

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 2817 /QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án 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

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;

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 quy định về hồ sơ của 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 98/TTr-SXD ngày 31 tháng 8 năm 2023, Văn bản số 3948/SXD-QLQHKT ngày 20 tháng 10 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án 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 với các nội dung chính như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu trực tiếp trong ranh giới toàn thị trấn Định Quán. Tổng diện tích tự nhiên là 1.004,06 ha với ranh giới được xác định như sau:

- a) Phía Đông : Giáp xã Gia Canh.
- b) Phía Tây : Giáp xã Ngọc Định.
- c) Phía Nam : Giáp xã Phú Ngọc.
- d) Phía Bắc : Giáp xã Ngọc Định, xã Phú Vinh và Phú Lợi.

2. Mục tiêu lập 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 vào năm 2025.

c) Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý, sử dụng đất, lập quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án đầu tư trên địa bàn huyện.

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

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

3. Tính chất

a) Là đô thị hạt nhân vùng kinh tế sinh thái phía Bắc tỉnh Đồng Nai.

b) Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa và khoa học - kỹ thuật của huyện Định Quán.

c) Là cửa ngõ giao thương với vùng Tây Nguyên và duyên hải Nam Trung Bộ.

4. Các dự báo phát triển

a) Dự báo Quy mô dân số

- Đến năm 2025 quy mô dân số khoảng 35.000 - 40.000 người.

- Đến năm 2030 quy mô dân số khoảng 48.000 - 50.000 người.

b) Dự báo nhu cầu đất xây dựng đô thị

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2025 là 430 - 500 ha.

- Quy mô đất xây dựng đô thị đến năm 2030 là 545 - 700 ha.

5. Định hướng phát triển không gian

Không gian phát triển đô thị Định Quán được chia thành 05 khu dân cư gắn chặt với trục giao thông chính, cụ thể như sau:

a) Khu dân cư số 1

- Vị trí: Tại khu trung tâm hành chính thị trấn Định Quán hiện hữu.

- Chức năng: Là khu vực trung tâm hiện hữu của thị trấn Định Quán, tập trung phần lớn dân cư đô thị và các công trình hành chính, trung tâm thương mại dịch vụ, giáo dục, văn hóa thể thao, công viên cây xanh,...; là khu dân cư hiện hữu chỉnh trang có mật độ cao; là khu vực phát triển điểm công nghiệp của thị trấn.

- Quy mô: Dân số khoảng 10.000 người; diện tích khoảng 140 ha.

b) Khu dân cư số 2

- Vị trí: Nằm về phía Đông Nam thị trấn, giáp xã Phú Lợi, kết nối với ĐT. 775 đi cao tốc Dầu Giây - Tân Phú.

- Chức năng: Là khu dân cư thương mại dịch vụ của thị trấn; là khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới nằm phía Đông Nam thị trấn; là khu dân cư mật độ cao và trung bình, có tốc độ đô thị hóa cao.

- Quy mô: Dân số khoảng 10.000 người; diện tích khoảng 360 ha.

c) Khu dân cư số 3

- Vị trí: Nằm về phía Tây Nam thị trấn, giáp xã Gia Canh.

- Chức năng: Là khu dân cư hiện hữu và xây dựng mới; là khu dân cư có mật độ trung bình, thấp.

- Quy mô: Dân số khoảng 13.500 người; diện tích khoảng 165 ha.

d) Khu dân cư số 4

- Vị trí: Nằm về phía Tây Nam thị trấn, giáp tuyến điện cao thế.

- Chức năng: Là khu dân cư hiện hữu và xây dựng mới có mật độ trung bình, thấp; là khu dân cư thương mại dịch vụ và du lịch (Khu danh thắng đá Ba Chồng).

- Quy mô: Dân số khoảng 7.500 người; diện tích khoảng 110 ha.

đ) Khu dân cư số 5

- Vị trí: Nằm về phía Bắc Thị trấn, dọc 2 bên đường Trần Hưng Đạo.

- Chức năng: Là khu vực có điều kiện phát triển dịch vụ du lịch; là khu dân cư hiện hữu và phát triển mới có mật độ trung bình, thấp; là khu vực dự trữ phát triển của thị trấn.

- Quy mô: Dân số khoảng 7.000 người; Diện tích khoảng 115 ha.

6. Quy hoạch sử dụng đất

a) Quy hoạch công trình công cộng

- Khu hành chính: Trung tâm hành chính hiện hữu gồm trụ sở các cơ quan Đảng, chính quyền, các ban ngành đoàn thể,... và khu chức năng phụ trợ được

xây dựng khá khang trang có thể đáp ứng như cầu phục vụ người dân hiện tại có vị trí trên các trục đường 3/2, đường 17/3, đường Bùi Thị Xuân và Quốc lộ 20.

- Văn hóa - Thể dục và Thể thao:

+ Khu Trung tâm Văn hóa - Thể thao huyện được đầu tư xây dựng có vị trí phía Tây khu trung tâm, trên đường Cách Mạng Tháng 8, gồm: Sân vận động, nhà thi đấu đa năng,... Cần hoàn thiện các hạng mục nhằm phục vụ cho người dân và một số hoạt động văn hoá khác của huyện.

+ Bố trí nhà văn hóa thiếu nhi trong khu dân cư thương mại và chợ Ngã 3 Gia Canh.

+ Đầu tư xây dựng, quản lý khu danh thắng đá Ba Chồng.

+ Bố trí quỹ đất dành cho việc bố trí các nhà văn hóa ở các khu phố, diện tích tối thiểu 200 m², chưa tính sân vận động (đối với khu vực miền núi theo Thông tư số 05/2014/TT-BVHTTDL).

- Y tế:

+ Bệnh viện đa khoa khu vực Định Quán trong tương lai cần nâng cấp trang thiết bị đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho người dân.

+ Trung tâm y tế huyện cần cải tạo, đầu tư trang thiết bị phục vụ cho người dân.

- Thương mại dịch vụ:

+ Quy hoạch mới 01 chợ trong khu dân cư thương mại chợ ngã 3 Gia Canh, góp phần đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu mua bán trao đổi hàng hoá của nhân dân trong thị trấn cũng như các khu vực lân cận.

+ Quy hoạch siêu thị tại vị trí cạnh công viên 17/3 hiện đang kêu gọi đầu tư.

+ Phát triển các khu dịch vụ theo dạng nhà phố dọc hai bên Quốc lộ 20. Tổ chức các công trình dịch vụ tại các khu ở, nhóm ở.

+ Ngoài ra, có một số vị trí đất cần chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Khu vực chợ Gia Canh (cũ) chuyển sang đất ở đô thị và giao thông; vị trí khu đất trường tiểu học Nguyễn Du (hiện hữu) quy hoạch khu thương mại dịch vụ (khu phía Nam Quốc lộ 20) và đất ở đô thị (khu phía Bắc Quốc lộ 20).

+ Các công trình thương mại dịch vụ trong các dự án quy hoạch trên địa bàn thị trấn cũng góp phần phục vụ nhu cầu của người dân trong đô thị.

- Giáo dục - Đào tạo:

+ Hệ thống trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, trường tiểu học và trường mầm non cần phải có kế hoạch cải tạo cơ sở vật chất, đầu tư trang thiết bị học tập bổ sung hạng mục còn thiếu để trường hoàn thiện đạt chuẩn quốc gia và phục vụ tốt hơn cho người dân.

+ Quy hoạch đất xây dựng mới trường tiểu học Nguyễn Du.

+ Dự kiến xây dựng bổ sung 01 - 02 trường tại các khu dân cư mới đặc biệt là khu dân cư số 4 và 5 nhằm đảm bảo bán kính phục vụ. Trường mầm non Hoa Hồng chuyển sang vị trí tiếp giáp đường Trần Nhân Tông và đường Ngô Quyền.

+ Trường mầm non Hoa Hồng chuyển sang vị trí tiếp giáp đường Trần Nhân Tông và đường Ngô Quyền. Quỹ đất trường mầm non Hoa Hồng cũ quy hoạch chuyển sang trường tiểu học Nguyễn Khuyến.

+ Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên: Trong tương lai cần nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị để phục vụ tốt hơn cho người dân.

b) Không gian cây xanh, mặt nước cảnh quan

- Toàn đô thị có các công viên cây xanh tập trung và một số mảng cây xanh trong các khu nhà ở.

- Khu công viên cây xanh tập trung của thị trấn bố trí tại khu vực phía Bắc thị trấn, thuộc khu dân cư số 1 có diện tích 7,6 ha. Đây là khu vực có địa hình khá bằng phẳng, trong đó tổ chức không gian cây xanh cảnh quan kết hợp sân tập thể thao kết hợp hệ thống đường đi dạo, chòi nghỉ chân,...

- Khu công viên 17/3 hiện đã được đầu tư xây dựng.

- Các khu công viên khác trong đô thị bố trí theo bán kính phục vụ, phân tán trong khu dân cư, phù hợp với đặc thù về địa hình và sự phân bố dân cư và công trình công cộng của đô thị, quy mô trung bình khoảng (1 - 2) ha, có thể kết hợp với sân thể thao như cầu lông, các dụng cụ rèn luyện sức khỏe cho người dân.

- Khu công viên cây xanh kết hợp mặt nước trong dự án khu dân cư thương mại và chợ ngã 3 Gia Canh cũng góp phần tạo mảng xanh cho đô thị.

- Hai bên suối Cầu Trắng, tổ chức công viên cây xanh kết hợp mặt nước, là không gian xanh của đô thị, là nơi nghỉ ngơi giải trí của người dân.

- Khu hành lang an toàn lưới điện cao thế bố trí công viên cây xanh, thảm cỏ và bãi đậu xe.

- Khu vực phía Bắc và phía Tây thị trấn là khu vực có địa hình phức tạp, phần lớn là núi đá và cây lâu năm. Đây là lá phổi xanh cho đô thị cũng như toàn khu vực.

c) Các khu nhà ở

Tổng diện tích đất ở đến năm 2030 khoảng 250 ha chiếm tỷ lệ 64% đất dân dụng toàn đô thị. Các khu nhà ở được bố trí với tính chất phù hợp theo từng khu vực:

- Khu ở hiện hữu: Khu ở hiện hữu tập trung ở khu vực trung tâm thị trấn, khu dân cư hiện trạng cơ bản ổn định, được cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,...

+ Mật độ xây dựng: Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo với mật độ xây dựng tối đa 100%; nhà liên kế có sân vườn với mật độ xây dựng tối đa 90%; biệt thự, nhà vườn với mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Tầng cao xây dựng: Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo: Tối đa 07 tầng đối với dọc hai bên tuyến Quốc lộ 20 và tối đa 04 tầng đối với các tuyến đường, khu vực khác; nhà liên kế có sân vườn: Tối đa 04 tầng; biệt thự nhà vườn: Tối đa 03 tầng.

- Khu ở xây dựng mới: Khu vực xây dựng mới có vị trí lùi phía sau các khu dân cư hiện hữu, tập trung phần lớn phía Nam và một phần phía Tây Bắc thị trấn. Đối với khu dân cư mới, khu dân cư đã hình thành theo các dự án đầu tư xây dựng đô thị được quản lý theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết từng khu vực, hoặc quy định của dự án đầu tư các khu dân cư. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì áp dụng theo quy định như sau:

+ Mật độ xây dựng: Nhà phố với mật độ xây dựng tối đa 100%; nhà liên kế có sân vườn với mật độ xây dựng tối đa 80%; nhà ở song lập, biệt thự tiêu chuẩn với mật độ xây dựng tối đa 50%; nhà vườn với mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Tầng cao xây dựng:

- Nhà phố, nhà liên kế tự cải tạo: Tối đa 07 tầng đối với dọc hai bên tuyến Quốc lộ 20, tối đa 05 tầng đối với dọc hai bên các tuyến đường quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 14 m, tối đa 04 tầng đối với dọc hai bên đường quy hoạch có lộ giới từ (10 - 14) m và tối đa 03 tầng đối với các khu vực còn lại.

- Nhà ở liên kế có sân vườn: Tối đa 05 tầng đối với dọc hai bên đường theo quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 14 m, tối đa 04 tầng đối với dọc hai bên đường quy hoạch có lộ giới từ (10 - 14) m và tối đa 03 tầng đối với các khu vực còn lại.

- Biệt thự, nhà vườn: Tối đa 03 tầng đối với dọc hai bên đường quy hoạch có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12 m, tối đa 03 tầng đối với dọc hai bên đường theo quy hoạch có lộ giới từ (3,5 - 12) m và tối đa 02 tầng đối với các khu vực còn lại.

- Khu vực dự trữ phát triển khu vực phía Bắc giáp đường điện cao thế và khu phía Nam đường Nguyễn Huệ bố trí quỹ đất dự trữ phát triển cho đô thị. Quy mô khoảng 60 ha. Trong tương lai, khi có nhu cầu phát triển về nhà ở, có thể bố trí nhà ở cao tầng (có thể kết hợp công trình thương mại dịch vụ hoặc chung cư) nhằm tận dụng quỹ đất và giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân trong và ngoài đô thị.

d) Quy hoạch phát triển dịch vụ du lịch: Trong khu vực quy hoạch, quỹ đất phát triển dịch vụ du lịch diện tích khoảng 9,7 ha nằm trên Quốc lộ 20, hiện đang lập quy hoạch khu danh thắng đá Ba Chồng. Khu du lịch có vị trí thuận lợi kết nối với các khu du lịch lân cận trong và ngoài huyện như: Khu du lịch Thác Mai, Bàu nước Sỏi, Miệng núi lửa, khu Dự trữ sinh quyển Đồng Nai.

đ) Khu sản xuất kinh doanh: Khu sản xuất kinh doanh hiện hữu phía Đông Bắc thị trấn có diện tích khoảng 4,8 ha (Hiện đã có doanh nghiệp hoạt động, dự kiến thu hút khoảng 4.000 - 5.000 lao động).

e) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất cho đô thị giai đoạn dài hạn đến năm 2030 như sau:

STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 2030		
		Dân số: 48.000-50.000 người		
		Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		691,00	68,82
A	ĐẤT DÂN DỤNG	72,50	377,00	100,00
1	Đất ở	45,00	225,30	59,76
2	Đất công trình công cộng	3,50	18,50	4,91
3	Đất cây xanh	7,00	34,70	9,20
4	Đất giao thông	17,00	98,50	26,13
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		314,00	
1	Đất cơ quan không thuộc thị trấn		30,50	
2	Đất an ninh quốc phòng		6,28	
3	Đất tôn giáo tín ngưỡng		8,37	
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		9,13	
5	Đất khu du lịch Đá Ba Chồng		11,48	
6	Khu sản xuất kinh doanh		4,80	
7	Đất giao thông đối ngoại		37,50	
8	Công trình đầu mối kỹ thuật		4,00	
9	Đất cây xanh cách ly		6,50	
11	Đất dự trữ phát triển		195,44	
II	ĐẤT KHÁC		313,06	31,18
1	Đất sản xuất nông nghiệp		242,56	
2	Đất sông, suối mặt nước		9,50	
3	Đất cây xanh chuyên dụng		61,00	
	TỔNG CỘNG		1.004,06	100,00

7. Mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi xây dựng

a) Đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể có thể thay đổi; tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

b) Đối với công trình công cộng, dịch vụ đô thị, nhà ở có thể bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ, đậu xe,...

c) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng gộp các nhóm ở	: 25 - 30 %, trong đó:
- Nhà ở	: 30 - 100 %.
+ Nhà ở biệt thự	: ≤ 70 %.
+ Nhà ở liên kế (ở cải tạo, ở mới)	: 60 - 100 %.
+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	: ≤ 60 %.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị	: 25 - 40 %.
- Công trình công cộng, dịch vụ ngoài đơn vị ở	: 35 - 80 %.

d) Tầng cao công trình

- Nhà ở:	
+ Nhà ở biệt thự	: ≤ 03 tầng.
+ Nhà ở liên kế (ở cải tạo, ở mới)	: ≤ 05 tầng.
+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	: ≤ 12 tầng.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị	: ≤ 5 tầng.
- Công trình công cộng, dịch vụ ngoài đơn vị ở	: ≤ 12 tầng.

đ) Tầng hầm công trình

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: Bố trí 01 - 02 tầng hầm (nếu có).
- Công trình công cộng, nhà ở chung cư, dịch vụ đô thị, dịch vụ ngoài đơn vị ở: Việc bố trí tầng hầm được tính toán nhằm bố trí đảm bảo diện tích các công trình phụ trợ, bãi đậu xe,....

e) 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 ≥ 06 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 ≥ 03 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.

8. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Định hướng cao độ nền và thoát nước mặt

- Quy hoạch cao độ nền: Giữ nguyên địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ theo tuyến đường. Đối với khu vực có cao độ lớn (chiếm phần lớn đất xây dựng đô thị) 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). Các khu vực xây dựng công trình chỉ tiến hành san lấp cho từng công trình, tránh đào đắp lớn để gây sạt lở. Đắp nền với khu vực thấp trũng phía Nam thị trấn. Các khu vực nhà vườn, khu cây xanh có địa hình dốc tự nhiên lớn để nguyên địa hình tự nhiên để bảo vệ đất và chống xói mòn.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Là hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa với nước thải sinh hoạt, hướng thoát nước xuống suối Cầu Trắng. Trên cơ sở khai thác các hệ thống hiện có, kết hợp sử dụng công nghệ đảm bảo giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường, nâng cao điều kiện sinh hoạt và sản xuất. Toàn bộ thị trấn chia ra làm 2 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực số 1 (Phía Bắc Quốc lộ 20): Hệ thống thoát nước mưa xây mới kết hợp với hiện hữu hướng thoát xuống suối Cầu Trắng.

+ Lưu vực số 2 (Phía Nam Quốc lộ 20): Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn và cống hộp, hướng thoát nước xuống suối Cầu Trắng và kênh thoát nước phía Đông thị trấn chảy qua xã Gia Canh.

+ Cao độ san nền cao nhất: 155,0 m (khu vực đồi núi phía Tây thị trấn).

+ Cao độ san nền thấp nhất: 131,5 m (phía Đông thị trấn, giáp suối Cầu Trắng).

b) Quy hoạch giao thông

- Quốc lộ 20 là trục giao thông huyết mạch chạy xuyên qua thị trấn Định Quán kết nối với các tỉnh, thành: Thành phố Hồ Chí Minh và Lâm Đồng. Trên cơ sở lộ giới Quốc lộ 20 đang quản lý, tổ chức các mặt cắt (sau đây viết tắt là MC) ngang phù hợp với các đoạn như sau:

+ Đoạn từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến đường Nguyễn Trãi, đoạn từ khu đá hang dơi đến đường Nguyễn Văn Linh (MC 1-1), lộ giới 58 m (6,0 m - 7,0 m - 15,0 m - 12,0 m - 5,0 m - 7,0 m - 6,0 m).

+ Đoạn từ đường Nguyễn Trãi hướng về đường Nguyễn Văn Linh khoảng 200 m đi qua khu vực đá hang dơi (MC 1'-1'), lộ giới 45 m (6,0 m - 7,0 m - 15,0 m - 12,0 m - 5,0 m).

+ Đoạn từ đường Trần Phú đến đường Ngô Sỹ Liên (MC 2-2), lộ giới 48 m (6,0 m - 7,0 m - 5,0 m - 12,0 m - 5,0 m - 7,0 m - 6,0 m).

+ Đoạn phía ngoài đô thị ranh phía Nam, ranh phía Bắc (MC A-A), lộ giới 52 m (16,0 m - 2,0 m - 2,0 m - 12,0 m - 2,0 m - 2,0 m - 16,0 m).

- Đường chính đô thị:

+ Xây dựng mới tuyến đường Nguyễn Huệ từ đường Trần Phú đến ĐT.775 dài 2,4 km (MC 3-3), lộ giới 42 m (6,0 m - 8,0 m - 14,0 m - 8,0 m - 6,0 m).

+ Nâng cấp ĐT.775 từ đường gom (DK) Quốc lộ 20 đến đường Nguyễn Phúc Chu (MC 4-4), lộ giới 30 m (7,5 m - 15,0 m - 7,5 m).

+ Xây dựng mới các tuyến đường Nguyễn Phúc Chu, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Nguyễn Văn Linh và đường Trần Phú (MC 5-5), lộ giới 24 m (6,0 m - 12,0 m - 6,0 m).

+ Cải tạo nâng cấp đường Ngô Sỹ Liên từ đường Hùng Vương đến Quốc lộ 20 (MC 5-5), lộ giới 24 m (6,0 m - 12,0 m - 6,0 m).

+ Xây dựng mới đường ĐT.775 đoạn nối dài đường Ngô Quyền qua nút giao Quốc lộ 20 đến ĐT.775 (MC 6-6), lộ giới 22,5 m (6,0 m - 10,5 m - 6,0 m). Đối với đường ĐT.775 hiện hữu đoạn từ đường gom phía Nam QL.20 đến đoạn ĐT.775 xây dựng mới nêu trên sẽ trở thành đường 01 chiều.

+ Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới đường Ngô Sỹ Liên từ Quốc lộ 20 đến đường phía Nam thị trấn (MC 6-6), lộ giới 22,5 m (6,0 m - 10,5 m - 6,0 m).

+ Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới các tuyến đường: Nối dài đường Ngô Quyền qua nút giao Quốc lộ 20 đến ĐT.775, đường Hùng Vương, đường Cách Mạng Tháng 8, Trần Hưng Đạo, đường Trần Nhân Tông (từ đường Lương Thế Vinh đến đường Nguyễn Trãi), đường Ngô Thời Nhiệm, đường 30 tháng 4, đường 3 tháng 2, đường Lý Thường Kiệt, đường Lê Lợi, đường Ngô Quyền, đường Nguyễn Văn Linh, đường Nguyễn Trãi: (MC 6-6), lộ giới 22,5 m (6,0 m - 10,5 m - 6,0 m).

+ Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới Đường số 1 (từ đường gom Quốc lộ 20 đến đường phía Nam thị trấn) (MC 7-7), lộ giới 20,5 m (5,0 m - 10,5 m - 5,0 m).

- Đường khu vực:

+ Xây dựng mới đường Trần Nhân Tông (từ đường Lương Thế Vinh đến đường phía Tây Bắc), đường bao phía Tây Bắc thị trấn, đường song song với điện cao thế, đường Nguyễn Phúc Chu (nối dài) từ đường Phan Chu Trinh đến đường Trần Phú: (MC 8-8), lộ giới 19 m (5,0 m - 9,0 m - 5,0 m).

+ Tiếp tục xây dựng đường Lê Quý Đôn (theo quy hoạch năm 2009) từ đường Hùng Vương đến đường Lương Thế Vinh (MC 8-8) có lộ giới 19 m (5,0 m - 9,0 m - 5,0 m). Đoạn còn lại từ đường Lương Thế Vinh đến đường Ngô Quyền lộ giới quản lý theo hiện trạng là 11,5 m.

+ Cải tạo nâng cấp và xây dựng mới đường Hoàng Hoa Thám từ ĐT.775 đến đường Nguyễn Phúc Chu, đường Lý Thường Kiệt, đường Nguyễn Chí Thanh: (MC 8-8) có lộ giới 19 m (5,0 m - 8,0 m - 5,0 m).

+ Đường Lương Thế Vinh từ đường Lê Quý Đôn đến đường Lê Lợi (MC 9'-9') có lộ giới 16 m (3,0 m - 8,0 m - 5,0 m). Đoạn còn lại từ đường Trần Nhân Tông đến đường Lê Quý Đôn (MC 11-11) có lộ giới 13 m (3,0 m - 7,0 m - 3,0 m).

+ Đường phân khu vực tiếp tục xây dựng và hoàn thiện các tuyến đường phân khu vực trong thị trấn (MC 10-10) có lộ giới 17 m (5,0 m - 7,0 m - 5,0 m). Gồm: Đường Đinh Tiên Hoàng, đường Lý Thường Kiệt (phần còn lại), đường Trương Công Định, đường Bùi Thị Xuân, đường 17 tháng 3 (đoạn 2 từ Quốc lộ 20 đến đường Trịnh Hoài Đức), đường Chu Văn An, đường Lý Nam Đế, đường Nguyễn Du, đường N1, đường N2, đường N3, đường N4, đường Nguyễn Tri Phương, đường Lý Thái Tổ, đường Lý Thái Tổ (nối dài), đường Nguyễn Huệ và Nguyễn Huệ (nối dài), đường Võ Thị Sáu và Võ Thị Sáu (nối dài), đường 17 tháng 3 (đoạn 3), đường Trịnh Hoài Đức, đường dọc hai bên suối Cầu Trắng, đường phía Nam thị trấn.

+ Đường nhóm nhà ở: Bám sát hiện trạng thay đổi một số tuyến phía Tây thị trấn có địa hình phức tạp và mật độ dân cư dày, khó đền bù giải tỏa trở thành các đường nhóm nhà ở có lộ giới nhỏ hơn 17 m.

- Bến xe: Không quy hoạch bến xe trên địa bàn thị trấn, chỉ tổ chức 02 bãi đậu xe có vị trí tại khu dân cư thương mại chợ ngã ba Gia Canh và phía Bắc đường điện cao thế. Ngoài ra, tùy lưu lượng xe trên tuyến, cho phép bố trí bãi đậu xe dọc các tuyến đường có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết. Đồng thời các công trình công cộng phải bố trí bãi đậu xe với quy mô theo nhu cầu trong khuôn viên công trình.

- Vận tải hành khách công cộng: Duy trì tuyến xe buýt hiện hữu đi từ thành phố Biên Hòa đến bến xe Phương Lâm huyện Tân Phú. Tuyến chạy ngang qua thị trấn Định Quán.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nhu cầu dùng nước: Toàn thị trấn đến năm 2030 khoảng $Q = 9.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 120 lít/người/ngày.

- Nguồn nước: Tiếp tục sử dụng nguồn cấp nước hiện hữu của khu vực đó là nhà máy nước của chi nhánh Cấp nước Tân Định - Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai công suất hiện hữu $Q = 4.200 \text{ m}^3/\text{ngày/đêm}$. Nâng công suất nhà máy nước của Chi nhánh Cấp nước Tân Định - Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai với quy mô $Q = 21.000 \text{ m}^3/\text{ngày/đêm}$.

- Công trình đầu mối: Dự kiến nâng công suất nhà máy nước Định Quán $Q = 21.000 \text{ m}^3/\text{ngày/đêm}$ cung cấp cho thị trấn Định Quán và các vùng lân cận gồm dân cư các xã (theo quy hoạch cấp nước các đô thị tỉnh Đồng Nai đã được duyệt).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp nước hiện hữu, đồng thời xây dựng mới các tuyến ống cấp nước cung cấp cho các khu vực phát triển mới, bổ sung cho các khu vực hiện hữu đảm bảo nhu cầu phát triển.

+ Xây dựng các tuyến ống cấp nước mới đường kính từ D100 tới D300, các tuyến mới đầu nối với các tuyến ống cấp nước hiện hữu tạo thành các vòng cấp nước khép kín. Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc theo các tuyến đường.

d) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải: Tổng lượng nước thải toàn thị trấn giai đoạn 2030 khoảng $Q = 7.100 \text{ m}^3/\text{ngày}$. Tiêu chuẩn bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước.

- Giải pháp thoát nước: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng và đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý. Nước thải sinh hoạt của các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại. Nước thải sau đó được thu gom bằng hệ thống đường cống đưa đến trạm xử lý nước thải tập trung, nước thải tại trạm xử lý được xử lý đạt cột A theo TCVN 14-2008/BTNMT.

- Xử lý nước thải: Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất $Q = 7.100 \text{ m}^3/\text{ngày/đêm}$ có vị trí ở phía Tây sân thể thao thị trấn, phía Nam tuyến điện cao thế, trên đường Hùng Vương.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến ống thu gom nước thải dọc theo các tuyến đường thu gom nước thải. Đảm bảo yếu tố thu gom 100% lưu lượng nước thải.

+ Bố trí các tuyến ống có đường kính D300 - D400 thu gom nước thải của các khu dân về tuyến chính D600 đưa nước thải tới trạm xử lý tập trung của thị trấn đặt tại phía Tây Bắc.

- Giải pháp về vệ sinh môi trường:

+ Rác: Tổng lượng rác thải sinh hoạt giai đoạn đến năm 2030 khoảng 40 - 50 tấn/ngày (tiêu chuẩn rác thải: 0,9-1 kg/người/ngày). Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và được vận chuyển đưa về khu xử lý tập trung theo quy định. Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống xử lý nước thải và hệ thống xử lý chất thải rắn của bệnh viện.

+ Nghĩa trang: Tiếp tục sử dụng 02 khu nghĩa trang: Khu nghĩa trang ở phía Bắc và nghĩa trang liên khu vực tại xã Phú Vinh có diện tích khoảng 16 ha. Khu nghĩa trang ở phía Bắc bố trí đầu tư nhà tang lễ, không mở rộng diện tích.

đ) Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện hiện nay cho thị trấn từ trạm biến áp Định Quán 110/22kV-2x40MVA và trạm 110/22kV Định Quán 2 công suất 40MVA dẫn đến thông qua các tuyến trung thế 22kV. Dự kiến nâng công suất lên thành 2x63MVA để đủ cấp điện cho thị trấn cũng như các khu vực kế cận.

- Phụ tải điện: Tổng công suất điện đến năm 2030 là 18.340 kW.

- Lưới điện và trạm điện:

+ Tuyến cao thế: Có các tuyến cao thế 500kV, 220kV, 110kV đi ngang: Tuyến cao thế 500kV có hành lang bảo vệ lưới điện 50 m (từ tim tuyến ra 25 m); Tuyến cao thế 220kV có hành lang bảo vệ lưới điện 22 m (tính từ tim tuyến ra 11 m); tuyến cao thế 110kV có hành lang bảo vệ lưới điện 16 m (tính từ tim tuyến ra 8 m).

+ Tuyến trung thế: Điện áp chuẩn cho thị trấn Định Quán và các khu vực lân cận là cấp điện áp 22KV, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất. Sử dụng đường dây hỗn hợp trung hạ thế ở các khu vực dân cư mật độ thấp để giảm vốn đầu tư.

+ Trạm hạ thế: Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối là 22kV/0,4kV. Khu vực dân cư mới, khu trung tâm thị trấn sử dụng các máy biến áp 3 pha có công suất từ 160kVA đến 800kVA. Khu vực dân cư mật độ thấp sử dụng các máy biến áp 3 pha có công suất từ 50kVA đến 250kVA, hoặc máy biến áp 1 pha có công suất từ 25kVA đến 75kVA.

e) Quy hoạch thông tin liên lạc

Với số dân dự kiến dài hạn đến 2030 là 50.000 dân, số lượng máy điện thoại dự kiến cho khu vực khoảng 13.811 máy, đạt mật độ máy điện thoại khoảng 30 máy/100 dân.

9. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

a) Các công trình công cộng:

- Kêu gọi đầu tư các khu đất dự kiến bố trí công trình thương mại dịch vụ dọc Quốc lộ 20.

- Cải tạo, nâng cấp mở rộng và đầu tư xây dựng một số công trình giáo dục hiện hữu trong khu vực dân cư phát triển giai đoạn đầu theo quy hoạch đã xác định, gồm: Trường Tiểu học Nguyễn Du; Trường Mầm non Hoa Hồng; Trường Tiểu học Trung Vương (điểm phân hiệu); Trường Tiểu học Nguyễn Khuyến (giai đoạn 2); nâng cấp mở rộng Trường Tiểu học Trung Vương (điểm chính); nâng cấp và sửa chữa Trung tâm giáo dục nghề nghiệp và giáo dục thường xuyên (cơ sở 1, 2).

- Hoàn thiện trung tâm thể dục - thể thao huyện; nâng cấp cải tạo sân vận động huyện.

- Đầu tư xây dựng công viên cây xanh thể dục thể thao trong các khu ở.

- Nâng cấp, sửa chữa trụ sở Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện; nâng cấp, sửa chữa trụ sở Huyện ủy.

- Đầu tư xây dựng siêu thị tại vị trí cạnh công viên 17/3.

- Nâng cấp chợ trung tâm thị trấn Định Quán.

b) Các dự án

- Lập kế hoạch, quản lý đầu tư khu danh thắng núi Ba Chồng phục vụ dịch vụ du lịch.

- Đầu tư xây dựng khu vực cây xanh công viên hai bên suối Cầu Trắng.
 - Từng bước xây dựng khu công viên cây xanh theo quy hoạch, công viên cây xanh chuyên dụng có vị trí phía Bắc tiếp giáp đường điện cao thế và đầu tư xây dựng cây xanh thể dục thể thao trong các khu ở.
 - Đầu tư hạ tầng khu dân cư thương mại và Chợ ngã ba Gia Canh.
 - Cải tạo chỉnh trang khu dân cư dọc theo Quốc lộ 20.
 - Mở rộng khu tái định cư Lý Thái Tổ; xây dựng công viên cây xanh Đồi 112.
- c) Giao thông: Từng bước đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông theo quy hoạch, trong đó ưu tiên:

- Đầu tư xây dựng đường vành đai phía Bắc thị trấn, đường Lý Thái Tổ, đường Ngô Sỹ Liên, nâng cấp mở rộng đường Nguyễn Chí Thanh, đường và công viên suối Cầu Trắng, đường Điều Cải.
- Xây dựng tuyến đường song hành Quốc lộ 20.
- Hoàn thiện nút giao giữa Quốc lộ 20 với các tuyến đường theo quy hoạch.
- Đầu tư xây dựng đường Nguyễn Huệ là trục cảnh quan chính của đô thị.
- Đầu tư xây dựng 02 trục đường hai bên suối Cầu Trắng.
- Đầu tư xây dựng 02 bãi đậu xe thị trấn.

d) Quy hoạch san nền thoát nước mưa

- San nền: Tiến hành kè, nạo vét khơi dòng suối Cầu Trắng đảm bảo yếu tố ổn định nền và thoát nước.
- Hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa khu trung tâm đô thị hiện hữu.
- Cải tạo, xây mới tuyến cống thoát nước trên đường ĐT.775 từ Quốc lộ 20 đến đường vành đai phía Đông thị trấn.

đ) Cấp nước

Giữ nguyên các tuyến ống cấp nước hiện hữu, xây dựng mới các tuyến ống cấp nước chính có đường kính từ D100 - D300. Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc theo các tuyến giao thông triển khai.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải cho khu vực trung tâm đường kính D300 - D400 để đưa nước thải về trạm xử lý.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải công suất $Q = 7.100\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$ có vị trí phía Tây sân thể thao thị trấn, phía Nam tuyến điện cao thế, trên đường Hùng Vương.

10. Quy định quản lý

Việc quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng các công trình phải thực hiện tuân thủ theo quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án 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, được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này; ngoài ra, việc thực hiện phải tuân thủ:

a) Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước; 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

Căn cứ Chương V Luật Quy hoạch đô thị và trên cơ sở nội dung điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung được duyệt tại Điều 1 Quyết định này để tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch; ngoài ra cần tập trung triển khai thực hiện một số nội dung sau:

1. Ủy ban nhân dân huyện Định Quán, Ủy ban nhân dân thị trấn Định Quán

a) Tổ chức công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt, quản lý giám sát việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định. Tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị khi có yêu cầu.

b) Thực hiện theo quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt được quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch được 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 chung được duyệt.

d) Tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Định Quán; chương trình phát triển đô thị thị trấn Định Quán giai đoạn 2023-2025 và giai đoạn 2026-2030; đề án công nhận các tuyến phố văn minh khu vực trung tâm hành chính hiện hữu theo quy định.

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

2. Sở Xây dựng

Chủ trì hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Định Quán và các đơn vị có liên quan việc thực hiện và tuân thủ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt theo quy định chức năng và nhiệm vụ.

3. Các Sở ngành có liên quan khác

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Định Quán triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ, **thống nhất**.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai và các quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch có liên quan.

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, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Định Quán, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, KTNS, THNC, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH



Võ Tấn Đức