

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 1965/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*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 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 quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 51/TTr-SXD ngày 05 tháng 4 năm 2022 và Văn bản số 1724/SXD-QLQHKT ngày 20 tháng 6 năm 2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Phạm vi lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn Gia Ray, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp xã Xuân Trường.
- Phía Nam : Giáp xã Xuân Tâm và xã Xuân Hiệp.



- Phía Đông : Giáp xã Xuân Tâm và xã Xuân Trường.
- Phía Tây : Giáp xã Xuân Trường và xã Xuân Hiệp.

## 2. Các chỉ tiêu phát triển đô thị

### a) Quy mô dân số

- Đến năm 2025 : Khoảng 21.000 - 22.000 người.
- Đến năm 2035 : Khoảng 34.000 - 35.000 người.

b) Quy mô đất đai: Dự kiến chỉ tiêu đất dân dụng theo đô thị loại IV khoảng 100 m<sup>2</sup>/người. Nhu cầu đất đai cho đô thị như sau:

- Đến năm 2025 : Đất xây dựng đô thị khoảng 210 - 220 ha.
- Đến năm 2035 : Đất xây dựng đô thị khoảng 340 - 350 ha.

### c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Giao thông: Diện tích đất dành cho giao thông tính đến đường khu vực tối thiểu đạt 13% đất xây dựng đô thị.

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt đô thị khoảng 100 - 120 lít/người/ngày đêm.

- Cấp điện:

- + Chỉ tiêu cấp điện dân dụng khoảng 400 - 1.000 kwh/người/năm.
- + Chỉ tiêu cấp điện công cộng và dịch vụ 30% điện dân dụng.
- + Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp khoảng 140 - 250 Kwh/người/năm.

- Thoát nước và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường đạt tỷ lệ  $\geq 80\%$ .

- Rác thải sinh hoạt khoảng 0,9 kg/người/ngày. Rác thải công nghiệp khoảng 2 tấn/ha/70% diện tích.

- Thông tin liên lạc:

- + Thuê bao cố định 01 thuê bao/2 người.
- + Thuê bao truyền hình cáp 01 thuê bao/1 hộ.
- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch.

### d) Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn : Đến năm 2025.
- Giai đoạn dài hạn : Đến năm 2035 và định hướng đến năm 2050.

đ) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

3. Tính chất đô thị: Thị trấn Gia Ray là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội và an ninh quốc phòng của huyện Xuân Lộc, là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh và của huyện Xuân Lộc, là trung tâm thương mại dịch vụ phục vụ

cho khu công nghiệp và giao thông quá cảnh, đồng thời cung cấp hàng hóa, dịch vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

#### 4. Mục tiêu và quan điểm lập quy hoạch

a) Cụ thể hoá các Nghị quyết, chủ trương phát triển kinh tế - xã hội và đầu tư cơ sở hạ tầng của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc và Đảng ủy, Ủy ban nhân dân thị trấn Gia Ray.

b) Xây dựng thị trấn Gia Ray đạt đô thị loại IV.

c) Gắn kết sự phát triển thị trấn Gia Ray với các xã lân cận và các huyện, thị, thành phố trong và ngoài tỉnh.

d) Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng và quản lý xây dựng đô thị. Khai thác tiềm năng và lợi thế của thị trấn Gia Ray để phục vụ cho sự phát triển vùng huyện Xuân Lộc, vùng tỉnh Đồng Nai và ngược lại.

đ) Xác định quy mô dân số, hướng phát triển không gian đô thị, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng đô thị phù hợp với điều kiện và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ đời sống dân cư thị trấn Gia Ray, đảm bảo sự phát triển bền vững, bảo vệ tốt môi trường; bổ sung, điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo hoàn chỉnh.

e) Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng, quản lý xây dựng đô thị, kêu gọi đầu tư và lập các đồ án quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng.

#### 5. Nội dung nghiên cứu lập quy hoạch

a) Phân tích đặc điểm tự nhiên và hiện trạng

- Phân tích vai trò, vị thế, mối quan hệ về kinh tế - xã hội của thị trấn Gia Ray trong vùng tỉnh Đồng Nai và vùng huyện Xuân Lộc.

- Phân tích, đánh giá các nội dung quy hoạch, quy định chung của các quy hoạch đã có tại khu vực (*Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông, ...*).

- Thu thập các tài liệu, số liệu, khảo sát đo đạc hiện trạng, phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, phát triển kinh tế, văn hóa xã hội, dân số và lao động tại địa phương,...

- Rà soát, đánh giá tiến độ, quá trình triển khai các dự án đầu tư đã được phê duyệt quy hoạch, đã lập dự án đầu tư, đang và chuẩn bị đầu tư xây dựng,...

- Phân tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch. Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và phát triển đô thị trong tương lai.

b) Xác định tiềm năng, động lực hình thành và phát triển đô thị, tính chất, quy mô dân số, lao động và quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển.

c) Dự kiến sử dụng đất của đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch: Khu vực phát triển đô thị, khu dịch vụ thương mại, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, khu công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp,...



d) Định hướng phát triển không gian đô thị

- Gắn kết định hướng phát triển không gian thị trấn Gia Ray phù hợp với quy hoạch phát triển không gian vùng tỉnh Đồng Nai, vùng huyện Xuân Lộc.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị, 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 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, quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

- Xác định trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, công viên cây xanh và không gian mở đô thị.

đ) Định hướng phát triển kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.

- Đề xuất thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các trục, vùng kiểm soát phát triển, các công trình điểm nhấn, các vùng cảnh quan, không gian mở.

- Hướng dẫn thiết kế đô thị các vùng kiểm soát phát triển bao gồm phạm vi sử dụng đất, các trục tuyến kết nối, các công trình điểm nhấn, không gian mở, mật độ xây dựng, tầng cao.

e) Định hướng phát triển 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:

- Cao độ nền và thoát nước mưa: Quy hoạch cao độ nền không chế xây dựng. Đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, các giải pháp chống ngập úng, sạt lở bờ sông, 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.

- 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.

- 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.

- Cấp điện và chiếu sáng:

+ 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.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu, giải pháp thiết kế, quy mô, vị trí các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn 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.

#### g) 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 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 và 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.

h) Định hướng phát triển không gian đô thị và hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn được thể hiện trên bản đồ.

- Đề xuất phát triển đô thị 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 thị trấn Gia Ray.

#### i) Nội dung quy hoạch đợt đầu đến năm 2035

- 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.

- Đề xuất xây dựng một số công trình trọng điểm, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và phương thức tổ chức thực hiện.

k) Dự thảo quy định quản lý quy hoạch theo quy hoạch chung thị trấn Gia Ray.



6. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ trình duyệt thực hiện theo nội dung Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 và các quy định khác có liên quan.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- a) Đơn vị tổ chức lập quy hoạch : Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc.
- b) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch : Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- c) Nguồn vốn lập quy hoạch : Vốn ngân sách.
- d) Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- đ) Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- e) Thời gian lập và trình duyệt đồ án quy hoạch: Không quá 09 tháng từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

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

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Gia Ray; 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 Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<F:\2022\Xuân Lộc\DC QHC TT Gia Ray\>



**Cao Tiến Dũng**