

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 57 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 08 tháng 01 năm 2020

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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 năm 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 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5200/TTr-SXD ngày 19/11/2019,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt 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, tầm nhìn đến năm 2050 với các nội dung chính 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 3.375 ha) 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 875 ha).

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

- Phía Bắc : Giáp các xã Xuân Quế, Nhân Nghĩa, huyện Cẩm Mỹ.
- 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.
- Phía Tây : Giáp các xã Xuân Quế, Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ.

c) Giai đoạn lập quy hoạch:

- Ngắn hạn : Đến năm 2025.
- 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 V 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 V, 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

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại V 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 : ≥ 04 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.

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

- + Thuê bao điện thoại cố định : 01 thuê bao/02 người.
- + Thuê bao internet có dây : 01 thuê bao/01 hộ.
- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

5. Các dự báo

a) Quy mô dân số

- Dự kiến dân số đến năm 2025 : Khoảng 17.000 - 18.000 người.
- Dự kiến dân số đến năm 2030 : Khoảng 47.000 - 48.000 người.

b) Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị

Dự kiến chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại V 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 2025: Khoảng 300 - 360 ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2030: Khoảng 900 - 960 ha.

6. Định hướng quy hoạch phát triển không gian đô thị

a) Định hướng phân khu đô thị: Trên cơ sở dân số khu vực lập quy hoạch dự báo tới năm 2030 khoảng 48.000 người và các đặc điểm về ranh giới hành chính, đô thị Long Giao phân thành 04 phân khu với các khu chức năng như sau:

- Khu đô thị trung tâm - Phân khu 1:

+ Vị trí: Dọc Quốc lộ 56 từ ranh giáp xã Nhân Nghĩa đến đèo Con Rắn, bao gồm khu trung tâm hành chính huyện, khu dân cư hiện hữu ấp Suối Râm và khu du lịch sinh thái suối Cả.

+ Diện tích: Khoảng 397 ha.

+ Dân số năm 2030: Khoảng 21.000 người.

+ Tính chất: Là khu đô thị trung tâm, trung tâm hành chính, kinh tế, thương mại, dịch vụ của huyện Cẩm Mỹ. Phát triển đô thị với chức năng chính là nhà ở, công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh.

- Khu đô thị liền kề phía Tây trung tâm huyện - Phân khu 2:

+ Vị trí: Dọc đường ĐT 773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc) từ ranh giới giáp khu trung tâm hành chính huyện đến Bảo tàng khoa học Đồng Nai.

+ Diện tích: Khoảng 808 ha.

+ Dân số năm 2030: Khoảng 23.000 người.

+ Tính chất: Là khu đô thị Khoa học - Thương mại dịch vụ - Tài chính - Văn phòng. Phát triển đô thị với chức năng chính là nhà ở, công cộng đô thị, tham quan, nghiên cứu khoa học, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh.

- Khu chức năng đặc thù phía Bắc - Phân khu 3:

+ Vị trí: Phía Bắc phân khu 2 giáp Suối Ngọn xã Xuân Quế.

+ Diện tích: Khoảng 732 ha.

+ Tính chất: Là khu sản xuất công nghiệp, khu quân sự và hành lang xanh nông nghiệp.

- Khu sinh thái nông nghiệp ngoại vi - Phân khu 4:

+ Vị trí: Phía Đông và phía Nam khu đô thị trung tâm.

+ Diện tích: Khoảng 2.313 ha.

+ Dân số: 4.000 người.

+ Tính chất: Là khu dân cư nông thôn và hành lang xanh nông nghiệp.

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

- Định hướng quy hoạch khu trung tâm dịch vụ đô thị:

+ Trung tâm hành chính cấp huyện: Trong giai đoạn đến năm 2025, trung tâm hành chính cấp huyện hiện hữu tiếp tục sử dụng nâng cấp, cải tạo đáp ứng nhu cầu cho các giai đoạn bao gồm các trụ sở cơ quan: UBND, HĐND, Khối Đảng ủy, các Phòng, Ban cấp huyện.

+ Trung tâm giáo dục, đào tạo cấp đô thị: Trường dạy nghề Long Giao, Trung tâm giáo dục thường xuyên được ổn định diện tích và tuân thủ quy định quản lý của khu trung tâm hành chính huyện.

+ Trường Trung học phổ thông: Bố trí 02 trường (01 trường tại khu trung tâm hành chính và 01 trường tại khu dân cư Xuân Đường).

+ Trung tâm y tế: Trong khu vực quy hoạch đã có bệnh viện đa khoa huyện hiện hữu cần nâng cấp cải tạo để đáp ứng nhu cầu tương lai, tuân thủ quy định quản lý của khu trung tâm hành chính huyện. Cải tạo nâng cấp trạm y tế tại khu dân cư Xuân Đường để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho cư dân thuộc phân khu 2 trong tương lai.

+ Trung tâm văn hóa: Nâng cấp Trung tâm văn hóa huyện tại Quốc Lộ 56. Đầu tư xây dựng khu trung tâm văn hóa vui chơi mua sắm tại khu vực suối Quýt.

+ Trung tâm thể dục thể thao: Đầu tư xây dựng khu thể dục thể thao phục vụ cho toàn đô thị dọc đường ĐT 773 và giáp phía Tây đường điện cao thế.

+ Trung tâm thương mại, dịch vụ cấp đô thị: Xây dựng mới khu thương mại dịch vụ, tài chính, ngân hàng, xây dựng hỗn hợp tại khu vực đường vào khu công nghệ sinh học Xuân Đường và dọc đường ĐT 773, cải tạo và nâng cấp các công trình thương mại dịch vụ đã có theo tầng bậc phục vụ các cấp. Khu vực chợ Long Giao hiện hữu tại Quốc Lộ 56 tiếp tục kêu gọi đầu tư, cải tạo và thu hút tiểu thương nhằm phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực.

+ Trung tâm vận tải cấp đô thị: Cải tạo bến xe hiện hữu dọc Quốc lộ 56 thuận lợi kết nối giữa đô thị Long Giao đi các khu lân cận.

- Định hướng quy hoạch khu ở:

+ Quy hoạch cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, cảnh quan, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống, cải thiện điều kiện sống trong các khu ở, kiểm soát mật độ và tầng cao xây dựng, bổ sung thêm các chức năng công cộng và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát quy hoạch và kiến trúc đối với nhà ở dân tự xây. Đến năm 2030, diện tích bình quân nhà ở khu vực lõi đô thị tối thiểu là 30m<sup>2</sup> sàn/người và nhà ở khu vực xa trung tâm tối thiểu là 25 m<sup>2</sup> sàn/người.

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

+ Quy hoạch quỹ đất nhà ở xã hội trong đô thị, được định hướng sắp xếp tại phía Nam khu trung tâm hành chính hiện hữu. Ưu tiên xây dựng theo hướng tiêu chuẩn hóa và điển hình hóa để giảm chi phí giá thành.

+ Phát triển nhà theo các dự án khu đô thị mới đồng bộ phải gắn với nhu cầu thực tế và vùng phụ cận, xây dựng nhiều loại hình nhà ở mới đáp ứng cho nhiều đối tượng sử dụng, đặc biệt là nhu cầu nhà ở phục vụ lao động trong cụm công nghiệp, các trung tâm dịch vụ, và nhà dịch vụ. Trong đó ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp nhằm thu hút người dân đến ở tại đô thị.

- Định hướng quy hoạch công viên, cây xanh và không gian mở:

+ Nâng cấp cải tạo các công viên hiện hữu tại khu trung tâm hành chính huyện và tập trung xây dựng các công viên mới ở giai đoạn 2030 đạt tối thiểu 4

m<sup>2</sup>/người.

+ Khai thác quỹ đất dọc hai bên các suối hiện hữu trong khu quy hoạch đồng thời bố trí thêm các mảng cây xanh tập trung tại các khu vực nghĩa địa hiện hữu sau khi di dời.

+ Định hướng gia tăng và hình thành các không gian mở trong khu ở đảm bảo bán kính phục vụ 5 phút đi bộ (khoảng 500 m từ nhà), liền kề với các khu vực trường học.

+ Hành lang cây xanh đôi với tuyến điện cao thế đi qua trung tâm đô thị được quy định cách ly 6 m đối với đường dây ngoài cùng.

+ Tạo mảng xanh lớn để cách ly cụm công nghiệp Long Giao với khu dân cư xung quanh.

+ Bảo tồn hành lang xanh nông nghiệp khu vực phía Đông và Phía Nam Trung tâm hành chính huyện và khu vực dọc suối Ngọn.

+ Kiến tạo hồ Suối Cả với nhiều mục tiêu trong phát triển đô thị, trong đó có nâng cao hình ảnh đô thị Long Giao, tạo không gian mở xanh mát kết hợp với địa hình tự nhiên thu hút đầu tư du lịch sinh thái. Diện tích bề mặt hồ nước dự kiến khoảng 25 ha.

### c) Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>945,25</b>	<b>196,93</b>	<b>22,24</b>
<b>1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>359,46</b>	<b>74,89</b>	<b>8,46</b>
1.1	Đất khu ở	221,70	46,19	5,22
	Đất khu ở mật độ cao	70,71		
	Đất khu ở mật độ trung bình	92,96		
	Đất khu ở mật độ thấp	48,40		
	Đất khu nhà ở xã hội	9,63		
1.2	Đất công trình công cộng (ngoài đơn vị ở)	33,94	7,07	0,80
	Đất hành chính	2,35		
	Đất giáo dục (trường THPT- trường dạy nghề)	7,33		
	Đất y tế	3,14		
	Đất văn hóa (TTVH - Thư viện - Bưu điện - Đài TT - Nhà TN...)	13,52		
	Đất thương mại dịch vụ	7,60		
1.3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	36,20	7,54	0,85

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Tỷ lệ (%)
1.4	Đất giao thông đô thị	67,62	14,09	1,59
<b>2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>585,79</b>	<b>122,04</b>	<b>13,78</b>
2.1	Đất thương mại dịch vụ cấp vùng	51,88		1,22
2.2	Đất cụm công nghiệp.	57,34		1,35
2.3	Đất xây dựng hỗn hợp (*)	116,93		2,75
2.4	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	18,98		0,45
2.5	Đất trung tâm nghiên cứu (bảo tàng KH)	30,95		0,73
2.6	Đất khu du lịch sinh thái	73,71		1,73
2.7	Đất trung tâm TĐTT	11,67		0,27
2.8	Đất cây xanh chuyên đề	167,87		3,95
2.9	Đất cây xanh cách ly	49,28		1,16
2.10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,55		0,15
2.11	Đất tôn giáo	0,63		0,01
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>	<b>3.304,75</b>		<b>77,76</b>
1	Đất khu dân cư nông thôn	87,00		2,05
1.1	Đất ở nông thôn	72,90		1,72
1.2	Đất CTCC	1,78		0,04
1.3	Đất cây xanh (nông thôn)	6,47		0,15
1.4	Đất giao thông nông thôn	5,85		0,14
2	Đất an ninh, quốc phòng	307,46		7,23
3	Đất dự phòng phát triển	171,02		4,02
4	Đất giao thông đối ngoại	206,90		4,87
5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng và các loại đất khác	145,86		3,43
6	Đất nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng cây hàng năm - vườn nhà ở, trồng cây lâu năm)	2.386,51		56,15
	<b>Tổng diện tích đất tự nhiên</b>	<b>4.250,00</b>		<b>100,00</b>

## 7. Thiết kế đô thị

### a) Điểm nhân đô thị

Tạo các điểm nhân về không gian chiều cao hoặc không gian mở đan xen trong các diện hoặc điểm xuyên trên các tuyến, tại các trung tâm khu vực. Khai

thác các điểm nhìn từ cửa ngõ đô thị và các điểm nhìn thuận lợi đón hướng mở từ các khu chức năng về phía suối.

#### b) Tuyên cảnh quan chính của đô thị

Đọc theo các trục chính và các trục các trục quảng trường trung tâm đô thị, khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, một số công trình cao thấp đan xen có chiều cao từ 1-12 tầng. Đọc theo hệ thống suối là các dải cây xanh - mặt nước mềm. Đọc các tuyến đường chính khu vực khai thác không gian sinh hoạt phong phú và tiện nghi cho người dân đô thị.

#### c) Mật độ xây dựng

- Khu vực phát triển tập trung: Tại khu vực trung tâm đô thị xây dựng mô hình đô thị nén với các công trình hỗn hợp, mật độ xây dựng khoảng 40 - 70%. Tại khu vực đô thị mở rộng về phía Tây mật độ xây dựng khoảng 30 - 50%, khu vực dân cư hiện hữu chỉnh trang mật độ xây dựng khoảng 20 - 40%.

- Khu du lịch sinh thái khuyến khích phát triển theo mô hình sinh thái mật độ thấp từ 15 - 25%. Xây dựng công trình có kiến trúc phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.

- Khu trung tâm hành chính đô thị mật độ xây dựng từ 30 - 45%.

- Các trung tâm văn hóa mật độ xây dựng từ 25 - 40%.

- Các khu trung tâm thương mại dịch vụ và trung tâm đô thị mở rộng mật độ xây dựng từ 40 - 70%. Trong đó mật độ xây dựng trung bình khu vực này khoảng 40 - 55%, một số tổ hợp trung tâm hay những khu vực trọng điểm mật độ tối đa có thể đạt 50 - 70%.

- Các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ, thương mại trong các khu vực xây dựng mới từ 25 - 40%.

- Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:

+ Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích  $\geq 3.000 \text{ m}^2$  cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà.

+ Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích  $< 3.000 \text{ m}^2$ , sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

- Cụm công nghiệp Long Giao khống chế mật độ xây dựng đối với lô đất xây dựng nhà máy 35 - 70% tùy theo diện tích lô đất.

#### d) Tầng cao xây dựng



- Các loại hình công trình công cộng và dịch vụ hỗn hợp: Khuyến khích chiều cao từ 5 - 12 tầng.

- Dọc trên các tuyến đường chính đô thị, đường chính khu vực, tầng cao xây dựng đối với công trình công cộng tối thiểu 3 tầng, đối với nhà ở tối thiểu 2,5 tầng.

- Tại giao cắt các tuyến đường chính khu vực khuyến khích xây dựng  $\geq 03$  tầng.

- Tại các khu vực trung tâm đô và cửa ngõ đô thị hình thành một số điểm nhân cao tầng (chiều cao từ 5 - 12 tầng) tạo điểm nhấn và điểm vọng cảnh quan sát toàn đô thị.

- Các khu làng xóm cũ giữ nguyên tầng cao như hiện nay. các công trình xung quanh xây dựng tối đa không quá 5 tầng.

- Các khu cây xanh công viên, nên xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước, không xây dựng công trình cao quá 02 tầng.

- Các khu vực khác, tùy thuộc vào điều kiện cụ thể để xác định chiều cao của công trình kiến trúc cho phù hợp.

#### đ) Cửa ngõ đô thị

- Cửa ngõ phía Bắc: Tại nút giao giữa đường mở mới vào Cụm công nghiệp Long Giao với Quốc Lộ 56, Điều chỉnh sử dụng đất từ đất ở thành đất xây dựng hỗn hợp để đầu tư xây dựng các công trình có hình khối và màu sắc ấn tượng tạo điểm nhấn.

- Cửa ngõ phía Nam: Tại đèo con rấn, phục vụ chức năng tổ hợp hành chính thương mại phục vụ cho khu du lịch sinh thái.

- Cửa ngõ phía Đông: Tại nút giao giữa đường ĐT773 và Quốc Lộ 56

- Cửa ngõ phía Tây: là tổ hợp các công trình dịch vụ thương mại tại nút giao giữa đường vào khu công nghệ sinh học và đường ĐT773.

#### 8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- San nền:

+ Các khu vực đã được xây dựng (như trung tâm hành chính huyện, Su đoàn 302, các khu dân cư và các công trình công cộng hiện hữu...) cao độ nền giữ nguyên, không tiến hành san lấp.

+ Các công trình xây mới, nếu xây dựng xen cấy vào các khu vực trên chỉ tiến hành thiết kế san nền cục bộ và bắt buộc phải tuân theo các công trình lân cận. Còn lại các dự án phát triển mới, cao độ nền được thiết kế phải bám sát cao độ tự nhiên, hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp, thuận lợi nhất trong việc thoát nước mặt, giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến môi trường hệ sinh thái của khu vực.

- Thoát nước mưa:

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

+ Hướng thoát nước bám theo cốt quy hoạch san nền, độ dốc dọc của đường giao thông và hướng dốc của địa hình tự nhiên từ Đông Bắc xuống Tây Nam và tất cả đều được thu gom về các suối hiện hữu (Suối Quýt, Suối Ngọn về phía Tây và Suối Râm, Suối Cả về phía Nam).

Lưu vực 1: Khu trung tâm hành chính Huyện và các dự án về phía Nam hệ thống thoát nước được cho thoát ra suối Râm, suối Cả và các suối khác.

Lưu vực 2: Phía Tây khu trung tâm hành chính Huyện, hệ thống thoát nước được cho thoát ra suối Quýt, suối Ngọn.

b) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 56: Đoạn từ ngã ba Tân Phong (thành phố Long Khánh) và kết thúc tại giáp ranh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lộ giới 45 m. Đoạn đi qua Thị trấn Long Giao lộ giới 50 m.

+ Đường tỉnh ĐT773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc): Đoạn từ ranh quy hoạch về hướng Tây đến đường số 27 lộ giới 45 m. Đoạn từ đường số 27 đi huyện Xuân Lộc lộ giới 45 m.

+ Đường Quốc lộ 56 - Cẩm Đường: Lộ giới 32 m, trong đó mặt đường 7 m, lề gia cố mỗi bên 2 x 2,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên 2 x 1 m, hành lang an toàn mỗi bên 2 x 9 m.

+ Đường Hoàn Quân - Xuân Mỹ: Lộ giới 32 m, trong đó mặt đường 7 m, lề gia cố mỗi bên 2 x 2,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên 2 x 1 m, hành lang an toàn mỗi bên 2 x 9 m.

+ Đường Xuân Quế - Long Khánh: Lộ giới 32 m, trong đó mặt đường 7 m, lề gia cố mỗi bên 2 x 2,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên 2 x 1 m, hành lang an toàn mỗi bên 2 x 9 m.

+ Đường vào khu công nghệ sinh học: Lộ giới 32 m, trong đó mặt đường 7 m, lề gia cố mỗi bên 2 x 2,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên 2 x 1 m, hành lang an toàn mỗi bên 2 x 9 m.

+ Đường Long Giao - Bảo Bình:

Đoạn qua trung tâm đô thị Long Giao - Đoạn 1 từ Km0+00 - Km0+194: Lộ giới 17 m, trong đó mặt đường 9 m, vỉa hè mỗi bên 2 x 4 m.

Đoạn qua trung tâm đô thị Long Giao - Đoạn 2 từ Km0+194 - Km0+529: Lộ giới 32 m, trong đó mặt đường 9 m, vỉa hè mỗi bên 2 x 5 m, khoảng cây xanh cách ly dự trữ đất giao thông mỗi bên 2 x 6,5 m.

Đoạn ngoài trung tâm hành chánh huyện Cẩm Mỹ: Lộ giới 32 m, trong đó mặt đường 7 m, lề gia cố mỗi bên 2 x 2,5 m, phần đất bảo trì đường bộ mỗi bên 2 x 1 m, hành lang an toàn mỗi bên 2 x 9 m.

- Giao thông đối nội:

+ Đường trục chính cụm công nghiệp Long Giao: Lộ giới 42 m, trong đó mặt đường chính mỗi bên 2 x 7,5 m, dải phân cách giữa 1 m, mặt đường song hành mỗi bên 2 x 6 m, dải phân cách giữa mặt đường chính và mặt đường song hành mỗi bên 2 x 2 m, vỉa hè mỗi bên 2 x 5 m.

+ Đường tỉnh ĐT773:

Đoạn đi qua trung tâm hành chánh huyện Cẩm Mỹ - Đoạn 2: Lộ giới 80 m, trong đó mặt đường chính mỗi bên 2 x 10,5 m, dải phân cách giữa 3 m, mặt đường song hành mỗi bên 2 x 6 m, dải phân cách giữa mặt đường chính và mặt đường song hành mỗi bên 2 x 14 m, vỉa hè mỗi bên 2 x 8 m.

Đoạn đi qua trung tâm hành chánh huyện Cẩm Mỹ - Đoạn 1&3: Lộ giới 45 m, trong đó mặt đường 11 m, vỉa hè mỗi bên 2 x 5 m, dải cây xanh cách ly dự trữ đất giao thông mỗi bên 2 x 12 m.

+ Các trục đường khu vực, phân khu vực: Lộ giới từ 16 - 42 m, bao gồm các tuyến đường phân chia các khu vực chức năng, đơn vị ở, khu công nghiệp hoặc các cụm chức năng mang tính chất khu vực.

+ Đường nội bộ: Lộ giới từ 14 - 18 m, phục vụ các cụm dân cư nhỏ hoặc khu du lịch, khu công nghiệp.

- Nút giao thông:

+ Xây dựng các nút giao cùng mức dạng vòng xoay, đảo phân luồng,... đối với giao cắt giữa các trục đường chính có lưu lượng giao thông lớn như đường trục chính cụm công nghiệp Long Giao với đường tỉnh ĐT773, đường tỉnh ĐT773 với Quốc lộ 56.

+ Nút giao cắt điều khiển bằng đèn tín hiệu đối với các nút giao giữa các trục đường khu vực có lưu lượng xe tương đối lớn.

+ Nút giao cắt cùng mức đơn giản cần đảm bảo tầm nhìn, bán kính rẽ xe tối thiểu theo các quy trình, quy phạm hiện hành.

- Bến bãi: Xây dựng bến xe tại góc giao giữa đường Quốc Lộ 56 với đường tỉnh ĐT773 quy mô 2 ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 2.

- Giao thông công cộng: Định hướng phát triển giao thông công cộng bằng phương tiện xe buýt là chủ yếu. Các tuyến xe buýt được tổ chức thông qua các trục giao thông chính trên địa bàn đô thị Long Giao kết nối giữa các khu vực.

c) Quy hoạch cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 120 lít/người/ngày.

- Hệ thống cấp nước đô thị đảm bảo các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng cấp nước cho các nhu cầu gồm:

- + Nước sinh hoạt: 48.000 người.
- + Nước cho các công trình công cộng dịch vụ  $\geq 10\%$  nước sinh hoạt.
- + Nước tưới cây, rửa đường:  $\geq 8\%$  nước sinh hoạt.
- + Nước dự phòng rò rỉ: Đối với các hệ thống nâng cấp không quá 30%, đối với hệ thống xây mới không quá 25% tổng các loại nước trên.
- Tổng lưu lượng cấp nước đến năm 2030: 6.800 m<sup>3</sup>/ngày.
- Nguồn nước cấp cho đô thị Long Giao: Khai thác nước mặt từ Hồ Cầu Mới với công suất khoảng 6.800 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Cụm công nghiệp Long Giao sử dụng nước cấp từ nhà máy cấp nước Cụm công nghiệp Long Giao với công suất 1.800 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng loại ống HDPE. Xây dựng tuyến ống chuyên tải từ nhà máy nước Hồ Cầu Mới dẫn nước dọc theo Hương Lộ 10 cấp nước cho đô thị Long Giao. Xây dựng hoàn thiện mạng lưới ống cấp nước cho các tiểu vùng và các khu dân cư tập trung trên địa bàn. Sử dụng các hệ thống cấp nước phân tán (độc lập) áp dụng cho các khu dân cư tập trung có vị trí tương đối độc lập, khó khăn về nguồn nước. Nước cấp cho phòng cháy chữa cháy được lấy nước từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các họng PCCC dọc theo các tuyến đường trên toàn mạng lưới

#### d) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện cho Đô thị Long Giao là nguồn điện trạm biến áp trung gian 110kV Cẩm Mỹ.
- Tiêu chuẩn cấp điện:
- + Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng 1000 kWh/ng/năm.
- + Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng và dịch vụ Đô thị Long Giao lấy bằng 30% điện sinh hoạt dân dụng.
- Tổng công suất cấp điện: 71 MW. Lưới điện 22kV cấp điện cho các phân khu I, II, III, IV trong đô thị.
- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn điện từ các trạm 22/0,4kV cấp điện cho các đường dây chiếu sáng đồng bộ với hệ thống giao thông đô thị Long Giao.

#### đ) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nhu cầu về thuê bao thông tin liên lạc đáp ứng cho 48.000 người, cụ thể:
- + Thuê bao điện thoại cố định khoảng: 24.000 thuê bao.
- + Thuê bao Internet có dây khoảng: 12.000 thuê bao.
- + Thuê bao di động khoảng: 67.200 thuê bao (140 thuê bao/100 dân).
- + Thuê bao truyền hình cáp khoảng: 12.000 thuê bao.
- Điểm đầu nối dự kiến tại hạ tầng mạng của các doanh nghiệp viễn thông và truyền hình cáp có cung cấp dịch vụ tại khu vực quy hoạch đô thị Long Giao,

huyện Cẩm Mỹ. Dựa vào dung lượng ở từng khu vực ta tiến hành triển khai các mạng thông tin di động (đặc biệt là mạng 4G và 5G) và bố trí các tuyến cống bê tông (hoặc cột treo cáp), tủ cáp, hộp cáp để phục vụ nhu cầu thuê bao tại khu vực đó. Nâng cấp các tuyến cáp quang hiện có và triển khai các tuyến cáp quang mới để cung cấp dịch vụ viễn thông và truyền hình cáp với băng thông lớn và chất lượng cao đến tất cả các tổ chức và người dân có nhu cầu tại khu vực quy hoạch đô thị Long Giao, huyện Cẩm Mỹ.

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

- Tiêu chuẩn thải nước = 100% Tiêu chuẩn cấp nước.

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt tính toán đến năm 2030: 6.400 m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Trạm xử lý nước thải: Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất 6.400 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Diện tích xây dựng 1,0 ha. Vị trí xây dựng dự kiến đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật giáp ranh phía Tây dự án. Nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn QCVN14-2008/BTNMT trước khi thoát ra Suối Quýt.

- Thoát nước thải đô thị:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước nửa chung (có cống bao tách nước thải với nước mưa), xây dựng các hố ga tách dòng để thu gom nước thải về khu xử lý đồng thời xây dựng mới hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng).

+ Nước thải từ các khu dân cư, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại và phải được thu gom bằng đường cống riêng hoặc cống bao thoát ra hệ thống cống của đô thị. Nước thải sinh hoạt tại đô thị phải được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung, xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN14-2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Nước thải các bệnh viện, trung tâm y tế cần phải được xử lý đạt tiêu chuẩn của Bộ Y tế và khử trùng trước khi xả ra sông rạch hoặc vào hệ thống cống của đô thị.

- Thoát nước thải cụm công nghiệp: Xây dựng hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng); nước thải công nghiệp phải được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung tại cụm công nghiệp và được xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

g) Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Chất thải rắn:

+ Tiêu chuẩn chất thải rắn 0,8 kg/ng-ngày. Dự báo khối lượng chất thải rắn của đô thị là 38,4 tấn/ngày.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được tập trung trong các thùng đặt tại các góc đường trong khu dân cư, khu thương mại, dịch vụ du lịch, tại các bến xe,... sau đó Công ty môi trường thu gom và đem về Khu xử lý chất thải Thiên Phước (xã Xuân Mỹ, huyện Cẩm Mỹ).

+ Chất thải rắn công nghiệp, chất thải y tế được thu gom và đưa đến Khu xử lý chất thải Thiên Phước xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang:

+ Các nghĩa trang của địa phương hiện có từng bước ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của đô thị. Trong giai đoạn ngắn hạn, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường, được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (không được hung tang mới).

+ Về lâu dài, từng bước không chế quy mô chôn mới, tiến tới đóng cửa và di dời và thực hiện theo quy hoạch xây dựng của địa phương.

## 9. Định hướng quy hoạch xây dựng đợt đầu

### a) Định hướng phát triển

- Quy hoạch chung đô thị Long Giao trên cơ sở khai thác các tiềm năng sẵn có và sẽ có trong tương lai để phát triển đô thị một cách bền vững. Ưu tiên điều chỉnh các khu chức năng thuộc Trung tâm hành chính Long Giao hiện hữu giai đoạn đến năm 2025 nhằm thực hiện các định hướng quy hoạch chung, cụ thể hóa việc sử dụng đất trong các khu chức năng, các trục cảnh quan để tạo động lực thúc đẩy phát triển nhanh.

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

### b) Các dự án ưu tiên

- Lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết

+ Lập quy hoạch phân khu 02 phân khu (Phân khu 1, Phân khu 2) theo quy hoạch.

+ Lập quy hoạch chi tiết các khu dân cư xây mới trong phạm vi khu trung tâm hiện hữu và mở rộng về phía Tây đến đường điện cao thế.

- Lập các dự án đầu tư xây dựng:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa đồng bộ với hệ thống đường giao thông.

+ Tập trung xây dựng mạng lưới đường tại khu trung tâm đô thị Long Giao bao gồm các tuyến đường sau:

Quốc lộ 56: Duy trì hiện trạng, duy tu bảo dưỡng các vị trí hư hỏng

Đường tỉnh ĐT773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân Lộc): Duy trì hiện trạng, duy tu bảo dưỡng các vị trí hư hỏng, kết hợp xây dựng mới theo đúng quy hoạch tại một số đoạn.

Đường Long Giao - Bảo Bình: Duy trì hiện trạng, duy tu bảo dưỡng các vị trí hư hỏng.

+ Đường trục chính cụm công nghiệp Long Giao: Xây dựng mới theo đúng quy hoạch.

+ Đường N1, N6, N10, D9, D21, D27, D30: Duy trì hiện trạng, duy tu bảo dưỡng các vị trí hư hỏng.

+ Đường N16, N20, D3-1, D13, D28, N4-CCN, N7-CCN, N8-CCN, N9-CCN, N11-CCN, N16-CCN, đường số 13, 23, 27 – 33: Xây dựng mới theo đúng quy hoạch.

+ Triển khai dự án cụm công nghiệp Long Giao, Bảo tàng khoa học công nghệ Đồng Nai, dự án đầu tư Hồ Suối Cả.

+ Lập dự án xây dựng và cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu dân cư ấp Suối Râm hiện hữu.

+ Xây dựng nâng cấp các công trình công cộng hiện có trong đô thị Long Giao, tiếp tục xây mới lấp đầy các công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết khu trung tâm được phê duyệt.

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

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

a) Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh 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 năm 2050” được ban hành kèm theo đồ án quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, UBND huyện Cẩm Mỹ có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện:

1. Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt, quản lý giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

2. Thực hiện theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng được Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016.

3. Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt, quản lý và kêu gọi đầu tư; tổ chức lập mới (đối với những khu vực chưa có) hoặc rà soát điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các dự án đầu tư... theo nội dung quy hoạch được duyệt.



4. Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4789/QĐ.CT.UBT ngày 12/10/2004 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Nội vụ; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Cẩm Mỹ, Chủ tịch UBND xã Long Giao, Chủ tịch UBND xã 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 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KGVX, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Cao Tiên Dũng**