

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT**

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

Số: 1526/QĐ-UBND

Thống Nhất, ngày 11 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bàu Hàm 2,
huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

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 quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND 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 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch: Vị trí và phạm vi ranh giới lập Quy hoạch chung xây dựng xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất là toàn bộ địa giới hành chính của xã Bàu Hàm 2, được thành lập theo Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH14 ngày 10/5/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có diện tích tự nhiên khoảng 3.012,10 Ha. Ranh giới lập quy hoạch: Được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp với thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất và thành phố Long Khánh.

- Phía Tây : Giáp với xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất và xã Bàu Hàm 1, huyện Trảng Bom.

- Phía Nam : Giáp xã Hưng Lộc và thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

- Phía Bắc : Giáp xã Quang Trung và Xuân Thiện, huyện Thống Nhất.

1.2. Quy mô lập quy hoạch : Khoảng 3.012,10 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. Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã.

2.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa chủ trương phát triển kinh tế - xã hội huyện Thống Nhất và xã Bàu Hàm 2, quy hoạch xây dựng vùng huyện Thống Nhất, lồng ghép và đồng bộ giữa Quy hoạch sử dụng đất với Quy hoạch chung xây dựng xã, nhằm tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thống Nhất và xã Bàu Hàm 2 một cách bền vững.

- Xác định sự hình thành và phát triển hệ thống nông thôn, hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã Bàu Hàm 2.

- Định hướng kết nối hệ thống hạ tầng của huyện với hạ tầng của huyện và các khu vực lân cận.

- Hỗ trợ, thúc đẩy phát triển kinh tế, phát huy tiềm năng và nguồn lực của xã; Tạo tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ cảnh quan, môi trường.

- Làm cơ sở để hướng dẫn các ngành, các cấp chính quyền trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển và quản lý đô thị, các khu dân cư nông thôn, khu công nghiệp Dầu Giây (mở rộng), các khu nông nghiệp công nghệ cao, khu du lịch và hệ thống các

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Về cấp nước tiêu chuẩn: 60 - 100 Lít/người/ngày.

+ Về thoát nước bản tiêu chuẩn: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.

+ Về cấp điện tiêu chuẩn: $\geq 660\text{W/ hộ/ngày/đêm}$.

4. Phân khu chức năng: (Hệ thống trung tâm xã; hệ thống thôn, bản, các khu dân cư tập trung; khu sản xuất; các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển; khu vực cấm xây dựng; khu đặc thù; các công trình đầu mối, kết nối hạ tầng).

4.1. Hệ thống trung tâm xã:

- Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2 được quy hoạch, với tổng diện tích khoảng 40.384,0 m². Trung tâm hành chính xã quy mới bố trí đầy đủ các cơ quan, ban ngành thuộc xã như: Đảng ủy xã; Hội đồng nhân dân - UBND xã; Công an xã, Ban Chỉ huy Quân sự xã, Trung tâm Văn hóa – Học tập Cộng đồng xã, các Đoàn thể xã, ... theo hướng trung tâm hành chính tập trung, nhằm tạo điều kiện thuận lợi để các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình thực hiện các thủ tục hành chính Nhà nước, thực hiện các đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước; tạo môi trường làm việc thuận lợi cho đội ngũ cán bộ công chức; nâng cao hiệu lực và hiệu quả công tác quản lý Nhà nước, đáp ứng yêu cầu phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá và hội nhập của đất nước.

4.2. Hệ thống các Khu dân cư tập trung, Điểm dân cư nông thôn:

Trên cơ sở rà soát Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bàu Hàm 2 đã được duyệt; đồng thời, rà soát và cập nhật Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất và Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thống Nhất; Hệ thống các Khu dân cư tập trung, Điểm dân cư nông thôn thuộc xã Bàu Hàm 2, gồm:

- Điểm dân cư số 1, diện tích khoảng 121 Ha.

+ Quy mô dân số: Khoảng 6.000 người.

+ Tính chất: Hiện hữu kết hợp mở rộng.

+ Nhu cầu đất ở: Khoảng 300.000 m².

- Điểm dân cư số 2, diện tích khoảng 28 Ha.

+ Quy mô dân số: Khoảng 2.000 người.

+ Tính chất: Hiện hữu kết hợp mở rộng.

+ Nhu cầu đất ở: Khoảng 100.000 m².

- Điểm dân cư số 3, diện tích khoảng 66 Ha.

+ Quy mô dân số: Khoảng 4.000 người.

+ Tính chất: Hiện hữu kết hợp mở rộng.

màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối,

* Trụ sở Công an xã:

+ Vị trí: Thuộc điểm quy hoạch Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

+ Quy mô: Xây dựng mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

+ Định hướng kiến trúc: Hình dáng và màu sắc tạo nên sự trang trọng, tôn nghiêm; Các khối có sự thống nhất chặt chẽ và mang tính đối xứng; Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu.

* Trụ sở Ban Chỉ huy Quân sự xã:

+ Vị trí: Thuộc điểm quy hoạch Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

+ Quy mô: Xây dựng mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

+ Định hướng kiến trúc: Hình dáng và màu sắc tạo nên sự trang trọng, tôn nghiêm; Các khối có sự thống nhất chặt chẽ và mang tính đối xứng; Sử dụng màu sắc hài hòa, tránh dùng các mảng tường lớn màu tối như màu đen, màu nâu.

* Trung tâm Văn hóa – Thể dục thể thao - Học tập Cộng đồng:

+ Vị trí: Thuộc điểm quy hoạch Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

+ Quy mô: Xây dựng mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

+ Định hướng kiến trúc: Hình khối công trình văn hóa đa dạng, mềm mại. Màu sắc được sử dụng trong thiết kế đa dạng nhưng chủ yếu là những gam màu tươi sáng, bắt mắt theo từng chủ đề. Hạn chế sử dụng những gam màu tối, gam màu đơn sắc như màu đen.

b) Công trình Trạm Y tế xã:

- Vị trí: Thuộc điểm quy hoạch Trung tâm hành chính xã Bàu Hàm 2.

- Quy mô: Xây dựng mới. Diện tích khoảng 0,25 Ha.

- Định hướng kiến trúc: Hình khối Trạm y tế mang đường nét kiến trúc hiện đại; Màu sắc được sử dụng trong thiết kế hài hòa nhưng chủ yếu là những gam màu tươi sáng phù hợp với công trình y tế. Hạn chế sử dụng những gam màu tối, gam màu đơn sắc như màu đen.

5.2. Chỉ tiêu, hình thức kiến trúc cho từng loại đất ở khu dân cư mới và cải tạo Khu dân cư cũ (hiện hữu):

a) Các chỉ tiêu cơ bản cho từng loại đất ở khu dân cư mới và cải tạo khu dân cư hiện hữu:

- Mật độ xây dựng trung bình:

+ Công trình công cộng : 30 - 40 %.

+ Nhà ở: Nhà ở liên kế : 70 - 90%.

6. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất (Mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, nghĩa trang toàn xã, các thôn, bản và vùng sản xuất), công trình đầu mối trong phạm vi xã:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Đường sắt: Trên địa bàn xã Bàu Hàm 2 có tuyến đường sắt Bắc - Nam chạy qua, với chiều dài khoảng 0,90 Km. Tuyến hiện đang dần được nâng cấp, hiện đại hoá để đạt tốc độ chạy tàu 80 – 90 Km/h đối với tàu khách và 50 – 60 km/h đối với tàu hàng, khổ đôi 1.435 mm.

b) Đường bộ:

- Hệ thống giao thông của xã Bàu Hàm 2 theo định hướng của toàn huyện một số tuyến đường giao thông chính như: Đường Cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây; Đường Cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt; Quốc lộ 1A và Quốc lộ 20; Đường Suối Tre – Bình Lộc, Đường Trảng Bom – Xuân Lộc và một số tuyến đường do huyện quản lý, với tổng chiều dài khoảng 50,00 Km. Ngoài ra, còn có các tuyến đường trục xã, liên xã, đường trục thôn, xóm và mạng lưới đường ngõ xóm, kết nối khu dân cư hiện hữu với các tuyến giao thông đối nội và đối ngoại.

Bảng tổng hợp quy hoạch giao thông

TT	Tên đường	Chiều dài (Km)	Bề rộng đường (m)			Lộ giới (m)
			Hè trái	Mặt đường	Hè phải	
1	Đường Cao tốc	0,80				160
2	Đường Quốc lộ 20	2,80				79-52
3	Đường Quốc lộ 1	1,90				98-60
4	Đường Suối Tre – Bình Lộc	0,80				45
5	Đường Trảng Bom – Xuân Lộc	7,95				45
6	Đường Hưng Lộc – Quang Trung	5,36				32
7	Đường Xóm Hố - ngã tư Ông Hố	1,54				32
8	Đường Ngô Quyền – Sông Thao	3,80				32

nước thải sinh hoạt, hoạt động theo chế độ tự chảy.

6.4. Cấp nước: Trước mắt các điểm dân cư tập trung sẽ sử dụng nguồn nước ngầm được khai thác từ giếng khoan, giếng đào qua hệ thống xử lý nước ngầm.

6.5. Cấp điện:

- Xây dựng mới đường điện trung thế, đường điện hạ thế và các trạm biến áp vào khu chăn nuôi tập trung.

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

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước chung. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý cục bộ từ bể tự hoại sẽ chảy ra mương thoát nước mưa trong các ngõ xóm rồi đổ ra các suối.

- Vệ sinh môi trường: Sử dụng các nghĩa trang hiện hữu trên địa bàn xã.

6.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng cần thực hiện các giải pháp phòng ngừa và bảo vệ môi trường như sau:

- Các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp phải tuân thủ quy chuẩn về xả thải của ngành nghề sản xuất. Công trình sản xuất phải thực hiện các giải pháp về bảo vệ môi trường như bố trí khoảng cách ly;

- Thực hiện biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí (bụi,...) như: Xây dựng tường rào, tưới nước đối với khu vực khai thác vật liệu san lấp;

- Kiểm soát chất lượng nước đầu ra đối với các cơ sở nuôi trồng thủy sản;

- Tạo cơ chế khuyến khích trong việc xây dựng nhà vệ sinh với bể tự hoại 3 ngăn tại các điểm dân cư;

- Tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho người dân trong nếp sống và hoạt động sản xuất.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch đến năm 2030	
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng cộng	3,012.10	100.00
1	Đất nông nghiệp	1,329.11	44.13
1.1	Đất trồng lúa	-	
1.2	Đất trồng trọt khác	1,100.01	
1.3	Đất rừng sản xuất	-	
1.4	Đất rừng phòng hộ	-	

TT	Mục đích sử dụng đất	Quy hoạch đến năm 2030	
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
2.6.1	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	-	
2.6.2	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	80.00	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	131.54	
2.7.1	Đất xây dựng cơ sở kinh doanh văn hóa	-	
2.7.2	Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	1.04	
2.7.3	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	-	
2.7.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	-	
2.7.5	Đất thương mại dịch vụ	130.50	
2.7.6	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao		
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	400.57	
2.8.1	Đất giao thông	389.07	
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0.05	
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	8.18	
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3.27	
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	5.56	
2.9.1	Đất thủy lợi	5.56	
2.9.2	Đất phi nông nghiệp khác (kho, trạm, trại...)		
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	32.70	
2.10.1	Đất quốc phòng	25.40	
2.10.2	Đất an ninh	7.30	
3	Đất khác	64.28	2.13
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	64.28	
3.1.1	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	26.28	
3.1.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	38.00	
3.2	Đất chưa sử dụng, đất dự trữ phát triển	-	
3.2.1	Đất bằng chưa sử dụng		
3.2.2	Đất đồi núi chưa sử dụng		
	Tổng cộng	3,012.10	100.00

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND xã Bàu Hàm 2; 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;
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện;
- Lưu: VT (KTHT).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Mai Văn Hiền