

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT**

Số: 1321/QĐ-UBND

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

Thống Nhất, ngày 4⁰ tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng
Thửa đất số 1587 tờ bản đồ số 18 (Khu dân cư số 11 thị trấn Dầu Giây)
tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của 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;

Căn cứ Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ

chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 71/2024/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai sửa đổi bổ sung một số nội dung của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5032/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thống Nhất đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kế hoạch số 105/KH-UBND ngày 11/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2022 và các năm tiếp theo trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Kế hoạch số 133/KH-UBND ngày 26/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 1355/UBND-KTN ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh về việc tổ chức thực hiện lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho các khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất theo Kế hoạch số 105/KH-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh;

Căn cứ Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 6006/SXD-QLQHKT ngày 19/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc ý kiến hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng thửa đất số 1587, tờ bản đồ số 18, thị trấn Dầu Giây (Khu dân cư số 11 thị trấn Dầu Giây), huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo kết luận số 83/TB-HĐTĐQH XD ngày 19/3/2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Thống Nhất về việc kết luận thông qua các dự án quy hoạch trên địa bàn huyện;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 102/TTr-KTHTĐT ngày 21/3/2025 về việc trình phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng thửa đất số 1587 tờ bản đồ số 18 (Khu dân cư số 11 thị trấn Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Chính Bắc lập; Ý kiến của các cơ quan, đơn vị là thành viên UBND huyện theo Công văn số 2623/UBND-KT ngày 25/3/2025 của UBND huyện Thống Nhất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Thửa đất số 1587 tờ bản đồ số 18 (Khu dân cư số 11 thị trấn Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

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

a) Vị trí: Vị trí địa lý của khu vực lập Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng (Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500) được xác định là Thửa đất số 1587 tờ bản đồ số 18 BĐDC thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 1A (lộ giới theo quy hoạch 98 m).
- Phía Nam: Giáp đường nhựa N34 (lộ giới 26 m).
- Phía Đông: Giáp đường nhựa D4+D5 (lộ giới 40 m).
- Phía Tây: Giáp đường nhựa D3 (lộ giới theo quy hoạch 17 m).

b) Quy mô, diện tích, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: 4,65 ha (46.523,5 m²).
- Quy mô dân số: 820 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch:

a) Mục tiêu:

- Nhằm cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác triển khai lập dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch, quản lý đất đai và quản lý xây dựng.

- Cụ thể hóa vai trò, vị thế của đô thị Dầu Giây trong Quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai và Quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Tính chất:

- Đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận.

- Làm cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Thực hiện Quyết định số 2353/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:

a. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Nhà liên kế:

+ Tầng cao công trình: ≤ 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

- Công viên, hạ tầng kỹ thuật:

+ Tầng cao công trình: ≤ 01 tầng.

* Lưu ý: Tầng cao các công trình trên không bao gồm tầng hầm. Đối với công trình công cộng, nhà ở có thể xây dựng tầng hầm ≤ 01 tầng.

b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước: ≥ 100 lít/người/ngày.

- Chỉ tiêu thoát nước bản: 100% lượng nước cấp.

- Chỉ tiêu cấp điện: 330 W/người.

- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường: 0,9 kg/người/ngày/đêm.

c. Khoảng lùi công trình:

- Khoảng lùi trước trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi sau: 2,0 m.

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

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng đất đai

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liên kế	22.836,0	49,09%
2	Đất cây xanh công cộng	7.039,0	15,13%
3	Đất đường giao thông	16.573,5	35,62%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	75,0	0,16%
	Tổng	46.523,5	100,00%

b) Phân khu chức năng:

Khu vực lập quy hoạch bao gồm các loại chức năng sử dụng sau:

- Đất ở nhà liên kế: diện tích 22.836,0 m², chiếm 49,09% diện tích toàn khu; mật độ xây dựng $\leq 90\%$, tầng cao công trình ≤ 05 tầng; tổng số lô là 228 lô.

- Đất cây xanh công cộng: diện tích 7.039,0 m², chiếm khoảng 15,13% diện tích toàn khu.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải) được bao bọc bởi công viên cây xanh, diện tích 75 m², chiếm 0,16% diện tích toàn khu.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức các công trình nhà ở phân bố đều trên toàn khu quy hoạch, kết hợp các mảng xanh công viên, tạo không gian mở và thông suốt, hài hòa.

- Khu công viên cây xanh bố trí xen kẽ trong các dãy nhà liên kế và phân bố đều, mang lại không gian sống xanh, trong lành.

- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: các tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật được bố trí dọc theo các tuyến nhà liên kế.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường quốc lộ 1A theo quy hoạch chung của thị trấn Dầu Giây: Lộ giới 98 m, gồm: Bề rộng mặt đường 15 m + 15 m = 30 m, bề rộng mặt đường song hành 12 m + 12 m = 24 m, vỉa hè hai bên 2 x 10 m = 20 m, dải phân cách 10 m + 4 m + 10 m = 24 m.

+ Đường N34 theo quy hoạch chung của thị trấn Dầu Giây: Lộ giới 26 m, gồm: Bề rộng mặt đường 12 m, vỉa hè hai bên 2 x 7 m = 14 m.

+ Đường D3 theo quy hoạch chung của thị trấn Dầu Giây: Lộ giới 17 m, gồm: Bề rộng mặt đường 7 m, vỉa hè hai bên 2 x 5 m = 10 m.

+ Đường D4+D5 theo quy hoạch chung của thị trấn Dầu Giây: Lộ giới 40 m, gồm: Bề rộng mặt đường 10,5 m + 10,5 m = 21 m, vỉa hè hai bên 2 x 7 m = 14 m, dải phân cách 5 m.

- Giao thông đối nội:

+ Đường số 1, đường số 2, đường số 3, đường số 4, đường số 5, đường số 6: Lộ giới 18 m, gồm: Bề rộng mặt đường 8 m, vỉa hè hai bên 2 x 5 m = 10 m.

- Các yếu tố kỹ thuật về giao thông:

+ Kết cấu mặt đường: Đường bê tông nhựa nóng trên móng cấp phối đá dăm.

+ Kết cấu vỉa hè: Lát gạch terazzo.

+ Bán kính bó vỉa: 8m.

b) Quy hoạch san nền:

- Bám theo cao độ tự nhiên để giảm thiểu khối lượng san nền.

- Tận dụng lại khối lượng đào để đắp nền.

- Hướng dốc san nền từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam với độ dốc từ 1,95% đến 3%.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống cống được bố trí dọc và ngang theo vỉa hè đường giao thông, trên các đoạn cống bố trí các hố ga có miệng thu để thu nước mưa.

- Độ dốc không chế nhỏ nhất để cống có thể làm sạch và tự chảy được là $1/D$, trong đó D là đường kính cống thoát nước.

- Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20 m - 40 m tùy vị trí và kích thước của cống.

- Cống trên vỉa hè dùng cống có hoạt tải 300kg/m^2 . Cống dưới lòng đường dùng cống có hoạt tải H30-XB80.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $151\text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn nước cấp từ tuyến cấp nước của Công ty cổ phần cấp nước Gia Tân nằm dọc 02 bên đường Quốc lộ 1A.

- Mạng lưới cấp nước thiết kế theo dạng mạng vòng đảm bảo độ an toàn cao đồng thời phân phối tốt cho toàn khu dân cư.

- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE bố trí trên vỉa hè, hạn chế việc ống cắt ngang đường tạo điều kiện cho ống làm việc ổn định. Tầm ống cách chỉ giới xây dựng 1,5 mét. Độ sâu chôn ống trung bình 0,7 mét so với cốt vỉa hè.

đ) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Các tuyến cống thoát nước thải sử dụng cống BTCT (đường kính cống tối thiểu D300), tại những đoạn cống băng qua đường sử dụng cống BTCT chịu lực.

- Bố trí các tuyến cống (D300) dọc theo các tuyến đường nội bộ thu nước thải từ các hộ gia đình thu gom vào cống rồi dẫn về Trạm xử lý nước thải.

- Hệ thống thu gom, xử lý, thoát nước thải có công suất $107\text{ m}^3/\text{ngày}$

(công trình Trạm xử lý nước thải).

- Tuân thủ theo đúng QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt; TCVN 7222:2002 Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung. Hệ thống xử lý nước thải áp dụng công nghệ xử lý tiên tiến tránh gây ô nhiễm môi trường.

e) Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Điểm đầu nối lưới điện xây dựng mới tại 01 vị trí trên đường Quốc lộ 1A, tuyến 22kV 471 Xuân Thạnh đầu nối trạm biến áp trung gian 110kV Long Khánh.

- Đường dây trung hạ thế, trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng đèn đường bao gồm: Xây dựng mới đường trung thế ngầm, trạm biến áp, đường hạ thế ngầm, hệ thống chiếu sáng đèn đường ngầm.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn đầu nối: Điểm đầu nối cấp nguồn tín hiệu cho dự án Khu dân cư số 11 được đầu nối vào hệ thống cáp thông tin có sẵn dọc theo đường D4 của dự án khu dân cư A1-C1. Từ đây sẽ có các tuyến cáp đưa đến các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực quy hoạch, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

- Các đường cáp được chôn ngầm trên các trục đường trong khu vực và sử dụng các loại cáp có tiết diện lõi dây 0,5 mm từ 10 đôi đến 300 đôi.

h) Quy hoạch thu gom, xử lý chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt: được thu gom và tiến hành phân loại rác tại nguồn. Rác thải thu gom theo từng khu vực và chứa trong các thùng chứa chuyên dụng, có dán nhãn phân loại rác tại nguồn. Hàng ngày, rác được đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thống Nhất có trách nhiệm chủ trì phối hợp các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện:

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

2. 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.

3. Tiếp nhận lưu trữ hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây; 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;
- UBND tỉnh Đồng Nai;
- Các Sở: XD; NN&MT;
- Thường trực Huyện ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND huyện (báo cáo);
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng HĐND-UBND;
- Lưu: VT, HT-020, (10).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Minh Văn Hiền