

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt 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 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 của Chính phủ 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 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản
lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây
dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy
hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 49/TTr-SXD ngày
31 tháng 5 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 2035, tầm
nhìn đến năm 2050 với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

a) Vị trí: Vị trí địa lý của khu vực lập quy hoạch là ranh giới hành chính,
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.
- Phía Tây : Giáp núi Chứa Chan.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.394,80 ha.

c) Quy mô dân số

- Đến năm 2035 : Khoảng 34.000 - 35.000 người.

d) Thời hạn lập 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.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất: 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 phục vụ cho khu công nghiệp và giao thông quá cảnh, là trung tâm phát triển du lịch quan trọng của tỉnh và của huyện Xuân Lộc; đồng thời, cung cấp hàng hóa phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa các nghị quyết, chủ trương phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng và đầu tư cơ sở hạ tầng của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Huyện ủy, Hội đồng nhân dân huyện Xuân Lộc và Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc; Đảng ủy và Ủy ban nhân dân thị trấn Gia Ray.

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

- 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 của vùng huyện Xuân Lộc, vùng tỉnh Đồng Nai và ngược lại.

- 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.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng, quản lý xây dựng đô thị, kêu gọi đầu tư và lập các đề án quy hoạch khu vực, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng.

- Xây dựng thị trấn Gia Ray đạt một số tiêu chí của đô thị loại IV.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính: Căn cứ Quyết định số 36/QĐ-UBND

ngày 8 tháng 1 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh 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 và thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành có liên quan.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất (*dự kiến cho đô thị loại IV*)

- Đất dân dụng : 100 m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị : $\geq 5,5$ m²/người
- Đất cây xanh công cộng : ≥ 05 m²/người.
- Đất giao thông (*tính tới đường khu vực*) : $\geq 13\%$ đất xây dựng đô thị.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 100-120 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt : $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 400-1000 Kwh/người/năm.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng : 40% phụ tải điện sinh hoạt.

- Thông tin liên lạc:

- + Thuê bao cố định : 01 thuê bao/02 người.

- + Thuê bao truyền hình cáp : 01 thuê bao/01 hộ.

- + Mạng thông tin di động đảm bảo phủ sóng toàn bộ khu vực quy hoạch

- Chỉ tiêu về chất thải:

- + Rác thải sinh hoạt : 1,0 kg/người/ngày.

4. Định hướng phát triển không gian đô thị:

4.1. Cấu trúc phân khu đô thị: Trên cơ sở dân số khu vực lập quy hoạch dự báo tới năm 2035 khoảng 34.000 - 35.000 người và định hướng phát triển, các đặc điểm về ranh giới hành chính, trục giao thông chính đô thị, thị trấn Gia Ray được phân thành 08 khu vực với các khu chức năng như sau:

a) Khu vực số 1

- Vị trí: Khu trung tâm thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi đường tránh Tỉnh lộ 766, đường Chu Văn An, đường Lê Duẩn, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Trương Văn Bang (*nối dài*), đường Võ Thị Sáu (*nối dài*), đường Mai Xuân Thưởng (*nối dài*) và đường Mai Xuân Thưởng.

- Diện tích: Khoảng 183,9 ha.

- Dân số năm 2035: Khoảng 7.000 người.

- Tính chất: Là Khu trung tâm đô thị, phát triển với mật độ dân cư cao.

- Định hướng phát triển chính: Phát triển thương mại dịch vụ đô thị, đầu tư các công trình công cộng cấp huyện, cấp đô thị. Phát triển dân cư mật độ cao với

các Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp các Khu ở mới dọc các tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, Lê Duẩn, Chi Lăng,... Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước,...*), bổ sung công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị.

b) Khu vực số 2

- Vị trí: Nằm ở phía Nam thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi giáp ranh xã Xuân Hiệp, đường Chu Văn An, đường Lê Duẩn, đường Trần Phú và Quốc lộ 1.

- Diện tích: Khoảng 117,4 ha.

- Dân số năm 2035: Khoảng 7.000 người.

- Tính chất: Khu vực dân cư phát triển tự cải tạo mật độ cao và phát triển hỗn hợp.

- Định hướng phát triển chính: Phát triển thương mại dịch vụ dọc theo đường Hùng Vương, đường Trần Hưng Đạo (*đoạn mở mới*); phía Nam đường Lê Duẩn, phía Tây tuyến Quốc lộ 1 phát triển dân cư mật độ cao với hình thức chủ yếu là nhà liên kế phố; phát triển các Khu ở tự cải tạo mật độ cao, phát triển các khu vực hỗn hợp; xây dựng công trình y tế, công trình văn hóa cấp huyện và cấp đô thị. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước,...*), công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị riêng và kết hợp chợ Xuân Lộc, Trung tâm thương mại.

c) Khu vực số 3

- Vị trí: Nằm ở phía Nam thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi giáp ranh xã Xuân Hiệp, đường Nguyễn Thị Minh Khai và Quốc lộ 1.

- Diện tích: Khoảng 133 ha.

- Dân số năm 2035: Khoảng 6.000 người.

- Tính chất: Khu vực phát triển dân cư tự cải tạo và phát triển hỗn hợp.

- Định hướng phát triển chính: Phát triển dân cư tự cải tạo và phát triển hỗn hợp; phát triển thương mại dịch vụ dọc theo đường Trần Hưng Đạo, đường Nguyễn Văn Linh, đường Nguyễn Thị Minh Khai; xây dựng khu tái định cư phục vụ dự án đường bộ cao tốc Bắc Nam, đoạn Phan Thiết - Dầu Giây; phát triển nhà ở cao tầng phục vụ khu công nghiệp. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước,...*), công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị riêng và kết hợp Trung tâm thương mại tại đường Trần Hưng Đạo.

d) Khu vực số 4

- Vị trí: Nằm ở phía Đông và phía Bắc thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi đường Hùng Vương, đường Hồ Núi Lè, đường Trương Công Định, đường quanh hồ Núi Lè, giáp ranh xã Xuân Tâm, đường Quốc lộ 1, đường Trần Phú, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Trương Văn Bang (*nối dài*), đường Võ Thị Sáu (*nối dài*) và đường Mai Xuân Thưởng (*nối dài*).

- Diện tích: Khoảng 183,5 ha.

- Dân số năm 2035: Khoảng 6.000 người.
- Tính chất: Khu vực phát triển dân cư mật độ cao, mật độ thấp.
- Định hướng phát triển chính: Phát triển đơn vị ở mật độ thấp, phát triển công viên bảo vệ dọc suối Gia Ui. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước,...*), công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị riêng và kết hợp Trung tâm văn hóa - Thể dục thể thao.

đ) Khu vực số 5

- Vị trí: Nằm ở phía Tây thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi đường tránh Tỉnh lộ 766, đường bao Khu dân cư 1 - 4, đường Ngô Đức Kế, đường Hùng Vương, đường Mai Xuân Thưởng.
- Diện tích: Khoảng 81,2 ha.
- Dân số năm 2035: Khoảng 3.000 người.
- Tính chất: Khu vực phát triển các đơn vị ở mới và đơn vị ở tự cải tạo mật độ thấp.

- Định hướng phát triển chính: Phát triển đơn vị ở mật độ thấp, phát triển công viên bảo vệ dọc suối Gia Ui; phát triển (hạn chế) thương mại dịch vụ ở phía Đông đường bao Khu dân cư 1 - 4; phát triển công trình công cộng cấp đơn vị ở. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước,...*) đồng bộ, công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị riêng và kết hợp hoa viên trong các đơn vị ở khi triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng.

e) Khu vực số 6

- Vị trí: Nằm ở phía Đông thị trấn Gia Ray, vực giới hạn trong phạm vi giáp ranh xã Xuân Tâm, đường Huỳnh Văn Nghệ, đường quanh hồ Núi Le.
- Diện tích: Khoảng 168,2 ha.
- Tính chất: Khu vực bảo vệ môi trường cảnh quan, di tích, danh thắng, hồi phục và tạo nét đặc trưng cho đô thị.

- Định hướng phát triển chính: Phát triển cây xanh cảnh quan và công viên cây xanh tập trung, giữ gìn môi trường; không phát triển dân cư; phát triển dịch vụ phục vụ khai thác công viên và mặt nước hồ Núi Le, mật độ xây dựng tối đa 5% tổng diện tích cây xanh công viên tập trung. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước,...*), công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị kết hợp công viên và hành lang bảo vệ nguồn nước hồ Núi Le.

g) Khu vực số 7

- Vị trí: Nằm ở phía Tây thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi ranh giới xã Xuân Hiệp, ranh giới xã Xuân Trường, đường bao Khu dân cư 1 - 4.
- Diện tích: Khoảng 276,9 ha.
- Tính chất: Khu vực bảo vệ môi trường cảnh quan, di tích, danh thắng, hồi phục và tạo nét đặc trưng cho đô thị.
- Định hướng phát triển chính: Bảo tồn nghiêm ngặt quỹ đất rừng và khu

vực có rừng, bảo tồn thảm thực vật, chống cháy rừng và xâm hại rừng; phát triển quỹ đất cây lâu năm hỗ trợ tăng độ che phủ của thảm thực vật tại khu vực và tăng mật độ rừng, chống sạt lở núi; phát triển thương mại dịch vụ trên đỉnh núi Chứa Chan và khu vực phía Đông Nam núi Chứa Chan (*giáp ranh xã Xuân Hiệp*) để phục vụ du lịch; phát triển dự án Khu dân cư ven chân núi phía Đông núi Chứa Chan (*giáp ranh xã Xuân Trường*). Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước, ...*), công viên cây xanh.

h) Khu vực số 8

- Vị trí: Nằm ở phía Đông thị trấn Gia Ray, giới hạn trong phạm vi đường Trương Công Định, đường Hồ Núi Le, đường quanh hồ Núi Le.

- Diện tích: Khoảng 250,7 ha.

- Dân số năm 2035: Khoảng 6.000 người.

- Tính chất: Khu vực phát triển dự án Khu đô thị hồ Núi Le.

- Định hướng phát triển chính: Khu vực phát triển các đơn vị ở mật độ thấp; phát triển nhà vườn sinh thái kết hợp phát triển du lịch; bố trí tái định cư tại chỗ; bảo tồn môi trường, nghiêm cấm xả thải trực tiếp xuống hồ Núi Le. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (*cấp điện, cấp nước, tiêu thoát nước, ...*), công viên cây xanh, bãi đỗ xe đô thị. Đây là khu vực phát triển dự án đô thị hồ Núi Le, khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng sẽ quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu quy hoạch khác đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

4.2. Định hướng quy hoạch các khu chức năng đô thị

a) Định hướng quy hoạch Khu trung tâm đô thị

- Trung tâm hành chính: Trong giai đoạn đến năm 2035, Trụ sở cơ quan cấp huyện, cấp thị trấn hiện hữu tiếp tục sử dụng, nâng cấp, cải tạo đáp ứng nhu cầu cho các giai đoạn.

- Trường Trung học phổ thông: Quy hoạch Trường THPT Xuân Lộc trên đường Hùng Vương.

- Trung tâm Y tế cấp huyện: Trong khu vực trung tâm không có Trung tâm Y tế cấp huyện (*Trung tâm Y tế huyện Xuân Lộc nằm tại xã Suối Cát*).

- Trung tâm văn hóa: Nâng cấp, cải tạo Trung tâm văn hóa huyện trên đường Hùng Vương.

- Trung tâm thể dục thể thao: Trung tâm thể dục thể thao huyện tại đường Huỳnh Văn Nghệ thuộc khu vực 4 được nâng cấp, cải tạo để đáp ứng nhu cầu tương lai, tuân thủ quy định quản lý của Khu trung tâm hành chính huyện.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ cấp đô thị: Xây dựng mới Trung tâm thương mại dịch vụ, tài chính, ngân hàng, xây dựng hỗn hợp tại 02 vị trí trên và đường Trần Phú và đường Hoàng Hoa Thám.

- Trung tâm vận tải cấp đô thị: Không quy hoạch bến xe Xuân Lộc tại đô thị (*xây dựng mới bến xe Xuân Lộc tại xã Xuân Hiệp, bến xe Xuân Lộc hiện hữu quy hoạch thành Trung tâm thương mại*); trong các công trình công cộng, thương mại dịch vụ bố trí bãi đậu với xe quy mô phù hợp.

b) Định hướng quy hoạch Khu ở

- Quy hoạch cải tạo chỉnh trang các Khu ở hiện hữu, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, cảnh quan, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống, cải thiện điều kiện sống trong các Khu ở, kiểm soát mật độ và tầng cao xây dựng, bổ sung thêm các chức năng công cộng và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát quy hoạch và kiến trúc đối với nhà ở dân tự xây. Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu là 28 m² sàn/người.

- Cải tạo, nâng cấp các Khu dân cư xa trung tâm hiện hữu thành các Khu ở đô thị.

- Quy hoạch quỹ đất nhà ở xã hội trong đô thị, được định hướng sắp xếp tại phía Nam Khu trung tâm hành chính hiện hữu. Ưu tiên xây dựng theo hướng tiêu chuẩn hóa và điển hình hóa để giảm chi phí giá thành.

- Phát triển nhà theo các dự án khu đô thị mới có hạ tầng đồng bộ phải gắn với nhu cầu thực tế và vùng phụ cận, xây dựng nhiều loại hình nhà ở mới đáp ứng cho nhiều đối tượng sử dụng, đặc biệt là nhu cầu nhà ở phục vụ lao động trong cụm công nghiệp, các trung tâm dịch vụ, và nhà dịch vụ. Trong đó ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp nhằm thu hút người dân đến ở tại đô thị.

c) Định hướng quy hoạch công viên cây xanh và không gian mở

- Nâng cấp cải tạo các công viên hiện hữu tại Khu trung tâm hành chính huyện và tập trung xây dựng các công viên mới ở giai đoạn 2035 đạt tối thiểu 04m²/người.

- Khai thác quỹ đất dọc hai bên các suối hiện hữu trong khu quy hoạch đồng thời bố trí thêm các mảng cây xanh tập trung tại các khu vực nghĩa địa hiện hữu sau khi di dời.

- Định hướng gia tăng và hình thành các không gian mở trong Khu ở đảm bảo bán kính phục vụ người dân.

- Bảo tồn hành lang xanh nông nghiệp khu vực phía Tây của trung tâm hành chính huyện, khu vực dọc suối Gia Ui và khu vực núi Chúa Chan.

- Kiến tạo hồ Núi Le với nhiều mục tiêu trong phát triển đô thị, trong đó nâng cao hình ảnh đô thị Gia Ray, tạo không gian mở xanh mát kết hợp với địa hình tự nhiên thu hút đầu tư du lịch sinh thái.

d) Định hướng quy hoạch không gian ngầm: Khu vực tổ chức không gian ngầm của đô thị chủ yếu là tầng hầm tại các khu vực quảng trường; nút giao thông khác mức giữa trục Trần Hưng Đạo và Quốc lộ 1; tầng hầm tại các công trình công cộng và công trình thương mại dịch vụ; tầng hầm trong công trình

nhà ở dân cư. Quy mô không quá 02 tầng theo quy định quản lý của đồ án và tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

4.3. Cấu trúc lưu thông của đô thị, bao gồm:

- Quốc lộ 1 xuyên suốt đô thị theo hướng Đông - Tây.
- Bổ sung tuyến đường gom ở phía Bắc Quốc lộ 1 (*đường Ngô Gia Tự*) để đảm bảo an toàn giao thông hai bên tuyến Quốc lộ 1.
- Tăng cường kết nối liên thông, bố trí nút giao khác mức giữa Quốc lộ 1 và đường Trần Hưng Đạo để tiếp cận thuận lợi và an toàn đến Khu Công nghiệp Xuân Lộc. Bố trí đảo giao thông giữa Quốc lộ 1 và đường Huỳnh Văn Nghệ, đường Nguyễn Thị Minh Khai.
- Hình thành trục đường bao đô thị phía Tây, giáp tuyến điện cao thế, không chế phát triển dân cư tràn lan về hướng núi Chứa Chan.
- Hình thành trục đường nối từ đường Phan Văn Trị đến đường quanh hồ Núi Le.
- Bổ sung tuyến đường quanh hồ Núi Le, đường nối từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Phan Văn Trị, các tuyến đường trong khu vực số 8 (*Khu vực phát triển các đơn vị ở đặc trưng của đô thị có mật độ thấp, hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới và đồng bộ theo dự án*).
- Điều chỉnh, nắn các tuyến đường giao thông cho phù hợp với hiện trạng phát triển, gồm đường: Trần Nhân Tông, Trường Chinh, Chu Văn An, Nguyễn Văn Linh,...
- Bổ sung tuyến đường kè dọc suối Gia Ui kết hợp công viên, chỉnh trang đô thị và bảo vệ nguồn nước sinh hoạt.
- Đô thị Gia Ray có hệ thống giao thông đa hướng, do đó xác định các vị trí cửa ngõ để tạo các điểm nhấn thu hút du khách hoặc các luồng di chuyển trên các trục giao thông đối ngoại là khu vực các nút giao giữa các đường Trần Phú - Huỳnh Văn Nghệ; Hùng Vương - Trần Phú; Hùng Vương - Quốc lộ 1.

5. Dự báo dân số và quy mô đất đai

Stt	Khu vực phát triển	Quy mô dân số đến 2035 (người)	Quy mô diện tích tự nhiên (ha)
1	Khu vực số 1	Khoảng 7.000	183,9
2	Khu vực số 2	Khoảng 7.000	117,4
3	Khu vực số 3	Khoảng 6.000	133,0
4	Khu vực số 4	Khoảng 6.000	183,5
5	Khu vực số 5	Khoảng 3.000	81,2
6	Khu vực số 6	0	168,2
7	Khu vực số 7	0	276,9
8	Khu vực số 8	Khoảng 6.000	250,7
	Tổng cộng toàn đô thị	Khoảng 35.000	1.394,8

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất đến năm 2035

Stt	Hạng mục	Đến năm 2025 Quy hoạch 22.000 người		Đến năm 2035 Quy hoạch 35.000 người		Chỉ tiêu năm 2035 (m ² /người)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	233,34	16,73	348,96	25,02	99,70
I	Đất ở	161,81		185,99		53,14
1	Đất nhóm nhà ở	147,71		167,00		47,71
2	Đất phát triển hỗn hợp (cấp thị trấn)	14,10		18,99		5,43
II	Đất công trình dịch vụ - công cộng	24,93		39,56		11,30
1	Đất giáo dục	19,38		22,60		6,46
2	Đất dịch vụ công cộng khác (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, ...)	3,47		11,85		3,39
3	Đất cơ quan trụ sở thị trấn	2,08		5,11		1,46
III	Đất cây xanh đô thị	4,49		36,61		10,46
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,49		36,61		10,46
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	42,11		86,79		24,80
1	Đất giao thông đô thị	40,19		84,08		24,02
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	1,92		2,71		0,77
B	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	423,31	30,35	426,99	30,61	
1	Đất Trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu (Trung tâm Giáo dục thường xuyên - Giáo dục nghề nghiệp)	1,35		1,35		
2	Đất phát triển hỗn hợp (cấp ngoài thị trấn)	36,90		40,58		
3	Đất cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện, ngoài thị trấn)	5,36		5,36		
4	Đất dịch vụ	136,63		136,63		
5	Đất Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	5,05		5,05		
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế (Đất công viên văn hóa)	31,01		33,96		

7	Đất cây xanh chuyên dụng (bảo vệ suối, nguồn nước)	59,91		59,91		
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng (đất tôn giáo 2,18 ha; đất tín ngưỡng 0,07 ha; 0,52ha chỉ tiêu đất tôn giáo dự phòng để phân bổ cho các cơ sở tôn giáo)	2,77		2,77		
9	Đất an ninh, quốc phòng	18,36		18,36		
10	Đất giao thông đối ngoại (Quốc lộ 1, ĐT.766, đường vòng quanh núi Chúa Chan,...)	107,15		107,15		
11	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (bến xe, cấp nước, trạm 110kV, hành lang tuyến cao thế)	15,87		15,87		
12	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	2,95		-		
C	KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	738,15	52,92	618,85	44,37	
1	Đất sản xuất nông nghiệp (CLN, CHN, TNS,...)	465,87		346,57		
2	Đất lâm nghiệp (rừng phòng hộ)	187,05		187,05		
3	Đất hồ Núi Le	70,40		70,40		
4	Đất suối	14,83		14,83		
	TỔNG CỘNG	1.394,80	100,00	1.394,80	100,00	

7. Thiết kế đô thị

a) Định hướng khung thiết kế đô thị tổng thể

- Khu trung tâm đô thị (Khu vực số 1): Khu vực tập trung các công trình hành chính, công cộng và giáo dục, thương mại dịch vụ tập trung của đô thị và của huyện, hình thức kiến trúc hiện đại.

+ Thực hiện thiết kế đô thị riêng khu vực trung tâm.

+ Chính trang Khu trung tâm hành chính của huyện, của thị trấn, kết hợp hệ thống vỉa hè, hàng rào và công viên; bổ sung các bãi đỗ xe lưỡng dụng trong các thời điểm lễ hội, tập trung đông người và các khu vực thương mại dịch vụ đường phố...; khuyến khích đi bộ để tạo cảnh quan sầm uất.

+ Giới thiệu một số hình ảnh cải tạo, chính trang khu vực trung tâm.

+ Hệ thống các công trình công cộng bao gồm các công trình công cộng cấp huyện, công trình công cộng cấp thị trấn và các khu phố.

+ Hệ thống công trình giáo dục cấp huyện, cấp thị trấn.

+ Hệ thống công trình thương mại dịch vụ định hướng, gồm:

- Thương mại dịch vụ hiện hữu, mở rộng tại đường Trần Phú (*khu vực Trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn Gia Ray cũ*).

- Thương mại dịch vụ tại khu vực chợ Xuân Lộc và bến xe Xuân Lộc hiện hữu.

- Thương mại dịch vụ tại khu vực đường Hoàng Hoa Thám kết hợp bãi đỗ xe trong đô thị.

- Cửa ngõ đô thị

+ Cửa ngõ phía Bắc: Trên trục đường Hùng Vương, giáp xã Xuân Trường.

+ Cửa ngõ phía Nam: Trên trục đường Hùng Vương giáp xã Xuân Hiệp; trên trục đường Trần Hưng Đạo giáp Khu công nghiệp Xuân Lộc.

+ Cửa ngõ phía Đông: Trên trục đường Trần Phú (*nút giao giữa đường Trần Phú, đường Huỳnh Văn Nghệ với Quốc lộ 1*).

b) Tổ chức không gian quảng trường và điểm nhấn đô thị

- Quảng trường đô thị

+ Quảng trường chính nằm phía trước Trụ sở Ủy ban nhân dân huyện, đây là không gian cảnh quan với mục đích chính là điểm nhấn cảnh quan, hạn chế đậu xe, chủ yếu dành cho các hoạt động trang trí, triển lãm đường phố, tạo hình ảnh năng động và hiện đại, cải thiện môi trường không khí qua giải pháp tăng cường cây xanh bóng mát và cây xanh tạo hình.

+ Quảng trường lễ hội (*Quảng trường 9/4*), là không gian tập trung đông người trong các dịp lễ hội, mít - tinh; tổ chức sân bãi đủ rộng, kết hợp các khán đài cố định và lắp ghép; bổ sung hệ thống cây xanh bóng mát ven quảng trường và hệ thống chiếu sáng công cộng, chiếu sáng trang trí; bổ sung bãi đỗ xe tại khu vực quảng trường, các bãi đỗ xe lưỡng dụng trên đường phố lân cận và các khu vực công sở trong những thời điểm tổ chức sự kiện. Bên cạnh đó, có quy hoạch khu đất dọc đường Trường Chinh để xây dựng công viên cây xanh kết hợp quảng trường.

+ Điểm nhấn đô thị: Các điểm nhấn của đô thị tập trung ở các khu vực cửa ngõ đô thị. Các trung tâm thương mại có khối tích lớn, màu sắc tươi sáng, kết cấu vật liệu mới và kiến trúc hiện đại; các công trình điểm nhấn cần có diện tích sàn xây dựng lớn, có tầng cao để thu hút các hướng nhìn; khuyến khích tạo khoảng lùi và không gian cây xanh phía trước mặt tiền.

- Tổ chức không gian cây xanh, cảnh quan

+ Công viên cây xanh, cảnh quan tại khu vực trung tâm thị trấn; công viên cây xanh, cảnh quan dọc tuyến đường Huỳnh Văn Nghệ cần bố trí cây xanh, lối đi bộ, mặt nước nhằm tôn thêm bộ mặt kiến trúc của công trình, đây còn là nơi sinh hoạt cộng đồng của người dân, tổ chức các buổi lễ kỷ niệm, mít-tinh,... Chú ý khai thác yếu tố tượng đài làm điểm nhấn cho không gian công viên trên cơ sở khai thác các yếu tố truyền thống văn hóa, lịch sử cách mạng của thị trấn; các

Khu công viên cây xanh cần bố trí nhiều công vào để người dân có thể tiếp cận từ nhiều phía và đảm bảo công tác thoát người khi có sự cố. Trong công viên bố trí các khu chức năng cần tránh chông chéo về tính chất, công năng sử dụng, bố trí các tiểu cảnh sân vườn, cây bóng mát, sân bãi, nơi nghỉ chân cho người dân đến sinh hoạt nghỉ ngơi giải trí. Đối với loại hình này cần bố trí cây trung mộc tạo bóng mát.

+ Các trục cây xanh sinh thái dọc hai bên các tuyến đường: Quốc lộ 1, đường Hùng Vương, đường Trần Phú, đường Ngô Quyền, đường Huỳnh Văn Nghệ, đường Lê Duẩn, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Trần Hưng Đạo, đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường quanh núi Chứa Chan, đường Hồ Núi Le, đường quanh hồ Núi Le, đường Trường Chinh.

c) Không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức giao thông trong các đơn vị ở: Khai thác các trục cảnh quan chính đô thị và các trục dọc, trục ngang ngắn, kết nối các khu vực chức năng và các khu đô thị với nhau, bộ khung gồm các trục đường Trần Phú, Trường Chinh, Hùng Vương và trục đường Nguyễn Văn Cừ, Lê Duẩn... Tập trung nhiều nhà liên kế mật độ cao và các Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ. Các tuyến đường được phân bố với khoảng cách trung bình 300-500 m trên cơ sở phù hợp với các tuyến đường hiện trạng và địa hình tự nhiên. Bố trí các bãi đỗ xe khi triển khai lập quy hoạch chi tiết trong các Khu dân cư.

- Không gian thương mại dịch vụ

+ Trung tâm thương mại bố trí mới trên tuyến đường Hoàng Hoa Thám, đường Trần Phú (*gần nút giao với đường Hùng Vương*) và bãi xe đô thị dự kiến trên đường Hoàng Hoa Thám. Tại đây, bố trí các công trình dịch vụ đô thị và đóng vai trò là điểm nhấn, tầng cao tối đa 12 tầng nhằm đảm bảo nét hiện đại và phát triển cho toàn đô thị.

+ Trung tâm thương mại ở phía Bắc hồ Núi Le đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của người dân, khai thác hiệu quả cảnh quan của hồ Núi Le, phát triển dịch vụ du lịch.

+ Các Trung tâm thương mại trên đường Hùng Vương (*phía Bắc đô thị, gần cầu Phước Hưng*), trên đường tránh Tỉnh lộ 766 (*nút giao với đường Hoàng Đình Thương*), trên tuyến Quốc lộ 1 (*giáp ranh xã Xuân Hiệp*), trên đường Trần Phú (*giáp Kho Bạc nhà nước Xuân Lộc*), trên tuyến đường Trần Hưng Đạo (*khu vực tiếp giáp Khu Công nghiệp Xuân Lộc*).

- Không gian Khu ở thương mại và Khu ở sinh thái bền vững

+ Dọc các trục đường lớn và trục cảnh quan chính của đô thị, phát triển các dãy nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ, tuy nhiên cần chú ý đến mật độ xây dựng của công trình không nên vượt quá 90%, để dành các không gian thoáng, trồng cây xanh và lấy ánh sáng cho nhà ở. Không gian phía trước mặt tiền đối với các khu vực này cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ để thuận tiện khai thác kinh doanh, tạo nét sầm uất cho đô thị.

+ Khu vực phía Đông, kế cận Khu công viên cảnh quan hồ Núi Le là khu vực đơn vị ở mới có mật độ thấp kết hợp với không gian nông nghiệp có nhiều cây xanh và mặt nước cảnh quan trong một tổng thể địa hình thấp dần về phía hồ Núi Le sẽ là một nét đặc trưng sinh thái của toàn đô thị.

d) Không gian bảo vệ nghiêm ngặt môi trường cảnh quan và nguồn nước

- Khu vực phía Bắc và ven hồ Núi Le, các suối đầu nguồn dẫn nước vào hồ (*suối Gia Măng, suối Gia Ui, ...*) được bảo vệ nghiêm ngặt về cảnh quan và môi trường với tiêu chí: Khoanh vùng và có những khu vực cấm xây dựng; hành lang sông suối, thu gom nước mưa chảy vào hồ Núi Le được bảo vệ triệt để, cấm xả thải trực tiếp ra suối (*đặc biệt là hóa chất bảo vệ thực vật các khu vực canh tác nông nghiệp*); ranh giới khu vực bảo vệ nguồn nước, tuân thủ theo quy định về bảo vệ nguồn nước sinh hoạt.

- Trong trường hợp đặc biệt khi có nhu cầu phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc hồ Núi Le, cần xem xét sử dụng khu vực này một cách phù hợp, có ưu tiên đến bảo vệ cảnh quan và môi trường đặc trưng cho toàn đô thị.

đ) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp theo khu vực từ 30 - 70%; trong đó, mật độ xây dựng thuần của các công trình được định hướng theo quy chuẩn hiện hành như sau:

- Nhà ở (*cải tạo chỉnh trang, xây mới*) : 40 - 100%.
- Công trình công cộng-dịch vụ : 40 - 60%.
- Cây xanh công cộng : 0 - 5%.

e) Tầng cao xây dựng

- Nhà ở riêng lẻ (*cải tạo chỉnh trang, xây mới*) : ≤ 07 tầng.
- Nhà ở chung cư : ≤ 12 tầng.
- Công trình công cộng-dịch vụ : ≤ 06 tầng.
- Cây xanh công cộng : ≤ 01 tầng.
- Công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ : ≤ 12 tầng.

(*Trường hợp công trình điểm nhấn đô thị có số tầng cao hơn sẽ được xem xét, đề xuất cụ thể trong quy hoạch chi tiết sau khi được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với các quy chuẩn, quy định hiện hành*).

g) Khoảng lùi xây dựng

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường; đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị. Chỉ giới xây dựng đối với các công trình cao tầng, các công trình thuộc khu vực có kiến trúc cảnh quan quan trọng, thì khoảng lùi phần đế công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành (*được tính toán theo chiều cao và lộ giới đường tiếp giáp*), tuy nhiên khoảng lùi tối thiểu lớn hơn 6,0 m.

- Đối với loại hình nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư phát triển mới,

phải bố trí khoảng lùi trước nhà lớn hơn 3,0 m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

- Việc bố trí khoảng lùi phải thống nhất cho một dãy phố, khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

h) Tỷ lệ các thành phần trong khu phát triển hỗn hợp

Stt	Thành phần	Tỷ lệ tối đa Xét theo nhu cầu thực tế trong quy hoạch chi tiết (%)
1	Cây xanh	10 - 15
2	Giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật	15 - 20
3	Thành phần hỗn hợp khác (ở, thương mại dịch vụ, công cộng,...)	60 - 70

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

* Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) San nền: Định hướng dự kiến cao độ san nền tối đa và tối thiểu cho từng khu vực theo bảng dưới đây:

Stt	Khu vực	Cao độ san nền tối đa (m)	Cao độ san nền tối thiểu (m)	Ghi chú
1	Khu vực số 1	Khoảng +167,57	Khoảng +142,38	
2	Khu vực số 2	Khoảng +158,00	Khoảng +137,25	
3	Khu vực số 3	Khoảng +151,12	Khoảng +131,69	
4	Khu vực số 4	Khoảng +149,90	Khoảng +136,87	
5	Khu vực số 5	Khoảng +173,03	Khoảng +147,28	
6	Khu vực số 6	Khoảng +144,50	Khoảng +136,50	
7	Khu vực số 7	--	Khoảng +146,98	Không bao gồm khu vực núi Chứa Chan và rừng phòng hộ
8	Khu vực số 8	Khoảng +151,43	Khoảng +136,58	Không bao gồm khu vực lòng hồ và hành lang phòng hộ hồ Núi Le

- Phương án san nền: Bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ, không phá vỡ lớn bề mặt địa hình tự nhiên, đắp nền với khu vực thấp trũng.

- Đối với khu vực cao: Bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ, tạo hướng dốc xuống các suối hiện hữu (được giữ lại theo quy hoạch).

- Đối với khu vực có cao độ thấp (khu vực ven hồ Núi Le và suối Gia Mãng): Đắp nền toàn bộ khu vực xây dựng mới và hoàn thiện các khu vực đã xây dựng tới cao độ trung bình hiện trạng với chiều cao đắp trung bình từ 0,3-1,0 m.

- Kè đá bờ hồ Núi Le, suối Gia Măng, suối Gia Ui trên địa bàn đô thị theo từng giai đoạn đô thị hóa.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với hệ thống thoát nước hiện hữu, tách riêng giữa nước mưa và nước thải. Hướng thoát nước xuống hồ, các suối hiện hữu.

- Từng bước xây dựng mạng lưới thoát nước bản, tạo ra hai hệ thống thoát nước mưa và nước bản riêng. Thay thế và mở rộng các tuyến mương nắp đan, mương hở bằng cống bê tông cốt thép để đảm bảo đủ tiết diện đường cống thoát nước.

- Toàn bộ thị trấn Gia Ray chia ra làm 3 lưu vực thoát nước chính. Trong mỗi lưu vực chính phân ra các lưu vực phụ:

+ Lưu vực số 1 (*phía Bắc Quốc lộ 1, phía Nam đường Trần Phú*): Hệ thống thoát nước mưa xây mới kết hợp với hiện hữu hướng thoát xuống suối Gia Măng.

+ Lưu vực số 2 (*phía Bắc Quốc lộ 1, phía Bắc đường Trần Phú*): Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với các tuyến hiện hữu, hướng thoát nước xuống hồ núi Le và suối Gia Ui.

+ Lưu vực số 3 (*phía Nam Quốc lộ 1*): Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp tuyến thoát nước trên đường song hành, hướng thoát nước xuống suối hiện hữu chảy ra suối Gia Măng.

c) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại

+ Quốc lộ 1 và đường song hành (*đường Ngô Gia Tự, đường Nguyễn Hữu Cánh*): Từ đường Huỳnh Văn Nghệ đến đường Nguyễn Thị Minh Khai, chiều dài khoảng 2,5 km, mặt đường rộng 20 m, dải cây xanh hai bên $14,0 \text{ m} \times 2 = 20,0 \text{ m}$, lộ giới 48,0 m; đường song hành ngoài lộ giới mặt đường hai bên $7,0 \text{ m} \times 2 = 14,0 \text{ m}$, vỉa hè mỗi bên mỗi đường song hành $2 \times (5,0 \text{ m} \times 2) = 20,0 \text{ m}$.

+ Tuyến ĐT.766 (*tuyến tránh thị trấn Gia Ray*): Từ ranh phía Bắc giáp xã Xuân Trường đến giáp ranh phía Nam giáp xã Xuân Hiệp, chiều dài khoảng 2,32 km, quy mô mặt đường 4 đến 6 làn xe, lộ giới 45,0 m.

+ Đường quanh núi Chứa Chan: Từ ranh phía Bắc giáp xã Xuân Trường đến giáp ranh phía Nam giáp xã Xuân Hiệp, chiều dài khoảng 2,25 km, quy mô mặt đường 4 đến 6 làn xe, lộ giới 45,0 m.

+ Đường hồ Núi Le: Từ đường tỉnh 766 đến đường Huỳnh Văn Nghệ, chiều dài khoảng 4,0 km, mặt đường đôi rộng $9,0 \text{ m} \times 2 = 18 \text{ m}$, vỉa hè mỗi bên $5,0 \text{ m} \times 2 = 10,0 \text{ m}$, dải phân cách giữa 2,0 m, lộ giới 30,0 m.

- Giao thông đối nội

+ Đường chính khu vực

• Đường Trần Hưng Đạo: Từ Quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Thị Minh Khai, chiều dài khoảng 0,9 km, mặt đường đôi rộng $11,5 \text{ m} \times 2 = 23 \text{ m}$, dải cây xanh ở giữa 2 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 35 m.

- Đường Trần Hưng Đạo (đoạn nối dài): Từ Quốc lộ 1 đường Lê Duẩn, chiều dài khoảng 0,24 km, mặt đường đôi rộng $11,5 \text{ m} \times 2 = 23 \text{ m}$, dải cây xanh ở giữa 2 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 35 m.

- Đường Huỳnh Văn Nghệ: Từ đường Trần Phú đến đường hồ Núi Le, chiều dài khoảng 2,5 km, mặt đường rộng 10,5 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, dải phân cách 2 bên $3 \text{ m} \times 2 = 6 \text{ m}$, đường gom 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 36,5 m; đoạn qua đập hồ Núi Le giữ nguyên theo hiện trạng.

- Đường Hùng Vương: Từ giáp ranh xã Xuân Hiệp (*gần giáp Quốc lộ 1*) đến cầu Phước Hưng, chiều dài khoảng 2,66 km, mặt đường đôi rộng $10,25 \text{ m} \times 2 = 20,5 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $4,75 \text{ m} \times 2 = 9,5 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, lộ giới 32 m.

- Đường Trần Phú: Từ đường Hùng Vương đến Quốc lộ 1, chiều dài khoảng 2,26 km, mặt đường đôi rộng $10,25 \text{ m} \times 2 = 20,5 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $4,75 \text{ m} \times 2 = 9,5 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, lộ giới 32 m.

- Đường quanh Hồ Núi Le: Từ bờ đập đi vòng quanh hồ Lúi Le, chiều dài khoảng 6,3 km, mặt đường rộng 24 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, ta luy 2 bên $2,5 \text{ m} \times 2 = 5 \text{ m}$, lộ giới 39 m.

- Đường Trương Công Định: Từ đường Trần Phú đến đường hồ Núi Le, chiều dài khoảng 1,78 km, mặt đường đôi rộng $9,0 \text{ m} \times 2 = 18 \text{ m}$, vỉa hè mỗi bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, dải phân cách giữa 2 m, lộ giới 30 m.

- Đường Ngô Đức Kế: Từ Tỉnh lộ 766 đến đường quanh núi Chứa Chan, chiều dài khoảng 1,06 km, mặt đường đôi rộng $9,0 \text{ m} \times 2 = 18 \text{ m}$, vỉa hè mỗi bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, dải phân cách giữa 2 m, lộ giới 30 m.

- Đường Trường Chinh: Từ đường Hùng Vương đến đường Lê Duẩn, chiều dài khoảng 1,09 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, dải cách ly giữa 3 m, lộ giới 29 m.

- Đường Nguyễn Văn Linh: Từ đường Hùng Vương đến giáp đường số 12, chiều dài khoảng 2,17 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 27 m.

- Đường Phan Văn Trị: Từ đường Hùng Vương đến đường vòng quanh hồ Núi Le, chiều dài khoảng 2,18 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 27 m.

- Đường số 6: Từ đường quanh núi Chứa Chan đến đường Hùng Vương, chiều dài khoảng 1,15 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, dải cách ly giữa 3 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 27 m.

- Đường 21 tháng 3: Từ đường hồ Núi Le đến đường Nguyễn Văn Cừ, chiều dài khoảng 1,25 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 27 m.

- Đường Chu Văn An (*đoạn từ đường tránh Tỉnh lộ 766 đến đường Hùng Vương*): Chiều dài khoảng 0,53 km, mặt đường đôi rộng $7 \text{ m} \times 2 = 14 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $5,5 \text{ m} \times 2 = 11 \text{ m}$, dải cách ly giữa 1,5 m lộ giới 26,5 m.

- Đường Nguyễn Văn Cừ: Từ đường Hùng Vương đến đường Trần Phú, chiều dài khoảng 1,45 km, mặt đường đôi rộng $7 \text{ m} \times 2 = 14 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $5,5 \text{ m} \times 2 = 11 \text{ m}$, dải cách ly giữa 1,5 m, lộ giới 26,5 m.

- Đường Lê Duẩn: Từ đường Hùng Vương đến đường Trần Phú, chiều dài khoảng 1,65 km, mặt đường đôi rộng $7 \text{ m} \times 2 = 14 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $5,5 \text{ m} \times 2 = 11 \text{ m}$, dải cách ly giữa 1,5 m, lộ giới 26,5 m.

- Đường Nguyễn Thị Minh Khai: Từ đường Hùng Vương đến Quốc lộ 1 (hướng đi xã Xuân Tâm), chiều dài khoảng 2,67 km, mặt đường đôi rộng $8,5 \text{ m} \times 2 = 17 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $3 \text{ m} \times 2 = 6 \text{ m}$, dải cách ly giữa 3 m, lộ giới 26 m.

- Đường D1: Từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến đường Phan Đình Giót, chiều dài khoảng 2,85 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, lộ giới 27 m.

- Đường nối từ đường Nguyễn Văn Cừ đến đường Phan Văn Trị: Chiều dài khoảng 0,97 km, mặt đường đôi rộng $8 \text{ m} \times 2 = 16 \text{ m}$, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, dải cách ly giữa 2 m, lộ giới 27 m.

+ Đường khu vực

- Đường Ngô Quyền: Từ đường Hùng Vương đến đường Lê Văn Vận, chiều dài khoảng 2,67 km, mặt đường rộng 11,0 m, vỉa hè mỗi bên $4,0 \text{ m} \times 2 = 8 \text{ m}$, lộ giới 19 m.

- Đường Lê Văn Vận: Từ đường Hùng Vương đến đường tránh Tỉnh lộ 766, chiều dài khoảng 0,52 km, mặt đường rộng 11,0 m, vỉa hè mỗi bên $4,0 \text{ m} \times 2 = 8 \text{ m}$, lộ giới 19 m.

- Đường Trần Quang Diệu: Từ đường Hùng Vương đến đường bờ kè suối Gia Ui, chiều dài khoảng 1,69 km, mặt đường 9 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 19 m.

- Đường Hoàng Đình Thương: Từ đường Ngô Quyền đến đường Quanh núi Chứa Chan, chiều dài khoảng 0,75 km, mặt đường 11 m, vỉa hè 2 bên $4 \text{ m} \times 2 = 8 \text{ m}$, lộ giới 19 m.

- Đường bao Khu dân cư 1 - 4: Từ đường Lê Văn Vận đến đường Chu Văn An, chiều dài khoảng 2,2 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- + Đường bờ kè suối Gia Ui (hai bên suối): Từ đường Tỉnh lộ 766, đường Phan Văn Trị đến đường Trương Công Định, tổng chiều dài khoảng 4,39 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Võ Thị Sáu: Từ đường Trần Phú đến đường Phan Văn Trị, chiều dài khoảng 0,88 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Nguyễn Huệ: Từ đường Trần Phú đến đường Nguyễn Thị Minh Khai, chiều dài khoảng 2,16 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Trần Quý Cáp: Từ đường Ngô Quyền đến đường Nguyễn Huệ, chiều dài khoảng 0,82 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Trần Nhân Tông: Từ đường Trần Phú đến đường Ngô Gia Tự, chiều dài khoảng 1,17 km, mặt đường 8,0 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9,0 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Huỳnh Thúc Kháng: Từ đường Hùng Vương về hướng núi Chùa Chan, chiều dài khoảng 0,92 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Lê Quý Đôn: Từ đường Nguyễn Hữu Cảnh đến đường Nguyễn Thị Minh Khai, chiều dài khoảng 0,92 km, mặt đường 8 m, vỉa hè 2 bên $4,5 \text{ m} \times 2 = 9 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Nguyễn Hữu Cảnh: Từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến đường Nguyễn Thị Minh Khai, chiều dài khoảng 2,56 km, mặt đường 7 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Đường Ngô Gia Tự: Từ đường Nguyễn Thị Minh Khai đến đường Trần Phú, chiều dài khoảng 2,56 km, mặt đường 7 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

+ Đường phân khu vực

- Là các tuyến nâng cấp theo quy hoạch, gồm: Đường Chu Văn An đoạn phía Tây Tỉnh lộ 766 (*tuyến tránh thị trấn Gia Ray*), Hoàng Diệu, Mai Xuân Thưởng, Nguyễn Văn Trỗi, Nguyễn An Ninh, Hồ Thị Hương, Võ Trường Toản, đường số 9, đường số 10. Các tuyến nâng cấp đoạn đã có và mở mới, gồm: Đường Trương Văn Bang, đường số 4, đường Lê A, đường Chi Lăng có mặt đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên $5 \text{ m} \times 2 = 10 \text{ m}$, lộ giới 17 m.

- Công thoát nước được bố trí trên vỉa 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.

- Bến, bãi đỗ xe:

+ Bến xe Xuân Lộc hiện hữu trên đường Hùng Vương sẽ được dời về vị trí mới thuộc xã Xuân Hiệp với quy mô diện tích 3 ha, đạt chuẩn bến xe loại 3.

+ Trên địa bàn thị trấn bố trí 01 bãi đỗ xe ô tô và xe máy phục vụ nhân dân đi lại và mua sắm tại Khu trung tâm thương mại mới thuộc khu vực trung tâm (*đường Hoàng Hoa Thám - đường Ngô Quyền*) với quy mô khoảng 0,8 ha.

+ Bố trí bãi đỗ xe lưỡng dụng tại khu vực trung tâm đô thị gần quảng trường 9/4, đường Ngô Quyền, đường Hoàng Văn Thụ và trong các công viên cây xanh tập trung dự kiến.

+ Bố trí quỹ đất bãi đỗ xe tại các khu vực số 2, 3, 4, 5 và 8; quỹ đất bãi đỗ xe cho người dân thuộc khu vực lập quy hoạch chi tiết, chỉ tiêu $2 - 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Giao thông công cộng: Định hướng phát triển giao thông công cộng bằng

phương tiện xe buýt là chủ yếu. Các tuyến xe buýt được tổ chức thông qua các trục giao thông chính trên địa bàn thị trấn Gia Ray kết nối giữa các khu vực.

d) Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước là $Q = 6.500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$; tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt dân cư 100-120 lít/người.ngày đêm; các nhu cầu sử dụng khác tuân thủ theo các tiêu chuẩn cấp nước cho đô thị loại IV (*xem bảng tính toán trong thuyết minh tổng hợp*).

- Nguồn cấp nước: Tiếp tục sử dụng nguồn cấp nước hiện hữu của khu vực đó là Nhà máy nước Gia Ray $Q = 15.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước được xây dựng trên vỉa hè với độ sâu chôn ống đảm bảo tối thiểu 0,8 m so với cao độ hoàn thiện nền, ống cấp nước xây dựng mới kiến nghị sử dụng ống HDPE, trên hệ thống mạng lưới cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa $\varnothing 100$ theo tiêu chuẩn.

đ) Quy hoạch cấp điện

- Phụ tải và tổng công suất yêu cầu

+ Phụ tải điện đô thị Gia Ray, bao gồm hai thành phần chính là sinh hoạt dân dụng và công trình công cộng.

+ Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng là 12.950kW.

+ Tổng điện năng yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng là 39,24 triệu kWh/năm.

- Nguồn và lưới điện

+ Duy trì công suất hiện tại của trạm biến áp Xuân Trường với công suất 110/22kV-2x63MVA qua các tuyến 22kV đi trên các đường chính như: Đường tỉnh 766, đường Ngô Quyền, đường Trần Phú, đường Lê Duẩn, Quốc lộ 1,... để cấp điện cho thị trấn.

+ Lưới điện phân phối trung thế khu quy hoạch ở cấp điện áp 22 kV.

+ Ưu tiên xây dựng mạng lưới cáp ngầm tại khu vực trung tâm và các khu vực ổn định quy hoạch, khu vực dự án đầu tư xây dựng mới.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc

- Tổng số thuê bao đến năm 2030 dự kiến 13.750 thuê bao, các chỉ tiêu cụ thể như sau: Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 - 25 đường/100 dân, tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15 - 20 thuê bao/100 dân, tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 - 40 thuê bao/100 dân, tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 40 - 45%; tỷ lệ hộ gia đình có truy cập Internet 35 - 40%; tỷ lệ người sử dụng Internet 55% - 60%, tỷ lệ ADSL: 100% được sử dụng đường truyền ADSL.

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông tiên tiến, hiện đại, hoạt động hiệu quả, an toàn và tin cậy, có độ bao phủ rộng khắp. Phát triển mạnh mẽ hệ thống sau, phù hợp với xu hướng hội tụ công nghệ phát thanh,

truyền hình; công nghệ thông tin và viễn thông.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt giai đoạn đến năm 2035: 4.000 m³/ngày đêm; hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại, thu gom riêng và đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Xây dựng nhà máy xử lý nước thải có công suất $Q = 6.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, thuộc địa bàn xã Xuân Hiệp, diện tích khoảng 1,5 ha. Trên mạng lưới bố trí các trạm bơm trung chuyển nước thải tại các vị trí có địa hình thấp và tại các vị trí có tuyến cống băng ngang Quốc lộ 1 để đưa nước thải về trạm xử lý tập trung.

h) Quy hoạch quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Quản lý chất thải rắn

+ Chất thải rắn sinh hoạt: Tiêu chuẩn 0,9-1,0 kg/người.ngày đêm, khối lượng chất thải rắn sinh hoạt hàng ngày khoảng 32-35 tấn.

+ Chất thải rắn được phân loại tại nguồn nhằm giảm khối lượng thu gom, vận chuyển. Chất thải rắn của thị trấn được vận chuyển đưa về khu xử lý chung của huyện.

- Nghĩa trang

+ Các nghĩa trang của địa phương hiện có đang từng bước ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của huyện. Trong giai đoạn ngắn hạn, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường, được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (*không được hung táng mới*).

+ Về lâu dài, từng bước không chế quy mô chôn mới, tiến tới đóng cửa và di dời và thực hiện theo quy hoạch xây dựng của địa phương.

+ Quy hoạch Nhà tang lễ tại khu vực số 3 (*trên trục đường Nguyễn Thị Minh Khai*).

9. Định hướng quy hoạch xây dựng đợt đầu

a) Định hướng phát triển

- Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Gia Ray trên cơ sở khai thác các tiềm năng sẵn có và sẽ có trong tương lai để phát triển đô thị một cách bền vững. Ưu tiên đầu tư các khu chức năng thuộc Khu trung tâm hiện hữu giai đoạn đến năm 2025 nhằm thực hiện các định hướng quy hoạch chung, cụ thể hóa việc sử dụng đất trong các khu chức năng, các trục cảnh quan để tạo động lực thúc đẩy phát triển nhanh.

- Hình thành các Khu ở mới, nhà ở xã hội và tái định cư cho các hộ bị giải tỏa, xây dựng các công trình dịch vụ công cộng trong các Khu ở mới theo các

quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

b) Các dự án ưu tiên

- Mục tiêu đến năm 2030: Từng bước hoàn chỉnh các tiêu chí của đô thị loại IV.

- Đầu tư xây dựng dự án khu đô thị hồ Núi Le, dự án Nhà ở xã hội.

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực thị trấn cũng như đáp ứng cho toàn cụm đô thị Gia Ray - Xuân Hiệp - Suối Cát.

- Xây dựng, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, bao gồm các dự án giao thông, thoát nước mưa, cấp nước sinh hoạt, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước thải.

- Cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang Khu trung tâm đô thị.

- Xây dựng, nâng cấp các dự án trường học.

10. Quy định quản lý đầu tư xây dựng theo đô án

a) Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “*Quy định quản lý theo đô 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 2035 và tầm nhìn đến năm 2050*” được ban hành kèm theo đô án quy hoạch này, gồm 3 Chương và 19 Điều. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trên cơ sở nội dung điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc chịu trách nhiệm toàn diện trình tự, thủ tục lập đô án nêu trên về tính chính xác của các thông tin, số liệu, bản vẽ, hồ sơ sử dụng để lập đô án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray; đảm bảo việc đánh giá, rà soát, thực hiện các quy hoạch được phê duyệt đúng quy định pháp luật; đảm bảo phù hợp, đồng bộ với các quy hoạch: Quy hoạch tỉnh Đồng Nai, các quy hoạch vùng huyện Xuân Lộc; phù hợp Chương trình phát triển đô thị, Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Đồng Nai; đảm bảo tuân thủ đúng các quy định về việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập quy hoạch; không để xảy ra tranh chấp, khiếu kiện; đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng, phát triển hài hòa, giữ gìn cảnh quan môi trường đúng quy định pháp luật; tiếp thu ý kiến, phối hợp các Sở, ngành liên quan để triển khai thực hiện lập quy hoạch nêu trên theo đúng quy định pháp luật, không hợp thức hoá các sai phạm về quy hoạch, xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc có trách nhiệm chủ trì phối hợp các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện

a) Công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt, quản lý giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định.

b) Thực hiện theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng được Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016.

c) Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt, quản lý và kêu gọi đầu tư tổ chức lập mới (*đối với những khu vực chưa có*) hoặc rà soát điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các dự án đầu tư,... theo nội dung quy hoạch được phê duyệt.

d) Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công an tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế, 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 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (*báo cáo*);
- Thường trực HĐND tỉnh (*báo cáo*);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó VP UBND tỉnh (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2024\Xuân Lộc\DC QHC TT>



Võ Tấn Đức