

Số: 2339/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**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 2030 và tầm nhìn đến 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2383/TTr-SXD
ngày 31/5/2018,

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 2030 và
tầm nhìn đến 2050 với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch

- Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch trong phạm vi ranh giới toàn thị trấn
Gia Ray. Tổng diện tích tự nhiên khoảng 1.396,94ha. Ranh giới thị trấn như sau:

- + Phía Bắc : Giáp xã Xuân Trường;
- + Phía Nam : Giáp các xã Xuân Tâm và Xuân Hiệp;
- + Phía Đông : Giáp xã Xuân Tâm;
- + Phía Tây : Giáp núi Chúa Chan.

- Giai đoạn lập quy hoạch:

- + Ngắn hạn : Đến năm 2020.
- + Dài hạn : Đến năm 2030.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

2. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch

- Cụ thể hóa chủ trương phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai và huyện
Xuân Lộc, nhằm tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế của huyện
và thị trấn một cách bền vững.

- Xây dựng thị trấn Gia Ray 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 IV đến năm 2030.

- Làm cơ sở để đầu tư các dự án phát triển kinh tế xã hội phù hợp theo các giai đoạn phát triển.

- 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 khu vực lập quy hoạch

- Định hướng phát triển đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV, 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 Xuân Lộc;

- Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh, cửa ngõ 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: Căn cứ quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 (chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại IV - V: 150 - 250m²/người), xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị Gia Ray như sau:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 135 - 180m²/người.
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 125 - 165m²/người, trong đó:
 - + Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị : 80 - 90m²/người.
 - + Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 12 - 22 m²/người.
 - + Chỉ tiêu đất cây xanh : 07 - 12 m²/người.
 - + Chỉ tiêu đất giao thông : 20 - 40 m²/người.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV.

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm tính	
			2020	2030
1	Giao thông			
	Đường chính đô thị			
	- Mật độ (tính đến đường có lộ giới $\geq 11,5m$);	km/km ²	≥ 6	≥ 8
	- Tỷ lệ Đất giao thông/Đất đô thị	%	≥ 12	≥ 16
	- Diện tích Đất giao thông/Dân số nội thị	m ² /ng	≥ 6	≥ 7
	- Tỷ lệ phục vụ vận tải hành khách công cộng	%	≥ 1	≥ 2
	- Đường cấp khu vực	cấp	$\geq VI$ (mặt đường $\geq 3,5m$, nền đường $\geq 6,5m$)	$\geq VI$ (mặt đường $\geq 3,5m$, nền đường $\geq 6,5m$)
	- Đường cấp huyện, xã, liên xã			
2	Cấp nước			
	Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	l/ng/ngày	120	120
	- Tỷ lệ cấp nước	%	100	100
	- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	35

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm tính	
			2020	2030
3	Thoát nước bản, CTR và nghĩa trang			
	Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	%cấp nước	80%	80%
	Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp/nước cấp		80%	80%
	Thu gom chất thải rắn	m ³ /ha	1,0	1,0
	- Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	≥ 90	100
	- Tỷ lệ thu gom CTR công nghiệp	%	2 tấn/ha/70% diện tích	100
4	Cấp điện			
	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho đô thị	KW/ng/năm	1.000	1.000
	- Tiêu chuẩn cấp điện Công cộng và dịch vụ		30% dân dụng	30% dân dụng
	- Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp	KW/ha	160-350	160-350

5. Các dự báo:

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2015 : Khoảng 20.000 người.
- Dự kiến dân số đến năm 2020 : Khoảng 28.000 - 30.000 người.
- Dự kiến dân số đến năm 2030 : Khoảng 40.000 - 50.000 người.

b) Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị.

Dự kiến chỉ tiêu đất xây dựng đô thị loại IV khoảng 135 - 180m²/người, nhu cầu đất đai cho đô thị như sau:

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2020: Khoảng 350 - 550 ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2030: Khoảng 650 - 850 ha.

6. Các yêu cầu cho việc lập điều chỉnh quy hoạch

a) Rà soát và đánh giá việc thực hiện quy hoạch theo đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt:

- Rà soát, đánh giá, nêu rõ các vấn đề còn tồn tại, bất cập của đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện theo đồ án quy hoạch chung thị trấn Gia Ray được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 12/6/2008; Đánh giá về sử dụng đất về hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật,... Nêu các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

b) Các nội dung nghiên cứu:

- Đánh giá đặc điểm tự nhiên (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn, tài nguyên...); Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới các khu vực dự kiến phát triển đô thị. Đánh giá tiềm năng quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng; Đánh giá các vấn đề biến đổi khí hậu ảnh hưởng đến phát triển đô thị.

- Đánh giá thực trạng và nguồn lực phát triển đô thị: Hiện trạng kinh tế - xã hội, các biến động về dân số, lao động, tăng trưởng đô thị hóa, đất xây dựng đô



thị của thị trấn Gia Ray. Mỗi liên kết khu vực dân cư tập trung và khu vực nông thôn.

- Đánh giá tổng hợp: Phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức đối với các yếu tố nhằm phát triển thể mạnh của đô thị. Đề xuất các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch điều chỉnh.

- Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch Đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 29/06/2016 với các nội dung sau:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường; đánh giá công tác quản lý, thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án.

- Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển đô thị.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án.

- Dự báo tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, phát triển đô thị, tỷ lệ đô thị hóa; quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị và các khu chức năng phù hợp với các yêu cầu phát triển của từng giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

- Rà soát, đánh giá, cập nhập các quy hoạch ngành liên quan đến thị trấn, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các dự án, các quy hoạch ngành,...vào đồ án quy hoạch chung. Đề xuất phương án chọn và phát triển không gian toàn thị trấn theo xu thế phát triển thực tế và định hướng phát triển không gian vùng huyện, vùng tỉnh, ...

- Định hướng phát triển không gian đô thị gồm hướng phát triển và cải tạo đô thị; phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; xác định các trung tâm, công viên cây xanh, quảng trường trung tâm và không gian mở của đô thị; tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.

- Định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống công viên cây xanh, không gian công cộng và quảng trường đô thị.

- Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013.

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước bẩn, quản lý chất thải và nghĩa trang.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010.

- Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh Mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

7. Thành phần hồ sơ:

Hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Nghị định 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06/05/2015 về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

8. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

a) Tiến độ thực hiện:

- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng từ khi ký kết hợp đồng tư vấn giữa chủ đầu tư với tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

b) Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt : UBND tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư : UBND huyện Xuân Lộc.
- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch : Tổ chức đấu thầu theo quy định.
- Nguồn kinh phí lập quy hoạch: Từ nguồn ngân sách.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. 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, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Chủ tịch UBND 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 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh