

ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH CỬU

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

Số: **3293**/QĐ-UBND

Vĩnh Cửu, ngày **01** tháng **8** năm 2022.

### QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện  
Vĩnh Cửu giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 06 năm 2015 của Quốc hội;

Căn Cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc Hội

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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 05/2017/TT-BNNPTNT ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2016 - 2020;

Căn Cứ Quyết định số 1980/QĐ-TTg ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2016 - 2020;

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 Thông tư số 32/2009/TT-BXD ngày 10 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về 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 62/2020 /QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2020

của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh kèm theo quyết định số 11/2017/qđ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2017 của ủy ban nhân dân tỉnh đồng nai

Căn cứ Văn bản số 4407/UBND-CNN ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chung xây dựng trên cơ sở rà soát quy hoạch xây dựng nông thôn mới của các xã trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 4136/QĐ-UBND, ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 7530/QĐ-UBND, ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt Điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định QHXD tại Tờ trình số 155 /TTr-KTHT ngày 06 tháng 6 năm 2022,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 với những nội dung chính như sau:

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

##### **a) Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:**

Xã Thiện Tân nằm ở phía Tây huyện Vĩnh Cửu, cách trung tâm huyện khoảng 27km theo Tỉnh lộ 768, phía Bắc có sông Đồng Nai bao bọc.

- Phía Bắc: Giáp tỉnh Bình Dương.
- Phía Đông và Đông Bắc: Giáp xã Tân An.
- Phía Nam: Giáp thành phố Biên Hòa và huyện Trảng Bom.
- Phía Tây: Giáp xã Thạnh Phú.

##### **b) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 2.282,75ha.**

##### **c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000.**

##### **d) 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:**

##### **a) Quan điểm, mục tiêu:**

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội huyện Vĩnh Cửu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- 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.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng cuộc sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

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

- Cụ thể hóa nội dung định hướng và đặc trưng của xã nông thôn mới thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa – hiện đại hóa.

- Là căn cứ để chỉ đạo và đánh giá kết quả thực hiện xây dựng nông thôn mới của địa phương; đánh giá công nhận xã đạt nông thôn mới trong giai đoạn 2016 – 2020; đánh giá trách nhiệm của các cấp ủy Đảng, chính quyền xã trong thực hiện nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới trên địa bàn; giúp cho cán bộ và nhân dân địa phương hiểu rõ nội dung cụ thể của xây dựng nông thôn mới.

#### **b) Tính chất, chức năng và kinh tế chủ đạo của xã:**

Là một trong những xã thuộc vùng phát triển kinh tế chủ lực của huyện Vĩnh Cửu với tiềm năng phát triển công nghiệp, các dịch vụ đô thị và một phần phát triển về nông nghiệp.

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

#### **a) Dự báo quy mô dân số:**

- Dân số hiện trạng 2019: Khoảng 10.867 người.

- Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 14.000 – 15.000 người.

- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Khoảng 16.000 – 17.000 người.

#### **b) Dự báo quy mô dân số trong độ tuổi lao động:**

Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 9.000 – 10.000 người.

Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Khoảng 11.000 – 12.000 người.

#### **c) 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 hạ tầng kỹ thuật

+ Về cấp nước tiêu chuẩn : 100 lít/người/ngày .

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

+ Về cấp điện tiêu chuẩn :  $\geq 660W$ /người.

#### 4. Phân khu chức năng:

##### a) Hệ thống trung tâm xã:

Xã có 01 khu dân cư trung tâm xã thuộc ấp 6 - 7 và ấp Vàm, quy mô 236,29ha (Điểm dân cư số 2).

##### b) Hệ thống các khu dân cư:

- Đến thời điểm hiện nay, các điểm dân cư này đã lấp đầy và có chiều hướng mở rộng dọc theo các trục đường chính của xã. Do vậy, định hướng trong thời gian tới khoanh vùng không chế quản lý xây dựng, kết nối và hợp nhất một số điểm dân cư thành 9 điểm dân cư.

- Điểm dân cư số 1 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp Ông Hoàng và ấp 6 - 7, diện tích 61,45ha.

- Điểm dân cư số 2 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp 6 - 7 và ấp Vàm, diện tích 236,29ha.

- Điểm dân cư số 3 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp Vàm, diện tích 97,73ha.

- Điểm dân cư số 4 (hiện hữu mở rộng) thuộc ấp Vàm, diện tích 26,79ha.

- Điểm dân cư số 5 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp Vàm diện tích 9,51ha.

- Điểm dân cư số 6 (hiện hữu mở rộng) thuộc ấp Vàm diện tích 27,57ha.

- Điểm dân cư số 7 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp 6 - 7 diện tích 75,76ha.

- Điểm dân cư số 8 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp Ông Hoàng, diện tích 6,16ha.

- Điểm dân cư số 9 (hiện hữu hạn chế mở rộng) thuộc ấp Ông Hoàng diện tích 5,83ha.

- Điểm dân cư số 10 (quy hoạch mới) thuộc ấp 6 - 7 diện tích 47,22ha.

- Dân cư rải rác còn lại (Hiện hữu, hạn chế xây dựng mở rộng), gồm các hộ dân sống theo các trục đường giao thông và bám theo các thửa đất sản xuất.

- Các khu dân cư trên được quy định mật độ xây dựng gộp tối đa là 60%. Hình thức kiến trúc nhà ở khuyến khích thân thiện với thiên nhiên, sử dụng vật liệu địa phương.

##### c) Dân cư rải rác còn lại:

Các hộ dân Hiện hữu sống rải rác theo các trục đường giao thông và bám theo các thửa đất sản xuất hạn chế xây dựng mở rộng. Khuyến khích các hộ này vào các điểm dân cư tập trung để tận dụng hạ tầng một cách tối ưu nhất.

##### d) Khu sản xuất:

- Khu sản xuất công nghiệp tuân thủ theo định hướng của quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giữ nguyên hiện trạng hoặc mở rộng các cơ sở sản xuất TTCN hiện có trên địa bàn, nâng cấp và hoàn thiện hệ thống hạ tầng đảm bảo hoạt động sản xuất liên tục và bảo vệ môi trường.

**e) Các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển:**

- Các khu vực có khả năng phát triển: khu trung tâm xã, dọc đường ĐT 768, ĐT 768B.

- Các khu vực hạn chế phát triển: Các khu vực nông nghiệp còn lại theo định hướng không gian toàn xã.

**f) Khu vực cấm xây dựng:**

- Khu vực ven các Suối trong phạm vi 15m tính từ mép suối đất nông nghiệp.

- Dọc hành lang cách ly đường điện cao thế, trung thế.

**g) Khu đặc thù:**

- Khu vực bên thủy nội địa dọc hành lang sông Đồng Nai thuộc ấp Ông Hường và ấp 6 – 7

- Gồm các cụm công nghiệp thuộc ấp 6 – 7 và ấp Vàm.

**h) 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:**

**a) 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 điểm dân cư trung tâm xã, thuộc ấp 6-7.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 7.305m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 7.179m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.

+ 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.

**\* Trụ sở Công an xã:**

+ Vị trí: Nằm trong điểm dân cư trung tâm xã, thuộc ấp 6-7.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 4.168m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 4.121m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.

+ 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.

**- Công trình y tế:**

+ Vị trí: Nằm trong điểm dân cư số 1, thuộc ấp Vàm.

+ Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 1.505m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 1.949m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.

+ 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.

**- Công trình giáo dục và đào tạo:**

**\*Trường mầm non:**

**- Trường mầm non Thiện Tâm (1):**

- + Vị trí: Nằm trong điểm dân cư số 1, thuộc ấp Vàm.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 1.246m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 1.246m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.
- + 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.

**- Trường mầm non Thiện Tâm (2):**

- + Vị trí: Nằm trong điểm dân cư trung tâm xã, thuộc ấp 6-7.
- + Quy mô: Hiện hữu chưa có. Đến năm 2030 diện tích khoảng 8.859m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.
- + Định hướng kiến trúc: Xây dựng mới phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.

**\*Trường tiểu học:**

**- Trường tiểu học Thiện Tâm 1:**

- + Vị trí: Nằm trong điểm dân cư số 1, thuộc ấp Vàm.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 7.752m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 7.660m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 03 tầng.
- + 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.

**- Trường tiểu học Thiện Tâm cơ sở 2:**

- + Vị trí: Nằm trong điểm dân cư trung tâm xã, thuộc ấp 6-7.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 9.393m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 9.547m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 03 tầng.
- + 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.

**\*Trường trung học cơ sở:**

**- Trường trung học cơ sở Thiện Tâm:**

- + Vị trí: Thuộc ấp 6-7.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 14.976m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 14.976m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 03 tầng.
- + 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.

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

**\*Trung tâm văn hóa và khu thể thao xã:**

**- Trung tâm văn hóa thể thao học tập cộng đồng xã Thiện Tân:**

- + Vị trí: Nằm trong điểm dân cư trung tâm xã, thuộc ấp 6-7.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 5.789m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 4.310m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.
- + 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.

**- Khu thể thao xã:**

- + Vị trí: Nằm trong điểm dân cư trung tâm xã, thuộc ấp 6-7.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 10.207m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 10.207m<sup>2</sup>.

**\*Nhà văn hóa, sân thể thao các ấp:**

**- Nhà văn hóa, sân thể thao ấp ông Hường:**

- + Vị trí và quy mô: Hiện hữu diện tích 154m<sup>2</sup>. Quy hoạch 2030 Đến năm 2030 diện tích khoảng 1.312m<sup>2</sup>.

**- Nhà văn hóa, sân thể thao ấp 6-7:**

- + Vị trí và quy mô: Hiện hữu diện tích 1.810m<sup>2</sup>. Quy hoạch 2030 Đến năm 2030 diện tích khoảng 1.754m<sup>2</sup>.

**- Nhà văn hóa, sân thể thao ấp Vàm:**

- + Vị trí và quy mô: Hiện hữu diện tích 485m<sup>2</sup>. Quy hoạch 2030 Đến năm 2030 diện tích khoảng 473m<sup>2</sup>.

**- Công trình thương mại dịch vụ:**

**Công trình bưu điện:**

- + Vị trí: thuộc ấp 6-7.
- + Quy mô: Hiện hữu đạt chuẩn, diện tích khoảng 335m<sup>2</sup>. Đến năm 2030 diện tích khoảng 331m<sup>2</sup>, tầng cao từ 01 đến 02 tầng.
- + 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.

**b) 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%.
  - Tầng cao trung bình : 01 - 03 tầng.

**\* 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 (1 - 2 tầng), diện tích đất lớn, mật độ xây dựng tối đa 40 - 60%;

- Nhà ở theo hình thức liền kề, tầng cao từ 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Khu xây dựng mới cần khuyến khích xây dựng nhà ở từ 2 đến 3 tầng, có mái dốc, màu sắc hài hoà với cảnh quan nông thôn. Mật độ xây dựng tối đa 40% (phù hợp với tiêu chí hành lang xanh).

### **c) Tổ chức các khu vực sản xuất, dịch vụ và các khu vực đặc thù khác:**

#### ***Khu vực đặc thù:***

- Cụm công nghiệp Thiện Tân: Quy mô khoảng 74,50ha, đang được đầu tư xây dựng.

- Cụm công nghiệp Thanh Phú – Thiện Tân: Quy mô khoảng 96,65ha, đã được đầu tư xây dựng và phát triển.

- Khu sản xuất phi nông nghiệp Ấp Vàm và ấp 6 – 7: Quy mô khoảng 161,64ha, đang được đầu tư xây dựng.

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

#### **a) Giao thông:**

##### **- Hệ thống đường vành đai:**

Đường vành đai Tp. Biên Hoà (ĐT.768C): Tuyến bắt đầu tại đường ĐT.767 xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom đi theo hướng Tây Bắc qua các xã Thiện Tân, Thanh Phú, Bình Lợi điểm cuối tuyến tại cầu Bạch Đằng và đi qua địa phận tỉnh Bình Dương. Đoạn đi qua địa bàn xã Thiện Tân dài khoảng 8.5km, quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 60 m.

##### **- Hệ thống đường Tỉnh:**

+ Đường ĐT768: Tuyến bắt đầu từ ranh Tp. Biên Hòa đi xã Tân An , chiều dài tuyến qua địa bàn xã Thiện Tân khoảng 6,2km. Tuyến được quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị, mặt đường 14m, vỉa hè 2 x 5m, lộ giới 24m.

+ Đường Đồng Khởi: Tuyến bắt đầu từ đường Quốc Lộ 1 và kết thúc tại đường tỉnh 768, chiều dài tuyến chạy ngang qua xã khoảng 1,40 km. Quy hoạch theo tiêu chuẩn đường đô thị, mặt đường 2 x 8m, dải phân cách giữa 2m, vỉa hè 2 x 6m, lộ giới 30m.

+ Đường vào nhà máy nước Thiện Tân (Đường Đoàn Văn Cự): Tuyến bắt đầu từ đường Quốc Lộ 1 và kết thúc tại đường tỉnh 768, chiều dài tuyến chạy ngang qua xã khoảng 3,5 km. Quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô 2-4 làn xe, lộ giới 32m.

##### **- Hệ thống đường Huyện:**

+ Đường Thiện Tân – Tân An: Tuyến được quy hoạch dựa trên cơ sở nâng cấp từ đường hiện hữu, bắt đầu từ đường ấp 3 Tân An nối dài và kết thúc tại đường Sở Quýt, chiều dài tuyến qua địa bàn xã khoảng 2,20km. Quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô từ 2-4 làn xe, lộ giới 32m



1,5m dùng để bố trí các đường ống kỹ thuật phục vụ khu dân cư.

+ Đường nội đồng trên địa bàn xã: Tất cả các tuyến đường nội đồng trên địa bàn xã được quy hoạch tối thiểu theo tiêu chuẩn đường loại B nông thôn, mặt đường 3,50m, lề gia cố 2 x 0,75m, nền đường tối thiểu 5m

#### **- 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 Thiện Tân được xây dựng với tải trọng tối thiểu 0,5HL93.

#### **b) San nền:**

- Xử lý cục bộ theo từng công trình cụ thể tuân thủ địa hình tự nhiên, tránh tình trạng ngập úng cục bộ. Cao độ xây dựng không chế tối thiểu cho từng công trình phụ thuộc vào từng vị trí nhưng phải đảm bảo không ngập úng, hài hoà với các công trình hiện có và không làm ảnh hưởng tới các công trình hiện có lân cận.

#### **c) Thoát nước mưa:**

- Dựa vào địa hình tự nhiên của khu vực, phân thành 4 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực I (giới hạn từ đường tỉnh 768 đến hết ranh phía Bắc): Nước mưa thoát về Rạch Tôm rồi thoát về sông Đồng Nai.

- Lưu vực II (giới hạn từ đường tỉnh 768, đường nhà máy nước Thiện Tân và đường vành đai Tp. Biên Hòa): Nước mưa thoát về Rạch Cây Khô và các suối nhỏ rồi thoát về phía Bắc ra sông Đồng Nai.

- Lưu vực III (giới hạn từ đường vành đai Tp. Biên Hòa đến hết ranh phía Nam của xã): Nước mưa thoát vào suối Bà Ba, thoát về hướng Bắc ra sông Đồng Nai.

- Lưu vực IV (được giới hạn từ đường nhà máy nước Thiện Tân đến hết ranh phía Đông của xã): Nước mưa thoát về rạch Bà Tiên rồi chảy vào các nhánh của sông Đồng Nai

- Các giải pháp thoát nước trên địa bàn xã Thiện Tân:

+ Đối với các điểm, khu dân cư xây dựng mới phải sử dụng cống thoát nước BTCT, đối với các tuyến đường không đi qua các điểm, khu dân cư phải bố trí các mương, rãnh thoát nước để thu nước trên mặt đường.

+ Một số tuyến mương thoát nước hiện hữu tại khu dân cư trung tâm có thể được giữ lại và cải tạo nâng cấp một số đoạn cho phù hợp với lộ giới quy hoạch.

+ Đối với khu vực đồng ruộng, hệ thống mương thủy lợi dẫn nước tưới vào ruộng đồng thời cũng là mương thoát khi đồng ruộng bị ngập úng phải tiến hành nạo vét, cải tạo, kiên cố hóa. Nâng cấp, cải tạo hệ thống phải đập đảm bảo thoát nước tốt.

#### **d) Hệ thống cấp nước:**

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Đường Tân Hiền:

Tuyến bắt đầu từ đường tỉnh 768 và kết thúc tại đường Hương Lộ 6, chiều dài tuyến qua địa bàn xã khoảng 3,7km. Quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô 2-4 làn xe, lộ giới 32m.

+ Đường Kỳ Lân :

Tuyến đường này được quy hoạch dựa trên đường Kỳ Lân cũ, điểm đầu tuyến giao với đường Đoàn Văn Cự (đường nhà máy nước Thiện Tân) điểm cuối tuyến Mỏ đá Thiện Tân 5, chiều dài tuyến khoảng 4,3km. Quy hoạch theo mô 2-4 làn xe, lộ giới 32m.

+ Đường Bùng Binh:

Tuyến bắt đầu từ đường Đoàn Văn Cự (đường nhà máy nước Thiện Tân) và kết thúc tại đường ĐT 768, chiều dài tuyến khoảng 3,7km. Quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô 2-4 làn xe, lộ giới 32m.

+ Đường Sở Quýt: Tuyến bắt đầu từ đường tỉnh ĐT.768 và kết thúc tại Ngã tư Cụm Công nghiệp Thiện Tân, chiều dài tuyến qua địa bàn xã khoảng 1,7km. Quy hoạch theo tiêu chuẩn đường cấp IV, quy mô 2-4 làn xe, lộ giới 32m.

**- Hệ thống đường xã:**

+ Đường KDC Bàu Sen: lộ giới 15m;

+ Đường xóm Gò: lộ giới 15m;

+ Đường QH1: lộ giới 15m;

+ Đường QH2: lộ giới 15m;

+ Đường QH3: lộ giới 17m;

+ Đường QH4: lộ giới 17m;

+ Đường QH5: lộ giới 17m;

+ Đường QH6: lộ giới 17m;

+ Đường QH7: lộ giới 17m;

+ Đường QH8: lộ giới 17m;

+ Đường QH9: lộ giới 17m;

+ Đường QH10: lộ giới 17m;

+ Đường QH11: lộ giới 17m;

+ Đường QH12: lộ giới 15m;

+ Đường QH13: lộ giới 15m;

+ Đường QH14: lộ giới 17m;

+ 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  $\geq 8m$ , giữ nguyên hiện trạng.

+ Đối với các tuyến hẻm có bề rộng  $< 8m$  sẽ được quy hoạch mở rộng thành 8m. Các hộ dân dọc 2 bên hẻm khi xây dựng nhà mới phải thụt lùi vô sao cho các đường hẻm có lộ giới 8m. Trong đó bề rộng phần xe chạy là 5m, lề mỗi bên

+ Tiêu chuẩn cấp nước cho các điểm dân cư nông thôn:  $\geq 100$  lít/người-ngđ.

+ Cấp nước cho các công trình công cộng – dịch vụ (10% sinh hoạt),

+ Cấp nước dự phòng - rò rỉ (10% sinh hoạt và dịch vụ).

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cấp được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua đường ống chuyên tải D160 trên đường ĐT 768.

- Nhu cầu dùng nước: khoảng  $2.057 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Giải pháp cấp nước:

+ Các tuyến ống hiện hữu đủ năng lực cấp nước được giữ lại, xây dựng hoàn thiện mạng lưới ống cấp nước cho toàn xã, cụ thể như sau:

+ Xây dựng tuyến ống D150mm chạy dọc theo đường NM nước Thiện Tân cấp cho các điểm dân cư số 6 và một phần điểm DC số 3. Một tuyến ống D150mm chạy dọc theo đường Bùng Bình cấp cho các điểm dân cư số 10. Một tuyến ống D150mm chạy dọc theo đường QH12 cấp cho các điểm dân cư số 7. Một tuyến ống D150mm chạy dọc theo đường Sở Quýt - Kỳ Lân cấp cho các điểm dân cư số 4.

+ Mạng lưới ống nhánh cũng được xây dựng hoàn thiện, phủ kín tất cả các điểm dân cư tập trung. Các hộ dân sống rải rác, triển khai chương trình nước sạch nông thôn, lắp đặt các hệ thống lọc nước hộ gia đình. Đảm bảo tỷ lệ dân số nông thôn được sử dụng nước sạch đạt 100%.

#### **e) Hệ thống cấp điện:**

- Tổng nhu cầu cấp điện trên toàn xã 2.573 KVA.

- Giải pháp cấp nguồn: Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Đồng Nai. Nguồn điện cung cấp điện cho xã Thiện Tân được lấy từ trạm 110/22kV – Thạnh Phú công suất 40MVA cách xã Thiện Tân khoảng 3km.

- Giải pháp xây dựng lưới hạ thế:

+ Lưới hạ thế sau trạm biến áp được xây dựng dọc theo các trục đường giao thông theo quy hoạch.

- Hành lang bảo vệ lưới cao thế: Đối với các tuyến cao thế đi qua địa bàn xã thì hành lang an toàn lưới điện cao thế phải tuyệt đối tuân thủ Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 “Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện”

#### **f) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường và nghĩa trang:**

##### **\* Thoát nước thải:**

- Lưu lượng nước thải toàn xã khoảng  $1.900 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- 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 cụm công nghiệp:

Các cụm công nghiệp phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng cho từng dự án.

**\* Giải pháp xử lý chất thải rắn:**

- Chỉ tiêu về thu gom rác thải: 0,8 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải thu gom khoảng: 13,6 tấn/ngày. Rác được thu gom đưa về nhà máy xử lý rác tập trung của huyện để xử lý.

- Chất thải rắn phát sinh tại các cơ sở sản xuất kinh doanh được thu gom và xử lý theo quy định.

- Khuyến khích các hộ chăn nuôi xây dựng hầm biogas xử lý chất thải chăn nuôi, đảm bảo vệ sinh môi trường.

**\* Nghĩa trang:**

Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống nghĩa trang của UBND tỉnh trên địa bàn tỉnh. Căn cứ theo quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 01/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch địa điểm nghĩa trang tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2050.

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

TT	CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN	QUY MÔ	VỐN (tỷ)	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN	
				Đến 2025	Đến 2030
	<b>Công trình</b>	<b>Diện tích</b>	<b>15,00</b>		
	Trụ sở công an xã	1.000 m <sup>2</sup>	7,50	X	
	Cơ sở vật chất trường học		2,00	X	
	Nhà văn hóa ấp Ông Hường	300 m <sup>2</sup>	3,00	X	
	Xây dựng, nâng cấp hệ thống mương nước	5 km	2,50		
	<b>Giao thông</b>	<b>km</b>	<b>313,13</b>		
	Đường Vành Đai TP.Biên Hòa	8.547	-	X	
	Đường Tỉnh ĐT768	6.249	-	X	
	Đường Thiện Tân - Tân An	2.172	18,24	X	
	Đường Tân Hiền	3.482	29,25	X	
	Đường Kỳ Lân	3.675	30,87	X	
	Đường Bùng Bình	3.054	25,65	X	
	Đường Sở Quýt	2.816	23,65	X	

TT	CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN	QUY MÔ	VỐN (tỷ)	GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN	
				Đến 2025	Đến 2030
	Đường Nhà máy nước Thiện Tân	3.515	29,53	X	
	Đường Đồng Khởi	1.378	26,46	X	
	Đường Xóm Gò	1.256	7,54	X	
	Đường KDC Bàu Sen	984	5,90	X	
	Đường QH1	2.787	16,72	X	
	Đường QH2	966	5,80	X	
	Đường QH3	1.558	9,35	X	
	Đường QH4	1.785	10,71	X	
	Đường QH5	783	4,70	X	
	Đường QH6	999	5,99	X	
	Đường QH7	480	2,88	X	
	Đường QH8	954	5,72	X	
	Đường QH9	2.032	12,19	X	
	Đường QH10	2.033	12,20		X
	Đường QH11	811	4,87		X
	Đường QH12	1.311	7,87		X
	Đường QH13	1.216	7,30		X
	Đường QH14	1.291	7,75		X
	<b>Cấp điện</b>		<b>9,20</b>		
	Tổng công suất trạm biến áp	1.000kVA	2,00	X	
	Tổng công suất trạm biến áp	3.600kVA	7,20		X
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>337,33</b>		

### 8. Quy định quản lý:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu 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 UBND xã Thiện Tân, 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, UBND xã triển khai thực hiện:

- a) Lập danh mục, xác định các dự án ưu tiên đầu tư, tổ chức thực hiện.  
 b) Lập kế hoạch kêu gọi đầu tư theo phân đợt đầu tư xây dựng.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thanh tra huyện, Ban Chỉ huy Quân sự huyện, Chủ tịch UBND xã Thiện Tân, 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;
- Các Sở ngành có liên quan;
- Lưu: VT.Cường  
(Nghĩa KTHT)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
 CHỦ TỊCH  
 PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Cao Tài