

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

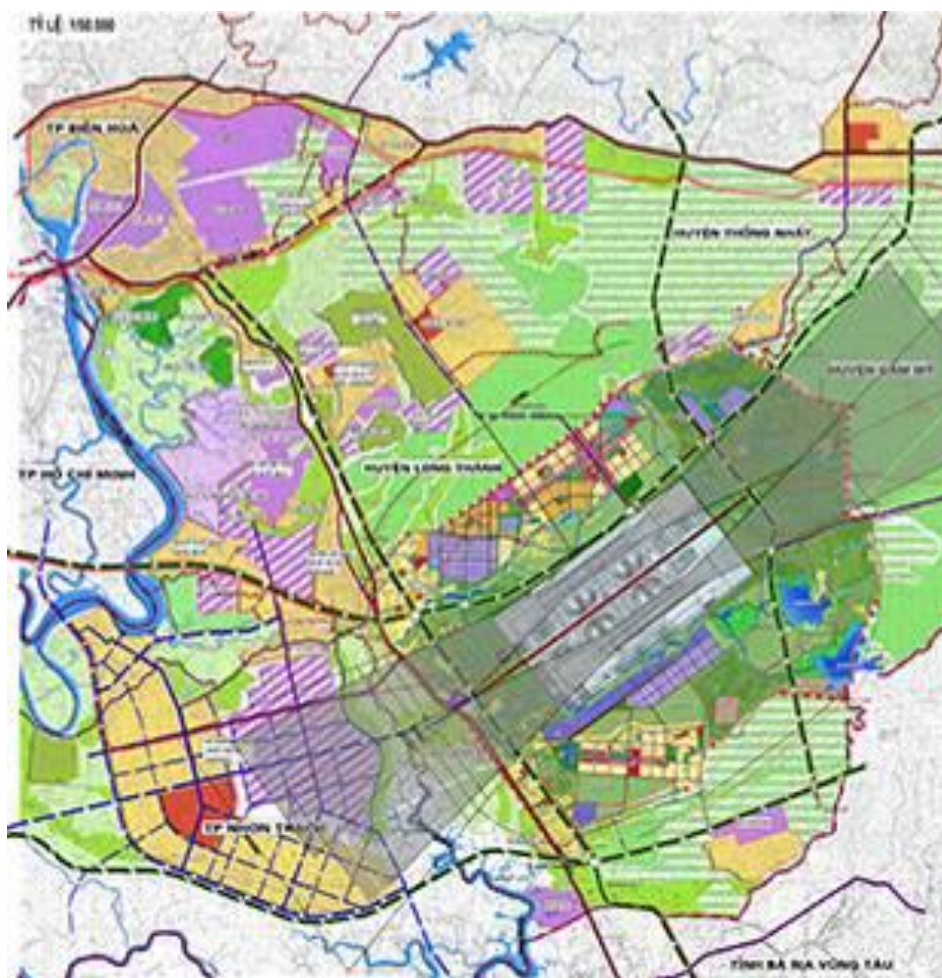
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TÓM TẮT THUYẾT MINH

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

LONG THÀNH TỈNH ĐỒNG NAI ĐẾN NĂM 2045

ĐỊA ĐIỂM: Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai



NĂM 2022

Phần 1: GIỚI THIỆU CHUNG

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Long Thành có diện tích khoảng 43.062,2 ha, bao gồm thị trấn Long Thành và 13 xã, hội tụ nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển dịch vụ thương mại, công nghiệp, du lịch và đô thị,... Mặc dù, công tác quy hoạch trên địa bàn huyện luôn được chú trọng triển khai với hàng loạt các quy hoạch được thực hiện phủ gần kín địa bàn huyện, theo nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội,... Và vì thế, chính quyền các cấp đang phải đối mặt với những thách thức, khó khăn trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép và kêu gọi đầu tư, khuyến khích phát triển,...

- Theo đó, tình hình phát triển xây dựng trên địa bàn huyện có rất nhiều dự án liên quan, tác động và tạo ra nhiều khó khăn thách thức cho công tác quản lý xây dựng phát triển đô thị của địa phương, còn thiếu những định hướng phát triển đô thị với tầm nhìn chiến lược của một đô thị có quy mô và phân đầu đưa huyện Long Thành trở thành đơn vị hành chính dạng Đô thị là Thị xã hay Thành phố thuộc tỉnh trong tương lai là cần thiết, mặc dù theo danh mục lộ trình phát triển mạng lưới đô thị quốc gia được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 chưa có tên đô thị Long Thành, mà là thị trấn Long Thành mở rộng đạt đô thị loại III giai đoạn 2021 - 2025. Tuy nhiên, để thuận lợi cho việc áp dụng các quy định triển khai các dự án xây dựng trong đô thị cũng như thực hiện tốt Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của huyện Long Thành và tạo điều kiện cho Long Thành trong việc tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị theo tiêu chí cao hơn, nâng cao chất lượng sống của cư dân đô thị và phát triển kinh tế - xã hội xứng tầm một đô thị hạt nhân thúc đẩy phát triển kinh tế của huyện Long Thành nói chung và của tỉnh Đồng Nai nói riêng.

- Việc định hướng không gian phát triển toàn bộ huyện Long Thành là đô thị Long Thành tăng cường sức hấp dẫn đầu tư cho khu vực trong thời kỳ mới là cần thiết và cấp bách làm công cụ pháp lý cho công tác quản lý, triển khai các bước đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong bối cảnh hiện nay và các giai đoạn tới. Đồng thời đây là công tác cần thiết để chuyển đổi huyện Long Thành trở thành đơn vị hành chính cấp thị xã, thành phố thuộc tỉnh trong tương lai theo quy định tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13, ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị và Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13, ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính.

- Với những lý do chủ yếu trên, công tác lập quy hoạch xây dựng đô thị Long Thành nhằm khớp nối đồng bộ tất cả các vấn đề, đưa ra lộ trình phát triển, một đô thị được công nhận là một thành phố thuộc tỉnh là hết sức cấp bách và cần thiết.

1.2. Các căn cứ pháp lý chính lập quy hoạch:

a. Các luật và Nghị định, Thông tư liên quan:

- Luật Xây dựng được hợp nhất tại văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13, ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13, ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Văn bản số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng hợp nhất Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng hợp nhất Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Văn bản số 07/VBHN-BXD ngày 13/9/2018 của Bộ Xây dựng hợp nhất Nghị định về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Và một số Nghị định, Thông tư khác quy định về quy hoạch xây dựng có liên quan.

b. Các quy chuẩn kỹ thuật áp dụng:

- Quy chuẩn số QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các Quy chuẩn chuyên ngành liên quan khác.

c. Các Quyết định của các cấp thẩm quyền có liên quan:

- Quyết định số 1829/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 17699/QĐ-TTg ngày 19/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt mạng lưới đường sắt;
- Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch tổng thể hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/09/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;
- Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 20/7/2020 của Thủ tướng Chính phủ Kế hoạch quốc gia thích ứng với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Quyết định số 1016/QĐ-TTg ngày 14/07/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 448/QĐ-BXD ngày 27/5/2019 của Bộ Xây dựng về việc công nhận khu vực thị trấn Long Thành mở rộng đạt tiêu chí đô thị loại IV;
- Quyết định số 1127/QĐ-UBND ngày 07/04/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Long Thành đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025;
- Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2072/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hệ thống cảng cạn Việt Nam;
- Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Long Thành giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2050;
- Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 03/3/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê 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;
- Quyết định số 2055/QĐ-TTg ngày 23/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 14507/QĐ-BCT ngày 29/12/2015 của Bộ Công thương về việc Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035;
- Quyết định số 1012/QĐ-TTg ngày 03/07/2015 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch phát triển hệ thống trung tâm logistics trên địa bàn cả nước đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 6481/QĐ-BCT ngày 26/06/2015 của Bộ Công thương về Quy hoạch tổng thể phát triển mạng lưới chợ toàn quốc đến 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

- Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27/05/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025;

- Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 04/02/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Quy hoạch mạng lưới chợ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025 và các Quyết định điều chỉnh, bổ sung có liên quan;

- Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 16/9/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/05/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 252/QĐ-TTg ngày 13/02/2014 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 9428/QĐ-BCT ngày 13/12/2013 của Bộ Công thương về Quy hoạch phát triển hệ thống trung tâm hội chợ triển lãm trên địa bàn cả nước đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 6184/QĐ-BCT ngày 19/10/2012 của Bộ Trưởng Bộ Công thương về việc Quy hoạch mạng lưới siêu thị, trung tâm thương mại cả nước đến 2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, có tính đến năm 2025;

- Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 & tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 4390/QĐ-UBND ngày 14/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về Quy hoạch phát triển phát triển ngành Thương mại tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 và các Quyết định điều chỉnh, bổ sung có liên quan;

- Công văn số 946/TTg-KTN ngày 17/06/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung các KCN của tỉnh Đồng Nai vào Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam.

- Công văn số 1836/TTg-CN ngày 25/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ v/v Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020.

d. Các văn bản pháp lý để thực hiện lập quy hoạch:

- Công văn số 421/TTg-CN ngày 3/4/2021 về việc lập và ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành (kèm Công văn số 798/BXD-QHKT ngày 11/03/2021 của Bộ Xây dựng v/v lập quy hoạch và ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành);

- Công văn số 7978/UBND-KTN ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v triển khai chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 421/TTg-CN ngày 3/4/2021 (kèm Công văn số 2675/SXD-QL-QHKT ngày 08/7/2021 của Sở Xây dựng về việc triển khai chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 421/TTg-CN ngày 3/4/2021).

- Công văn 8744/UBND-KT ngày 11/8/2021 về việc triển khai lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 421/Ttg-CN ngày 03/4/2021.

- Công văn số 4691/UBND-KT ngày 14/5/2020 của UBND huyện Long Thành V/v chủ trương thực hiện lộ trình các công việc cần triển khai thực hiện mục tiêu thành lập thị xã Long Thành;

- Công văn số 4907/UBND-KGVX ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương thực hiện lộ trình các công việc cần triển khai thực hiện mục tiêu thành lập thị xã Long Thành (kèm Công văn số 264/SXD-QLHTĐT ngày 16/01/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương thực hiện lộ trình các công việc cần triển khai thực hiện mục tiêu thành lập thị xã Long Thành);

e. Các văn bản liên quan trong quá trình thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch

- Báo cáo số 60/BC-UBND, ngày 28/01/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc tổng hợp kết quả thực hiện lấy ý kiến cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 (kèm các báo cáo tổng hợp ý kiến của 14 xã, thị trấn – xem tại phần phụ lục pháp lý).

- Báo cáo thông qua nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 của UBND huyện Long Thành tại Báo cáo số 152/BC-UBND ngày 22/3/2022.

Phần 2: NỘI DUNG NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

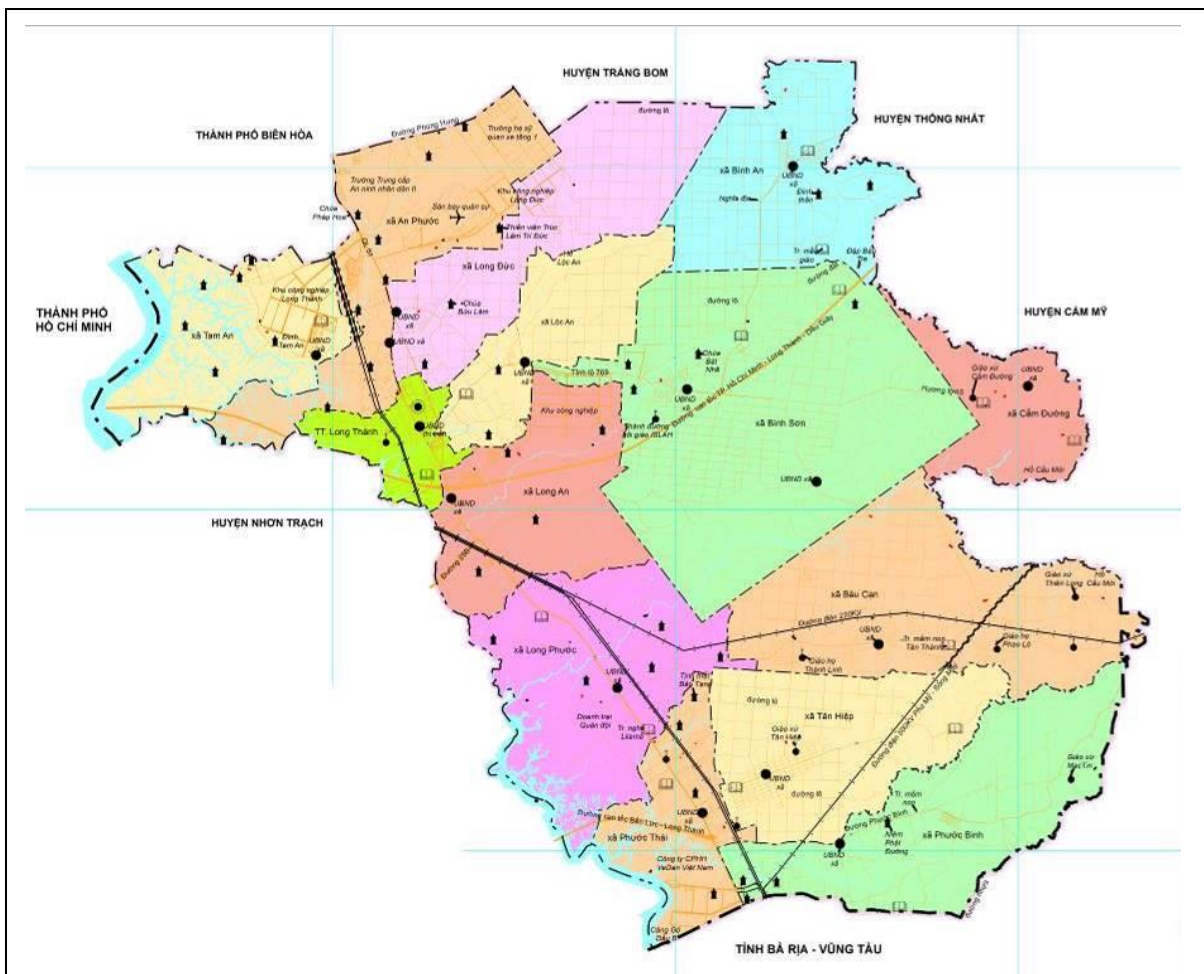
2.1. Vị trí phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính huyện Long Thành có tổng diện tích tự nhiên khoảng 430,62 km².

Có địa giới hành chính như sau:

- + Phía Đông : Giáp huyện Thống Nhất và Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.
- + Phía Tây : Giáp huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và Tp.HCM.
- + Phía Nam : Giáp huyện Tân Thành tỉnh, Bà Rịa - Vũng Tàu
- + Phía Bắc : Giáp thành phố Biên Hòa và huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Toàn huyện có 14 đơn vị hành chính gồm 1 thị trấn (TT. Long Thành) và 13 xã (An Phước, Bình An, Long Đức, Lộc An, Bình Sơn, Tam An, Cẩm Đường, Long An, Bàu Cạn, Long Phước, Phước Bình, Tân Hiệp, Phước Thái).



Hình H.1- Bản đồ hành chính huyện Long Thành

2.2. Tính chất, động lực phát triển, vai trò đô thị đối với vùng và cả nước quan điểm, mục tiêu quy hoạch, các vấn đề cần giải quyết:

2.2.1. Tính chất:

- Đô thị Long Thành là nơi tập trung đầu mối giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không của vùng, quốc gia, quốc tế. Theo đó, Long Thành sẽ phát triển với tính chất là một đô thị công nghiệp phát triển. Trong tương lai gần, đến năm 2045 đô thị Long Thành được định hướng sẽ trở thành một trung tâm đô thị - công nghiệp hiện đại, trung tâm thương mại dịch vụ chất lượng cao cấp Quốc tế và vùng nông lâm nghiệp hiện đại phát triển cân bằng và bền vững.

- 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; 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.

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

2.2.2. Động lực phát triển:

- Về vị trí: Huyện Long Thành nằm trên hướng chính phát triển đô thị hóa theo dải dọc sông Đồng Nai và có kết nối thuận lợi với đô thị trung tâm TP Hồ Chí Minh; Hệ thống các tuyến giao thông là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện trong hiện tại và tương lai như hướng về ngã ba Dầu Giây lên cao nguyên Lâm Đồng, hướng ra biển về Bà Rịa Vũng Tàu.

- Về nguồn lực phát triển: có quỹ đất rất lớn, có thể khai thác sử dụng cho các mục tiêu phát triển của Tỉnh và Huyện. Có tiềm năng quan trọng khai thác phát triển dịch vụ du lịch.

- Về định hướng phát triển có liên quan: Có công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, quốc tế (sân bay quốc tế Long Thành, cảng Gò Dầu, các dịch vụ kho vận, trung tâm tiếp vận). Là nơi đã và đang tập trung các khu công nghiệp lớn của Quốc gia và Vùng, có sức thu hút đầu tư, phát triển kinh tế với tốc độ tăng trưởng cao và có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế của tỉnh Đồng Nai và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

- Về động lực phát triển vùng: Phát triển đô thị và công nghiệp công nghệ cao, các loại hình công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp phục vụ logistics; Phát triển vùng đô thị hóa và các dịch vụ đô thị, dịch vụ logistics, ...

2.2.3. Vai trò đô thị đối với vùng và cả nước:

- Đô thị Long Thành thuộc vùng đô thị trung tâm, là cực phía Đông của TP Hồ Chí Minh, kết nối với vùng Tây Nguyên và duyên hải Nam Trung bộ tập trung phát triển công nghiệp phụ trợ và đa ngành, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và du lịch sinh thái rừng, là đô thị vệ tinh có chức năng là đô thị khoa

học, công nghiệp và dịch vụ. Là trung tâm công nghiệp sạch, công nghiệp đa ngành tại khu vực phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh; là trung tâm dịch vụ logistics của vùng, đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không; trung tâm giải trí và du lịch cảnh quan sinh thái của vùng.

- Long Thành “Trên cơ sở khai thác các tiềm năng thuận lợi về vị trí chiến lược địa chính trị - kinh tế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng đi qua địa bàn tỉnh (đường vành đai 2 đến vành đai 3 gắn kết đường vành đai 4; các tuyến đường sắt; Tổng kho trung chuyển, Cảng hàng không quốc tế Long Thành...); Cùng với sự phát triển mạnh các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp công nghệ cao, gắn kết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật... tạo động lực liên kết chuỗi đô thị thành phố Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom và một phần huyện Vĩnh Cửu. Căn cứ điều kiện, tình hình thực tế có thể thống nhất khu vực và định hướng hình thành một đô thị trực thuộc tỉnh với cấp quản lý hành chính theo cấp đô thị loại I”.

2.2.4. Quan điểm & Mục tiêu quy hoạch:

a. Quan điểm:

Quy hoạch chung đô thị Long Thành phải phù hợp với đường lối chính sách và chủ trương của Đảng và Nhà nước; Đảm bảo tính thống nhất với các Quy hoạch ngành quốc gia; Quy hoạch kỹ thuật, chuyên ngành theo Luật Quy hoạch; phù hợp với các định hướng phát triển trong kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030 và đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 của Thủ tướng chính phủ; Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045 đã và đang hoàn thiện nghiên cứu lập quy hoạch, đồng thời phù hợp với nguồn lực của huyện và khả năng huy động các nguồn lực bên ngoài cho sự phát triển kinh tế xã hội.

Đảm bảo tính tổng thể, đồng bộ giữa các ngành, các địa phương trong huyện, đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện quy hoạch nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế, xã hội, văn hóa trên địa bàn huyện;

Đánh giá đầy đủ các điều kiện, dự báo các tiềm năng cơ hội trong vị trí và mối liên hệ vùng tác động đến sự phát triển của huyện; đánh giá các khả năng liên kết với các vùng phụ cận, đặc biệt là TP Hồ Chí Minh, các huyện trong tỉnh về các lĩnh vực quan trọng như kết nối hạ tầng, quản lý tài nguyên, nguồn nhân lực và cân đối các ngành phát triển.

Đảm bảo tính cộng đồng, sự tham gia góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân; đảm bảo hài hòa lợi ích của các cấp và nhân dân nhằm thuận lợi trong việc thu hút và triển khai các dự án ưu tiên trên địa bàn huyện.

Góp phần cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế - xã hội huyện Long Thành đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050. Phát triển công nghiệp hóa, đô

thị hóa gắn với chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang dịch vụ, sản xuất công nghiệp và xây dựng đô thị.

Phát triển nền kinh tế trên cơ sở phát huy tiềm năng thế mạnh tại địa phương và bảo vệ các giá trị văn hóa lịch sử, cảnh quan hiện có tại khu vực, kết hợp với cải thiện điều kiện môi trường tự nhiên, môi trường xã hội.

Làm cơ sở để chỉ đạo các ngành, các cấp chính quyền 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 và là công cụ quản lý phát triển kiểm soát không gian toàn huyện theo hình thức đô thị. Tạo cơ hội đầu tư ổn định và bền vững.

b. Mục tiêu:

- Định hướng phát triển không gian toàn Huyện để Long Thành trở thành một đô thị 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.

- Định hướng không gian xây dựng góp phần đẩy nhanh tốc độ hình thành phát triển các dự án động lực trọng điểm trên địa bàn huyện nhằm đón đầu sự phát triển lan tỏa về công nghiệp của các đô thị bao quanh huyện, đặc biệt là từ dự án cảng hàng không quốc tế Long Thành.

- Định hướng phát triển hạ tầng tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, hiện đại trên cơ sở bảo vệ môi trường đảm bảo phát triển theo hướng bền vững.

- Định hướng xây dựng tập trung đúng trọng tâm, đúng khu vực cho nhu cầu nâng cấp huyện Long Thành lên là thành phố loại III trong năm 2025 đảm bảo kịp theo định hướng tại Quyết định số 241/TTg định hướng thị trấn Long Thành mở rộng là đô thị loại III giai đoạn 2021-2025.

- Khớp nối tổng thể các dự án thành phần trong kế hoạch sử dụng đất toàn huyện. Là cơ sở để quản lý, kiểm soát phát triển không gian đô thị, các khu dân cư nông thôn, các khu công nghiệp, khu du lịch và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng, san nền...) trên địa bàn toàn huyện.

2.2.5. Các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch:

- Nghiên cứu giải pháp đề ra các khu vực phát triển để khai thác hiệu quả, vị thế chiến lược đầu mối giao thông của đô thị tạo liên kết vùng tối đa để tập trung nguồn lực và thị trường cho đô thị.

- Nghiên cứu phương hướng và giải pháp về sử dụng đất đai, quy hoạch kiến trúc, giải pháp không gian cụ thể cho khu vực chức năng, đưa ra các chỉ tiêu cần đạt được để hình thành từng khu vực theo vị thế riêng.

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quá trình xây dựng các công trình kiến trúc trong khu quy hoạch.

- Phân bổ hệ thống công trình hạ tầng đô thị về các khu vực dự kiến hình thành các khu vực nội thị/ngoại thị (phường/xã) phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội theo hướng bền vững và có tầm nhìn (đảm bảo đạt đô thị loại III trong năm 2025).

- Định hướng phát triển không gian đô thị hài hòa giữa nhu cầu phát triển của đô thị trong bối cảnh mới (có sân bay quốc tế) và các khu vực phát triển dân cư (hiện hữu và theo dự án phát triển).

- Nghiên cứu phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị tuân thủ theo các định hướng phát triển hạ tầng cấp khu vực đi qua đô thị. Có giải pháp kết nối hài hòa để phát huy điều kiện thuận lợi về đầu mối giao thông khu vực cho đô thị. Góp phần thuận lợi cho nhu cầu đô thị hóa của địa phương theo hướng dịch vụ, công nghiệp phát triển hiện đại và bền vững.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng đô thị cấp khu vực đúng tầm khu vực và quốc tế. Theo đó quy mô hạ tầng đô thị phát triển hài hòa, đồng bộ với bộ mặt đô thị Long Thành phát triển bền vững trong tương lai như là một thành phố cửa ngõ quốc tế của khu vực và quốc gia.

- Xác định các vùng ưu tiên phát triển, có các khu vực dự trữ cho tương lai. Định hình các loại hình kiến trúc phù hợp, hiện đại, tiết kiệm quỹ đất. Đô thị phát triển hiện đại nhưng vẫn phải đảm bảo giữ được các điều kiện tự nhiên cơ bản về sông ngòi kênh rạch, địa hình tự nhiên.

- Cơ cấu phân khu không gian đô thị, phạm vi nội thị và ngoại thị có xem xét đến việc tổ chức và hình thành các đơn vị hành chính xã thị trấn huyện Long Thành hiện nay thành các đơn vị hành chính phường xã để thành lập huyện thành thị xã, thành phố đúng quy định hiện hành.

2.3. Tóm tắt hiện trạng đô thị, các quy hoạch và dự án đang triển khai

Căn cứ theo nguồn tài liệu từ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Long Thành đến năm 2040 tầm nhìn đến 2050 (*được lập năm 2020*); Niên giám thống kê huyện Long Thành năm 2020 và các tài liệu, số liệu thu thập được từ các Phòng, Ban có liên quan cung cấp. Có thể sơ lược đánh giá điều kiện hiện trạng khu vực lập quy hoạch như sau:

2.3.1. Điều kiện tự nhiên:

- Huyện Long Thành là huyện nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, kế cận với các thành phố lớn như Biên Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu nên có lợi thế về sức thu hút đầu tư vào phát triển công nghiệp - dịch vụ và du lịch, có đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây đi qua và nằm ngay ngã ba giao với Quốc lộ 51B về hướng biển Bà Rịa - Vũng Tàu. Nên, Long Thành đã và đang là đầu mối giao thông lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Có triển vọng phát triển kinh tế với tốc độ tăng trưởng cao và có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế của tỉnh Đồng Nai cũng như vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

- Địa hình, đất đai phong phú đa dạng. Thuận lợi cho sản xuất và đầu tư xây dựng.

- Tài nguyên nước mặt, nước ngầm phong phú, đủ khả năng phục vụ sản xuất và phát triển lâu dài. Tài nguyên rừng kết hợp với thảm che phủ cây lâu năm đã có vai trò rất lớn về bảo vệ môi trường, tác động tốt đến thời tiết - khí hậu và phục hồi nguồn nước mặt tầng nông, cung cấp nguồn nguyên liệu đáng kể cho công nghiệp chế biến lâm sản và sản xuất đồ gỗ. Tài nguyên khoáng sản chủ yếu là các loại vật liệu xây dựng như sét, cát, đá và vật liệu san lấp, đáp ứng nhu cầu trước mắt của ngành công nghiệp địa phương.

- Tuy nhiên, Long Thành với sự tác động của việc đô thị hóa quá nhanh trong thời gian qua và sắp tới. Nên có những tác động rất lớn về cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên rừng, ảnh hưởng công tác bảo vệ nguồn nước. Những nguy cơ dưới sự tác động biến đổi khí hậu dọc sông Đồng Nai và khu vực xung quanh các hồ.

2.3.2. Hiện trạng kinh tế - xã hội:

Cùng với sự chuyển biến tích cực của tình hình kinh tế trong nước và khu vực đã tạo nên những điều kiện thuận lợi và cơ hội mới cho huyện, thúc đẩy kinh tế tiếp tục phát triển. Trong giai đoạn có nhiều công trình trọng điểm của Trung ương, của tỉnh được triển khai thi công, một số công trình dự án được đưa vào sử dụng đã phát huy hiệu quả góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện.

- Tình hình kinh tế những năm gần đây của huyện Long Thành có mức tăng trưởng đáng kể, cụ thể:

- + Nông - lâm - thủy sản: tăng 3,2% so với cùng kỳ năm 2018.
- + Công nghiệp - xây dựng: tăng 15,75% so với cùng kỳ năm 2018.
- + Thương mại - dịch vụ: tăng 21,33% so với cùng kỳ năm 2018.
- Theo đó, cơ cấu kinh tế của huyện Long Thành trong thời gian qua đã có sự chuyển biến tích cực, tỷ trọng ngành các ngành chuyển dịch như sau:
 - + Nông - lâm - thủy sản: giảm xuống 2,3% năm 2019.
 - + Công nghiệp - xây dựng: tốc độ tăng trưởng lên 83,2% năm 2019.
 - + Thương mại - dịch vụ: giảm xuống 14,5% năm 2019.

Huyện đang tiếp tục thực hiện đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động theo hướng tăng nhanh tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ, đồng thời tiếp tục thực hiện chuyển đổi cơ cấu sản xuất nông - lâm nghiệp - thủy sản và phát triển kinh tế theo hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh trên thị trường tạo các điều kiện cần thiết để nền kinh tế phát triển ổn định, bền vững. Phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, xây dựng môi trường văn hóa lành mạnh, bảo vệ môi trường và chủ động ứng phó biến đổi khí hậu.



Biểu đồ cơ cấu các ngành kinh tế của huyện Long Thành

2.3.3. Hiện trạng dân số và lao động:

- Tỷ lệ tăng dân số trung bình toàn huyện giai đoạn 2017 - 2020 là 2,8%/năm, trong đó tăng tự nhiên là 1,2%, tăng cơ học là 1,6%/năm. Dân số trung bình năm 2020 của huyện Long Thành là 252.782 người, tăng 5.412 người, tương đương tăng 4,29% so với năm trước. Xác định tỷ lệ gia tăng dân số để tính toán quy hoạch làm tròn là 2,8%/năm.

- Lao động làm việc trong toàn bộ khu vực doanh nghiệp là 70.951 người, tăng 6,81% so với trong cùng thời điểm trên năm trước. Trong đó lao động trong

doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài là 48.055 người, tăng 4,41% và chiếm 67,73% trong tổng số; lao động trong khu vực doanh nghiệp ngoài Nhà nước là 22.896 người, tăng 12,0% và chiếm 32,27%. Lao động chủ yếu tập trung ở ngành công nghiệp chế biến, chế tạo 56.950 lao động, chiếm 80,27% toàn bộ lao động trên địa bàn huyện.

- Cơ cấu lao động huyện Long Thành có sự chuyển dịch mạnh mẽ từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

Bảng thống kê hiện trạng dân số huyện Long Thành

TT	ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH	DÂN SỐ TRUNG BÌNH (Người)	DIỆN TÍCH (km ²)
1	Thị trấn Long Thành	30.907	9,16
2	Xã An Phước	38.551	32,49
3	Xã Bình An	7.935	29,10
4	Xã Long Đức	12.116	30,31
5	Xã Lộc An	8.745	20,27
6	Xã Bình Sơn	21.105	72,47
7	Xã Tam An	19.465	25,83
8	Xã Cẩm Đường	5.688	15,08
9	Xã Long An	16.405	28,22
10	Xã Bàu Cạn	14.953	44,35
11	Xã Long Phước	22.739	37,48
12	Xã Phước Bình	14.777	36,69
13	Xã Tân Hiệp	11.853	31,29
14	Xã Phước Thái	27.543	17,89
CỘNG		252.782	430,62

(Nguồn: kế hoạch sử dụng đất huyện Long Thành năm 2020)

2.3.4. Hiện trạng sử dụng đất:

Đất sản xuất nông nghiệp toàn huyện là 29.574,1 ha chiếm 68,65% diện tích đất tự nhiên toàn huyện (Khu vực nông thôn nhờ chuyển dịch nhanh cơ cấu lao động, nên bình quân đất nông nghiệp/lao động nông nghiệp có xu hướng tăng lên).

Bảng - Hiện trạng sử dụng đất huyện Long Thành năm 2020

STT	Danh mục	Tổng số (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG SỐ	43.062,2	100,00
1	Đất nông nghiệp	33.957,7	78,86
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	32.475,7	75,42
	Đất trồng cây hàng năm	5.540,2	12,87
	Đất trồng lúa	2.207,9	5,13
	Đất trồng cây hàng năm khác	3.332,3	7,74
	Đất trồng cây lâu năm	26.935,5	62,55
1.2	Đất lâm nghiệp có rừng	874,7	2,03
	Rừng sản xuất	362,3	0,84
	Rừng phòng hộ	512,4	1,19
	Rừng đặc dụng	0,0	0,00
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	458,4	1,06
1.4	Đất nông nghiệp khác	148,9	0,35
2	Đất phi nông nghiệp	9.104,5	21,14
2.1	Đất ở	1.601,0	3,72
	Đất ở đô thị	155,2	0,36
	Đất ở nông thôn	1.445,8	3,36
2.2	Đất chuyên dùng	5.650,7	13,12
	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	233,4	0,54
	Đất quốc phòng, an ninh	841,9	1,96
	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	2.343,3	5,44
	Đất có mục đích công cộng	2.232,0	5,18
3	Đất khác		
	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	187,6	0,44
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	253,4	0,59
	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	1.411,92	3,28

(Nguồn: kế hoạch sử dụng đất huyện Long Thành năm 2020)

2.3.5. Hiện trạng kiến trúc công trình:

a. Hiện trạng nhà ở và hạ tầng xã hội:

- Nhà ở: Đã hình thành và phát triển các khu dân cư tập trung dọc theo các trục đường giao thông chính tại các đô thị, chủ yếu là hình thức nhà phố xen lẫn nhà vườn. Nhà ở nông thôn nằm rải rác kết hợp với đất sản xuất, chủ yếu là nhà

kiên cố và bán kiên cố. Tỷ lệ nhà kiên cố ở các đô thị cao hơn khu vực nông thôn.

- Công trình Giáo dục:

Toàn huyện có 70 trường học, trong đó mầm non, mẫu giáo: 25 trường (giảm 2 trường so với năm học trước); Tiểu học: 24 trường; THCS: 15 trường; THPT: 6 trường. Toàn huyện đến nay có 35 trường đạt chuẩn quốc gia. Quỹ đất quy hoạch trường học có 162ha, kinh phí đầu tư cho phát triển giáo dục là trên 10 ngàn tỷ đồng. Trong giai đoạn từ 2015 - 2020, đã xây dựng và sửa chữa 16 trường học với tổng kinh phí 240,16 tỷ đồng; đến nay các cấp học mầm non, phổ thông toàn huyện có 944 phòng học.

Cơ sở dạy nghề công lập: Trên địa bàn huyện hiện có trường Cao đẳng công nghệ cao Đồng Nai tại thị trấn Long Thành và Trung tâm giáo dục thường xuyên - giáo dục nghề nghiệp, tập trung dạy các ngành nghề cơ khí, tin học, điện - điện tử, kế toán, may công nghiệp, điện công nghiệp, gò hàn, lái xe, chế tạo máy, Ngoài ra còn có 14 trung tâm học tập cộng đồng xã, thị trấn liên kết với trường Cao đẳng nghề khu vực Long Thành - Nhơn Trạch dạy nghề cho lao động nông thôn như: nghề nấu ăn, chăm sóc cây kiểng, uốn tóc - trang điểm và tập huấn kiến thức canh tác, chăn nuôi, NTTS cho nông dân.

- Công trình Y tế:

Mạng lưới y tế, cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ và đội ngũ y bác sĩ trên địa bàn huyện Long Thành được quan tâm phát triển về số lượng và chất lượng. Huyện đã có Bệnh viện đa khoa khu vực Long Thành được nâng cấp đạt chuẩn xếp hạng bệnh viện loại II, quy mô trên 500 giường bệnh với trang thiết bị hiện đại phục vụ nghiệp vụ chẩn đoán và điều trị. Cơ sở y tế khám chữa bệnh ban đầu huyện luôn duy trì 14/14 xã, thị trấn đạt chuẩn quốc gia về y tế.

- Công trình Văn hóa – thể dục thể thao:

Trung tâm VH TT - TT huyện và khu thể thao huyện: Trung tâm Văn hóa thông tin - thể thao huyện, xây dựng đạt chuẩn và Sân vận động huyện Long Thành. Trung tâm Văn hóa thể thao và học tập cộng đồng và khu thể thao xã: Về đất đai có 14/14 Trung tâm Văn hóa thể thao - học tập cộng đồng xã có diện tích đất đạt tiêu chuẩn; 97/98 ấp, khu có Nhà Văn hóa, 03 Nhà văn hóa dân tộc. Ngoài ra toàn huyện hiện có 165 cơ sở dịch vụ văn hóa; 125 cơ sở thể dục thể thao với tổng vốn đầu tư ước tính khoảng 24,4 tỉ đồng.

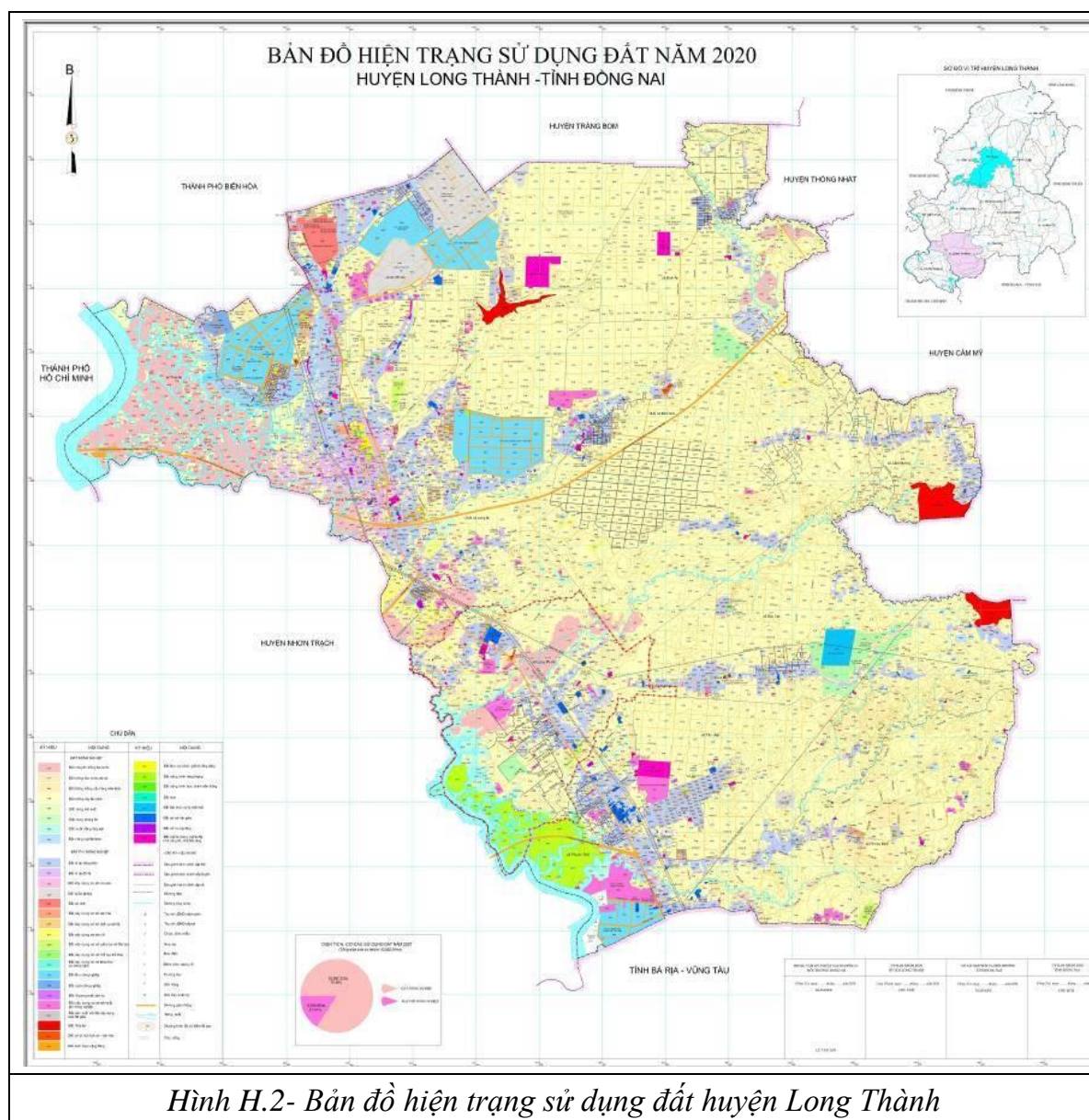
- Các cơ sở hạ tầng kinh tế:

Hiện nay huyện Long Thành có 8 khu công nghiệp được Chính phủ phê duyệt và được Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai quản lý, trong đó có 5 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích khoảng 1.977ha gồm: Khu công nghiệp An Phước: 201 ha; Khu công nghiệp Gò Dầu: 210 ha; Khu công

ng nghiệp Long Đức: 580 ha; Khu công nghiệp Long Thành: 488 ha; Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn: 498 ha. Và 03 khu công nghiệp đang xây dựng là Khu công nghiệp Phước Bình: 640 ha; Khu công nghiệp công nghệ cao Amata Long Thành: 410 ha; Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp: 2.627ha.

Các Cụm công nghiệp trên địa bàn huyện đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đang tập trung hoàn thiện hồ sơ thủ tục và quy trình bồi thường, thu hồi đất để triển khai xây dựng hạ tầng nhằm thu hút các doanh nghiệp nhỏ và vừa trong nước đầu tư sản xuất.

Ngoài ra, còn có 7.668 doanh nghiệp vừa và nhỏ hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ - thương mại, đã góp phần giải quyết việc làm cho trên 37.000 lao động, đồng thời giúp cho công tác thu ngân sách Nhà nước hàng năm của địa phương đều vượt chỉ tiêu so với kế hoạch.



2.4. Dự báo sơ bộ về phát triển kinh tế - xã hội, dân số, lao động, nghề nghiệp, đất đai phát triển đô thị, nông thôn và hạ tầng kỹ thuật:

2.4.1- Dự báo phát triển kinh tế xã hội, lao động, nghề nghiệp:

Căn cứ theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai, có cập nhật tình hình phát triển hiện nay (các dự án cấp quốc gia đang triển khai trên địa bàn). Đô thị Long Thành dự báo sẽ phát triển theo hướng:

- Huyện Long Thành thuộc vùng công nghiệp - đô thị - dịch vụ trung tâm vùng tỉnh, là vùng phát triển kinh tế động lực của vùng tỉnh Đồng Nai bao gồm thành phố Biên Hòa, các huyện Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom và một phần huyện Vĩnh Cửu. Trong đó, tại Long Thành sẽ phát triển công trình đầu mối hạ tầng cấp quốc tế sân bay quốc tế Long Thành. Phát triển thương mại - dịch vụ chất lượng cao: thương mại - tài chính, khách sạn - văn phòng, triển lãm - hội nghị. Trung tâm dịch vụ logistics, kho vận quốc tế. Theo đó tốc độ đô thị hóa về dân cư và ngành nghề sẽ có chiều hướng ngày càng tăng (dự án Sân bay đã và đang triển khai đầu tư xây dựng).

Bảng thống kê các khu công nghiệp trên địa bàn huyện Long Thành

Ký hiệu	CÁC KHU SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP	Quy mô (ha)	Tình trạng xây dựng
	Cộng các khu sản xuất công nghiệp	5.922,95	Phát triển tốt
I	Các khu CN được Chính phủ phê duyệt	5.654	
1	Khu công nghiệp An Phước	201	đã thực hiện 130ha
2	Khu công nghiệp Gò Dầu	210	đã thực hiện 184ha
3	Khu công nghiệp Long Đức	580	đã thực hiện 283ha
4	Khu công nghiệp Long Thành	488	đã thực hiện
5	Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn	498	đã thực hiện
6	Khu công nghiệp Phước Bình	640	đang xây dựng
7	Khu công nghiệp CN cao Amata LT	410	đang xây dựng
8	Khu công nghiệp Bàu Cạn – Tân Hiệp	2.627	
II	Các cụm công nghiệp tỉnh phê duyệt	268,95	
1	Cụm công nghiệp Ô tô Đô Thành	68	đã thực hiện
2	Cụm công nghiệp Phước Bình	75	đã thực hiện
3	Cụm công nghiệp Tam An	50,95	đã thực hiện
4	Cụm công nghiệp Long Phước 1	75	đã thực hiện

2.4.2. Dự báo phát triển dân số:

Dự báo đến năm 2030: Dân số toàn khu vực nghiên cứu khoảng 370.000 - 380.000 người. Trong đó dân số đô thị khoảng 210.000 - 240.000 người, dân số nông thôn khoảng 120.000 - 140.000 người. Dân số quy đổi khoảng 20.000 người.

Dự báo đến năm 2045: Dân số toàn khu vực nghiên cứu khoảng 480.000 - 500.000 người. Trong đó dân số đô thị khoảng 310.000-360.000 người, dân số nông thôn khoảng 110.000-140.000 người. Dân số quy đổi khoảng 30.000 người

2.4.3. Dự báo phát triển đất đai:

Đến năm 2030: Với quy mô 370.000 - 380.000 người. Dự báo nhu cầu đất dân dụng đô thị: 2.960 - 3.040 ha.

Đến năm 2045: Với quy mô 480.000 – 500.000 người. Dự báo nhu cầu đất dân dụng đô thị: 3.840 - 4.000 ha.

2.4.4. Dự báo nhu cầu, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính quy hoạch cần đảm bảo theo bảng sau:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đến 2030	Đến 2045
1	Dân số toàn huyện	Ngàn người	370 - 380	480 - 500
2	Đất xây dựng phát triển đô thị	ha	21.500 – 23.000	26.500-31.000
3	Loại đô thị	Loại		
-	Đô thị Long Thành		III	II
4	Tỷ lệ đất giao thông			
	- Tính đến đường liên khu vực	%	≥ 6	
	- Tính đến đường khu vực	%	≥ 13	
	- Tính đến đường phân khu vực	%	≥ 18	
5	Cấp nước			
	- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngđ	120÷150	150÷180
	- Chỉ tiêu cấp nước công cộng, dịch vụ	%	8÷10	
	- Chỉ tiêu cấp nước tưới cây, rửa đường	%	8÷10	
	- Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp	m ³ /ha/ngđ	20	
	- Tỷ lệ thất thoát nước	%	10÷15	
	- Tỷ lệ cấp nước	%	≥ 95	
6	Thoát nước bản		$\geq 80\%$ NC	
7	Thu gom chất thải rắn	Kg/người-ngày	0,9	1,0

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đến 2030	Đến 2045
8	Cấp điện			
	- Sinh hoạt	kWh/người/năm	750-1.500	
	- Công trình công cộng	% điện sinh hoạt	35	
	- Công nghiệp	kW/ha	120 - 350	
	- Kho tàng	kW/ha	50	
	- Nông nghiệp, thủy sản	kW/ha	200	
9	Thông tin liên lạc			
	Điện thoại cố định + di động	thuê bao/100 dân	113	
	Số thuê bao internet băng thông rộng (cố định và di động)	thuê bao/100 dân	32	

(*) Ngoài ra các yêu cầu về các khu chức năng khác tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành khác.

2.5. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với việc thu thập tài liệu:

2.5.1. Đánh giá các đồ án quy hoạch đã phê duyệt:

Tổ chức rà soát đánh giá các đồ án quy hoạch phê duyệt; cập nhật và xác định tỷ lệ đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt; các dự án đã triển khai (xem hình H.3 & H.4) làm cơ sở lập đồ án để đồ án phù hợp với bối cảnh hiện trạng phát triển.

2.5.2. Điều tra khảo sát hiện trạng:

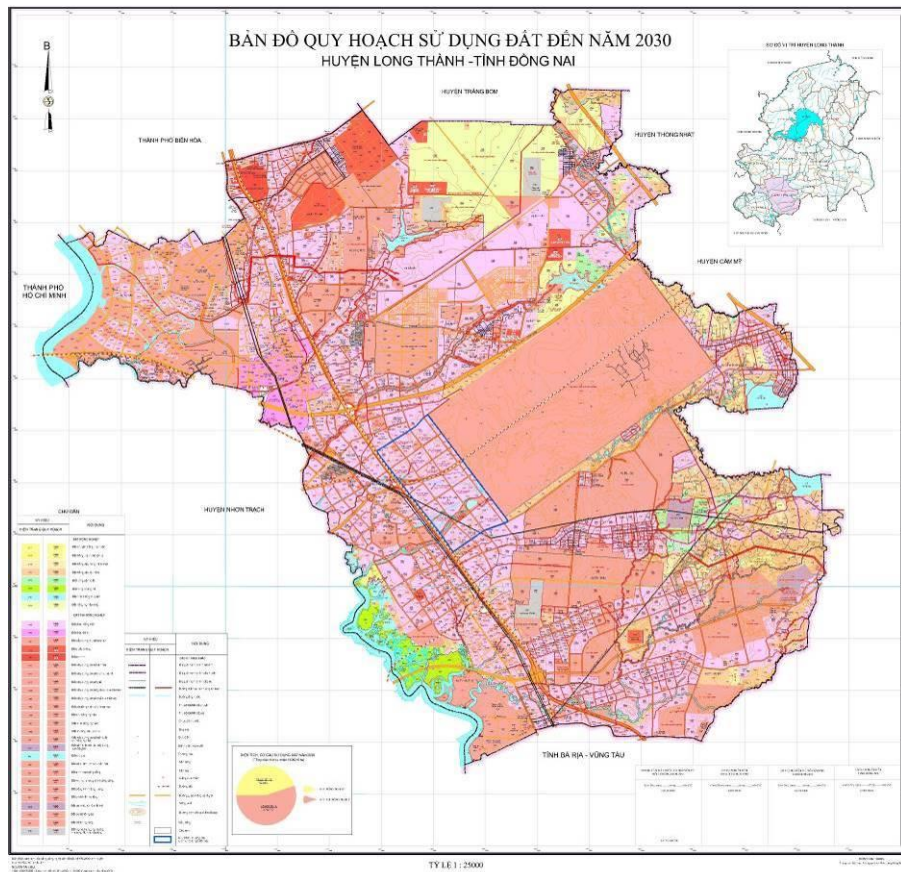
Khảo sát bổ sung, đo đạc lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 khu vực trung tâm đô thị và các khu vực dự kiến thành lập phường phục vụ nghiên cứu quy hoạch; sử dụng bản đồ địa chính hiện có của huyện cho những khu vực còn lại.

2.5.3. Thu thập số liệu kinh tế - xã hội:

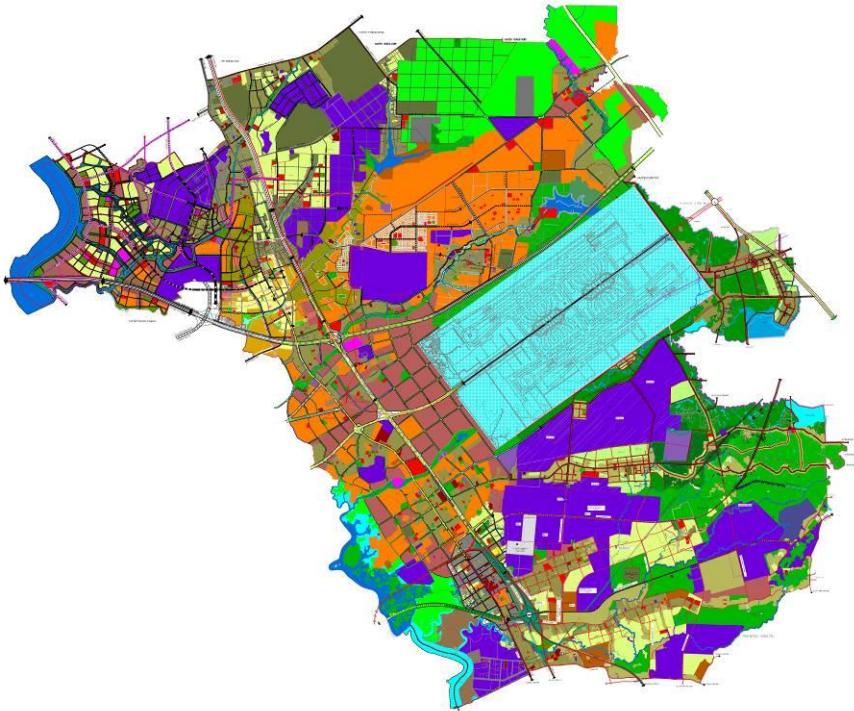
- Tổ chức điều tra xã hội học tại thực địa và thu thập các số liệu về kinh tế xã hội từ các phòng, ban, đơn vị chức năng của địa phương. Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, cơ sở kinh tế kỹ thuật hiện trạng xây dựng và tiềm năng cho sự phát triển của đô thị.

- Đánh giá tác động của mối quan hệ vùng, các động lực phát triển đô thị.

- Đánh giá kết quả thực hiện công tác đầu tư phát triển đô thị, các dự án đầu tư tại khu vực. Xác định các vấn đề tồn tại cần nghiên cứu và giải quyết.



H.3- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất huyện Long Thành đến năm 2030



H.4- Bản đồ quy hoạch xây dựng các xã / thị trấn trên toàn huyện Long Thành

2.6. Các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về hướng phát triển đô thị:

2.6.1. Định hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức không gian:

- Quy hoạch phải xác định được ranh giới khu vực phát triển đô thị và khu vực hạn chế (hoặc không) phát triển đô thị; Đối với các đô thị dự kiến mở rộng, ranh giới đô thị phải dựa trên các dự báo về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng và phải thỏa mãn các yêu cầu về lựa chọn đất xây dựng;
- Không gian đô thị phải khai thác được tối đa các lợi thế và hạn chế các bất lợi về điều kiện tự nhiên; Phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng của từng đô thị, từng vùng miền; Tạo được môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng;
- Đất khu vực phát triển đô thị phải được tính toán, dự báo theo khả năng phát triển theo từng giai đoạn quy hoạch. Chỉ tiêu đất dân dụng phải được tính toán lựa chọn theo đặc thù từng đô thị đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo vệ được tài nguyên thiên nhiên có giá trị;
- Tính toán quy mô các loại đất ngoài dân dụng phải được xét đến nhu cầu thực tế kết hợp với các quy hoạch chuyên ngành. Các cơ sở công nghiệp, kho tàng phải được quy hoạch tại các vị trí an toàn, không gây ô nhiễm môi trường;
- Việc lập quy hoạch chung đô thị Long Thành, ưu tiên theo hướng tận dụng những điều kiện sẵn có, phát huy lợi thế mang đến từ các dự án chiến lược vùng như dự án phát triển cảng hàng không quốc tế Long Thành,... Đánh giá, cập nhật các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thực hiện theo đồ án quy hoạch trong thời gian qua. Ưu tiên khai thác, tận dụng công trình hiện có, nghiên cứu, tổ chức thêm những chức năng còn thiếu phù hợp với quy chuẩn quy phạm đề ra, phù hợp với tình hình phát triển thực tế của địa phương khu vực.

2.6.2. Các yêu cầu và nguyên tắc chính trong định hướng các công trình đầu mối, hạ tầng xã hội:

- Các công trình đầu mối của huyện bao gồm khu bến bãi đỗ xe, bến xe đối ngoại của đô thị,... Cần đề xuất thêm hệ thống giao thông công cộng để phục vụ các tuyến đến sân bay. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng. Các trường hợp khác áp dụng các quy định trong Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.
- Việc định hướng vị trí và quy mô của các công trình đầu mối này phải được nghiên cứu phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể toàn đô thị và phù hợp với đồ án quy hoạch tỉnh Đồng Nai, đảm bảo năng lực vận hành và sử dụng một cách tốt nhất;
- Hệ thống công trình dịch vụ, công cộng được phân thành 3 cấp: cấp vùng (tỉnh hoặc liên tỉnh), cấp đô thị, cấp đơn vị ở và có xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận và các đối tượng là khách vãng lai.

2.7. Hồ sơ sản phẩm:

2.7.1. Danh mục hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch:

Danh mục hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của 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 xây dựng khu chức năng đặc thù. Cụ thể:

a) Phần Thuyết minh

- Thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch.
- Các bản vẽ khổ A3 và các văn bản pháp lý liên quan.
- Dự thảo Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung.

b) Phần Bản vẽ gồm:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng (theo tỷ lệ thích hợp).
- Bản đồ ranh giới và phạm vi nghiên cứu (theo tỷ lệ thích hợp).

2.7.2. Danh mục hồ sơ Đồ án quy hoạch:

Danh mục hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 6 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

- Phần thiết kế đô thị tuân thủ theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

Cụ thể nội dung sản phẩm đồ án theo bảng sau:

TT	Thành phần hồ sơ	
I	Phần bản vẽ:	Thể thức
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng: sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại, cây xanh, nhà ở,...), hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản; thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường	1/10.000 – 1/25.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng	1/10.000 – 1/25.000

4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (<i>các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án</i>).	Tỷ lệ thích hợp
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị.	1/10.000 – 1/25.000
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch.	1/10.000 – 1/25.000
7	Các Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	
	7.1. BDDH phát triển hệ thống giao thông.	1/10.000 – 1/25.000
	7.2. BDDH phát triển cao độ nền và hệ thống thoát nước mưa.	1/10.000 – 1/25.000
	7.3. BDDH phát triển hệ thống cấp nước.	1/10.000 – 1/25.000
	7.4. BDDH phát triển hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.	1/10.000 – 1/25.000
	7.5. BDDH phát triển hệ thống điện.	1/10.000 – 1/25.000
	7.6. BDDH phát triển hệ thống thông tin liên lạc.	1/10.000 – 1/25.000
8	Các bản vẽ Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD	Tỷ lệ thích hợp
9	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	Tỷ lệ thích hợp
	9.1. Hiện trạng môi trường	Tỷ lệ thích hợp
	9.2. Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	Tỷ lệ thích hợp
II	Phần thuyết minh	Văn bản đóng tập
11	Thuyết minh tổng hợp (Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý, bảng biểu tính toán, bản vẽ quy hoạch thu nhỏ khổ A3)	
12	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị	
13	Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch	
14	File lưu trữ các nội dung trên (USB / DVD)	

2.8. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch:

2.8.1. Kế hoạch và tiến độ thực hiện: dự kiến 14 tháng, trong đó:

- Báo cáo và lập nhiệm vụ quy hoạch không quá: 02 tháng;
- Lập đồ án quy hoạch chung không quá: 12 tháng.

** Ghi chú: Thời gian không bao gồm thời gian chờ các cơ quan các cấp có thẩm quyền xem xét cho ý kiến, thẩm định và phê duyệt.*

2.8.2. Tổ chức thực hiện:

- Cấp phê duyệt : Thủ tướng Chính phủ;
- Cơ quan thẩm định : Bộ Xây dựng;
- Cơ quan tổ chức lập : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, (theo Công văn số 421/TTg-CN ngày 3/4/2021 về việc lập và ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành (kèm Công văn số 798/BXD-QHKT ngày 11/03/2021 của Bộ Xây dựng v/v lập quy hoạch và ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành);
- UBND tỉnh Đồng Nai ủy quyền cho UBND huyện Long Thành thực hiện theo các công văn số 7978/UBND-KTN ngày 13/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc triển khai chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 421/TTg-CN ngày 03/4/2021 về việc lập và ủy quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Các cơ quan phối hợp : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai; Ủy ban nhân dân huyện Long Thành;
- Đại diện chủ đầu tư : Phòng Quản lý đô thị huyện Long Thành thực hiện theo ủy quyền của UBND huyện theo Công văn số 8744/UBND-KT ngày 11/8/2021 về việc triển khai lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 421/Ttg-CN ngày 03/4/2021;
- Đơn vị tư vấn : Lựa chọn Đơn vị tư vấn có năng lực phù hợp, theo quy định pháp luật hiện hành.

** Ghi chú: Các công tác khảo sát bổ sung đo đạc lập bản đồ địa hình và tư vấn khảo sát có liên quan được tiến hành song song trong quá trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch với phạm vi ranh giới được xác định là toàn bộ địa giới hành chính huyện Long Thành.*

Phần 3: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

3.1. Kết luận:

- Việc hoàn thành Đồ án quy hoạch chung đô thị Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 sẽ góp phần rất lớn cho việc quản lý xây dựng phát triển huyện Long Thành từng bước trở thành một đô thị có quy mô đúng tầm mà địa phương Long Thành đang đảm trách.

- Do đó việc lập Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 là hết sức cần thiết, phù hợp với định hướng phát triển chung của tỉnh Đồng Nai và của cả vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

3.2. Kiến nghị:

Kính đề nghị Bộ Xây Dựng cùng các Cơ quan, Ban ngành có liên quan xem xét, thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch quy hoạch chung đô thị Long Thành, tỉnh Đồng Nai đến năm 2045 để địa phương có cơ sở triển khai các bước tiếp theo ./.

Cơ quan thực hiện

UBND Huyện Long Thành

Phòng Quản lý Đô thị

PHỤ LỤC:

1. Các bản vẽ thu nhỏ kèm theo (A3)

- QH-01 - Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng;
- QH-02 - Bản đồ ranh giới và phạm vi nghiên cứu khu vực lập QHC đô thị.

2. Các văn bản pháp lý liên quan:

- Các văn bản chủ trương các cấp về việc lập quy hoạch
- Các văn bản báo cáo tổng hợp về việc lấy ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch kèm Các thông báo kết luận các cuộc họp thông qua nhiệm vụ quy hoạch.