

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 3886/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 11 năm 2018

### QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 640/QĐ-UBND ngày 21/02/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Mỹ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2383/TTr-SXD ngày 31/5/2018,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 với nội dung như sau:

#### 1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

a) Phạm vi lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Long Giao bao gồm địa giới hành chính xã Long Giao hiện hữu (khoảng 3.375ha) và một phần mở rộng về phía Tây thuộc xã Xuân Đường theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai và vùng huyện Cẩm Mỹ được phê duyệt (khoảng 875ha).

b) Tổng diện tích tự nhiên khoảng 4.250ha, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp các xã Xuân Quế, Nhân Nghĩa, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.
- Phía Nam : Giáp xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai và huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Phía Đông : Giáp các xã Bảo Bình, Xuân Mỹ, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.



- Phía Tây : Giáp các xã Xuân Quế, Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

c) Giai đoạn lập quy hoạch:

- Ngắn hạn : Đến năm 2020.

- Dài hạn : Đến năm 2030.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

## 2. Mục tiêu:

a) Cụ thể hoá chủ trương phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai và huyện Cẩm Mỹ, nhằm tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế của huyện và đô thị Long Giao một cách bền vững.

b) Xây dựng đô thị Long Giao thành một đô thị hiện đại có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV đến năm 2030.

c) Làm cơ sở để đầu tư các dự án phát triển kinh tế xã hội phù hợp theo các giai đoạn phát triển.

d) Làm cơ sở để hướng dẫn các ngành trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý đô thị phù hợp theo các giai đoạn.

## 3. Tính chất:

a) Định hướng phát triển đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV, thuộc vùng kinh tế phía Đông tỉnh Đồng Nai; là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật, công nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch, an ninh quốc phòng của huyện Cẩm Mỹ.

b) Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh, có vai trò quan trọng trong việc giao thương với các tỉnh Bình Thuận, Bà Rịa Vũng Tàu.

## 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) **Chỉ tiêu về sử dụng đất:** Căn cứ quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 (chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại IV - V: 150 - 250m<sup>2</sup>/người), xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị Long Giao như sau:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại IV khoảng 165 - 200 m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu đất dân dụng 60 - 75m<sup>2</sup>/người, trong đó:

+ Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị : 35 - 45m<sup>2</sup>/người.

+ Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 03 - 05 m<sup>2</sup>/người.

+ Chỉ tiêu đất cây xanh : ≥ 05 m<sup>2</sup>/người.

+ Chỉ tiêu đất giao thông : ≥ 13% đất xây dựng đô thị.

### b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.000 kwh/người.năm.

+ Chỉ tiêu cấp điện công cộng : ≥ 30% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 120 lít/người/ngày.đêm.

+ Chỉ tiêu cấp nước công cộng : ≥ 10% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

- Tiêu chuẩn rác thải : 0,9 kg/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thông tin bưu điện : 08 máy/100 người.

## 5. Các dự báo:

### a) Quy mô dân số:

- Dự kiến dân số đến năm 2020 : Khoảng 15.000 - 17.000 người.
- Dự kiến dân số đến năm 2030 : Khoảng 60.000 - 65.000 người.

### b) Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị:

Dự kiến chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại IV khoảng 165 - 200 m<sup>2</sup>/người, nhu cầu đất đai cho đô thị như sau:

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2020: Khoảng 500 - 550 ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2030: Khoảng 1.250 - 1.300 ha.

## 6. Các yêu cầu cho việc lập điều chỉnh quy hoạch:

a) *Rà soát và đánh giá việc thực hiện quy hoạch theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt:*

- Rà soát, đánh giá, nêu rõ các vấn đề còn tồn tại, bất cập của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện theo đồ án quy hoạch chung đô thị Long Giao được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 4789/QĐ-UBND ngày 12/10/2004; Đánh giá về sử dụng đất về hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật,... Đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

### b) Các nội dung nghiên cứu:

- Đánh giá đặc điểm tự nhiên về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn, tài nguyên,...; Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới các khu vực dự kiến phát triển đô thị. Đánh giá tiềm năng quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng; Đánh giá các vấn đề biến đổi khí hậu ảnh hưởng đến phát triển đô thị.

- Đánh giá thực trạng và nguồn lực phát triển đô thị: Hiện trạng kinh tế - xã hội, các biến động về dân số, lao động, tăng trưởng đô thị hóa, đất xây dựng đô thị của đô thị Long Giao. Mối liên kết khu vực dân cư tập trung và khu vực nông thôn.

- Đánh giá tổng hợp: Phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với các yếu tố nhằm phát triển thế mạnh của đô thị. Đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch điều chỉnh.

- Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch Đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng với các nội dung sau:

+ Phân tích, đánh giá hiện trạng điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án.

+ Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển đô thị.

+ Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án.



+ Dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, tỷ lệ đô thị hóa; quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và các khu chức năng phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

+ Rà soát, đánh giá, cập nhật các quy hoạch ngành liên quan đến đô thị, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án, các quy hoạch ngành,... vào đồ án quy hoạch chung. Đề xuất phương án chọn và phát triển không gian toàn đô thị theo xu thế phát triển thực tế và định hướng phát triển không gian vùng huyện, vùng tỉnh, ...

+ Định hướng phát triển không gian đô thị gồm hướng phát triển và cải tạo đô thị; phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; xác định các trung tâm, công viên cây xanh, quảng trường trung tâm và không gian mở của đô thị; tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.

+ Định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống công viên cây xanh, không gian công cộng và quảng trường đô thị.

+ Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013.

+ Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.

+ Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước bẩn, quản lý chất thải và nghĩa trang.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010.

- Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh Mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

## **7. Thành phần hồ sơ:**

Hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

## **8. Tiến độ và tổ chức thực hiện:**

### **a) Tiến độ thực hiện:**

- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

### **b) Tổ chức thực hiện:**

- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| - Cơ quan phê duyệt            | : UBND tỉnh Đồng Nai.             |
| - Chủ đầu tư                   | : UBND huyện Cẩm Mỹ.              |
| - Cơ quan thẩm định            | : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.      |
| - Đơn vị tư vấn lập quy hoạch  | : Tổ chức đấu thầu theo quy định. |
| - Nguồn kinh phí lập quy hoạch | : Từ nguồn ngân sách.             |

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chủ tịch UBND huyện Cẩm Mỹ, Chủ tịch UBND các xã: Long Giao, Xuân Đường, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh Ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



*[Handwritten signature]*

Trần Văn Vĩnh

ĐỒNG NAI