

*A. Nhiên*  
ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 3364 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 24 tháng 10 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại và chợ ngã ba Gia Canh tại thị trấn Định Quán, huyện Định Quán**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định 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 Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3962/TTr-SXD ngày 12/9/2019,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại và chợ ngã ba Gia Canh tại thị trấn Định Quán, huyện Định Quán với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

a) Vị trí, ranh giới quy hoạch: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính của thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, với ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường vào xã Gia Canh.

- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.



- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường Hoàng Hoa Thám

- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện hữu và Quốc lộ 20.

### b) Quy mô nghiên cứu

- Quy mô diện tích quy hoạch: 195.681 m<sup>2</sup> (khoảng 19,5681 ha).

- Quy mô dân số dự kiến: 2.200 - 2.350 người.

## 2. Tính chất

a) Là khu dân cư đô thị được xây dựng mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, trên cơ sở kết hợp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu dân cư hiện hữu, khu dân cư theo quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở và các công trình công cộng, công trình xã hội, thương mại phục vụ cho người dân khu vực huyện Định Quán.

- Trong khu bố trí các công trình: Nhà ở riêng lẻ phục vụ cho nhu cầu ở tại đô thị; các công trình dịch vụ đô thị (trường mầm non, nhà văn hóa, chợ, khu thương mại dịch vụ); các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đáp ứng nhu cầu của người dân và góp bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị tại khu vực.

## 3. Các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất

### a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất ở : 24,03 m<sup>2</sup>/người;

- Đất công trình dịch vụ đô thị : 7,31 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh : 13,17 m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : 41,06 m<sup>2</sup>/người.

### b) Mật độ xây dựng công trình

- Nhà liên kế, liên kế có sân vườn : 70 - 90%;

- Công trình công cộng (nhà văn hóa, nhà trẻ) : ≤ 40%;

- Công trình thương mại (chợ, trung tâm thương mại) : ≤ 60%.

### c) Tầng cao và chiều cao xây dựng

- Nhà liên kế, liên kế có sân vườn : 03 - 05 tầng (≤ 19 m);

- Công trình công cộng (nhà văn hóa, nhà trẻ) : 01 - 03 tầng (≤ 16 m);

- Công trình thương mại (chợ, trung tâm thương mại): 01 - 03 tầng (≤ 16 m).

### d) Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ

- Nhà liên kế : Lùi trước trùng chỉ giới đường đỏ; lùi sau ≥ 02 m;

- Nhà liên kế có sân vườn : Lùi trước ≥ 2,4 m; lùi sau ≥ 01 m;

- Công trình công cộng (nhà văn hóa, nhà trẻ) :  $\geq 03$  m;
- Công trình thương mại - trung tâm thương mại :  $\geq 06$  m;
- Công trình thương mại - chợ : Bảo đảm về PCCC và các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

##### a) Quy hoạch sử dụng đất

STT	Danh mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>54.677,04</b>	<b>27,94</b>
1	Đất ở liên kế	LK	52.057,04	26,60
2	Đất ở tái định cư - dạng nhà liên kế	TDC	2.620,00	1,34
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>16.629,31</b>	<b>8,50</b>
1	Đất dịch vụ thương mại	TMDV	13.006,15	6,65
2	Đất nhà văn hóa	NVH	918,94	0,47
3	Đất trường mầm non	TMN	2.704,22	1,38
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh công viên, mặt nước, thể dục thể thao</b>		<b>30.959,70</b>	<b>15,82</b>
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	19.300,77	9,86
2	Đất mặt nước	MN	11.658,93	5,96
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>93.414,95</b>	<b>47,74</b>
1	Đất xây dựng trạm xử lý nước thải	HTKT-01	476,82	0,24
2	Đất dịch vụ viễn thông	HTKT-02	100,00	0,05
3	Đất xây dựng trạm phát sóng	HTKT-03	50,00	0,03
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở	HTKT	4.148,39	2,12
5	Đất bãi đỗ xe	BX	6.983,41	3,57
6	Đất giao thông		81.656,33	41,73
<b>Tổng cộng</b>			<b>195.681,00</b>	<b>100,00</b>

##### b) Cơ cấu sử dụng đất và phân khu chức năng

- Đất ở: Tổng diện tích 54.677,04 m<sup>2</sup>, chiếm 27,94% diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm:

+ Đất nhà ở liên kế: Tổng diện tích 52.057,04 m<sup>2</sup> chiếm 26,60% diện tích khu đất quy hoạch; Bao gồm 49 khu đất với tổng số 521 lô đất.

+ Đất nhà ở tái định cư: Tổng diện tích 2.620,00m<sup>2</sup> chiếm 1,34% diện tích khu đất quy hoạch; bao gồm 04 khu đất với tổng số 28 lô đất.

+ Đất xây dựng nhà ở xã hội: Căn cứ theo Điều 1 Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, theo đó, đã bỏ nội dung “Dành quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 16 của Luật Nhà ở”, do đó, trong dự án không bố trí quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội.

- Đất công cộng: Tổng diện tích 16.629,31 m<sup>2</sup>, chiếm 8,50% diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm:

+ Chợ và các khu thương mại dịch vụ có tổng diện tích 13.006,15 m<sup>2</sup> chiếm 6,65% diện tích khu đất quy hoạch, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, mua sắm của cư dân khu vực và lân cận.

+ Nhà văn hóa có diện tích 918,94 m<sup>2</sup> chiếm 0,47% diện tích khu đất quy hoạch, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa của người dân trong dự án và khu vực lân cận.

+ Trường mầm non có diện tích 2.704,22 m<sup>2</sup> chiếm 1,38% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất cây xanh mặt nước: Gồm có các khu cây xanh công cộng và đất mặt nước với tổng diện tích 30.959,70 m<sup>2</sup> chiếm 15,82% diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm:

+ Các khu cây xanh sử dụng công cộng có diện tích 19.300,77 m<sup>2</sup> chiếm 9,86% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất mặt nước có diện tích 11.658,93 m<sup>2</sup> chiếm 5,96% diện tích khu đất quy hoạch.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích là 93.414,95 m<sup>2</sup> chiếm 47,74 % diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm:

+ Đất xây dựng trạm xử lý nước thải (ký hiệu HTKT-01), được bố trí ở phía Nam khu đất quy hoạch, có diện tích 476,82 m<sup>2</sup>, chiếm 0,24% diện tích khu đất.

+ Đất dịch vụ viễn thông (ký hiệu HTKT-02), được bố trí ở phía nam khu đất quy hoạch, có diện tích 100 m<sup>2</sup>, chiếm 0,05% diện tích khu đất.

+ Đất xây dựng trạm phát sóng (ký hiệu HTKT-03), được bố trí ở phía nam khu đất quy hoạch, có diện tích 50 m<sup>2</sup>, chiếm 0,03% diện tích khu đất.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khu ở, được bố trí xen kẽ giữa các khu ở, có tổng diện tích 4.148,39 m<sup>2</sup>, chiếm 2,12% diện tích khu đất quy hoạch.

+ Đất bãi đỗ xe (ký hiệu BX), được bố trí phía bắc, phía đông và phía nam khu đất quy hoạch, có tổng diện tích 6.983,41 m<sup>2</sup>, chiếm 3,57% diện tích khu đất.

+ Đất giao thông: Tổng diện tích 81.656,33m<sup>2</sup>, chiếm 41,73% diện tích quy hoạch.

## 5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

a) Khu dân cư được tổ chức không gian thành một khu ở mới hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực. Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận.

b) Trong các cụm nhóm ở, tổ chức cảnh quan bằng hệ thống giao thông đường dạo, đi bộ, không gian xanh cho người dân trong khu dự án; Không gian cảnh quan công viên cây xanh được tổ chức nhằm tạo ra nét đặc trưng riêng về một không gian xanh cho khu ở.

c) Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: Theo khuynh hướng hiện đại kết hợp với truyền thống. Các công trình tạo được sự hài hoà giữa các loại

hình công trình trong cùng một khu ở (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi tầng dẫy nhà) với hình khối đơn giản.

d) Quy định màu sắc trang trí mặt tiền nhà: Sử dụng màu sắc tươi sáng, hài hòa trên bề mặt công trình và cả dẫy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm, gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác gây tâm lý phản cảm. Chỉ được sử dụng tối đa 3 màu đối với tường bên ngoài cho một công trình nhà ở.

đ) Quy định về vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới.

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

### a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Dự án được kết nối với tuyến đường Quốc lộ 20 tại hai điểm, đường Gia Canh tại hai điểm và đường Hoàng Hoa Thám tại một điểm.

- Giao thông đối nội: Được tổ chức hoàn chỉnh, gồm các tuyến đường có lộ giới sau:

+ Trục đường trục chính Đông - Tây dự án (MC 1-1) với lộ giới 42 m (6 m - 8 m - 14 m - 8 m - 6 m);

+ Các đường trục phụ, nội bộ trong dự án, gồm:

Mặt cắt 2-2 với lộ giới 27,0 m (5 m - 5,5 m - 6 m - 5,5 m - 5 m);

Mặt cắt 3-3 với lộ giới 24,0 m (6 m - 12 m - 6 m);

Mặt cắt 4-4 với lộ giới 20,5 m (5 m - 10,5 m - 5 m);

Mặt cắt 5-5 với lộ giới 15,5 m (4 m - 7,5 m - 4 m);

Mặt cắt 6-6 với lộ giới 14,7m (2,2 m - 7,5 m - 5 m);

Mặt cắt 7-7 với lộ giới 13,5 m (3 m - 7,5 m - 3 m).

### b) Quy hoạch san nền

- Quy hoạch san nền của dự án được thiết kế trên cao độ các tuyến đường và công trình hiện trạng trong khu vực.

- Các khu vực trong quy hoạch được khống chế độ cao tại các giao lộ tìm đường (cao độ đỉnh đường).

- Độ dốc tối thiểu trong các lô đất là 0.4% đảm bảo điều kiện thoát nước mặt.

### c) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Tuyến cống chính thoát nước mưa là tuyến cống hộp bê tông cốt thép (nằm dưới lòng đường) chảy từ Bắc xuống Nam thoát nước cho một phần lưu vực của dự án và hoàn trả thoát nước chung cho lưu vực dân cư hiện trạng nằm giáp dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa tách riêng với nước thải.
- Giải pháp thu nước mưa được chọn là các hồ ga thu nước đặt dưới lề đường. Nước mưa được thu gom và chảy vào mương hiện trạng nằm ở phía Nam dự án.

#### d) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước cho dự án ngày lớn nhất là:  $750 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .
- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước do chi nhánh cấp nước Tân Định quản lý.
- Điểm cấp cho dự án được lấy từ 2 điểm đầu vào đường ống cấp nước hiện hữu nằm trên đường Quốc lộ 20.
- Mạng đường ống cấp nước sinh hoạt được quy hoạch chung với mạng cấp nước chữa cháy.
- Nước cấp cho phòng cháy chữa cháy được lấy từ mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Bố trí các trụ PCCC dọc theo các tuyến ống trên toàn mạng lưới, khoảng cách giữa 2 trụ không vượt quá 150 m.

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

- Lượng nước thải: Tính bằng 80% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Hệ thống cống thoát nước thải:
  - + Hệ thống cống thoát nước thải được xây mới tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.
  - + Tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng thoát nước tự chảy đảm bảo tiêu thoát nước nhanh nhất.
  - + Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ qua bể tự hoại gia đình trước khi thu gom vào hệ thống cống kín dưới vỉa hè dọc theo đường giao thông dẫn về trạm xử lý nước thải tại phía Nam khu quy hoạch.
  - + Nước thải phải được xử lý đảm bảo phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận cuối cùng.
- Trạm xử lý nước thải: Công suất  $400 \text{ m}^3/\text{ngày}$  được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Nam khu quy hoạch.
- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với các cơ quan chuyên ngành thoát nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.
- Rác thải được thu gom trong ngày và đưa tới bãi rác theo quy định.

#### e) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Nguồn điện cung cấp được đầu nối vào tuyến trung thế 22kV nằm trên QL20.
- Tất cả các tuyến dây, tuyến cáp cấp điện và chiếu sáng (trung thế và hạ thế) đi ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường.
- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống Thông tin liên lạc

- Đường dây đầu nối từ trạm viễn thông trung tâm tới tổng đài viễn thông khu vực sẽ do nhà cung cấp dịch vụ Viễn thông lên phương án thiết kế chi tiết theo quy hoạch chung của ngành.

- Toàn bộ hệ thống cáp thông tin liên lạc được bố trí đi ngầm.

- Bố trí quỹ đất xây dựng các trạm thu phát sóng di động (BTS) phục vụ nhu cầu thông tin di động trong phạm vi dự án.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan ngành bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

h) Quy hoạch hệ thống cây xanh cảnh quan

- Hệ thống cây xanh trong đô thị có 2 loại chính là cây xanh đường phố và cây xanh công viên, thể dục thể thao, cây xanh trong các công trình công cộng.

- Công viên cây xanh công viên thể dục thể thao là sự kết hợp đan xen giữa hệ thống đường dạo và các mảng vườn cây cảnh quan nghệ thuật cùng với hệ thống sân thể dục thể thao (cầu lông, tennis, đá cầu, dưỡng sinh...).

- Trên vỉa hè của các trục đường đều được trồng cây xanh bóng mát để ngăn bụi, chống ồn chống nóng cho khu vực ở, trồng các loại cây có tán vừa phải.

i) Đánh giá môi trường chiến lược

Tuân thủ theo Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, 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 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

7. Quy định quản lý

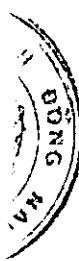
Ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thương mại và chợ ngã ba Gia Canh tại thị trấn Định Quán, huyện Định Quán.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc có trách nhiệm:

1. Phối hợp UBND huyện Định Quán, UBND thị trấn Định Quán 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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định và phối hợp UBND huyện Định Quán chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, cùng UBND thị trấn Định Quán quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận, đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. 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



duyet trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nổi hạ tầng chung tại khu vực và các vấn đề khác có liên quan.

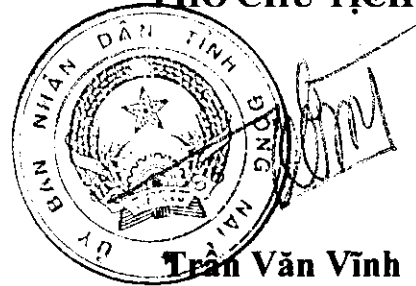
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**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; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Định Quán, Chủ tịch UBND thị trấn Định Quán; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc; 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 (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

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



**Trần Văn Vĩnh**