, ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: Giáp xã Phước Thái, xã Tân Hiệp và xã Bàu Cạn.
- + Phía Đông: Giáp xã Láng Lớn và Sông Xoài, huyện Tân Thành, BR-VT
- + Phía Nam: Giáp xã Mỹ Xuân và Hắc Dịch, huyện Tân Thành, BR-VT.
- + Phía Tây: Giáp xã Phước Thái, huyện Long Thành.

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000

1.4. 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.

2. Tính chất, mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch

2.1. Tính chất

- Là cửa ngõ phía Nam của huyện Long Thành và của tỉnh Đồng Nai.
- Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh, của vùng: Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, đường cao tốc Bến Lức - Nhơn Trạch - Long Thành; đường QL51, vành đai 4 kết nối với tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Là khu vực phát triển mạnh trong tương lai với nhiều dự án đang dự kiến triển khai xây dựng và xã nằm trong bán kính ảnh hưởng của dự án sân bay quốc tế Long Thành.
- Là Xã phát triển kinh tế Công nghiệp - dịch vụ - nông nghiệp, dần chuyển

dịch sang hướng Dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp.

2.2. Mục tiêu:

Đề xuất định hướng quy hoạch phát triển nông thôn nhằm đạt các tiêu chí Quốc gia về xây dựng nông thôn;

Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

Rà soát, điều chỉnh bổ sung các quy hoạch ngành trong đồ án quy hoạch xã nông thôn mới gắn với tái cơ cấu các ngành cấp huyện, cấp vùng và cấp tỉnh.

Xác lập quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng công trình công cộng và các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng.

Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển công nghiệp, du lịch,... và hệ thống các công trình chuyên ngành.

Gắn kết chặt chẽ với Chương trình xây dựng nông thôn mới, các chương trình mục tiêu, các chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

2.3. Nhiệm vụ:

- Xác định bối cảnh phát triển, vai trò vị thế của xã trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

- Xác định tính chất, chức năng của địa phương; Dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, gồm quy mô phát triển dân số, quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng của vùng huyện Long Thành.

- Đề xuất định hướng phát triển không gian theo các giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.

- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, chính sách quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị và các giải pháp thực hiện đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Bình đến năm 2030.

3. Dự báo sơ bộ quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, lựa chọn các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng:

3.1. Dự báo quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2019: Khoảng 14.447 người.

Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 17.000 - 19.000 người.

Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Khoảng 20.000 - 21.500 người.

3.2. Dự báo quy mô đất xây dựng:

Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 500 - 1.000ha.

Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: khoảng 1.000 ha.

3.3. Chỉ tiêu về sử dụng đất

- + Đất ở : $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$; (200 - 500m²/ hộ)
- + Đất công cộng : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất cây xanh, mặt nước : $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- + Đất giao thông, sân bãi : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

3.4. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng:

Căn cứ vào đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới được phê duyệt và quy hoạch ngành liên quan trên cơ sở kế thừa và tiến hành rà soát bổ sung theo quy định:

- + Rác thải sinh hoạt : 0,9 kg rác/người/ngày/đêm.
- + Chất thải công nghiệp : 0,3x70% diện tích Công nghiệp/tấn/ha
- + Cấp nước sinh hoạt : 60 - 100 lít/người/ngày.
- + Cấp nước công nghiệp : 35m³/ha
- + Thoát nước bản sinh hoạt : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- + Thoát nước bản công nghiệp : 80% lượng cấp nước
- + Cấp điện sinh hoạt : $\geq 660\text{W}/\text{hộ}/\text{ngày}/\text{đêm}$.
- + Cấp điện công nghiệp : 250kW/ha

4. Định hướng các khu chức năng

Trên địa bàn xã dự kiến quy hoạch các khu chức năng như sau:

4.1. Khu trung tâm xã

Phát triển không gian xã với 2 khu vực trung tâm như sau:

Khu vực phía Tây xã (dọc Quốc lộ 51) là trung tâm phát triển theo hướng thương mại dịch vụ.

Khu vực trung tâm hành chính xã tại ấp 6 (gần Khu công nghiệp Phước Bình 1). Giai đoạn 2020-2030 hoàn thiện đầu tư xây dựng các công trình hành chính văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục,...

4.2. Điểm dân cư:

Bao gồm 05 điểm dân cư hiện hữu mở rộng:

4.2.1. Điểm dân cư số 01 (điểm dân cư hiện hữu cải tạo và mở rộng)

Ranh giới thuộc một phần ấp 1 và ấp 2.

Vị trí nằm trên đường Quốc lộ 51, không gian được giới hạn bởi đường

Quốc lộ 51 phía tây, đường cao tốc và đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu phía Đông.

Quy mô diện tích khoảng 125ha.

Tính chất là điểm dân cư phát triển theo hướng thương mại dịch vụ dọc quốc lộ 51 và nhà hàng sinh thái dọc suối Cầu Vạc.

Định hướng phát triển dựa trên hiện trạng dân cư hiện hữu, trong tương lai phát triển lấp đầy, mở rộng sang phía Đông và tái lập giao thông kết nối khi dự án cao tốc Biên Hòa.

4.2.2. Điểm dân cư số 02 (điểm dân cư hiện hữu cải tạo và mở rộng):

Ranh giới thuộc một phần ấp 1,2,3.

Vị trí nằm trên đường Phước Bình, bắt đầu từ phía đông đường cao tốc, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu đến khu vực Ủy ban nhân dân hiện hữu.

Quy mô diện tích khoảng 176ha.

Là điểm dân cư phát triển dựa trên hiện trạng dân cư dọc đường Phước Bình và đường ấp 1-3 (đường D7), trong tương lai khi hình thành tuyến đường Phước Bình - Bình An (đường Phước Bình - Bàu Cạn - Cẩm Đường) điểm dân cư sẽ định hướng mở rộng xuống phía Nam và phát triển thêm quỹ đất CTCC cũng như cảnh quan ven suối Cầu Vạc.

4.2.3. Điểm dân cư số 03 (điểm dân cư hiện hữu cải tạo và lấp đầy):

Ranh giới thuộc một phần ấp 1,2,3.

Vị trí nằm trên đường ranh tỉnh, không gian từ phía Đông đường sắt đến đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

Quy mô diện tích khoảng 128ha.

Đây là điểm dân cư phát triển dựa trên hiện trạng dân cư hiện hữu dọc đường ranh tỉnh phía Nam xã. Trong tương lai đường Phước Bình - Bình An (đường Phước Bình - Bàu Cạn - Cẩm Đường) hình thành tạo động lực kết nối và mở rộng về phía Bắc đồng thời tái lập giao thông kết nối khi dự án cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu hình thành.

4.2.4. Điểm dân cư số 04 (điểm dân cư hiện hữu cải tạo, lấp đầy và mở rộng)

Ranh giới thuộc một phần ấp 5.

Vị trí nằm trên đường ranh tỉnh, không gian điểm dân cư được giới hạn phía Tây suối Cầu Vạc, phía Đông đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bàu Cạn (đường Phước Bình - Bàu Cạn).

Quy mô diện tích khoảng 111 ha.

Đây là điểm dân cư phát triển dựa trên hiện trạng dân cư hiện hữu dọc đường Phước Bình. Trong tương lai khi hình thành tuyến đường định hướng đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bàu Cạn sẽ tạo động lực mở rộng điểm dân cư.

4.2.5. Điểm dân cư số 05 (điểm dân cư hiện hữu cải tạo, lấp đầy và mở rộng)

Ranh giới thuộc một phần ấp 5,6.

Vị trí nằm trên đường Phước Bình, không gian được bắt đầu từ đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bà Cạn (đường Phước Bình - Bà Cạn) đến cổng vào Khu công nghiệp Phước Bình.

Quy mô diện tích khoảng 170ha.

Đây là điểm dân cư trung tâm xã, phát triển dựa trên hiện trạng dân cư dọc 2 bên đường Phước Bình và các dự án khu tái định cư, khu dân cư. Trong tương lai định hướng phát triển lấp đầy mở rộng phía Nam và gắn kết với khu vực Khu công nghiệp Phước Bình.

4.2.6. Điểm dân cư số 06 (điểm dân cư hiện hữu cải tạo, lấp đầy)

Ranh giới thuộc ấp 6.

Vị trí nằm phía Bắc đường Phước Bình, gần Khu công nghiệp Phước Bình 1, không gian được bắt đầu từ cổng Khu công nghiệp Phước Bình 1 đến đường Phước Bình - Bà Cạn (đường Phước Bình - Tân Hiệp).

Quy mô diện tích khoảng 50ha.

Đây là điểm dân cư gần trung tâm xã, phát triển dựa trên hiện trạng dân cư và dự án dân cư dọc đường Phước Bình, điểm dân cư có khu định cư của dân tộc Châu Ro. Trong tương lai định hướng phát triển lấp đầy và hoàn thiện đầu tư xây dựng dự án.

4.2.7. Khu dân cư quy hoạch số 01 (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc một phần ấp 1,3.

Vị trí phía Nam điểm dân cư số 2, nằm trên đường Phước Bình - Bình An.

Quy mô diện tích khoảng 55ha.

4.2.8. Khu dân cư quy hoạch số 02 (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc một phần ấp 1,5.

Vị trí phía Đông đường ấp 1-3, khu vực suối Cầu Vạc.

Quy mô diện tích khoảng 80ha.

4.2.9. Khu dân cư quy hoạch số 04 (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc một phần ấp 3.

Vị trí phía Đông Cụm công nghiệp Phước Bình.

Quy mô diện tích khoảng 53ha.

4.2.10. Khu dân cư quy hoạch số 05 (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc một phần ấp 6,7.

Vị trí ngã 3 đường Phước Bình và đường Phước Bình - Bà Cạn (đường Phước Bình - Tân Hiệp).

Quy mô diện tích khoảng 50ha.

4.2.11. Khu dân cư quy hoạch số 06 (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc một phần ấp 6,7.

Vị trí phía Đông - Nam Khu công nghiệp Phước Bình 2+3.

Quy mô diện tích khoảng 35ha.

4.2.11. Khu phố chợ và khu nhà ở xã hội (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc ấp 6.

Vị trí phía Đông diềm dân cư số 5.

Quy mô diện tích khoảng 18ha.

Phát triển mô hình phố chợ và khu nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu lưu trú và mua sắm cho người lao động trong các khu công nghiệp xung quanh.

4.2.12. Khu vực phát triển hỗn hợp (phát triển theo dự án)

Ranh giới thuộc ấp 6.

Vị trí phía Nam Khu công nghiệp Phước Bình 1, tiếp giáp ranh Khu công nghiệp.

Quy mô diện tích khoảng 45ha.

Là khu vực phát triển hỗn hợp phía Nam Khu công nghiệp Phước Bình 1, với vị trí lợi thế trong việc phát triển Thương mại - Dịch vụ, dịch vụ văn phòng, dịch vụ vận tải, các loại hình nhà ở (cao tầng, thấp tầng,...).

4.2.13. Khu vực dân cư phân tán

Đa số là các khu vực đất ở hiện hữu rải rác, và đất ở quy hoạch theo Quy hoạch sử dụng đất kỳ trước. Đối với các khu vực dân cư này cần hạn chế mở rộng và thực hiện theo Thông báo số 2955/TB-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

4.3. Khu sản xuất:

4.3.1. Về sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

Hệ thống các khu vực sản xuất công nghiệp bao gồm: Khu công nghiệp Phước Bình 1, Khu công nghiệp Phước Bình 2 và 3, Khu công nghiệp Phước Bình 4, Cụm công nghiệp Phước Bình. Cụ thể như sau:

+ Khu công nghiệp Phước Bình 1, phía bắc đường Phước Bình, quy mô khoảng 190ha hiện đang đầu tư xây dựng.

+ Khu công nghiệp Phước Bình 2 & 3 vị trí phía Đông - Bắc Khu công nghiệp Phước Bình 1 nằm trên ranh giới hành chính 3 xã Phước Bình, Tân Hiệp và Bàu Cạn. Quy mô khoảng 590ha, trong đó diện tích thuộc xã Phước Bình khoảng 535ha.

+ Cụm công nghiệp Phước Bình nằm phía Bắc đường ranh tỉnh (phía Nam xã) quy mô khoảng 75ha, hiện đang được đầu tư xây dựng.

+ Khu công nghiệp Phước Bình 04, phía Đông - Bắc Cụm công nghiệp Phước Bình quy mô khoảng 227ha (hiện đang nghiên cứu xác định ranh giới).

4.3.2. Về sản xuất nông nghiệp

Khu canh tác của dân tộc Châu Ro, bao gồm 2 vị trí: Vị trí phía Nam đường Phước Bình và vị trí phía Bắc điểm dân cư số 6 (phía Nam khu vực phát triển hỗn hợp). Các khu vực này tiếp tục phát triển trên quy mô hiện hữu.

Các khu vực nông nghiệp phía Đông xã:

+ Tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất các cây trồng thế mạnh của xã như: Cây điều, cây ăn quả,... Định hướng sản xuất theo mô hình ứng dụng khoa học công nghệ trong sản xuất, khuyến khích các hộ dân có quy mô đất sản xuất lớn phát triển mô hình sản xuất trang trại với các sản phẩm đầu ra đạt các tiêu chuẩn của: VietGAP, Global G.A.P,...

+ Các trang trại chăn nuôi cần nâng cấp và quản lý hệ thống xử lý chất thải, tránh xả thải gây ô nhiễm môi trường. Các khu vực sản xuất mới cần quy hoạch tập trung và đảm bảo các tiêu chí về môi trường.

4.3.3. Về sản xuất khai thác vật liệu xây dựng

Khu khai thác vật liệu xây dựng gồm 02 khu vực:

+ Vị trí phía Đông Xã, thuộc ấp 7 bao gồm: LT.Đ2-2, LT.Đ1-3.

+ Quy mô 2 khu vực khoảng: 126ha.

4.5. Khu vực cấm, hạn chế xây dựng

Các khu vực cấm xây dựng công trình bao gồm các khu vực: Hành lang cao tốc, hành lang đường sắt, hành lang đường dây điện 500kV, 220kV, 110kV.

Các khu vực hạn chế xây dựng bao gồm: hành lang cây xanh ven suối, các khu vực xung quanh nghĩa trang.

5. Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các ấp cũ (chi tiết xem thuyết minh tổng hợp)

6. Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Mục đích sử dụng đất	Giai đoạn 2020-2025			Giai đoạn 2025-2030		
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
				19000			21500
				Dân số (người)			Dân số (người)
1	Đất nông nghiệp	2617,0	71,3		1400,5	38,2	
1.1	Đất trồng lúa	13,7			0,0		
1.2	Đất trồng trọt khác	2576,0			1373,3		
1.3	Đất rừng sản xuất	0			0		
1.4	Đất rừng phòng hộ	0			0		
1.5	Đất rừng đặc dụng	0			0		
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	1,0			1,0		
1.7	Đất nông nghiệp khác	26,2			26,2		
2	Đất xây dựng	761,6	20,8		1730,0	47,1	
2.1	Đất dân dụng	543,6			1230,9		
2.1.1	Đất ở nông thôn	108,5			135,6		
2.1.2	Đất ở quy hoạch (phát triển theo dự án)	99,4		112	248,4		183
2.1.3	Đất ở thuộc khu vực phát triển hỗn hợp	4,1			10,2		
2.1.4	Đất công cộng	11,4		6,0	15,7		7,3
2.1.5	Đất cây xanh, TĐTT	3,8		2,0	5,4		2,5
2.1.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	113,9			140,4		
	<i>Đất giao thông đối nội</i>	<i>108,8</i>			<i>135,3</i>		
	<i>Các tuyến chính xã, chính điểm dân cư</i>	<i>26,5</i>		<i>13,9</i>	<i>52,9</i>		<i>24,6</i>
	<i>Các tuyến nội đồng, hẻm nhỏ</i>	<i>82,3</i>			<i>82,3</i>		
	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	<i>0</i>			<i>0</i>		
	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	<i>4,9</i>			<i>4,9</i>		

	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	0,2		0,2		
2.1.7	Đất dân dụng (ngoại trừ đất ở) thuộc khu dân cư quy hoạch và khu vực phát triển hỗn hợp và khu vực ở nông thôn.	202,5		675,1		
2.2	Đất xây dựng khác	218,0		499,2		
2.2.1	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	170,0		418,8		
2.2.2	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	12,3		12,3		
2.2.3	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	3,4		3,4		
2.2.4	Đất quốc phòng an ninh	0		0		
2.2.5	Đất xây dựng các chức năng khác	32,3		64,7		
3	Đất khác	290,7	7,9	538,8	14,7	
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	54,7		66,7		
3.2	Đất cây xanh cách ly, cây xanh ven suối	74,5		149,0		
3.3	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu	63,0		126,0		
3.4	Đất giao thông đối ngoại	98,5		197,0		
3.5	Đất chưa sử dụng	0		0		
TỔNG		3669,3	100	3669,3	100	

7. Quy hoạch định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. San nền

Cao độ nền thiết kế Hsn $\geq 2,50\text{m}$. Bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc địa hình để giải quyết thoát nước. Hướng dốc chính địa hình toàn xã từ đường ĐH Phước Bình dốc ngược lên phía Bắc và xuống phía Nam và từ Đông sang Tây, khu vực phía Bắc đường ĐH Phước Bình hướng dốc xuống các suối hiện hữu, phía Nam ĐH Phước Bình hướng dốc suối Cầu Vạc.

+ Đối với khu vực đã xây dựng: giữ nguyên cao độ xây dựng hiện hữu, từng bước hoàn thiện mặt phủ, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường, vỉa hè, hệ thống thoát nước, cây xanh, ...), hướng dốc nền xuống đường.

+ Đối với khu xây dựng mới: tuân thủ cao độ thiết kế chung của toàn xã, khi xây dựng chỉ san đắp cục bộ, không phá vỡ lớn địa hình tự nhiên và tạo độ dốc thoát nước.

7.2. Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với hiện hữu bằng cống tròn B.T.C.T từ D600mm đến D1000mm, hướng thoát nước phù hợp với địa

hình tự nhiên và qui hoạch san nền thoát ra hai hướng chính phía Bắc và Nam xã. Toàn bộ xã chia ra làm 2 lưu vực chính: phía Bắc ĐH Phước Bình, phía Nam ĐH Phước Bình.

+ Lưu vực số 1 (phía Bắc ĐH Phước Bình): hệ thống thoát nước xây mới kết hợp với hiện hữu chảy xuống các suối thoát ngược lên phía Bắc xuống suối hiện hữu.

+ Lưu vực số 2 (phía Nam ĐH Phước Bình): hệ thống thoát nước xây mới thoát xuống suối hiện hữu chảy ra suối Cầu Vạc.

7.3. Quy hoạch giao thông

7.3.1. Hệ thống đường cao tốc, đường sắt, quốc lộ

Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và nút giao cao tốc

Thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

Đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu

Thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu.

Quốc lộ 51

Đoạn qua địa bàn xã Phước Bình có chiều dài khoảng 1,8km. Lộ giới 64m

7.3.2. Hệ thống đường huyện

Đường huyện Phước Bình

Điểm đầu từ Quốc lộ 51, điểm cuối giáp ranh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. dài khoảng 14km. Lộ giới 32m.

Đường chuyên dùng Phước Bình

Điểm đầu cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, điểm cuối kết nối vào đường vành đai 4. Lộ giới 60m.

Đường Phước Bình - Bình An

Là tuyến đường kết nối các xã phía Nam sân bay Long Thành. Điểm đầu từ ĐT.769, điểm cuối đường ranh tỉnh phía Nam xã Phước Bình.

Đường Phước Bình - Bà Cạn

Điểm đầu từ đường Phước Bình - Bình An, điểm cuối đường Phước Bình. Đoạn qua địa bàn xã khoảng 3,3km. Lộ giới quy hoạch 32m.

Đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bà Cạn

Điểm đầu từ đường Phước Bình - Bình An, điểm cuối đường ranh tỉnh. Đoạn qua địa bàn xã dài khoảng 4,2km. Lộ giới quy hoạch 32m.

Đường ấp 1 -3 (Đường D7)

Là đường huyện hiện hữu, điểm đầu đường Phước Bình, điểm cuối xã Mỹ Xuân (Bà Rịa - Vũng Tàu). Chiều dài 2km. Lộ giới quy hoạch 32m.

Đường kết nối KCN Phước Bình 1 (tuyến đường đề xuất)

Điểm đầu đường ĐT.770B, điểm cuối đường ranh tỉnh (tại vị trí ngã 3 đường ranh tỉnh và đường đi Mỹ Xuân - Ngãi Giao). Lộ giới quy hoạch 32m.

7.3.2. Hệ thống đường nội bộ

Đường chính khu vực

Phương án quy hoạch đường khu vực với 2 lộ giới như sau: đường rộng 17m, đường rộng 15m.

Đường rộng 17m là các tuyến đường chính kết nối các điểm dân cư.

Đường rộng 15m là các tuyến đường trong các điểm dân cư hoặc hiện hữu mở rộng

Các tuyến đường nội bộ (đường hẻm khu dân cư, đường nội ấp, nội đồng,...) Lộ giới quy hoạch $\geq 7m$.

7.4 Quy hoạch cấp nước

Tiêu chuẩn cấp nước dân cư: 100 lít/người-ngày

Tổng nhu cầu dùng nước giai đoạn 2030 là $Q =$ khoảng 28.900m³/ngày.

Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước từ các nhà máy cấp nước của khu vực.

Mạng lưới:

+ Đầu nối từ các tuyến ống cấp nước truyền tải theo quy hoạch vùng trên các trục đường Quốc lộ 51, đường huyện Phước Bình - Tân Hiệp và đường chuyên dùng Phước Bình.

+ Đầu tư, xây dựng mới các tuyến ống phân phối để cấp nước cho các điểm dân cư và khu công nghiệp với đường kính từ D100 đến D200.

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt, đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục và ổn định.

7.5. Quy hoạch cấp điện

Nguồn cấp: hiện tại hệ thống cấp điện được cấp từ trạm Phú Mỹ - Long Thành có công suất 110/22kV 2×40 MVA Long Thành

Dự báo, quy hoạch cấp điện cho xã Phước Bình đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 có tổng số dân tại xã gồm các điểm dân cư từ 1 đến 5 và số dân ngoài các điểm là 21.500 dân. Do đó, nguồn cấp điện các tuyến trung thế 22kV được cải tạo, nâng cấp, mở rộng cho phụ tải mới.

Hệ thống chiếu sáng công cộng

+ Trong giai đoạn từ nay đến năm 2025 và định hướng 2030 tập trung xây dựng hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống giao thông.

7.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

Phấn đấu đến năm 2025 đầu tư xây dựng hệ thống trạm tin, trạm thông tin. Xây dựng mạng lưới công tác viên trung tâm lưu động, gắn với trung tâm văn hóa xã.

Kết nối hệ thống tuyến cáp quang dọc đường Phước Bình vào bưu điện trung

tâm xã và kết nối với từng điểm dân cư.

7.7. Quy hoạch thoát nước thải - vệ sinh môi trường và nghĩa trang

7.7.1. Quy hoạch thoát nước thải

Tiêu chuẩn thải nước và lưu lượng nước thải:

Tiêu chuẩn thải nước bằng 80% tiêu chuẩn nước cấp.

Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt giai đoạn 2030 là $Q =$ khoảng 22.600m³/ngày

Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước chung nước mưa và nước thải cho các điểm dân cư

Nước thải sinh hoạt phải được xử lý tại công trình bằng bể tự hoại trước khi chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

Hướng thoát nước chính từ bắc xuống nam. tận dụng các ao, hồ trong xã để làm điểm thoát nước.

+ Với các khu vực chăn nuôi tập trung, nước thải phải được xử lý cục bộ với hệ thống bioga, hồ sinh học,... nước thải của cụm công nghiệp tập trung sẽ xử lý tập trung bằng trạm xử lý nước thải riêng sau đó mới xả ra môi trường.

7.7.2. Thu gom chất thải rắn:

CTR sinh hoạt:

Tiêu chuẩn ctr sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày. khối lượng CTR sinh hoạt 2030 dự kiến: khoảng 19,35 tấn /ngày.

Tổ chức phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình nhằm giảm khối lượng xử lý, bố trí thùng rác có nắp đậy tại các góc đường cho nhóm nhà ở sau đó thu gom bằng các xe chuyên dụng đưa về điểm tập kết rác thải để xuất tại phía nam ấp 6 sau đó vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của huyện.

CTR công nghiệp:

Tiêu chuẩn ctr công nghiệp: 0,3 tấn/ha/80% diện tích. khối lượng CTR công nghiệp 2030 dự kiến: khoảng 251.28 tấn/ngày.

Một phần phế liệu tại cụm công nghiệp sẽ được tái chế hoặc sử dụng lại. phần còn lại sẽ được vận chuyển đến khu xử lý ctr tập trung của huyện để xử lý.

7.7.3. Nghĩa trang:

Giai đoạn ngắn hạn: sử dụng hết quỹ đất, tiến tới đóng cửa các nghĩa trang rải rác, nhỏ lẻ trong khu dân cư. Trong tương lai cần có kế hoạch trồng cây xanh cách ly, chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho các khu vực này.

Giai đoạn dài hạn: Sử dụng nghĩa trang tập trung hiện hữu và mở rộng theo dự kiến của xã, kết hợp chôn cất tại nghĩa trang huyện thuộc xã Bình An và nghĩa trang tư nhân tại xã Tân Hiệp.

8. 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 Phước Bình, 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

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.


2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân xã Phước Bình 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 Phước Bình, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 4;
- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-KT (Châu).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Văn Tiếp