

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tam 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 995/QĐ-UBND ngày 23 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 Tam An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; Điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định 5506/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2022;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân xã Tam An về việc thông qua Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tam An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Biên bản số 14/BB-HĐTĐ ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành, biên bản kết luận của hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành thông qua Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tam An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Tờ trình số 182/TTr-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân xã Tam An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 389/TTr-P.QLĐT ngày 27 tháng 9 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Quy mô, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Xã Tam An là một xã nằm về phía Tây Bắc của trung tâm huyện Long Thành, có phạm vi ranh giới bao gồm 05 ấp. Tổng diện tích đất tự nhiên toàn xã 2.584,66 ha, chiếm 5,89% diện tích đất toàn huyện.

Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch có giới hạn cụ thể như sau:

- + Phía Bắc : Giáp Thành phố Biên Hòa;
- + Phía Đông : Giáp xã An Phước;
- + Phía Nam : Giáp huyện Nhơn Trạch;
- + Phía Tây : Giáp Thành phố Hồ Chí Minh qua sông Đồng Nai.

1.2. Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 2.584,66 ha.

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000

1.4. Thời hạn và phân kỳ lập quy hoạch:

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

2. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và tính chất, chức năng, kinh tế chủ đạo của xã:

2.1. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của quy hoạch vùng huyện Long Thành, quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội huyện Long Thành. Khai thác và phát huy các tiềm năng, lợi thế nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển mới, hội nhập với sự phát triển của vùng và khu vực, thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế.

- 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.

- 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.

- Đời sống vật chất và tinh thần của cư dân nông thôn được nâng cao nhanh và bền vững.

- Nông thôn phát triển theo quy hoạch, có hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ và đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng, các dự án đầu tư xây dựng và công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch. Đề xuất danh mục các chương trình đầu tư và dự án chiến lược theo từng giai đoạn.

- 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.

2.2. Tính chất, chức năng và kinh tế chủ đạo của xã:

- Hiện nay, các hoạt động thương mại - dịch vụ trên địa bàn xã rất đa dạng phát triển nhiều loại hình buôn bán như cửa hàng bách hóa, vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ như sửa chữa, ăn uống,... Bên cạnh đó còn có một vài điểm kinh doanh (nhà hàng, khu vui chơi giải trí,...). Hàng năm giá trị sản xuất ngành dịch vụ năm sau đều cao hơn năm trước, đóng góp vào trong cơ cấu kinh tế của xã từng bước phát triển.

- Trên địa bàn xã có khu công nghiệp Long Thành, thu hút lao động về địa phương góp phần cho phát triển kinh tế xã.

- Xã Tam An có vị trí thuận lợi để phát triển kinh tế toàn diện theo hướng công nghiệp - dịch vụ.

3. Dự báo sơ bộ quy mô dân số, lao động, lựa chọn các chỉ tiêu về kinh tế - kỹ thuật áp dụng:

3.1. Dự báo quy mô dân số:

- Năm 2025: Khoảng 25.000 - 26.000 người.

- Năm 2030: Khoảng 29.000 - 30.000 người.

3.2. Dự báo quy mô dân số trong độ tuổi lao động:

- Năm 2025: Khoảng 18.000 - 18.500 người chiếm khoảng 70% dân số.

- Năm 2030: Khoảng 19.500 - 20.000 người chiếm khoảng 65% dân số.

3.3. Lựa chọn các chỉ tiêu về kinh tế - 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:

- Chỉ tiêu về sử dụng đất:

+ Đất ở : $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.

+ 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 : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Về cấp nước tiêu chuẩn : $\geq 100 \text{ lít/người/ngày}$.

+ Về thoát nước bản tiêu chuẩn : 100% lượng nước cấp.

+ Về cấp điện tiêu chuẩn : $\geq 300 \text{ W/người/ngày.đêm}$ (đối với khu vực đô thị).

: $\geq 200 \text{ W/người/ngày.đêm}$ (đối với khu vực nông thôn).

+ Chỉ tiêu vệ sinh môi trường : 0,8 kg rác/người/ngày/đêm (đối với khu vực nông thôn); 0,9kg rác/người/ngày/đêm (đối với khu dân cư đô thị).

4. Phân khu chức năng:

4.1. Hệ thống trung tâm xã:

Xã có 01 khu dân cư trung tâm xã thuộc ấp 4, quy mô khoảng 35,4 ha (Điểm dân cư Tam An 1).

4.2. Hệ thống thôn, bản, các khu dân cư tập trung:

- Điểm dân cư số 1 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp 1. Quy mô 77,7 ha.
- Điểm dân cư tam An 1 (khu dân cư trung tâm xã) thuộc ấp 4. Quy mô 35,4 ha.
- Điểm dân cư tam An 2 (hiện hữu mở rộng) thuộc ấp 5. Quy mô 64,3 ha.
- Điểm dân cư tam An 3 (hiện hữu mở rộng) thuộc ấp 4. Quy mô 33,4 ha.
- Điểm dân cư số 4 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp 2, ấp 3. Quy mô 67,7 ha.

4.3. Khu sản xuất:

Khu công nghiệp Tam An, Cụm công nghiệp Tam An nằm tại vị trí phía Bắc và Đông Bắc của xã, tiếp giáp các trục đường chính Đường tỉnh 771 và đường số 2.

4.4. Các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển:

- Các khu vực có khả năng phát triển: Khu vực trục đường Hương lộ 21, đường tránh Hương lộ 21, khu trung tâm xã và khu vực phát triển các dự án phía Tây của xã.

- Các khu vực hạn chế phát triển: Khu vực mang lại hiệu quả kinh tế cao.

4.5. Khu vực cấm xây dựng:

Khu vực hành lan bảo vệ kênh rạch, hành lang an toàn lưới điện.

4.6. Khu đặc thù:

Khu công nghiệp, khu cụm công nghiệp Tam An.

4.7. Các công trình đầu mối, kết nối hạ tầng:

Các công trình đầu mối kết nối hạ tầng được thực hiện theo các tuyến đường giao thông liên xã, liên huyện,...

5. Định hướng tổ chức không gian xã:

5.1. Vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản:

* Công trình trụ sở, cơ quan:

- Trụ sở UBND xã:

+ Vị trí: Nằm trong khu trung tâm hành chính mới, thuộc điểm dân cư Tam An 1.

+ Quy mô: quy hoạch mới, quy mô diện tích 8.091,9 m², tầng cao từ 01 đến 03 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: kiến trúc mang tính điển hình, tạo sự khang trang thể hiện được tính trang nghiêm, mỹ quan, dân tộc, hiện đại, phù hợp với cảnh quan, môi trường và điều kiện tự nhiên, khí hậu theo vùng lãnh thổ; đảm bảo an ninh, bảo mật khi vận hành.

* Công trình y tế:

- Trạm y tế Điểm dân cư Tam An 1:

+ Vị trí: Nằm tại trung tâm Điểm dân cư Tam An 1, thuộc ấp 4.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích 2.849,3 m².

+ Định hướng kiến trúc: Phù hợp với yêu cầu sử dụng, không chông chéo hoạt động của các công tác khám - chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe ban đầu và phòng chống bệnh dịch cho cộng đồng. Hình thức kiến trúc của trạm y tế mang đường nét hiện đại thể hiện tính đặc thù công trình; chú ý tới các yếu tố kiến trúc truyền thống, phù hợp với cảnh quan và quy hoạch chung.

- Trạm y tế xã:

+ Vị trí: Nằm trên trục đường Hương lộ 21, thuộc ấp 5.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, phù hợp quy hoạch, diện tích 759,2 m².

+ Định hướng kiến trúc: Kế thừa theo kiến trúc hiện hữu, để bộ mặt kiến trúc luôn được khang trang cần được bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa kịp thời nếu có hư hỏng xuống cấp.

- Đất y tế thuộc quy hoạch dự án:

+ Vị trí: Nằm tại các khu quy hoạch mới thuộc dự án phía Tây của xã.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích 85.265,8 m².

+ Định hướng kiến trúc: Phù hợp với yêu cầu sử dụng, không chông chéo hoạt động của các công tác khám - chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe ban đầu và phòng chống bệnh dịch cho cộng đồng. Hình thức kiến trúc của trạm y tế mang đường nét hiện đại thể hiện tính đặc thù công trình; chú ý tới các yếu tố kiến trúc truyền thống, phù hợp với cảnh quan và quy hoạch chung.

*** Công trình giáo dục và đào tạo:**

- Trường mầm non Điểm dân cư Tam An 1:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư Tam An 1, thuộc ấp 4.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích 6.194,1 m², đáp ứng nhu cầu dân cư tại khu vực ấp 4.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc thấp tầng, màu sắc vui tươi để trang trí mặt tiền.

- Trường mẫu giáo Tam An:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư Tam An 2, thuộc ấp 5.

+ Quy mô: Hiện hữu đáp ứng được nhu cầu dạy và học, diện tích 1.726,3 m².

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc thấp tầng, màu sắc vui tươi để trang trí mặt tiền. Kế thừa theo kiến trúc hiện hữu, để bộ mặt kiến trúc luôn được khang trang cần được bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa kịp thời nếu có hư hỏng xuống cấp.

- Trường tiểu học Điểm dân cư Tam An 1:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư Tam An 1, thuộc ấp 4.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích 10.234,6 m², đáp ứng nhu cầu dân cư tại khu vực ấp 4.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc thấp tầng, màu sắc vui tươi để trang trí mặt tiền.

- Trường tiểu học Tam An:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư Tam An 3, thuộc ấp 4.

+ Quy mô: Hiện hữu phù hợp quy hoạch được duyệt, quy mô diện tích hiện hữu 6.729,8 m², định hướng mở rộng tăng quy mô diện tích lên 11.785,8 m².

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc thấp tầng, màu sắc vui tươi để trang trí mặt

tiền. Kế thừa theo kiến trúc hiện hữu, để bộ mặt kiến trúc luôn được khang trang cần được bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa kịp thời nếu có hư hỏng xuống cấp.

- Trường trung học cơ sở Tam An:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư Tam An 1, thuộc ấp 4.

+ Quy mô: Hiện hữu phù hợp quy hoạch được duyệt, quy mô diện tích 13.711,1 m².

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc không lớn hơn 04 tầng, theo kiến trúc truyền thống, mái ngói. Kế thừa theo kiến trúc hiện hữu, để bộ mặt kiến trúc luôn được khang trang cần được bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa kịp thời nếu có hư hỏng xuống cấp.

- Trường trung học phổ thông:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư số 4, thuộc ấp 3.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, quy mô diện tích 9.900,0 m².

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc không lớn hơn 04 tầng, theo kiến trúc truyền thống, mái ngói.

- Đất giáo dục thuộc quy hoạch dự án:

+ Vị trí: Nằm tại các khu quy hoạch mới thuộc dự án phía Tây của xã.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích 369.838 m².

+ Định hướng kiến trúc: Hình thức kiến trúc phù hợp với từng cấp học, mang đường nét hiện đại thể hiện tính đặc thù công trình; chú ý tới các yếu tố kiến trúc truyền thống, phù hợp với cảnh quan và quy hoạch chung. Giải pháp thiết kế kiến trúc và thiết kế nội thất cần đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục và tuân theo các tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

*** Công trình văn hóa, sinh hoạt cộng đồng:**

- Trung tâm văn hóa xã:

+ Vị trí: Nằm trên trục đường Hương lộ 21, thuộc ấp 5.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, quy mô diện tích 5.002 m², tầng cao 01. Định hướng xây dựng Trung tâm văn hóa xã tại điểm dân cư Tam An 1 (khu vực trung tâm hành chính mới), quy mô diện tích 2.602,5 m², tầng cao từ 01 đến 03 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: Đối với công trình hiện hữu kế thừa theo kiến trúc hiện hữu, để bộ mặt kiến trúc luôn được khang trang cần được bảo dưỡng định kỳ, sửa chữa kịp thời nếu có hư hỏng xuống cấp. Đối với công trình xây dựng mới các không gian chức năng cần có tính thích ứng và tính linh hoạt cao về mặt sử dụng, hình thức kiến trúc mang đường nét hiện đại thể hiện tính đặc thù công trình; chú ý tới các yếu tố kiến trúc truyền thống, phù hợp với cảnh quan và quy hoạch chung.

- Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng các ấp:

Hiện các ấp đã có nhà văn hóa ấp. Trong đó, nhà văn hóa ấp 1, ấp 2 được điều chỉnh mở rộng; nhà văn hóa ấp 3, ấp 5 được đề xuất vị trí mới.

*** Nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng ấp 1:**

+ Vị trí: Nằm trong điểm dân cư số 1.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khuôn viên khoảng 500m², tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc cần mang đậm nét văn hóa, sử dụng nhiều

hoa văn trang trí, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao.

*** Nhà văn hóa sinh hoạt công đồng ấp 2:**

+ Vị trí: Nằm trong điểm dân cư số 1.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khuôn viên khoảng 551,5m², tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc cần mang đậm nét văn hóa, sử dụng nhiều hoa văn trang trí, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao.

*** Nhà văn hóa sinh hoạt công đồng ấp 3:**

+ Vị trí: Nằm trong khu quy hoạch mới.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích khuôn viên khoảng 1.345,6m², tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc cần mang đậm nét văn hóa, sử dụng nhiều hoa văn trang trí, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao.

*** Nhà văn hóa sinh hoạt công đồng ấp 4:**

+ Vị trí: Nằm trong điểm dân cư Tam An 3.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khuôn viên khoảng 1.862,3m², tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc cần mang đậm nét văn hóa, sử dụng nhiều hoa văn trang trí, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao.

*** Nhà văn hóa sinh hoạt công đồng ấp 5:**

+ Vị trí: Nằm trong điểm dân cư Tam An 2.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, diện tích khuôn viên khoảng 511m², tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Định hướng kiến trúc: Kiến trúc cần mang đậm nét văn hóa, sử dụng nhiều hoa văn trang trí, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao.

*** Công trình thương mại dịch vụ, chợ:**

- Chợ và phố chợ:

+ Vị trí: Nằm tại điểm dân cư Tam An 2, thuộc ấp 5.

+ Quy mô: Quy hoạch mới, quy mô diện tích 21.729,2 m².

+ Định hướng kiến trúc: Hình thức kiến trúc chợ cần mang nét văn hóa truyền thống, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao, phù hợp với cảnh quan và quy hoạch chung.

*** Công trình bưu điện:**

+ Vị trí: Giai đoạn đến 2030 đất xây dựng bưu điện sẽ được đầu tư vào các quỹ đất dự trữ phát triển công cộng.

+ Quy mô: Đạt chuẩn theo quy định.

+ Định hướng kiến trúc: Hình thức kiến trúc mang nét hiện đại, ưu tiên thiết kế mang tính thẩm mỹ cao, phù hợp với cảnh quan và quy hoạch chung.

5.2. Chỉ tiêu, hình thức kiến trúc cho từng loại đất ở khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản cũ:

Xác định các chỉ tiêu:

- Mật độ xây dựng trung bình:

+ Công trình công cộng : 30-40 %.

+ Nhà ở

- Nhà liên kế : 70-90%.
- Nhà vườn : 40-60%.

* **Định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương:**

- Nhà ở xây dựng theo hình thức nhà vườn, thấp tầng (≤ 03 tầng), diện tích đất lớn, mật độ xây dựng tối đa 60%;
- Nhà ở theo hình thức liền kề, tầng cao ≤ 06 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%.

5.3. Tổ chức các khu vực sản xuất, dịch vụ và các khu vực đặc thù khác:

***Khu công nghiệp:**

Khu công nghiệp Tam An: Quy mô diện tích khoảng 366,00ha. Hiện lấp đầy khoảng 95%, tiếp tục kêu gọi đầu tư.

*** Cụm công nghiệp:**

Cụm công nghiệp Tam An: Quy mô diện tích khoảng 47,01 ha. Hiện chưa được đầu tư xây dựng, tiếp tục kêu gọi đầu tư.

*** Khu Nghiên cứu:**

Khu nghiên cứu nằm tại khu vực Phía Tây của xã, thuộc Khu phức hợp công nghiệp đô thị - dịch vụ Long Thành.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 2.584,66 ha, chiếm 5,89% diện tích tự nhiên toàn huyện. Trong đó:

6.1. Đất nông nghiệp:

Diện tích 0 ha, chiếm 0% diện tích tự nhiên của xã.

6.2. Đất phi nông nghiệp(gồm đất xây dựng và đất khác):

Có diện tích 2.584,66 ha; chiếm 100% diện tích tự nhiên.

Trong đó:

a. Đất xây dựng:

- **Đất ở:** Diện tích 630,15ha, chiếm 24,4% diện tích đất phi nông nghiệp. Trong đó, đất ở quy hoạch mới 415,45 ha; Đất ở hiện trạng 214,70 ha.

- **Đất công cộng:** Diện tích 112,67 ha, chiếm 4,4% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất xây dựng trụ sở cơ quan: Diện tích 0,81 ha.

+ Đất xây dựng cơ sở văn hóa: Diện tích 0,74 ha.

+ Đất xây dựng cơ sở y tế: Diện tích 8,89 ha.

+ Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: Diện tích 42,34 ha.

+ Đất công cộng khác: Diện tích 59,89 ha.

- **Đất cây xanh, thể dục thể thao:** Diện tích 298,57 ha, chiếm 11,55% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, công viên: Diện tích 59,10 ha.

+ Đất cây xanh cách ly: Diện tích 239,47 ha.

- **Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền:** Diện tích 1,62 ha, chiếm 0,1% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất cơ sở tôn giáo: Diện tích 0,70 ha.

+ Đất cơ sở tín ngưỡng: Diện tích 0,92 ha.

- **Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề:** Diện tích 413,01 ha, chiếm 16,0% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất khu công nghiệp: Diện tích 366,0 ha.

+ Đất cụm công nghiệp: Diện tích 47,01 ha.

- **Đất xây dựng các chức năng khác:** Diện tích 322,49 ha, chiếm 12,5% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 139,56 ha.

+ Đất phát triển hỗn hợp: Diện tích 181,73 ha.

+ Đất trạm xăng: Diện tích 1,20 ha.

- **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Diện tích 434,44 ha, chiếm 16,8% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất giao thông: Diện tích 434,44 ha.

- **Đất quốc phòng, an ninh:** Diện tích 0,50 ha, chiếm 0,02% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất phân đội phòng cháy chữa cháy: Diện tích 0,50 ha.

b. Đất khác:

- **Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng:** Diện tích 371,21ha, chiếm 14,36% diện tích đất phi nông nghiệp.

- **Đất chưa sử dụng:** Không có.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	Quy hoạch 2030		
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
I	ĐẤT XÂY DỰNG	1.973,98		
1	Đất ở	630,15	24,4	170,3
	Đất ở quy hoạch mới	415,45		112,3
	Đất ở hiện trạng	214,70		58,0
2	Đất công cộng	112,67	4,4	30,45
	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,81		0,22
	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,74		0,20
	Đất xây dựng cơ sở y tế	8,89		2,40
	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	42,34		11,44
	Đất xây dựng công cộng khác	59,89		16,19
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	59,10	2,3	16,0
4	Đất tôn giáo, danh lam, thắng cảnh, di tích, đình đền	1,62	0,1	
	Đất cơ sở tôn giáo	0,70		
	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,92		



STT	LOẠI ĐẤT	Quy hoạch 2030		
		DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	413,01	16,0	
	Đất công nghiệp	366,00		
	Đất cụm công nghiệp	47,01		
6	Đất xây dựng các chức năng khác	322,49	12,5	
	Đất thương mại dịch vụ	139,56		
	Đất phát triển hỗn hợp	181,73		
	Đất trạm xăng	1,20		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	434,44	16,8	
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (gồm đất giao thông)	434,44		117,4
8	Đất quốc phòng, an ninh	0,50	0,02	
	Phân đội phòng cháy chữa cháy	0,50		
II	ĐẤT KHÁC	610,68	23,6	
	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	371,21		
	Đất cây xanh cách ly	239,47		
	TỔNG	2.584,66	100,0	

7. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, công trình đầu mối trong phạm vi xã:

7.1. Quy hoạch giao thông

* Hệ thống đường Cao tốc, Quốc lộ:

- Đường Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây: Chiều dài tuyến qua địa bàn xã Tam An khoảng 3,6km. Tuyến được quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cao tốc loại A, vận tốc thiết kế 120km/h, quy mô từ 6-8 làn xe, lộ giới 120m.

* Hệ thống đường Tỉnh:

- Đường tỉnh ĐT.771 (Biên Hòa - Long Thành - Nhơn Trạch): Quy hoạch tuyến theo tiêu chuẩn đường đô thị, mặt cắt ngang như sau:

+ Đoạn từ ranh phía Bắc KCN Long Thành đi Biên Hòa: lộ giới 70m.

+ Đoạn trong KCN Long Thành: lộ giới 50m.

+ Đoạn từ ranh phía Nam KCN Long Thành đi Nhơn Trạch: lộ giới 100m.

- Đường ĐT.771B (Hương lộ 2): quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị:

+ Đoạn từ Biên Hòa đến đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây: lộ giới 60m.

+ Đoạn từ đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây đi làng đại học Nhơn Trạch: lộ giới 35m.

- Đường tỉnh 777 (Chất thải rắn) mở mới: quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 46m.

* Hệ thống đường đô thị trên địa bàn xã:

- Đường N7 (Trần Phú): lộ giới 62m.

- **Đường số 2:** lộ giới 50m. (Tên đường được cập nhật theo Quy hoạch Thị trấn Long Thành)

- **Đường Hương lộ 21:** lộ giới 32m

- **Đường An Phước - Tam An:** lộ giới 32m

- **Đường số 4:** lộ giới 32m. (Tên đường được cập nhật theo Quy hoạch Thị trấn Long Thành)

- **Đường Vũ Hồng Phê:** lộ giới 32m.

- **Đường tránh Hương lộ 21:** lộ giới 22.5m

- **Đường QH1:** lộ giới 22.5m.

- **Đường QH2:** lộ giới 15m.

- **Đường QH3:** lộ giới 17m.

- **Đường QH4:** lộ giới 15m.

- **Đường song hành phía Bắc đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây:** lộ giới 37m.

- **Đường song hành phía Nam đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây:** lộ giới 16,5m.

- **Đường trong khu dân cư (ngõ, hẻm ...):** Để đảm bảo lưu thông thuận tiện cũng như việc bố trí hạ tầng kỹ thuật thì các tuyến đường này cần phải bảo đảm một khoảng rộng nhất định, quy định như sau:

+ Đối với các tuyến hẻm có bề rộng ≥ 8 m, giữ nguyên hiện trạng.

+ Đối với các tuyến hẻm có bề rộng < 8 m sẽ được quy hoạch mở rộng thành 8m.

*** Hệ thống đường sắt:**

- Trên địa bàn xã An Phước có tuyến đường sắt Sài Gòn – Nha Trang chạy qua với chiều dài khoảng 3,6km. Tuyến được quy hoạch theo đường sắt đôi, khổ 1435 mm.

*** Công trình Cầu:**

- Các công trình cầu trên địa bàn xã được xây mới có kết cấu bê tông cốt thép hoặc bê tông dự ứng lực.

- Tất cả các cầu xây mới trên địa bàn xã Tam An được xây dựng với tải trọng tối thiểu 0,5HL93.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

*** San nền:**

Cao độ xây dựng khống chế tối thiểu cho từng công trình phụ thuộc vào từng vị trí song phải đảm bảo không ngập úng, hài hòa với các công trình hiện có và không ảnh hưởng tới các trình lân cận. (Cao độ khống chế xây dựng phải cao hơn mực nước tính toán tối thiểu = 0,5m).

Đối với các khu trung tâm, các cụm công nghiệp, khu nhà ở với mật độ cao mực nước tính toán là mực nước cao nhất với chu kỳ 100 năm ($P = 1\%$).

Đối với các khu nhà ở với mật độ thấp, khu cây xanh mực nước tính toán là mực nước cao nhất với chu kỳ 10 – 20 năm ($P = 5 - 10\%$).

Tính toán theo mực nước sông Đồng Nai: Cao độ san nền tối thiểu +2,45m.

*** Thoát nước mưa:**



Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

Đối với các khu dân cư tập trung: xây dựng hoàn thiện hệ thống mương cống dọc theo các tuyến đường nội bộ thu gom nước mưa trong các khu dân cư tập trung thoát ra kênh rạch. Hướng thoát nước chính của xã là hướng Đông - Tây ra sông Đồng Nai.

Đối với các vùng nông nghiệp, vùng trồng rừng hệ thống thoát nước mặt chủ yếu tận dụng địa hình tự nhiên.

Bảo vệ, cải tạo thường xuyên các tuyến mương, cống thoát nước; nạo vét định kỳ và xây dựng kè bờ, đê các đoạn ven suối, hồ trong khu vực, xây tường chắn tại các khu vực có nguy cơ sạt lở.

Toàn xã được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực I: Phía bắc Rạch Bà chèo, nước mưa lưu vực này thoát ra rạch Bà Chèo.

+ Lưu vực II: nằm giữa rạch Bà Chèo và rạch ông Sắt, nước mưa lưu vực này thoát ra rạch hai rạch nói trên rồi thoát ra sông Đồng Nai.

+ Lưu vực III: phía Nam rạch ông Đầu, nước mưa lưu vực này thoát ra rạch ông Đầu.

7.3. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp cho xã được lấy từ Nhà máy nước Thiện Tân qua tuyến ống chuyển tải D500 Tăng áp Thiện Tân – Long Thành dọc theo tuyến Quốc Lộ 51.

- Nhu cầu cấp nước: 3.700 m³/ngày đêm.

- Giải pháp quy hoạch cấp nước:

+ Đối với các điểm dân cư tập trung: Xây dựng hoàn thiện mạng lưới ống nhánh đảm bảo cấp đủ nước sinh hoạt cho tất cả các hộ dân trong địa bàn

+ Đối với các vùng dân cư rải rác, triển khai chương trình nước sạch nông thôn, lắp đặt các hệ thống lọc nước hộ gia đình.

7.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện: điện từ nguồn điện lưới Quốc gia trạm trung gian Tam An T2-110/22kV-63MVA. Đường dây 110kV, 220kV tuyến Phú Mỹ - Long Bình cắt ngang đường vào KCN Tam An cấp điện cho trạm biến áp trung gian Tam An. Vị trí đầu nối tuyến Long Thành – Phú Mỹ (mạch 2) AC-240/39-610A-24,770km-102trụ (từ trạm Long Thành đến trạm 220kV Phú Mỹ 1), và đầu nối tại trụ đỡ dừng dẫn nguồn vào trạm biến áp 110/22kV Tam An trong khu công nghiệp Tam An, xã Tam An huyện Long Thành, Đồng Nai.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho các điểm dân cư đến năm 2030: 7.452 kW.

- Giải pháp quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp điện các tuyến trung thế 22kV được cải tạo, nâng cấp, mở rộng cho phụ tải mới.

+ Trạm biến áp 110/22kV Tam An là nguồn cấp cho các tuyến hiện hữu 22kV 474 An Định và dự kiến xây dựng các tuyến trung thế mới.

+ Hệ thống chiếu sáng công cộng: định hướng 2025 tập trung xây dựng hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống giao thông.

7.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:

a/ Thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải: 3.300 m³/ngày đêm.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

* Thoát nước thải cho các khu dân cư:

+ Đối với các điểm dân cư tập trung: Xây dựng hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải cho tất cả các điểm dân cư tập trung. Nước thải phân tiêu của các hộ dân, trường học sau khi xử lý bằng hệ thống tự hoại ba ngăn cho chảy vào cống chung dẫn về trạm xử lý.

+ Đối với các cụm dân cư sống phân tán: Khuyến khích các hộ gia đình áp dụng giải pháp thoát nước thải có xử lý tự thấm (quy mô hộ gia đình).

+ Phải thường xuyên nạo vét các trục tiêu chính, các sông suối chảy qua các khu dân cư để thoát nước được dễ dàng.

* Thoát nước thải các khu, cụm công nghiệp: Các cụm công nghiệp phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng cho từng dự án.

* Tổng hợp các giải pháp ưu tiên thực hiện:

+ Đề đảm bảo công tác bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu trong vùng quy hoạch, kiến nghị ưu tiên thực hiện các giải pháp sau đây:

+ Trong giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch, các dự án thuộc quy hoạch đều phải lập báo cáo ĐTM chi tiết để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó đặc biệt chú ý đến các dự án lớn như các cụm công nghiệp, dự án du lịch sinh thái, các dự án cơ sở hạ tầng chính (giao thông; khu xử lý rác, cấp thoát nước).

Về các giải pháp kỹ thuật để ứng phó với tình hình biến đổi khí hậu:

+ Trên cơ sở kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của tỉnh đã được phê duyệt, xây dựng kế hoạch hành động ứng phó với biến đổi khí hậu của ngành, địa phương.

+ Thực hiện tốt phương án quy hoạch, bảo tồn nghiêm ngặt các khu sinh thái, giúp tăng khả năng thoát nước, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

+ Có các biện pháp chắn bị kỹ thuật, tạo hành lang cây xanh cách ly đối với các vùng trũng, ven sông.

b/ Giải pháp xử lý chất thải rắn

Tổng lượng rác thải của toàn xã đến năm 2030 khoảng 24 tấn/ngày

Giải pháp xử lý chất thải rắn như sau: Theo Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025, toàn bộ chất thải rắn phát sinh trên địa bàn huyện Long Thành được thu gom và xử lý tại Khu xử lý rác tập trung tại xã Bàu Cạn, huyện Long Thành. Tuy nhiên, do Khu xử lý rác tập trung tại xã Bàu Cạn xử lý chưa đạt chuẩn nên tạm thời chất thải rắn phát sinh trên địa bàn huyện Long Thành chuyển về Khu xử lý rác tập trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất. Trong tương lai khi các cơ quan chức năng xem xét triển khai điểm xử lý rác tập trung tại huyện Long Thành để tránh vận chuyển xa, tránh thất thoát tài sản, phương tiện của nhà nước, thì chất thải rắn phát sinh trên địa bàn xã sẽ được vận chuyển về khu vực đó để xử lý theo quy định.

c/ Nghĩa trang

Định hướng đến năm 2030 toàn bộ diện tích nghĩa trang hiện hữu sẽ được chuyển đổi thành đất cây xanh thể dục thể thao.



Hiện nay, huyện Long Thành đã có một số dự án nghĩa trang đang triển khai như: Nghĩa trang Sala Garden tại xã Tân Hiệp (quy mô diện tích 50ha); Công viên nghĩa trang Vĩnh Hằng Long Thành tại xã Long Đức (quy mô diện tích 79ha); Công viên nghĩa trang Hoa viên Bình An tại xã Bình An (quy mô diện tích 100ha)...

Do đó, giải pháp mai táng cho xã Tam An: trong các giai đoạn tiếp theo sau khi đã đóng cửa các nghĩa trang hiện hữu để cải tạo xây dựng công viên cây xanh theo định hướng quy hoạch, giải pháp mai táng cho xã Tam An sẽ đưa về các nghĩa trang đang triển khai nêu trên.

8. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn:

STT	CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN		QUY MÔ	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN	
				Đến 2025	Đến 2030
I	HẠ TẦNG XÃ HỘI		DIỆN TÍCH (M²)		
1	UBND xã	xây mới	8.091,9		x
2	Trường tiểu học Tam An, ấp 4	mở rộng	5.056,0	x	
3	Trường tiểu học Diêm dân cư Tam An 1, ấp 4	xây mới	10.234,6	x	
4	Trường mẫu giáo Tam An, ấp 5	nâng cấp, cải tạo	1.726,3	x	
5	Trạm y tế, ấp 4	xây mới	2.849,3	x	
6	Trung tâm văn hóa xã	xây mới	2.602,5		x
7	Nhà văn hóa ấp 3	xây mới	1.345,6	x	
8	Nhà văn hóa ấp 5	xây mới	511,0	x	
9	Sân vận động xã và khu thể thao các ấp 1,2,3,4,5		26.207,4	x	
II	HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
	GIAO THÔNG		CHIỀU DÀI (M)		
1	Đường Vũ Hồng Phô	xây mới	347	x	
2	Đường Hương lộ 21	xây mới	6.088	x	
3	Đường số 4	xây mới	337	x	
4	Đường số 2	xây mới	987	x	
5	Đường tránh Hương lộ 21	xây mới	5.986	x	
6	Đường An Phước - Tam An	xây mới	862	x	
7	Đường QH1	xây mới	719	x	
8	Đường QH2	xây mới	901	x	
9	Đường QH3	xây mới	319	x	
10	Đường QH4	xây mới	928	x	

STT	CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN	QUY MÔ	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN		
			Đến 2025	Đến 2030	
11	Đường song hành phía Nam với đường cao tốc TpHCM - LT - DG	xây mới	3.595	x	
12	Đường song hành phía Bắc với đường cao tốc TpHCM - LT - DG	xây mới	3.595	x	

9. 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 Tam An, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 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 Tam An, 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 Tam 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 Tam 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).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH




Lê Văn Tiếp