

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN XUÂN LỘC**

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

Số: *128*/UBND-KT

*Xuân Lộc, ngày 27 tháng 3 năm 2013*

V/v thực hiện Quy hoạch phân  
khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư  
trung tâm thị trấn Gia Ray

Kính gửi:

- Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng;
- Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray.

Thực hiện Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc (sao gửi kèm), Chủ tịch UBND huyện có ý kiến như sau:

Giao phòng Kinh tế Hạ tầng, UBND thị trấn Gia Ray nghiên cứu, triển khai thực hiện, tham mưu UBND huyện triển khai thực hiện Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray theo Quyết định số 530/QĐ-UBND của UBND tỉnh (tham mưu UBND huyện triển khai thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Điều 2, Quyết định số 530/QĐ-UBND) đảm bảo đúng quy định. Kết quả thực hiện báo cáo UBND huyện **trong tháng 4/2013**.

Yêu cầu Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT.HU; TT.HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT.UBH;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu : VT-TH(d).

**CHỦ TỊCH**



**Trần Anh Tuấn**

Số: 530/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 07 tháng 02 năm 2013

## QUYẾT ĐỊNH

Duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000

Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009.

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

Xét hồ sơ và Tờ trình số 166/TTr-UBND ngày 28/12/2012 của UBND huyện Xuân Lộc;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 31/TTr – SXD ngày 29/01/2013,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc với các nội dung chính sau:

#### 1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí, quy mô lập quy hoạch: Khu vực quy hoạch tại thị trấn Xuân Lộc, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp suối Gia Ui và Hồ Núi Le;
- Phía Tây : Giáp đường Ngô Quyền;
- Phía Nam : Giáp Quốc lộ 1A;
- Phía Bắc : Giáp suối Gia Ui.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 359ha;
- Quy mô dân số : 30.000 - 33.000 người;
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2.000.

#### 2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất: Là phân khu trung tâm thuộc khu vực nội thị của thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc; bao gồm các khu hành chính chính trị, văn hóa, thương mại - dịch vụ cấp huyện, thị trấn, các khu dân cư trung tâm có mật độ cao và trung bình của đô thị Gia Ray.

b) Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trấn Gia Ray được duyệt.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, định hướng quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, kết cấu hạ tầng kỹ thuật cho từng phân khu, từng ô chức năng sử dụng đất phù hợp theo định hướng quy hoạch chung được duyệt và đầy đủ theo quy định đối với hồ sơ quy hoạch phân khu 1/2000.

- Xác lập cơ sở pháp lý cho việc triển khai các bước tiếp theo để: kêu gọi đầu tư, lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, phát triển đô thị cho từng khu vực xây dựng mới hoặc cải tạo.

**3. Phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

Khu vực quy hoạch tiếp giáp phía Bắc Quốc lộ 1A, trong khu có các tuyến đường chính hiện hữu của đô thị như: Hùng Vương, Trường Chinh, Trần Phú, Nguyễn Văn Cừ, Lê Duẩn; Trên cơ sở đó hình thành hệ thống giao thông nội bộ song song và vuông góc kết nối với các tuyến đường chính đô thị, xác lập các khu chức năng cấp đô thị, cấp thị trấn, các đơn vị ở như sau:

a) Các khu trung tâm:

- *Khu trung tâm hành chính - chính trị huyện:* Tại khu vực trung tâm hiện hữu phía Tây, tiếp giáp đường Hùng Vương có vị trí thuận lợi, đảm bảo diện tích và yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật; Trong giai đoạn đầu giữ nguyên, ở giai đoạn dài hạn sau 2020 tiến hành cải tạo, nâng cấp theo yêu cầu hiện đại hóa với quy mô khoảng 10,92ha, tổ chức không gian kiến trúc hiện đại, hợp khối xây dựng nhiều tầng tạo ra điểm nhấn về không gian cho cả đô thị theo hướng:

+ Bố trí một tòa nhà trung tâm theo hướng hợp khối thành liên cơ quan gồm các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội.

+ Các cơ quan chuyên môn trong một khối; Trụ sở cơ quan Tư pháp gồm Viện kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân trong một khối; khối dịch vụ công dành cho các tổ chức, các hội nghề nghiệp,... sử dụng khi có nhu cầu; nhà ở công vụ trong một khối, khối dự trữ cho nhu cầu của tương lai...; Các khối bố trí xung quanh tòa nhà trung tâm.

+ Quy hoạch tổ hợp mặt bằng các công trình để tạo ra quảng trường trung tâm đô thị.

- *Khu trung tâm hành chính thị trấn:* Trong giai đoạn đầu, sử dụng tại khu vực hiện hữu tiếp giáp phía Bắc đường Trần Phú; Trong giai đoạn dài hạn sau 2020, bố trí tại khu vực với diện tích đảm bảo cho sự phát triển và tạo thuận lợi hơn cho sự liên hệ giao dịch của người dân, gắn liền không gian khu trung tâm hành chính huyện (tiếp giáp đường Hùng Vương và nhà thờ Tam Thái); Trong khuôn viên khu đất, tất cả các cơ quan Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội tập trung trong một tòa nhà.

- *Trung tâm các khu ở:* Bố trí tại khu vực trung tâm các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và sự thuận tiện; trong khu có các công trình: Văn phòng khu phố, khu vui chơi giải trí, nhà trẻ,...

- *Khu trung tâm văn hóa huyện*: gồm 02 cụm

+ Cụm 1: Bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp tại góc Đông Bắc khu trung tâm thị trấn (ô đất II/15), quy mô khoảng 2,85ha, bố trí các công trình: Triển lãm, thư viện, bảo tàng...;

+ Cụm 2: Bố trí tại phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp đường Trần Phú (ô III/3), quy mô khoảng 1,71ha, bố trí công trình nhà văn hóa, nhà văn hóa thiếu nhi.

+ Các công trình trong từng cụm được tổ chức với không gian gắn kết, có mô tuýp kiến trúc đặc trưng cho từng cụm, chú ý khai thác sử dụng chung các khu tiện ích nhằm tiết kiệm quỹ đất để bố trí hoa viên cây xanh đảm bảo tỷ lệ  $\geq 35\%$ .

- *Công trình Y tế*: Bố trí tại khu vực phía Nam khu quy hoạch (ô I/20) tiếp giáp đường Hùng Vương, quy mô khoảng 0,43ha; (Trong khu không có bệnh viện cấp huyện, do đã được xây dựng tại xã Suối Cát, cách trung tâm khoảng 2km);

- *Khu trung tâm Thương mại – Dịch vụ*: gồm 2 khu.

+ Khu chợ kết hợp phố chợ truyền thống tại góc Tây Nam khu quy hoạch, tiếp giáp đường Hùng Vương (ô đất I/11), có quy mô khoảng 2,7ha; Đây là khu vực cửa ngõ phía Tây của khu quy hoạch, việc tổ chức không gian kiến trúc được chú trọng nhằm tạo ra công trình điểm nhấn cho khu quy hoạch.

+ Khu thương mại - dịch vụ: tại khu vực phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp Quốc lộ 1, trung khu vực bố trí một công trình thương mại - dịch vụ tại vị trí trung tâm (ô I/44), kết hợp tổ chức tại phần đế (2-3 tầng) của các tòa nhà chung cư bao quanh công trình (ô II/39, II/45, III/14 và ô I/45).

+ Ngoài ra còn có công trình thương mại dịch vụ tại góc đường Hùng Vương và đường Trần Phú (II/4), có quy mô khoảng 0,39ha. Tổ chức trên cơ sở siêu thị hiện hữu, mở rộng ở giai đoạn dài hạn bao gồm cả đất UBND thị trấn hiện hữu (sau khi di dời); đảm bảo yêu cầu về kiến trúc là công trình điểm nhấn của đô thị, chỗ đậu xe và an toàn giao thông tại khu vực giao giữa 02 đường chính đô thị.

- *Các công trình giáo dục*: Các trường học hiện hữu (Trường trung học dân lập Hồng Bàng, tiểu học Kim Đồng, trung học cơ sở Phan Bội Châu) được giữ lại cải tạo đảm bảo chuẩn Quốc gia, các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và an toàn giao thông đô thị; Quy hoạch mới trường trung học phổ thông tại khu vực phía Bắc khu quy hoạch (khu ở số 4), trường trung học cơ sở tại trung tâm khu quy hoạch (khu ở số 2) và các trường tiểu học, mầm non tại khu vực trung tâm các nhóm ở.

b) Các khu ở: Trên địa bàn khu trung tâm thị trấn tổ chức thành 4 khu ở:

- *Khu ở số 1*: Nằm phía Tây Nam trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường QL1A hiện hữu, Ngô Quyền, Trường Chinh và đường số 12, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường QL1A hiện hữu và đường Lê Duẩn.

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế có sân vườn được bố trí dọc trục đường Trường Chinh (I/14, I/30, I/32).

\* Khu ở dự án dạng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ được bố trí tại ô I/45 (trong khu tổ hợp các công trình Thương mại – Dịch vụ giáp với QL1A).

+ Khu ở tự cải tạo:

\* Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (dọc trục đường Hùng Vương) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.

\* Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.

- *Khu ở số 2*: Nằm ở vị trí trung tâm khu trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường Trường Chinh, Ngô Quyền, Nguyễn Văn Cừ và Lê Duẩn, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ và đường Lê Duẩn.

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế có sân vườn được bố trí dọc trục đường Trường Chinh và các tuyến đường có lộ giới  $\leq 17m$  (II/9, II/20, II/25, II/26, II/28, II/32, II/42).

\* Khu ở dự án dạng chung cư kết hợp TMDV được bố trí tại ô II/39, II/45 (trong khu tổ hợp các công trình Thương mại – Dịch vụ giáp với QL1A).

+ Khu ở tự cải tạo:

\* Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (dọc trục đường Hùng Vương, Trần Phú) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.

\* Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.

- *Khu ở số 3*: Nằm ở vị trí Đông Bắc khu trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường QL1A hiện hữu và Lê Duẩn, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường QL1A hiện hữu và đường Lê Duẩn (III/1, III/2, III/6, III/9, III/16).

\* Khu ở dự án dạng chung cư kết hợp thương mại dịch vụ được bố trí tại ô III/14 (trong khu tổ hợp các công trình Thương mại – Dịch vụ giáp với QL1A).

+ Khu ở tự cải tạo:

\* Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (dọc trục đường QL1A và đường Trần Phú) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.

\* Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.

- Khu ở số 4: Nằm ở vị trí phía Bắc khu trung tâm thị trấn, giới hạn bởi các tuyến đường Nguyễn Văn Cừ và Lê Duẩn, gồm các khu:

+ Khu ở theo dự án:

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế được bố trí tại các ô đất giáp trục đường Nguyễn Văn Cừ (IV/27, IV/28, IV/33, IV/41, IV/42).

\* Khu ở dự án dạng nhà liên kế có sân vườn được bố trí dọc trục đường Phan Văn Trị (IV/12, IV/14) và các tuyến đường có lộ giới  $\leq 17\text{m}$  (IV/19, IV/20, IV/25, IV/26).

\* Khu ở dự án dạng nhà vườn – biệt thự được bố trí ở phía Bắc, giáp hồ Núi Le, chùa Gia Lào.

\* Khu ở tái định cư đã được quy hoạch tại khu vực phía Bắc, có quy mô khoảng 1,83ha.

+ Khu ở tự cải tạo:

\* Khu nhà ở có đông dân cư với mật độ lưu trú cao (Dọc trục đường Hùng Vương) được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế.

\* Khu nhà ở tại các khu vực còn lại được cải tạo, chỉnh trang thành các khu dân cư hiện hữu với loại hình nhà ở liên kế có sân vườn.

c) Các khu công viên cây xanh – TDDT:

- Trong khu quy hoạch tổ chức 06 khu công viên (I/22, I/43, III18, III/13, IV/7, IV/31) có diện tích lớn, phân bố đều tại khu vực trung tâm các khu ở và trên toàn khu quy hoạch; 02 khu công viên tại góc Tây Nam và góc Đông Nam khu quy hoạch, tiếp giáp Quốc lộ 1 vừa được tổ chức để phục vụ khu ở vừa đáp ứng các yêu cầu về công trình điểm nhấn của đô thị; Khu công viên kết hợp vui chơi giải trí vừa khai thác, gắn kết không gian xanh với hồ và suối Gia Ui.

- Về cây xanh cách ly:

+ Dãy cây xanh cách ly dọc Quốc lộ 1, trồng cây đại mộc nhằm hạn chế các ảnh hưởng về môi trường không khí, tiếng ồn từ giao thông đến khu vực dân cư ven đường, trong khu không xây dựng công trình.

+ Dãy cây xanh cách ly ven hồ và suối Gia Ui với mật độ xây dựng thấp  $\leq 02\%$ .

- Ngoài ra còn tổ chức các khu hoa viên cây xanh tập trung tại các nhóm nhà ở với chỉ tiêu  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ .

d) Các khu chức năng khác:

Trong phạm vi khu quy hoạch còn có các công trình tôn giáo hiện hữu: Tu viện Bà Truyền giáo, Chùa Phước Lộc, Nhà thờ Tam Tháii,...;

e) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất trong khu quy hoạch

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>312,17</b>	<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Đất công trình công cộng - dịch vụ đô thị</b>	<b>28,90</b>	<b>9,26</b>
1	Đất công trình hành chính	1,05	
2	Đất công trình Văn hóa – Y tế - Giáo dục	19,07	
3	Đất công trình Thương mại – Dịch vụ	8,78	
a	Đất Thương mại – Dịch vụ	6,45	
b	Đất Thương mại – Dịch vụ trong chung cư	2,33	
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>	<b>183,97</b>	<b>58,93</b>
1	Đất ở tự cải tạo	91,10	
a	Đất ở tự cải tạo – Mật độ cao	49,61	
b	Đất ở tự cải tạo – Mật độ thấp	41,49	
2	Đất ở dự án	92,87	
a	Đất ở dự án – Dạng biệt thự	24,71	
b	Đất ở dự án – Dạng nhà liên kế vườn	36,72	
c	Đất ở dự án – Dạng nhà liên kế	20,87	
d	Đất ở dự án – Dạng nhà ở chung cư	8,74	
e	Đất ở dự án Tái định cư	1,83	
<b>III</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>15,18</b>	<b>4,86</b>
<b>IV</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>1,08</b>	<b>0,35</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>83,04</b>	<b>26,60</b>
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG</b>	<b>46,83</b>	
I	Đất giao thông đối ngoại	11,40	
II	Đất công trình hành chính cấp huyện	10,92	
III	Đất tôn giáo	2,06	
IV	Đất cây xanh tập trung	13,80	
V	Đất cách ly sông suối	8,65	
<b>Tổng cộng</b>		<b>359,00</b>	

g) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Loại hình công trình	Mật độ xây dựng	Tầng cao
Chung cư kết hợp TMDV	30 – 40%	6 – 12
Đất ở dạng nhà liên kế mật độ cao	70 – 90 %	2 – 5
Đất ở dạng nhà liên kế vườn mật độ thấp	50 – 70 %	2 – 4
Đất ở dạng nhà vườn - biệt thự	50%	2 – 3
Công trình công cộng		

+ Hành chính	30 – 40%	4 – 9
+ Văn hóa – Giáo dục	30 – 40%	2 – 4
+ Giáo dục: Nhà trẻ, mẫu giáo	30 – 40%	1 – 2
+ Thương mại	40 – 50%	3 – 6
Khu công viên	0 – 10 %	1

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi của công trình được thể hiện tại bản vẽ Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Các nội dung chi tiết của từng ô đất được làm rõ trong thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### a) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.

- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.

- Lưu vực và hướng thoát: Nguồn tiếp nhận toàn bộ lượng nước mưa cho khu vực thiết kế là suối Gia Ui và hồ Gia Măng. Trong thời gian tới, có thể tiến hành nạo vét, khơi thông mở rộng lòng suối để đảm bảo khả năng tiêu thoát nước của các tuyến suối này.

- Toàn bộ khu vực thiết kế chia làm 2 hướng thoát nước chính với đường Trần Phú là đường phân thủy, từ đây nước mưa từ các lưu vực chảy về các tuyến cống gom cuối hướng dốc ra suối Gia Ui.

#### b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

Bảng thống kê hệ thống đường giao thông:

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng mặt đường (m)			
				Vĩa hè trái (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè phải (m)	Dài phân cách (m)
<b>A</b>	<b>GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI</b>						
1	Quốc lộ 1A	A – A	82	5 – 7 – 5	14 – 20 – 14	5 – 7 – 5	
2	Đường tránh TL 766 (dự kiến)	B – B	45	15 + 1,5	12	1,5 + 15	
<b>B</b>	<b>GIAO THÔNG NỘI KHU</b>						
	<b>I. Đường cấp đô thị</b>						
1	Đường số 12	1 – 1	46	5,5	16 + 16	5,5	3
2	Đường Hùng Vương	2 – 2	32	6	9 + 9	6	2
3	Đường Trần Phú	2 – 2	32	6	9 + 9	6	2
4	Đường Trường Chinh	3 – 3	29	5	8 + 8	5	3
5	Đường Nguyễn Văn Cừ	4 – 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
6	Đường Phan Văn Trị	4 – 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
7	Đường Lê Duẩn	4 – 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
8	Đường Huỳnh Văn Nghệ	4 – 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
9	Đường Chu Văn An	4 – 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
10	Đường D7	4 – 4	26,5	5,5	7 + 7	5,5	1,5
	<b>II. Đường cấp khu vực</b>						
1	Đường D6	5 – 5	24,5	7	10,5	7	
2	Đường Nguyễn Huệ (Đoạn 1)	5 – 5	24,5	7	10,5	7	
3	Đường Mai Xuân Thưởng	5 – 5	24,5	7	10,5	7	
	<b>III. Đường cấp nội bộ (Phân khu vực)</b>						



1	Đường Nguyễn Văn Linh	6-6	17	5	7	5
2	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	6-6	17	5	7	5
3	Đường Võ Thị Sáu	6-6	17	5	7	5
4	Đường Trần Nhân Tông	6-6	17	5	7	5
5	Đường Lê Văn Vân	6-6	17	5	7	5
6	Đường Ngô Quyền	6-6	17	5	7	5
7	Đường Nguyễn Thiếp	6-6	17	5	7	5
8	Đường 21 tháng 3	6-6	17	5	7	5
9	Đường Trương Công Định	6-6	17	5	7	5
10	Đường Nguyễn An Ninh	6-6	17	5	7	5
11	Đường Phan Đình Giót	6-6	17	5	7	5
12	Đường Nguyễn Văn Trỗi	6-6	17	5	7	5
13	Đường số 10	6-6	17	5	7	5
14	Đường Lê A	6-6	17	5	7	5
15	Đường Nguyễn Huệ (Đoạn 2)	6-6	17	5	7	5
16	Đường số 4	6-6	17	5	7	5
17	Đường số 1	6-6	17	5	7	5
18	Đường số 9	6-6	17	5	7	5
19	Đường Nguyễn Thị Nhậm	6-6	17	5	7	5
20	Đường Huỳnh Thúc Kháng	6-6	17	5	7	5
21	Đường Đoàn Thị Điểm	6-6	17	5	7	5
22	Đường Trần Quý Cáp	6-6	17	5	7	5
23	Đường Phan Chu Trinh	6-6	17	5	7	5
24	Đường Trần Quang Diệu	6-6	17	5	7	5
25	Đường Phan Bội Châu	6-6	17	5	7	5
26	Đường D4	6-6	17	5	7	5
27	Đường D5	6-6	17	5	7	5
28	Đường D8	6-6	17	5	7	5
29	Đường N2	6-6	17	5	7	5
30	Đường N5	6-6	17	5	7	5
31	Đường N6	6-6	17	5	7	5
32	Đường N7	6-6	17	5	7	5
33	Đường N8	6-6	17	5	7	5
34	Đường N9	6-6	17	5	7	5
35	Đường N10	6-6	17	5	7	5
36	Đường N11	6-6	17	5	7	5
37	Đường D3	6-6	17	5	7	5
<b>III. Đường nhóm nhà ở</b>						
1	Đường D1	7-7	12	3	6	3
2	Đường D2	7-7	12	3	6	3
3	Đường N1	7-7	12	3	6	3
4	Đường N3	7-7	12	3	6	3
5	Đường N4	7-7	12	3	6	3
<b>C. CẦU VƯỢT BỘ HÀNH</b>						
1	Cầu vượt bộ hành số 1		4		4	
2	Cầu vượt bộ hành số 2		4		4	
3	Cầu vượt bộ hành số 3		4		4	
<b>Tổng cộng (A+B+C):</b>						

\* Lộ giới đường hẻm:

- Lộ giới áp dụng cho hẻm: Tối thiểu là 7m.

\* Giao thông công cộng:

- Hệ thống giao thông công cộng chủ yếu là xe buýt, các tuyến xe buýt

được tổ chức trên các tuyến đường chính thị trấn như: Đường Hùng Vương, Trần Phú, Nguyễn Văn Cừ, Lê Duẩn, Trường Chinh.

\* Các công trình phục vụ giao thông:

- *Bến bãi xe:*

+ Bến xe chính của thị trấn trong tương lai sẽ bố trí ngay ngã ba đường tránh Quốc lộ 1A nằm về phía Tây Nam (ngoài khu quy hoạch).

+ Bãi đỗ xe phục vụ cho nhu cầu giao thông tỉnh: Tổ chức tại các công trình công cộng, trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng, công viên cây xanh.

- *Nút giao thông:* Dự kiến xây dựng khoảng 3 nút giao thông chính tại các vị trí giao cắt với đường QL1A và các trục đường chính với các đường khác. Hình thức nút đảo tròn vòng xoay kết hợp tiểu đảo dẫn hướng.

- *Cầu bộ hành:*

+ Cầu vượt bộ hành số 1 và cầu số 3: Bố trí trên tuyến đường Hùng Vương, cầu có chiều dài 25m, rộng 4,0m.

+ Cầu vượt bộ hành số 2: Bố trí trên tuyến đường số 12; chiều dài cầu 40m, cầu có chiều dài 25m, rộng 4,0m.

\* Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Đối với cầu trên đường trong đô thị, theo chiều ngang cầu từ mép lan can ngoài cùng của cầu trở ra mỗi bên 7m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp: Gồm 2 nguồn cấp nước chủ yếu:

+ Hệ thống cấp nước thị trấn Gia Ray (Giai đoạn 1:  $Q = 2.400\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ , giai đoạn 2:  $Q = 4.800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ ).

+ Hệ thống cấp nước lấy nước hồ Gia Ui tại đập Gia Ui (Hiện tại:  $Q = 3.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ , đến năm 2020:  $Q = 8.000\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ ).

- Sử dụng cả hai nguồn nước trên để cùng cung cấp nước cho thị trấn, tổng lưu lượng nước cấp:  $Q = 5.500\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ .

- Mạng lưới cấp nước:

+ Sử dụng tuyến ống chính trên đường Huỳnh Văn Nghệ dẫn nước từ nhà máy nước Gia Ray phân phối vào các tuyến ống nhánh. Về lâu dài bổ sung thêm một tuyến ống trên Quốc lộ 1A, đường Nguyễn Văn Trỗi.

+ Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế tạo thành các mạng vòng khép kín, bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước sinh hoạt, sản xuất và nhu cầu phòng cháy chữa cháy của toàn khu khi cần thiết.

+ Trên mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ lấy nước cứu hoả  $\varnothing 100$  dọc theo các tuyến ống chính có khoảng cách 150m/trụ.

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

- Tổng lưu lượng nước thải:  $3.450\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa.
  - Hệ thống thoát nước được quy hoạch theo hướng dốc địa hình tự nhiên;
- Khu vực thị trấn Gia Ray được chia làm hai lưu vực thoát nước:
- + Lưu vực phía Bắc và phía Đông (Lưu vực I, II, III, IV) thoát theo hướng Đông, ra trạm xử lý nước thải tập trung.
  - + Lưu vực phía Tây Nam (Lưu vực V) thoát theo độ dốc về QL1 về trạm xử lý nước thải nằm phía Nam.
- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi thu gom về trạm xử lý nước thải.
  - Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn cột A của QCVN 14:2008/BTNMT sẽ được xả ra nguồn tiếp nhận là suối Gia Ui.
  - Nghĩa trang: Sử dụng theo quy hoạch chung.
  - Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ Môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Tổng công suất: 26.813 KVA.
- Nguồn điện: Được cấp từ nguồn điện quốc gia qua hệ thống mạng điện trung hạ áp 22/0,4KV, có xuất tuyến từ Trạm biếp áp 110KV – Xuân Trường.
- Toàn bộ hệ thống điện trung, hạ áp được thiết kế cáp ngầm dọc theo các tuyến giao thông dẫn vào các hộ tiêu thụ điện.
- Giải pháp cấp điện: Trước mắt sử dụng hệ thống đường dây đi nổi trên trụ BTLT cao 12m theo hiện trạng. Về sau sử dụng hệ thống cáp ngầm.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 16.500 máy.
- Nguồn: Hệ thống thông tin liên lạc của thị trấn Gia Ray là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông huyện Xuân Lộc.
- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.
- Đầu tư xây dựng một hệ thống hồ ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

## 6. Phân đợt đầu tư

Việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch khu dân cư trung tâm được tổ chức từng giai đoạn cụ thể như sau:

a) Giai đoạn đến năm 2020:

- Tiến hành công bố, công khai quy hoạch; Thực hiện cắm mốc lộ giới trên tất cả các tuyến đường theo quy hoạch bao gồm cả đường hẻm; Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc,...tại các khu vực chính yếu, tạo sự thuận lợi và cụ thể nhất cho công tác quản lý đô thị trên địa bàn.

- Đầu tư, kêu gọi đầu tư các dự án, tạo động lực phát triển đô thị:
  - + Nâng cấp các tuyến đường chính hiện hữu, ưu tiên các đường: Hùng Vương, Trần Phú, Lê Duẩn nối dài, Mai Xuân Thưởng; Xây dựng mới đường Trường Chinh, đường N12.
  - + Cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước, tách nước thải và nước mưa; Nạo vét, khơi thông dòng chảy của suối Gia Ui.
  - + Từng bước nâng cấp, cải tạo hệ thống cấp điện, cấp nước,...
- Rà soát, di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp có ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực nội thị.
- Đầu tư các công trình văn hóa.
- Kêu gọi đầu tư tại các khu ở số I, II, III.
- Đầu tư các khu trung tâm thương mại - dịch vụ; ưu tiên cải tạo nâng cấp chợ truyền thống hiện hữu, công trình siêu thị.

b) Giai đoạn 2020 - 2030:

- + Mở rộng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
- + Xây dựng trường phổ thông trung học.
- + Lập kế hoạch, đầu tư xây dựng Khu trung tâm hành chính tập trung.
- + Đầu tư các dự án phát triển khu IV.

**7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch**

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư trung tâm thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc gồm 3 chương và 15 điều.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm :

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.
2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND huyện Xuân Lộc giao các phòng ban chuyên môn chuyển các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho UBND thị trấn Gia Ray quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.
3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.
4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng

cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nổi hạ tầng và quy hoạch chung.

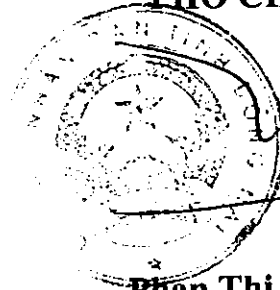
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



**Phan Thị Mỹ Thanh**