

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG ĐIỀN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND

Long Điền, ngày tháng năm 2022

### **QUYẾT ĐỊNH**

#### **Phê duyệt Đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030**

*(điều chỉnh tổng thể Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được UBND huyện Long Điền phê duyệt tại Quyết định số 4683/QĐ-UBND ngày 25/10/2012)*

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc 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 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 về hướng dẫn quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 30/06/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đến năm 2035, định hướng đến năm 2040;*

*Căn cứ Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, định hướng đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 1096/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của huyện Long Điền;*

*Căn cứ Quyết định số 4683/QĐ-UBND của UBND huyện Long Điền ngày 25/10/2012 về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;*

*Căn cứ Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 04/6/2021 của UBND huyện Long Điền về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030;*

*Căn cứ Thông báo số 7331/TB-UBND ngày 20/7/2022 về Kết luận của đồng chí Lâm Văn Hồng – Chủ tịch UBND huyện tại cuộc họp thường trực UBND huyện ngày 07/7/2022, 08/7/2022; trong đó có nội dung thông qua đồ án Quy hoạch chung xây dựng các xã: An Ngãi, An Nhứt, Tam Phước;*

*Căn cứ Thông báo số 1204-TB/HU ngày 05/10/2022 của Huyện ủy Long Điền về việc kết luận của Ban Thường vụ Huyện ủy tại cuộc họp nghe báo cáo Quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, An Nhứt, An Ngãi;*

*Căn cứ Công văn số 4360/SXD-QHKT ngày 10/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh về việc ý kiến đối với nội dung đồ án Quy hoạch chung xây dựng các xã: An Ngãi, An Nhứt và Tam Phước, huyện Long Điền;*

*Căn cứ các ý kiến nhận xét, đánh giá của Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Long Điền;*

*Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 20/7/2022 của HĐND xã Tam Phước về phê chuẩn Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, huyện Long Điền đến năm 2030;*

*Xét Công văn số 1556/UBND-ĐC ngày 21/07/2022 của UBND xã Tam Phước về việc lấy ý kiến nhân dân về đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước;*

*Xét đề nghị tại Báo cáo số 2174/BCQH-KTHT ngày 23/11/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030, với các nội dung như sau:

**1. Tên Đồ án:** Quy hoạch chung xây dựng xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2030.

*(điều chỉnh tổng thể Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được UBND huyện Long Điền phê duyệt tại Quyết định số 4683/QĐ-UBND ngày 25/10/2012)*

### **2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:**

**2.1. Vị trí:** xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2.2. Phạm vi ranh giới:** toàn bộ địa giới hành chính xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp : xã Long Mỹ và thị trấn Đất Đỏ;
- Phía Tây giáp : xã An Ngãi;
- Phía Nam giáp : xã Phước Hưng và Long Hải;
- Phía Bắc giáp : xã An Nhứt.

### **2.3. Quy mô:**

- Diện tích : khoảng 1.374,83 ha.
- Dân số năm 2021 là : 8.732 người;
- Dân số đến năm 2025 là : 10.000 người;
- Dân số đến năm 2030 là : 11.200 người.

### **3. Mục tiêu:**

Tổ chức hệ thống các điểm dân cư, khu chức năng đặc thù và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của xã phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng yêu cầu tái cơ cấu các ngành kinh tế, yêu cầu xây dựng giai đoạn 2021-2025 và các định hướng xây dựng trong giai đoạn 2025-2030.

Làm cơ sở hoạch định các chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội toàn diện, khai thác có hiệu quả mối quan hệ nội ngoại vùng, các thế mạnh về du lịch, dịch vụ thương mại, khoáng sản, công nghiệp, nông lâm nghiệp, văn hóa, sinh thái và cảnh quan.

Làm cơ sở trong việc lập các dự án đầu tư, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, khu vực phát triển nông nghiệp, công nghiệp, du lịch, v.v ... và hệ thống các công trình chuyên ngành, đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ.

Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, tạo cơ hội đầu tư ổn định và bền vững.

Phát triển kinh tế xã hội bền vững, giữ vững ổn định chính trị, đảm bảo an ninh quốc phòng, giữ gìn phát huy bản sắc văn hóa dân tộc và bảo vệ môi trường sinh thái của xã Tam Phước.

Nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong xã Tam Phước với điều kiện tiện nghi giảm dần khoảng cách với cuộc sống đô thị.

Thúc đẩy phát triển kinh tế xã Tam Phước phù hợp với quy hoạch vùng huyện Long Điền.

#### **4. Quy hoạch không gian tổng thể toàn xã**

##### **4.1 Cấu trúc không gian**

*a. Cấu trúc khung giao thông:*

Trục dọc : Đường tỉnh lộ 44B là trục phát triển chính

Trục ngang : Đường hương lộ 14 là trục phát triển chính

*b. Cấu trúc trung tâm, vùng phát triển dân cư, sản xuất, vùng cảnh quan, đầu mối hạ tầng kỹ thuật:*

- Khu trung tâm:

Trung tâm xã Tam Phước được chia làm 02 cụm trung tâm, là nơi tập trung các hệ thống công trình công cộng. Cụm thứ nhất có quy mô khoảng 6,7ha, có vị trí tại ấp Phước Trung, giáp đường Hương Lộ 14, đây là nơi tập trung hệ thống các công trình giáo dục, văn hóa, TDTT; cụm thứ hai có quy mô khoảng 10ha, nằm trên đường Hương Lộ 14, trong đó một phần diện tích thuộc ấp Phước Lăng và một phần thuộc ấp Phước Hưng.

- Khu ở:

Được phân thành các điểm dân cư tập trung, cụ thể:

+ Khu 1: Khu dân cư ấp Phước Lăng, nằm ở phía Bắc Hương Lộ 14, với diện tích 78,8ha.

+ Khu 2: Khu dân cư ấp Phước Trung – Phước Nghĩa, nằm ở phía Nam Hương Lộ 14, với diện tích 84,3ha.

+ Khu 3: Khu dân cư ấp Phước Bình, nằm phía Nam Hương Lộ 14, với diện tích 78,2ha.

+ Khu 4: Khu dân cư ấp Phước Trinh, với diện tích 68,6ha.

- Vùng sản xuất nông nghiệp: vùng sản xuất nông nghiệp chính của xã nằm phía đông đường tỉnh lộ 44B

- Vùng công nghiệp – TTCN: vùng phát triển, sản xuất công nghiệp chính của xã.

- Vùng cảnh quan là khu vực đồi núi phía tây, tây nam của xã Tam Phước.

- Vùng phát triển công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: quy hoạch mới nghĩa trang tập trung của huyện.

- Đất an ninh quốc phòng: trường bắn Tam Phước.

#### **4.2. Định hướng tổ chức hệ thống khu dân cư:**

Phát triển đất ở trên cơ sở đất ở hiện hữu, thuận lợi cho việc xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với đất đai, địa hình của xã.

Các khu đất ở phân bố chủ yếu tại khu trung tâm xã và các tuyến dân cư rải rác trên các trục đường chính. Kế thừa quy hoạch Nông thôn mới xã Tam Phước đã được phê duyệt.

Các khu dân cư gắn kết chặt chẽ với các công trình công cộng, cây xanh vườn hoa – sân thể thao.

Tổ chức không gian kiến trúc nhà ở phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương.

Nhà ở bố trí theo các trục giao thông chính, tổ chức dạng nhà vườn và nhà liên kế.

Đối với các lô đất ở hiện có:

- Vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện trạng. Các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình >1.000m<sup>2</sup>, khi tách hộ vẫn đảm bảo diện tích đất ở theo tiêu chuẩn (tối đa 300 m<sup>2</sup>/hộ)

- Đối với các lô đất ở mới:

- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có diện tích 180 – 250m<sup>2</sup> (là các hộ ở vị trí thuận lợi gần các trục giao thông chính).

- Nhà vườn: diện tích 400-800m<sup>2</sup> nằm lùi sâu bên trong các trục đường chính và trung tâm khu ở.

#### **4.3. Hệ thống các trung tâm, công trình công cộng, thương mại dịch vụ:**

Trên cơ sở dự báo nhu cầu của toàn xã phù hợp với tình hình thực tế và giai đoạn dài hạn, nâng cấp các công trình hiện trạng, điều chỉnh một số vị trí công trình công cộng so với QH nông thôn mới được duyệt. Bao gồm các công trình hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa - TDTT, thương mại dịch vụ phục vụ toàn xã và các khu ở.

#### **4.4. Hệ thống cây xanh cảnh quan:**

*a. Hệ thống cây xanh cảnh quan, không gian mở :*

Tổ chức công viên cây xanh – TDTT, tạo cảnh quan môi trường xanh mát cho khu trung tâm, khu dân cư, là nơi nghỉ ngơi, kết hợp với vui chơi giải trí cho người dân. Trong công viên khuyến khích bố trí hồ cảnh quan, vườn hoa chuyên đề, khu vui chơi giải trí, sân thể thao, ...

Cây xanh trong công viên, công trình văn hóa: phải được nghiên cứu kỹ về đặc tính cây chiều cao, màu sắc,...phù hợp với điều kiện tự nhiên địa phương.

### **5. Quy hoạch sử dụng đất:**

#### **5.1. Phân bổ diện tích nhóm đất nông nghiệp:**

*a. Đất trồng lúa:*

Tổng diện tích đất trồng lúa của xã đến năm 2030 là 181,04ha

*b. Đất trồng trọt khác:*

Trong giai đoạn quy hoạch 2025 và 2030, diện tích đất trồng trọt khác lần lượt là 407,18 ha và 404,45ha. Năm 2030 diện tích đất trồng trọt khác giảm do chuyển sang đất ở, đất phát triển hạ tầng, đất công trình công cộng, ....

*b. Đất rừng :*

Diện tích đất rừng là 228,74ha.

*d. Đất chăn nuôi:*

Quy hoạch vùng chăn nuôi tập trung để phát triển nông nghiệp địa phương với diện tích khoảng 48,5ha để phát triển kinh tế địa phương.

**5.2. Phân bổ diện tích nhóm đất phi nông nghiệp:**

*a. Đất ở:*

Phát triển khu trung tâm xã, diêm dân cư tập trung trên cơ sở các diêm dân cư hiện hữu kết hợp xây mới, các tuyến dân cư hiện hữu dọc các trục giao thông chính của xã. Diện tích đất ở dự kiến đến năm 2025 khoảng 75ha và năm 2030 khoảng 84 ha.

*b. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công cộng:*

Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công cộng (giáo dục, văn hóa, y tế) bao gồm UBND xã, văn phòng các ấp, trạm y tế,...

Dự kiến đến năm 2030 quy mô 3,58ha, đảm bảo các khu hạ tầng xã hội phục vụ cho người dân địa phương.

*c. Đất giáo dục:*

Đất giáo dục trên địa bàn xã được quy hoạch và xây dựng các trường Trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non, đảm bảo quy mô phục vụ cho dân số của xã. Tổng quy mô diện tích đất giáo dục là 3,12ha.

*d. Đất công viên cây xanh – TDTT*

Dự kiến đến năm 2030, quy mô diện tích dành cho hệ thống công viên cây xanh thể dục thể thao là 5,07ha, đạt chỉ tiêu 4,5m<sup>2</sup>/người.

*e. Dự báo đất quốc phòng:*

Đất an ninh quốc phòng đến năm 2030 là 100,35 ha bao gồm khu vực quân sự trường bắn Tam Phước và khu huyện đội.

*f. Dự báo nhu cầu đất cụm công nghiệp – TTCN, cơ sở sản xuất, kinh doanh:*

Cụm công nghiệp Tam Phước đến năm 2030 có diện tích khoảng 29,38ha. Khi hình thành sẽ là một nguồn động lực to lớn thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

*g. Dự báo nhu cầu sử dụng đất sản xuất vật liệu xây dựng:*

Đất dành cho sản xuất vật liệu xây dựng năm 2025 là 70,97 ha, chủ yếu khai thác vật liệu san lấp, đá xây dựng.

Đến năm 2030, giảm dần diện tích đất sản xuất vật liệu xây dựng còn lại khoảng 40,7ha.

Việc khai thác vật liệu xây dựng cần đảm bảo vệ sinh môi trường cảnh quan nhằm phát triển kinh tế bền vững cho địa phương.

*h. Dự báo nhu cầu sử dụng đất tôn giáo, tín ngưỡng:*

Đất tôn giáo, tín ngưỡng là 11,95 ha, bao gồm các công trình như chùa, di tích lịch sử, phục vụ các hoạt động tín ngưỡng của nhân dân trong và ngoài địa phương.

*i. Dự báo nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang:*

Đất nghĩa trang, nghĩa địa đến năm 2035 là 52,65ha, bao gồm nghĩa trang do doanh nghiệp đầu tư và nghĩa trang tập trung của huyện.

*k. Dự báo nhu cầu sử dụng đất sông suối và mặt nước chuyên dùng:*

Đất sông suối, hồ hiện nay khoảng 46,5 ha, cố gắng giữ sông suối để đảm bảo thoát nước tự nhiên.

### BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

| TT       | MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT                        | Năm 2021        |               |                    | Năm 2025        |               |                    | Năm 2030        |               |                    |
|----------|---|-----------------|---------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------|
|          |   | Diện tích       | Cơ cấu        | Bình quân          | Diện tích       | Cơ cấu        | Bình quân          | Diện tích       | Cơ cấu        | Bình quân          |
|          |   | (ha)            | (%)           | m <sup>2</sup> /ng | (ha)            | (%)           | m <sup>2</sup> /ng | (ha)            | (%)           | m <sup>2</sup> /ng |
|          | <b>Tổng diện tích tự nhiên</b>              | <b>1.374,83</b> | <b>100,00</b> |                    | <b>1.374,83</b> | <b>100,00</b> |                    | <b>1.374,83</b> | <b>100,00</b> |                    |
| <b>1</b> | <b>Đất nông nghiệp</b>                      | <b>1000,13</b>  | <b>72,75</b>  |                    | <b>865,08</b>   | <b>62,92</b>  |                    | <b>862,35</b>   | <b>62,72</b>  |                    |
| 1.1      | Đất trồng lúa                               | 218             |               |                    | 181,04          |               |                    | 181,04          |               |                    |
| 1.2      | Đất trồng trọt khác                         | 553,77          |               |                    | 407,18          |               |                    | 404,45          |               |                    |
| 1.3      | Đất rừng                                    | 228,36          |               |                    | 228,36          |               |                    | 228,36          |               |                    |
| 1.4      | Đất chăn nuôi                               |                 |               |                    | 48,50           |               |                    | 48,50           |               |                    |
| <b>2</b> | <b>Đất xây dựng</b>                         | <b>92,6</b>     | <b>6,74</b>   |                    | <b>114,81</b>   | <b>8,35</b>   |                    | <b>123,81</b>   | <b>9,01</b>   |                    |
| 2.1      | Đất ở                                       | 63              |               | 72,22              | 75,0            |               | 75,00              | 84              |               | 75,00              |
| 2.2      | Đất công cộng                               | 3               |               | 3,44               | 3,58            |               | 3,58               | 3,58            |               | 3,20               |
| 2.3      | Đất giáo dục                                | 2,89            |               | 3,31               | 3,12            |               | 3,12               | 3,12            |               | 2,79               |
| 2.4      | Đất thương mại, dịch vụ                     | 9,94            |               | 11,40              | 16,09           |               | 16,09              | 16,09           |               | 14,37              |
| 2.5      | Đất cây xanh, TDTT                          | 1,82            |               | 2,09               | 5,07            |               | 5,07               | 5,07            |               | 4,53               |
| 2.6      | Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích. | 11,95           |               |                    | 11,95           |               |                    | 11,95           |               |                    |

| TT  | MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT                                   | Năm 2021  |        |                    | Năm 2025  |        |                    | Năm 2030  |        |                    |
|-----|--|-----------|--------|--------------------|-----------|--------|--------------------|-----------|--------|--------------------|
|     |  | Diện tích | Cơ cấu | Bình quân          | Diện tích | Cơ cấu | Bình quân          | Diện tích | Cơ cấu | Bình quân          |
|     |  | (ha)      | (%)    | m <sup>2</sup> /ng | (ha)      | (%)    | m <sup>2</sup> /ng | (ha)      | (%)    | m <sup>2</sup> /ng |
| 3   | Đất giao thông   | 45,99     | 3,35   |                    | 95,54     | 6,95   |                    | 115,54    | 8,40   |                    |
| 4   | Đất khác   | 236,11    | 17,17  |                    | 299,4     | 21,78  |                    | 273,13    | 19,87  |                    |
| 4.1 | Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước             | 46,05     |        |                    | 46,05     |        |                    | 46,05     |        |                    |
| 4.2 | Đất quốc phòng an ninh                                 | 100,35    |        |                    | 100,35    |        |                    | 100,35    |        |                    |
| 4.3 | Đất công nghiệp, sản xuất kinh doanh                   | 29,38     |        |                    | 29,38     |        |                    | 29,38     |        |                    |
| 4.4 | Đất khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng | 29,93     |        |                    | 70,97     |        |                    | 44,70     |        |                    |
| 4.5 | Nghĩa trang  | 30,4      |        |                    | 52,65     |        |                    | 52,65     |        |                    |

## 6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc công trình công cộng, nhà ở phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương.

Hình thức kiến trúc đẹp kết hợp hài hòa giữa hiện đại và dân tộc, màu sắc trang nhã, chủ yếu là gam màu sáng, phù hợp với khí hậu và cảnh quan chung của xã.

Xác định quỹ đất để làm công viên cây xanh, vườn hoa, sân thể thao vừa là không gian sinh hoạt cộng đồng vừa góp phần tạo vẻ mỹ quan cho khu trung tâm và các điểm dân cư. Tăng cường trồng cây xanh dọc các trục đường và trong khuôn viên các công trình, nhà ở.

### Quy định về quản lý kiến trúc:

#### a. Nhà ở

- Nhà vườn, biệt thự:

Cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới đảm bảo kiên cố, mỹ quan, hài hòa với cảnh quan chung. Hình thức kiến trúc mặt đứng, tường rào, cổng đơn giản, không nên lai tạp, rườm rà. Khuyến khích làm mái dốc, phù hợp với văn hóa bản địa.

Giải pháp kết cấu an toàn, bền vững, khuyến khích sử dụng các vật liệu địa phương kết hợp ứng dụng công nghệ mới để vật liệu bền hơn.

- Nhà liên kế:

Những khu dân cư gần đường giao thông chính có thể xây dựng nhà liên kế kết hợp phát triển thương mại dịch vụ, tăng thu nhập và chuyển dịch cơ cấu lao động.



Đối với khu vực nhà liên kế xây dựng mới thì diện tích tối thiểu 100m<sup>2</sup>, khuyến khích chiều rộng mỗi lô  $\geq 7m$ , tùy theo điều kiện kinh tế và nhu cầu của mỗi hộ mà có thể mua từ 1 – 2 lô đất.

Không gian ở kết hợp kinh doanh, đầy đủ các phòng chức năng, khu vực kinh doanh, nhà kho hàng, phía sau là sân vườn trồng cây xanh cải tạo vi khí hậu. Giải quyết tốt vấn đề thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

### **b. Công trình công cộng**

#### **- Công trình giáo dục:**

\*Trường mầm non :

+ Cải tạo và xây dựng mới trường mầm non đạt chuẩn quốc gia cần đảm bảo đủ các khu chức năng : khối nhóm trẻ, lớp mẫu giáo, khối phòng phục vụ học tập, tổ chức ăn (bếp, kho), khối hành chính quản trị, sân vườn, khu vệ sinh, bãi xe.

+ Tổ chức sân vườn rộng thoáng, trồng nhiều cây xanh tạo sân chơi cho trẻ.

\*Trường tiểu học, THCS :

+ Xây dựng mới đạt chuẩn quốc gia cần đảm bảo các khu chức năng : khối phòng học, khối phục vụ học tập (nhà đa năng, thư viện, phòng thiết bị giáo dục, phòng truyền thống, ..), hành chính quản trị, sân chơi, bãi tập, khu vệ sinh, bãi xe.

#### **- Công trình văn hóa – TDTT:**

Nhà văn hóa xã: hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan chung và tạo điểm nhấn cho khu trung tâm xã.

Công viên cây xanh: là nơi nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho nhân dân trong xã. Trong công viên có vườn hoa chuyên đề, khu vui chơi giải trí, câu lạc bộ, công trình phụ trợ.

Văn phòng – nhà sinh hoạt cộng đồng – khu thể thao các ấp, nên sử dụng vật liệu địa phương, thân thiện môi trường.

#### **- Công trình thương mại :**

Xây dựng khu thương mại dịch vụ ở trung tâm xã, bố trí khu kinh doanh, bãi xe, sân vườn. Hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, màu sắc tươi sáng, tạo điểm nhấn cho trung tâm xã.

## **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **7.1. Giao thông:**

Cập nhật các tuyến giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung huyện Long Điền và các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; Quy hoạch định hướng giao thông của huyện Long Điền đến năm 2025; Quy hoạch tổng thể Giao thông vận tải tỉnh BR-VT đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030.

Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải trước mắt cũng như trong tương lai của người dân trong xã, đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa, tiêu thụ nông sản, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

Kết nối chặt chẽ với định hướng quy hoạch hệ thống giao thông vùng TP. Hồ Chí Minh, vùng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai và huyện Long Điền.

Các tuyến giao thông đảm bảo liên tục với các tuyến đường đối ngoại qua các nút giao thông được xử lý đảm bảo an toàn.

Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng trong xã hợp lý.

#### **a. Giao thông đối ngoại:**

Xã Tam Phước: mạng lưới đường tương đối hoàn chỉnh trong các khu dân cư hiện hữu, tuy nhiên quy mô đường còn nhỏ, ít phù hợp với mạng lưới đường đô thị và nhu cầu vận hành của phương tiện giao thông cơ giới hiện đại.

Cập nhật các tuyến giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung huyện Long Điền là các tuyến giao thông sau:

- Tuyến số 1: Hương lộ 14 (MCN: 1-1) Tuyến đường này có kết cấu bê tông nhựa lộ giới 55,0m. Có mặt cắt ngang như sau:

- + Bề rộng mặt đường :  $8+9+9+8 = 34,0\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè :  $6\text{m}+6\text{m} = 12,0\text{m}$
- + Bề rộng giải phân cách :  $2+5+2 = 9,0\text{m}$
- + Tổng lộ giới :  $55,0\text{m}$

- Tuyến số 2: Tỉnh lộ 44 (MCN: 4-4) Tuyến đường này có kết cấu bê tông nhựa lộ giới 20,5m. Có 3 làn xe; mặt cắt ngang như sau:

- + Bề rộng mặt đường :  $= 10,5\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè :  $5\text{m}+5\text{m} = 10,0\text{m}$
- + Tổng lộ giới :  $20,5\text{m}$

- Tuyến số 3: Nối HL14 với QL55 (MCN: 3-3) Tuyến đường này có kết cấu bê tông nhựa lộ giới 24,0m. Có 4 làn xe; mặt cắt ngang như sau:

- + Bề rộng mặt đường :  $= 14,0\text{m}$
- + Bề rộng vỉa hè :  $5\text{m}+5\text{m} = 10,0\text{m}$
- + Tổng lộ giới :  $24,0\text{m}$

Cập nhật các tuyến giao thông đối ngoại theo quy hoạch chung huyện Long Điền và các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; Quy hoạch định hướng giao thông của huyện Long Điền đến năm 2025; Quy hoạch tổng thể Giao thông vận tải tỉnh BR-VT đến năm 2020, tầm nhìn đến 2030:

- Hiện trạng Giao thông năm 2021: 64,97 ha;
- QH Giao thông Năm 2025: 101,38ha;
- QH Giao thông Năm 2030: 113,43ha;

Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải trước mắt cũng như trong tương lai của người dân trong xã, đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại, vận chuyển hàng hóa, tiêu thụ nông sản, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

## **b. Giao thông nội bộ:**

- Giai đoạn ngắn hạn: (2022-2025)

Các tuyến đường giao thông liên thôn: Các tuyến đường này đã và đang hình thành có kết cấu bê tông nhựa và cấp phối nền đường rộng trung bình từ 5,0m.

Các tuyến đường giao thông ngõ xóm: Tiến hành bê tông hóa các tuyến giao thông ngõ xóm đến từng hộ dân:

Các tuyến giao thông nội đồng: Cải tạo và cứng hóa các tuyến giao thông phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Giai đoạn dài hạn (từ 2025-2030):

Các tuyến đường giao thông liên thôn: Quy định lộ giới các tuyến đường quy hoạch và đề suất đầu tư nâng cấp – mở rộng các tuyến giao thông đáp ứng tốt nhu cầu đi lại theo sự phát triển về dân số trong khu vực:

Các tuyến giao thông ngõ xóm: các hẻm trong thôn xóm, kết nối mạng lưới giao thông đến từng hộ dân và từng lô đất ở. Xây dựng hệ thống cấp thoát nước trên toàn bộ các tuyến đường:

Các tuyến giao thông nội đồng: Cứng hóa 100% các tuyến đường phục vụ sản xuất đáp ứng nhu cầu vận chuyển.

### **7.2. Cấp điện:**

Được lấy từ trạm biến áp 110 kV - Long Điền 1- 2x40 MVA thông qua tuyến 473LD. Tuyến cấp điện chính là tuyến đường dây trung thế 22kV hiện hữu của địa phương trên trục đường Hương Lộ 14 & Tỉnh Lộ 44B.

Tổng công suất điện yêu cầu từ lưới điện năm 2025 là 7.704,4kW; năm 2030 là 10.630 kW.

### **7.3. Chiếu sáng:**

Tuyến cấp chiếu sáng sử dụng đường dây trên không LV-ABC đi trên trụ thép cao 8m, hoặc có thể đi chung với trụ hạ thế. Riêng khu vực trung tâm xã có thể sử dụng cáp ngầm nhằm tạo mỹ quan. Đèn chiếu sáng nên sử dụng loại đèn led tiết kiệm điện đồng thời đảm bảo độ chiếu sáng đúng tiêu chuẩn quy định.

### **7.4. Thông tin, truyền thông:**

Dự báo nhu cầu: 20-25 thuê bao/100 người.

Tổng số thuê bao dự kiến giai đoạn đầu khoảng 2500 thuê bao, giai đoạn sau khoảng 2875 thuê bao.

Nguồn tín hiệu được lấy từ hệ thống tổng đài của huyện Long Điền, cung cấp các dịch vụ viễn thông như VNPT, Viettel, SCTV, FPT...

### **7.5. Chuẩn bị kỹ thuật**

#### **a. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng:**

Khu vực xã có địa hình núi cao ở phía Tây Nam thấp dần về phía Đông Bắc, còn lại là địa hình thoải, độ dốc thấp. Khu vực các điểm dân cư tập trung có địa hình từ 10m tới 40m, cao độ trung bình là 30m, độ dốc trung bình là 3%. Nhìn

chung, các điểm dân cư tập trung có độ dốc thuận lợi cho việc xây dựng và tổ chức thoát nước mặt.

***b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:***

Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với nước thải sinh hoạt. Hướng thoát nước mưa xây dựng mới được tính toán phân chia thành nhiều lưu vực nhỏ phù hợp với địa hình tự nhiên và mạng lưới đường theo quy hoạch.

- Toàn xã có 2 lưu vực thoát nước chính;

+ Lưu vực phía Tây một phần thoát ra kênh mương nội đồng, một phần thoát vào mương bê tông hiện hữu chạy dọc trung tâm xã.

+ Lưu vực hướng Tây Nam sang Đông Bắc thoát ra suối và ra hồ Bút Thuyền một phần thoát ra kênh mương nội đồng,

- Các tuyến thoát nước mưa trong các khu dân cư tập trung dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép nằm trong phần lộ giới đường hoặc phân cây xanh. Ngoài khu dân cư tập trung thoát nước bằng mương có nắp đan hai bên tuyến đường.

**7.6. Cấp nước:**

- Cấp nước sinh hoạt.

+ Nguồn cấp: Từ nhà máy cấp nước Tam Phước đặt tại địa bàn xã đáp ứng cho nhu cầu cấp nước sinh hoạt toàn xã.

- Cấp nước tưới tiêu.

+ Nguồn nước tưới tiêu lấy từ hồ chứa đập Đá Bàn qua kênh N2 cung cấp cho tưới tiêu và sản xuất nông nghiệp cho xã.

+ Hệ thống thủy lợi kênh mương phục vụ cho sản xuất nông nghiệp được đầu tư tương đối hoàn chỉnh.

**7.7. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

***a. Thoát nước thải***

- Hệ thống thoát nước dự kiến xây dựng trong khu vực nghiên cứu là hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng). Toàn bộ nước thải từ các khu vệ sinh trong các công trình công cộng và khu dân cư xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó tập trung đưa về các trạm bơm nước thải từ đó nước thải được bơm về tuyến cống thoát nước thải của xã An Ngãi dọc Hương Lộ 14 thông qua tuyến cống này nước thải sẽ đưa về Trạm làm sạch số 1 có công suất: 10.500 m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích 2,1 ha, đặt tại thị trấn Long Điền (theo quy hoạch chung đô thị huyện Long Điền được phê duyệt).

- Nước thải công nghiệp: Đối với cụm công nghiệp địa phương, và công nghiệp tập trung xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng biệt tùy thuộc vào quy mô và tính chất nước thải để xử lý phù hợp theo quy chuẩn hiện hành.

- Nước thải Y tế: Nước thải trạm y tế phải xử lý cục bộ bằng trạm làm sạch riêng và khử trùng trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

***b. Vệ sinh môi trường, quản lý chất thải rắn (CTR)***

- Tổ chức thu gom CTR sẽ đi vào các ngõ, phố, thu gom CTR của các hộ gia đình tập trung vào nơi quy định, sau đó xe ô tô chở CTR sẽ vận chuyển đến khu xử lý CTR của tỉnh để xử lý.

### **8. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

Cần tập trung ưu tiên cho các chương trình, dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; các dự án có thể mạnh, động lực, tiềm năng cho phát triển kinh tế của địa phương.

Căn cứ vào tình hình phát triển thực tế, kế hoạch trung hạn, dài hạn để xem xét bố trí danh mục đầu tư dự án.

Khuyến khích huy động nguồn lực từ tư nhân, nguồn vốn ngoài ngân sách đầu tư theo các chính sách thông thoáng nhiều ưu đãi.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

##### **1. Giao cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm:**

- Phối hợp UBND xã Tam Phước tổ chức công bố đề án quy hoạch theo quy định;

- Cung cấp hồ sơ đề án quy hoạch cho các cơ quan: Sở Xây dựng, Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện, UBND xã Tam Phước;

**2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng** căn cứ quy định quản lý đề án quy hoạch chung, phối hợp các ngành liên quan thực hiện việc quản lý, hướng dẫn và kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### **Điều 3. Hiệu lực thi hành:**

##### **1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.**

**2. Chánh Văn phòng huyện; Thủ trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa và Thông tin huyện; Chủ tịch UBND xã Tam Phước và Thủ trưởng các đơn vị liên quan** chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (thực hiện);
- TTr. Huyện ủy (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Kim Phúc**