

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán,
tỉnh Đồng Nai đến năm 2030**

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 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 quy định chi tiết
một số nội dung về quy hoạch xây dựng quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và
quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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 Văn bản số 501/SXD-
QLQHKT ngày 24 tháng 02 năm 2023 và Tờ trình số 121/TTr-SXD ngày 29
tháng 8 năm 2022.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ
1/5.000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 với
các nội dung như sau:

1. Tên đồ án

a) Tên đồ án được duyệt: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ
lệ 1/5.000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030.

b) Tên đồ án điều chỉnh: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán đến năm 2030.

2. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch

a) Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch trong phạm vi ranh giới toàn thị trấn Định Quán. Tổng diện tích tự nhiên **1.004,06** ha. Dân số hiện trạng năm 2022 khoảng **27.740** người. Ranh giới thị trấn tiếp giáp, cụ thể 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.

b) Giai đoạn lập quy hoạch

- Ngắn hạn : Đến năm 2025;
- Dài hạn : Đến năm 2030.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5.000.

3. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch

a) Cụ thể hoá chủ trương phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai và huyện Định Quán, nhằm tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế của Huyện và Thị trấn một cách bền vững.

b) Xây dựng thị trấn Định Quán thành một đô thị hiện đại có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV đến năm 2030.

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

d) Làm cơ sở để hướng dẫn các ngành trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý đô thị phù hợp theo các giai đoạn.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là Đô thị hạt nhân vùng kinh tế sinh thái phía Bắc tỉnh Đồng Nai; Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật của huyện Định Quán; Trung tâm công nghiệp chế biến nông, lâm sản vùng tỉnh; Cửa ngõ giao thương với vùng Tây Nguyên và Duyên hải Nam Trung Bộ.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 110 - 150 m²/người.

- Chỉ tiêu đất dân dụng : 50 - 80 m²/người, trong đó:
- + Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị : 28 - 45 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 03 - 04 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất cây xanh : ≥ 05 m²/người.
- + Chỉ tiêu đất giao thông : ≥ 13 m²/người.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm tính	
			2025	2030
1	Giao thông			
	Đường chính đô thị			
	- Mật độ (Tính đến đường có lộ giới $\geq 11,5m$);	km/km ²	$\geq 6,5$	≥ 8
	- Tỷ lệ đất giao thông/Đất đô thị	%	≥ 13	≥ 13
	- Diện tích đất giao thông/Dân số nội thị	m ² /ng	≥ 07	≥ 09
	- Tỷ lệ phục vụ vận tải hành khách công cộng	%	≥ 03	≥ 05
2	Cấp nước			
	Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	l/ng/ngày	120	120
	- Tỷ lệ cấp nước	%	100	100
	- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	35
3	Thoát nước bản, chất thải rắn và nghĩa trang			
	Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	%cấp nước	80%	80%
	Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp/nước cấp		80%	80%
	Thu gom chất thải rắn	m ³ /ha	0,9	0,9
	- Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh	kg/ng/ngày	≥ 90	100
	- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn công nghiệp	%	2 tấn/ha/70% diện tích	100
4	Cấp điện:			
	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho đô thị	KW/ng/năm	1.000	1.000
	- Tiêu chuẩn cấp điện Công cộng và dịch vụ	KW/ha	30% dân dụng	30% dân dụng
	- Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp		160-350	160-350

6. Các dự báo

a) Quy mô dân số

- Dự kiến dân số đến năm 2025: Khoảng 35.000 - 40.000 người.
- Dự kiến dân số đến năm 2030: Khoảng 48.000 - 50.000 người.

b) Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị: Dự kiến tiêu chuẩn đất theo đô thị loại IV khoảng 200 m²/người, nhu cầu đất đai cho đô thị như sau:

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2025: Khoảng 430 - 500 ha.
- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2030: Khoảng 545 - 700 ha.

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



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

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

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Định Quán được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2009; đánh giá về sử dụng đất về hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật,... Nêu các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

b) Đánh giá hiện trạng

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

- Đánh giá thực trạng và nguồn lực phát triển đô thị: Hiện trạng kinh tế - xã hội, các biến động về dân số, lao động, tăng trưởng đô thị hóa, đất xây dựng đô thị của thị trấn Định Quán. Mối liên kết khu vực dân cư tập trung và khu vực nông thôn.

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

c) Các nội dung nghiên cứu:

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

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

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

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

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

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

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

- Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013.

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

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

- Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ.

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

8. Thành phần hồ sơ: Hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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.

9. Dự toán kinh phí: Kinh phí lập quy hoạch: **1.754.991.008 đồng**. (Đính kèm dự toán đã được Sở Xây dựng thẩm tra).

10. Tiến độ và tổ chức thực hiện

a) Tiến độ thực hiện: Thời gian lập quy hoạch thực hiện theo quy định.

b) Tổ chức thực hiện

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030.



Điều 3. 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, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Định Quán, Chủ tịch thị trấn 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 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<F:\2022\Định Quán\DC NV QHC TT>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng