

## BIÊN BẢN KẾT LUẬN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

**Hồ sơ đồ án 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 2030, tầm nhìn đến năm 2050**

Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3849/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 của UBND tỉnh về việc kiện toàn nhận sự Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3522/QĐ-HĐTĐQH XD ngày 29/9/2020 của Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng thẩm định Quy hoạch Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Tiếp nhận Tờ trình số 313/TTr-UBND ngày 08/9/2021 của UBND huyện Xuân Lộc kèm theo hồ sơ đồ án 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 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh tại Văn bản số 3044/VP-KTN ngày 17/11/2021, ngày 01/12/2021 Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng đã chủ trì, tổ chức họp thông qua Hội đồng để nghe báo cáo về hồ sơ nêu trên với thành phần và nội dung như sau:

### **I. Các thành viên Hội đồng thẩm định và các Sở ngành, đơn vị liên quan:**

1. Các thành viên Hội đồng tham dự hoặc có gửi văn bản góp ý hoặc giấy ủy quyền cử cán bộ dự thay:

- Ông Lê Mạnh Dũng - Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh - Chủ trì

- Ông Nguyễn Tấn Linh - Phó Chỉ huy trưởng - Tham mưu trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh có Phiếu ý kiến ngày 30/9/2021 và cử người dự họp

- Ông Nguyễn Văn Hải - Thượng tá - Trưởng phòng Cảnh sát PCCC và CHCN - Công an tỉnh có Phiếu ý kiến ngày 27/9/2021

- Ông Đặng Minh Đức - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh có văn bản góp ý và cử người dự họp

- Ông Nguyễn Xuân Thao - Thượng tá - Phó Giám đốc Công an tỉnh - Thành viên Hội đồng cử người dự họp

- Ông Nguyễn Bôn - Phó Giám đốc Sở Giao thông Vận tải - Thành viên Hội đồng có văn bản góp ý và cử người dự họp

- Ông Thái Thanh Phong - Phó Giám đốc Sở Công thương - Thành viên Hội đồng có văn bản góp ý và cử người dự họp



- Ông Võ Hoàng Phương - Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư - Thành viên Hội đồng có văn bản góp ý

- Ông Lê Văn Thư - Phó Giám đốc Sở Tài chính - Thành viên Hội đồng có văn bản góp ý

**2. Các văn bản góp của các Sở ngành, đơn vị:**

- Sở Công Thương tại Văn bản số 5195/SCT-KH ngày 23/9/2021

- Sở Khoa học và Công nghệ tại Văn bản số 1743/SKHHCN-QCN ngày 24/9/2021

- Sở Tài chính tại Văn bản số 6176/STC-QLG&CS ngày 21/9/2021

- Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tại Văn bản số 2052/SVHTTDL-KHTC ngày 04/10/2021

- Sở Thông tin và Truyền thông tại Văn bản số 2844/STTTT-CNTT-VT ngày 29/9/2021

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Văn bản số 4689/SNN-KHTC ngày 30/9/2021

- Sở Giao thông Vận tải tại Văn bản số 4349/SGTVT-KHTC ngày 05/10/2021

- Sở Y tế tại Văn bản số 8110/SYT-KHTC ngày 28/9/2021

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 3887/SKHĐT-TĐ ngày 11/10/2021

- Sở Tư pháp tại Văn bản số 2907/STP-XDPBPL ngày 13/10/2021

- Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 8047/STNMT-QH ngày 26/10/2021

- UBND huyện Xuân Lộc tại Văn bản số 449/BC-UBND ngày 21/9/2021;

- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai tại Văn bản số 673/CN-KT ngày 28/9/2021

**3. Các thành viên đại diện Sở ngành, đơn vị tham dự họp:**

- Ô. Nguyễn Tuấn Minh

Đại diện Sở Xây dựng

- Ô. Lê Văn Tuấn

Đại diện Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh

- Ô. Lê Đình Minh

Đại diện Công an tỉnh

- B. Đào Thị Thanh Hoài

Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường

- Ô. Đỗ Thành Đạt

Đại diện Sở Giao thông Vận tải

- Ô. Đỗ Quang Phước

Đại diện Sở Công thương

- Ô. Lê Hoàng Vũ Tiến

Đại diện Sở Thông tin và Truyền thông

- Ô. Phan Quang Tuấn

Đại diện Sở Tư pháp

- Ô. Phạm Huy Vinh

Đại diện Sở Nông nghiệp và PTNT

- Ô. Lê Bình Chí

Đại diện Sở Giáo dục và Đào tạo

- Ô. Nguyễn Bình An

Đại diện Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch

- B. Lữ Huỳnh Lan Anh

Đại diện Công ty CP Cấp nước Đồng Nai

- Ô. Trần Công Định

Đại diện Hội Xây dựng tỉnh Đồng Nai

**4. Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn:**

- Ô. Lê Khắc Sơn

Phó Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc







và nhận biết xu hướng biến đổi của đô thị, đánh giá được thực trạng phát triển tự nhiên (khách quan) của đô thị so với giải pháp quy hoạch đô thị (chủ quan), từ đó xác định những vấn đề chưa phù hợp và định hướng giải pháp trong đợt điều chỉnh quy hoạch này.

- Bổ sung nội dung phân tích đánh giá hình thái đô thị. Cần xác định các khu vực (văn hóa, lịch sử, cảnh quan kiến trúc,...), công trình điểm nhấn (tháp truyền hình, trụ sở công trình,...) mang tính biểu tượng và đặc trưng đô thị.

- So sánh làm rõ những nội dung khác nhau cơ bản giữa quy hoạch được duyệt và phương án đề xuất điều chỉnh, so sánh về: phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, mô hình phát triển đô thị, cấu trúc đô thị,...

- Căn cứ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy định “*Trong trường hợp quy hoạch đô thị có tính đặc thù có thể lựa chọn chỉ tiêu khác với quy định, nhưng phải có các luận chứng đảm bảo tính phù hợp và phải nằm trong ngưỡng 45 - 100 m<sup>2</sup>/người (đối với đất dân dụng) và ngưỡng  $\geq 15$  m<sup>2</sup>/người (đối với đất đơn vị ở)*”. Hiện nay, các chỉ tiêu áp dụng đang đề xuất trong đồ án quy hoạch đều khác với mức trung bình theo Quy chuẩn, do đó đề nghị nghiên cứu bổ sung cơ sở lý luận và các luận chứng hợp lý theo hướng dẫn của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Đề nghị làm rõ cơ sở phân chia và xác định ranh giới các phân khu đô thị trong tổng thể thị trấn Gia Ray (xác định theo ranh tự nhiên, ranh quy hoạch, hay ranh chức năng sử dụng đất,...). Phương án cơ cấu sử dụng đất phân chia toàn bộ thị trấn Gia Ray thành 08 phân khu, với quy mô dân số dự báo mỗi khu thấp nhất khoảng 4.000 người và cao nhất khoảng 13.000 người (tương đương quy mô đơn vị ở). Do đó, cần tính toán cho từng phân khu phù hợp các chỉ tiêu theo quy chuẩn, quy định hiện hành và đảm bảo bán kính phục vụ. Trong đó, đề nghị lưu ý các nội dung như sau:

+ Qua rà soát bảng thống kê sử dụng đất, hiện nay diện tích đất đơn vị ở đô thị chiếm tỷ lệ 75% đất dân dụng là khá cao, đề nghị rà soát, bổ sung thêm các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh công viên,... trong đô thị. Theo ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo, quỹ đất quy hoạch giáo dục không đảm bảo đáp ứng theo quy mô dân số dự báo đến năm 2030.

+ Đồ án quy hoạch chung thị trấn ở tỷ lệ 1/5000 theo quy định Luật quy hoạch đô thị 2009 không thực hiện lập quy hoạch phân khu. Do đó, các phân khu trong đô thị phải xác định được hệ thống công trình dịch vụ công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất và khung hạ tầng kỹ thuật cấp khu vực, cấp đơn vị ở. Trên cơ sở xác định được bộ khung và cấu trúc các khu ở, đơn vị ở trong đô thị, đề nghị tính toán phân bổ các công trình công cộng dịch vụ đô thị (xác định cụ thể diện tích, vị trí các công trình giáo dục, y tế, cây xanh TDTT...phục vụ cho từng khu ở), đảm bảo diện tích, quy mô phục vụ với bán kính phục vụ phù hợp, khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi của dân cư đô thị. Sau khi đồ án quy hoạch chung thị trấn Gia Ray được phê duyệt, việc triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 các đơn vị ở được thực hiện trên cơ sở tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định đối với đơn vị ở.

+ Đề nghị làm rõ tính chất, chức năng của mỗi phân khu, quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, các định hướng về kiểm soát phát triển không gian (tầng cao, mật độ xây dựng,...),... của mỗi phân khu phù hợp theo quy chuẩn, quy định làm cơ sở



quản lý, thu hút đầu tư, lập quy hoạch chi tiết, triển khai các dự án đầu tư, xây dựng công trình,... trong các giai đoạn sau.

+ Bên cạnh đó, hiện nay bản vẽ quy hoạch sử dụng đất chỉ thể hiện các vòng tròn chỉ tiêu đến các phân khu, chưa làm rõ các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao,...) cho các ô chức năng sử dụng đất (đất ở, công trình thương mại, công trình giáo dục, công trình hành chính, văn hóa, y tế,...), đề nghị bổ sung xác định cụ thể các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao,...) gắn với chức năng sử dụng đất làm cơ sở để quản lý không gian đô thị và đầu tư xây dựng sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Đề nghị cập nhật đầy đủ các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các dự án đã được cấp thẩm quyền cấp quyết định chủ trương đầu tư. Trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất, một số dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tuy nhiên đến nay chưa lập thủ tục giao đất, cho thuê đất để triển khai thực hiện dự án, nhưng trên bản đồ quy hoạch thể hiện là đất ở hiện hữu, đề nghị rà soát lại những dự án này. Đối với các khu ở, đề nghị xác định vị trí, chức năng cụ thể khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khu ở mới mật độ cao (dự án), khu ở mới mật độ thấp (dự án),... Đối với phân khu 8 đây là khu vực phát triển đô thị mới do đó đề nghị cần xác định đầy đủ các thông số chỉ tiêu cơ bản về: Quy mô dân số, công trình công cộng..và hệ thống hạ tầng khung.

- Lưu ý cập nhật đầy đủ tất cả các khu đất quốc phòng và đất an ninh trong phạm vi lập quy hoạch.

- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có phần diện tích sông, suối khoảng 85,23ha, đề nghị giữ nguyên hiện trạng đối với phần diện tích mặt nước, sông suối tự nhiên, không được san lấp gây tác động đến dòng chảy.

- Rà soát việc bố trí dân cư (đang đề xuất dự án dân cư mới) và tổ chức đường giao thông, khu cây xanh dọc theo hồ Núi Le phải đảm bảo tuân thủ khoảng cách hành lang bảo vệ nguồn nước phù hợp quy định tại Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước. Đồng thời để khai thác cảnh quan và giá trị kinh tế hồ Núi Le đề nghị tổ chức các khu công viên cây xanh công viên, Điểm dịch vụ du lịch.... Tôn trọng và cập nhật hiện trạng mặt nước trong phạm vi lập quy hoạch đô thị. Làm rõ giải pháp bảo vệ các khu vực ven hồ, mặt nước hiện hữu.

### **3. Về phương án quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật:**

- Đối với nội dung quy hoạch giao thông, đề nghị nghiên cứu ý kiến của Sở Giao thông Vận tải, theo đó:

+ Qua rà soát có một số tuyến đường giao thông quy hoạch chưa đảm bảo theo tiêu chuẩn, chưa phù hợp với quy mô mặt cắt ngang tối thiểu của đường đô thị theo QCVN 07-4:2016/BXD. Đề nghị nghiên cứu làm rõ hệ thống giao thông chính cấp khu vực trong toàn đô thị (phân chia các khu ở) đảm bảo nguyên tắc mạch lạc, rõ ràng và liên tục có dự trù cho việc phát triển đô thị dài hạn về sau và phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật liên quan về: cấp đường, quy mô số làn xe, bề rộng đường tối thiểu phù hợp Quy chuẩn.

+ Xác định cụ thể và xây dựng hệ thống quy hoạch giao thông theo từng cấp, loại đường (đường chính, đường liên khu vực, đường phân khu vực,...) để đề xuất



mạng lưới giao thông đồng bộ, thông suốt, đảm bảo lộ giới, số làn xe,... phù hợp quy chuẩn quy định.

+ Đề nghị đảm bảo tỷ lệ quỹ đất giao thông đô thị so với đất xây dựng đô thị đạt từ 16% đến 18% đối với đô thị loại IV theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ và đảm bảo tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến đường liên khu vực là 6%, đường khu vực là 13%, đường phân khu vực là 18% theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Nghiên cứu đến hệ thống giao thông công cộng, bến, bãi đỗ xe công cộng,... phục vụ nhu cầu người dân sinh sống tại đô thị và khách du lịch khi tham quan các khu vực núi Chúa Chan, hồ Núi Le; tính toán bố trí đỗ xe dọc các tuyến đường có mặt đường đủ rộng và tại các công trình công cộng.

+ Các tuyến đường giao thông được thể hiện trên bản vẽ phải phù hợp, trùng khớp tọa độ, vị trí, phương án tuyến trong quy hoạch giao thông vận tải đã được phê duyệt và các quy hoạch liên quan.

- Đối với các khu vực hiện trạng là mặt nước, không được xâm phạm hành lang bảo vệ nguồn nước và làm ảnh hưởng đến dòng chảy theo quy định của Nghị định 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước.

- Làm rõ phương án thoát nước đối với đô thị Gia Ray trong quá trình nâng cấp lên đô thị loại IV, xác định khả năng tiêu thoát nước của khu vực ra nguồn tiếp nhận, xác định quy mô, phân kỳ đầu tư hệ thống dẫn nước ra đến nguồn tiếp nhận cuối cùng, đảm bảo khả năng thoát nước, không gây ngập úng cục bộ.

- Đề nghị làm rõ giải pháp bảo vệ vệ sinh môi trường, an toàn nguồn nước tại khu vực hồ Núi Le.

- Đề nghị cập nhật mạng lưới cấp nước hiện hữu và xây dựng các tuyến ống cấp nước mới đồng bộ với quy hoạch giao thông tại thị trấn Gia Ray, đồng thời cần tính toán thủy lực mạng lưới đường ống cấp nước bằng phần mềm chuyên ngành để lựa chọn đường kính ống hợp lý. Từ kết quả tính toán thủy lực, đề nghị thể hiện mạng lưới cấp nước bao gồm các tuyến ống cấp nước chuyển tải và phân phối bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông trong phạm vi lập quy hoạch.

- Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây dựng mới phải được quy hoạch đi ngầm, khi cải tạo các tuyến đường dây hạ thế và chiếu sáng nổi hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm.

- Đề nghị điều chỉnh lại các chỉ tiêu về quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc theo góp ý của Sở Thông tin và Truyền thông.

### **III. Kết luận:**

Trên đây là Biên bản kết luận của Hội đồng thẩm định Quy hoạch xây dựng tỉnh Đồng Nai đối với hồ sơ đề án 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 2030, tầm nhìn đến năm 2050, đề nghị UBND huyện Xuân Lộc và đơn vị tư vấn nghiên cứu, hoàn thiện hồ sơ và có văn bản báo cáo giải trình các nội dung đã chỉnh sửa và gửi Sở Xây dựng để thẩm định, tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định.

Thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh - Chủ tịch Hội đồng Thẩm định Quy

hoạch xây dựng tỉnh tại Văn bản số 293/VP-KTN ngày 10/02/2022, Sở Xây dựng - Cơ quan thường trực Hội đồng ban hành Biên bản kết luận Hội đồng, đề nghị UBND huyện Xuân Lộc và đơn vị tư vấn nghiên cứu thực hiện, hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Hồ sơ hoàn thiện gửi Sở Xây dựng gồm: Tờ trình; Văn bản giải trình ý kiến Hội đồng; hồ sơ đóng cuốn: thuyết minh, bản vẽ, văn bản pháp lý liên quan phù hợp theo quy định. /

Nơi nhận:

- Chủ tịch HĐTĐQH XD tỉnh (báo cáo);
- Văn phòng UBND tỉnh;
- UBND huyện Xuân Lộc;
- UBND thị trấn Gia Ray;
- Lưu: VT, HĐTĐHXD. MTN.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG  
Lê Mạnh Dũng



