

Số: 3264/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 07 tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000
Thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.**
(Giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến 2030)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 215/TTr-SXD ngày 05/9/2016 và Văn bản số 3006/SXD-QLQH ngày 03/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến 2030 với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Thị trấn Long Thành - huyện Long Thành - tỉnh Đồng Nai, giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến 2030.

2. Phạm vi, thời hạn lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 1.573 ha (bao gồm xã An Phước với diện tích khoảng 442,0 ha, xã Long Đức với diện tích khoảng 216,0 ha, xã Lộc An với diện tích khoảng 70,5 ha, xã Long An với diện tích khoảng 86,0 ha, thị trấn Long Thành với diện tích khoảng 758,5 ha); được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc: Giới hạn bởi Hương lộ 21 thuộc xã An Phước;
+ Phía Tây: Giáp khu đô thị dịch vụ công nghiệp công nghệ cao;
+ Phía Nam: Giáp huyện Nhơn Trạch và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh- Long Thành - Dầu Giây;

+ Phía Đông: Giới hạn bởi đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.

- Thời hạn lập quy hoạch: Định hướng đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

3. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

a) Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu và thể hiện quy hoạch khoảng 5.329 ha trong đó:

+ Diện tích lập quy hoạch: 1.573 ha .

+ Diện tích nghiên cứu kết nối giao thông: 3.756 ha.

- Quy mô đất xây dựng đô thị:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Khoảng 630 ha.

+ Giai đoạn dài hạn: Khoảng 1.170 ha.

- Quy mô đất dân dụng:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Khoảng 490 ha.

+ Giai đoạn dài hạn: Khoảng 720 ha.

b) Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch:

+ Giai đoạn đến năm 2020: 70.000 -80.000 người.

+ Giai đoạn đến năm 2030: 90.000 người.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000

4. Tính chất, mục tiêu phát triển đô thị

a) Tính chất:

Căn cứ theo đồ án Quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh và Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt, đồng thời kế thừa tính chất đô thị Long Thành được phê duyệt năm 2007, cập nhật điều chỉnh bổ sung các yếu tố tác động từ quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai, tính chất và chức năng của khu quy hoạch được xác định như sau:

- Là khu vực trung tâm vùng tỉnh phát triển công nghiệp, đô thị - dịch vụ của tỉnh Đồng Nai.

- Là Trung tâm đào tạo - nghiên cứu khoa học, trung tâm công nghiệp công nghệ cao.

- Là đầu mối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không của vùng.

- Là trung tâm của vùng huyện Long Thành định hướng phát triển đạt tiêu chí đô thị loại IV vào năm 2020 và đạt đô thị loại III cho giai đoạn 2020-2030.

- Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa- xã hội, khoa học- kỹ thuật, giáo dục- đào tạo, du lịch, dịch vụ của huyện Long Thành.

- Có vai trò quan trọng về an ninh quốc phòng của vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam.

b) Mục tiêu:

- Định hướng xây dựng phát triển thị trấn Long Thành trở thành đô thị loại 3, thuộc vùng công nghiệp, đô thị, dịch vụ, giáo dục đào tạo, nghiên cứu khoa học - Vùng trung tâm tỉnh Đồng Nai.

- 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;

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

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đề án

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị:
 - + Giai đoạn đến 2020 đất dân dụng $90\text{m}^2/\text{người}$.
 - + Giai đoạn 2020-2030 đất dân dụng $80\text{m}^2/\text{người}$.
- Giao thông:
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông khoảng 12 - 15% đất xây dựng đô thị, giai đoạn đến năm 2030 chiếm 18 - 20% đất xây dựng đô thị.
 - + Mật độ đường chính $8\text{ km}/\text{km}^2$.
- Cấp nước:
 - + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt :
Giai đoạn đến 2020 $\geq 80\text{ lít}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$. Tỷ lệ cấp nước 80% dân số.
Giai đoạn 2020-2030 $\geq 100\text{ lít}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$. Tỷ lệ cấp nước 90% dân số.
 - + Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp: $\geq 20\text{ m}^3/\text{ha}/\text{ngày.đêm}$ và cấp nước phục vụ du lịch là 120 lít - 200 lít người/ngày đêm.
- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:
 - + Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường. Lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp sinh hoạt.
 - + Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt 1-1,5kg/người/ngày đối với khu vực đô thị và từ 0,6 - 0,8 kg/người/ngày đêm đối với khu vực ngoại thị.
- Cấp điện:
 - + Sinh hoạt dân dụng 750-1.000 kWh/người/năm đối với nông thôn ngoại thị từ 200 - 500 kWh/người/năm.
 - + Công cộng và dịch vụ lấy bằng 30%-35% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt dân dụng.

6. Định hướng tổ chức phát triển không gian đô thị

a) Định hướng phân khu đô thị

- Trên cơ sở dân số khu vực lập quy hoạch dự báo tới năm 2030 khoảng 90 ngàn dân và các đặc điểm về ranh giới hành chính, khu vực quy hoạch phân thành 4 khu chức năng: Chức năng sử dụng đất chính trong các ô quy hoạch là đất công cộng, cây xanh thể dục thể thao, trường học, đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật... và đất nhóm nhà ở. Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ với quy mô diện tích phục vụ sinh hoạt hàng ngày cho người dân, tăng cường tỷ lệ cây xanh trong công trình.

- Các khu chức năng sau cụ thể như sau:

+ Khu đô thị trung tâm (K1): Bao gồm khu trung tâm hiện hữu thị trấn Long Thành, diện tích khoảng 277 ha, dân số dự kiến khoảng 20.000 - 30.000 người, mật độ xây dựng trung bình 40%, tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng.

+ Khu đô thị thương mại - dịch vụ (K2): Được phát triển tại khu vực Đông - Nam của thị trấn Long Thành, diện tích khoảng 308ha, dân số dự kiến 15.000 - 20.000 người, mật độ xây dựng trung bình 50 - 70%, tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng.

+ Khu đô thị (K3): Khu vực Tây - Nam của thị trấn Long Thành, diện tích khoảng 323 ha, dân số dự kiến khoảng 17.000 - 20.000 người, mật độ xây dựng trung bình 50%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng.

+ Khu đô thị thương mại- dịch vụ (K4): Khu đô thị ở phía Bắc thị trấn thuộc xã An Phước và xã Long Đức, diện tích khoảng 647 ha, dân số dự kiến khoảng 18.000 - 20.000 dân, mật độ xây dựng trung bình 50%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng.

Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển như sau:

TT	Khu quy hoạch	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)	Tính chất chủ yếu
1	Khu đô thị Trung tâm K1	275	30-80	25	30.000	Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao của huyện gắn với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu.
2	Khu đô thị thương mại dịch vụ K2	434	30-80	25	20.000	Khu thương mại dịch vụ và dân cư chất lượng cao, gắn với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu
3	Khu đô thị K3	210	30-80	15	20.000	Khu dân cư chất lượng cao, gắn với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu
4	Khu đô thị thương mại dịch vụ K4	654	30-80	25	20.000	Khu thương mại dịch vụ và dân cư mật độ thấp, gắn với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu

b) Định hướng quy hoạch các khu chức năng đô thị.

- Định hướng quy hoạch khu ở

+ Quy hoạch cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, 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, cải thiện điều

kiện sống trong các khu ở, kiểm soát về mật độ và tầng cao xây dựng, bổ sung thêm các chức năng công cộng và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát quy hoạch và kiến trúc đối với nhà ở dân tự xây. Đến năm 2030, diện tích bình quân nhà ở tối thiểu là 30m² sàn sử dụng/người.

+ Phát triển các khu đô thị mới, khu dân cư, các trung tâm văn hóa, dịch vụ - thương mại có chất lượng cao, kiến trúc hiện đại tại khu vực phía Nam và Phía Bắc thị trấn.

+ Cải tạo, nâng cấp các khu dân cư nông thôn hiện hữu thành các khu ở đô thị.

- Định hướng Trung tâm hành chính, công trình dịch vụ đô thị

+ Trung tâm hành chính: Cải tạo nâng cấp trung tâm hành chính cấp huyện hiện hữu tiếp tục sử dụng bao gồm các trụ sở cơ quan: UBND, HĐND, Huyện Ủy, các Phòng, Ban chuyên môn cấp huyện ...tầng cao xây dựng trung bình 3-6 tầng.

+ Hệ thống công trình giáo dục:

* Trường dạy nghề: Trường dạy nghề Tri Thức, Trường cao đẳng nghề; Tổng diện tích quy hoạch 4,06ha, tầng cao xây dựng trung bình 3-6 tầng.

* Giáo dục phổ thông và mầm non: Cần tăng diện tích đất giáo dục thông qua dự án tái đầu tư quỹ đất chuyển đổi chức năng các cơ sở công nghiệp, các trụ sở cơ quan Đẩy mạnh chương trình chuẩn hóa các trường mầm non và phổ thông. Các đô thị mới, xây dựng đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông theo quy chuẩn hiện hành, đảm bảo bán kính phục vụ trong khu đô thị bao gồm các trường THPT, THCS, trường mầm non; tầng cao 02-4 tầng.

+ Trung tâm Y tế: Cải tạo nâng cấp Bệnh viện huyện hiện hữu để đáp ứng nhu cầu tương lai, ngoài ra bố trí thêm một trạm Y tế diện tích 1,31ha giáp đường Huỳnh Văn Lũy.

+ Trung tâm văn hóa: Cải tạo nâng cấp trung tâm nhà văn hóa hiện hữu nằm trong khu vực hành chính huyện.

+ Trung tâm thể dục thể gồm:

* Sân vận động hiện hữu 1,07 ha.

* Cải tạo chỉnh trang các sân thể thao hiện hữu đáp ứng nhu cầu các khu ở.

+ Dịch vụ thương mại: Xây dựng mới trung tâm thương mại, trung tâm tài chính, ngân hàng, thương mại dịch vụ tại khu vực mũi tàu phía Bắc và phía Nam thị trấn ... và trên đất các cơ sở công nghiệp, công sở chuyển đổi, khu vực chợ cũ Long Thành; cải tạo và nâng cấp các công trình thương mại dịch vụ đã có theo tầng bậc phục vụ các cấp.

+ Bến xe: Quy hoạch mới một bến xe với diện tích 1,52 ha nằm giáp đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và Quốc lộ 51.

- Định hướng không gian xanh và mặt nước không gian mở

+ Hệ thống không gian mở đa dạng, bố trí theo dải và điểm tạo nét hấp dẫn riêng biệt, có sự giao hòa, gắn kết chặt chẽ giữa yếu tố thiên nhiên tạo dựng hình ảnh đô thị với tính cộng đồng.

+ Hình thành công viên vui chơi giải trí dọc suối Quán Thủ và các công viên trung tâm khu ở; gia tăng và hình thành các không gian mở trong khu ở đảm bảo bán kính khoảng 500m.

+ Trồng cây xanh tạo bóng mát dọc các tuyến đường giao thông. Đặc biệt dọc quốc lộ 51A, 51B và đường N7 chú trọng trồng các loại cây vừa có tác dụng cách ly bụi, tiếng ồn, vừa tạo cảnh quan, hình khối đô thị cũng như có tính chất dẫn hướng.

+ Cung cấp đa dạng hóa các tiện ích đô thị (chiếu sáng, đường dạo, hệ thống trang trí, biển báo chỉ dẫn) với các quy định cụ thể.

- Mặt nước: Cải tạo khôi phục mặt nước suối Quán Thủ và quy hoạch hành lang cây xanh dọc suối khoảng 15m, đối với các kênh thoát nước trong khu dân cư bố trí cây xanh cách ly khoảng 3 - 5m, hành lang cây xanh cách ly 6m dọc theo tuyến cao thế 110 kV. Để cân bằng môi trường sinh thái, đồng thời tăng cường khả năng tiêu thoát nước và tạo cảnh quan đô thị.

c) Quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Năm 2020	Năm 2030	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	774,50	1.502,00	
I	Đất dân dụng	585,0	1.223,00	100,00
1	Đất công trình công cộng cấp khu ở	25,0	35,5	2,90
2	Đất ở	480,5	984	80,46
3	Đất giao thông chính đô thị	72	119,50	9,77
4	Đất cây xanh - công viên + TDTT	7,5	84	6,87
II	Đất ngoài dân dụng	189,5	279,00	
5	Đất công trình công cộng cấp đô thị	44	53	
6	Đất công trình TDTT cấp đô thị	5,5	5,5	
7	Đất phát triển hỗn hợp	0	79	
8	Đất trạm xe buýt	0	1,5	
9	Đất giao thông đối ngoại	140,0	140	
B	Đất khác	798,5	71,00	
1	Đất nông nghiệp	737,65	0	
2	Đất cây xanh cách ly	30,5	30,5	
3	Đất sông suối, hồ nước	7	15,65	

STT	Loại đất	Năm 2020	Năm 2030	Tỷ lệ (%)
4	Đất quốc phòng an ninh	0,85	0,85	
5	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	13	13	
6	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	9,5	11	
	Tổng cộng (A+B)	1.573,0	1.573,0	

7. Thiết kế đô thị

- Các điểm nhấn kiến trúc đô thị bao gồm: Quảng trường trung tâm trước huyện Ủy và UBND huyện, Khu vực mũi tàu phía Bắc và phía Nam của thị trấn tiếp giáp Quốc lộ 51 đây là điểm nhấn chính về không gian kiến trúc đô thị, vì vậy các công trình cần được quan tâm về hình khối và kiến trúc mặt đứng công trình, xây dựng với mật độ nén tập trung để tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị.

- Tuyến cảnh quan chính của đô thị: Quốc lộ 51A, 51B, đường N7, đường số 5: Các công trình dịch vụ đô thị dọc theo tuyến này khi xây dựng mới phải tổ chức khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ lớn $\geq 12m$, hình thức kiến trúc hiện đại, xây dựng với mật độ nén tập trung để tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị.

- Định hướng kiểm soát các khu vực đặc thù:

+ Các khu vực dân cư hiện hữu cải tạo: Được định hướng phát triển hạn chế gia tăng mật độ xây dựng, kiểm soát chiều cao đối với các công trình xây dựng trong khu vực dân cư đô thị hiện hữu, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan đô thị. Các chỉ tiêu về cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với các quy chuẩn, quy phạm xây dựng đã được ban hành trong từng khu vực cụ thể.

+ Các khu đô thị phát triển mới phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với dân cư hiện hữu, tránh những xung đột, tranh chấp về mỹ quan, kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình.

- Một số chỉ tiêu quy hoạch chung đô thị về mật độ xây dựng và tầng cao áp dụng như sau:

Loại hình công trình	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng
Công trình thương mại - dịch vụ, ở hỗn hợp	30- 40%	05- 25 tầng
Nhà liên kế	70- 80%	03- 05 tầng
Nhà vườn – Biệt thự	$\leq 50\%$	01-03 tầng
Công trình công cộng	30- 50%	02-6 tầng
Khu công viên	0- 5%	01-02 tầng

- Quốc lộ 51:

+ Đoạn ngoài đô thị: Quản lý đảm bảo hành lang an toàn đường bộ, tổ chức đường gom tại các đoạn qua các khu dân cư, hạn chế tối đa hiện tượng phố hóa quốc lộ.

+ Đoạn qua đô thị: Đối với các đoạn qua khu dân cư, các công trình hiện trạng bám sát mặt đường, khuyến khích tạo ra khoảng lùi dọc hai bên quốc lộ, trên đó tổ chức cây xanh, vườn hoa; Đối với những phần đất dọc tuyến còn lại cần có giải pháp tổ chức đường gom, tạo khoảng lùi, tạo cảnh quan trước khuôn viên công trình; Không xây dựng các kiến trúc quy mô nhỏ liên tục trên tuyến phố, không xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các công trình dịch vụ thương mại khoảng lùi tối thiểu 12m.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- *San nền*: Cao độ xây dựng tối thiểu khu vực thị trấn Long Thành khi tính toán đến kịch bản biến đổi khí hậu do mực nước biển dâng đến năm 2030 là $H_{xd} \geq 2,65m$.

- *Thoát nước mưa*

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

+ Hướng thoát nước bám theo cốt quy hoạch san nền, độ dốc dọc của đường giao thông và hướng dốc của địa hình tự nhiên từ Bắc xuống Nam và từ Quốc lộ 51A thoát sang hai phía Đông và Tây thoát xuống suối Phèn, rạch Bến Bào, rạch Bà Chèo, kênh Chà, rạch Nước Trong, rạch Bến Năng sau đó đổ ra sông Đồng Nai.

* Lưu vực I: Giới hạn từ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đến rạch Bến Bào, một phần đường Nguyễn Du và phía Bắc đường N7, Quốc lộ 51A, suối Bến Năng. Nước mặt được thu gom và đổ ra rạch Bến Năng, rạch Bến Bào và rạch Nước Trong.

* Lưu vực II: Từ cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, rạch Bến Năng, đường Quốc lộ 51A, phía Nam đường N7 đến cao tốc Long Thành - Dầu Giây. Nước mặt thoát ra suối Bến Năng.

* Lưu vực III: Phía Nam cao tốc Long Thành - Dầu Giây và giới hạn đến ranh huyện Nhơn Trạch. Lượng nước mặt được thu gom và đổ ra rạch Nước Trong sau đó chảy ra sông Đồng Nai.

b) Quy hoạch giao thông

Giao thông đối ngoại:

- Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây lộ giới 120m (mặt cắt 1-1) bao gồm:

+ Phân đường cao tốc (lộ giới 90m): Mặt đường 3,75m x6, dải phân cách giữa 3m, dải an toàn sát dải phân cách giữa 0,75m x2, lề hai bên 4m x2, hành lang ly hai bên: 27,5m x2.

+ Phần hành lang đường sắt (lộ giới 30m).

- Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu lộ giới 80m (mặt cắt 2-2): Mặt đường 3,75m x6, dải phân cách giữa 5m, dải an toàn sát dải phân cách giữa 0.75m x 2, lề hai bên 4m x2, hành lang cách ly 21,5m x2.

- Đường song hành phía Tây cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu lộ giới 21,5m: Mặt đường 10,5m, vỉa hè giáp khu dân cư 8m, vỉa hè giáp đường cao tốc 3m.

- Quốc lộ 51 A:

+ Đoạn từ mũi tàu phía Bắc đến Trung tâm văn hóa thông tin thể thao lộ giới 46m (mặt cắt 5 -5): Mặt đường hai bên 12m x2, dải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên 10m x2.

+ Đoạn từ Trung tâm văn hóa thông tin thể thao đến cầu Quán Thủ lộ giới 32m (mặt cắt 9-9): Mặt đường 12m, vỉa hè hai bên 10m x 2= 20m.

+ Đoạn từ cầu Quán thủ đến mũi tàu phía Nam lộ giới 46m (mặt cắt 5 -5): Mặt đường hai bên 12m x2, dải phân cách giữa 2m, vỉa hè hai bên 10m x2.

- Quốc Lộ 51 B:

+ Đoạn từ mũi tàu phía Bắc đến tỉnh lộ 769, lộ giới 62m (mặt cắt 6-6): Mặt đường 11,7m x2, dải phân cách giữa 0,6m, dải phân cách đường song hành hai bên 2m x2; mặt đường song hành hai bên 7m x2 , vỉa hè hai bên 10m x2.

+ Đoạn từ tỉnh lộ 769 đến mũi tàu phía Nam, lộ giới 47m (mặt cắt 5 -5): Mặt đường 12m x2, dải phân cách giữa 2m; mặt đường song hành hai bên 7m x2, vỉa hè hai bên 2 x10m.

- Đường tỉnh 769:

+ Đoạn từ Quốc Lộ 51B đi Cẩm Mỹ lộ giới 45m (mặt cắt 8-8): Mặt đường 15m, vỉa hè hai bên 3m x2, hành lang an toàn hai bên 12m x 2.

+ Đoạn từ QL51A đi Nhơn Trạch lộ giới 32m (mặt cắt 9-9): Mặt đường 12m, vỉa hè hai bên 10m x2.

- Các tuyến đường khu 12 xã Long Đức, đường Lộc An – Long Đức, đường Cầu Xéo – Lộc An, đường Bung Môn, Hương lộ 21 (mặt cắt 9-9) lộ giới 32m: Mặt đường 12m, vỉa hè và hành lang hai bên 10m x2.

Hệ thống giao thông đô thị:

- Chi tiết lộ giới, mặt cắt các tuyến đường nội đô xem phụ lục và bản vẽ QH-12 và QH-20 đính kèm hồ sơ.

- Các tuyến hẻm trong khu dân cư đô thị: Để đảm bảo lưu thông thuận tiện cũng như việc bố trí hạ tầng kỹ thuật và an toàn PCCC thì các tuyến đường này cần phải bảo đảm 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 tối thiểu 8m. Các hộ dân dọc 2 bên hẻm khi xây dựng nhà mới phải đảm bảo khoảng

lùi xây dựng các đường hẻm có lộ giới 8m. Trong đó bề rộng phần xe chạy là 5m, lề mỗi bên 1,5m dùng để bố trí các đường ống kỹ thuật.

Giao thông đường sắt: Bao gồm 02 tuyến đường sắt thành phố Hồ Chí Minh – Nha Trang và Biên Hòa – Vũng Tàu. Các tuyến này chạy song song với 02 tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Vũng Tàu và đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, các tuyến đường sắt này được quy hoạch với khổ đường đôi 1.435mm.

Bến xe: Quy hoạch 01 bến xe buýt liên vùng nằm tại góc giao giữa đường Quốc lộ 51 và cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây với diện tích khoảng 16.000 m².

Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm: Nghiên cứu đề xuất bố trí hệ thống Tuynel ngầm cho một số tuyến đường chính. Các tuyến đường đề xuất bố trí hệ thống tuynel ngầm như sau: Quốc lộ 51A, Quốc lộ 51B, đường N7.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Giai đoạn 2012-2020: Tiêu chuẩn cấp nước 100 lít/người/ngày. Tỷ lệ cấp nước 95% dân số

+ Giai đoạn 2020-2030: Tiêu chuẩn cấp nước 120 lít/người/ngày. Tỷ lệ cấp nước 95% dân số

- Nhu cầu dùng nước đến 2030: 15.000 m³/ ngày

- Định hướng quy hoạch nguồn nước

+ Nguồn nước cấp cho Thị trấn Long Thành được lấy từ 2 nguồn chính đó là: Dự án cấp nước Nhơn Trạch và dự án cấp nước Thiện Tân.

+ Giai đoạn tới 2015, nguồn nước cấp cho Thị trấn Long Thành tiếp tục lấy từ hệ thống cấp nước Nhơn Trạch qua tuyến ống D400 trên quốc lộ 51.

+ Giai đoạn sau năm 2015 bổ sung thêm nguồn nước từ hệ thống cấp nước Thiện Tân qua tuyến ống D900 đi theo đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.

- Mạng lưới đường ống: Giai đoạn đến 2030, tập trung xây dựng mạng lưới ống cấp nước đồng bộ với hệ thống giao thông cho từng giai đoạn, xây dựng hoàn thiện mạng lưới ống cấp II (D=150-200) và toàn bộ hệ thống ống nhánh còn lại cho toàn khu vực. Mạng lưới đường ống sử dụng mạng hỗn hợp.

d) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện cho thị trấn Long Thành được cấp điện từ nguồn điện lưới Quốc gia qua trạm trung gian Long Thành 110/22kV-2x40MVA. Vị trí trạm, dọc theo lưới 110kV, 220kV tuyến Phú Mỹ - Long Bình và Trạm biến áp 110/22kV-63MVA Tam An lên (2x 63MVA).

- Lưới điện hạ thế (cung cấp và chiếu sáng) Trung tâm đô thị phải sử dụng cáp ngầm, ven đô và ngoại thành cho phép sử dụng đường dây trên không sau khi xem xét điều kiện phát triển đô thị 10 năm sau.

- Giai đoạn từ nay đến năm 2020 và 2030 tập trung xây dựng hệ thống chiếu sáng đồng bộ với hệ thống giao thông.

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Giai đoạn 2012-2020: Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng 450kWh/ng/năm.

+ Giai đoạn 2020-2030: Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng 1.500kWh/ng/năm.

+ Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng và dịch vụ Thị trấn Long Thành lấy bằng 35% điện sinh hoạt dân dụng.

- Tổng công suất phụ tải điện đến năm 2030: 18.270kW.

e) Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải nước = 80% Tiêu chuẩn cấp nước.

- Tổng lưu lượng nước thải tính toán $Q_t=9.030m^3/ng.đ$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với nước mưa, bố trí các tuyến ống nhánh thu nước thải từ các hộ dân sau đó cho thoát vào tuyến cống chính và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sinh hoạt trước khi cho thoát ra hệ thống cống phải bắt buộc xử lý qua hệ thống bể tự hoại 3 ngăn đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, nước thải sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho dẫn ra cống chung dẫn về trạm để xử lý.

- Quy hoạch có 2 trạm xử lý nước thải:

+ Khu phía Bắc tiếp giáp với rạch Bến Bào: Trạm Q1=5.000 m³/ngày;

+ Khu phía Nam tiếp giáp với suối Bến Năng: Trạm Q2= 4.050 m³/ngày.

g) Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Rác thải:

+ Tiêu chuẩn rác thải 1-1,5kg/người-ngày. Dự báo khối lượng rác thải của đô thị tới năm 2020 là 150 tấn/ngày và năm 2030 là 225 tấn/ngày.

+ Rác thải sinh hoạt và công nghiệp được thu gom và đưa đến nhà máy xử lý rác thải tại xã Bàu Cạn, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang huyện Long Thành theo quy hoạch hệ thống Nghĩa trang trên địa bàn tỉnh.

9. Định hướng quy hoạch xây dựng đợt đầu

a) Định hướng phát triển:

- Quy hoạch chung đô thị Long Thành trên cơ sở khai thác các tiềm năng sẵn có phát triển đô thị một cách bền vững. Ưu tiên điều chỉnh các khu chức năng thuộc thị trấn Long Thành hiện hữu giai đoạn đến năm 2020 nhằm thực hiện các định hướng quy hoạch chung, cụ thể hóa việc sử dụng đất trong các khu chức năng, các trục cảnh quan để tạo động lực thúc đẩy phát triển.

- Ổn định và cải tạo khu trung tâm hành chính huyện Long Thành.

- Hình thành các khu ở mới và tái định cư cho các hộ bị giải tỏa, xây dựng các công trình dịch vụ công cộng trong các khu ở mới theo các quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Các chương trình ưu tiên, dự án ưu tiên:

- Các chương trình ưu tiên

+ Giai đoạn trước mắt (2016 - 2020) tập trung vào các dự án cụ thể theo Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội huyện Long Thành đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện Long Thành và các Quy hoạch chuyên ngành, Quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực trên địa bàn huyện Long Thành đã được phê duyệt.

+ Đầu tư xây dựng cải tạo phát triển đô thị mới và các cơ sở kinh tế- xã hội chính: Nhà ở xã hội và tái định cư; Công viên cây xanh, Phát triển hệ thống trung tâm thương mại và văn hóa, thể thao.

+ Chương trình, kế hoạch để đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ quản lý.

- Các dự án ưu tiên

+ Lập quy hoạch chi tiết: Các khu dân cư xây mới trong phạm vi thị trấn hiện hữu, Triển khai lập quy hoạch chi tiết cho các dự án đã được giới thiệu địa điểm.

+ Lập các dự án đầu tư xây dựng:

* Lập dự án đầu tư xây dựng trục đường N7.

* Lập dự án xây dựng và cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các khu dân cư hiện hữu.

* Xây dựng cải tạo, nâng cấp các trường học hiện có trong đô thị Long Thành.

* Công viên cây xanh trong các khu ở: Trước mắt đầu tư một số hạng mục cho thiếu nhi vui chơi, sân bãi đơn giản cho người dân tập thể dục, nghỉ ngơi, sinh hoạt.

- Xây dựng các hướng dẫn thiết kế đô thị: Thiết kế đô thị cho các trục đường Quốc lộ 51A, đường N7, đường số 5, đường song hành cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và các khu dân cư hiện hữu cải tạo trong phạm vi thị trấn Long Thành.

- Xây dựng mạng lưới hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn đầu:

+ Chuẩn bị kỹ thuật đất: Giai đoạn từ nay đến năm 2020 xây dựng hệ thống thoát nước mưa đồng bộ với hệ thống đường giao thông.

+ Quy hoạch hệ thống giao thông: Trong giai đoạn từ nay đến năm 2020 tập trung xây dựng mạng lưới đường tại khu trung tâm thị trấn Long Thành bao gồm các tuyến đường sau: Đường N7, số 13, đường Nguyễn Du, Vũ Hồng Phô,

Nguyễn Văn Cừ, Chu Văn An, đường song hành phía Bắc đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.

+ Quy hoạch hệ thống cấp nước: Giai đoạn từ nay tới 2015, nguồn nước cấp cho thị trấn Long Thành tiếp tục lấy từ hệ thống cấp nước Nhơn Trạch qua tuyến ống D400 trên Quốc lộ 51. Giai đoạn sau năm 2015 bổ sung thêm nguồn nước từ hệ thống cấp nước Thiện Tân qua tuyến ống D900 đi theo đường cao tốc Biên Hoà – Vũng Tàu.

+ Quy hoạch hệ thống cấp điện: Nguồn cấp điện cho thị trấn Long Thành được cấp điện từ nguồn điện lưới Quốc gia qua trạm trung gian Long Thành 110/22kV-2x40MVA. Hệ thống đường dây trung và hạ thế từng bước được ngầm hóa, đối với các dự án khu dân cư khu đô thị xây dựng mới được đầu tư ngầm đồng bộ.

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

* Hệ thống thoát nước thải: Trong giai đoạn từ nay đến năm 2020 tập trung xây dựng hệ thống thoát nước thải đồng bộ với hệ thống giao thông.

* Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung hệ thống nghĩa trang huyện Long Thành.

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 định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Long Thành đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030” 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Long Thành đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 thay thế nội dung của đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 10/12/2007.

2. Giao các Sở ngành liên quan, UBND huyện Long Thành trên cơ sở quy hoạch được duyệt tổ chức rà soát lập và điều chỉnh các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng đô thị đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

3. Giao Sở Xây dựng làm việc với UBND huyện Long Thành để thống nhất việc lập Kế hoạch cắm mốc giới, trình ban hành để thực hiện theo đúng quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

4. Giao UBND huyện Long Thành:

- Lập kế hoạch, chương trình cải tạo chỉnh trang đô thị, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị, kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội - kỹ thuật trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng quan trọng của đô thị theo đúng quy hoạch.

- Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố quy hoạch, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; Quản lý, hướng dẫn thực hiện theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

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, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND thị trấn Long Thành, Chủ tịch UBND các xã: Long Đức, An Phước, Tam An, Long An; Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- 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

