

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp, đô thị - dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch Xây dựng;

Trên cơ sở ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 2262/BXD-QHKT ngày 01/10/2015;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD ngày 18/01/2016 và Văn bản số 417/SXD-QLQH ngày 05/02/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu phức hợp công nghiệp đô thị - dịch vụ Long Thành đến năm 2035 với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi quy hoạch: Giới hạn trong một phần địa giới hành chính của xã Tam An (1.860 ha), một phần xã An Phước (495 ha), một phần thị trấn Long Thành (150 ha), một phần xã Phước Thiện - huyện Nhơn Trạch (54 ha). Tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 2.559 ha, được giới hạn bởi:

- Phía Đông giáp thị trấn Long Thành;
- Phía Tây giới hạn bởi sông Đồng Nai giáp thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Bắc giáp xã Tam Phước thành phố Biên Hòa;
- Phía Nam giáp huyện Nhơn Trạch.

2. Mục tiêu và tính chất quy hoạch

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các định hướng đã được xác định tại đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai.

- Xây dựng một khu vực phức hợp bao gồm các chức năng: Công nghiệp công nghệ cao, đô thị, giáo dục đào tạo, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, du lịch sinh thái với hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, khai thác tối đa các lợi thế về vị trí địa lý và tài nguyên thiên nhiên.

- Tăng cường hợp tác, thu hút đầu tư từ các nguồn vốn để nâng cao sức cạnh tranh; phát triển gắn kết với các trung tâm kinh tế khác trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và Vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Tạo dựng môi trường thu hút đầu tư các công ty lớn nắm các công nghệ then chốt; tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình phát triển và chuyển giao công nghệ cho các công ty trong nước.

- Đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về bố trí dân cư, hạ tầng xã hội, giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, phát triển bền vững và hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên.

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu chức năng, thu hút đầu tư, chuẩn bị đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Tính chất, chức năng

Là Khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ được quy hoạch định hướng với cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiết kiệm năng lượng, gắn liền với thiên nhiên, gắn kết chặt chẽ với không gian thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Biên Hòa và đô thị mới Nhơn Trạch, thị trấn Long Thành; bao gồm các khu chức năng chính:

- Khu công nghiệp công nghệ cao với những tổ hợp đa ngành, đa lĩnh vực, có các chức năng sản xuất, nghiên cứu - triển khai và chuyển giao công nghệ cao.

- Khu đô thị và thương mại dịch vụ, phát triển gắn kết với địa hình tự nhiên và hệ thống kênh rạch hiện có của khu vực.

- Khu phức hợp giáo dục đào tạo, nghiên cứu - triển khai công nghệ và các dịch vụ tiện ích khác...

- Khu văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, du lịch sinh thái cấp khu vực.

- Các khu chức năng dịch vụ đô thị khác

3. Tầm nhìn

- Phát triển khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành trở thành một khu vực công nghiệp - đô thị khoa học công nghệ cao có vai trò thúc đẩy mạnh mẽ nền tảng kinh tế, công nghệ tri thức của cả vùng. Tạo ra một khu vực có môi trường sống tốt, môi trường kinh doanh thuận lợi về tài chính và công nghệ để thu hút đầu tư nước ngoài về công nghệ cao.

- Có nền kinh tế phát triển với các cơ sở kinh tế, công nghiệp công nghệ cao, các cơ sở dịch vụ cấp vùng;

- Đô thị có môi trường sống, học tập và đầu tư chất lượng cao; Có sức hấp dẫn cao thu hút lao động và khách du lịch;

- Phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường, thích ứng tốt với biến đổi khí hậu.

- Bảo tồn và phát huy các giá trị tự nhiên và văn hóa bản địa.

4. Các chỉ tiêu phát triển đô thị

a) Quy mô dân số:

- Dự báo đến năm 2020: Dân số toàn khu vực nghiên cứu khoảng 35.000 - 40.000 người.

- Dự báo đến năm 2030: Dân số toàn khu vực nghiên cứu khoảng 65.000 - 70.000 người.

- Dự báo đến khi lấp đầy (2050): Dân số khu vực khoảng 130.000 - 150.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Đến năm 2020: Tổng diện tích đất xây dựng toàn khu vực quy hoạch khoảng 958,2ha (chiếm 37,4% tổng diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch), bao gồm: Đất dân dụng khoảng 406,7 ha, chỉ tiêu khoảng 101,7 m²/người và đất ngoài dân dụng khoảng 551,5 ha.

- Đến năm 2030: Tổng diện tích đất xây dựng toàn khu vực quy hoạch khoảng 1.363,1ha (chiếm 53,2 - 54,7% tổng diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch), bao gồm: Đất dân dụng khoảng 698,7 ha, chỉ tiêu khoảng 99,8 m²/người và đất ngoài dân dụng khoảng 664,4ha.

- Đến năm 2035: Tổng diện tích đất xây dựng toàn khu vực quy hoạch khoảng 1.530,9 ha, bao gồm: Đất dân dụng khoảng 836 ha, chỉ tiêu khoảng 98,4 m²/người và đất ngoài dân dụng khoảng 694,8ha.

- Khi lấp đầy: Tổng diện tích đất xây dựng toàn khu vực quy hoạch khoảng 2.213,9 ha, (chiếm 86,5 - 87,9% tổng diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch), bao gồm: Đất dân dụng khoảng 1.457,3 ha, chỉ tiêu khoảng 97,2 m²/người và đất ngoài dân dụng khoảng 756,6ha.

c) Các chỉ tiêu sử dụng đất

Hạng mục	Quy hoạch											
	Năm 2020			Năm 2030			Năm 2035			Khi lấp đầy		
	Ha	%	m2/ng	Ha	%	m2/ng	Ha	%	m2/ng	Ha	%	m2/ng
Tổng diện tích đất tự nhiên	2.559,3			2.559,3			2.559,3			2.559,3		
A Đất xây dựng đô thị	958,2	100,0	239,6	1.363,1	100,0	194,7	1.530,9	112,3	180,1	2.213,9	100,0	147,6
1 Đất dân dụng	406,7	42,4	101,7	698,7	51,3	99,8	836,0	61,3	98,4	1.457,3	65,8	97,2
1.1 Đất các đơn vị ở	280,1	29,2	70,0	451,6	33,1	64,5	551,5	40,5	64,9	980,9	44,3	65,4
a Đất đơn vị ở hiện trạng	138,2		98,7	153,5		100,6	159,7		102,6	216,7		119,7
b Đất đơn vị ở xây mới +	141,9		54,6	298,1		54,5	391,9		56,2	764,2		57,9

	Hạng mục	Quy hoạch											
		Năm 2020			Năm 2030			Năm 2035			Khi lấp đầy		
		Ha	%	m2/ng	Ha	%	m2/ng	Ha	%	m2/ng	Ha	%	m2/ng
	<i>đất hỗn hợp</i>												
1.2	Đất CTCC	18,7	2,0	4,7	38,8	2,8	5,5	44,4	3,3	5,2	79,4	3,6	5,3
	<i>Trong đó: Đất trường PTTH</i>	6,6			9,0			9,0			13,0		
1.3	Đất cây xanh, TDTT	23,7	2,5	5,9	47,0	3,4	6,7	52,3	3,8	6,2	76,5	3,5	5,1
1.4	Đất giao thông đô thị	84,3	8,8	21,1	161,3	11,8	23,0	187,8	13,8	22,1	320,5	14,5	21,4
2	Đất ngoài dân dụng	551,5	57,6		664,4	48,7		694,8	51,0		756,6	34,2	
2.1	Đất khu công nghiệp	310,5	32,4		322,4	23,6		322,4	23,6		328,9	14,9	
2.2	Khu nghiên cứu	33,3	3,5		47,7	3,5		47,7	3,5		47,7	2,2	
2.3	Đất trường đào tạo	13,8	1,4		13,8	1,0		13,8	1,0		13,8	0,6	
2.4	Đất CTCC	20,4	2,1		15,5	1,1		16,9	1,2		21,3	1,0	
2.5	Đất thương mại dịch vụ	69,2			117,5	8,6		120,5	8,8		132,9	6,0	
2.6	Đất cây xanh, TDTT	-	-		-	-		20,3	1,5		20,3	0,9	
2.7	Đất hành chính - trụ sở cơ quan	-	-		11,7	0,9		14,0	1,0		14,0	0,6	
2.8	Đất tôn giáo	1,7	0,2		1,7	0,1		1,7	0,1		1,7	0,1	
2.9	Đất giao thông đối ngoại	95,9	10,0		127,5	9,4		130,9	9,6		169,5	7,7	
2.10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,8	0,7		6,8	0,5		6,8	0,5		6,8	0,3	
B	Các loại đất khác	1.601,1			1.196,2			1.028,4			345,4		
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	217,4			372,4			363,8			337,6		
2	Đất nghĩa trang	7,7			7,7			7,7			7,7		
3	Đất nông nghiệp và các loại đất khác	1.375,9			816,1			656,9					

5. Định hướng phát triển không gian

a) Mô hình và định hướng phát triển đô thị:

Khu phức hợp công nghiệp đô thị - dịch vụ Long Thành phát triển theo mô hình là sự kết hợp giữa khu vực ở, nghỉ ngơi, thể thao, giải trí và khu làm việc - sản xuất hiện đại nhằm phục vụ cho sự trao đổi, hợp tác và thương mại, liên quan đến các sản phẩm mang tính nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ cao. Toàn khu quy hoạch gồm chức năng chính như sau:

- Khu công nghiệp công nghệ cao được giới hạn bởi tuyến đường số 3, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Nguyễn Du;

- Khu nghiên cứu phát triển bố trí thành 2 khu vực tập trung, khu 1 tiếp giáp khu công nghiệp công nghệ cao, nhằm tận dụng và khai thác những lợi thế sản phẩm nghiên cứu - sản xuất, khu 2 nằm phía Bắc sông Ông Đầu, gần với khu trường đào tạo (bố trí phía Nam sông Ông Đầu) nhằm tạo ra mối liên hệ giữa học tập, đào tạo - thực hành và sản xuất.

- Các khu đô thị phân bố thành từng cụm độc lập được bao bọc bởi không gian cây xanh mặt nước và gắn kết với nhau bằng khung giao thông chính đô thị,

giao thông trong từng cụm sẽ được tổ chức theo mạng ô bàn cờ đảm bảo kết nối thuận lợi theo các tầng bậc. Các khu đô thị với nhiều mô hình linh hoạt phục vụ nhiều loại hình đối tượng khác nhau:

+ Khu vực giữa đường số 1 và suối Nước Trong, hình thành đô thị mật độ cao, bố trí các khu nhà ở chuyên gia, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các khu dân cư trung cấp.

+ Khu vực từ Hương lộ 2 đến đường số 1 hình thành các khu trung tâm, khu đô thị và các khu dịch vụ cao cấp mật độ trung bình giảm dần từ đường số 1 ra đến sông.

+ Khu vực ven sông Đồng Nai bố trí các khu đô thị sinh thái và khu dịch vụ cao cấp mật độ thấp.

+ Khu trung tâm bố trí theo hai tầng bậc: trung tâm cấp vùng bố trí tại nút giao đường 319, Hương lộ 2 với cao tốc Long Thành - Dầu Giây và tại nút giao đường N7 với Hương lộ 2, trung tâm cấp đô thị được bố trí tập trung tại trung điểm từng cụm đô thị chạy dọc theo các trục giao thông chính.

+ Không gian mở được tạo thành các vòng khép kín bao quanh các cụm đô thị và kết nối thành khung liên hoàn gắn với không gian mở ven sông Đồng Nai.

b) Phân khu vực phát triển không gian Khu phức hợp công nghiệp đô thị - dịch vụ Long Thành thành 04 khu vực phát triển, cụ thể:

- Khu vực 1: Là trung tâm thể dục thể thao và văn hóa cấp vùng, là khu đô thị mới và một phần khu dân cư hiện hữu xã Tam An. Có diện tích tự nhiên khoảng 433,4 ha, phát triển đô thị mật độ trung bình và thấp gắn với khu trung tâm thể dục thể thao và trung tâm văn hóa cấp vùng. Ven sông Đồng Nai phát triển dịch vụ và đô thị sinh thái mật độ thấp gắn với khai thác và bảo vệ cảnh quan hành lang sông Đồng Nai; Các khu đô thị mới phía Tây Hương lộ 2 theo mô hình nhà ở ngoại thành, với mật độ xây dựng trung bình kết hợp với không gian cây xanh mặt nước hướng mở ra hệ thống sông kênh rạch. Cải tạo chỉnh trang kiến trúc khu dân cư hiện hữu và làng xóm đô thị hóa.

- Khu vực 2: Khu đô thị trung tâm khu phức hợp thuộc xã Tam An, có diện tích tự nhiên khoảng 671,9 ha. Là trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng, trung tâm văn hóa, y tế, giáo dục khu phức hợp Long Thành và các khu đô thị mới. Phát triển đô thị nén với mật độ giảm dần từ phía Đông về sông Đồng Nai, phát triển các khu đô thị mới, các trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch giải trí cấp tỉnh và đô thị chất lượng cao với hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ hiện đại. Xây dựng tổ hợp Trung tâm thương mại cấp vùng, quy mô lớn dọc Hương lộ 2 ven sông Đồng Nai. Tạo dựng các trục đường N7, đường số 1 và Hương lộ 2 trở thành trục không gian cảnh quan chính của đô thị đồng thời làm lõi hạt nhân tạo động lực phát triển đô thị; Xây dựng quảng trường cửa ngõ trở thành nơi tổ chức những sự kiện văn hóa, giải trí lớn có ý nghĩa của khu vực; Xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, qua đó đưa khu vực ven sông Đồng Nai

trở thành biểu tượng của đô thị phức hợp. Đối với các khu vực đã xây dựng, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, cảnh quan, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống.

- Khu vực 3: Khu đô thị phía Nam khu phức hợp thuộc địa phận xã Tam An, có diện tích tự nhiên khoảng 763,3 ha. Là trung tâm thương mại đầu mối cấp vùng gắn với đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, khu giáo dục đào tạo cấp vùng kết hợp nghiên cứu chuyên giao công nghệ, các khu dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh và các khu đô thị mới. Phát triển đô thị mật độ giảm dần từ lõi ra biên khu vực 3, xây dựng trung tâm thương mại cấp vùng tại giao cắt Hương lộ 2 với đường cao tốc và các khu dịch vụ nghỉ dưỡng cao cấp ven sông Đồng Nai nhằm tạo động lực phát triển cho khu vực. Hình thành trục giao thông phía Bắc trục N7 nối từ khu công nghiệp qua khu nghiên cứu đào tạo ra sông Đồng Nai. Trên trục trung tâm này bố trí các công trình công cộng, thương mại chức năng hỗn hợp và các khu nhà ở mới hỗn hợp với nhiều loại hình phục vụ nhiều đối tượng sử dụng, ưu tiên xây dựng các khu nhà ở công nhân, nhà ở xã hội.

- Khu vực 4: Khu công nghiệp công nghệ cao, khu nghiên cứu chuyên giao công nghệ và khu dân cư dịch vụ khu công nghiệp Long Thành, thuộc địa phận xã Tam An, An Phước, thị trấn Long Thành và một phần huyện Nhơn Trạch. Là trung tâm công nghiệp, trung tâm nghiên cứu đào tạo vùng và khu đô thị dịch vụ. Có diện tích tự nhiên khoảng 690,7 ha.

6. Định hướng phát triển trung tâm chuyên ngành

a) Trung tâm thương mại dịch vụ:

Phát triển 03 trung tâm dịch vụ thương mại cấp vùng có tổng diện tích khoảng 132,9 ha, mật độ xây dựng từ 30 - 50%, gồm trung tâm thương mại đầu mối cấp vùng tại điểm giao Hương lộ 2 với tuyến cao tốc Long Thành - Dầu Giây (từ 12 - 25 tầng, công trình điểm nhấn có thể cao khoảng 35 tầng), trung tâm dịch vụ thương mại tại điểm giao hương lộ 2 với đường N7 (từ 10 - 18 tầng) và trung tâm dịch vụ thương mại và văn phòng cho thuê trên tuyến N7 giữa khu công nghiệp và trường đào tạo (từ 18 - 35 tầng). Hình thành mạng lưới trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp và công cộng cấp đô thị tại lõi các phân khu, trên tuyến N7, đường số 1 và trung tâm các khu nhà ở (mật độ xây dựng không quá 45%, tầng cao tối đa 9 tầng). Nâng cấp và phát triển công trình thương mại dịch vụ theo tầng bậc phục vụ các cấp theo tiêu chuẩn.

b) Trung tâm giáo dục đào tạo và nghiên cứu chuyên giao công nghệ:

Xây dựng trung tâm đào tạo cấp vùng và trung tâm nghiên cứu và chuyên giao công nghệ phía Tây khu công nghiệp công nghệ, trong đó: trung tâm đào tạo quy mô khoảng 13,8ha (mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao từ 5 - 9 tầng), dự kiến bố trí 3 - 6 trường, tổ hợp thành các khu, làng đại học, dạy nghề hoặc các cụm trường chuyên liên thông; Trung tâm nghiên cứu và chuyên giao quy

mô 47,7 ha (mật độ xây dựng không quá 35%, cao không quá 12 tầng) được phân bố thành 2 khu vực gắn với các chức năng chuyên ngành là công nghệ cao và đào tạo. Xây mới 4 trường trung học phổ thông, quy mô 2 - 4 ha/trường (mật độ xây dựng không quá 35%, tầng cao từ 3 - 5 tầng) đáp ứng nhu cầu và bán kính phục vụ các khu vực dân cư theo tiêu chuẩn.

c) Trung tâm y tế:

Xây dựng 1 bệnh viện quy mô khoảng 4ha (mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao không quá 9 tầng) tại vị trí giáp đường D2 và sông Bà Chèo; 4 trung tâm y tế, quy mô 1 - 2,5 ha/trung tâm (mật độ xây dựng không quá 35%, cao không quá 5 tầng) tại 4 phân khu đô thị. Hoàn thiện mạng lưới y tế cấp cơ sở theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

d) Trung tâm văn hóa:

Xây dựng các công trình văn hóa cấp đô thị tại giao cắt đường số 1 và vành đai Nam thành phố Biên Hòa quy mô khoảng 8,7 ha (mật độ xây dựng khoảng 35%, tầng cao khoảng 5 tầng), gồm: Nhà văn hóa, rạp chiếu phim, các khu dịch vụ đa chức năng cấp đô thị... Xây dựng 4 trung tâm văn hóa cấp khu vực, quy mô 1,2 - 1,6 ha/trung tâm (mật độ xây dựng 30 - 35%, tầng cao từ 2 - 4 tầng) phục vụ nhu cầu 4 phân khu. Cải tạo và hoàn thiện mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các khu ở và các xã. Thiết lập hệ thống quảng trường văn hóa, các không gian giao lưu cộng đồng, không gian đi bộ gắn kết với các khu cây xanh, công viên, cơ quan, công trình hành chính, công trình công cộng, cơ quan công sở, khu vui chơi giải trí.

e) Trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh:

Khu trung tâm thể dục thể thao cấp vùng giáp khu công nghiệp phía Nam đường N4 và đường tránh Hương lộ 21, với quy mô khoảng 20,2 ha, mật độ xây dựng khoảng 30%, cao khoảng 5 tầng; 1 Trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị tại giao cắt Hương lộ 2 và đường cao tốc, quy mô khoảng 8,6 ha, mật độ xây dựng khoảng 35%, tầng cao không quá 5 tầng. Tổ chức các sân thể thao kết hợp công viên cây xanh tại khu ở đô thị. Xây dựng các công viên cây xanh đô thị với tổng quy mô 76,5 ha tại các lõi các phân khu và dọc theo các sông rạch. Các khu cây xanh ngoài đô thị gồm các dải cây xanh chuyên đề chạy dọc các tuyến nước quy mô 337,6 ha, trong khu vực này ngoài không gian cách ly dự kiến bố trí kết hợp các loại hình thể thao ngoài trời như dã ngoại, cắm trại và các dịch vụ nhỏ kèm theo...

g) Định hướng phát triển công nghiệp:

Xây dựng Khu công nghiệp công nghệ cao quy mô khoảng 328,9ha (không tính diện tích giao thông đi qua), mật độ xây dựng từ 30 - 50%, tầng cao khu vực nhà máy không quá 3 tầng, khu điều hành và các khu chức năng khác không quá 9 tầng gắn với tuyến đường 319. Khuyến khích các ngành sản xuất ứng dụng công nghệ cao, sử dụng các dây truyền công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm, xây dựng hệ thống kho bãi gắn liền với Logistic.

h) Định hướng các khu dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí:

Xây dựng các khu dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí ven sông Đồng Nai thành từng cụm theo mô hình sinh thái mật độ thấp (mật độ xây dựng không quá 15%, tầng cao từ 1 - 3 tầng), đảm bảo duy trì hành lang xanh ven sông, kênh, rạch. Hình thành các khu, điểm du lịch cộng đồng ven sông là các khu dịch vụ kết hợp với các hoạt động vui chơi giải trí gắn bó chặt chẽ với các hoạt động đô thị ven sông như dịch vụ ẩm thực và thư giãn.

i) Định hướng các khu vực dân cư nông thôn:

Quy hoạch bố trí sắp xếp, cải tạo các khu dân cư nông thôn theo định hướng quy hoạch nông thôn mới. Duy trì làng xóm mật độ thấp (không quá 65%), nhà vườn truyền thống (không quá 3 tầng), phát triển mô hình nhà miệt vườn gắn với nông ngư nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái và dịch vụ. Bảo vệ sông, kênh, rạch và các hành lang thoát nước tự nhiên.

7. Thiết kế đô thị

a) Phân vùng cảnh quan:

- Vùng cảnh quan đô thị trung tâm: Xây dựng các công trình cao tầng (5 - 35 tầng), mật độ xây dựng trung bình, khối tích lớn, hình thức kiến trúc xanh hiện đại, thân thiện với môi trường kết hợp với hệ thống quảng trường, cây xanh đường phố, dải đi bộ và các cầu bộ hành tạo nên một hình ảnh đô thị hiện đại, sống động.

- Vùng cảnh quan đô thị ven sông: Xây dựng công trình thấp tầng, khối tích nhỏ, mật độ xây dựng thấp, tạo các khoảng xanh kết nối liên thông với khu vực lõi và không gian xanh đô thị. Hình thành các không gian, tổ hợp công trình mang tính cộng đồng cao như không gian thương mại, dịch vụ, du lịch và vui chơi giải trí, kết hợp với không gian mở ven hệ thống sông, kênh, rạch gắn với hệ thống bến quảng trường nước và bến thuyền du lịch,... tạo dựng hình ảnh đô thị du lịch, dịch vụ sông nước đặc trưng.

- Vùng cảnh quan làng xóm hiện hữu: Bảo tồn cấu trúc nông thôn truyền thống, không tăng mật độ xây dựng và tầng cao công trình quá 4 tầng. Khuyến khích tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất và tổ chức không gian đệm, vành đai xanh bảo vệ không gian kiến trúc.

- Vùng cảnh quan đô thị giáp khu công nghiệp và khu nghiên cứu đào tạo: Xây dựng đô thị ở - dịch vụ hỗn hợp với các công trình khối tích nhỏ, mật độ xây dựng và tầng cao trung bình, công năng sử dụng linh hoạt. Trong đó: khu vực liền kề khu công nghiệp, trường đào tạo hình thành các khu ở với các công trình nhà ở chung cư, nhà ở chia lô và biệt thự đan xen; Dọc tuyến phố chính, ưu tiên phát triển nhà ở chia lô kết hợp ở - dịch vụ; Khu vực giáp suối Nước Trong phát triển các loại hình nhà ở thấp tầng hướng mở ra vùng cảnh quan ven suối. Hình thành các điểm dịch vụ nhỏ, bến thuyền khai thác hệ thống cây xanh mặt nước liên thông trên toàn khu vực.

b) Hướng dẫn thiết kế đô thị các khu vực quan trọng

- Cửa ngõ và điểm nhấn đô thị: 4 cửa ngõ đô thị bao gồm cửa ngõ chính Đông Nam, Tây Bắc, Tây Nam và Tây với diện mạo không gian cảnh quan hiện đại kết hợp với công trình biểu tượng tạo hình ảnh đặc trưng tại điểm kết nối đô thị với hệ thống giao thông vùng. Điểm nhấn đô thị là các công trình kiến trúc tại trung tâm văn hóa, trung tâm thể dục thể thao, trung tâm nghiên cứu đào tạo, trung tâm thương mại, trung tâm du lịch gắn với hệ thống quảng trường và các trục đi bộ.

- Các trục không gian chính: Hình thành dọc các tuyến đường N7, đường số 1, Hương lộ 2, đường tránh Hương lộ 21. Khuyến khích lùi chỉ giới xây dựng tối thiểu 10 - 12m, tăng cường tạo hình ảnh mới với kiến trúc hiện đại và công trình tích hợp đa chức năng sử dụng dọc trục đường, nâng cao hoạt động thương mại, dịch vụ và văn phòng. Quan tâm thiết kế các toà nhà tại các ngã giao cắt của tuyến đường chính, trước các công trình trọng điểm có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng tạo nên các không gian mở trên trục đường.

- Hệ thống quảng trường và không gian mở: 07 quảng trường chính gồm: quảng trường Văn hóa, quảng trường khoa học, quảng trường thương mại - dịch vụ, quảng trường du lịch và quảng trường cửa ngõ gắn liền với các khu chức năng đô thị, kết nối với hệ thống cây xanh, công viên và đường đi bộ tạo thành hệ thống không gian mở đặc trưng toàn đô thị. Hình thành hệ thống các quảng trường nhỏ, vườn hoa đô thị, các tuyến dải không gian xanh đi bộ, kết nối với nhau thành chuỗi không gian nhân tạo hài hòa với không gian tự nhiên. Quản lý kiểm soát chặt chẽ không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh các quảng trường.

- Trung tâm đô thị: Kiến tạo không gian kiến trúc đặc trưng, đa dạng và có ý nghĩa văn hóa thông qua kiểu mẫu kiến trúc công trình, tạo không gian dẫn hướng từ xung quanh đến các khu vực trung tâm. Khuyến khích xây dựng theo hướng kiến trúc xanh - hiện đại và kết nối hài hòa với các khu chức năng khác trong đô thị.

- Hành lang cây xanh: Dọc ven sông Đồng Nai tổ chức dải cây xanh với bề rộng tối thiểu 50m, dải cây xanh dọc theo rạch sông Nước Trong, sông Bà Bèo, sông Ông Sát, sông Ông Đầu, sông Đồng Môn.. tối thiểu 15m.

8. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Định hướng giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường bộ:

+ Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây lộ giới quy hoạch rộng 120m, giai đoạn 1 lộ giới rộng 80m.

+ Đường tỉnh ĐT 319 lộ giới 100m (mặt cắt 1-1): Kết nối các khu công nghiệp từ thành phố Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch với cảng Phước An.

+ Hương lộ 2 kéo dài dọc sông Đồng Nai lộ giới đường rộng 60m (mặt cắt 2-2):

- Đường sắt:

+ Đường sắt tốc cao Bắc Nam (dọc theo tuyến cao tốc Long Thành - Dầu Giây), dự kiến xây dựng là đường đôi khổ 1.435mm.

+ Đường sắt đô thị Biên Hòa – Phước An: xây dựng tuyến đường sắt đô thị nối từ ga Biên Hòa xuống cảng Phước An khổ 1.435mm, đi theo tuyến ĐT 319.

- Đường thủy: Các luồng tuyến vận tải đường thủy do trung ương quản lý tuân thủ theo Quyết định 1071/QĐ-BGTVT ngày 24/4/2013 của Bộ Giao thông Vận tải. Đối với các tuyến vận tải đường thủy địa phương quản lý (như rạch Bà Chèo, suối Nước Trong...) tiến hành nạo vét, nâng cấp, khơi thông luồng lạch để liên thông với tuyến vận tải đường thủy quốc gia.

b) Giao thông đối nội

Tỷ lệ đất giao thông từ 18 - 25%, mật độ mạng lưới đường chính đạt >4km/km². Cụ thể:

- Tuyến đường N7 lộ giới rộng 62m.

- Các tuyến đường N1, N2 lộ giới rộng 46m (mặt cắt 4-4).

- Tuyến đường gom cao tốc Long Thành – Dầu Giây lộ giới rộng 37m (mặt cắt 4'-4').

- Các tuyến đường D1, D3, D4, N3, N4, N8, HL21, đường tránh HL21 lộ giới rộng 30m (mặt cắt 5-5).

- Các tuyến đường N5, N6, lộ giới rộng 20,5-28m (mặt cắt 6-6).

- Các tuyến đường số 3 lộ giới rộng 22m (mặt cắt 6'-6')

- Đường Nguyễn Du lộ giới 44m (mặt cắt D-D)

c) Giao thông công cộng:

- Tận dụng quỹ đất tại nút giao đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và ĐT 319; nút giao đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và đường ven sông Đồng Nai, xây dựng 2 điểm trung chuyển xe buýt (mỗi điểm có diện tích tối thiểu 500m²).

- Đề xuất xây dựng 2 tuyến xe buýt đối ngoại: Tuyến 01 kết nối sân bay Long Thành và khu vực thành phố Hồ Chí Minh theo tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành; Tuyến 02 kết khu vực Biên Hòa – Long Thành – Nhơn Trạch thông qua tuyến đường ven sông Đồng Nai.

- Xây dựng 3 tuyến xe buýt nội thị xuất phát từ 2 điểm trung chuyển xe buýt đi theo các trục đường chính và đường khu vực của đô thị. Đảm bảo đến năm 2030 phục vụ 30 - 40% nhu cầu đi lại của dân cư đô thị.

d) Giao thông tĩnh:

- Xây dựng hệ thống bãi đỗ xe đô thị áp dụng công nghệ tiên tiến (bãi đỗ xe lắp ghép, cao tầng, ngầm...) đảm bảo đến năm 2020 diện tích giao thông tĩnh đạt 2-3%, sau năm 2020 đạt 4-5% diện tích xây dựng đô thị. Dự kiến xây dựng 7 bãi đỗ xe đô thị (quy mô 0,2-0,5ha mỗi bãi) Bán kính phục vụ của bãi đỗ xe từ 400 – 800m đảm bảo thời gian đi bộ trung bình khoảng 5 phút.

- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

- Nghiên cứu xây dựng 1 trạm dừng nghỉ với vị trí và quy mô phù hợp trên đường cao tốc (khoảng 1,5ha), có thể tổ chức thành tổ hợp tại vị trí chân cầu Đồng Nai 2.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền: Cao độ nền không chế của từng phân khu lựa chọn theo chế độ thủy văn của sông suối ảnh hưởng trực tiếp tới đô thị, tuân thủ quy chuẩn hiện hành, mức độ quan trọng, không mâu thuẫn với các quy hoạch đã được duyệt và hài hòa với các khu vực liền kề.

+ Cao độ xây dựng khu công nghiệp: $H_{xd} \text{ tối thiểu} \geq H(p=1\%) + 0,5m = 2,08 + 0,5 + 0,5 = 3,08m$.

+ Cao độ xây dựng khu dân dụng: $H_{xd} \text{ tối thiểu} \geq H(p=2\%) + 0,5m = 2,08 + 0,3 + 0,5 = 2,88m$.

+ Đối với khu vực cây xanh: $H_{xd} \text{ cây xanh} \geq H(p=10\%) + 0,3m = 1,58 + 0,3 + 0,5 = 2,38m$.

Cao độ xây dựng tối thiểu khu vực đô thị khi tính toán đến kịch bản biến đổi khí hậu do mực nước biển dâng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050: $H_{xd} \text{ tối thiểu} \geq 3,1m$ đối với khu công nghiệp. Cao độ xây dựng khu dân dụng $H_{xd} \text{ tối thiểu} \geq 2,9m$ và $H_{xd} \text{ cây xanh} \geq 2,4m$ đối với khu vực cây xanh.

b) Về thoát nước mặt: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn hướng thoát nước chính về sông Nước Trong, sông Bà Bèo, sông Ông Sát, sông Ông Đầu, sông Đồng Môn, sông Đồng Nai. Toàn bộ phân chi thành 4 lưu vực thoát nước chính. Tại các sông chính để hành lang thoát lũ tối thiểu 25m, dọc sông Đồng Nai là 50m, hệ thống kênh rạch được cải tạo và nạo vét lưu thông với nhau tạo để hỗ trợ việc tiêu thoát nước nước dễ dàng, kè chống sạt lở ven sông đảm bảo mỹ quan và cảnh quan đô thị.

8.3. Định hướng cấp nước

a) Nhu cầu: năm 2020: 20.000m³/ngđ, năm 2030: 24.000m³/ngđ. Khi lắp đầy là 38.000m³/ng.đêm.

b) Nguồn nước: Nhà máy nước Thiện Tân và Hồ Cầu Mới.

c) Mạng lưới đường ống

- Căn cứ vào mạng lưới cấp nước hiện có, thiết kế thêm các tuyến ống chính mới. Từ tuyến ống chính, đầu nối các tuyến ống nhánh vào tuyến ống chính đảm bảo cấp nước tới mọi khu vực nghiên cứu. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng có đường kính D110mm - D500mm. Mạng lưới cấp nước gồm 32 vòng với tổng chiều dài 98.360m.

- Khu vực điểm dân cư nông thôn phân tán nhỏ lẻ, quá xa mạng lưới cấp nước chính, không đầu nối được với mạng lưới cấp nước chung sẽ được cấp từ trạm cấp nước nhỏ tập trung.

- Áp lực nước: Dùng bơm biến tần để điều tiết nước theo nhu cầu sử dụng. Áp lực cấp nước đảm bảo cấp nước cho nhà ba tầng ($H > 10m$), các khu vực cao tầng hơn đặt trạm bơm tăng áp cục bộ.

- Chữa cháy:

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt, Hạng cứu hỏa sẽ được đặt trên hệ thống đường ống cấp nước chính có $D \geq 100mm$, gần các nút giao thông, khoảng cách các hạng cứu hỏa từ 120m-150m. Trụ cứu hỏa ngoài nhà phải đặt cách đường ít nhất 5m, nên bố trí ở ngã 3 ngã tư. Trụ cứu hỏa bố trí ở 2 bên đường không nên đặt cách xa mép đường quá 2,5m.

+ Mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng áp lực thấp. Chọn số đám cháy xảy ra cùng một lúc là 3 đám, với lưu lượng mỗi đám cháy là 30 l/s, thời gian dập tắt các đám cháy là 3 giờ.

8.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

a) Tổng nhu cầu cấp điện: năm 2020 khoảng 60MVA, năm 2030 khoảng 80MVA, khi lấp đầy khoảng 120MVA.

b) Nguồn điện từ hệ thống điện Quốc gia qua các trạm nguồn: Nhơn Trạch 2x250MVA, 110kV Long Thành công suất 2x40MVA, 110kV Tam An 2x63MVA, 110kV Amata 40MVA.

c) Lưới điện:

Lưới cao thế: Nâng cấp tuyến điện cao thế 220kV Long Bình – Nhơn Trạch lên thành mạch kép dài 14km; Nâng cấp tuyến điện cao thế 110kV Long Phước – Tam An lên thành mạch kép dài 22km; Nâng cấp tuyến điện cao thế 110kV Tam An – Long Thành lên thành mạch kép dài 12km; Xây mới tuyến điện cao thế 110kV Nhơn Trạch – Amata mạch kép dài 8km.

Lưới trung thế:

- Trạm Long Thành cấp điện cho khu vực nghiên cứu qua các tuyến sau: Tuyến 472 Cầu Xéo cấp điện cho Thị trấn dọc theo Quốc lộ 51A; Tuyến 479 Phước Thiện đi dọc Quốc lộ 51B cấp điện cho các xã Lộc An, Long Đức, và 1 phần của Thị trấn; Dự kiến xuất 1 tuyến 22kV mới cấp cho khu vực xã Phước Thiện từ đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Trạm Tam An cấp điện cho khu vực nghiên cứu qua các tuyến sau: Tuyến 475 An Lợi và 477 Phúc Nguyên: 3AC240 + AC120 dài 16km sẽ cấp điện cho khu vực Thị trấn Long Thành; Dự kiến xuất 1 tuyến 22kV cấp cho khu vực phía Tây xã Tam An.

Các tuyến hiện trạng nằm trong khu vực sẽ được hạ ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị. Lưới điện 22kV được thiết kế tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạng vòng kín vận hành hở. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất để đảm bảo dự để đảm bảo độ dự phòng vận hành.

- Trạm 110kV Kđt Amata : Dự kiến sẽ xuất các tuyến phục vụ cho khu công nghiệp Amata và 2 tuyến mới cấp điện cho khu phía Tây khu vực nghiên cứu.

Lưới hạ thế

- Mạng lưới 0,4kV hiện có vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho khu vực dân cư hiện hữu. Các tuyến 0,4kV có tiết diện nhỏ, không đảm bảo tải sẽ cải tạo nâng cấp tiết diện đảm bảo cung cấp điện.

- Trên cơ sở các trạm lưới hiện có và các trạm xây dựng mới bố trí các tuyến 0,4kV cho phù hợp nhu cầu dùng điện đảm bảo bán kính phục vụ $\leq 500m$ nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây quá định mức cho phép. Các phụ tải loại 1 và hộ tiêu thụ đặc biệt được cấp điện từ hai trạm biến áp 22/0,4kV.

- Với khu đô thị mới đầu tư đồng bộ, lưới điện hạ thế phải đi ngầm. Vùng ngoại thị hoặc khu chưa ổn định về quy hoạch có thể đi nổi bằng cáp vận xoắn. Trong các khu dân cư, đô thị xây mới nên sử dụng trạm kín kiểu xây hoặc hợp bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị. Quy mô chiếm đất các trạm trong khoảng 20-40m², đặt tại các vị trí cây xanh và trong các công trình có phụ tải lớn.

Lưới chiếu sáng

- Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng của khu phức hợp, tất cả các trục đường có mặt cắt $\geq 3,5m$ đều được chiếu sáng.

- Các trục đường trung tâm của khu phức hợp xây dựng mới tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm dùng cáp có lớp cách điện XLPE.

- Tuyến chiếu sáng trong khu dân cư hiện hữu chỉnh trang bố trí đi nổi kết hợp với tuyến điện 0,4kv cấp điện cho sinh hoạt.

8.5. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Trạm chuyển mạch sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN). Mạng truyền dẫn sử dụng công nghệ quang thế hệ mới. Nâng cấp đồng bộ các trạm vệ tinh thuộc hệ thống Host Long Thành đáp ứng khoảng 30.000 lines đến 60.000 lines.

- Nâng cấp và tăng dung lượng đường truyền các tuyến truyền dẫn nội tỉnh: Nhơn Trạch - Long Thành - Biên Hòa; Nhơn Trạch - Long Thành - Cẩm Mỹ; Long Thành đi các trạm vệ tinh.

8.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt năm 2020 là 3.630 m³/ngày, năm 2030 là 8.940 m³/ngày. Lưu lượng nước thải công nghiệp năm 2020 là 9.630 m³/ngày, năm 2030 là 10.590 m³/ngày.

- Nước thải sinh hoạt: Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 1 tại điểm giao đường số 1 và sông Ông Đâu công suất 9.000 m³/ngày.

- Nước thải công nghiệp: xây dựng trạm xử lý nước thải công nghiệp số 2 gần nút giao đường 319 và cao tốc Long Thành - Dầu Giây, công suất trạm 10.000 m³/ngày đêm.

- Nước thải y tế: Xử lý riêng tại cơ sở đạt chuẩn mới xả vào hệ thống chung.

b) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

- Tổng khối lượng CTR sinh hoạt tới năm 2020: 48 Tấn/ngày; Năm 2030: 84 Tấn/ngày.

- Tổng khối lượng CTR công nghiệp tới năm 2020: 160,5 Tấn/ngày; Năm 2030: 176,5 Tấn/ngày; CTR công nghiệp nguy hại được thu gom và xử lý riêng. Tỷ lệ thu gom rác thải sinh hoạt và công nghiệp đạt 100%.

- Chất thải rắn đưa về khu xử lý chất thải rắn Bàu Cạn thuộc huyện Long Thành, quy mô 100 ha. Rác thải công nghiệp độc hại đưa về khu xử lý theo quy hoạch vùng.

- Trạm trung chuyển chất thải rắn: Xây dựng 02 điểm trung chuyển CTR quy mô khoảng 1000m²/trạm nằm trong các khu cây xanh cách ly, vị trí phía Nam gần trạm xử lý nước thải công nghiệp và phía Bắc tại sông Cá Xép và đường tránh Hương lộ 2.

c) Quy hoạch nghĩa trang, nhà tang lễ:

- Tổng nhu cầu đất nghĩa trang đến năm 2020 là 2,4 ha, năm 2030 là 4,2 ha. Tiếp tục sử dụng nghĩa trang Tam An, quy mô 5,2 ha khi lấp đầy chuyển sang chôn cất tại nghĩa trang theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Xây dựng 01 nhà tang lễ quy mô 1,0 ha đặt tại khu vực đô thị.

8.7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường: Sử dụng, khai thác nguồn nước hợp lý, nghiêm cấm xả thải trực tiếp ra hệ thống sông, rạch, suối chính. Duy trì và bảo vệ diện tích mặt nước để điều tiết nước mưa cho đô thị tạo vùng lưu trữ nước, tăng cường tỷ lệ và mật độ cây xanh, khuyến khích sử dụng các công nghệ thân thiện với môi trường trong sản xuất công nghiệp, sinh hoạt, khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giao thông sử dụng

năng lượng sạch, tăng cường nhận thức và sự tham gia cộng đồng trong các vấn đề môi trường.

- Phân vùng và kiểm soát - bảo vệ môi trường

+ Khu công nghiệp công nghệ cao: Kiểm soát ô nhiễm tại khu công nghiệp, áp dụng hệ thống quản lý, bảo vệ môi trường theo ISO 14000, công nghệ sản xuất sạch, khuyến khích phân khu các ngành công nghiệp cùng mức độ ô nhiễm tập trung gần nhau nhằm hạn chế lan truyền ô nhiễm.

+ Khu vực đô thị và khu nghiên cứu đào tạo: Có kết cấu hạ tầng bảo vệ môi trường phù hợp với quy hoạch đô thị; Có thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt. Trồng các loại cây xanh cách ly có độ cao lớn, có khả năng chịu ảnh hưởng của các khu công nghiệp.

+ Khu vực dân cư hiện hữu: Áp dụng công nghệ xử lý nước thải cục bộ, cải tạo hệ thống thoát nước xã các thôn, ấp.

- Hệ thống quan trắc và giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát môi trường định kỳ về môi trường đất, nước, không khí, tiếng ồn,... tại các điểm có khả năng gây ra các sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường.

9. Các chương trình và dự án đầu tư

- Chương trình phát triển đô thị: Lập quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết phục vụ công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng đô thị, xây dựng và ban hành các Quy chế quản lý quy hoạch và kiến trúc.

- Xây dựng mạng lưới hạ tầng kỹ thuật giai đoạn đầu, trong đó tập trung đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật cấp bách, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung kết nối với mạng lưới hạ tầng quốc gia và đồng bộ theo các giai đoạn phát triển, cụ thể:

+ Giao thông: Xây dựng và hoàn thiện mạng lưới giao thông đối ngoại đường ĐT 319 kéo dài, Hương lộ 2, giao thông chính đô thị (xây dựng hoàn thiện các tuyến Hương lộ 2, đường D2, đường song hành dọc cao tốc, đường N7 đoạn từ đường 319 đến suối Nước Trong, đường số 1 đoạn từ đường gom đến sông Ông Sắt), cải tạo nâng cấp hệ thống giao thông nông thôn từng bước đạt tiêu chuẩn nông thôn mới.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: San lấp nền xây dựng và hoàn thiện mạng lưới thoát nước mặt, cải tạo hệ thống sông Ông Đầu và rạch Nước Trong.

+ Cấp nước: Xây dựng hai trạm bơm tăng áp CS 10.000m³/ngđ và CS 10.000m³/ngđ. Xây dựng các tuyến ống chính D200, D300, D400 theo trục giao thông chính.

+ Cấp điện: Xây mới TBA 110kV Amata 40MVA, xây mới tuyến 110kV Nhơn Trạch – Amata, xây mới mạch 2 tuyến 220kV Long Bình - Nhơn Trạch và mạch 2 tuyến 110kV Long Phước - Tam An - Long Thành

+ Thoát nước thải: Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt: công suất 4.000 m³/ngày và xây dựng trạm xử lý nước thải công nghiệp: công suất 10.000 m³/ngày. Hoàn thiện mạng lưới thoát nước thải.

+ Xúc tiến đầu tư, triển khai thực hiện các dự án trọng điểm: hình thành khu công nghệ cao, khu nghiên cứu - đào tạo, xây dựng các trung tâm chuyên ngành, các khu đô thị mới, các trục chính đô thị.

10. Quy định quản lý đầu tư xây dựng theo đồ án

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và Quy hoạch chung xây dựng khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

11. Tổ chức thực hiện:

- UBND huyện Long Thành, UBND huyện Nhơn Trạch có trách nhiệm:

+ Căn cứ vào quy hoạch được duyệt thực hiện việc quản lý và kêu gọi đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt, lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý Quy hoạch kiến trúc... phù hợp Quy hoạch chung xây dựng, quy định của pháp luật và hoàn thành theo đúng quy định.

+ Xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch theo tiến độ và trình tự ưu tiên.

+ Chỉ đạo lập kế hoạch, chương trình phát triển đô thị, kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội - kỹ thuật; quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch.

+ Căn cứ vào đồ án quy hoạch chung được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Chủ tịch UBND huyện Long Thành, UBND huyện Nhơn Trạch; Chủ tịch UBND thị trấn Long Thành, Chủ tịch UBND các xã Phước Thiện, An Phước, Tam An, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Tổ chức lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định, 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 huyện Long Thành, UBND huyện Nhơn Trạch thực hiện chỉ đạo lập hồ sơ cắm mốc và chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho UBND thị trấn Long Thành, Chủ tịch UBND các xã Phước Thiện, An Phước, Tam An, các đơn vị chủ đầu tư quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được phê duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Trưởng ban Ban Quản lý các KCN tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Long Thành, UBND huyện Nhơn Trạch; Chủ tịch UBND thị trấn Long Thành, Chủ tịch UBND các xã Phước Thiện, An Phước, Tam An, Công ty cổ phần Amata (Việt Nam), 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;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



ĐỒNG

