

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành,
tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số 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 về việc 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 48/TTr-SXD ngày 05 tháng 3 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 với các nội dung chính như sau:

1. Tên gọi đồ án: Quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Phạm vi, ranh giới và thời hạn lập quy hoạch:

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Toàn bộ ranh giới hành chính huyện Long Thành, có diện tích tự nhiên là 430 km² (43.079ha), với 14 đơn vị hành chính trực thuộc (*Thị trấn Long Thành và 13 xã*). Có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp thành phố Biên Hòa.
- Phía Đông: Giáp 3 huyện Trảng Bom, Thống Nhất và Cẩm Mỹ.
- Phía Tây: Giáp huyện Nhơn Trạch.
- Phía Nam: Giáp huyện Nhơn Trạch và một phần tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

b) Giai đoạn lập quy hoạch:

- Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030.
- Quy hoạch dài hạn đến năm 2040.
- Quy hoạch tầm nhìn chiến lược đến năm 2050.

c) Quan điểm, mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội huyện Long Thành đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tổ chức hệ thống đô thị, điểm dân cư, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính huyện Long Thành. Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững theo mô hình tăng trưởng xanh.

- Định hướng phát triển không gian toàn huyện với không gian xây dựng đô thị, nông thôn và các khu chức năng đặc thù theo hướng gắn kết hài hòa để Long Thành trở thành một vùng không gian lãnh thổ phát triển bền vững có chất lượng sống tốt; là trung tâm công nghiệp, dịch vụ và đầu mối giao thông quốc tế, là một trong những vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh Đồng Nai và vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị và nông thôn trên địa bàn, chỉ đạo trong việc triển khai lập các đồ án quy hoạch xây dựng, lập các chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển.

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

3. Tính chất, chức năng vùng huyện Long Thành:

a) Cùng với thành phố Biên Hòa, huyện Nhơn Trạch, huyện Trảng Bom hình thành vùng công nghiệp - đô thị - dịch vụ trung tâm vùng tỉnh Đồng Nai nói riêng và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam nói chung, phát triển vùng đô thị động lực, phát triển các vùng công nghiệp, đầu mối hạ tầng, cảng biển, sân bay quốc tế kết hợp với thương mại dịch vụ, du lịch sinh thái, giải trí nghỉ dưỡng và nông nghiệp công nghệ cao.

b) Là vùng phát triển khoa học và công nghệ cao, gồm: Công nghiệp - công nghệ cao, đào tạo và nghiên cứu khoa học gắn với khu công nghiệp công nghệ cao.

c) Là vùng phát triển thương mại - dịch vụ chất lượng cao, bao gồm: Thương mại - tài chính, khách sạn - văn phòng, triển lãm - hội nghị, trung tâm dịch vụ Logistics, kho vận quốc tế.

d) Là vùng tập trung đầu mối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không của vùng, quốc gia, quốc tế.

đ) Là vùng có vị trí quan trọng về chính trị, an ninh quốc phòng của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

4. Các dự báo phát triển:

a) Dự báo phát triển dân số:

- Dự báo đến năm 2030: Dân số toàn khu vực nghiên cứu khoảng 370.000-380.000 người.

- Dự báo đến năm 2040: Dân số toàn khu vực nghiên cứu khoảng 480.000 - 500.000 người.

b) Dự báo phát triển đô thị: Đến năm 2030 huyện Long Thành cơ bản đạt các tiêu chí để trở thành đô thị loại III.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng: Xác định một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản của đồ án phù hợp với các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, có cân đối cho phù hợp với tình hình thực tiễn, yêu cầu phát triển của khu vực. Cụ thể:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	2030	2040
1	Dân số toàn huyện	người	370-380	480-500
2	Đất xây dựng đô thị	ha	6.000-6.500	10.500 -12.000
3	Đất xây dựng nông thôn	ha	5.500- 6.000	7.000-7.500
4	Loại đô thị	Loại		
	Đô thị Long Thành		III	III
5	Chỉ tiêu cấp điện			
	Sinh hoạt (Qsh)	KW/người		
	+ Khu vực Đô thị	KW/người	330	500
	+ Khu vực ngoài đô thị	KW/người	160	230
	Công nghiệp	kw/ha	50-200	50-200
	Công cộng- Dịch vụ	kw/ha	80-100	80-200
6	Chỉ tiêu cấp nước			
	Sinh hoạt (Qsh)	lít/người/ngày		
	+ Khu vực Đô thị		120	150
	+ Khu vực ngoài đô thị		80	100
	Công nghiệp	m ³ /ha.ngđ	22- 45	22- 45
	Du lịch	m ³ /ha.ngđ	5- 10	5- 10
	Công cộng	%Qsh	10	10
7	Chỉ tiêu thoát nước	%	80	100

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	2030	2040
	Sinh hoạt (Qsh)	lít/người/ngày		
	+ Khu vực Đô thị		80%Qc	80%Qc
	+ Khu vực ngoài đô thị		80%Qc	80%Qc
	Công nghiệp	m ³ /ha.ngđ	80%Qc	80%Qc
	Du lịch	m ³ /ha.ngđ	80%Qc	80%Qc
	Công cộng	%Qsh	80%Qc	80%Qc

6. Nội dung nghiên cứu Quy hoạch vùng huyện:

a) Đánh giá tổng quan thực trạng và nguồn lực phát triển:

- Vị thế và mối quan hệ vùng: Phân tích vai trò, vị thế, mối quan hệ về kinh tế - xã hội của huyện Long Thành trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, Vùng thành phố Hồ Chí Minh và Vùng tỉnh Đồng Nai. Phân tích các mối liên kết trực tiếp giữa huyện Long Thành với các đô thị lớn như: Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Biên Hòa, đô thị Nhơn Trạch, huyện Trảng Bom, huyện Thống Nhất, huyện Cẩm Mỹ (Tỉnh Đồng Nai) và huyện Châu Đức, huyện Tân Thành (Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên:

+ Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của huyện Long Thành, đặc điểm cảnh quan sinh thái của huyện Long Thành và các khu vực phụ cận.

+ Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và phát triển đô thị trong tương lai. Phân tích ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Đồng Nai, sông Thị Vải và các suối lớn trong vùng đến các khu vực có tiềm năng phát triển. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng.

+ Xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế, đô thị, các khu vực tạo lập hình ảnh kiến trúc không gian đô thị.v.v,...

- Đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội và tình hình phát triển đô thị:

+ Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội thị trấn Long Thành và 13 xã trên địa bàn huyện, thống kê tỉ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư và mối liên hệ kinh tế, văn hóa, xã hội so với các khu vực khác trong tỉnh.

+ Đánh giá các yếu tố và đặc điểm nổi bật của khu dân cư đô thị - nông thôn nhằm tạo nên các đặc trưng về kinh tế xã hội của huyện.

+ Đánh giá các hoạt động sản xuất và lao động trong các ngành nghề: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, Thương mại - dịch vụ, du lịch.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng xây dựng:

+ Thống kê sử dụng đất khu vực lập quy hoạch, phân tích đánh giá tỷ lệ các loại đất đai trong đô thị, phân bổ các loại đất nhất là quỹ đất xây dựng đô thị, đất sản xuất công nghiệp, nông nghiệp và khả năng chuyển đổi khi phát triển đô thị.

+ Đánh giá về hiện trạng phân bố dân cư của thị trấn Long Thành và khu vực dân cư nông thôn, mật độ phân bố dân cư; hiện trạng nhà ở (*Số lượng, tỷ lệ kiên cố hóa*) và cơ sở hạ tầng xã hội (*Quy mô, chất lượng phục vụ, khả năng đáp ứng*).

+ Đánh giá các vấn đề tồn tại cần giải quyết, xác định cơ cấu sử dụng đất hiện nay để làm cơ sở cho lựa chọn phương án phát triển.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

+ Cao độ nền và thoát nước mặt: Nêu rõ hiện trạng cao độ nền xây dựng các khu vực, tình hình thoát nước mặt của khu vực nghiên cứu thiết kế; Đánh giá về khả năng thoát nước và tỷ lệ % mương, cống hiện có.

+ Giao thông: Đánh giá mạng lưới giao thông huyện Long Thành và khu vực lân cận, gồm: giao thông đối ngoại, giao thông đô thị và hệ thống đường giao thông liên huyện, liên xã; Đánh giá cấu trúc mạng giao thông hiện trạng, vị trí và quy mô công trình đầu mối, khả năng đáp ứng nhu cầu lưu thông hiện nay và dự báo nhu cầu cho tương lai, đánh giá chỉ giới đường đỏ và khả năng mở rộng các trục chính đô thị.

+ Cấp nước: Nêu rõ hiện trạng cấp nước đô thị, nông thôn huyện Long Thành về nguồn cấp, công trình đầu mối, mạng lưới đường ống; Đánh giá hiện trạng cấp nước về: Nguồn nước, chất lượng nước, tỷ lệ cấp nước sạch, tỷ lệ thất thoát của mạng lưới, khả năng cung cấp nước sạch của nhà máy nước hiện có.

+ Cấp điện: Xác định nguồn điện, các công trình đầu mối, công trình cấp điện trên địa bàn huyện; Xác định mạng lưới cao, trung và hạ thế trong khu vực nghiên cứu; Đánh giá tình hình tiêu thụ điện năng, tỷ lệ số hộ được sử dụng lưới điện Quốc gia, tỷ lệ tiêu thụ điện năng giữa các thành phần kinh tế; Nghiên cứu, cập nhật, đánh giá các dự án điện đã và đang triển khai trên địa bàn huyện Long Thành; Đánh giá khả năng cung cấp điện của các công trình đầu mối giai đoạn hiện hữu và khả năng đáp ứng giai đoạn sau.

+ Thoát nước thải, thu gom chất thải rắn và nghĩa trang: Nêu rõ tình hình thu gom nước thải, chất thải rắn: Hình thức, khối lượng thu gom; Vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn; Nêu rõ hiện trạng các nghĩa trang nhân dân đang phục vụ khu vực huyện Long Thành: Hình thức an táng, số lượng, vị trí, quy mô diện tích.

+ Môi trường: Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên và xã hội Long Thành và khu vực lân cận; Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; Xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

- Các dự án, chương trình đang triển khai:

+ Đánh giá tình hình quản lý và thực hiện theo Quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Long Thành; Đánh giá tình hình quản lý và thực hiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn huyện.

+ Đánh giá các ưu, khuyết điểm các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã thực hiện trên địa bàn; Nghiên cứu các dự án đầu tư liên kế có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến huyện Long Thành như Cảng

hàng không quốc tế Long Thành, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

+ Đánh giá tổng hợp: Rà soát, đánh giá và bổ sung các yêu cầu điều chỉnh phù hợp với thực tế phát triển kinh tế - xã hội; Lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với các yếu tố nhằm phát triển thế mạnh của khu vực (SWOT); Đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành.

b) Xác định tiền đề và dự báo phát triển:

- Xác định tiền đề và động lực phát triển: Xác định tiền đề, khu vực có động lực phát triển, bao gồm nội lực như các khu vực có tiềm năng phát triển công nghiệp, dịch vụ, thương mại, du lịch,... hoặc các động lực tác động từ ngoài như hệ thống hạ tầng cấp Quốc gia, cấp vùng.

- Dự báo phát triển dân số - đất đai: Dự báo phát triển dân số theo các giai đoạn quy hoạch; Lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất và dự báo nhu cầu đất xây dựng đô thị, nông thôn, công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp và các khu chức năng,... theo các giai đoạn lập quy hoạch.

c) Định hướng phát triển không gian vùng:

- Mô hình phát triển không gian vùng:

+ Xây dựng mô hình phát triển xanh, bền vững, bảo tồn và phát huy các giá trị thiên nhiên, hiệu quả trong khai thác các tiềm năng thế mạnh của khu vực để phát triển kinh tế - xã hội.

+ Tổ chức mạng lưới trung tâm vùng, đô thị, nông thôn;

+ Đề xuất khu vực phát triển kinh tế xã hội.

+ Phân vùng quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch vùng lãnh thổ, hoặc phân khu theo các chức năng đặc thù.

+ Đề xuất vùng cảnh quan tự nhiên kết hợp với hệ thống không gian mở lớn cần khoanh vùng kiểm soát.

+ Đề xuất các ranh giới kiểm soát phát triển các đô thị và khu dân cư nông thôn, ranh giới các vùng, khu vực khuyến khích phát triển, hạn chế phát triển và cấm phát triển,...

+ Xác định mô hình phát triển không gian đô thị và nông thôn, xác định khung cấu trúc hạ tầng kỹ thuật và các công trình kỹ thuật đầu mối.

- Định hướng phát triển không gian vùng:

+ Cập nhật, đề xuất định hướng phát triển không gian vùng huyện gắn kết với các vùng lân cận, phù hợp với định hướng phát triển không gian vùng tỉnh.

+ Định hướng phát triển không gian vùng huyện trong tiến trình đô thị hóa, tổ chức không gian phát triển các điểm đô thị và dân cư nông thôn đáp ứng yêu cầu về nâng cao điều kiện sống; đồng thời, giữ vững được bản sắc riêng của vùng.

+ Định hướng phát triển không gian đô thị khi hình thành dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành kết nối khung hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng.

+ Xác định vị trí và định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm, xác định các vùng kiến trúc cảnh quan có tầm quan trọng cần tổ chức khai thác. Nghiên cứu thiết kế đô thị cho từng khu trung tâm, từng khu chức năng đặc thù và đề xuất quy chế quản lý, kiểm soát phát triển.

+ Đề xuất các giải pháp tôn tạo hệ thống cảnh quan tự nhiên kết hợp với hệ thống công trình kiến trúc và cảnh quan nhân tạo.

+ Đề xuất khoanh vùng, quy định về kiểm soát phát triển không gian cho các khu vực đô thị, nông thôn, các khu vực kiểm soát phát triển, vùng hạn chế xây, cấm xây dựng, các khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

+ Đề xuất quy định quản lý về kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực đặc thù, có diện tích thuộc hoặc giáp ranh với các đô thị lớn trong vùng, cần có những yêu cầu xác định ranh giới phát triển cụ thể nhằm đưa ra quy định quản lý phù hợp.

d) Định hướng quy hoạch hệ thống trung tâm chuyên ngành:

- Định hướng phát triển mạng lưới y tế, giáo dục, văn hóa – thể dục thể thao trên địa bàn huyện theo tầng bậc. Tổ chức không gian hệ thống hạ tầng xã hội gồm mạng lưới giáo dục, y tế, văn hóa cấp vùng, huyện, thị trấn và các xã.

- Định hướng phát triển mạng lưới thương mại - dịch vụ. Xác định vị trí và quy mô các trung tâm thương mại, các chợ đầu mối, trung tâm bán buôn và bán lẻ các sản phẩm tại trung tâm huyện, thị trấn, các khu đô thị và các xã.

- Định hướng phát triển các khu – cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, xây dựng khu dịch vụ hỗ trợ nghiên cứu và sản xuất.

- Định hướng phát triển mạng lưới du lịch trên địa bàn huyện, đưa ra giải pháp nhằm phát triển đa dạng hóa sản phẩm du lịch. Xác định vị trí, quy mô và tổ chức không gian các khu du lịch.

- Xác định các vùng bảo tồn thiên nhiên thuận lợi cho việc phân vùng tổ chức xây dựng khai thác cũng như quản lý bảo tồn.

- Xác định vùng sản xuất nông nghiệp và đưa ra mô hình nông nghiệp kỹ thuật cao gắn liền với hình thành các vùng, tiểu vùng chuyên canh hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên và gắn kết với phát triển loại hình du lịch sinh thái.

đ) Định hướng quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn đợt đầu và dài hạn để tổ chức phân kỳ đầu tư cho khu vực đô thị - nông thôn và các vùng đặc thù.

- Xác định các chỉ tiêu, quy mô phát triển cơ bản về đất đai, dân số các khu vực phát triển đô thị, nông thôn và hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật.

- Đối với các khu đô thị, các điểm dân cư nông thôn và khu vực xung quanh Cảng hàng không quốc tế Long Thành, đề xuất các thông số kinh tế - kỹ thuật chính của từng khu vực hoặc từng lô đất nhằm phục vụ cho công tác quản lý và kiểm soát phát triển. Định hướng và nguyên tắc phát triển, xác định các chỉ

tiêu về diện tích, mật độ dân cư, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng.

- Đề xuất ranh giới mở rộng đô thị nhằm nâng cấp, hình thành đô thị trong tương lai và ranh giới nội ngoại thị dự kiến. Đề xuất các khu chức năng đô thị, phân biệt rõ khu vực hiện có giữ lại cải tạo, tái phát triển hoặc xây theo các giai đoạn quy hoạch, xác định quy mô đất dự trữ phát triển.

e) Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

+ Trên cơ sở nghiên cứu hiện trạng mạng lưới giao thông, nghiên cứu phân tích nhu cầu sử dụng giao thông, khả năng kết nối giao thông giữa các tuyến đường quốc gia, đường tỉnh với Long Thành và kết nối dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành từ đó đưa ra mô hình phát triển mạng lưới giao thông cho toàn huyện.

+ Đề xuất mô hình giao thông khu vực phù hợp với cấu trúc huyện. Tổ chức, kết nối giao thông giữa khu vực thị trấn với các điểm dân cư nông thôn trong huyện, các trung tâm chuyên ngành và các vùng lân cận.

+ Phân loại, phân cấp các tuyến giao thông đô thị - nông thôn. Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình giao thông như bến xe, bãi đỗ xe, cầu cống đường bộ,... Thiết kế mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới; Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế về quỹ đất giao thông và các chỉ tiêu kỹ thuật về tuyến đường áp dụng.

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Xác định cao độ xây dựng không chế cho từng khu vực và cao độ các tuyến giao thông đối ngoại và các trục đường chính đô thị theo các tiêu chí đảm bảo an toàn về lũ quét và sạt lở.

+ Đề xuất các yêu cầu khai thác quỹ đất xây dựng trên cơ sở bảo vệ và tôn trọng cảnh quan, địa hình tự nhiên, đáp ứng được các điều kiện kỹ thuật, đảm bảo an toàn, giữ được bản sắc địa hình vùng, từ đó xác định khu vực, khối lượng cần tôn nền và hạ nền. Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền cho khu vực phát triển đô thị - nông thôn.

+ Xác định các lưu vực thoát nước mặt chính ra sông Đồng Nai, sông Thị Vải và hệ thống cống thoát nước mặt chính. Đề xuất các giải pháp phòng tránh các tai biến thiên nhiên, các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát lũ, phát triển hệ thống thủy lợi đầu mối, đê, đập,... cung cấp nước cho sinh hoạt công nghiệp, nông nghiệp và đặc biệt là đáp ứng yêu cầu phân lũ, thoát lũ trong vùng với đặc thù là vùng ven biển.

+ Nêu các yêu cầu về giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác,... Yêu cầu giải pháp kỹ thuật cho các khu vực giáp ranh giữa phát triển mới và hiện trạng tránh tình trạng ngập úng tại các khu vực xây dựng hiện hữu, các yêu cầu về bảo vệ và kiểm soát phát triển đặc biệt trong các khu vực bảo vệ nguồn nước.

- Cấp nước:

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước đô thị, nông thôn. Đánh giá trữ lượng và chất lượng nguồn nước mặt và nước ngầm trong địa bàn huyện Long Thành và tỉnh Đồng Nai. Lựa chọn nguồn nước cho các giai đoạn phát triển ưu tiên chiến lược cấp nước sạch theo hướng khai thác sử dụng nguồn nước mặt..

+ Xác định quy mô, vị trí công trình đầu mối cấp nước, công suất khai thác và mạng lưới đường ống,... Tính toán cải tạo mở rộng quy mô nhà máy nước hiện có hay xây mới và hệ thống mạng lưới cấp nước để đáp ứng nhu cầu cấp nước cho toàn huyện Long Thành trong các giai đoạn phát triển.

+ Đề xuất các giải pháp, phạm vi bảo vệ nguồn nước và nhà máy xử lý.

+ Lập khái toán kinh phí đầu tư và khối lượng xây dựng.

- Cấp điện:

+ Xác định chỉ tiêu cấp điện, dự báo nhu cầu sử dụng điện, đưa ra các giải pháp về nguồn điện, mạng lưới cấp điện phù hợp với sự phát triển của khu vực.

+ Cân đối nhu cầu tiêu thụ điện với khả năng cung cấp nguồn các giai đoạn quy hoạch. Đề xuất các giải pháp, dự kiến các công trình đầu mối cấp điện, tổ chức mạng lưới đường dây và các trạm biến áp cho từng giai đoạn quy hoạch khu vực đô thị - nông thôn.

+ Sơ bộ xác định khối lượng xây dựng, khái toán đầu tư hệ thống cấp điện.

- Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

+ Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn và nhu cầu đất nghĩa trang cho khu vực đô thị Long Thành, Bình Sơn, Phước Thái và các điểm dân cư nông thôn.

+ Thiết kế mạng lưới thoát nước thải sinh hoạt, xác định vị trí, quy mô công suất trạm xử lý nước thải. Định hướng về công tác thoát nước thải, các yêu cầu vệ sinh đối với các loại nước thải sau khi xử lý.

+ Đề xuất giải pháp tổ chức thu gom và quản lý CTR, đề xuất vị trí các điểm trung chuyển CTR. Đề xuất vị trí, quy mô, công suất công trình đầu mối xử lý chất thải rắn theo quy hoạch cấp vùng.

+ Đề xuất các giải pháp xây dựng nghĩa trang.

+ Lập khái toán kinh phí đầu tư và khối lượng xây dựng.

- Định hướng phát triển và bảo vệ môi trường, cảnh quan vùng: Phát triển vùng cây xanh - mặt nước sinh thái; Bảo vệ môi trường cảnh quan nông lâm nghiệp và tài nguyên thiên nhiên trong vùng; Định hướng bảo tồn, bảo vệ di tích, di sản, các di tích cấp quốc gia;

g) Đề xuất các chương trình, khu vực, dự án ưu tiên phát triển:

- Xác định các chương trình dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn đầu. Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư, các dự án mang ý nghĩa tạo lực như phát triển đô thị- dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao, đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia và nông nghiệp sinh thái.

- Xác định các khu vực trọng tâm, các công trình trọng điểm cần đầu tư: các khu trung tâm động lực, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế ưu tiên đầu tư. Hình thành các chương trình cụ thể các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên.

h) Tổng hợp kinh phí đầu tư: Trên cơ sở danh mục và lộ trình cho các chương trình phát triển của huyện Long Thành, xác định nhu cầu kinh phí cho các dự án trọng điểm phát triển toàn khu vực cho các chương trình theo từng giai đoạn phát triển. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng đợt đầu hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung trên địa bàn huyện.

k) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Dự báo, đánh giá diễn biến môi trường, các tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường của phương án quy hoạch đối với khu vực phát và vùng lân cận.

- Lập đánh giá môi trường chiến lược nhằm đề xuất các giải pháp mang tính chiến lược về bố trí các khu vực chức năng phát huy các mặt tích cực và hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường và bảo vệ được các vùng cảnh quan hiện có. Đề xuất biện pháp quản lý, giám sát môi trường.

- Kết luận, kiến nghị về môi trường để đảm bảo phát triển bền vững.

m) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch vùng:

- Quy định chung:

+ Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý.

+ Quy định quy mô diện tích và dân số đô thị, nông thôn.

+ Quy định quản lý phát triển không gian tổng thể khu vực đô thị, nông thôn, khu vực đặc thù, khu vực hạn chế phát triển và khu vực cấm xây dựng.

+ Quy định về quy mô phát triển các trung tâm chuyên ngành, khu vực cần bảo tồn, khu vực phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

+ Các quy định kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị.

- Quy định cụ thể:

+ Quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và nông thôn, làm rõ ranh giới phát triển đô thị và các điểm dân cư nông thôn, quy mô diện tích các khu chức năng;

+ Quy định về mật độ dân cư;

+ Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất khu vực đô thị, nông thôn.

+ Quy định nguyên tắc phát triển, quy định và yêu cầu hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

+ Quy định các khu vực bảo tồn, tôn tạo. Xác định phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

- Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng vùng huyện.

7. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ đề án quy hoạch thực hiện theo 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

8. Kinh phí thực hiện: 2,223,678,218 đồng (*Hai tỷ, hai trăm hai mươi ba triệu, sáu trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm mười tám đồng*). Theo tổng hợp dự toán kinh phí được Sở Xây dựng thẩm định.

9. Tổ chức thực hiện:

a) Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Long Thành.

b) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Đồng Nai.

c) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

d) Thời gian thực hiện đề án quy hoạch: Không quá 09 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế nội dung Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 13 xã: An Phước, Bàu Cạn, Bình An, Bình Sơn, Cẩm Đường, Lộc An, Long An, Long Đức, Long Phước, Phước Bình, Phước Thái, Tam An, Tân Hiệp, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<F:\2021\Long Thành\QH\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng