

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 2266 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 110/TTr-SoXD ngày 16 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 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 như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh

Tổng diện tích các khu vực nghiên cứu điều chỉnh (gồm 11 vị trí) khoảng 232,28 ha, chiếm tỷ lệ khoảng 5,47% trên tổng diện tích đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Vị trí 1: Điều chỉnh quy hoạch đất giáo dục, đất đơn vị ở - mật độ cao và đất giao thông thành đất an ninh (*Nhà tạm giữ phân Trại tạm giam khu vực Cẩm Mỹ của Trại tạm giam Công an tỉnh Đồng Nai (PC111)*).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 5,64 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Thực hiện đề nghị của Bộ Công an tại Quyết định số 10126/QĐ-BCA ngày 10 tháng 12 năm 2021. Khu đất đã phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021.

b) Vị trí 2: Điều chỉnh quy hoạch đất Khu du lịch thành đất di tích (*Đền thờ liệt sỹ huyện Cẩm Mỹ*).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 5,00 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Thực hiện theo Công văn số 3194-CV/TU ngày 22 tháng 3 năm 2022 của Tỉnh ủy Đồng Nai và Công văn số 3081/UBND-KGVX ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương xây dựng Đền thờ liệt sỹ huyện Cẩm Mỹ. Khu đất đã phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021.

c) Vị trí 3: Điều chỉnh đất du lịch, đất nông nghiệp thành đất mặt nước (*hồ Suối Cả*).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 67,09 ha.

- **Lý do điều chỉnh:**

+ Căn cứ Công văn số 12801/UBND-CNN, ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đầu tư xây dựng dự án Hồ chứa nước Thoại Hương và Hồ chứa nước suối Cả huyện Cẩm Mỹ. Trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hồ chứa nước Suối Cả; đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ rà soát, lập thủ tục bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đối với việc xây dựng hồ chứa nước Suối Cả.

+ Ngày 04 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai có Công văn số 4605/UBND-KTN, về việc đầu tư xây dựng các dự án hồ chứa nước để phục vụ sinh hoạt và sản xuất trên địa bàn huyện Cẩm Mỹ (*trong đó, có hồ chứa nước Suối Cả*). Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ phối hợp với các Sở, Ban ngành liên quan rà soát, cập nhật, bổ sung, điều chỉnh quy hoạch ngành, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan của địa phương để làm cơ sở thực hiện các dự án theo quy định.

+ Dự án hồ chứa nước Suối Cả được cập nhật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021.

d) Vị trí 4: Điều chỉnh một phần đất giáo dục thành đất y tế.

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 0,64 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Căn cứ Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm y tế huyện Cẩm Mỹ quản lý, sử dụng tại thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, với diện tích 0,64 ha (*thu hồi từ đất Trung Tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên*).

đ) Vị trí 5: Điều chỉnh đất giáo dục (*Trường Trung học phổ thông - Trường dạy nghề*) thành đất y tế (*Trạm y tế thị trấn Long Giao*), đất an ninh (*Công an thị trấn Long Giao*), đất cơ quan (*Tổ trực sửa chữa điện Long Giao*) và đất công cộng (*Nhà sinh hoạt cộng đồng*).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 0,43 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Điều chỉnh để phù hợp theo hiện trạng sử dụng đất là các cơ quan: Trạm y tế thị trấn Long Giao, Công an thị trấn Long Giao, Tổ trực sửa chữa điện Long Giao và đất sinh hoạt cộng đồng; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021. Đồng thời, làm cơ sở để triển khai thực hiện dự án Trạm y tế thị trấn Long Giao.

e) Vị trí 6: Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất dự trữ thành đất quân sự.

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 12,07 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Theo đề nghị của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 1701/BCH-TM ngày 08 tháng 7 năm 2021; Tờ trình số 491/TTr-BCH ngày 27 tháng 5 năm 2022. Khu đất phù hợp với Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ.

g) Vị trí 7: Điều chỉnh đất nông nghiệp thành đất giao thông (*đường vào Cụm công nghiệp quốc phòng phía Nam*) và đất quốc phòng (*Cụm công nghiệp Quốc phòng phía Nam*).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao, cụ thể:

+ Vị trí 1: Điều chỉnh từ đất nông nghiệp thành đất giao thông (*đường vào Cụm công nghiệp Quốc phòng phía Nam*) với diện tích khoảng 4,49 ha để kết nối từ Cụm công nghiệp Quốc phòng phía Nam đến đường Hoàn Quân - Xuân Mỹ.

+ Vị trí 2: Điều chỉnh đất nông nghiệp thành đất quốc phòng (*Cụm công*



nghiệp Quốc phòng phía Nam) với diện tích khoảng 3,25 ha.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 7,69 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Cập nhật, điều chỉnh để đồng bộ giữa các quy hoạch được phê duyệt (*Quy hoạch tỉnh Đồng Nai được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024; Quy hoạch sử dụng đất huyện Cẩm Mỹ đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021*) làm cơ sở xây dựng Cụm công nghiệp Quốc phòng phía Nam.

h) Vị trí 8: Điều chỉnh hướng tuyến ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân lộc) đoạn qua thị trấn Long Giao.

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao, xã Xuân Đường, cụ thể:

+ Vị trí 1: Điều chỉnh hướng tuyến và cập nhật lộ giới thành 60 m đoạn từ vòng xoay Quốc lộ 56 đến hết ranh thị trấn Long Giao về phía Đông (*hướng đi xã Bảo Bình*).

+ Vị trí 2: Cập nhật, điều chỉnh lộ giới từ 45 m thành 80 m tại vị trí giao với đường vào Cụm công nghiệp Long Giao đến hết ranh đô thị Long Giao về phía Tây (*hướng đi xã Xuân Đường*), chiều dài khoảng 4.387 m.

+ Vị trí 3: Cập nhật bỏ hướng tuyến cũ tại vị trí giao với đường Long Giao - Bảo Bình đến giáp ranh xã Nhân Nghĩa.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 66,26 ha.

- **Lý do điều chỉnh:** Cập nhật, điều chỉnh hướng tuyến ĐT.773 để đồng bộ giữa các quy hoạch được phê duyệt (*Quy hoạch tỉnh Đồng Nai được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024; Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt tại Quyết định số 4466/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2021; Quy hoạch sử dụng đất huyện Cẩm Mỹ được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021; Văn bản thẩm định dự án số 2748/CQLXD-ĐAĐT 2 ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Cục Quản lý Đầu tư xây dựng Bộ Giao thông vận tải*) làm cơ sở triển khai thực hiện dự án tuyến ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân lộc).

i) Vị trí 9: Điều chỉnh mở rộng diện tích đường N1 (đoạn từ giao đường số 28 đến giao với đường số 5).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 8,18 ha.

- Lý do điều chỉnh: Do khu vực quy hoạch để triển khai tuyến đường N1 có địa hình phức tạp, nhiều vị trí sâu và cao. Để triển khai thực hiện dự án Đường N1 sau này cần phải điều chỉnh mở rộng diện tích để đảm bảo mặt bằng thực hiện dự án.

k) Vị trí 10: Điều chỉnh hướng tuyến, mở rộng diện tích đường Vành đai Long Giao (gồm các đoạn: Đường số 33, đường số 32, đường D13, đường số

12, đường số 2, đường số 1), lộ giới 22 m. Cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh hướng tuyến đường Vành đai Long Giao đoạn giao nhau với tuyến ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân lộc). Theo quy hoạch được duyệt có 02 vị trí giao nhau giữa đường Vành đai Long Giao và tuyến ĐT.773 (Long Thành - Cẩm Mỹ - Xuân lộc). Sau khi điều chỉnh còn 01 vị trí giao nhau.

+ Điều chỉnh mở rộng diện tích đường Vành đai Long Giao (gồm các đoạn: Đường số 33, đường số 32, đường D13, đường số 12, đường số 2 và đường số 1).

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 59,11 ha.

- Lý do điều chỉnh:

+ Lý do điều chỉnh hướng tuyến: Do tuyến ĐT.773 sau điều chỉnh (vị trí số 08) và tuyến đường Vành đai Long Giao theo Quy hoạch chung được phê duyệt có nhiều vị trí giao nhau, không đảm bảo tiêu chuẩn, kỹ thuật. Đồng thời, theo hướng tuyến cũ được phê duyệt địa hình có dốc lớn, không thuận lợi cho việc thực hiện khai thác quỹ đất lợi thế đất hai bên đường. Việc điều chỉnh hướng tuyến đường Vành đai Long Giao là cần thiết nhằm đảm bảo tiêu chuẩn, kỹ thuật và thuận lợi cho việc triển khai thực hiện dự án và khai thác quỹ đất lợi thế đất hai bên đường sau này.

+ Lý do điều chỉnh mở rộng diện tích: Do khu vực quy hoạch để triển khai tuyến đường Vành đai Long Giao có địa hình phức tạp, nhiều vị trí sâu và cao. Để triển khai thực hiện dự án sau này cần phải điều chỉnh mở rộng diện tích quy hoạch tuyến đường để đảm bảo mặt bằng và đảm bảo kỹ thuật thực hiện dự án.

1) Vị trí 11: Điều chỉnh một phần chức năng đất theo quy hoạch chung năm 2020 từ đất khu thương mại - dịch vụ thành đất giao thông có lộ giới 16 m.

- Vị trí điều chỉnh: Thị trấn Long Giao.

- Quy mô điều chỉnh: Khoảng 0,17 ha.

- Lý do điều chỉnh: Cập nhật tuyến đường để đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Đồng thời làm cơ sở triển khai đấu giá diện tích khoảng 0,8049 ha, dự kiến thực hiện trong năm 2025 (khu đất đấu giá tiếp giáp với đường giao thông đề nghị cập nhật).

3. Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ

STT	Chức năng sử dụng đất	Đã được phê duyệt		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất xây dựng đô thị	945,25	196,93	981,97	204,58
1	Đất dân dụng	359,46	74,89	416,95	86,86
1.1	Đất khu ở	221,7	46,19	213,22	44,42
1.2	Đất công trình công cộng	33,94	7,07	32,08	6,68

STT	Chức năng sử dụng đất	Đã được phê duyệt		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	(ngoài đơn vị ở)				
	Đất hành chính	2,35	0,49	2,36	0,49
	Đất giáo dục (Trường Trung học phổ thông- trường dạy nghề)	7,33	1,53	5,30	1,11
	Đất y tế	3,14	0,65	3,85	0,80
	Đất văn hóa (Trung tâm văn hóa - Thư viện - Bưu điện - Đài truyền thanh - Nhà thanh niên,...)	13,52	2,82	13,52	2,82
	Đất thương mại dịch vụ	7,6	1,58	4,02	0,84
1.3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	36,2	7,54	34,21	7,13
1.4	Đất giao thông đô thị	67,62	14,09	137,44	28,63
2	Đất ngoài dân dụng	585,79	122,04	565,02	117,71
2.1	Đất thương mại dịch vụ cấp vùng	51,88	10,81	48,30	10,06
2.2	Đất Cụm công nghiệp	57,34	11,95	57,34	11,95
2.3	Đất xây dựng hỗn hợp	116,93	24,36	104,07	21,68
2.4	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	18,98	3,95	24,80	5,17
2.5	Đất trung tâm nghiên cứu (bảo tàng khoa học)	30,95	6,45	30,95	6,45
2.6	Đất Khu du lịch sinh thái	73,71	15,36	61,00	12,71
2.7	Đất trung tâm thể dục thể thao	11,67	2,43	11,67	2,43
2.8	Đất cây xanh chuyên đề	167,87	34,97	166,54	34,70
2.9	Đất cây xanh cách ly	49,28	10,27	48,32	10,07
2.10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6,55	1,36	6,40	1,33
2.11	Đất tôn giáo	0,63	0,13	5,63	1,17
II	Đất khác	3.304,75	688,49	3.268,03	680,84
1	Đất khu dân cư nông thôn	87	18,13	87,00	18,13
1.1	Đất ở nông thôn	72,9	15,19	72,90	15,19
1.2	Đất công trình công cộng	1,78	0,37	1,78	0,37
1.3	Đất cây xanh (nông thôn)	6,47	1,35	6,47	1,35
1.4	Đất giao thông nông thôn	5,85	1,22	5,85	1,22
2	Đất quốc phòng	307,46	64,05	322,73	67,24
3	Đất dự phòng phát triển	171,02	35,63	161,72	33,69
4	Đất giao thông đối ngoại	206,9	43,10	206,90	43,10

STT	Chức năng sử dụng đất	Đã được phê duyệt		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)
5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng và các loại đất khác	145,86	30,39	173,61	36,17
6	Đất nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng cây hàng năm - vườn nhà ở, trồng cây lâu năm)	2.386,51	497,19	2.316,07	482,51
	Tổng diện tích đất tự nhiên	4.250,00	885,42	4.250,00	885,42

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ có trách nhiệm tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

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

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn tuân thủ và thực hiện theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt 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, tầm nhìn đến năm 2050.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài Chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Y tế, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Mỹ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Long Giao, 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;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2025\Xuân Lộc\ĐCCB QHCT\>



Võ Tấn Đức