

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 3032 /QĐ-UBND

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

Biên Hòa, ngày 16 tháng 10 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI		Quyết định điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000	
ĐẾN	Số: 3032	thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai	
	Ngày: 11/11/09		
Chuyên:			

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 272/QĐ - UBT ngày 26/02/1993 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc duyệt luận chứng kinh tế kỹ thuật quy hoạch chung thị trấn Định Quán, huyện Định Quán tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 3093/QĐ.CT.UBND ngày 05/9/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai và đã được điều chỉnh tại Quyết định số 3046/QĐ-UBND ngày 24/9/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Định Quán do Phân viện Quy hoạch - Đô thị Nông thôn Miền Nam lập;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 242/TTr-SXD ngày 14/9/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Định Quán với các nội dung chính như sau:

I. ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN THỊ TRẤN ĐỊNH QUÁN ĐẾN NĂM 2020 – TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2025:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

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

- Phía Đông : Giáp xã Gia Canh.
- Phía Tây : Giáp xã Ngọc Định.
- Phía Nam : Giáp xã Phú Ngọc.
- Phía Bắc : Giáp xã Ngọc Định và xã Phú Vinh.

2. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô dân số:

- Dân số toàn thị trấn năm 2005 khoảng 23.000 người.
- Dân số dự kiến : Năm 2015 khoảng 30.000 – 35.000 người.
Năm 2025 khoảng 35.000 – 40.000 người.

b) Quy mô đất xây dựng thị trấn:

- Diện tích đất tự nhiên của thị trấn Định Quán năm 2005 là 996,94 ha.
- Quy mô diện tích đất dân dụng ngắn hạn (năm 2015) : 360 ha.
- Quy mô diện tích đất dân dụng dài hạn (năm 2020 - 2025) : 420 - 480 ha.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

3. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất của đô thị:

- Thị trấn Định Quán là trung tâm chính trị - kinh tế - xã hội, thương mại và dịch vụ quan trọng của huyện Định Quán.
- Là đô thị nằm trên Quốc lộ 20 liên hệ giữa Biên Hòa – thành phố Hồ Chí Minh - Đà Lạt, đầu mối giao thông phát triển du lịch và kinh tế trên địa bàn tỉnh.
- Là trung tâm tiểu vùng 3 (tiểu vùng kinh tế nông nghiệp – du lịch – công nghiệp của tỉnh).

b) Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa 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 Định Quán và UBND thị trấn Định Quán trên địa bàn thị trấn Định Quán.

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

4. Định hướng phát triển không gian thị trấn Định Quán

a) Hướng phát triển đô thị:

Khi kinh tế xã hội phát triển, tăng đột biến, thị trấn cần mở rộng xuống phía Tây - Nam Quốc lộ 20 và phía Đông tới 2 đường vành đai dự kiến và nối với đường cao tốc.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất đô thị đến năm 2015

STT	Thành phần đất	Hiện trạng năm 2005 (23.000 dân)		Quy hoạch đến năm 2015 (30.000 dân)		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tiêu chuẩn (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	144,92	15,09	80	240	24,07
1	Đất ở	119	12,39	45	135	13,54
2	Đất công trình công cộng	12,6	1,31	4	12	1,20
3	Đất cây xanh	5,87	0,61	13,11	39,35	3,94
4	Đất giao thông	7,45	0,78	17,9	53,65	5,39
B	Đất ngoài dân dụng	35,08	7,68		120	12,03
1	Đất cơ quan hành chính huyện	5,8	0,60		7,8	0,78
2	Đất trung tâm thể dục thể thao	3	0,31		12,8	1,28
3	Đất khu du lịch đá ba chông	10	1,04		16,91	1,69
4	Đất khu trung tâm văn hóa	0	0,00		6,36	0,64
5	Đất giao thông đối ngoại	6,48	4,05		25,8	2,6
6	Đất công nghiệp	6,12	0,64		9,0	0,91
7	Đất cây xanh cách ly và mặt nước	3,68	0,38		5,61	0,6
8	Đất đầu mối kỹ thuật				1,9	0,13
9	Đất ngoài dân dụng khác				33,82	3,4
I	Tổng cộng đất xây dựng đô thị (A+B)	180	22,77		360	36,11
II	Đất khác	816,9446	77,23		636,9446	63,89
1	Đất sản xuất nông nghiệp	741,6055	74,39		540,3035	54,2
2	Đất chuyên dùng khác	45,4383	0,67		59,40	5,95
3	Đất tôn giáo tín ngưỡng	6,3411	0,64		6,3411	0,64
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	10,637	1,07		15,4	1,55
5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	12,9227	1,3		15,50	1,55
I+II	Tổng cộng toàn thị trấn	996,9446	100,00		996,9446	100,00

Bảng cân bằng sử dụng đất đô thị dài hạn đến năm 2020 và tầm nhìn 2025

STT	Thành phần đất	Hiện trạng năm 2005 (23.000 dân)		Quy hoạch đến năm 2020 (35.000 dân)			Tầm nhìn đến năm 2025 (40.000 dân)	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tiêu chuẩn (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	144,92	15,09	80	280	28,08	320	32,09
1	Đất ở	119	12,39	45	157,5	15,79	180	18,05
2	Đất công trình công cộng	12,6	1,31	4	14	1,40	16	1,60
3	Đất cây xanh	5,87	0,61	12,9	45,15	4,52	51,6	5,75
4	Đất giao thông	7,45	0,78	18,1	63,35	6,35	72,4	7,24
B	Đất ngoài dân dụng	35,08	7,68		140	14,04	160	16,05
1	Đất cơ quan hành chính huyện	5,8	0,60		7,2	0,72	9,2	0,92

2	Đất trung tâm thể dục thể thao	3	0,31		12,8	1,28	12,8	1,28
3	Đất khu du lịch Đá Ba Chông	10	1,04		16,91	1,69	16,91	1,69
4	Đất khu trung tâm văn hóa	0	0,00		6,36	0,64	6,36	0,64
5	Đất giao thông đối ngoại	6,48	4,05		31,0	3,11	47,2	4,73
6	Đất công nghiệp	6,12	0,64		10,12	1,01	11,12	1,13
7	Đất cây xanh cách ly và mặt nước	3,68	0,38		5,93	0,59	6,91	0,69
8	Đất đầu mối kỹ thuật				2	0,20	3	0,30
9	Đất ngoài dân dụng khác				47,68	4,75	46,5	4,66
I	Tổng cộng đất xây dựng đô thị	180	22,77		420	42,12	480	48,147
II	Đất khác	816,9446	77,23		576,9446	57,87	516,9446	51,853
1	Đất sản xuất nông nghiệp	741,6055	74,39		477,3035	47,87	403,0335	40,425
2	Đất chuyên dùng khác	45,4383	0,67		60,30	6,04	70,30	7,04
3	Đất tôn giáo tín ngưỡng	6,3411	0,64		6,3411	0,63	6,3411	0,63
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	10,637	1,07		16,3	1,63	20,20	2,03
5	Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	12,9227	1,3		16,7	1,67	17,07	1,71
I+II	Tổng cộng toàn thị trấn	996,9446	100,00		996,9446	100,00	996,9446	100,00

c) Phân khu chức năng:

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

c.1. Hệ thống trung tâm:

* Trung tâm hành chính:

- Trung tâm hành chính của huyện: Đã được xây dựng ổn định ở vị trí trung tâm huyện lỵ trước đây với cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, diện tích khoảng 9,2ha. Ngoài ra còn có một số công trình hành chính huyện nằm dọc theo Quốc lộ 20. Tổng cộng khoảng 16ha

- Trung tâm hành chính thị trấn: UBND thị trấn và các ban ngành nằm trên Quốc lộ 20 đã được đầu tư xây dựng mới khang trang, cơ bản đáp ứng được cho các hoạt động của thị trấn. Ngoài ra còn một số công trình khác nằm trên Quốc lộ 20 sẽ được đầu tư nâng cấp, mở rộng để phục vụ cho các nhu cầu trong tương lai.

- Các cơ quan cấp khu vực sẽ được bố trí tại vị trí thích hợp ở từng khu vực.

- Bru điện, ngân hàng, kho bạc... vẫn giữ nguyên vị trí như hiện nay, khi có điều kiện sẽ được nâng cấp cải tạo.

* Trung tâm giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao:

- Giáo dục: Xây dựng hệ thống trường học mới với quy mô 02 ha ở vị trí phía Nam Quốc lộ 20 gần công viên cây xanh.

+ Cải tạo và mở rộng hoàn chỉnh hệ thống trường phổ thông cơ sở, phổ thông trung học nằm trên địa bàn thị trấn. Các trường cấp I, nhà trẻ, mẫu giáo khác bố trí theo các khu dân cư mới quy hoạch với bán kính thích hợp.

- Y tế: Nâng cấp, mở rộng bệnh viện huyện ngay vị trí hiện hữu với diện tích khoảng 2,3 ha.

+ Xây dựng mới Trung tâm y tế dự phòng thị trấn nằm kế bệnh viện huyện, diện tích khoảng 1,1 ha.

- Văn hóa - TDTT: Các công trình văn hóa, TDTT của thị trấn Định Quán gồm có:

+ Khu công viên và trung tâm văn hóa TDTT quy mô khoảng 12,3 ha, gồm có các công trình như: Sân vận động, nhà thi đấu, sân luyện tập...

+ Khu vực trung tâm văn hóa gồm: Công trình văn hóa, thư viện...

+ Công viên cây xanh: Khu công viên cây xanh chính tập trung ở Trung tâm công viên văn hóa Hòn Ba Chông và khu phía Đông Bắc gần khu Tiểu thủ công nghiệp, khu công viên dọc suối Cầu Trắng.

- Tổ chức một số khu vực công viên cây xanh tập trung trong các khu dân cư, Trung tâm thương mại, cây xanh cách ly với khu công nghiệp và trong các nhóm ở.

*** Trung tâm thương mại dịch vụ:**

- Chợ Trung tâm thị trấn Định Quán được đặt tại vị trí quy hoạch cũ, diện tích khoảng 02 ha.

- Cải tạo nâng cấp chỉnh trang một số khu thương mại dịch vụ dọc Quốc lộ 20 và khu vực phố chợ Định Quán.

- Khu thương mại dịch vụ, nằm phía Bắc thị trấn, với các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở, công trình công cộng, trường học, cây xanh, (đã có quy hoạch chi tiết trước đây).

- Ngoài ra, trong các tiểu khu nhà ở bố trí các cửa hàng dịch vụ phục vụ trong khu vực.

*** Khu tiểu thủ công nghiệp:**

- Khu tiểu thủ công nghiệp huyện Định Quán nằm phía Đông Bắc thị trấn Định Quán, có diện tích 05 ha (hiện đã có quy hoạch chi tiết).

c.2 Các khu dân cư:

Tổng diện tích khoảng 222 ha, phân thành 04 khu dân cư như sau:

- Khu 1: Là khu dân cư trung tâm hành chính, diện tích 75 ha, phía Nam giáp Quốc lộ 20, phía Đông giáp xã Phú Vinh, phía Tây Bắc có sân vận động, phía Đông Bắc có khu Tiểu thủ công nghiệp thị trấn. Dân số khoảng 14.000 người tầng cao trung bình 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng 60 - 80%. Riêng khu vực phía Bắc khu trung tâm hành chính là khu tái định cư (đã hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết).

Thương mại dịch vụ tái định cư và nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp, diện tích 55 ha (đã có quy hoạch chi tiết), nằm ở phía Tây Bắc thị trấn, phía Đông giáp đường đi rừng quốc gia Nam Cát Tiên, phía Bắc giáp xã Phú Lộc, dân số dự kiến 7.000 người, tầng cao trung bình 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng 60 - 80%.

- Khu 2: Khu dân cư phía Nam giáp Quốc lộ 20 trực chính là đường đi vào bệnh viện huyện, diện tích khoảng 56 ha, phía Bắc giáp Quốc lộ 20, phía Nam giáp xã Gia Canh, phía Đông giáp xã Phú Vinh, dân số khoảng 12.700 người. Tầng cao trung bình 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng 60 - 80%. Khu dân cư gắn kết với khu chợ huyện, diện tích 50 ha nằm phía Tây thị trấn, phía Bắc giáp khu công nghiệp thị trấn, phía Tây giáp đường đi rừng quốc gia Nam Cát Tiên. Dân số 8.500 người, tầng cao trung bình 01- 03 tầng, mật độ xây dựng 60 - 80%.

- Khu 3: Là khu có thương mại dịch vụ chợ, bến xe Định Quán diện tích 19ha, nằm ở phía Tây Bắc thị trấn, phía Đông giáp khu số 1, phía Nam giáp Quốc lộ 20, có công viên trung tâm, dân số dự kiến 4.500 người, tầng cao trung bình 02 - 03 tầng, mật độ xây dựng 60 - 80%.

- Khu 4: Là khu dân cư phía Bắc giáp Quốc lộ 20, phía Đông giáp đường đi xã Gia Canh (ra đường cao tốc) phía sau nhà vườn có diện tích 72 ha, nằm ở phía Đông Nam thị trấn. Dân số khoảng 13.000 người, tầng cao trung bình 01 - 03 tầng, mật độ xây dựng 50 - 70%.

Dự kiến tiêu chuẩn diện tích các dạng nhà ở tại thị trấn Định Quán.

- Nhà ở chia lô 100 - 120 m²/hộ.

- Nhà ở ô phố 80 - 100 m²/hộ.

- Nhà vườn 300 - 500 m²/hộ.

d) Định hướng phát triển không gian:

d.1. Công nghiệp:

- Hiện nay dự kiến có 1 khu tiểu thủ công nghiệp quy mô khoảng 05 ha. Các KCN, cụm công nghiệp xung quanh ảnh hưởng trực tiếp đến thị trấn là KCN Định Quán và cụm công nghiệp Phú Vinh.

- Các loại công nghiệp tại thị trấn là các loại công nghiệp không gây ô nhiễm về môi trường, không khí, tiếng ồn và nguồn nước.

d.2. Khu trung tâm hành chính: Trụ sở chính của huyện ủy, UBND huyện và một số ban ngành vẫn giữ như hiện nay. Ngoài ra còn dự kiến 1 khu hành chính, thương mại mới tại khu vực phía Nam nối với đường vành đai nhằm tạo động lực mới cho thị trấn giữ lại quỹ đất đai khi có nhu cầu phát triển.

d.3. Khu ở: Đất dân dụng chiếm trên 60% diện tích qui hoạch của toàn thị trấn, với tiêu chuẩn bình quân khoảng 80 m²/người, tầng cao trung bình 1,8.

- Khu vực nhà ở tập trung, mật độ cao nằm xung quanh khu vực hiện hữu.

- Khu vực mật độ trung bình nằm sau các trục phố chính.

- Khu vực đô thị mới phía Nam thị trấn.

- Khu vực làng đô thị hóa phía Bắc thị trấn, qui mô khoảng 5000 người.

d.4. Trung tâm dịch vụ công cộng:

* Phục vụ trên địa bàn huyện:

- Khu công viên văn hóa kết hợp du lịch giải trí bố trí tại khu Đá Ba Chông, phía Tây Nam thị trấn hiện hữu. Diện tích khu này khoảng 17 ha.

- Trung tâm thương mại mới, dự kiến bố trí ở tại khu vực ngã 4 trục chính Bắc Nam với trục chính phía Nam nối với đường cao tốc.

- Mở rộng trục chính ngang chợ Định Quán theo tuyến vành đai phía Bắc, Nam.

- Ngoài chợ Định Quán hiện nay có thể mở rộng không gian chợ qua Quốc lộ 20 xuống khu phía chợ Nam dành cho khu vực đô thị mới phát triển nhằm tránh giao cắt nhiều qua Quốc lộ 20. Có thể xây dựng chợ nông sản tận dụng lợi thế đường cao tốc do thuận lợi về vận chuyển và giao lưu hàng hóa.

* Các công trình dịch vụ đô thị:

- UBND huyện và huyện ủy giữ nguyên vị trí hiện hữu.

- UBND thị trấn giữ nguyên vị trí hiện hữu.

- Tăng qui mô trường tiểu học, PTCS, PTTH đúng với yêu cầu và quy mô của một trường tiêu chuẩn cấp Quốc gia và xây dựng 2 trường tiểu học, PTCS phía Nam đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trấn.

- Trước mắt trường tiểu học, PTCS, PTTH dự kiến cải tạo các cơ sở hiện hữu, trong đó lưu ý chỉ mở rộng qui mô diện tích.

- Hình thành khu trung tâm phía Nam Quốc lộ 20 bao gồm: Chợ, trường tiểu học, PTCS và các khu vực đất xây dựng các công trình công cộng cho nhu cầu học sinh tăng thêm và các nhu cầu sinh hoạt, học tập khác.

d.5. Công viên cây xanh: Công viên văn hóa trung tâm của huyện và thị trấn tại khu vực Đá Ba Chồng nhằm tạo sinh hoạt văn hoá đa dạng kết hợp du lịch cảnh quan.

- Công viên chính thứ 2 của thị trấn là khu vực gần khu tiểu thủ công nghiệp, đây là khu vực không xây dựng được nhưng là một khu vực có cảnh quan đẹp cần tạo đường đi và các điểm vui chơi để hoàn thiện một công viên phục vụ dân cư phía Bắc thị trấn.

- Ngoài ra có nhiều công viên đô thị bố trí ở các khu dân cư và dọc suối khu chợ

e) Bố cục kiến trúc đô thị:

- Khu trung tâm thị trấn vẫn giữ khu vực trung tâm hiện hữu, gồm khu hành chính, khu phố thương nghiệp, các khu dân cư mật độ cao.

- Mở rộng không gian xây dựng của thị trấn xuống phía Tây, Nam Quốc lộ 20 và phía Đông tới 2 đường vành đai dự kiến và nối với đường cao tốc. Thông qua các tuyến đường chính ngang nối từ trung tâm hiện hữu xuống phía Nam, tạo 01 - 03 trục chính ngang mới cho đô thị, bố trí 1 số khu vực công viên, cây xanh.

- Tầng cao trung bình của thị trấn 1,5 - 02 tầng.

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

5.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Quốc lộ 20 đoạn đi qua thị trấn:

- Quốc lộ 20 hiện hữu không thể đáp ứng nhu cầu vận tải ngày càng cao, rất nhiều đoạn có chỉ tiêu kỹ thuật thấp làm hạn chế tốc độ lưu thông và gây nguy hiểm cho các phương tiện lưu thông trên tuyến. Dự án đường cao tốc Đà Lạt - Dầu Giây nối liền với tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây sẽ đáp ứng nhu cầu vận tải với lưu lượng giao thông lớn với tốc độ cao. Tuyến đường cao tốc Đà Lạt - Dầu Giây cách Quốc lộ 20 hiện hữu đoạn qua khu vực thị trấn Định Quán khoảng 3 km về phía Đông. Vì vậy, Quốc lộ 20 hiện hữu sẽ trở thành trục chính đô thị. Trên cơ sở lộ giới Quốc lộ 20 đang được quản lý, tổ chức các mặt cắt ngang phù hợp với các đoạn như sau:

- Đoạn từ chợ Định Quán đến ranh phía Bắc (mặt cắt A1-A1):

+ Mặt đường: Hiện hữu có 12m ở giữa và mặt đường song hành phía Tây rộng 07 m, mở thêm tuyến đường song hành phía Đông rộng 07 m.

+ Dải phân cách: Hiện hữu có dải phân cách rộng 15m, mở thêm dải phân cách phía Đông rộng 03 m, vỉa hè: Phía Tây rộng 06m, phía Đông rộng 08m, lộ giới: 58m;

- Đoạn từ bến xe dự kiến đến chợ Định Quán (mặt cắt A2-A2):

+ Mặt đường: Gồm 3 phần đường xe chạy: Phần mặt đường hiện hữu ở giữa rộng 12m, mở mới hai đường song hành mỗi bên 07m.

+ Dải phân cách: Mở mới 2 dải phân cách rộng 05m, vỉa hè: 6m x 2, lộ giới: 48m;

- Đoạn từ ranh phía Nam đến đường N10 (mặt cắt A3-A3) :

+ Mặt đường: 16m, vỉa hè: 16mx2, lộ giới: 48m;

Đường nối ra đường cao tốc (mặt cắt 1-1):

Mở mới trục đường N6, nối từ Quốc lộ 20 (trước chợ Định Quán hiện hữu) đi về phía đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt, mặt cắt ngang tuyến như sau:

+ Mặt đường: 10,5m x 2, dải phân cách: 04m, vỉa hè: 10m x 2, lộ giới: 45m;

Đường liên xã (mặt cắt 4-4):

Đường N4 hiện đang quản lý lộ giới rộng 30m, mặt cắt ngang kiến nghị như sau:

+ Mặt đường: 15m, vỉa hè 7,5mx2, lộ giới 30m;

Mở rộng nâng cấp các đường liên xã đi khu du lịch hồ thác Mai, đi xã Ngọc Định với quy mô đường cấp IV (mặt cắt B-B):

+ Mặt đường: 9m, lề đường: 10m x 2, lộ giới: 29m;

b) Giao thông đối nội:

- Mạng đường nội thị trấn được có dạng ô cờ để dễ bố trí các loại công trình xây dựng và tổ chức giao thông thuận tiện, an toàn.

- Khu vực phía Tây Quốc lộ 20 về cơ bản mạng đường vẫn giữ theo các quy hoạch đã được duyệt, chỉ điều chỉnh các tuyến đường số 17 và đường số 18 cho phù hợp với hướng tuyến các đường điện 110 KV đã xây dựng.

- Khu vực phía Đông Quốc lộ 20, các tuyến đường có hướng tuyến song song và vuông góc với Quốc lộ 20, đảm bảo kết nối thuận tiện với Quốc lộ 20 và khu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 20 đồng thời hạn chế khối lượng di dời giải tỏa nhà của công trình hiện hữu.

- Mạng đường nội thị trấn gồm các cấp đường sau:

Đường chính thị trấn:

- Mở mới đường D3 hướng tuyến song song và cách Quốc lộ 20 khoảng 250-350m về phía Đông, đi dọc theo đường điện 110KV hiện hữu, có mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt đường: 8m x 2, dải phân cách: 14m (đường điện 110KV đi trên dải phân cách), vỉa hè: 6mx2, lộ giới: 42m.

- Mở mới đường N10 nối từ Quốc lộ 20 ra đường D3, có mặt cắt ngang như sau:

+ Mặt đường: 8mx2, dải phân cách: 3m, vỉa hè: 6mx2, lộ giới: 31m.

- Đường D4, D5, N4, N7 và N8 có mặt cắt ngang như sau:
 - + Mặt đường: 12m, vỉa hè: 6mx2, lộ giới: 24m.
- Khu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 20, mạng đường chính theo các quy hoạch đã được duyệt gồm các loại mặt cắt ngang đường sau:
 - + Mặt đường: 10.5m, vỉa hè: 6mx2, lộ giới: 22,5m.

Đường nội bộ: Với các loại mặt cắt ngang như sau:

Đường phân khu vực:

- Mặt cắt 7 - 7: Mặt đường: 9m, vỉa hè: 5mx2, lộ giới: 19m.
- Mặt cắt 8 - 8: Mặt đường: 7m, vỉa hè: 5mx2, lộ giới: 17m.

Đường nhóm nhà ở:

- Mặt cắt 9 - 9: Mặt đường: 6m, vỉa hè: 4mx2, lộ giới: 14m.
- Mặt cắt 10 - 10: Mặt đường: 5m, vỉa hè: 3mx2, lộ giới: 11m.

5.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Quy hoạch chiều cao đất xây dựng (san nền):

- Chọn cao độ xây dựng: Do đặc điểm địa hình tự nhiên của thị trấn Định Quán cao không bị ảnh hưởng bởi ngập lụt trên toàn bộ diện tích qui hoạch thị trấn. Tuy nhiên phần diện tích đất ruộng phía Đông Nam Quốc lộ 20 thấp hơn các công trình xây dựng và bờ mương thoát nước. Trên cơ sở các công trình đã xây dựng phía Nam Quốc lộ 20 chọn cao độ xây dựng phù hợp với từng khu vực với chiều cao đắp trung bình từ 0,70m ÷ 1,00m. Toàn bộ thị trấn chia làm 2 lưu vực chính: phía Tây Bắc Quốc lộ 20 và phía Đông Nam Quốc lộ 20:

+ Phía Tây Bắc Quốc lộ 20: Phương án san nền chọn, bám sát địa hình tự nhiên cố gắng cân bằng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc địa hình theo điều kiện tự nhiên, lấy suối Cầu Trắng làm đường tự thủy chính.

+ Phía Đông Nam Quốc lộ 20: Đây là khu vực đất ruộng thấp các công trình xây dựng mới đều tôn nền trung bình từ 1,00m ÷ 1,20m. Phương án san nền chọn: Đối với khu vực đã xây dựng cân hoàn thiện mặt phủ, khu vực xây dựng mới trên nền đất ruộng cần tôn nền, tạo hướng dốc chung cho toàn bộ lưu vực phía Đông Nam Quốc lộ 20 thấp dần xuống suối Cầu Trắng.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với hệ thống thoát nước hiện hữu bằng cống tròn B.T.C.T, cống hộp B.T.C.T, tách riêng giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt, hướng thoát nước chung cho toàn thị trấn xuống suối Cầu Trắng. Thị trấn chia ra làm hai lưu vực chính: Phía Tây Bắc Quốc lộ 20 và phía Đông Nam Quốc lộ 20.

* Lưu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 20: Phía Bắc suối Cầu Trắng sử dụng các tuyến cống hiện hữu trên đường song hành Quốc lộ 20. Xây dựng mới các tuyến cống chính theo hướng từ Bắc xuống Nam thoát xuống suối Cầu Trắng. Phía Nam suối Cầu Trắng: Xây dựng mới tuyến cống chính dọc theo Quốc lộ 20 thoát xuống suối Cầu Trắng.

* Lưu vực phía Đông Nam Quốc lộ 20: Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn, thay thế toàn bộ hệ thống thoát nước mưa hiện hữu bằng mương đất hở, ngoài ra còn giải quyết thoát nước cho khu dân cư hiện hữu phía Bắc thị trấn theo các mương hở xuống suối Cầu Trắng.

- Trong phạm vi quy hoạch thị trấn: Suối Cầu Trắng cần có dự án bảo vệ, hành lang an toàn và kè đá bờ suối, đánh giá lưu lượng nước đảm bảo khả năng tiêu thoát nước, tránh ngập úng cục bộ khi lượng mưa lớn tập trung về đây, đảm bảo vệ sinh môi trường cho toàn thị trấn.

5.3. Cấp nước

- Tiêu chuẩn cấp nước: 150 lít người/ngày,
- Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 7.600 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$
- Lưu lượng cấp nước tiểu thủ công nghiệp $200 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Tiêu chuẩn $40 \text{ m}^3/\text{ha.ngày}$.

Nguồn cấp nước:

+ Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Định Quán với công suất $4.200 \text{ m}^3/\text{ngày}$ hiện mới đưa vào hoạt động và trạm cấp nước ngầm hiện hữu.

+ Giai đoạn tiếp theo bổ sung nguồn nước sông Đồng Nai bằng nhà máy nước mặt, công suất $Q = 30.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$, được đặt ở huyện Định Quán, trạm cấp nước ngầm chỉ dùng cho việc dự phòng.

+ Ống cấp nước dùng ống gang dẻo và được đặt dưới vỉa hè với chiều sâu chôn ống 1,0 - 1,2m.

+ Trên các tuyến ống bố trí các trụ cứu hỏa $\varnothing 100$, khoảng cách 150m /1 trụ.

5.4. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải toàn thị trấn $15.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp sinh hoạt.
- Thiết kế hệ thống thoát nước bản riêng, nước thải công nghiệp thoát riêng. Nước thải được xử lý triệt để tại trạm xử lý tập trung trước khi xả ra hệ thống thoát nước mưa.

- Rác: Sử dụng bãi xử lý rác sinh hoạt chung của huyện nằm ở xã Phú Thanh.

- Nghĩa địa: Sử dụng chung với nghĩa địa của huyện nằm ở xã Phú Thanh.

5.5. Đánh giá tác động môi trường

a) Mục tiêu của việc đánh giá môi trường:

- Đánh giá tác động môi trường nhằm phân tích những tác động tích cực và tiêu cực, của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Định Quán đối với môi trường sinh quyển và đối với đời sống con người. Làm sáng tỏ các mối liên hệ giữa các biện pháp quản lý làm giảm thiểu ô nhiễm và sự biến đổi của môi trường.

- Về tổng thể khi xây dựng các khu dân cư, các công trình công cộng sẽ tạo ra sự chuyển biến quan trọng điều kiện vệ sinh môi trường. Những lợi ích thiết thực mà dự án đem lại là rất lớn không những đối với công tác bảo vệ môi trường mà còn cải thiện một bước điều kiện sống của nhân dân.

- Việc xây dựng các công trình công cộng, trường học, bệnh viện, công viên... tạo điều kiện nâng cao cho dân cư thị trấn có nơi làm việc chăm sóc về y tế có môi trường trong sạch.

- Xây dựng mở rộng các tuyến đường giúp việc đi lại trong thị trấn thuận tiện, tiết kiệm thời gian.

- Xây dựng hệ thống cấp nước dân cư trong thị trấn cải thiện vệ sinh trong ăn uống sinh hoạt.

- Những tác động tiêu cực của dự án đối với môi trường là không thể tránh khỏi. Do đó việc phân tích, đánh giá các tác động này cũng rất cần thiết nhằm đưa ra những biện pháp hữu hiệu để phòng ngừa và giảm thiểu tác động của chúng.

b) Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường:

- Việc giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đối với môi trường và đời sống của nhân dân là cấp thiết và bắt buộc. Các biện pháp giảm thiểu khác nhau sẽ được áp dụng trong giai đoạn thi công cũng như trong giai đoạn quản lý vận hành sau này sao cho phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

- Các biện pháp giảm thiểu khi thi công.

- Các biện pháp giảm thiểu khi vận hành.

5.6. Cấp điện:

a) Dân dụng:

+ Đến năm 2020: 1000 kWh/người/năm.

+ Đến năm 2015: 700 kWh/người/năm.

b) Công nghiệp:

- Chỉ tiêu cấp điện cho công nghiệp: 200-250kW/ha.

- Tổng phụ tải điện yêu cầu của thị trấn Định Quán đến năm 2025 là: 18.836KW

- Nguồn điện: Là nguồn điện lưới Quốc gia qua tuyến cao thế 110 KV từ Long Bình dẫn tới.

- Hệ thống trung thế dùng cấp điện áp 22 KV.

5.7. Thông tin liên lạc:

- Đảm bảo thông tin thông suốt phục vụ các yêu cầu về thông tin liên lạc của nhân dân, bố trí các tổng đài dự phòng trang bị máy bộ đàm để đảm bảo thông tin liên lạc khi có chiến sự xảy ra.

- Số máy điện thoại dự kiến: Dự kiến đến năm 2020 số lượng thuê bao điện thoại khoảng 20.000 số, với điện thoại cố định là 7.000 máy, di động là 13.000 máy.

II. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐỢT ĐẦU ĐẾN NĂM 2015:

Quy hoạch ngắn hạn đến năm 2015 nhằm thực hiện cụ thể một số khu vực trong định hướng quy hoạch chung, chủ yếu là sử dụng đất ở những khu vực đang

có biến động lớn, những hạ tầng kỹ thuật còn thiếu chưa đáp ứng được yêu cầu sinh hoạt hiện tại của nhân dân.

1. Về nhà ở:

- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư khu vực dọc theo phía Nam Quốc lộ 20.
- Lập quy hoạch chi tiết, dự án cải tạo các khu dân cư trên địa bàn phía Nam thị trấn.

2. Thương mại dịch vụ:

- Cải tạo nâng cấp chỉnh trang một số khu thương mại dịch vụ dọc Quốc lộ 20

3. Chương trình cải tạo các công trình phúc lợi

- Giáo dục: Trong giai đoạn đầu dân số phát triển chưa mạnh, với quy mô hệ thống trường học, nhà trẻ, mẫu giáo của thị trấn như hiện nay cần chỉnh trang nâng cấp các lớp học. Bên cạnh đó, xây dựng mới hệ thống trường học thay thế các trường nằm trên Quốc lộ 20 đã di dời giải tỏa. Đầu tư xây dựng phòng giáo dục huyện.

4. Công trình y tế:

- Cải tạo mạng lưới y tế khu vực Thị trấn Định Quán.
- Nâng cấp bệnh viện huyện

5. Các công trình văn hóa - TDTT, cây xanh công viên:

- Nâng cấp, cải tạo nhà văn hóa thị trấn Định Quán.
- Đầu tư xây dựng công viên thể dục thể thao nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi giải trí cho người dân thị trấn cũng như người dân huyện Định Quán.
- Quy hoạch xây dựng mới công viên trung tâm huyện và chỉnh trang nâng cấp các công viên hiện có, bổ sung thêm các diện tích cây xanh trong các khu ở.

6. Trụ sở làm việc:

- Cải tạo nâng cấp trụ sở UBND huyện và một số các ban ngành.
- Quy hoạch xây dựng mới trụ sở huyện ủy bên cạnh UBND huyện hiện hữu.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND huyện Định Quán, 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 Định Quán chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn triển khai thực hiện:

- Lập và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 từng khu vực chức năng theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.
- 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 Định Quán 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 ký Quyết định này.

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

Điều 4. 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 Quản lý Khu công nghiệp, Chủ tịch UBND huyện Định Quán, 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;
- 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

ĐỒNG NAI