



**BỘ XÂY DỰNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TVXD TỔNG HỢP – NAGECCO**  
29 Bis, Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP.HCM  
Tel: 028.38291 551 – 38244403, Fax: 028.39140 057

## **NHIỆM VỤ**

# **QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ TÂN HIỆP, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025 VÀ DÀI HẠN ĐẾN NĂM 2030 Tỷ lệ 1/10.000**

**TP. Hồ Chí Minh 10/2019**

**NHIỆM VỤ**

**QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG  
XÃ TÂN HIỆP, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025 VÀ DÀI HẠN ĐẾN NĂM 2030**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ  
HUYỆN LONG THÀNH**

**CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN HIỆP**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP NVQH:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**TL. TGD CÔNG TY CP TVXD TỔNG HỢP  
TRUNG TÂM QH và PT ĐT  
Giám đốc**

**Thái Thạch Lâm**

---

## MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU .....	1
1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT .....	1
2. CÁC YẾU TỐ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA XÃ.....	2
2.1. Mục tiêu lập quy hoạch.....	2
2.2. Nhiệm vụ của đồ án.....	2
2.3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch.....	2
3. QUY MÔ, PHẠM VI VÀ RANH GIỚI, THỜI HẠN LẬP QUY HOẠCH.....	3
3.1. Quy mô, phạm vi.....	3
3.2. Ranh giới lập quy hoạch.....	3
3.3. Thời hạn lập quy hoạch.....	3
4. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH .....	4
4.1. Căn cứ pháp lý .....	4
4.2. Cơ sở số liệu, tài liệu và bản đồ .....	4
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA XÃ.....	5
1. HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....	5
2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT .....	5
3. HIỆN TRẠNG KINH TẾ, XÃ HỘI .....	5
4. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ NHÀ Ở .....	5
5. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	5
6. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG .....	6
7. HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....	6
8. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NÔNG THÔN MỚI.....	6
CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU .....	7
1. CÁC YẾU TỐ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA XÃ.....	7
1.1. Kinh tế xã hội.....	7
1.2. Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn.....	7
1.3. Các dự án hạ tầng cấp Vùng, cấp Quốc gia đi qua địa bàn .....	7
2. DỰ BÁO SƠ BỘ QUY MÔ DÂN SỐ .....	8
3. DỰ BÁO SƠ BỘ QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG TOÀN XÃ.....	8
3.1. Quy mô nhu cầu đất xây dựng .....	8
3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:.....	9
CHƯƠNG IV: CÁC NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU NGHIÊN CỨU .....	10
1. YÊU CẦU ĐÁNH GIÁ VÀ RÀ SOÁT CÁC YẾU TỐ HIỆN TRẠNG .....	10

2. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN TỔNG THỂ XÃ .....	10
3. YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG HTKT .....	11
CHƯƠNG V: THÀNH PHẦN HỒ SƠ THỰC HIỆN .....	12
1. HỒ SƠ SẢN PHẨM NHIỆM VỤ QUY HOẠCH: .....	12
2. HỒ SƠ SẢN PHẨM PHẦN QUY HOẠCH: .....	12
2.1. Thành phần và nội dung hồ sơ: .....	12
2.2. Số lượng hồ sơ.....	13
CHƯƠNG VI: KINH PHÍ, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....	14
1. DỰ TOÁN KINH PHÍ .....	14
2. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN .....	14
2.1. Thời gian lập nhiệm vụ và quy hoạch: .....	14
2.2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến quy hoạch: .....	14
3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	15

## CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

### 1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

Huyện Long Thành nắm giữ vị trí chiến lược trong đầu tư phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai; được quy hoạch và đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia có quy mô lớn như: đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh-Long Thành- Dầu Giây; đường cao tốc, đường sắt Biên Hòa-Vũng Tàu; tuyến đường sắt Thủ Thiêm – Long Thành, đường cao tốc Bến Lức- Long Thành; tuyến vành đai của thành phố Hồ Chí Minh; có các cảng vận chuyển hàng hóa mang tính chiến lược dọc theo sông Đồng Nai và sông Thị Vải và đặc biệt là dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, đã và đang thu hút rất nhiều các nhà đầu tư trong và ngoài nước với hàng loạt nhu cầu đầu tư phát triển đô thị, công nghiệp và dịch vụ... Với định hướng phát triển vùng tỉnh Đồng Nai, Long Thành là một trung tâm thương mại, tài chính cấp vùng, trung tâm dịch vụ Logistics cấp quốc gia, nằm trong vùng công nghiệp trung tâm của vùng tỉnh Đồng Nai.

Trong mối quan hệ vùng huyện Long Thành, xã Tân Hiệp được xác định thuộc vùng 5, đô thị công nghiệp hỗn hợp phía Nam, là trung tâm dịch vụ logistic cấp vùng. Là đầu mối trung chuyển giao thông của cảng hàng không, cảng biển, nút giao cao tốc kết nối các đô thị của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Đây được xem là nơi có nhiều điều kiện để phát triển tiềm năng kinh tế.

Giai đoạn vừa qua, với những tác động tích cực từ các chương trình dự án lớn đã dần thay đổi bộ mặt nông thôn của xã Tân Hiệp. Hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đã dần hoàn thiện góp phần cải thiện đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần cho người dân toàn xã. Tuy nhiên, tình hình thực hiện theo đồ quy hoạch nông thôn mới còn tồn tại nhiều vấn đề bất cập trong quy hoạch cần phải rà soát cập nhật, điều chỉnh chi tiết lẫn tổng thể. Ngoài ra những biến động trong giai đoạn vừa qua: Quy hoạch sân bay Quốc tế Long Thành khiến giá trị bất động sản và nhu cầu mua bán đất đai tăng lên, tuyến đường Vành đai 4 (cấp vùng) có sự thay đổi về hướng tuyến, các đề xuất mở đường mới, tác động từ sự phát triển của các xã lân cận,... sẽ tạo ra những thay đổi lớn trên địa bàn Xã dẫn đến cần phải lập đồ án Quy hoạch chung xây dựng Xã Tân Hiệp.

Việc lập quy hoạch chung xây dựng xã nhằm cụ thể hóa chủ trương phát triển của địa phương và của vùng, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư và lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn. Đồng thời tạo cơ sở, tiền đề lập cơ chế quản lý cho địa phương. Thực hiện các yêu cầu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện Long Thành theo hướng đô thị hóa nói chung và của xã Tân Hiệp nói riêng.

## **2. CÁC YẾU TỐ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA XÃ**

### **2.1. Mục tiêu lập quy hoạch**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

### **2.2. Nhiệm vụ của đồ án**

- 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.

### **2.3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch**

- 1) 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.
- 2) Là xã thuộc vùng 5, đô thị công nghiệp hỗn hợp phía Nam theo đồ án quy hoạch vùng huyện Long Thành.
- 3) Là xã nằm trong bán kính ảnh hưởng của dự án sân bay quốc tế Long Thành.
- 4) Là khu vực phát triển mạnh trong tương lai với nhiều dự án đang dự kiến triển khai xây dựng.

### 3. QUY MÔ, PHẠM VI VÀ RANH GIỚI, THỜI HẠN LẬP QUY HOẠCH

#### 3.1. Quy mô, phạm vi

- Vị trí xã Tân Hiệp nằm về phía Đông Nam của huyện Long Thành, kết nối trung tâm hành chính huyện Long Thành 15km thông qua Quốc lộ 51 hiện hữu. Xã Tân Hiệp bao gồm 06 ấp và 3 khu vực: ấp 01, ấp 02, ấp 03, ấp 04, ấp 05, ấp 06, khu Quảng Ngãi, khu Dân Tộc và khu Láng Để.

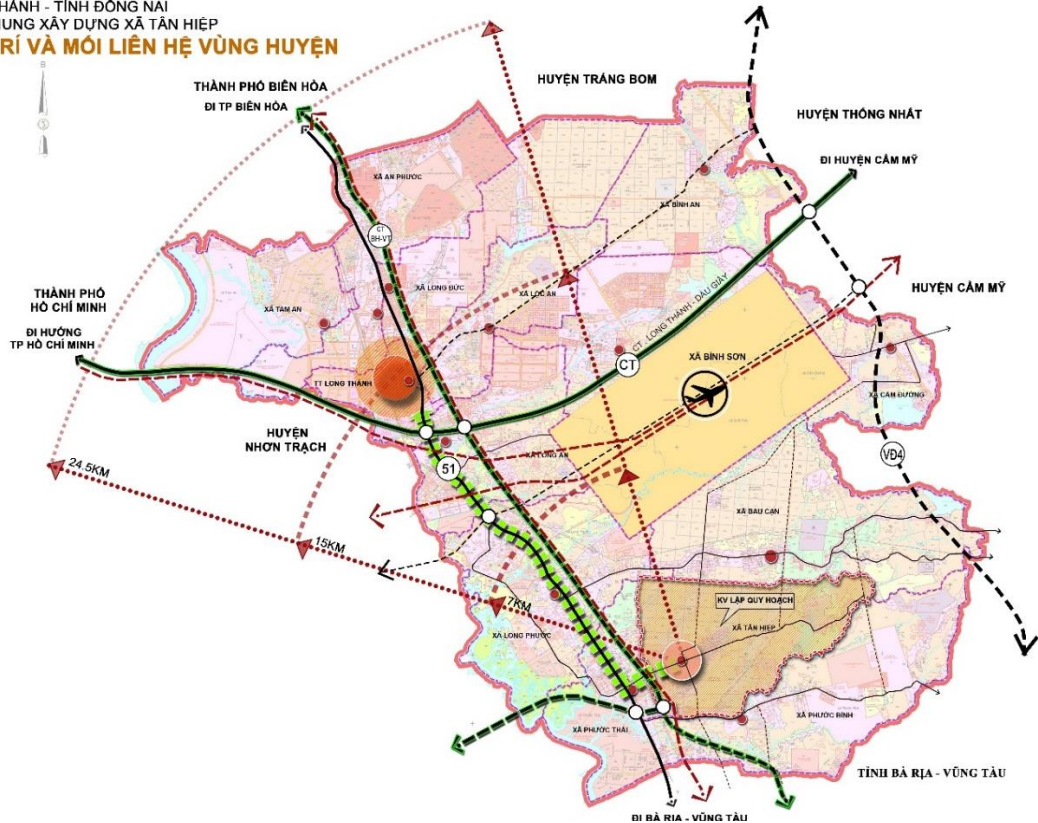
- Quy mô diện tích: Khoảng **3.153,67 ha**.

#### 3.2. Ranh giới lập quy hoạch

Theo Quyết định số 4889/QĐ - UBND ngày 27/09/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hiệp và có giới hạn cụ thể 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.

HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI  
 QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ TÂN HIỆP  
**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG HUYỆN**



Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng huyện Long Thành

#### 3.3. Thời hạn lập quy hoạch

Theo thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn. Thời hạn lập Quy hoạch xã Tân Hiệp đến 2030 gồm 2 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030.

## 4. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

### 4.1. Căn cứ pháp lý

- Luật xây dựng ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- **Nghị quyết số 673/NQ-UBTVQH14 ngày 10/04/2019 về việc thành lập, giải thể, điều chỉnh địa giới hành chính một số đơn vị hành chính cấp xã và thành lập thành phố Long Khánh thuộc tỉnh Đồng Nai;**
- Quyết định số 4889/QĐ - UBND ngày 27/09/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hiệp;
- Quyết định số 4682/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2019, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- **Văn bản số 6122/UBND – KT ngày 16/07/2019 lập quy hoạch chung xây dựng các Xã trên địa bàn huyện Long Thành và điều chỉnh quy hoạch chung xã Bình Sơn.**

### 4.2. Cơ sở số liệu, tài liệu và bản đồ

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới Xã Tân Hiệp, huyện Long Thành;
- Các tài liệu quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan đến khu vực quy hoạch;
- Các dự án, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trên địa bàn quy hoạch;
- Các quy chuẩn, quy phạm có liên quan đến quy hoạch xây dựng;
- Các cơ sở bản đồ:
  - + Bản đồ hành chính huyện Long Thành mới nhất (theo Đề án đã được Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành tại Nghị quyết số 673/NQ – UBTVQH ngày 10 tháng 4 năm 2019 );
  - + Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành (biên tập đối với địa bàn xã Tân Hiệp);
  - + Bản đồ cao độ địa hình tỷ lệ 1/10.000, hệ tọa độ VN 2000.



## **CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA XÃ**

### **1. HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN**

- Khí hậu, thời tiết.
- Đặc điểm địa hình, thủy văn.
- Các nguồn tài nguyên.
- Về biến đổi khí hậu.
- Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên.

### **2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

**Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp bao gồm:**

- Đất trồng lúa.
- Đất trồng trọt khác.
- Đất rừng sản xuất.
- Đất rừng phòng hộ.
- Đất rừng đặc dụng.
- Đất nông nghiệp khác.

**Hiện trạng sử dụng đất xây dựng bao gồm:**

- Đất ở.
- Đất công cộng.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao.
- Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền.
- Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.
- Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng.
- Đất xây dựng các chức năng khác.
- Đất hạ tầng kỹ thuật gồm:
  - + Đất xử lý chất thải rắn.
  - + Đất nghĩa trang nghĩa địa.
  - + Đất hạ tầng kỹ thuật khác.
- Đất hạ tầng phục vụ sản xuất.
- Đất quốc phòng, an ninh.

**Hiện trạng sử dụng đất khác gồm:**

- Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng.
- Đất chưa sử dụng.

### **3. HIỆN TRẠNG KINH TẾ, XÃ HỘI**

- Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, ngành nghề nông thôn.
- Sản xuất thương mại, dịch vụ.
- Sản xuất nông nghiệp...

### **4. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ NHÀ Ở**

Đánh giá về tình trạng nhà gồm kiên cố và bán kiên cố, khu vực phân bố dân cư...

### **5. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

- Hệ thống giao thông.
- Các khu xử lý chất thải rắn.
- Các công trình nghĩa trang, nghĩa địa.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác gồm: cấp điện, cấp nước, thoát nước

## 6. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG

- Môi trường đất;
- Môi trường nước mặt;
- Môi trường nước ngầm;
- Nước thải sinh hoạt.

## 7. HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

## 8. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NÔNG THÔN MỚI

- Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội xã Tân Hiệp có những tồn tại, khó khăn, thách thức cần phải thực hiện quy hoạch chung xây dựng nhằm giải quyết các vấn đề tồn tại, khó khăn, thách thức và phát triển bền vững:

- + Chưa khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế trong liên kết vùng.
- + Hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước sinh hoạt, thoát nước,...) chưa đồng bộ, không đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.
- + Tiềm lực của địa phương chưa được khai thác đầy đủ và khoa học; Sản xuất nông nghiệp có sức cạnh tranh thấp, ứng dụng khoa học kỹ thuật trong sản xuất nông nghiệp còn nhiều hạn chế.
- + Các hồ sơ quy hoạch ngành chưa thực hiện đầy đủ và gắn kết đồng bộ, gây khó khăn cho công tác quản lý của địa phương.
- + Dân số thực trạng năm 2019 không khớp với dự báo dân số của đồ án và có sự chênh lệch lớn.

*Theo đồ án nông thôn mới năm 2013:*

*Dân số năm 2011: khoảng 10.504 người, tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1,6%;*

*Dự báo: đến năm 2015, dân số 14.365 người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%; tỷ lệ tăng dân số khoảng 30,17%.*

*Dự báo: đến năm 2020, dân số 15.977 người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%; tỷ lệ tăng dân số khoảng 10,22%.*

⇒ **Trong khi dân số hiện trạng năm 2019 mới chỉ đạt 13.727 người.**

## CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU

### 1. CÁC YẾU TỐ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA XÃ

#### 1.1. Kinh tế xã hội

Các dự án hạ tầng cấp Vùng, cấp Quốc gia đi qua địa bàn, các khu công nghiệp xung quanh và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn sẽ tạo động lực thúc đẩy kinh tế toàn xã, gia tăng chuyển biến kinh tế đồng thời sẽ thu hút nguồn lực lao động trẻ dồi dào đến Xã làm việc và cư trú.

#### 1.2. Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn

#### DANH MỤC CÁC DỰ ÁN ĐƯA VÀO KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2019 XÃ TÂN HIỆP

STT	TÊN DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (ha)	DÂN SỐ (người)	GHI CHÚ
<b>1</b>	<b>Đất quốc phòng</b>			
	Thao trường huấn luyện cho lực lượng vũ trang	29,7		
<b>2</b>	<b>Đất giao thông</b>			
	Đường Phước Bình			Qua Đường Phước Bình, Phước Thái, Tân Hiệp (17.1ha)
<b>3</b>	<b>Đất chợ</b>			
	Chợ khu thương mại Tân Hiệp	1,0		
<b>4</b>	<b>Đất nông nghiệp khác</b>			
	Trang trại rau sạch của công ty Cp Việt Rau	8,2		
<b>5</b>	<b>Các dự án đầu tư BT (Đấu giá)</b>			
	Khu đất đầu tư BT (khu dân cư Tân Hiệp, dự án đường Phước Bình)	30,0		
<b>6</b>	<b>Danh mục dự án bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2019</b>			
	Trung tâm Logistic Long Thành (khu đất đấu giá)	67,5		

#### 1.3. Các dự án hạ tầng cấp Vùng, cấp Quốc gia đi qua địa bàn

Xã Tân Hiệp theo định hướng quy hoạch vùng Tỉnh Đồng Nai có các dự án cấp vùng, cấp quốc gia ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp bao gồm:

- Kho tàng khu trung chuyển Logistic (khu số 7).
- Tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.
- Tuyến đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu.
- Tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành.

## 2. DỰ BÁO SƠ BỘ QUY MÔ DÂN SỐ

- Dân số năm 2019: khoảng **13.727** người, tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1,13%;
- Dự báo: đến năm **2025**, dao động trong khoảng **16.500 – 17.000** người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%; tỷ lệ tăng dân số khoảng 1,8%.
- Dự báo: đến năm **2030**, dao động trong khoảng **19.000 – 19.500** người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%; tỷ lệ tăng cơ học 2,0%.

**Cơ sở tính toán và dự báo dân số, lao động xã hội** dựa trên tỷ lệ tăng tự nhiên và cơ học, các tác động từ bên ngoài, tình hình phát triển kinh tế xã hội; căn cứ vào các quy hoạch cấp trên gồm quy hoạch vùng huyện Long Thành dẫn đến sự phân bố dân cư tại các khu vực trên địa bàn toàn xã.

Tính toán tỷ lệ tăng lao động, dân số cơ học bám theo cơ sở nhu cầu lao động cho phát triển các ngành Công nghiệp, Thương mại - Dịch vụ, Nông- Lâm- Ngư nghiệp dựa trên các Khu, cụm công nghiệp, các công trình Thương mại - Dịch vụ đã và đang được hình thành trong tương lai.

**Dự báo: từ 2019 đến 2025**, Dự án sân bay Long Thành đi vào hoạt động giai đoạn 1, Khu công nghiệp, cụm Công nghiệp Phước Bình đi vào hoạt động, thu hút lực lượng lao động hỗ trợ các khu công nghiệp, thi công cảng hàng không. Các dự án khu dân cư tại Tân Hiệp đã và đang triển khai cũng đang thu hút lượng lớn người dân nhập cư. Tiềm năng phát triển thương mại dịch vụ hỗ trợ khu vực trung tâm sân bay.

Do đó tỷ lệ gia tăng dân số cơ học tăng nhanh trong giai đoạn này khoảng 1,6 -1,8%, dân số dao động trong khoảng 16.500 – 17.000 người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%. tỷ lệ tăng dân số khoảng 2,8%.

**Từ 2025 đến 2030**, các khu Công nghiệp tiếp tục lấp đầy thêm 15%, Dự án sân bay Long Thành đi vào hoàn thiện, các dự án khu dân cư phía Bắc Tân Hiệp quy mô khoảng 500ha đi vào triển khai. Do đó tỷ lệ gia tăng dân số cơ học giai đoạn này cũng tăng nhanh trong giai đoạn này 1,8 - 2,0%, dân số dao động trong khoảng 19.000 – 19.500 người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1%. tỷ lệ tăng dân số khoảng 3,0%.

STT	Chỉ tiêu theo từng giai đoạn	Dân số hiện trạng 2019	Dân số 2025	Dân số 2030
1	Dân số (Người)	13.727	16.500-17.000	19.000-19.500
2	Tỷ lệ tăng tự nhiên (%)	1,13	1	1
3	Tỷ lệ tăng cơ học (%)	1,64	1,6-1,8	1,8-2,0
4	Tăng chung (%)	2,77	2,8	3,0

( Trích báo cáo chính thức dân số trung bình huyện Long Thành năm 2018 và Thống kê dân số xã Tân Hiệp cung cấp tháng 10/2019)

## 3. DỰ BÁO SƠ BỘ QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG TOÀN XÃ.

### 3.1. Quy mô nhu cầu đất xây dựng

Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 345 – 360 ha.

Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Trên 400 ha.

### 3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

\* Về sử dụng đất:

+ Đất ở	: 130 - 140 m <sup>2</sup> /người.
+ Đất công cộng	: 10 -11 m <sup>2</sup> /người.
+ Đất cây xanh, mặt nước	: 4 - 5 m <sup>2</sup> /người.
+ Đất giao thông, sân bãi	: 56 m <sup>2</sup> /người.
+ Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường	: 0,9 kg rác/người/ngày/đêm.
- Về cấp nước tiêu chuẩn	: 80 - 100 lít/người/ngày .
- Về thoát nước bản tiêu chuẩn	: ≥ 80% lượng nước cấp.
- Về cấp điện tiêu chuẩn	: ≥ 660W/ hộ/ngày/đêm.

## **CHƯƠNG IV: CÁC NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU NGHIÊN CỨU**

### **1. YÊU CẦU ĐÁNH GIÁ VÀ RÀ SOÁT CÁC YẾU TỐ HIỆN TRẠNG**

- Phân tích vị trí địa lý trong mối quan hệ vùng tỉnh, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Phân tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch;
- Phân tích hiện trạng về dân số, lao động, sử dụng đất, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp - thoát nước, môi trường...); đánh giá các quy hoạch và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong phạm vi lập quy hoạch.
- Rà soát tình hình thực hiện Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân Hiệp: Các thuận lợi đã thực hiện, các bất cập.

### **2. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN TỔNG THỂ XÃ**

- Gắn kết định hướng phát triển không gian toàn xã phù hợp với phát triển vùng huyện Long Thành, vùng tỉnh Đồng Nai; gắn kết và hỗ trợ cho các khu vực lân cận bao gồm các xã tiếp giáp như: xã Phước Bình, Bà Cạn, Phước Thái... Khu vực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Gắn kết các dự án ảnh hưởng đến xã như: Đô thị sân bay Long Thành, các dự án hạ tầng cấp vùng, cấp quốc gia và các dự án Khu công nghiệp, khu dịch vụ Logistic và cảng hàng hóa xung quanh.
- Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo các Ấp. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và các Ấp;
- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các Ấp. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương;
- Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung, khu vực phục vụ sản xuất công nghiệp nông nghiệp;
- Định hướng tổ chức các khu chức năng đặc thù khác trên địa bàn xã.
- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng, các khu hiện có phát triển ổn định, các khu cần chỉnh trang cải tạo, các khu chuyển đổi chức năng, các khu quy hoạch xây dựng mới, các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển.
- Xác định các chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.
- Đề xuất khu vực phát triển theo các giai đoạn, xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với nguồn lực.
- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hiệp.
- Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho giai đoạn đầu. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.
- Xác định các chương trình theo từng lĩnh vực, chọn hạng mục, dự án ưu tiên đầu tư phát triển. Xác định các khu vực cần triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu.

### 3. YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG HTKT

Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, hiện đại đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường cụ thể:

**a) Cao độ nền và thoát nước:** Quy hoạch cao độ nền khống chế xây dựng; Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, Các giải pháp chống ngập úng, sạt lở bờ sông; đảm bảo hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên. Đề xuất các giải pháp về nền và thoát nước đảm bảo hạn chế các tác động của lũ, lụt trong khu vực và các tác động bất lợi do biến đổi khí hậu;

**b) Giao thông:** Xác định mạng lưới giao thông đảm bảo kết nối các khu chức năng trong vùng với mạng lưới giao thông quốc gia, đấu nối thuận tiện với mạng lưới giao thông vùng;

**c) Cấp nước:** Xác định nguồn nước; tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước;

**d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:** Xác định nguồn điện; chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình; tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng; đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn, lưới điện, nguồn sáng, các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng;

**e) Hệ thống thông tin liên lạc:** Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.

**f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang:** Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang; dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Xác định: vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

#### ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất, thay đổi khí hậu, chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề về dân cư xã hội, văn hóa...
- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế-xã hội và môi trường đô thị, đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.
- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.
- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

## CHƯƠNG V: THÀNH PHẦN HỒ SƠ THỰC HIỆN

Hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết nội dung về quy hoạch xây dựng; và Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

### 1. HỒ SƠ SẢN PHẨM NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:

#### 1.1. Thành phần và nội dung hồ sơ:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH - 01	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng xã.	QH - 02	Tỷ lệ thích hợp
3	Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch.		
4	Tờ trình, dự thảo: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.		

#### 1.2. Số lượng hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch

- Hồ sơ nhiệm vụ (thuyết minh, bản vẽ A3 thu nhỏ, dự toán kinh phí): 7 bộ.
- Dự thảo tờ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ QHC xây dựng xã.

### 2. HỒ SƠ SẢN PHẨM PHẦN QUY HOẠCH:

#### 2.1. Thành phần và nội dung hồ sơ:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH - 01	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá đất xây dựng	QH - 02	1/10.000
3	Bản đồ định hướng phát triển không gian toàn xã.	QH - 03	1/10.000
4	Bản đồ sử dụng đất.	QH - 04	1/10.000
5	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; hạ tầng phục vụ sản xuất.	QH - 05	1/10.000
6	Thuyết minh tổng hợp		
7	Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung.		
8	Đánh giá môi trường chiến lược (thực hiện theo Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị)		



## 2.2. Số lượng hồ sơ quy hoạch

- Hồ sơ Đề án quy hoạch chung (thuyết minh, bản vẽ A3 thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan): 7 bộ.
- Dự thảo tờ trình thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã.
- Dự thảo quy định về quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch chung.
- Đĩa CD lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

## CHƯƠNG VI: KINH PHÍ, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### 1. DỰ TOÁN KINH PHÍ

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05 tháng 04 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị: **372.170.000** (đ) bao gồm:

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (sau thuế):	<b>35.679.000</b> (đ).
+ Chi phí lập đồ án quy hoạch (sau thuế):	<b>261.122.000</b> (đ).
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	<b>6.487.000</b> (đ).
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	<b>28.429.000</b> (đ).
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	<b>24.630.000</b> (đ).
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư:	<b>4.747.000</b> (đ).
+ Chi phí công bố quy hoạch:	<b>7.833.000</b> (đ).
– Tổng cộng:	<b>372.170.000</b> (đ).

Bằng chữ: ba trăm bảy mươi hai triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn.

Nguồn vốn: vốn ngân sách huyện quản lý theo phân cấp ngân sách.

***Xem dự toán chi tiết đính kèm***

### 2. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

#### 2.1. Thời gian lập nhiệm vụ và quy hoạch:

Theo Mục c, Khoản 2, Điều 10 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai:

\* **Lập nhiệm vụ quy hoạch:** 1 tháng, không kể thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã.

\* **Lập đồ án quy hoạch:** 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng, không kể thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án.

#### 2.2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến quy hoạch:

##### a. Hình thức lấy ý kiến:

Theo Khoản 3, Điều 13 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và quy hoạch chung xây dựng xã được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng của UBND xã, văn phòng ấp.

b. Thời gian lấy ý kiến:

Theo Khoản 1, Điều 14 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch chung xây dựng xã:

- 20 ngày đối với cơ quan.

- 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

**3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- |                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Nguồn kinh phí lập quy hoạch | : Ngân sách huyện.              |
| 2. Chủ đầu tư                   | : UBND xã Tân Hiệp.             |
| 3. Cơ quan thẩm định            | : Phòng Quản lý đô thị;         |
| 4. Cơ quan phê duyệt            | : UBND huyện Long Thành.        |
| 5. Đơn vị lập quy hoạch         | : Thực hiện theo Luật Đấu thầu. |