

Số: 8989/QĐ-UBND

Long Thành, ngày 30 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước,
huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội khóa XIV, kỳ họp thứ 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 31/2009/TT-BXD ngày 10 tháng 9 năm 2009 của Bộ Xây dựng ban hành Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Biên bản số 05/BB-HĐTĐ ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Long Thành về việc thông qua đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước, giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 7373/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030;



Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 345/TTr-P.QLĐT ngày 26 tháng 8 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

1.1 Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Long Phước (tỉ lệ 1/10.000), huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.

1.2 Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

Phạm vi quy mô khu vực lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính xã Long Phước với tổng diện tích 3.743,6 ha, ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: giáp xã Long An;
- + Phía Nam: giáp xã Phước Thái và huyện Nhơn Trạch;
- + Phía Đông: giáp xã Phước Thái và xã Bàu Cạn;
- + Phía Tây: giáp huyện Nhơn Trạch.

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000

1.4. Thời hạn và phân kỳ lập quy hoạch:

Đồ án quy hoạch được xác định trong thời hạn 10 - 20 năm

- Giai đoạn ngắn hạn : Đến năm 2025.
- Giai đoạn dài hạn : Đến năm 2030.
- Tầm nhìn : Đến năm 2040.

2. Tính chất, mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch

2.1. Tính chất

Xã Long Phước là xã có vị trí nằm ngay cửa ngõ Cảng hàng không quốc tế Long Thành, là khu vực có nhiều hệ thống giao thông quan trọng đi qua, tương lai sẽ trở thành khu vực trung tâm của Vùng đô thị của sân bay. Với mô hình đô thị sân bay, xung quanh sân bay trong đó có xã Long Phước sẽ là nơi có mật độ đô thị hóa cao, tương lai là một đô thị sầm uất, vì có sự hiện diện của các thành phần kinh tế đồ sộ, do tác động của Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

Xã Long Phước sẽ là một đô thị tổng hợp thương mại - dịch vụ, và là đô thị cửa ngõ của sân bay. Là trung tâm về kinh tế, văn hoá, dịch vụ thương mại, du lịch, khoa học - kỹ thuật, giáo dục, đào tạo, y tế cấp khu vực. Trung tâm đầu mối giao thông...v...v...

2.2. Mục tiêu:

Nhằm phát huy tiềm năng lợi thế của địa phương về Vị trí trong quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh, về tiềm năng đất đai, về hệ thống hạ tầng

đầu mối, về hệ thống giao thông vùng đi qua. Đặc biệt là hiệu ứng về một Vùng đô thị sân bay sẽ xuất hiện do có Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Từ đó, quy hoạch chung xã lần này, với toàn bộ ranh hành chính xã, sẽ định hướng là một đô thị văn minh hiện đại trong tương lai, thuộc vùng đô thị sân bay. Đồng thời xem xét lại quy hoạch nông thôn mới cho sát với tình hình thực tế tại địa phương.

Rà soát, tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức phân bố các chức năng sử dụng đất (hệ thống trung tâm, đất sản xuất, đất khu dân cư), tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi địa giới hành chính xã, đáp ứng được nhu cầu thực tiễn phát triển của địa phương trong tương lai theo thời hạn của quy hoạch.

3. Dự báo sơ bộ quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, lựa chọn các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng:

3.1. Dự báo quy mô dân số:

Dân số 2019 : Khoảng 16.130 người

Giai đoạn đến 2025 : Khoảng 20.000 ÷ 50.000 người

Giai đoạn 2025-2030 : Khoảng 50.000 ÷ 100.000 ÷ 150.000 người
(và đủ chỗ cho 117.668 người ÷ 235.336 người)

Giai đoạn sau 2040 : Đủ chỗ cho 176.502 người ÷ ≥ 294.170 người

3.2. Dự báo quy mô đất xây dựng:

- Giai đoạn đến 2025 : Khoảng 500 ha ÷ 1.250 ha (ứng với 20.000 ÷ ≥ 50.000 người, mật độ dân cư/đất XDDT: ≥ 40 người/ha,).

- Giai đoạn 2025-2030: Khoảng 1.667 ha ÷ 2.500 ha (ứng với 100.000 ÷ 150.000 người, mật độ dân cư/đất XDDT ≥ 60 người/ha ≈ 166,7 m²/người).

- Giai đoạn sau 2030: 2.941,7 ha (ứng với 100.000 ÷ 235.336 người, mật độ dân cư/đất XDDT ≥ 80 người/ha ≈ 125 m²/người).

3.3. Chỉ tiêu về sử dụng đất:

3.3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị:

| Loại đất | Loại III: | Loại IV: | Lựa chọn: |
|----------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| - Đất (XDĐT) | 100 ÷ 166 m ² /người | 125 ÷ 250 m ² /người | ≤ 125 m ² /người |
| - Đất dân dụng | ≤ 50 m ² /người | ≤ 80 m ² /người | ≤ 80 m ² /người |
| - Đất ĐVO | ≤ 28 m ² /người | ≤ 45 m ² /người | ≤ 45 - 28 m ² /người (≈ 222 - 357 người/ha) |

3.3.2. Chỉ tiêu cho các đơn vị ở:

a. Sử dụng đất:

- Đất đơn vị ở (*): 45m²/người (ĐT loại IV) ÷ 28m²/người (ĐT loại III)

+ Đất công cộng trong đơn vị ở ≥ 5m²/người (Giáo dục ≥ 2,7m²/người)

+ Đất cây xanh trong đơn vị ở: ≥ 2m²/người

+ Đất sân chơi, sân luyện tập trong đơn vị ở: $\geq 1,3\text{m}^2/\text{người}$;

+ Đất Giao thông trong đơn vị ở: $\geq 18\%$ diện tích đất đơn vị ở (tính đến đường phân khu vực là đường phân chia các nhóm ở trong đơn vị ở, chưa kể đường vào nhà) $\geq 30\%$ diện tích đất đơn vị ở (tính đến sân đường vào nhà)

(*) Đất Đơn vị ở: Bao gồm (Đất ở các hộ gia đình+ đất công cộng, đất cây xanh, sân chơi trong đơn vị ở + Đất giao thông nội khu). Đất giáo dục mầm non được phép bố trí tầng trệt các tòa chung cư, phức hợp.

b. Loại hình nhà ở:

Loại hình nhà ở: Là loại hình nhà ở tại đô thị, gồm 3 loại là Liên kế (nhà phố, biệt thự); Chung cư; Phức hợp.

3.3.3. Chỉ tiêu xây dựng áp dụng toàn đô thị:

- Diện tích đất nhà liên kế:

+ 80 - 100m² (lô phố)

+ 150 - 200 m²(biệt thự phố)

+ 300 - 500 m² (biệt thự vườn)

- Kích thước ngang lô đất: $\geq 4\text{m}$

- Diện tích đất nhà chung cư, phức hợp: $\leq 3000\text{m}^2 \div \geq 35.000\text{m}^2$

- Tầng cao xây dựng các loại công trình: Cho phép tới 12 tầng (45m), nếu trên 45m phải thỏa thuận với cơ quan chức năng là Cục tác chiến- Bộ tổng tham mưu quân đội, để đảm bảo độ cao tĩnh không của sân bay

- MĐXD thuần tối đa: (Liên kế: $\geq 50 \div 100\%$); (chung cư \div phức hợp: $\geq 45 \div 75\%$); Thương mại - dịch vụ - Công cộng - Hỗn hợp: $\geq 42 \div 80\%$

- MĐXD gộp tối đa :

+ Đơn vị ở: $\leq 60\%$

+ Du lịch - giải trí - nghỉ dưỡng tổng hợp: $\leq 25\%$

+ Công viên: 5%

3.4. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng:

Căn cứ vào đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới được phê duyệt và quy hoạch ngành liên quan trên cơ sở kế thừa và tiến hành rà soát bổ sung theo quy định:

+ Rác thải sinh hoạt : 0,9 kg rác/người/ngày/đêm.

+ Chất thải công nghiệp : 0,3x70% diện tích Công nghiệp/tán/ha

+ Cấp nước sinh hoạt : 60 - 100 lít/người/ngày.

+ Cấp nước công nghiệp : 35m³/ha

+ Thoát nước bản sinh hoạt : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.

+ Thoát nước bản công nghiệp : 80% lượng cấp nước

- + Cấp điện sinh hoạt : $\geq 660\text{W/ hộ/ngày/đêm}$.
- + Cấp điện công nghiệp : 250kW/ha

4. Định hướng các khu chức năng

Tổng thể không gian toàn xã được chia thành 5 chức năng sử dụng đất chính:

a. Chức năng đất phát triển dân cư (các đơn vị ở tập trung) gồm các loại đất được kí hiệu gồm: Đất ở hiện trạng; Đất phát triển dự án; Đất hỗn hợp 1; với tổng diện tích 1.682,57 ha chiếm 57,19% đất XDĐT trong đó:

- + Đất các khu vực phát triển dân cư tập trung dưới dạng đơn vị ở (14 đơn vị ở); gồm Đất ở hiện trạng; Đất phát triển dự án; Đất hỗn hợp 1; Quy mô: 1.464,34 ha, chiếm 49,77% đất XDĐT;

- + Đất dân cư không tập trung nằm rải rác ngoài các đơn vị ở Quy mô: 218,23 ha, chiếm 7,42% đất XDĐT;

b. Chức năng đất phát triển sản xuất và thương mại đặc thù hàng không (còn gọi là thương mại phi hàng không, kí hiệu: Hỗn hợp 2). Quy mô: 280,44 ha, Tỷ lệ: 9,53% đất XDĐT.

c. Chức năng đất phát triển các công trình công cộng cấp đô thị. (kí hiệu số 9'-14'). Quy mô: 61,27 ha, chiếm 2,08% XDĐT;

d. Chức năng đất bảo tồn hệ thống sinh thái như kênh mương kết hợp cây xanh cảnh quan. Quy mô: 93,91 ha, chiếm 3,19% XDĐT.

e. Các khu vực trung tâm đô thị (gồm chức năng b,d, và chức năng kí hiệu G trên bản vẽ)

5. Định hướng tổ chức không gian đối với các đơn vị ở:

a. Quy mô các đơn vị ở:

Với tổng dân số xác định trong thời kỳ quy hoạch và tầm nhìn 5 - 10 năm sau thời kỳ quy hoạch là 235.336 người, dân cư sẽ được quy hoạch tập trung phần lớn tại 14 đơn vị ở tập trung với dân số khoảng 231.789 người. Dân số còn lại sẽ nằm rải rác bên ngoài do yếu tố hiện trạng, do phân khu chức năng, và do tính chất đặc thù như khu vực kinh tế phi hàng không.

Bảng 3 . Hệ thống các đơn vị ở:

| Chỉ tiêu công trình HTXH trong đơn vị ở (ĐVO) | ĐVO 1 Áp Xóm Bà Ký | ĐVO 2 Áp Xóm Bà Ký | ĐVO 3 Áp Xóm Bà Ký | ĐVO 4 Áp Tập Phước | ĐVO 5 Áp Tập Phước | ĐVO 6 Áp Tập Phước | ĐVO 7 Áp Tập Phước | ĐVO 8 Áp 5 | ĐVO 9 Áp Phước Hòa | ĐVO 10 Áp 5 | ĐVO 11 Áp 5 | ĐVO 12 Áp Tập Phước | ĐVO 13 Áp Tập Phước | ĐVO 14 Áp Tập Phước | Tổng 14 ĐVO |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| Tính chất | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Hiện hữu | Mới | Hiện hữu | Mới | |
| Diện tích (ha) | 64,12 | 96,46 | 102,89 | 74,57 | 67,65 | 87,76 | 63,46 | 82,58 | 57,1 | 50,73 | 81,92 | 49,93 | 94,4 | 69,48 | 1043,05 |
| Sức chứa dân cư (người) | 14.249 | 21.436 | 22.864 | 16.571 | 15.033 | 19.502 | 14.102 | 18.351 | 12.689 | 11.273 | 18.204 | 11.096 | 20.978 | 15.440 | 231.789 |

Ghi chú:

- (ĐVO 1) là kí hiệu Đơn vị ở.

- Sức chứa dân cư trong mỗi ĐVO đang được tính cho đô thị loại IV (Đất ĐVO 45m²/người; Mật độ DS/đất XĐĐT 60 người/ha), nếu áp dụng cho đô thị loại III, sức chứa còn lớn hơn, và nhu cầu đất HTXH còn lớn hơn

- Trường hợp với khu dân cư hiện hữu không đủ quỹ đất, thì cho phép giảm diện tích nhưng không quá 50% so với diện tích tính toán, tuy nhiên cần chú ý đồng phân tích trên.

b. Quy định công trình công cộng, dịch vụ phục vụ trong mỗi đơn vị ở

Quy hoạch các đơn vị ở phải đảm bảo cung cấp nhà ở và các dịch vụ thiết yếu hàng ngày (giáo dục mầm non, giáo dục phổ thông cơ sở, văn hoá thông tin, chợ, dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, không gian dạo chơi, nghỉ ngơi...) gồm:

- Giáo dục: (1 Trường mẫu giáo, 1 trường tiểu học và trường trung học cơ sở).
- Y tế cấp cơ sở: (1 Trạm y tế).
- Văn hóa: (1 Trung tâm Văn hóa Thể thao);
- Thương mại: (1 Chợ truyền thống, siêu thị, nhà buôn bán trên trục phố cấp đô thị bọc quanh vòng ngoài của đơn vị ở)
- Cây xanh, sân chơi: (1-2 Vườn hoa quy mô $\geq 5000m^2$ /vườn, trong đó với đơn vị ở quy mô dân số ≥ 10.000 người thì bố trí 2 vườn hoa, ≤ 10.000 người thì bố trí 1 vườn hoa. nếu bố trí sân luyện tập tại vườn hoa, thì phải dành tối thiểu $\geq 25\%$ cho sân chơi, TDTT). Sân chơi được bố trí trong mỗi nhóm ở với bán kính $\leq 300m$.

Quy mô các công trình công cộng cấp đơn vị ở, được quy định cụ thể tại mục (Quy mô các công trình công cộng (HTXH) cấp đô thị và cấp đơn vị ở).

c. Quy định những khu vực ở hiện trạng:

Những khu vực ở hiện trạng trên địa bàn có mật độ chưa dày đặc, nên sẽ áp dụng Tái điều chỉnh đất đai thông qua công tác lập quy hoạch chi tiết, qua đó xây dựng bổ sung hệ thống HTXH - HTKT, bổ sung những không gian xanh, sắp xếp đất ở mỗi hộ gia đình theo chỉ tiêu diện tích lô đất ở nêu trên. Hình thành được một môi trường ở mới văn minh hiện đại, khai thác triệt để tài nguyên đất, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, thông qua công tác đền bù thu hồi đất hiện trạng để xây dựng các tiện ích công cộng trên.

Không khuyến khích phát triển các dự án nhỏ lẻ trong các khu vực dân cư hiện hữu, vì không tạo được động lực áp dụng phương pháp Tái điều chỉnh đất đai, không tạo được không gian tổng thể cho khu ở hiện hữu, gây khó khăn trong định hướng không gian tổng thể cho khu ở.

d. Quy định sử dụng đất trong đơn vị ở:

Trong mỗi đơn vị ở có 3 loại đất: Đất ở hiện trạng, đất ở dự án khai thác mới, và đất hỗn hợp. 3 loại đất trên được khai thác xây dựng các công trình nhà ở, các công trình thương mại dịch vụ nhà hàng, khách sạn mini, văn phòng... Đồng thời, tuân thủ các quy định về các chỉ tiêu sử dụng đất, thiết kế đô thị tại mục (Chỉ tiêu tại các khu ở) ở trên.

Đối với đất hỗn hợp trong đơn vị ở (kí hiệu trong bản vẽ là đất Hỗn hợp 1), tỷ lệ đất ở trong mỗi dự án đầu tư tại đất hỗn hợp này, được khai thác 100% tổng diện tích dự án (do có cự ly khá an toàn so với sân bay phù hợp với phát triển đô thị), sau khi trừ diện tích HTXH đã định hướng tại quy hoạch này (nếu có).

Các đơn vị ở phải được lập quy hoạch chi tiết, làm cơ sở triển khai xây dựng và quản lý xây dựng các công trình trong đơn vị ở, quy hoạch chi tiết sẽ quy hoạch bổ sung mạng lưới giao thông nội khu, làm cơ sở quy định về: (Lộ giới; Khoảng lùi; độ vươn ban công; Kích thước lô đất; Hệ số sử dụng đất; Chiều cao; Mật độ xây dựng; Quan hệ với các công trình xung quanh; Môi trường, mỹ quan đô thị...v...v...)

e. Quy định xây dựng trong đơn vị ở:

Quy định tại mục Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phía trên. Tầng cao cho phép tới 12 tầng (45m), nếu trên 45m trong bán kính 30km phải thỏa thuận với cơ quan chức năng là Cục tác chiến - Bộ tổng tham mưu quân đội, để đảm bảo độ cao tĩnh không của sân bay

6. Định hướng tổ chức không gian khu vực sản xuất thương mại đặc thù hàng không (Thương mại phi hàng không):

a. Tổ chức không gian:

Tại đây tập trung các mô hình kinh tế phi hàng không, một đặc trưng của đô thị sân bay như: (Chuỗi 1. Cung ứng sản xuất); (Chuỗi 2. Thương mại khép kín); (Chuỗi 3. Du lịch dịch vụ thương mại). Tất cả những chuỗi trên do gần và chi phối bởi yếu tố sân bay nên gọi là nền kinh tế phi hàng không, là kinh tế thu được không phải do khai thác chuyến bay.

Với các công trình được hình thành tại khu vực này, đây được xem như một Trung tâm của đô thị Long Phước sau này. Không gian tại đây tập trung chủ yếu các công trình quy mô diện tích lớn với mặt bằng sử dụng lớn, và không cao tầng, vì trong khu vực lên xuống của tàu bay. Tại đây cũng tập trung nhiều mảng xanh do tập trung nhiều trung tâm giải trí, thương mại. Lộ giới các trục đường tại đây rất thoáng và nhiều cây xanh, tập trung nhiều quảng trường.

b. Định hướng sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất tại đây là đất hỗn hợp (kí hiệu trên bản vẽ là đất hỗn hợp 2). Bố trí tất cả các công trình, và những loại hình sản xuất áp dụng công nghệ cao, và không khói bụi. Ngoài ra cũng có thể bố trí nhà ở nhằm cung cấp thêm lựa chọn chỗ ở cho cho các đối tượng như chuyên gia của sân bay, các tập đoàn kinh tế nằm kề sân bay. Tuy nhiên mỗi dự án đầu tư tại đây nếu có bố trí đất ở nhưng đất ở không vượt quá 20 ha.

Nhóm (Chuỗi 1. Thương mại khép kín - Chuỗi 2. Du lịch dịch vụ thương mại) sẽ xây dựng các hạng mục với nhu cầu từ 50 ÷ 500 ha:

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Trung tâm bán lẻ, si; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm khách sạn; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm giải trí - Du lịch; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm Tổ hợp mậu dịch Quốc tế; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm trưng bày và bán đấu giá; | (5 ÷ 50 ha) |

- | | |
|--|---------------------|
| Trung tâm phi thuế quan; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm triển lãm; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm hội nghị; | (5 ÷ 50 ha) |
| Trung tâm tổ chức sự kiện quốc tế; | (5 ÷ 50 ha) |
| 10- Trung tâm diễn đàn báo trí; | (trong TT hội nghị) |
| 11- Trung tâm xúc tiến, ký hợp đồng thương mại; | (5 ÷ 50 ha) |
| 12- Trung tâm hội sở các tập đoàn...v...v...v... | (5 ÷ 50 ha) |

Nhóm (Chuỗi 3. Cung ứng sản xuất): Các sân bay lớn ngày nay đã trở thành các nút quan trọng trong hệ thống sản xuất và doanh nghiệp toàn cầu do mang đến tốc độ, sự nhanh nhẹn và khả năng kết nối. Có những ngành công nghiệp đặc thù sản xuất cần đúng thời gian, nên quanh sân bay thường là vị trí lý tưởng cho các ngành nghề trên, phải kể đến như:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 13- Hàng không; | (10 ÷ 100 ha) |
| 14- Vũ trụ; | (10 ÷ 100 ha) |
| 15- Dược phẩm; | (10 ÷ 100 ha) |
| 16- Điện tử; | (10 ÷ 100 ha) |
| 17 - Thương mại điện tử. | (10 ÷ 100 ha) |
| 18 - Sinh học | (10 ÷ 100 ha) |

c. Chỉ tiêu xây dựng và tăng cao: Quy định tại mục Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

7. Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm:

a. Trung tâm đô thị :

Trung tâm đô thị Long Phước Tương lai ở 3 vị trí: (Vị trí 1) Tại trung tâm cấp vùng dùng chung cho đô thị 2 xã Long An, Long Phước; (Vị trí 2) Tại khu vực dọc suối Cã; (Vị trí 3) Tại khu vực giữa cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và sân bay, là nơi đất dành cho chức năng thương mại phi hàng không, cụ thể:

Vị trí 1: Trung tâm cấp vùng dùng chung cho đô thị 2 xã Long An, Long Phước, là thành phố đô thị loại III, loại II trong tương lai, phục vụ dân số tương lai riêng Long An là 164.340 người, nếu tính cả Long Phước có thể tới hơn 200 đến 300 nghìn người trong tương lai.

Tại đây gồm quần thể trung tâm về Hành chính (Trụ sở cho thành phố tương lai, trước mắt là trụ sở xã (phường sau 2025) Long Phước; Văn hóa - TDTT (Trung tâm văn hóa - thể thao; Cung văn hóa, cung thiếu nhi); Thương mại (Chợ trung tâm; trung tâm thương mại, trung tâm siêu thị); Tài chính - Văn phòng (Trung tâm tài chính của đô thị sân bay, các tòa nhà phức hợp vừa văn phòng, vừa dịch vụ thương mại giải trí); Y tế (Các bệnh viện đa khoa trong nước và quốc tế) ...v...v...

Vị trí 2: Trung tâm về cảnh quan thiên nhiên dọc suối Cả. Là các khu vực có công viên, có mặt nước, vị trí dọc suối Cả. Tại đây có đường ven kênh và có khoảng đệm bằng cỏ và cây xanh sử dụng cho các hoạt động dã ngoại, cắm trại, đi chạy bộ ...v...v...

Vị trí 3: Trung tâm tổ hợp các loại hình thương mại phi hàng không như (đất hỗn hợp 2): Trung tâm khách sạn; Trung tâm giải trí; Tổ hợp mậu dịch Quốc tế; Trung tâm triển lãm; Trung tâm hội nghị; Trung tâm diễn đàn báo trí; Trung tâm hội sở các tập đoàn ...v...v...

b. Trung tâm tại mỗi đơn vị ở:

Mỗi khu, điểm, đơn vị ở dân cư, theo quy định phải bố trí các công trình công cộng phục vụ hàng ngày cho khu ở, các công trình được bố trí tập trung tại lõi khu ở, hoặc trên trục giao thông nội bộ xương sống của mỗi khu ở, nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, và cũng để tạo nên một trung tâm cho khu ở. Các công trình theo quy định diễn giải tại (Quy định công trình công cộng, dịch vụ phục vụ trong mỗi đơn vị ở)

8. Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng:

a. Công trình công cộng cấp đô thị;

Quy mô diện tích các công trình công cộng cấp đô thị, do tính chất phục vụ cho toàn bộ dân số kể cả dân số nằm ngoài các đơn vị ở, nên được tính cho tổng dân số toàn đô thị Long Phước là 235.336 người. Còn các công trình cấp đơn vị ở, do tính chất phục vụ mỗi đơn vị ở, nên diện tích mỗi công trình cấp này được tính trên dân số dự báo tại mỗi đơn vị ở.

Bảng 4. Nhu cầu đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị:

| Loại công trình | Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu | | Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu | | Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu các công trình (cấp đô thị) Long Phước | |
|--|---------------------------------------|----------|-------------------------------------|------------|--|---|
| | Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Diện tích (m ²) |
| A. Giáo dục | | | | | | |
| 1. Trường trung học phổ thông | học sinh/1.000 người | 40 | m ² /1 học sinh | 10 | 9.413 hs/235.336 người | 94.134 m ² /6 trường |
| B. Y tế | | | | | | |
| 2. Bệnh viện đa khoa | giường/1.000 người | 4 | m ² /giường bệnh | 100 | 941 giường/235.336 người | 94.134 m ² /QH 1 công trình |
| C. Văn hóa - Thể dục thể thao | | | | | | |
| 4. Sân thể thao cơ bản | | | m ² /người ha/công trình | 0,6 1,0 | 235.336 người | 141.202 m ² /QH 7 công trình |
| 5. Trung tâm Văn hóa - Thể thao | | | m ² /người ha/công trình | 0,8 3,0 | 235.336 người | 188.269 m ² /QH 4 công trình |
| 6. Nhà văn hóa (hoặc Cung văn hóa) | chỗ/1.000 người | 8 | ha/công trình | 0,5 | 1.882 chỗ/235.336 người | 5.000 m ² /QH 1 công trình |
| 7. Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi) | chỗ/1.000 người | 2 | ha/công trình | 1,0 | 470 chỗ/235.336 người | 10.000 m ² /QH 1 công trình |
| D. Thương mại | | | | | | |
| 8. Chợ | công trình | 1 | ha/công trình | 1,0 | | QH 1 công trình |

CHÚ THÍCH 1: Các khu vực có quy mô 20.000 người phải bố trí ít nhất một trường trung học phổ thông;

CHÚ THÍCH 2: Các thiết chế văn hóa - thể dục thể thao được khuyến khích bố trí kết hợp trong một công trình hoặc cụm công trình, Quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị khác (sân vận động, bể bơi, thư viện, bảo tàng, rạp xiếc, rạp chiếu phim, nhà hát...) được tính toán phù hợp với nhu cầu của từng đô thị.

CHÚ THÍCH 3: Nhu cầu HTXH cấp đô thị được tính với dân số của cả đô thị hình thành trong tương lai là 235.336 người.

Lưu ý: Vị trí bố trí các công trình trong đồ án TL 1/10.000 mang tính xác định vị trí, còn bố trí chi tiết ranh công trình còn phụ thuộc vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết 1/500 sau này.

Vị trí, quy mô các công trình:

Vị trí các công trình theo bản vẽ và thuyết minh tổng hợp.

- **Giáo dục:** 6 Trường THPT, Quy mô: 94.134 m² /6 trường (15.689 m²/trường 33 lớp, 40 em/lớp).

- **Hành chính quản lý:** 1 Trụ sở hành chính + Công an (cấp đô thị sau 2025, trước 2025 dùng làm trụ sở cấp xã). Quy mô: cụm công trình trụ sở hành chính + công an có diện tích tối thiểu ≥ 26.000 m² (trụ sở hành chính tối thiểu ≥ 10.000 m²; trụ sở công an tối thiểu ≥ 16.000 m²).

- **Y tế:** 1 Bệnh viện đa khoa. Quy mô: 94.134 m² (941 giường / 235.336 người).

- **Sân thể thao cơ bản:** 7 công trình (4 sân được kết hợp với Trung tâm văn hóa thể thao; 3 sân bố trí độc lập).

- Công trình Văn hóa - TDTT:

Theo tính chất phục vụ được chia làm 2 nhóm bố trí: Nhóm 1 gồm các 4 quần thể (Trung tâm văn hóa TDTT + Sân thể thao cơ bản + Trường THPT); Nhóm 2 gồm 1 quần thể Cụm Cung văn hóa + Nhà hát + Cung thiếu nhi.)

+ Nhóm 1: Trung tâm văn hóa thể thao (≥ 30.000 m²/công trình, tổng 188.269 m²/4 công trình = 47.067 m²/công trình) + Sân thể thao cơ bản (≥ 10.000 m²/công trình, tổng Tổng 141.202 m²/ 7 công trình = 20.171 m²/công trình, trong đó 4 sân bố trí kết hợp với 4 Trung tâm văn hóa thể thao, còn 3 sân bố trí độc lập nhằm phân tán phục vụ cộng đồng)

+ Nhóm 2: Cụm Cung văn hóa (≥ 5.000 m²/công trình) + Nhà hát (≥ 10.000 m²/công trình) + Cung thiếu nhi (≥ 10.000 m²/công trình). Quy mô: cả quần thể quy mô 25.000 m² gồm Nhà hát + Cung văn hóa + Cung thiếu nhi. Nhóm 2 được dùng chung cho cả đô thị Long An và Long Phước.

- **Thương mại:** Chợ trung tâm kết hợp trung tâm thương mại, siêu thị. Quy mô: Chợ trung tâm ≥ 10.000 m² + Trung tâm thương mại 10.000 m² = 20.000 m².

- **Công viên cây xanh mặt nước:** 2 Công viên cây xanh mặt nước và 3 công viên không mặt nước khác trong đô thị. Quy mô: 800.000 m²

(Lưu ý: Vị trí bố trí các công trình trong đồ án TL 1/10.000 mang tính

xác định vị trí, còn bố trí chi tiết ranh giới công trình còn phụ thuộc vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết sau này).

b. Công trình công cộng cấp đơn vị ở:

Bảng 5: Nhu cầu đất xây dựng tối thiểu các công trình dịch vụ - công cộng cấp (đơn vị ở):

| Loại công trình | Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu | | Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu | | Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu HTXH cấp ĐVO Long Phước | |
|---|---------------------------------------|----------|-------------------------------------|------------|---|---------------------------------|
| | Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Diện tích (m ²) |
| A. Giáo dục | | | | | | |
| 1. Trường mầm non | Cháu / 1.000 người | 50 | m ² /1 cháu | 12 | 11.589 cháu / 231.789 người | 139.073 / quy hoạch 14 trường |
| 2. Trường tiểu học | Học sinh / 1.000 người | 65 | m ² /1 học sinh | 10 | 15.066 hs / 231.789 người | 150.663 / quy hoạch 14 trường |
| 3. Trường trung học cơ sở | Học sinh / 1.000 người | 55 | m ² /1 học sinh | 10 | 12.748 hs / 231.789 người | 127.484 / quy hoạch 14 trường |
| B. Y tế | | | | | | |
| 4. Trạm y tế | Trạm | 1 | m ² /trạm | 500 | 14 ĐVO | 7.000/ quy hoạch 14 trạm |
| C. Văn hóa - Thể dục thể thao | | | | | | |
| 5. Sân chơi nhóm nhà ở | Bán kính 300m | | m ² /người | 0,8 | 231.789 người | 185.431 / 14 ĐVO |
| 6. Sân tập luyện | | | m ² /người ha/công trình | 0,5 0,3 | 231.789 người | 115.894 / số công trình theo QH |
| 7. Trung tâm Văn hóa – Thể thao | Công trình | 1 | m ² /công trình | 5.000 | 14 ĐVO | 70.000/ quy hoạch 14 T. tâm |
| 8. Vườn hoa | Công trình | 1 - 2 | m ² /người ha/công trình | 2 5000 | 231.789 người | 463.578 / 14 – 28 công trình |
| D. Thương mại | | | | | | |
| 9. Chợ | Công trình | 1 | m ² /công trình | 2.000 | 14 ĐVO | 28.000/ quy hoạch 14 chợ |
| <p>CHÚ THÍCH 4: Diện tích cụ thể mỗi công trình sẽ phân bố chi tiết theo dân số dự báo tại mỗi Đơn vị ở. Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là 2.500 m²/công trình.</p> <p>CHÚ THÍCH 5: Quy mô các công trình trên chỉ tính cho dân số tập trung tại các Đơn vị ở là 231.789 người. Còn dân số nằm rải rác ngoài các Đơn vị ở sẽ không xây dựng các công trình trên, nên không áp dụng các chỉ tiêu này.</p> <p>CHÚ THÍCH 6: Quy mô các công trình bảng này sẽ cụ thể ở mỗi đơn vị ở.</p> | | | | | | |

(Lưu ý: Vị trí bố trí các công trình trong đồ án TL 1/10.000 mang tính xác định vị trí, còn bố trí chi tiết ranh công trình còn phụ thuộc vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết 1/500 sau này).

Vị trí, quy mô các công trình:

Hệ thống công trình công cộng (HTXH) cấp đơn vị ở cho tổng cộng có 14 Đơn vị ở mới như bảng 6, trong đó sẽ xây mới mỗi hạng mục một công trình. Các công trình hiện trạng do không đáp ứng được diện tích và bán kính phục vụ nên sẽ chuyển thành đất công cho chính quyền quản lý. Vị trí các công trình Theo bản vẽ và thuyết minh tổng hợp. Quy mô các công trình được căn cứ vào quy mô của mỗi đơn vị ở, như bảng 6

- **Giáo dục:** (3 trường gồm: 1 Trường mẫu giáo, 1 trường Tiểu học và trường Trung học cơ sở).
- **Y tế cấp cơ sở:** (1 Trạm y tế).
- **Văn hóa:** (1 Trung tâm Văn hóa Thể thao).
- **Thương mại:** (1 Chợ truyền thống, siêu thị, nhà buôn bán trên trục phố cấp đô thị bọc quanh vòng ngoài của đơn vị ở).
- **Cây xanh, sân chơi:** (1 - 2 vườn hoa quy mô $\geq 5000\text{m}^2$ /vườn, trong đó với đơn vị ở quy mô dân số ≥ 10.000 người thì bố trí 2 vườn hoa, ≤ 10.000 người thì bố trí 1 vườn hoa. nếu bố trí sân luyện tập tại vườn hoa, thì phải dành tối thiểu $\geq 25\%$ cho sân chơi, TDTT). Sân chơi được bố trí trong mỗi nhóm ở với bán kính $\leq 300\text{m}$.

| Chỉ tiêu công trình HTXH trong đơn vị ở (ĐVO) | ĐVO 1 Áp Xóm Bà Kỳ Hiện hữu | ĐVO 2 Áp Xóm Bà Kỳ Hiện hữu | ĐVO 3 Áp Xóm Bà Kỳ Hiện hữu | ĐVO 4 Áp Tập Phước Hiện hữu | ĐVO 5 Áp Tập Phước Hiện hữu | ĐVO 6 Áp Tập Phước Hiện hữu | ĐVO 7 Áp Tập Phước Hiện hữu | ĐVO 8 Áp 5 Hiện hữu | ĐVO 9 Áp Phước Hòa Hiện hữu | ĐVO 10 Áp 5 Hiện hữu | ĐVO 11 Áp 5 Hiện hữu | ĐVO 12 Áp Tập Phước Mới | ĐVO 13 Áp Tập Phước Hiện hữu | ĐVO 14 Áp Tập Phước Mới | Tổng 14 ĐVO |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Tính chất | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diện tích (ha) | 64,12 | 96,46 | 102,89 | 74,57 | 67,65 | 87,76 | 63,46 | 82,58 | 57,1 | 50,73 | 81,92 | 49,93 | 94,4 | 69,48 | 1043,05 |
| Sức chứa dân cư (người) | ≥14.249 | ≥21.436 | ≥22.864 | ≥16.571 | ≥15.033 | ≥19.502 | ≥14.102 | ≥18.351 | ≥12.689 | ≥11.273 | ≥18.204 | ≥11.096 | ≥20.978 | ≥15.440 | ≥231.789 |

Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu (m²)

Nhu cầu đất XD công trình HTXH trong đơn vị ở (ĐVO)

| A. Giáo dục: | ≥417.220 | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Trường mẫu giáo | ≥8.549 | ≥12.861 | ≥13.719 | ≥9.943 | ≥9.020 | ≥11.701 | ≥8.461 | ≥11.011 | ≥7.613 | ≥6.764 | ≥10.923 | ≥6.657 | ≥12.587 | ≥9.264 | ≥139.073 |
| Trường cấp I | ≥9.262 | ≥13.933 | ≥14.862 | ≥10.771 | ≥9.772 | ≥12.676 | ≥9.166 | ≥11.928 | ≥8.248 | ≥7.328 | ≥11.833 | ≥7.212 | ≥13.636 | ≥10.036 | ≥150.663 |
| Trường cấp II | ≥7.837 | ≥11.790 | ≥12.575 | ≥9.114 | ≥8.268 | ≥10.726 | ≥7.756 | ≥10.093 | ≥6.979 | ≥6.200 | ≥10.012 | ≥6.103 | ≥11.538 | ≥8.492 | ≥127.484 |
| B. Y tế | ≥7.000 | | | | | | | | | | | | | | |
| Trạm y tế | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥500 | ≥7.000 |
| C. Văn hóa – thể dục thể thao | ≥834.903 | | | | | | | | | | | | | | |
| Sân chơi trong nhóm ở | ≥11.399 | ≥17.148 | ≥18.292 | ≥13.257 | ≥12.027 | ≥15.602 | ≥11.282 | ≥14.681 | ≥10.151 | ≥9.019 | ≥14.564 | ≥8.876 | ≥16.782 | ≥12.352 | ≥185.431 |
| Trung tâm văn hóa – Thể thao + Sân luyện tập | ≥12.124 | ≥15.718 | ≥16.432 | ≥13.286 | ≥12.517 | ≥14.751 | ≥12.051 | ≥14.176 | ≥11.344 | ≥10.637 | ≥14.102 | ≥10.548 | ≥15.489 | ≥12.720 | ≥185.894 |
| Vườn hoa | ≥28.498 | ≥42.871 | ≥45.729 | ≥33.142 | ≥30.067 | ≥39.004 | ≥28.204 | ≥36.702 | ≥25.378 | ≥22.547 | ≥36.409 | ≥22.191 | ≥41.956 | ≥30.880 | ≥463.578 |
| D. Thương mại | ≥70.000 | | | | | | | | | | | | | | |
| Chợ | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥5.000 | ≥70.000 |

Các tiêu chí mini trong khu ở: Bố trí tại các lô đất ở do chủ đầu tư tự thuê nhà người dân làm tiêu chí

Ghi chú:

- (ĐVO 1) là kí hiệu Đơn vị ở.

- Sức chứa dân cư trong mỗi ĐVO đang được tính cho đô thị loại IV (Đất ĐVO 45m²/người; Mật độ DS/đất XĐĐT 60 người/ha), nếu áp dụng cho đô thị loại III, sức chứa còn lớn hơn, và nhu cầu đất HTXH còn lớn hơn

- Trường hợp với khu dân cư hiện hữu không đủ quỹ đất, thì cho phép giảm diện tích nhưng không quá 50% so với diện tích tính toán, tuy nhiên cần chú ý dòng phân tích trên.

- Đối với các ĐVO có dân số trên 10.000 người thì bố trí 2 vườn hoa; các ĐVO có dân số dưới 10.000 người thì bố trí 1 vườn hoa.

Nhằm phục vụ cho tiến trình phát triển đô thị trong tương lai, hệ thống công trình công cộng (HTXH) toàn xã cơ bản được xây mới. Với các công trình hiện trạng do không đáp ứng được diện tích và bán kính phục vụ nên phần lớn sẽ chuyển thành đất công cho chính quyền quản lý (trừ những công trình còn có thể sử dụng được cho giai đoạn ngắn hạn).

9. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 7. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn xã:

| STT | Mục đích sử dụng đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|--------|--|----------------|---------------|
| | Tổng diện tích toàn xã | 3.743,6 | 100,00 |
| 1 | Đất nông nghiệp | 157,58 | 4,21 |
| 2 | Đất nuôi trồng thủy sản | 150,79 | 4,03 |
| 3 | Đất bảo tồn thiên nhiên | 226,68 | 6,06 |
| 4 | Đất xây dựng đô thị | 2.941,7 | 78,58 |
| 4.1 | Đất đơn vị ở | 1.043,05 | 27,86 |
| 4.1.1 | Đất ở | 807,91 | 21,58 |
| a | <i>Đất ở hiện trạng</i> | <i>394,97</i> | <i>10,55</i> |
| b | <i>Đất ở dự án</i> | <i>412,94</i> | <i>11,03</i> |
| 4.1.2 | Đất hỗn hợp 1 | 73,99 | 1,98 |
| 4.1.3 | Đất công cộng - cây xanh - TĐTT | 128,71 | 3,44 |
| 4.1.4 | Các loại đất khác (Đất tôn giáo, đất giao thông, đất trụ sở các công ty, đất hạ tầng kỹ thuật). | 32,44 | 0,87 |
| 4.2 | Đất ngoài đơn vị ở | 1.898,65 | 50,72 |
| 4.2.1 | Đất ở | 218,23 | 5,83 |
| a | <i>Đất ở hiện trạng</i> | <i>105,47</i> | <i>2,82</i> |
| b | <i>Đất ở dự án</i> | <i>112,76</i> | <i>3,01</i> |
| 4.2.2 | Đất hỗn hợp 1 | 582,44 | 15,56 |
| 4.2.3 | Đất hỗn hợp 2 | 280,44 | 7,49 |
| 4.2.4 | Đất công cộng HTXH, TĐTT (cấp vùng, cấp đô thị) | 61,27 | 1,64 |
| 4.2.5 | Đất công viên cây xanh, mặt nước, kênh (cấp đô thị) | 93,91 | 2,51 |
| 4.2.6 | Đất tôn giáo, danh lam, thắng cảnh, di tích, đình đền | 28,09 | 0,75 |
| 4.2.7 | Đất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp và làng nghề | 199,43 | 5,33 |
| 4.2.8 | Đất xây dựng các chức năng khác (đất trụ sở các công ty, đất trung tâm khuyến công, thương mại dịch vụ). | 16,02 | 0,43 |
| 4.2.9 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 384,8 | 10,28 |
| c | <i>Đất giao thông</i> | <i>383,3</i> | <i>10,24</i> |
| d | <i>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</i> | <i>0,8</i> | <i>0,02</i> |
| e | <i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i> | <i>0,7</i> | <i>0,02</i> |
| 4.2.10 | Đất du lịch | 16,68 | 0,45 |
| 4.2.11 | Đất quân sự | 17,34 | 0,46 |
| 5 | Đất khác | 266,85 | 7,13 |
| 5.1 | Đất chưa sử dụng | 0 | 0 |
| 5.2 | Đất mặt nước, sông, kênh, rạch | 266,85 | 7,13 |

10. Quy hoạch định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Quy hoạch giao thông.

a. Giao thông đối ngoại:

a.1. Đường bộ:

- Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu: Lộ giới xây dựng đề xuất hoàn chỉnh bao gồm cả đường sắt trên cao và đường song hành là 154m.

- Đường cao tốc Bến Lức - Nhon Trạch - Long Thành:

+ Lộ giới: 70m

+ Bề rộng phần xe chạy: $2 \times 19,5\text{m} = 39\text{m}$

+ Bề rộng dải phân cách giữa: 2m

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 14,5\text{m}$

- Đường 25C:

+ Lộ giới: 120m

+ Bề rộng phần xe chạy: $2 \times 16\text{m} = 32\text{m}$

+ Bề rộng phần xe hỗn hợp: $2 \times 10,5 = 21\text{m}$

+ Bề rộng dải phân cách giữa: 5m

+ Bề rộng dải phân cách giữa làn xe chính & làn hỗn hợp: $2 \times 8 = 16\text{m}$

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 13 = 26\text{m}$

- Đường Quốc Lộ 51:

+ Lộ giới: 64m

+ Bề rộng phần xe cơ giới: $6 \times 3,5\text{m} = 21\text{m}$

+ Bề rộng dải phân cách + dải an toàn: $0,6\text{m} + 2 \times 0,5\text{m} = 1,6\text{m}$

+ Bề rộng phần xe hỗn hợp: $2 \times 4,4\text{m} = 8,8\text{m}$

+ Bề rộng phần lề đất 2 bên: $2,0,75\text{m} = 1,5\text{m}$

+ Hành lang an toàn 2 bên: $2 \times 15,55\text{m}$

a.2. Đường sắt:

Theo quy hoạch giao thông tỉnh Đồng Nai thì trên địa bàn xã Long Phước có 1 tuyến đường sắt đi qua:

- Đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu: chạy song song với đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu. Xây dựng theo đường đôi khổ 1m, đoạn đi qua xã dài khoảng 5,2km.

b. Giao thông đối nội:

Là hệ thống giao thông trong đô thị Long An, giao thông được quy hoạch ô bàn cờ đảm bảo liên kết tốt trong đô thị, và được quy hoạch là giao thông cấp đô thị gồm: Đường chính cấp khu vực (một số đường cũng là đường liên khu vực) có chiều rộng từ 32m; Đường khu vực cấp khu vực (chính cấp nội bộ) có chiều rộng 17m, cụ thể quy mô mặt cắt như sau:

- Đường chính (cấp khu vực):

+ Lộ giới: 32m

+ Bề rộng phần lòng đường: 18m.

+ Bề rộng phần vỉa hè 2 bên: $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$.

- Đường chính (cấp khu ở):

+ Lộ giới: 17m

+ Bề rộng phần lòng đường: 9m.

+ Bề rộng phần vỉa hè 2 bên: $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$.

c. Giao thông đường hẻm trong khu dân cư hiện hữu

Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết:

10.2. San nền - thoát nước.

a. San nền

- Tận dụng triệt để địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức cân bằng đào đắp ít nhất.

- Độ dốc dọc đường theo quy chuẩn hiện hành để đảm bảo giao thông thuận lợi.

- Đảm bảo độ dốc nền công trình để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Thoát nước mưa thuận tiện và không ngập úng.

- Cao độ nền được không chế dựa trên tính toán cốt ngập lụt tại các khu vực và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Quá trình thực hiện quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư xây dựng cần nghiên cứu hạn chế ảnh hưởng dòng chảy tự nhiên của các dòng sông, mương, kênh thoát nước.

b. Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước được quy hoạch, thiết kế riêng cho nước mưa và nước thải.

Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.

- Thoát nước cơ bản bám theo địa hình tự nhiên.

- Phân chia thành các lưu vực nhỏ, dễ tiêu nước.

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

- Lưu vực I (được giới hạn từ đường huyện Long Phước – Phước Thái đến hết ranh về phía Tây) : nước mưa thoát theo địa hình tự nhiên về sông Thị Vải.

- Lưu vực II (được giới hạn từ đường huyện 12 đến hết ranh về phía tây Bắc): nước mưa thoát về suối theo hướng Bắc.

- Lưu vực III (được giới hạn từ đường huyện Bà Cạn, đường huyện 12 và đường huyện Long Phước - Phước Thái): nước mưa thoát về các mương thủy lợi.

- Lưu vực IV (được giới hạn từ đường huyện Bà Cạn và đường huyện Long Phước - Phước Thái): nước mưa thoát về các mương theo hướng Nam.

Hệ thống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các đường giao thông chính.

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh gồm: mạng lưới cống thoát nước, cửa thu nước, giếng thu và cửa xả. Hệ thống thoát nước sử dụng loại

công hợp cho các trục đường chính và hệ thống mương hồ hai bên cho các tuyến đường nhánh trong các khu dân cư.

c. Thoát nước thải

Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng biệt. Nước thải sinh hoạt từ các khu đô thị, khu dân cư được thu gom dẫn đến các trạm xử lý tập trung để xử lý đảm bảo tiêu chuẩn phát thải trước khi đổ vào hệ thống sông ngòi. Nước thải công nghiệp tại các khu công nghiệp được thu gom và xử lý các chất độc hại đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo quy định trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị. Nước thải tại các khu du lịch sẽ được thu gom và xử lý riêng.

10.3 Cấp nước.

a. Tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:

- Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam 01: 2008.
- Tiêu chuẩn TCXDVN 33: 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Định hướng quy hoạch sử dụng đất, quy mô dân số.
- Tiêu chuẩn cấp nước cho các điểm dân cư đô thị là 120 L/người/ngày.

b. Nguồn cấp nước:

Theo quy hoạch tổng thể cấp nước sạch tỉnh Đồng Nai, nguồn nước cấp cho sinh hoạt của xã sẽ được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua trạm bơm tăng áp Nhơn Trạch 3, đường ống truyền dẫn D500 dọc theo tuyến Quốc Lộ 51.

Đầu tư xây dựng mạng lưới ống D75 - D160 cho tất các điểm dân cư tập trung, đảm bảo cấp nước đến từng hộ dân và đơn vị dùng nước.

10.4. Cấp điện.

a. Nhu cầu phụ tải

- Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn là 165W/người tương đương $\geq 660W/hộ$, theo QCXDVN 01: 2008/BXD.
- Nhu cầu điện phục vụ cho sản xuất, chăn nuôi là 120kw/ha, theo QCXDVN 01: 2008/BXD).
- Nhu cầu cấp điện cho công trình công cộng trong các điểm dân cư $\geq 15\%$ nhu cầu điện sinh hoạt của xã. Trong đồ án này tạm tính $=20\%$ nhu cầu điện sinh hoạt.

Việc xác định nhu cầu phụ tải công nghiệp và các dự án đầu tư khác trên địa bàn xã đã có dự án lắp trạm biến áp riêng.

b. Giải pháp cấp nguồn:

- Tuyến trung thế chính trên Quốc Lộ 51 đã có dự án cải tạo và nâng cấp riêng. Vì vậy nhu cầu cấp nguồn của toàn xã Long Phước sẽ được đáp ứng đầy đủ.
- Các tuyến trung thế còn lại trên địa bàn xã tạm thời đủ khả năng chuyển tải công suất cấp nguồn cho các trạm biến áp nên không cần thiết đầu tư nâng cấp.

c. Giải pháp xây dựng trạm biến áp:

Lưới trung thế hiện tại đảm bảo đủ khả năng chuyển tải cấp nguồn cho các trạm biến áp. Tuy nhiên Long Phước là xã có tốc độ công nghiệp hóa và đô thị hóa cao, nhu cầu dùng điện cho sinh hoạt và công nghiệp lớn. Do đó, dự kiến nâng cấp các tuyến đường dây trung thế trên Quốc Lộ 51 (đã có dự án mở rộng và nâng cấp hệ thống điện), các tuyến trung thế trên các đường vào ấp Xóm Gò Bà Ký, đường vào các cụm công nghiệp Long Phước 1, 2, 3.

Xây dựng mới đường dây trung thế trên tuyến đường huyện Long Phước - Phước Thái. Đầu nối vào tuyến trung thế hiện hữu.

d. Giải pháp xây dựng lưới hạ thế:

Lưới hạ thế sau các trạm T1...T3 được xây dựng dọc các trục giao thông để thuận tiện cho việc cấp điện đến các phụ tải.

- Lưới hạ thế sau các trạm xây dựng mới dự kiến đi ngầm, sử dụng cáp 3XLPE/PVC/SWA 3x120+ 1x70mm².

- Các tuyến hạ thế sau các trạm biến áp hiện hữu đặc biệt là trạm Long Phước 13, 14, 15 dự kiến thay mới các phụ kiện và dây dẫn đã xuống cấp không còn khả năng vận hành an toàn.

e. Thông tin liên lạc:

Kết nối hệ thống tuyến cáp quang dọc đường Quốc lộ 51 vào Bưu Điện trung tâm xã và kết nối với từng điểm dân cư (thực hiện theo quy hoạch ngành bưu chính viễn thông).

Hình thành các xa lộ thông tin có tốc độ cao trên cơ sở hội tụ công nghệ giữa viễn thông, tin học và truyền thông.

Ứng dụng công nghệ mới trong các hình thức truy cập băng thông rộng tới từng thuê bao làm nền tảng cho ứng dụng phát triển các dịch vụ bưu chính, viễn thông thương mại điện tử, công nghệ thông tin, Chính phủ điện tử và các dịch vụ hành chính công, ...

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp cả xã với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Cung cấp cho xã hội và người dân được sử dụng các dịch vụ thông tin liên lạc hiện đại, đa dạng theo tiêu chuẩn quốc gia.

- Mạng di động: Hiện tại trên địa bàn đã được phủ sóng 100%. Trong những năm tiếp theo cần phát triển theo công nghệ 4G và 5G.

- Mạng Internet: Mạng Internet tiếp tục phát triển mạng băng thông rộng ADSL đồng thời nghiên cứu triển khai mạng không dây.

10.5. Vệ sinh môi trường.

a. Xử lý chất thải rắn:

Chỉ tiêu về thu gom rác thải là 1kg/người/ngày.

Rác thải sinh hoạt: Toàn đô thị tổ chức mạng lưới điểm gom rác, mỗi điểm đặt 1 container có dung tích 4 - 6m³ có nắp đậy.

Rác thải của các bệnh viện cần phân loại tại mỗi cơ sở. Các chất độc hại phải xử lý riêng bằng lò đốt, các chất không độc hại đưa về khu xử lý rác chung của đô thị.

Rác thải công nghiệp: các nhà máy cần thu hồi các phế liệu để tái chế; các chất thải hữu cơ không độc hại đưa về khu xử rác chung của đô thị; các chất thải vô cơ, chất thải độc hại cần phải xử lý cục bộ, khử các chất đó đến tiêu chuẩn vệ sinh cho phép sau đó đưa về khu xử lý chung.

b. Nghĩa trang:

- Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống nghĩa trang của Ủy ban nhân dân tỉnh trên địa bàn tỉnh.

- Đối với các nghĩa trang tập trung trong các điểm dân cư hiện hữu cần xem xét di dời tới nghĩa trang tập trung của huyện (trừ nghĩa trang được xây dựng kiên cố), sau đó sẽ thành các khu vực công viên cây xanh hoặc các công trình công cộng phục vụ cho đô thị trong tương lai.

Do vậy cần khẩn trương phê duyệt đồ án này, để có cơ sở tiến hành các bước quy hoạch chi tiết hơn phục vụ công cuộc phát triển đô thị, phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn, phục vụ công tác kêu gọi đầu tư...v...v....

11. Quy định quản lý:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Hiệp, huyện Long Thành giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; (đồng thời tích hợp nội dung quy chế quản lý kiến trúc các điểm dân cư nông thôn phù hợp theo quy định của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 và Điều 13 Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020) ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Phước, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân xã Long Phước triển khai thực hiện:

Lập danh mục, xác định các dự án ưu tiên đầu tư, tổ chức thực hiện.

Lập kế hoạch kêu gọi đầu tư theo phân đợt đầu tư xây dựng.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Nội vụ, Tư Pháp, Văn hóa và Thông tin, Y tế, Giáo dục, Lao động -

Thương binh và Xã hội, Kinh tế, Thanh tra huyện, Ban Chỉ huy Quân sự huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Phước, 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;
- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-KT (Châu).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



[Handwritten signature in blue ink]

Lê Văn Tiếp

THÀNH T. Đ. 1907

