



**BỘ XÂY DỰNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TVXD TỔNG HỢP – NAGECCO**  
29 Bis, Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, TP.HCM  
Tel: 028.38291 551 – 38244403, Fax: 028.39140 057

## **NHIỆM VỤ**

# **QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ CẨM ĐƯỜNG, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025 VÀ DÀI HẠN ĐẾN NĂM 2030 Tỷ lệ 1/10.000**

**TP. Hồ Chí Minh 09/2019**

**NHIỆM VỤ**

**QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG  
XÃ CẨM ĐƯỜNG, HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI  
GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2025 VÀ DÀI HẠN ĐẾN NĂM 2030**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ  
HUYỆN LONG THÀNH**

**CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CẨM ĐƯỜNG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP NVQH:**

TP.HCM, ngày ...../...../ 2019  
**TL. TGD CÔNG TY CP TVXD TỔNG HỢP  
TRUNG TÂM QH và PT ĐT  
Giám đốc**

**Thái Thạch Lâm**

## MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU.....	1
1. Lý do và sự cần thiết .....	1
2. Mục tiêu, nhiệm vụ, tính chất của đồ án.....	2
2.1 mục tiêu lập quy hoạch.....	2
2.2 nhiệm vụ của đồ án .....	2
2.3 tính chất của khu vực lập quy hoạch .....	2
3. Quy mô, phạm vi và ranh giới, thời hạn lập quy hoạch.....	3
3.1 quy mô, phạm vi .....	3
3.2 ranh giới lập quy hoạch.....	3
3.4 thời hạn lập quy hoạch .....	3
4. Các căn cứ lập quy hoạch.....	4
4.1 - căn cứ pháp lý.....	4
4.2 - cơ sở số liệu, tài liệu và bản đồ.....	4
CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....	5
và hiện trạng của xã .....	5
1. Hiện trạng về điều kiện tự nhiên .....	5
2. Hiện trạng sử dụng đất .....	5
3. Hiện trạng kinh tế, xã hội.....	6
4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan và nhà ở .....	6
5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật .....	6
6. Hiện trạng môi trường.....	6
7. Hiện trạng các dự án đầu tư xây dựng .....	6
8. Tình hình triển khai thực hiện nông thôn mới .....	6
CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU .....	7
1. Các yếu tố động lực phát triển của xã .....	7
1.1 kinh tế xã hội .....	7
1.2 các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn.....	7
1.3 các dự án hạ tầng cấp vùng, cấp quốc gia đi qua địa bàn .....	7
2. Dự báo sơ bộ quy mô dân số .....	8
3. Dự báo sơ bộ quy mô đất xây dựng toàn xã. ....	9
CHƯƠNG IV: CÁC NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU NGHIÊN CỨU .....	10
1. Yêu cầu đánh giá và rà soát các yếu tố hiện trạng.....	10

2. Yêu cầu nghiên cứu định hướng quy hoạch không gian tổng thể xã.....	10
3. Yêu cầu nghiên cứu điều chỉnh định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. ...	11
4. Đánh giá môi trường chiến lược .....	11
CHƯƠNG V: THÀNH PHẦN HỒ SƠ THỰC HIỆN .....	12
1. Hồ sơ sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch: .....	12
1.1. Thành phần và nội dung hồ sơ: .....	12
1.2. Số lượng hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch.....	12
2. Hồ sơ sản phẩm phân quy hoạch: .....	12
2.1. Thành phần và nội dung hồ sơ: .....	12
2.2. Số lượng hồ sơ quy hoạch .....	13
CHƯƠNG VI: KINH PHÍ, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....	14
1. Dự toán kinh phí .....	14
2. Tiến độ thực hiện .....	14
3. Tổ chức thực hiện: .....	15

## CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

### 1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

Long Thành nắm giữ vị trí chiến lược trong đầu tư phát triển kinh tế- xã hội của tỉnh Đồng Nai; được quy hoạch và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia có quy mô lớn như: đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh-Long Thành-Dầu Giây; đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu; đường sắt Biên Hòa-Vũng Tàu; tuyến đường sắt Thủ Thiêm – Long Thành, đường cao tốc Bến Lức- Long Thành; tuyến vành đai của thành phố Hồ Chí Minh; các cảng vận chuyển hàng hóa mang tính chiến lược dọc theo sông Đồng Nai và sông Thị Vải và đặc biệt là dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, đã và đang thu hút rất nhiều các nhà đầu tư trong và ngoài nước với hàng loạt nhu cầu đầu tư phát triển đô thị, công nghiệp và dịch vụ... Với định hướng phát triển vùng tỉnh Đồng Nai, Long Thành là một trung tâm thương mại, tài chính cấp vùng, trung tâm dịch vụ Logistics cấp quốc gia, nằm trong vùng công nghiệp trung tâm của vùng tỉnh Đồng Nai.

Trong mối quan hệ vùng huyện Long Thành, xã Cẩm Đường tiếp giáp phía Đông khu đô thị sân bay Long Thành; có đường Hương lộ 10, đường Vành đai 4 chạy qua kết nối với các thành phố lớn như Biên Hòa, tỉnh Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu (Khu công nghiệp Cẩm Mỹ); Định hướng tuyến đường sắt Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Nha Trang). Do đó có rất nhiều cơ hội phát triển kinh tế, đa dạng hoá các sản phẩm nông nghiệp và các loại hình dịch vụ thương mại. Nhờ đó, kéo theo giá trị của bất động sản trong khu vực cũng tăng theo.

Bên cạnh đó những năm vừa qua, với những ảnh hưởng tích cực từ các chương trình dự án lớn đã dần thay đổi bộ mặt nông thôn của xã Cẩm Đường. Hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đã dần hoàn thiện nhưng chưa đồng bộ cũng góp phần cải thiện đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần cho người dân toàn xã.

Do tác động từ dự án sân bay quốc tế Long Thành (*cụ thể qua Nghị quyết số 673/NQ-UBTVQH14 ngày 10/04/2019 về việc thành lập, giải thể, điều chỉnh địa giới hành chính một số đơn vị hành chính cấp xã và thành lập thành phố Long Khánh thuộc tỉnh Đồng Nai*) làm thay đổi quy mô diện tích và dân số tại địa bàn xã, đồng thời sẽ có những ảnh hưởng về kinh tế xã hội từ khu đô thị sân bay. Do đó đây là lý do quan trọng để Lập quy hoạch chung xây dựng xã.

Lập quy hoạch chung xây dựng xã nhằm cụ thể hóa chủ trương phát triển của địa phương và của vùng, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư và lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn. Đồng thời tạo cơ sở, tiền đề lập cơ chế quản lý cho địa phương. Thực hiện các yêu cầu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện Long Thành theo hướng đô thị hóa nói chung và của xã Cẩm Đường nói riêng.

## 2. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ, TÍNH CHẤT CỦA ĐỒ ÁN

### 2.1 Mục tiêu lập quy hoạch

- 1) Rà soát, điều chỉnh bổ sung các quy hoạch ngành trong đồ án quy hoạch xã nông thôn mới gắn với tái cơ cấu các ngành cấp huyện, cấp vùng và cấp tỉnh. Xác lập quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng công trình công cộng và các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng.
- 2) Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển công nghiệp, du lịch,... và hệ thống các công trình chuyên ngành.
- 3) Gắn kết chặt chẽ với Chương trình xây dựng nông thôn mới, các chương trình mục tiêu, các chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- 4) Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

### 2.2 Nhiệm vụ của đồ án

- Xác định bối cảnh phát triển, vai trò vị thế của xã trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa.
- Xác định tính chất, chức năng của địa phương; Dự báo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, gồm quy mô phát triển dân số, quy mô sử dụng đất và các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo định hướng của vùng huyện Long Thành.
- Đề xuất định hướng phát triển không gian theo các giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030.
- Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, chính sách quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị và các giải pháp thực hiện đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Đường đến năm 2030.

### 2.3 Tính chất của khu vực lập quy hoạch

- 1) Là cửa ngõ phía Đông của huyện Long Thành liên kết Đồng Nai với huyện Cẩm Mỹ, Bà Rịa Vũng Tàu.
- 2) Là xã tiếp giáp với sân bay Quốc tế Long Thành, nằm trong vùng đệm cảng hàng không phát triển nông lâm nghiệp, mảng xanh dự trữ.
- 2) Hiện nay Cẩm Đường là xã Nông nghiệp đang chuyển dịch cơ cấu theo hướng Thương mại - dịch vụ.
- 3) Là địa bàn cung cấp lao động cho tiểu vùng phía Tây huyện Long Thành và khu công nghiệp Cẩm Mỹ để phát triển công nghiệp, nông nghiệp.

• QUY MÔ, PHẠM VI VÀ RANH GIỚI, THỜI HẠN LẬP QUY HOẠCH

3.1 Quy mô, phạm vi

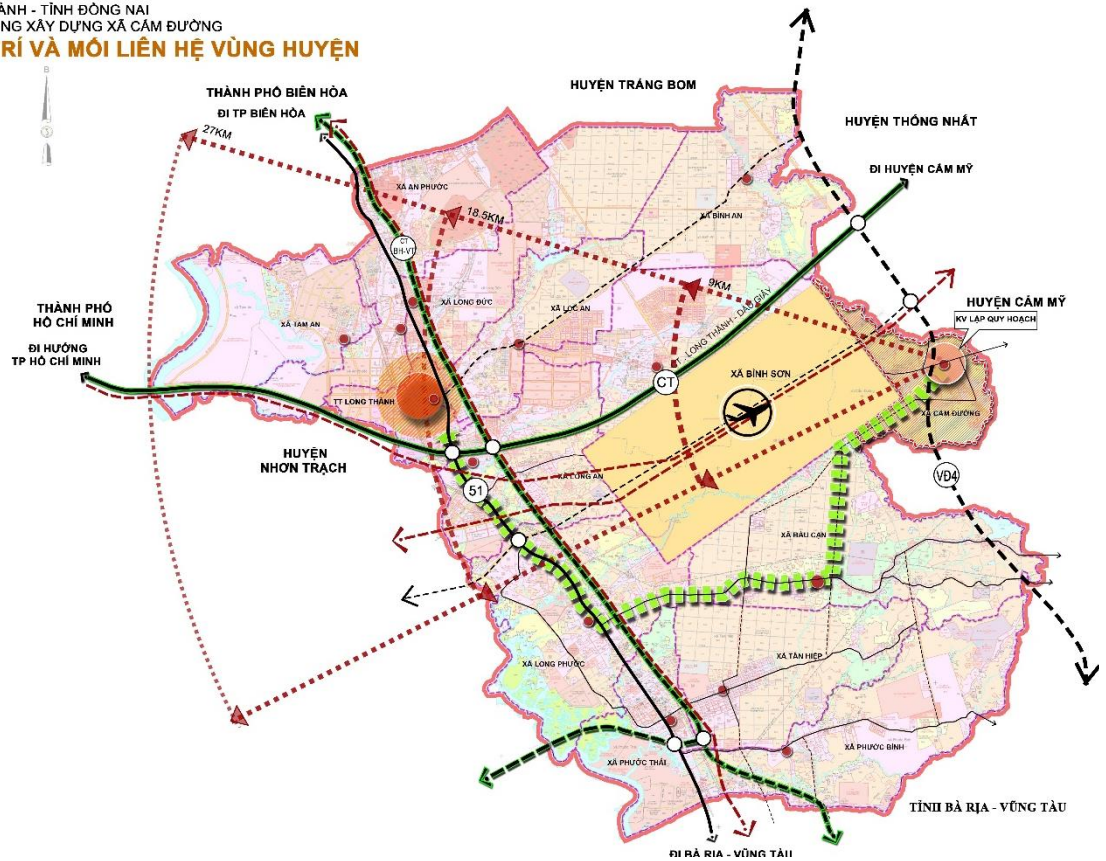
- Vị trí: Xã Cẩm Đường nằm về phía Đông của huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích: Khoảng 1531 ha. (Theo Nghị quyết 673/NQ - UBTVQH14 Về việc thành lập, giải thể, điều chỉnh địa giới hành chính một số đơn vị hành chính cấp xã và thành lập TP. Long Khánh thuộc tỉnh Đồng Nai.)

2.2 Ranh giới lập quy hoạch

Giới cận của xã được xác định như sau:

- Phía Nam: Giáp xã Bàu Cạn và huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Phía Đông : Giáp huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Phía Tây : Giáp dự án sân bay quốc tế Long Thành;
- Phía Bắc: : Giáp huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI  
QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ CẨM ĐƯỜNG  
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG HUYỆN



Sơ đồ vị trí và mối liên hệ Cẩm Đường trong vùng huyện Long Thành

3.4 Thời hạn lập quy hoạch

Theo thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn. Thời hạn lập Quy hoạch xã Cẩm Đường đến 2030 gồm 2 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030.

### 3. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

#### 4.1 - Căn cứ pháp lý

- Luật xây dựng ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;
- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- 
- **Nghị quyết số 673/NQ-UBTVQH14 ngày 10/04/2019 về việc thành lập, giải thể, điều chỉnh địa giới hành chính một số đơn vị hành chính cấp xã và thành lập thành phố Long Khánh thuộc tỉnh Đồng Nai;**
  - Quyết định số 4890/QĐ - UBND ngày 27/09/2013 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Cẩm Đường;
  - Quyết định số 4682/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2019, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
  - **Văn bản số 6122/UBND – KT ngày 16/07/2019 lập quy hoạch chung xây dựng các Xã trên địa bàn huyện Long Thành và điều chỉnh quy hoạch chung xã Bình Sơn;**

#### 4.2 - Cơ sở số liệu, tài liệu và bản đồ

- Văn bản số 272/BC-UBND ngày 26/11/2018 về báo cáo thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ kinh tế xã hội – Quốc phòng an ninh năm 2018 và nhiệm vụ, mục tiêu, giải pháp thực hiện năm 2019 của UBND xã Cẩm Đường;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới Xã Cẩm Đường, huyện Long Thành;
- Các tài liệu quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan đến khu vực quy hoạch;
- Các dự án, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trên địa bàn quy hoạch;
- Các quy chuẩn, quy phạm có liên quan đến quy hoạch xây dựng;
- Các cơ sở bản đồ:
  - + Bản đồ hành chính huyện Long Thành mới nhất (theo Đề án đã được Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành tại Nghị quyết số 673/NQ – UBTVQH ngày 10 tháng 4 năm 2019 );
  - + Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành (biên tập đối với địa bàn xã Cẩm Đường);
  - + Bản đồ cao độ địa hình tỷ lệ 1/10.000, hệ tọa độ VN 2000.



## **CHƯƠNG II:**

### **ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA XÃ**

#### **1. HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN**

- Khí hậu, thời tiết.
- Đặc điểm địa hình, thủy văn.
- Các nguồn tài nguyên.
- Về biến đổi khí hậu.
- Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên.

#### **2. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

##### **2.1. Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp bao gồm:**

- Đất trồng lúa.
- Đất trồng trọt khác.
- Đất rừng sản xuất.
- Đất rừng phòng hộ.
- Đất rừng đặc dụng.
- Đất nông nghiệp khác.

##### **2.2. Hiện trạng sử dụng đất xây dựng bao gồm:**

- Đất ở.
- Đất công cộng.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao.
- Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền.
- Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.
- Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng.
- Đất xây dựng các chức năng khác.
- Đất hạ tầng kỹ thuật gồm:
  - + Đất xử lý chất thải rắn.
  - + Đất nghĩa trang nghĩa địa.
  - + Đất hạ tầng kỹ thuật khác.
- Đất hạ tầng phục vụ sản xuất.
- Đất quốc phòng, an ninh.

##### **2.3. Hiện trạng sử dụng đất khác gồm:**

- Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng.
- Đất chưa sử dụng.

### **3. HIỆN TRẠNG KINH TẾ, XÃ HỘI**

- Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, ngành nghề nông thôn.
- Sản xuất thương mại, dịch vụ.
- Sản xuất nông nghiệp...

### **4. HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ NHÀ Ở**

Đánh giá về tình trạng nhà gồm kiên cố và bán kiên cố, khu vực phân bố dân cư...

### **5. HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

- Hệ thống giao thông.
- Các khu xử lý chất thải rắn.
- Các công trình nghĩa trang, nghĩa địa.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác gồm: cấp điện, cấp nước, thoát nước...-

### **6. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG**

- Môi trường đất;
- Môi trường nước mặt;
- Môi trường nước ngầm;
- Nước thải sinh hoạt.

### **7. HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

### **8. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NÔNG THÔN MỚI**

- Tình hình triển khai thực hiện quy hoạch: hoàn thành 2/4 tiêu chí Nông thôn mới nâng cao năm 2018 (tiêu chí đạt 7,8).
- Những nội dung đã thực hiện, các bất cập, khó khăn...

Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội xã Cẩm Đường có những tồn tại, khó khăn, thách thức cần phải thực hiện quy hoạch chung xây dựng nhằm giải quyết các vấn đề tồn tại, khó khăn, thách thức và phát triển bền vững:

- + Chưa khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế trong liên kết vùng.
- + Hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước sinh hoạt, thoát nước,...) chưa đồng bộ, không đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.
- + Tiềm lực của địa phương chưa được khai thác đầy đủ và khoa học; Sản xuất nông nghiệp có sức cạnh tranh thấp, ứng dụng khoa học kỹ thuật trong sản xuất nông nghiệp còn nhiều hạn chế.
- + Các hồ sơ quy hoạch ngành chưa thực hiện đầy đủ và gắn kết đồng bộ, gây khó khăn cho công tác quản lý của địa phương.

## **CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU**

### **1. CÁC YẾU TỐ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN CỦA XÃ**

#### **1.1 Kinh tế xã hội**

Đây là xã có điều kiện tự nhiên và cơ sở hạ tầng thuận lợi, nằm gần trung tâm huyện Long Thành, có tuyến đường Hương lộ 10, đường Vành đai 4 chạy qua kết nối với các thành phố lớn như Biên Hòa, tỉnh Bình Dương... trong tương lai dự án Cảng sân bay Quốc tế Long Thành, đi vào hoạt động, sẽ tạo rất nhiều cơ hội phát triển kinh tế, đa dạng hoá các sản phẩm nông nghiệp và các loại hình dịch vụ thương mại.

Cơ cấu kinh tế hiện nay của xã Cẩm Đường là: Nông nghiệp – Công nghiệp xây dựng - Thương mại, dịch vụ. Trong những năm qua, nền kinh tế của xã đang có sự chuyển biến tích cực, tỷ trọng ngành nông nghiệp có xu hướng giảm dần, tỷ trọng của ngành thương mại - dịch vụ đang có hướng gia tăng, phù hợp với chủ trương chung của huyện Long Thành.

#### **1.2 Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn**

Xã Cẩm Đường không có nhiều các dự án đầu tư xây dựng (khu công nghiệp, khu dân cư) quy mô lớn như các xã lân cận. Tuy nhiên xã lại tiếp cận với dự án sân bay quốc tế Long Thành nhiều nhất và liên kết thuận lợi với tuyến Cao tốc hiện hữu Long Thành Dầu Giây. Đồng thời định hướng tuyến đường sắt cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Nha Trang đi qua khu vực.

Trong tương lai sẽ thu hút đầu tư các dự án tại Xã, góp phần thúc đẩy kinh tế và thu hút dân cư đến xã sinh sống và làm việc.

#### **1.3 Các dự án hạ tầng cấp Vùng, cấp Quốc gia đi qua địa bàn**

Xã Cẩm Đường theo định hướng quy hoạch vùng Tỉnh Đồng Nai có các dự án cấp vùng, cấp quốc gia ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp bao gồm:

- Tuyến vành đai 4.
- Sân bay quốc tế Long Thành.
- Đường sắt cao tốc Hồ Chí Minh – Nha Trang.

## 2. DỰ BÁO SƠ BỘ QUY MÔ DÂN SỐ

- Dân số năm 2019: khoảng **8.485** người, tỷ lệ tăng dân số 2.3 %.
- Dự báo: đến năm **2025**, dao động trong khoảng **9.500 – 10.000** người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1,25%; tỷ lệ tăng dân số khoảng 2,45%.
- Dự báo: đến năm **2030**, dao động trong khoảng **10.500 – 11.000** người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 1,1%; tỷ lệ tăng dân số khoảng 2,5%.

**Cơ sở tính toán và dự báo dân số, lao động xã hội** dựa trên tỷ lệ tăng tự nhiên và cơ học, các tác động từ bên ngoài, tình hình phát triển kinh tế xã hội; căn cứ vào các quy hoạch cấp trên dẫn đến sự phân bố dân cư tại các khu vực trên địa bàn toàn xã. Tính toán tỷ lệ tăng lao động, dân số cơ học bám theo cơ sở nhu cầu lao động cho phát triển các ngành Công nghiệp, Thương mại - Dịch vụ, Nông - Lâm - Ngư nghiệp dựa trên các Khu, cụm công nghiệp, các công trình Thương mại - Dịch vụ đã và đang được hình thành trong tương lai.

**Dự báo: từ 2019 đến 2025**, tại vùng lân cận triển khai dự án sân bay Long Thành giai đoạn 1, bước đầu triển khai cảng IDC quy mô trên 350ha tại Bàu Cạn, thu hút lực lượng lao động hỗ trợ các khu công nghiệp, thi công cảng hàng không. Tiềm năng phát triển thương mại dịch vụ hỗ trợ khu vực cảng hàng không, khu công nghiệp. Do đó tỷ lệ gia tăng dân số cơ học trong giai đoạn này khoảng 1,4%, dân số dao động trong khoảng 9.500 – 10.000 người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 0,9%. tỷ lệ tăng dân số khoảng 2,3%.

**Từ 2025 đến 2030**, các khu Công nghiệp ở các khu vực lân cận tiếp tục lấp đầy và đi vào hoàn thiện, với vị trí địa lý thuận lợi, địa phương sẽ là nơi cung cấp nguồn lao động dồi dào đến cư trú. Dự án sân bay Long Thành đi vào hoàn thiện. Do đó tỷ lệ gia tăng dân số cơ học giai đoạn này cũng tăng nhanh trong giai đoạn này khoảng 1,2%, dân số dao động trong khoảng 10.500 – 11.000 người; tỷ lệ tăng tự nhiên khoảng 0,9%. tỷ lệ tăng dân số khoảng 2,7%.

**BẢNG DỰ BÁO DÂN SỐ CẨM ĐƯỜNG ĐẾN 2030**

STT	Đơn vị	Dân số hiện trạng ( T7 2019)	Dân số 2025	Dân số 2030
1	Dân số ( Người)	8.485	<b>9.500 – 10.000</b>	<b>10.500 – 11.000</b>
2	Tỉ lệ TTN (%)	1,36	1,25	1,1
3	Tỉ lệ TCH (%)	0,31	1,2	1,4
4	Tăng chung (%)	1,67	2,45	2,5

( Trích nguồn văn bản số 83/BCĐTW-VPBCĐTW về việc cung cấp số liệu dân số cấp huyện, cấp xã. Tổng điều tra dân số và nhà ở 2019 đến 11/07/2019)

### 3. DỰ BÁO SƠ BỘ QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG TOÀN XÃ.

#### 3.1. Quy mô nhu cầu đất xây dựng

Giai đoạn đến năm 2025: Khoảng 200. – 210 ha.

Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Trên 240 ha.

#### 3.2. Các chỉ tiêu chung

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

\* Về sử dụng đất:

+ Đất ở	: 130 - 140 m <sup>2</sup> /người.
+ Đất công cộng	: 10 -11 m <sup>2</sup> /người.
+ Đất cây xanh, mặt nước	: 4 - 5 m <sup>2</sup> /người.
+ Đất giao thông, sân bãi	: 56 m <sup>2</sup> /người.
+ Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường	: 0,9 kg rác/người/ngày/đêm.
- Về cấp nước tiêu chuẩn	: 80 - 100 lít/người/ngày .
- Về thoát nước bản tiêu chuẩn	: ≥ 80
% lượng nước cấp.	
- Về cấp điện tiêu chuẩn	: ≥ 660W/ hộ/ngày/đêm.

## **CHƯƠNG IV: CÁC NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU NGHIÊN CỨU**

### **1. YÊU CẦU ĐÁNH GIÁ VÀ RÀ SOÁT CÁC YẾU TỐ HIỆN TRẠNG**

- 1) Phân tích vị trí địa lý trong mối quan hệ vùng tỉnh, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Phân tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch;
- 2) Phân tích hiện trạng về dân số, lao động, sử dụng đất, kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp - thoát nước, môi trường...); đánh giá các quy hoạch và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong phạm vi lập quy hoạch.
- 3) Rà soát tình hình thực hiện Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Cẩm Đường: Các thuận lợi đã thực hiện, các bất cập.

### **2. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH KHÔNG GIAN TỔNG THỂ XÃ**

- Huyện Long Thành, vùng tỉnh Đồng Nai; gắn kết và hỗ trợ cho các khu vực lân cận bao gồm các xã tiếp giáp như đô thị sân bay Long Thành, xã Bàu Cạn, Tân Hiệp, Phước Thái...

- Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và các ấp;

- Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ. Xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, ấp;

- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các ấp cũ. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương;

- Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung, khu vực phục vụ sản xuất công nghiệp nông nghiệp;

- Định hướng tổ chức các khu chức năng đặc thù khác trên địa bàn xã.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng, các khu hiện có phát triển ổn định, các khu cần chỉnh trang cải tạo, các khu chuyển đổi chức năng, các khu quy hoạch xây dựng mới, các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

- Đề xuất khu vực phát triển theo các giai đoạn, xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với nguồn lực.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Đường.

- Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho giai đoạn đầu. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.

- Xác định các chương trình theo từng lĩnh vực, chọn hạng mục, dự án ưu tiên đầu tư phát triển. Xác định các khu vực cần triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng trong giai đoạn đầu.

### 3. YÊU CẦU NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.

Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, hiện đại đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường cụ thể:

**a) Cao độ nền và thoát nước:** Quy hoạch cao độ khống chế xây dựng; Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, Các giải pháp chống ngập úng, sạt lở bờ hồ; đảm bảo hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên. Đề xuất các giải pháp về nền và thoát nước đảm bảo hạn chế các tác động của lũ, lụt trong khu vực và các tác động bất lợi do biến đổi khí hậu;

**b) Giao thông:** Xác định mạng lưới giao thông đảm bảo kết nối các khu chức năng trong vùng với mạng lưới giao thông quốc gia, đấu nối thuận tiện với mạng lưới giao thông vùng;

**c) Cấp nước:** Xác định nguồn nước; tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước;

**d) Cấp điện và chiếu sáng đô thị:** Xác định nguồn điện; chỉ tiêu và dự kiến nhu cầu sử dụng điện; giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình; tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng; đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn, lưới điện, nguồn sáng, các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng;

**e) Hệ thống thông tin liên lạc:** Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.

**f) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang:** Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang; dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Xác định: vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

### 4. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất, thay đổi khí hậu, chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề về dân cư xã hội, văn hóa...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế-xã hội và môi trường đô thị, đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

## CHƯƠNG V: THÀNH PHẦN HỒ SƠ THỰC HIỆN

Thành phần hồ sơ đề án quy hoạch chung thực hiện theo: Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

### 1. HỒ SƠ SẢN PHẨM NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:

#### 1.1. Thành phần và nội dung hồ sơ:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu Bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH - 01	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng xã.	QH - 02	Tỷ lệ thích hợp
3	Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch.		
4	Tờ trình, dự thảo: Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.		

#### 1.2. Số lượng hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch

- Hồ sơ nhiệm vụ (thuyết minh, bản vẽ A3 thu nhỏ, dự toán kinh phí): 7 bộ.
- Dự thảo tờ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ QHC xây dựng xã.

### 2. HỒ SƠ SẢN PHẨM PHẦN QUY HOẠCH:

#### 2.1. Thành phần và nội dung hồ sơ:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng	QH - 01	Tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá đất xây dựng	QH - 02	1/10.000
3	Bản đồ định hướng phát triển không gian toàn xã.	QH - 03	1/10.000
4	Bản đồ sử dụng đất.	QH - 04	1/10.000
5	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; hạ tầng phục vụ sản xuất.	QH - 05	1/10.000
6	Thuyết minh tổng hợp		
7	Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung.		
8	Đánh giá môi trường chiến lược ( <i>thực hiện theo Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị</i> )		



## **2.2. Số lượng hồ sơ quy hoạch**

- Hồ sơ Đề án quy hoạch chung (thuyết minh, bản vẽ A3 thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan): 7 bộ.
- Dự thảo tờ trình thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã.
- Dự thảo quy định về quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch chung.
- Đĩa CD lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

## CHƯƠNG VI:

### KINH PHÍ, TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### 1. DỰ TOÁN KINH PHÍ

Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05 tháng 04 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị: **309.590.000(đ)** bao gồm:

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (sau thuế):	<b>33.165.000 (đ).</b>
+ Chi phí lập đồ án quy hoạch (sau thuế):	<b>215.622.000 (đ).</b>
+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	<b>5.527.000(đ).</b>
+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	<b>24.110.000(đ).</b>
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:	<b>20.778.000 (đ).</b>
+ Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư:	<b>3.920.000 (đ).</b>
+ Chi phí công bố quy hoạch:	<b>6.468.000 (đ).</b>
– Tổng cộng:	<b>309.590.000(đ).</b>

Bằng chữ: *ba trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm mười ba đồng.*

Nguồn vốn: vốn ngân sách huyện quản lý theo phân cấp ngân sách.

**Xem dự toán chi tiết đính kèm**

#### 2. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

##### 2.1 Thời gian lập nhiệm vụ và quy hoạch:

Theo Mục c, Khoản 2, Điều 10 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai:

\* **Lập nhiệm vụ quy hoạch:** 1 tháng, không kể thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã.

\* **Lập đồ án quy hoạch:** 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng, không kể thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án.

##### 2.2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến quy hoạch:

###### a. Hình thức lấy ý kiến:

Theo Khoản 3, Điều 13 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và quy hoạch chung xây dựng xã được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng của UBND xã, văn phòng ấp.

**b. Thời gian lấy ý kiến:**

Theo Khoản 1, Điều 14 của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, thời gian lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch chung xây dựng xã:

- 20 ngày đối với cơ quan.

- 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

**3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

- |                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Nguồn kinh phí lập quy hoạch | : Ngân sách huyện.              |
| 2. Chủ đầu tư                   | : UBND xã Cẩm Đường.            |
| 3. Cơ quan thẩm định            | : Phòng Quản lý đô thị;         |
| 4. Cơ quan phê duyệt            | : UBND huyện Long Thành.        |
| 5. Đơn vị lập quy hoạch         | : Thực hiện theo Luật Đấu thầu. |