

Số: 89/LH/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 30 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hiệp,
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 708/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 Tân Hiệp, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Biên bản số 20/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 Tân Hiệp, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 5279/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 Tân Hiệp, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Thông báo số 1633/TB-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc kết luận cuộc họp rà soát bất cập giữa Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng với xã Long Đức, Bình Sơn và Tân Hiệp.

Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 343/TTr-P.QLĐT ngày 26 tháng 8 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hiệp, 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 Tân Hiệp (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 Tân Hiệp với tổng diện tích 3.128,5 ha, ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: Giáp xã Bàu Cạn;
- + Phía Đông: Giáp xã Phước Bình;
- + Phía Nam: Giáp xã Phước Bình;
- + Phía Tây: Giáp xã Phước Thái.

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, nhiệm vụ, động lực phát triển kinh tế chủ đạo của xã:

2.1. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ

2.1.1. Tính chất:

- 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 Bến Lức - Nhơn Trạch - Long Thành, QL51 và vành đai 4 kết nối với tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ĐT.770B,...

- Là xã thuộc vùng 5, “Vùng công nghiệp đô thị dịch vụ phía Nam Cảng hàng không quốc tế Long Thành”.

- Là xã nằm trong bán kính ảnh hưởng của dự án sân bay quốc tế Long

Thành.

- Là khu vực phát triển mạnh trong tương lai với nhiều dự án đang dự kiến triển khai xây dựng.

2.1.2. Mục tiêu:

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

- 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 đề 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.

2.1.3. Nhiệm vụ:

- Xác định bối cảnh phát triển, vai trò vị thế và tiềm năng phát triển, tính chất của khu vực lập quy hoạch.

- 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 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 Tân Hiệp 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 11.715 người.

- Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 15.000 - 17.000 người.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Khoảng 18.000 - 19.000 người.

3.2. Dự báo quy mô đất xây dựng:

- Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 500 - 800ha.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Trên 1.000ha.

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 tiên hành rà soát bổ sung theo quy định:

- + Rác thải sinh hoạt : 0,5 kg rác/người/ngày/đêm.
- + Chất thải công nghiệp : 0,3x70% diện tích Công nghiệp/tấn/ha
- + Cấp nước sinh hoạt : 80 - 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 quy hoạch không gian tổng thể xã

Trên địa bàn xã dự kiến quy hoạch các khu vực như sau: Khu vực trung tâm xã, Khu vực các điểm dân cư hiện hữu mở rộng, khu vực các khu dân cư quy hoạch (Phát triển theo dự án), khu vực sản xuất công nghiệp, khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực chức năng đặc thù.

4.1. Khu vực trung tâm xã

Khu vực trung tâm xã thuộc điểm dân cư số 1 là điểm dân cư hiện hữu và mở rộng thuộc các ấp: 1, 2, 3, 4, 5. Trong đó khu hành chính hiện hữu nằm trên trục đường Tân Hiệp. Giai đoạn ngắn hạn tiếp tục đầu tư các công trình công cộng đã có quy hoạch và tiến hành cải tạo các công trình xuống cấp.

Giai đoạn 2025-2030 quy hoạch khu trung tâm mới với quy mô khu hành chính xã khoảng 5ha, vị trí phía Nam đường Nguyễn Văn Bình thuộc điểm dân cư số 1.

4.2. Các khu dân cư tập trung mới và cải tạo

4.2.1. Điểm dân cư số 01 (Hiện hữu hạn chế mở rộng)

- Ranh giới thuộc ấp 1.
- Vị trí giáp ranh xã Phước Thái, phía Tây đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu. Không gian điểm dân cư bị giới hạn mở rộng do chia cắt giao thông và ranh giới xã.
- Quy mô diện tích khoảng 13,5ha.
- Tính chất là điểm dân phát triển dựa trên hiện trạng dân cư hiện hữu, chịu sự chia cắt của hệ thống giao thông quốc gia.
- Định hướng phát triển bổ sung lấp đầy nhà ở và công trình công cộng phục vụ điểm dân cư. Tái lập giao thông kết nối khi dự án cao tốc hình thành.

4.2.2. Điểm dân cư số 02 (điểm dân cư trung tâm xã hiện hữu và mở rộng)

- Ranh giới thuộc một phần ấp 1, 2, 3, 4, 5.
- Vị trí nằm trên đường Tân Hiệp, bắt đầu từ phía Đông đường cao tốc. đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu đến khu vực suối 01.
- Quy mô diện tích khoảng 300ha.
- Là điểm dân cư trung tâm xã phát triển trên khung giao thông dạng ô cờ hiện hữu và trục chính đường huyện Tân Hiệp. Trong tương lai đường liên 4 xã (đường Phước Bình - Bàu Cạn - Cẩm Đường) hình thành tạo động lực kết nối và mở rộng về phía Bắc và Nam điểm dân cư, hơn nữa khi hình thành các dự án công nghiệp và sân bay Long Thành, điểm dân cư số 2 sẽ phát triển mạnh với hình thức thương mại, dịch vụ hỗ trợ công nghiệp. Đề xuất quy hoạch mới trường THPT tại khu vực phía Nam điểm dân cư.

4.2.3. Điểm dân cư số 03 (điểm dân cư hiện hữu và đa phần phát triển mới)

- Ranh giới thuộc một phần ấp 3 và ấp 4.
- Vị trí nằm trên đường Tân Hiệp hiện hữu, gần KCN Phước Bình 2.
- Quy mô diện tích khoảng 94ha.
- Là điểm dân cư đa phần đề xuất mở rộng dựa trên việc đề xuất điều chỉnh hướng tuyến đường Tân Hiệp (nấn thẳng đường Tân Hiệp đoạn từ xương mỳ đến đường ĐT770B dự kiến). Trong tương lai khi hình thành các dự án công nghiệp và sân bay Long Thành, điểm dân cư số 3 sẽ phát triển mạnh với hình thức thương mại, dịch vụ, các khu nhà ở công nhân và nhà ở chuyên gia.
- Tại điểm dân cư này đề xuất quỹ đất công trình công cộng tập trung và quỹ đất cây xanh tập trung là trung tâm của điểm dân cư. Đây là các quỹ đất phục vụ nhu cầu xây dựng hệ thống các công trình công cộng phục vụ cho điểm dân cư số 3 và các khu vực lân cận trong tương lai.

4.2.4. Khu dân cư và tái định cư

- Là khu dân cư và tái định cư, trong đó có khu Tái định cư Tân Hiệp - Bố trí nơi ở mới cho các hộ dân có đất thu hồi thuộc Dự án Đường Cao tốc Bến Lức - Long Thành đã thực hiện.

- Ranh giới thuộc một phần ấp 5 và ấp 1.
- Vị trí nằm trên đường Phước Bình, phía Đông đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu và phía Nam điểm dân cư số 02.
- Quy mô diện tích khoảng 56ha.
- Là khu dân cư - khu tái định cư hiện hữu và mở rộng có quy hoạch hạ tầng đồng bộ, giao thông kết nối thuận lợi. Trong tương lai mở rộng về phía Bắc, vượt qua đường chuyên dùng Phước Bình.

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

- Ranh giới thuộc ấp 5.
- Là quỹ đất quy hoạch khu dân cư phía Bắc đường Phước Bình.
- Quy mô diện tích khoảng 30ha.
- Là khu dân cư phát triển theo dự án, quy hoạch hạ tầng đồng bộ, giao thông kết nối thuận lợi. Trong tương lai tiềm năng khai thác lợi thế khi đường Phước Bình – Bình An hình thành.

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

- Ranh giới thuộc ấp 5.
- Là quỹ đất lợi thế đường huyện Phước Bình - Bình An, đối diện khu vực TTHC Tân Hiệp dự kiến quy hoạch mới.
- Quy mô diện tích khoảng 58ha.
- Là khu dân cư phát triển theo dự án, quy hoạch hạ tầng đồng bộ, giao thông kết nối thuận lợi. Trong tương lai tiềm năng khai thác lợi thế khi đường Phước Bình- Bình An hình thành.

4.2.7. Khu dân cư quy hoạch 03 (phát triển theo dự án)

- Ranh giới phần lớn thuộc ấp 3 và ấp 5.
- Là quỹ đất lợi thế đường ĐT.770B phía Nam đường ĐT.770B, phía Đông KCN đô thị dịch vụ Bàu Cạn - Tân Hiệp.
- Quy mô diện tích khoảng 150ha.
- Là khu dân cư phát triển theo dự án, quy hoạch hạ tầng đồng bộ, giao thông kết nối thuận lợi. Tiếp giáp KCN đô thị dịch vụ Bàu Cạn - Tân Hiệp tiềm năng phát triển các khu chức năng như: Khu vực phát triển nhà ở công nhân và chuyên gia, nhà ở xã hội,...

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

- Ranh giới thuộc một phần ấp 3 và ấp 4.
- Là quỹ đất quy hoạch mới phía Tây điểm dân cư số 03, phía Nam đường ĐT.770B.
- Quy mô diện tích khoảng 190ha.
- Là khu dân cư phát triển theo dự án, quy hoạch hạ tầng đồng bộ, giao thông

kết nối thuận lợi. Là khu vực có quỹ đất lớn phù hợp kêu gọi đầu tư các dự án KDC quy mô lớn. Khu vực tiềm năng phát triển các khu chức năng như: Khu vực phát triển nhà ở công nhân và chuyên gia, nhà ở xã hội,... Khu vực phía Nam tiếp giáp với suối 3 và suối 4 phù hợp phát triển các khu vực nhà ở mật độ thấp. Ngoài ra khu vực tiếp giáp với đường ĐT.770B và đường Tân Hiệp, tiềm năng phát triển mô hình nhà ở thương mại.

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

- Ranh giới thuộc một phần ấp 3 và ấp 4.
- Là quỹ đất quy hoạch mới phía Bắc đường ĐT.770B và phía Bắc điểm dân cư số 03.
- Quy mô diện tích đất xây dựng khoảng 51 ha.
- Là khu dân cư phát triển theo dự án, quy hoạch hạ tầng đồng bộ, giao thông kết nối thuận lợi. Là khu vực có quỹ đất lớn phù hợp kêu gọi đầu tư các dự án KDC quy mô lớn.

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

- Ranh giới thuộc một phần ấp 2 và ấp 3.
- Là quỹ đất ngã 3 ngã 3 đường Phước Bình - Bình An và đường Phan Văn Long (hoặc đoạn đường số 1 xã Tân Hiệp).
- Quy mô diện tích khoảng 25ha.
- Là khu vực phát triển hỗn hợp duy nhất trên địa bàn xã Tân Hiệp, với vị trí lợi thế trong việc phát triển TM-DV, dịch vụ văn phòng, dịch vụ vận tải, công trình cao tầng, các loại hình nhà ở (cao tầng, thấp tầng,...).

4.2.11. Khu vực dân cư phân tán

Đa số là các khu vực đất ở phân tán theo QHSDĐ 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 vực sản xuất:

4.3.1. Về sản xuất công nghiệp

Hệ thống các khu vực sản xuất công nghiệp bao gồm: Khu công nghiệp đô thị dịch vụ Bàu Cạn - Tân Hiệp (Khu công nghiệp Bàu Cạn Tân Hiệp) và KCN Phước Bình 2&3:

a. **Khu công nghiệp đô thị dịch vụ Bàu Cạn - Tân Hiệp (Khu công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp)**

Vị trí xung quanh điểm dân cư số 2.

Quy mô toàn KCN khoảng 2.627ha. Trong đó khu vực nằm trên địa bàn xã Tân Hiệp khoảng 1.165ha (không bao gồm diện tích các tuyến giao thông chính, suối và cây xanh ven suối,...), chiếm khoảng 38% diện tích tự nhiên toàn xã.

Là KCN quy hoạch mới, định hướng được quy hoạch bài bản. Việc đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp sẽ đẩy nhanh quá trình

đô thị hóa, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển nông thôn mới của tỉnh; đồng thời chuẩn bị quỹ đất công nghiệp để thu hút đầu tư cho những năm tới.

b. Khu công nghiệp Phước Bình 2 & 3

Vị trí phía Đông KCN Phước Bình 1, phía Đông Nam xã Tân Hiệp.

Nằm trên ranh giới hành chính 3 xã Phước Bình, Bà Cạn và Tân Hiệp. Quy mô khoảng 590ha, trong đó diện tích thuộc xã Tân Hiệp khoảng 35ha.

4.3.2. Về sản xuất nông nghiệp

Việc phát triển các khu vực sản xuất công nghiệp, các khu dân cư quy mô lớn dẫn đến các khu vực sản xuất nông nghiệp diện tích giảm mạnh. Sau khi phát triển, các khu vực nông nghiệp còn lại như sau: khu vực canh tác sản xuất phía Đông xã, khu vực xung quanh khu thao trường huấn luyện lực lượng vũ trang.

4.4. Khu đặc thù và các khu chức năng ngoài cấp xã

Các khu vực đặc thù như: Nghĩa trang Sala hiện hữu và mở rộng, nghĩa trang xã tập trung dự kiến, trường Đại học Y Dược, khu Logistic thực hiện theo phương án quy hoạch được phê duyệt.

Quy hoạch dự án Cảng cạn thuộc ranh giới hành chính 2 xã Tân Hiệp và xã Bà Cạn, vị trí nút giao đường ĐT.770B và đường Phước Bình - Bà Cạn.

4.5. Khu vực cấm, hạn chế xây dựng

Các khu vực cấm xây dựng bao gồm các khu vực: Hành lang cao tốc, hành lang đường sắt, hành lang đường dây điện 500kV, 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		
		Dân số		17000	Dân số		19000
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /ngư ời)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /ngư ời)
1	Đất nông nghiệp	2188,1	69,9		1076,9	34,4	
1.1	Đất trồng lúa	0			0		
1.2	Đất trồng trọt khác	2167,5			1056,3		
1.3	Đất rừng sản xuất	0,0			0,0		
1.4	Đất rừng phòng hộ	0,0			0,0		
1.5	Đất rừng đặc dụng	0,0			0,0		
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	8,0			8,0		
1.7	Đất nông nghiệp khác	12,6			12,6		
2	Đất xây dựng	799,7	25,6		1785,8	57,1	
2.1	Đất xây dựng dân dụng	408,4		240,2	949,4		499,7
2.1.1	Đất ở nông thôn	106,9			137,0		
2.1.2	Đất ở quy hoạch (phát triển theo dự án)	92,6		118	231,6		196
2.1.3	Đất ở thuộc khu vực phát triển hỗn hợp	1,7			3,5		
2.1.4	Đất công cộng	11,0		6,5	22,1		11,6
2.1.5	Đất cây xanh, TĐTT	8,5		5,0	11,5		6,1
2.1.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	111,5			163,3		
	Đất giao thông QHC	93,8			145,6		
	Các tuyến chính xã, điểm dân cư	12,9			64,7		
	Các tuyến nội đồng, hẻm nhỏ	80,9			80,9		
	Đất xử lý chất thải rắn	0,9			0,9		
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	8,0			8,0		
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	8,8			8,8		
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	76,1			380,4		
2.2	Đất xây dựng khác	391,3			836,5		
2.2.1	Đất công nghiệp, tiểu thủ công	253,2			633,1		

	nghiệp					
2.2.2	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	5,1			5,1	
2.2.3	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất (thủy lợi)	1,7			1,7	
2.2.4	Đất quốc phòng an ninh	29,8			29,8	
2.2.5	Đất nghĩa trang ngoài cấp xã	63,5			90,7	
2.2.6	Đất xây dựng các chức năng khác	38,1			76,1	
3	Đất khác	140,7	4,5		265,8	8,5
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	15,7			15,7	
3.3	Đất cây xanh cách ly, cây xanh ven suối	35,7			71,5	
3.4	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu	0,0			0,0	
3.5	Đất giao thông đối ngoại	89,3			178,6	
3.6	Đất chưa sử dụng	0,0			0,0	
TỔNG		3128,5	100		3128,5	100

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

7.1. San nền

Cao độ nền thiết kế $H_{sn} \geq 2,50m$. 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 Tây sang Đông (từ đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu xuống suối hiện hữu) và từ Đông sang Tây (từ ranh phía Đông hướng xuống suối hiện hữu)

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 công tròn B.T.C.T từ D600mm đến D1000mm, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền thoát ra hai hướng chính phía Đông và phía Tây xã. Toàn bộ xã chia ra làm 2 lưu vực chính: phía Đông suối 1 và phía Tây suối 1.

+ Lưu vực số 1 (phía Tây suối 1): hệ thống thoát nước xây mới kết hợp với hiện hữu chảy xuống suối 1 theo đường ĐH Tân Hiệp và các tuyến song song với ĐH Tân Hiệp.

+ Lưu vực số 2: hệ thống thoát nước xây mới thoát xuống suối hiện hữu suối 1,2 và 3.

7.3. Quy hoạch giao thông

7.3.1. Hệ thống đường cao tốc, đường sắt

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

7.3.2. Đường tỉnh 770B.

Là tuyến đường tỉnh dự kiến chạy ngang phía Bắc xã Tân Hiệp, đoạn qua địa bàn xã dài khoảng 9km. Lộ giới quy hoạch khoảng 60m.

7.3.3. Hệ thống đường huyện

Đường huyện Tân Hiệp: Điểm đầu từ Quốc lộ 51, điểm cuối giao ĐT.770B dự kiến. Đoạn cuối tuyến hiện hữu (Từ xường bột mỳ đến ranh xã Bà Cạn) vẫn quản lý theo lộ giới quy hoạch cũ. Lộ giới toàn tuyến 32m.

Đường huyện Phước Bình: Là đường phía Nam xã, điểm đầu từ Quốc lộ 51, điểm cuối ranh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đoạn qua địa bàn xã dài khoảng 2,4km. Lộ giới quy hoạch 32m.

Đường chuyên dùng Phước Bình: Điểm đầu cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, điểm cuối kết nối đường vành đai 4. Lộ giới quy hoạch 60m.

Đường Phước Bình - Bình An: Là đường liên 05 xã bắt đầu từ bắt đầu từ đường ĐT.769 chạy xuống phía Nam đến đường ranh tỉnh. Đoạn qua xã chiều dài khoảng 5km. Lộ giới quy hoạch 45m.

Đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bà Cạn bắt đầu từ đường Phước Bình - Bình An chạy xuống phía Nam đến đường ranh tỉnh. Đoạn qua địa bàn xã dài khoảng 3,2km. Lộ giới 32m.

Đường Phước Bình - Bà Cạn điểm đầu từ đường Phước Bình - Bình An chạy xuống phía Nam đến đường Phước Bình. Đoạn qua địa bàn xã dài khoảng 1,2km. Lộ giới 32m.

Đ. số 1 Tân Hiệp (đoạn 1) hay tên gọi khác là đường Phan Văn Long, theo Nghị quyết số 04/2021/NQ-HĐND ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai chuyển cấp một đoạn đường số 1 xã Tân Hiệp thành đường huyện dự kiến với lộ giới 45m. Điểm đầu đường Phước Bình - Bình An, điểm cuối ranh khu Logistic Tân Hiệp.

Đường D2 (đoạn 1) đường vào kho Logistic: Là đường kết nối từ đường Tân Hiệp vào khu Logistic Tân Hiệp, chiều dài 127m, lộ giới 32m.

7.3.4. Hệ thống đường nội bộ

a. Đường chính khu vực

Phương án quy hoạch đường khu vực với 2 lộ giới như sau: đường rộng 17m, đường rộng 15m, 14m.

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

+ Đường rộng 15m, 14m là các tuyến đường trong các điểm dân cư hoặc hiện hữu mở rộng.

b. 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

Tổng nhu cầu dùng nước là 38.600 m³/ngày

Nguồn nước và giải pháp cấp nước: nguồn nước cấp cho xã sẽ được lấy từ hệ thống cấp nước của khu vực, thông qua ống truyền tải trên đường Tân Hiệp.

7.5. Quy hoạch cấp điện

Nguồn cấp: Theo định hướng quy hoạch vùng huyện Long Thành, huyện được cấp điện từ trạm 500kV Long Thành và trạm 220kV An Phước.

Theo quy hoạch điện lực trên địa bàn xã khu vực phía đông có tuyến điện 500kV dự kiến đi qua, tuyến điện 110kV kết nối từ mạng lưới điện dọc Quốc lộ 51 dẫn vào KCN Bà Cạn - Tân Hiệp và bố trí trạm 110kV nằm trên đường liên 04 xã.

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 3 và số dân ngoài các điểm là 19.000 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 chính 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 cấp nước.

+ Lưu lượng nước thải: khoảng 26.700 m³/ngày.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải dự kiến áp dụng cho xã Tân Hiệp là hệ thống thoát nước chung (thoát mưa chung với thoát nước thải).

+ Nước thải sinh hoạt phải được xử lý qua bể tự hoại ba ngăn trước khi chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Nước thải của các khu công nghiệp tập trung sẽ xử lý tập trung bằng trạm

xử lý nước thải riêng đạt giới hạn A của TCVN 40-2011/BTNMT, sau đó mới xả ra môi trường.

7.7.2. Thu gom chất thải rắn:

a. CTR sinh hoạt:

Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày. khối lượng CTR sinh hoạt 2030 dự kiến: 17,10 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, thu gom bằng các xe chuyên dụng đưa về điểm trung chuyển rác của xã quy hoạch tại ấp 2 và sau đó đưa đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của huyện.

b. CTR công nghiệp:

Tiêu chuẩn ctr công nghiệp: 0,3 tấn/ha/80% diện tích. khối lượng ctr công nghiệp 2030 dự kiến: 320.94 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. Trong giai đoạn này khuyến khích sử dụng nghĩa trang huyện thuộc xã Bình An và nghĩa trang tư nhân thuộc xã Tân Hiệp.

Giai đoạn dài hạn: Dành một phần quỹ đất nghĩa trang mở rộng tại ấp 1 để xây dựng nghĩa trang tập trung của xã.

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 Tân Hiệp, 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 Tân Hiệp, 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 Tân Hiệp 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 Tân Hiệp, 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