

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 1891/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 12 tháng 6 năm 2008

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000  
thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

SỐ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
Số: 1533	
Ngày: 18/6/08	
Chuyển: .....	

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 6077/QĐ.CT.UBND ngày 30/12/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc do Phân viện Quy hoạch Đô thị Nông thôn Miền Nam lập, thông qua Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Tỉnh tại Biên bản họp số 12/BB-SXD ngày 10/4/2007 và được chỉnh sửa bổ sung hoàn thiện;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 93/TTr-SXD ngày 21/5/2008 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc (kèm theo bản vẽ định hướng quy hoạch sử dụng đất do Phân Viện Quy hoạch - Đô thị Nông thôn Miền Nam lập, được Sở Xây dựng thẩm định ngày 21/5/2008), với các nội dung chính sau:

### I. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN THỊ TRẤN GIA RAY ĐẾN NĂM 2020

#### 1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

#### 4. Định hướng phát triển không gian thị trấn Gia Ray

##### a. Hướng phát triển đô thị :

Đô thị phát triển về hướng Bắc và một phần về hướng Tây (núi Chúa Chan).

##### b. Quy hoạch sử dụng đất :

##### b.1. Bảng cân bằng sử dụng đất toàn thị trấn :

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>307</b>	<b>100 %</b>
1	Đất ở	190	61.88
2	Đất công trình công cộng	17	5.54
3	Đất cây xanh, VH-TDĐT	50	16.29
4	Đất giao thông	50	16.29
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI KHU DÂN DỤNG</b>	<b>270</b>	
1	Đất Du lịch	100	
2	Đất giao thông đối ngoại	50	
3	Đất khác	20	
4	Đất dự trữ phát triển	100	
<b>III</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐÔ THỊ</b>	<b>808,61</b>	
	Đất nông nghiệp	387,72	
	Đất lâm nghiệp	48,85	
	Đất núi	150,67	
	Đất ao hồ	90,92	
	Đất sư đoàn 302 và ZD30 quản lý	130,45	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.385,61</b>	

##### b.2. Bảng cân bằng sử dụng đất đô thị theo từng giai đoạn quy hoạch :

ST T	Loại đất	Tiêu chuẩn (m <sup>2</sup> /ng)	Dự báo năm 2012		Dự báo năm 2020	
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>110</b>	<b>203,84</b>	<b>100</b>	<b>307</b>	<b>100</b>
1	Đất CTCC	6	15,69	7,70	17	5,54
2	Đất ở	68	115,96	56,89	190	61,88
3	Đất CX, VH - TDĐT	18	37,63	18,64	50	16,29
4	Đất giao thông	18	34,56	16,95	50	16,29
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI KHU DÂN DỤNG</b>		<b>90</b>		<b>270</b>	
1	Đất giao thông đối ngoại		50		50	
2	Đất du lịch		20		100	
3	Đất khác		20		20	
	<b>Tổng cộng đất đô thị</b>		<b>293,84</b>		<b>577</b>	

#### *c.4. Khu công nghiệp - kho tàng:*

Khu công nghiệp Xuân Lộc thuộc xã Xuân Tâm, sát ranh phía Nam của thị trấn Gia Ray và không nằm trong thị trấn Gia Ray. Khu công nghiệp với tổng diện tích từ 200 - 400ha, hiện tại khai thác khoảng 109ha, thu hút 8.000 - 10.000 lao động, trong tương lai sẽ phát triển khi có điều kiện thuận lợi. Khu công nghiệp Xuân Lộc có tác động rất lớn đến sự phát triển của thị trấn Gia Ray dù không thuộc thị trấn. Các công trình trong khu công nghiệp thuộc loại hình công nghiệp nhẹ, công nghiệp ít gây ô nhiễm môi trường (chế biến lương thực, thực phẩm, nông sản, may mặc, giày da xuất khẩu...), sử dụng tối đa những nguyên liệu của địa phương và khu vực xung quanh.

#### *c.5. Khu công viên cây xanh và TDTT:*

Các khu du lịch có khả năng thu hút du khách từ những ưu thế sẵn có về yếu tố tự nhiên, truyền thống văn hóa và lịch sử...

- Khu du lịch Gia Lào: là khu di tích lịch sử, địa thế đồi núi thuận tiện cho khách du lịch đi dã ngoại, cắm trại (thuộc xã Xuân Trường), có tác động lớn đến sự phát triển du lịch và dịch vụ của thị trấn.

- Khu du lịch hồ Núi Le: tận dụng địa thế nhân tạo là hồ nằm cạnh chân núi khí hậu thoáng mát, hồ nước đẹp, lớn, thu hút khách đến vui chơi trong những ngày nghỉ.

Nâng cấp và xây dựng mới các cơ sở nghỉ ngơi, ưu tiên đầu tư xây dựng các khu vui chơi giải trí, tôn tạo các di tích lịch sử, các công trình văn hóa, danh lam thắng cảnh nhằm phục vụ nhu cầu giải trí của nhân dân trong thị trấn và thu hút ngày càng nhiều khách du lịch nhằm khai thác một cách có hiệu quả thế mạnh du lịch của thị trấn, nhất là loại hình du lịch sinh thái, du lịch miệt vườn có nơi tham quan, nghỉ ngơi, giải trí và thưởng thức một số cây trái đặc sản của huyện, khai thác có hiệu quả lợi thế của huyện.

- Khu TDTT và văn hóa ở phía Đông Bắc, bố trí sân bóng đá và các công trình thể thao đa năng.

#### d. Bộ cục quy hoạch kiến trúc cảnh quan

##### *d.1. Hình thái phát triển không gian đô thị:*

Không gian đô thị toàn thị trấn phát triển theo mô hình lấy các trục giao thông xuyên tâm chính hiện nay là QL1A (cũ), QL1A hiện hữu, TL766... làm các trục không gian chủ đạo, từ đó tổ chức hệ thống các trục hướng về các khu công nghiệp, khu du lịch sinh thái Hồ Núi Le phía Đông Bắc.

##### *d.2. Mô hình phát triển hệ thống trung tâm công cộng đô thị:*

Các trung tâm công cộng đô thị phát triển theo hệ các trục trung tâm thông qua tuyến giao thông chính của đô thị. Các trung tâm chủ yếu nằm trên hệ trục này là trung tâm chính trị - văn hoá, công viên, trung tâm TDTT. Hệ thống trung tâm này cũng được nối kết với các không gian mở, các cơ sở hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ...) trong các khu ở.

##### *d.3. Các mô hình ở đặc trưng:*

- Nhà ở xây dựng mới (nhà phố, nhà vườn, chung cư).

- Khu nhà liên kế: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m, tầng cao trung bình 2-3 tầng, mật độ xây dựng 60-70%.

- Khu nhà vườn: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m, tầng cao trung bình 1-2 tầng, mật độ xây dựng 40-50%.

- Khu nhà tự điều chỉnh: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, tầng cao trung bình 2-3 tầng, mật độ xây dựng 80-90%.

\* Quy định về Trung tâm thương mại dịch vụ là điểm nhấn cảnh quan của Thị trấn:

Là cụm công trình ở khu vực trung tâm của Thị trấn, bao gồm các công trình công cộng, đặc biệt là các khối Thương mại dịch vụ kết hợp chung cư cao tầng. Đây là khối công trình thống nhất nhưng hình thức kiến trúc được chia làm hai phần, phần công trình để có diện tích xây dựng lớn hơn nhưng số tầng cao ít hơn phần công trình thấp, ngược lại phần công trình thấp có diện tích xây dựng nhỏ hơn và số tầng cao xây dựng nhiều hơn phần công trình để. Một khối để có thể có một khối thấp hoặc nhiều hơn. Khối để dành cho chức năng chính là thương mại, dịch vụ, đón tiếp, để xe..., khối thấp dành cho chức năng ở.

Để đảm bảo tầm nhìn đẹp cho công trình điểm nhấn, phía trước mặt tiền công trình tổ chức một không gian trồng để trồng hoa, thảm cỏ. Khối để công trình cách lộ giới là 10m, khối thấp công trình lùi vào cách khối để tối thiểu là 4m.

\* Quy định về không gian mở:

- Công viên trung tâm là không gian khu vực trung tâm – kết hợp không gian các trục đường chính, với vườn hoa, thảm cỏ, tượng trang trí làm khoảng lùi – tạo tầm nhìn đẹp cho các công trình trọng điểm của khu Trung tâm. Khu vực này không cho phép xây dựng công trình kiến trúc.

- Các công viên cây xanh mặt nước xây dựng trong từng khu ở, ngoài chức năng cải thiện vệ sinh môi trường, các không gian này tạo sự thay đổi cảnh quan khu vực – tạo sự sinh động trong từng khu ở.

## **5. Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **a. Hệ thống giao thông:**

#### *a1. Hệ thống giao thông đối ngoại:*

- Quốc lộ 1A đoạn qua thị trấn Gia Ray sẽ được nắn tuyến từ khu vực xã Xuân Tâm và nhập vào QL1A hiện hữu (nút giao thông) tại khu vực xã Xuân Hiệp (sau khi được nắn tuyến thì QL1A sẽ không đi qua địa phận thị trấn Gia Ray), lộ giới theo thiết kế của Bộ Giao thông Vận tải.

- Trục QL1A hiện hữu chạy qua thị trấn Gia Ray (dài khoảng 2km) sẽ trở thành trục đường đô thị có lộ giới 82m, trong đó: Tuyến đường chính rộng 48m: Mặt đường 20m, dải cây xanh 2 bên 2x14m; Đường song hành 2 bên, mỗi bên rộng 17m: Mặt đường 7m, vỉa hè 2x5m.

- Tuyến đường TL766 đoạn qua thị trấn Gia Ray sẽ được nắn tuyến từ khu vực QL1A hiện hữu (nút giao thông) thuộc xã Xuân Hiệp và nhập vào TL766 hiện hữu tại xã Xuân Trường, lộ giới 45m.

được thoát về suối Gia Măng và suối nhỏ nằm phía Nam Khu công nghiệp Xuân Lộc sau đó chảy vào hồ Gia Măng.

- Công được thiết kế đặt trên hè, chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước từ công trình và mặt đường, trên từng tuyến bố trí các cửa thu nước.

#### c. Cấp nước :

##### *c1. Tiêu chuẩn dùng nước :*

- Nước sinh hoạt: 100 lít/ng.ngày.
- Nước công trình công cộng: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây, rửa đường: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nước công nghiệp: 40 m<sup>3</sup>/ha.ngày.
- Nước dự phòng, rò rỉ: 30%- 25%  $\Sigma Q$ .
- Nước bản thân nhà máy: 5%Q.

*c2. Nguồn nước:* Nước ngầm khoan tại chỗ và nước mặt từ nhà máy nước tại hồ Núi Le, hồ Gia Ui theo dự án cấp nước của Tỉnh.

#### d. Cấp điện

##### *d1. Tiêu chuẩn cấp điện:*

- Cho sinh hoạt dân dụng : tính toán với tiêu chuẩn đô thị loại V.
  - + Đợt đầu đến 2012 : 400KWh/người.năm.
  - + Tương lai đến 2020 : 1000KWh/người.năm.
- Cho công cộng và dịch vụ: Lấy bằng 40% điện sinh hoạt dân dụng.
- Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp : 250KW/ha.

##### *d2. Quy hoạch mạng lưới cấp điện:*

Giai đoạn đầu, nguồn điện cấp cho thị trấn Gia Ray là trạm biến thế 110/22KV Xuân Trường có công suất ban đầu là 25MVA. Về sau, theo dự án của ngành điện, sẽ nâng cấp trạm biến thế 110KV Xuân Trường lên công suất (25+25)MVA để cấp điện cho toàn khu vực Xuân Lộc, trong đó có thị trấn Gia Ray.

Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét. Về sau, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các tuyến dây trên không thành cáp ngầm.

#### e. Thoát nước bản, vệ sinh môi trường :

##### *e1. Các chỉ tiêu thiết kế:*

- Tiêu chuẩn thải nước bản lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước:
  - + Nước bản sinh hoạt: 80 lít/người/ngày.
  - + Nước bản công nghiệp: 30-32 m<sup>3</sup>/ha/ngày.
- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn:
  - + Chất thải rắn sinh hoạt 1 – 1,2 kg/người/ngày.
  - + Chất thải rắn công nghiệp 0,5 T/ha/ngày.

##### *e2. Quy hoạch thoát nước bản:*

- Triển khai xây dựng khu thương mại, chợ, Phòng khám đa khoa, trường học, công viên cây xanh...
- Lập dự án tuyến đường đôi là trục trung tâm của Thị trấn, tuyến đường nối Khu Bắc – khu Nam và tuyến tránh TL.766 theo như lộ giới quy hoạch.

**Điều 3.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND huyện Xuân Lộc chỉ đạo các Phòng, Ban chuyên môn triển khai thực hiện:

- Lập và trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm thị trấn Gia Ray theo định hướng quy hoạch chung đã được duyệt.
- Lập danh mục, xác định các dự án ưu tiên đầu tư.
- Lập kế hoạch kêu gọi đầu tư theo phân đợt đầu tư xây dựng.

3. UBND huyện Xuân Lộc hoàn chỉnh dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch và ký ban hành sau khi có Văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày quyết định được ký.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 5.** 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, Trưởng ban Ban Quản lý các khu công nghiệp, 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. /*gml*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, các phòng.

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



**Đình Quốc Thái**

Sử dụng hệ thống thoát nước bản riêng

- Nước bản từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống thu gom về trạm xử lý.

- Do địa hình khu dân cư phía bắc trục QL1A cũ thấp dần về hồ Núi Le nên bố trí trạm bơm  $Q(15)=1000\text{m}^3/\text{ngày}$ - $Q(25)=1500\text{m}^3/\text{ngày}$  theo tuyến cống D400mm dài 400m (vị trí trên QL1A cũ gần hồ núi Le) bơm qua QL1A mới nối vào hệ thống cống nước bản chung ra trạm xử lý. Các khu vực khác nước tự chảy theo địa hình đã san nền.

- Trạm xử lý nước bản  $Q(25)=3300\text{m}^3/\text{ngày}$ - $Q(15)=2000\text{m}^3/\text{ngày}$  (F=1 ha).

- Nước bản phải được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra hồ Gia Măng.

*e3. Giải quyết vệ sinh môi trường đô thị:*

- Rác: Tổng lượng rác thải khu dân cư khoảng 25-28 tấn/ngày (giai đoạn ngắn hạn khoảng 20 tấn/ngày). Hợp tác xã vệ sinh môi trường thu gom rác tập trung về bãi rác 10 ha ở ấp 4 xã Xuân Tâm cách thị trấn khoảng 4 km.

- Nghĩa địa : Tập trung về nghĩa địa huyện (22 ha) cách thị trấn 5 km ở ấp 4 xã Xuân Tâm.

## **II. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU 2008-2012**

### **1. Nội dung đầu tư xây dựng :**

- Quy hoạch đợt đầu đến năm 2012 (18.000-20.000 người), nhằm thực hiện các định hướng quy hoạch chung nhất là bố trí cụ thể trong việc sử dụng đất ở khu vực hành chính và các khu vực phục vụ công cộng của huyện và thị trấn để nhanh chóng hình thành bộ mặt của một thị trấn huyện lỵ.

- Bố trí nhà ở và các công trình dịch vụ trong các khu ở mới chủ yếu tập trung dọc theo trục đường TL.766 hiện hữu, QL1A (cũ).

- Bố trí khu ở mới dọc theo đường trục chính, theo quy hoạch chi tiết khu dân cư có bố trí tái định cư hai bên đường trục chính đã được phê duyệt. Khu ở và dịch vụ dọc tuyến đường nối khu Bắc và khu Nam của thị trấn, kết nối với Khu công nghiệp Xuân Lộc.

- Xây dựng và cải tạo lại khu vực chợ Xuân Lộc, khu phố thương mại, phòng khám đa khoa, trường học và các công trình thuộc các Sở ban ngành, quản lý hành chính của huyện.

- Hình thành các mặt bằng bố trí các công trình thương mại, dịch vụ.

- Khai thác 1 phần khu du lịch Núi Le.

### **2. Các dự án ưu tiên đầu tư**

- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án đầu tư các khu dân cư ở khu vực hiện hữu.

- Lập dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện) cho các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ .

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư trung tâm 250 ha (nằm ở khu Bắc của Thị trấn).

- Bến xe liên tỉnh sẽ di chuyển sang vị trí mới tại khu vực xã Xuân Hiệp (giữa ranh thị trấn Gia Ray và nút giao thông thuộc xã Xuân Hiệp).

*a2. Giao thông đô thị:*

+ Đường chính đô thị :

- Trục TL766 hiện hữu và QL1 (cũ) chạy qua thị trấn Gia Ray sẽ trở thành đường chính khu vực có lộ giới 32m, gồm : Mặt đường 12m, vỉa hè 2x10m.

- Đường Nguyễn Thị Minh Khai (qua khu CN và khu TMDV), lộ giới 51,5m, trong đó: Tuyến đường chính rộng 26m: Mặt đường 2x8,5m, dải phân cách giữa 3m, vỉa hè 2 bên 2x3m; Dải cây xanh cách ly bên phải 14,5m; Đường song hành bên phải rộng 11m: Mặt đường 5m, vỉa hè 2x3m.

- Đường vào KCN, lộ giới 35m, gồm : Mặt đường 2x11,5m, dải phân cách 2m, vỉa hè 2x5m.

- Đường trục trung tâm thị trấn (trục cảnh quan), lộ giới 29m, gồm: Mặt đường 2x8m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x5m.

- Đường chính khu thương mại dịch vụ, lộ giới 27m, gồm: Mặt đường 13m, vỉa hè 2x7m.

- Đường chính khu dân cư, lộ giới 26,5m, gồm: Mặt đường 2x7m, dải phân cách 1,5m, vỉa hè 2x5,5m.

- Đường khu thương mại dịch vụ, lộ giới 24,5m: Mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x7m.

+ Đường nội bộ khu dân cư thị trấn :

- Các tuyến đường nội bộ có lộ giới 17m: mặt đường 7m, vỉa hè 2x5m.

*a3. Bến xe :*

Bến xe liên tỉnh sẽ được bố trí tại khu vực xã Xuân Hiệp (giữa ranh thị trấn Gia Ray và nút giao thông thuộc xã Xuân Hiệp) với diện tích khoảng 2,14ha.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

*b1. San nền:*

- Cao độ xây dựng  $H_{xd} > +129,0m$ .

- Khu vực đã xây dựng: giữ nguyên địa hình hiện trạng, chủ yếu là giải quyết việc thoát nước mặt cho một số khu chưa có hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực xây dựng mới: Nền trong từng khu đất được thiết kế trùng với hướng dốc tự nhiên để tránh đào đắp, cao độ nền được thiết kế cao hơn mặt đường. Các công trình xây dựng được tính toán là san lấp cục bộ.

- Phần diện tích phía Nam QL1A hiện hữu đã có dự án riêng: Cao độ san nền thực hiện theo dự án đã được duyệt.

*b2. Thoát nước mưa:*

Hệ thống thoát nước mưa cho thị trấn Gia Ray là hệ thống công tròn thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

Toàn bộ thị trấn được chia làm 15 lưu vực: Các lưu vực phía Bắc QL1A hiện hữu được thoát vào suối Gia Ui, đầu nguồn suối Gia Mãng và hồ Núi Le; Các lưu vực phía Nam QL1A hiện hữu, theo các dự án khu dân cư: Nước mưa



- Nhà ở hiện hữu kết hợp dịch vụ nằm bám dọc các trục phố và trong các khu nội thị phát triển ổn định theo hướng cải tạo, chỉnh trang, tăng tầng cao, mật độ xây dựng.

- Nhà ở kết hợp vườn, biệt thự hiện hữu và phát triển.

#### *d.4. Định hướng kiến trúc cảnh quan:*

\* Hệ thống các trục không gian chủ đạo của Thị trấn:

- Trục cảnh quan QL1A (cũ), TL766, đường trục chính thị trấn với các công trình hành chính, văn hóa - TDTT, thương mại mới.

- Trục đường vào khu công nghiệp là trục thương mại dịch vụ, kéo dài từ QL1A hiện hữu đến đường Nguyễn Thị Minh Khai (tiếp giáp Khu công nghiệp Xuân Lộc).

- Trục QL1A hiện hữu và TL766 hiện hữu sau khi xây dựng QL1A và TL766 - tuyến tránh thị trấn Gia Ray sẽ trở thành 2 trục đường chính của thị trấn. Trục này sẽ nối kết các khu dân cư với khu công nghiệp và Khu du lịch Hồ Núi Le.

\* Hệ thống quảng trường và điểm nhấn đô thị:

Hệ thống các quảng trường và điểm nhấn đô thị được khai thác trên cơ sở các không gian trọng tâm của đô thị, các không gian quảng trường trước các công trình hành chính, văn hóa chính của thị trấn và tại các nút giao thông đô thị trọng yếu, các khu vực cửa ngõ mang tính chất liên hệ vùng là khu vực ngã 3 Núi Le, ngã 3 Ông Đồn, Khu Tượng đài Chiến thắng...

\* Hệ thống công viên cây xanh - không gian mở:

- Tận dụng khai thác cảnh quan môi trường sinh thái các khu vực có địa hình độ dốc lớn, không thuận lợi cho việc xây dựng đô thị ở phía Đông Bắc của thị trấn để tổ chức các khu công viên cây xanh – không gian mở tự nhiên cho đô thị.

- Hình thành các không gian mở - không gian cây xanh kết hợp hệ thống quảng trường, công trình điểm nhấn tại khu vực ngã 3 Núi Le, ngã 3 Ông Đồn, khu Tượng đài Chiến thắng... để tạo ra bản sắc riêng của đô thị.

- Khai thác hệ thống mặt nước hiện có như các suối trong đô thị kết hợp các hồ nhân tạo dọc theo các suối tạo thành các dải không gian xanh - mặt nước trong đô thị.

\* Phân bố tầng cao, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng:

- Đối với công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m, tầng cao trung bình 2-3 tầng, mật độ xây dựng 30%.

- Trung tâm dịch vụ kết hợp chung cư cao tầng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m, tầng cao trung bình 5-7 tầng (trong đó khối đế công trình 1-2 tầng), mật độ xây dựng 30-40%.

- Chung cư: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m, tầng cao trung bình 4-5 tầng, mật độ xây dựng 30-40%.

- Khu phố thương mại: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 2m, tầng cao trung bình 2-4 tầng, mật độ xây dựng 70-80%.

### c. Phân khu chức năng

Dựa trên cơ sở phương án chọn, các khu chức năng của thị trấn Gia Ray được bố trí như sau :

#### *c.1. Hệ thống trục đường đô thị:*

- Trục QL1A (cũ) và TL766 đoạn qua thị trấn trở thành trục chính của đô thị.

- Ngoài ra còn tổ chức thêm trục đường đôi đi dọc theo trung tâm hành chính của thị trấn tạo thành trục trung tâm đô thị, nối từ TL766 đến QL1A hiện hữu.

- Tổ chức đường song song với TL766 hiện hữu là đường tránh TL766 dự kiến.

#### *c.2. Các Trung tâm phục vụ đô thị:*

- Khu trung tâm hành chính huyện nằm ở khu vực phía Tây Bắc tại ngã 3 TL766 và QL1 (cũ).

- Khu trung tâm hành chính thị trấn và trụ sở các ban ngành trong tương lai sẽ bố trí trên trục trung tâm của Thị trấn.

- Khu trung tâm dịch vụ thương mại bố trí tại 3 khu vực: góc TL.766 và QL.1A (cũ) là Chợ và Khu phố thương mại, 2 khu còn lại được bố trí 2 bên QL.1A (hiện hữu) dọc trục đường Bắc Nam của thị trấn tạo điểm nhấn cho đô thị .

- Nhà Văn hóa nằm trên trục đường QL1A (cũ) cạnh Khu cây xanh Hồ Núi Le.

- Khu Trung tâm TDTT nằm trong khu cây xanh của Hồ Núi Le.

- Khu cây xanh công viên ven hồ Núi Le.

- Ngoài ra bố trí 4 khu trung tâm phục vụ 4 khu ở phía Bắc, phía Nam, phía Đông và phía Tây.

- Một số công trình công cộng như Ngân hàng (0,5 ha), Điện lực (1 ha) được bố trí ở trung tâm thương mại dịch vụ thuộc khu dân cư 103 ha, trên trục đường vào khu công nghiệp.

- Phòng cháy chữa cháy (1ha), bố trí trên trục đường QL1A (hiện hữu) gần Khu công nghiệp Xuân Lộc.

- Hệ thống trường học:

+ Nhà trẻ + mẫu giáo : Được bố trí xây dựng trong từng đơn vị ở.

+ Trường cấp I : Ngoài các trường hiện có, bố trí thêm 2 trường.

+ Trường cấp II : Ngoài các trường hiện có, bố trí thêm 2 trường.

+ Trường cấp III : Trước mắt giữ nguyên như hiện nay, nâng cấp đảm bảo số lượng học sinh của đô thị.

#### *c.3. Các khu ở:*

Chia làm 3 khu vực ở với quy mô khoảng 6.000 – 8.000 người/1 khu:

- Khu ở phía Bắc, diện tích khoảng 90ha, dân số khoảng 8000 người.

- Khu ở phía Đông, diện tích khoảng 80ha, dân số khoảng 7000 người.

- Khu ở phía Tây, diện tích khoảng 70ha, dân số khoảng 6000 người.

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng thuộc địa bàn thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, được xác định với các ranh giới như sau:

- Phía Đông : Giáp xã Xuân Tâm.
- Phía Tây : Giáp núi Chứa Chan.
- Phía Nam : Giáp xã Xuân Tâm và xã Xuân Hiệp.
- Phía Bắc : Giáp xã Xuân Trường.

## **2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch**

### **a. Quy mô dân số:**

- Dân số toàn thị trấn năm 2005 là 14.000 người.
- Dân số dự kiến : Năm 2012 khoảng 18.000 – 20.000 người.  
Năm 2020 khoảng 25.000 – 28.000 người.

### **b. Quy mô đất xây dựng thị trấn :**

- Diện tích đất tự nhiên của thị trấn Gia Ray năm 2005 : 1.385,61 ha.
- Quy mô diện tích đất dân dụng ngắn hạn (năm 2012) : 190 – 220 ha.
- Quy mô diện tích đất dân dụng dài hạn (năm 2020) : 280 – 320 ha.
- Tiêu chuẩn bình quân 95-110 m<sup>2</sup>/người.

### **c. Tỷ lệ lập quy hoạch :**

- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5.000.

## **3. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch**

### **a. Tính chất của đô thị:**

Thị trấn Gia Ray là trung tâm chính trị - kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng của huyện Xuân Lộc, là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh, là Trung tâm thương mại dịch vụ phục vụ cho khu công nghiệp và giao thông quá cảnh.

### **b. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hoá các Nghị quyết, chủ trương phát triển kinh tế xã hội và đầu tư cơ sở hạ tầng của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai, UBND huyện Xuân Lộc và UBND thị trấn Gia Ray trên địa bàn thị trấn Gia Ray.

- Gắn kết sự phát triển thị trấn Gia Ray với sự phát triển các huyện và thị trấn lân cận của tỉnh. Khai thác tiềm năng và lợi thế của thị trấn Gia Ray để phục vụ cho sự phát triển của Vùng và ngược lại, quá trình xây dựng phát triển các khu vực lân cận tác động trở lại sự phát triển của thị trấn Gia Ray theo hướng bền vững.

- Xác định quy mô dân số, hướng phát triển không gian đô thị, mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng đô thị phù hợp với điều kiện và yêu cầu của từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội, phục vụ đời sống cho dân cư thị trấn Gia Ray, đảm bảo sự phát triển bền vững, bảo vệ tốt môi sinh, môi trường. Bổ sung hệ thống kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư, kêu gọi đầu tư và quản lý xây dựng trên địa bàn thị trấn Gia Ray.