

Số: 8945/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 30 tháng 9 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bàu Cạn,  
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 705/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 Bàu Cạn, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;*

*Căn cứ Biên bản số 15/BB-HĐTĐ ngày 03 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 Bàu Cạn, giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 5905/QĐ-UBND ngày 29 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 Bàu Cạn, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;*

Căn cứ Thông báo số 1686/TB-UBND ngày 22 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 đối với xã Bàu Cạn và Cẩm Đường.

Theo đề nghị của Trường phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 342/TTr-P.QLĐT ngày 25 tháng 8 năm 2022.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Bàu Cạn, 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 Bàu Cạn (tỷ 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 Bàu Cạn với tổng diện tích 4.435,1 ha, ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp dự án sân bay Long Thành (xã Bình Sơn), xã Cẩm Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Phía Đông: Giáp xã Phước Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Phía Nam: Giáp xã Tân Hiệp, xã Phước Bình.

+ Phía Tây: Giáp xã Long Phước, dự án sân bay Long Thành (xã Bình Sơn).

#### **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**

##### **Tính chất:**

- Là xã tiếp giáp khu vực phía Nam sân bay Long Thành, định hướng nằm trong khu đô thị sân bay, có nhiều cơ hội phát triển kinh tế, xã hội.

- Cơ cấu kinh tế của xã Bàu Cạn là: Nông nghiệp - Thương mại - Dịch vụ - Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng.

- Là địa bàn cung cấp lao động cho tiểu vùng phía Tây để phát triển công nghiệp, nông nghiệp theo hướng đẩy mạnh cơ giới hóa, hiện đại hóa để tăng nhanh năng suất lao động. Chủ yếu là công nghiệp chế biến và phát triển ngành nghề nông thôn.

- Bước đầu phát triển dịch vụ vận tải, trở thành trung tâm dịch vụ Logistic.

#### **Mục tiêu:**

- 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.

#### **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 Bàu Cạn đến năm 2030.

### **2.2. Động lực phát triển kinh tế chủ đạo:**

- Tiềm năng, động lực phát triển kinh tế chủ đạo là: công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, các dự án khu công nghiệp và cụm công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp trong tương lai, bên cạnh các dự án cảng, giao thông trọng điểm tại khu vực và lân cận sẽ thu hút đầu tư phát triển kinh tế đa ngành. Tương lai các khu công nghiệp thu hút nguồn lực lao động trẻ dồi dào.
- Bên cạnh đó thương mại – dịch vụ cũng dần tăng tỷ trọng trong cơ cấu kinh tế; kinh tế thuần nông, nông lâm kết hợp; chăn nuôi; quy mô sản xuất, sản phẩm chủ đạo, khả năng thị trường, định hướng giải quyết đầu ra đều được quan tâm. Khí hậu, điều kiện đất đai thuận lợi cho nhiều loại cây trồng sinh trưởng phát triển tốt, đặc biệt là các cây trồng nhiệt đới có giá trị kinh tế cao.

### **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 14.822 người, tỷ lệ tăng dân số 2,3%. (Theo Cục thống kê Đồng Nai cung cấp năm 2019)
- Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 18.500 - 19.500 người.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Khoảng 22.000 - 22.500 người.

### 3.2. Dự báo quy mô đất xây dựng:

- Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 800 - 1000 ha.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Trên 1000 ha.

### 3.3. Chỉ tiêu về sử dụng đất

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| + Đất ở                   | : $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$ ; (200 - 500m <sup>2</sup> / 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 lit/người/ngày.             |
| + Cấp nước công nghiệp       | : 35m <sup>3</sup> /ha                 |
| + Thoát nước bản sinh hoạt   | : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.          |
| + Thoát nước bản công nghiệp | : 80% lượng cấp nước                   |
| + Cấp điện sinh hoạt         | : $\geq 660\text{W}$ / hộ/ngày/đêm.    |
| + Cấp điện công nghiệp       | : 250kW/ha                             |

## 4. Phân khu chức năng

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

### 4.1. Các khu trung tâm xã

- Xã có 01 khu dân cư trung tâm xã hiện hữu thuộc ấp 6, quy mô 9.69 ha.
- Giai đoạn 2020-2030 quy hoạch mới khu Trung tâm hành chính xã quy mô khoảng 8,4 ha tại vị trí tiếp giáp chùa Thanh Trì gần trục đường Bà Cạn, dự án KCN Bà Cạn - Tân Hiệp, bao gồm trụ sở các công trình hành chính và các công trình công cộng, văn hóa, thể dục thể thao phục vụ toàn xã.

### 4.2. Điểm dân cư:

Bao gồm 07 điểm dân cư, trong đó 6 điểm dân cư tập trung và 1 điểm dân cư phân tán dọc tuyến.



### 4.3. Khu dân cư

Bao gồm 05 khu dân cư phát triển dự án.

### 4.4. Khu sản xuất:

Theo tính chất đã xác định xã Bàu Cạn là xã phát triển cân bằng về công nghiệp, nông- lâm nghiệp và dịch vụ- du lịch. Do đó trong giai đoạn 2020 - 2030 kinh tế chủ đạo là kinh tế công nghiệp (xã công nghiệp). Hiện nay đã có định hướng phát triển khu, cụm công nghiệp trên địa bàn xã, cũng như định hướng đón đầu các làn sóng đầu tư phát triển công nghiệp trong và ngoài nước.

### 4.5. Khu vực có khả năng phát triển:

Khu vực phía Bắc điểm dân cư trung tâm xã, phía Nam đường điện 220 Kv và dự án công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp, được định hướng phát triển các chức năng quy hoạch như: Đất phát triển hỗn hợp, các dự án khu dân cư, tái định cư ...

### 4.6. Khu vực hạn chế, cấm xây dựng:

Khu vực cấm xây dựng bao gồm: hành lang đường điện 500Kv, 220Kv

Khu vực hạn chế xây dựng bao gồm: bao quanh khu xử lý rác trong vòng bán kính 500m, khu vực gần nghĩa trang, trong hành lang bảo vệ sông rạch.

## 5. Định hướng tổ chức không gian xã:

### 5.1. Định hướng tổ chức trung tâm xã:

Để đáp ứng yêu cầu phát triển của xã Bàu Cạn trong tương lai, giai đoạn 2020 - 2030 trụ sở các công trình hành chính và các công trình công cộng, văn hóa, thể dục thể thao được bố trí tại khu hành chính mới của xã (vị trí tiếp giáp chùa Thanh Trì, dự án công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp) thuộc ấp 4 gần trục đường Bàu Cạn.

Diện tích quy hoạch khoảng: 8,4 ha

Trung tâm xã xây dựng mới phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực theo tiêu chuẩn mới,... Đầu tư xây dựng xung tầm là trung tâm mới hiện đại.

### 5.2. Định hướng tổ chức hệ thống các điểm, khu dân cư tập trung

Xã Bàu Cạn dự kiến có 07 điểm dân cư được phân chia như sau:

**5.2.1. Điểm dân cư số 01** (điểm dân cư hiện hữu, mở rộng): tại ấp 2, ấp 4 và một phần ấp 1, ấp 5, ấp 6 chạy dọc theo tuyến đường Bàu Cạn với quy mô diện tích khoảng 340 ha. Đây là điểm dân cư trung tâm xã, phát triển dựa trên hiện trạng dân cư dọc hai bên trục đường Bàu Cạn, khuyến khích phát triển mở rộng. Trong tương lai khi hình thành các dự án công nghiệp và sân bay Long Thành, điểm dân cư số 1 sẽ phát triển mạnh với hình thức thương mại, dịch vụ hỗ trợ công nghiệp.

**5.2.2. Điểm dân cư số 02** (điểm dân cư hiện hữu, hạn chế mở rộng): Tại ấp 3, nằm trên trục đường huyện Phước Bình - Bình An với quy mô diện tích khoảng 33 ha. Đây là điểm dân cư phát triển dựa trên hiện trạng, hạn chế mở rộng do cạnh điểm dân cư là dự án công nghiệp, khuyến khích phát triển thương mại – dịch vụ hỗ trợ cho công nghiệp.

**5.2.3. Điểm dân cư số 03** (điểm dân cư hiện hữu phát triển mới): Tại ấp 3, nằm giáp ranh với sân bay Long Thành, trước đây là điểm dân cư thuộc xã Suối Trầu với quy mô diện tích khoảng 28 ha. Đây là điểm dân cư hiện hữu, cải tạo, hạn chế mở rộng do phía Tây tiếp giáp sân bay Long Thành, phía Đông bị hạn chế phát triển bởi Suối Trầu và dự án công nghiệp. Với điểm dân cư số 3 hạn chế phát triển nhà ở cao tầng,

**5.2.4. Điểm dân cư số 04** (điểm dân cư hiện hữu dọc tuyến): Tại ấp 7, ấp Suối Cà trên đường Bà Cạn với diện tích khoảng 75 ha. Là điểm dân cư hiện hữu phát triển dọc tuyến, hạn chế phát triển mở rộng

**5.2.5. Điểm dân cư số 05** (điểm dân cư hiện hữu, phát triển mở rộng): Tại ấp 7, ấp Suối Cà trên đường Bà Cạn, với diện tích quy hoạch khoảng 125 ha. Là điểm dân cư hiện hữu mật độ thấp, có một phần dân cư hiện hữu, những khu vực thừa dân cư sinh sống sẽ được quy hoạch mới để phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

**5.2.6. Điểm dân cư số 06** (điểm dân cư hiện hữu, phát triển dọc tuyến): Thuộc ấp 8, trên trục đường Ngã Ba Cây Cây - Đồi 26, với diện tích quy hoạch khoảng 55 ha. Là điểm dân cư hiện hữu, ở nhà vườn mật độ thấp, gần Hồ Cầu Mới có tiềm năng phát triển du lịch nên khuyến khích phát triển nhà ở kết hợp du lịch.

**5.2.7. Điểm dân cư số 07** (điểm dân cư hiện hữu): Thuộc ấp Suối Cà, ấp 7, ấp 8 với diện tích khoảng 16 ha. Là điểm dân cư hiện hữu, phân tán dọc theo các trục đường hiện hữu.

Xã Bà Cạn dự kiến có 05 khu dân cư phát triển theo dự án:

**5.2.8. Khu dân cư phát triển dự án số 1:** Khu vực phát triển dân cư theo dự án thuộc phía Bắc đường Bà Cạn, tiếp giáp ranh khu công nghiệp Bà Cạn – Tân Hiệp. Phía Bắc được giới hạn bởi tuyến đường điện 220 Kv hiện hữu, phía Nam là dân cư hiện hữu với diện tích quy hoạch khoảng 95 ha. Định hướng khu vực phát triển các dự án nhà ở, các dịch vụ, thương mại phục vụ dân cư và công nghiệp.

**5.2.9. Khu dân cư phát triển dự án số 2:** Khu vực phát triển dân cư theo dự án thuộc phía Nam đường Bà Cạn, giáp ranh khu công nghiệp Bà Cạn - Tân Hiệp với diện tích quy hoạch khoảng 40ha. Định hướng khu vực phát triển các dự án nhà ở, các dịch vụ, thương mại phục vụ dân cư và công nghiệp.

**5.2.10. Khu dân cư phát triển dự án số 3:** Khu vực phát triển dân cư theo dự án trên đường Phước Bình - Bà Cạn, giáp ranh khu công nghiệp Bà Cạn - Tân Hiệp với diện tích quy hoạch khoảng 50ha. Định hướng khu vực phát triển các dự án nhà ở, các dịch vụ, thương mại phục vụ dân cư và công nghiệp.

**5.2.11. Khu dân cư phát triển dự án số 4:** Khu vực phát triển dân cư theo dự án trên đường Cây Cây - Suối Le. với diện tích quy hoạch khoảng 17ha. Định hướng khu vực phát triển các dự án nhà ở, phát triển dân cư mật độ cao.

**5.2.12. Khu dân cư phát triển dự án số 4:** Khu vực phát triển dân cư theo dự án trên đường ĐT.770B. với diện tích quy hoạch khoảng 7ha. Định hướng khu

vực phát triển các dự án nhà ở, phát triển dân cư mật độ cao.

### **5.3 Định hướng phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp, thương mại - dịch vụ và khu phát triển hỗn hợp.**

#### **5.3.1. Khu, cụm công nghiệp**

Dự án công nghiệp Bàu Cạn - Tân Hiệp với diện tích khoảng 1.333 ha

Khu vực phía Bắc của đường Bàu Cạn: diện tích khoảng: 1.240 ha

Khu vực phía Nam của đường Bàu Cạn; diện tích khoảng: 93 ha

Khu công nghiệp Phước Bình 02: phần diện tích trên địa bàn xã khoảng 19ha

#### **5.3.3. Thương mại - dịch vụ**

Khuyến khích phát triển thương mại - dịch vụ dọc tuyến đường huyện Bàu Cạn với các hình thức kinh doanh phục vụ nhu cầu mua sắm của người dân và công nghiệp trong tương lai.

### **5.4. Định hướng tổ chức hệ thống cây xanh - không gian mở**

Hệ thống cây xanh - không gian mở bao gồm các công viên tập trung khu ở. Trong công viên bố trí cây xanh vườn hoa, mặt nước, khu vui chơi giải trí, các công trình sân bãi tập luyện TDTT...

Cây xanh: hiện tại khu vực nghĩa trang thuộc ấp 1 gần khu dân cư không đảm bảo môi trường, trong thời gian tới định hướng ngừng việc chôn lấp ở khu vực này và dần chuyển đổi thành đất cây xanh.

## **6. Quy hoạch sử dụng đất**

Đất ở nông thôn là khu vực phát triển dựa trên đất ở hiện hữu và phát triển lấp đầy

Đất ở quy hoạch (phát triển theo dự án) là khu vực phát triển theo các dự án đã có chủ trương đầu tư và các khu vực tiềm năng phát triển theo hình thức dự án khu dân cư được đầu tư hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Khu vực đất ở nông thôn phân tán rải rác trong các khu vực sản xuất hoặc dọc một số tuyến đường dẫn vào các khu sản xuất hiện khó khăn tiếp cận và xa các khu vực tiện ích xã hội điểm dân cư thì hạn chế chuyển 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 <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
				19500			22500
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>3261,3</b>	<b>73,5</b>		<b>2804,9</b>	<b>63,2</b>	
1.1	Đất trồng lúa	0,0			0,0		
1.2	Đất trồng trọt khác	2910,3			2453,9		
1.3	Đất rừng sản xuất	238,0			238,0		
1.4	Đất rừng phòng hộ	0			0		
1.5	Đất rừng đặc dụng	0			0		
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	34,8			34,8		
1.7	Đất nông nghiệp khác	78,2			78,2		
<b>2</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>965,1</b>	<b>21,8</b>		<b>1352,4</b>	<b>30,5</b>	
2.1	Đất dân dụng	854,9		438,4	1042,2		463,2
2.1.1	Đất ở nông thôn	130,0			152,0		
2.1.2	Đất ở quy hoạch (phát triển theo dự án)	110,0		123,1	130,0		125,3
2.1.3	Đất công cộng	10,7		5,5	22,9		10,2
2.1.4	Đất cây xanh, TĐTT	3,9		2,0	11,6		5,2



2.1.5	Đất hạ tầng kỹ thuật	195,1		100,1	206,1	91,6
	<i>Các tuyến chính xã, chính điểm dân cư (giao thông QHC)</i>	20,0		10,3	30,5	13,6
	<i>Các tuyến nội đồng, hẻm nhỏ</i>	65,0			65,0	
	<i>Đất xử lý chất thải rắn</i>	104,4			104,4	
	<i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i>	4,7			4,7	
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	1,0			1,5	
2.1.6	Đất dân dụng (ngoại trừ đất ở) thuộc khu dân cư quy hoạch và khu vực phát triển hỗn hợp	210,0			313,5	
2.2	Đất xây dựng khác	110,2			310,2	
2.2.1	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	100,0			300,0	
2.2.2	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	7,6			7,6	
2.2.3	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	0,0			0,0	
2.2.4	Đất quốc phòng an ninh	0			0	
2.2.5	Đất xây dựng các chức năng khác	2,6			2,6	
3	<b>Đất khác</b>	<b>208,7</b>	<b>4,7</b>		<b>277,7</b>	<b>6,3</b>
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối & mặt nước chuyên dùng	45,2			45,2	
3.2	Đất công trình thủy lợi	89,9			89,9	
3.3	Đất cây xanh ven suối	4,6			4,6	

3.4	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu	0,0		0,0	
3.5	Đất giao thông đối ngoại	69,0		138,0	
3.6	Đất chưa sử dụng	0		0	
<b>TỔNG</b>		<b>4435,1</b>		<b>4435,1</b>	

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

### 7.1. San nền

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 Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, khu vực phía Bắc đường ĐH Bàu Cạn, đường ngã ba Cây Cây - Đồi 26 hướng dốc xuống các suối hiện hữu, Suối Quýt, phía Nam đường ĐH Bàu Cạn, đường ngã ba Cây Cây-Đồi 26 hướng dốc hồ Cầu Mới và xã Tân Hiệp.

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 chi 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 qui hoạch san nền thoát ra hai hướng chính phía Bắc và phía Nam xã. Toàn bộ xã chia ra làm 2 lưu vực chính: phía Bắc đường ĐH Bàu Cạn, ĐH ngã ba Cây Cây - Suối Le.

Lưu vực số 1 (phía Bắc đường ĐH Bàu Cạn, đường ngã ba Cây Cây - Suối Le): hệ thống thoát nước xây mới kết hợp với hiện hữu chảy xuống các suối thoát sang phía Đông xuống hồ Cầu Mới.

Lưu vực số 2 (phía Nam đường ĐH Bàu Cạn, đường ngã ba Cây Cây - Suối Le): hệ thống thoát nước xây mới thoát xuống suối hiện hữu chảy vào hồ Cầu Mới.

### 7.3. Quy hoạch giao thông

#### 7.3.1. Hệ thống đường tỉnh

ĐT.770B: Là tuyến đường tỉnh dự kiến của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai để xuất. Điểm đầu từ đường Vành đai 04, điểm cuối Quốc lộ 51. Lộ giới 60m.

#### 7.3.2. Hệ thống đường huyện

Đường huyện Phước Bình - Bình An: là đường liên 04 xã bắt đầu từ Cẩm Đường chạy xuống phía Nam đến đường liên tỉnh phía Nam xã, lộ giới 45m.

Đường huyện Bàu Cạn (Đoạn 1): Từ ranh xã Long Phước đến đường Tân

Hiệp - Bà Cạn, dài khoảng 5,1Km, Lộ giới 32m

Đường Bà Cạn (Đoạn 2): Từ đường Tân Hiệp - Bà Cạn đến giáp ranh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đoạn qua xã có chiều dài khoảng 8km, Lộ giới 32m.

Đường Phước Bình - Tân Hiệp - Bà Cạn: Điểm đầu từ đường huyện Phước Bình - Bình An, điểm cuối giáp ranh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, lộ giới 32m. Đoạn qua xã có chiều dài khoảng 4,3 km.

Đường Phước Bình - Bà Cạn: Điểm đầu từ đường huyện Phước Bình - Bình An, điểm cuối giao với đường Phước Bình, lộ giới 32m. Đoạn qua xã có chiều dài khoảng 5,8km.

Đường Ngã ba Cây Cày - Suối Le: Điểm đầu từ đường huyện Bà Cạn, điểm cuối giáp ranh Bà Rịa - Vũng Tàu, lộ giới 32m. Đoạn qua xã có chiều dài khoảng 7,5 km.

Đường số 1: Đoạn qua xã có chiều dài khoảng 0,4km. Từ đường DH.Phước Bình - Bà Cạn đi huyện Cẩm Mỹ, lộ giới 45m.

Đường số 2: Đoạn qua xã có chiều dài khoảng 0,38 km. Điểm đầu từ đường huyện Phước Bình - Bà Cạn, điểm cuối giáp ranh Bà Rịa - Vũng Tàu, lộ giới 32m.

#### **7.3.4. Hệ thống đường nội xã**

Đường khu vực: Là đường số 3, đường trục khu dân cư số 3. Có lộ giới 20m.

Đường khu vực: lộ giới 17m.

Đường khu ờ: lộ giới 15m.

#### **7.4. Quy hoạch cấp nước**

Tiêu chuẩn:

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

Tổng nhu cầu dùng nước là 41.500 m<sup>3</sup>/ngày

Nguồn nước và giải pháp cấp nước: nguồn nước cấp cho xã sẽ được lấy từ hệ thống cấp nước Hồ Cầu Mới, thông qua ống chuyên tải trên đường Bà Cạn.

Mạng lưới:

Đầu nối từ tuyến ống cấp nước truyền tải theo quy hoạch vùng trên trục đường Bà Cạn.

Đầu tư, xây dựng mới các tuyến ống phân phối để cấp nước cho các diêm dân cư và khu công nghiệp với đường kính từ d200 đến d100.

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.

Tổng chiều dài các tuyến ống xây dựng mới là: 22.000m với d200 l=800m, d150 l=19.600m, d100 l = 1.600m

#### **7.5. Quy hoạch cấp điện**

Chỉ tiêu:

Chỉ tiêu cấp điện: GD 2025: 400 kW/người/năm, 2030:

1.000kWh/người/năm

Tổng dung lượng 2025: 708 tr.KWh/năm: đến 2030: 716 tr.KWh/năm

Quy hoạch:

Nguồn cấp: Nguồn cấp điện cho địa bàn xã Bà Cạn được lấy từ tuyến trung thế 479 Nhơn Trạch thuộc trạm trung gian Gò Dầu qua địa bàn xã .

Đầu tư mới 4 TBA sinh hoạt trên địa bàn xã.

Lắp đặt mới 3km đường dây trung thế phục vụ điện sinh hoạt.

Xây dựng mới đường dây trung thế vào khu chăn nuôi tập trung.

Đầu tư 1 TBA phục vụ vùng chăn nuôi tập trung.

Xây dựng lưới điện hạ thế dọc các trục giao thông để thuận tiện cho việc cấp điện đến các phụ tải.

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**

Phần đầu đến năm 2025 đầu tư xây dựng hệ thống trạm thông tin, hệ thống thông tin kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác nhằm đảm bảo đầy đủ nhu cầu về điện thoại, internet... cho toàn bộ phụ tải trên địa bàn xã.

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

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: 27.400 m<sup>3</sup>/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, bàu 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.

Thu gom chất thải rắn:

Công trình sinh hoạt



Tiêu chuẩn ctr sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngày. Khối lượng ctr sinh hoạt 2030 dự kiến: 19,80 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 khu xử lý chất thải rắn Bàu Cạn.

#### Công trình công nghiệp

Tiêu chuẩn ctr công nghiệp: 0,3 tấn/ha/80% diện tích. khối lượng ctr công nghiệp 2030 dự kiến: 309.60 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.

#### 7.8. 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 của huyện.

#### 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 Bàu Cạn, 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 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 Bàu Cạn, 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**

