

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỐNG NHẤT**

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

Số: *1982*/QĐ-UBND

Thống Nhất, ngày *23* tháng *5* năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai**  
**Địa điểm: thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất**

**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 ngày 24/11/2017 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật Quy hoạch ngày 29/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 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 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 24/10/2022 của 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, QHXD khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Sửa đổi bổ sung một số nội dung 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 29/12/2023 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 Công văn số 696/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 03/4/2025 của Sở Xây dựng v/v ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất;

Căn cứ Thông báo số 84/TB-HĐTĐQHXD ngày 19/3/2025 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Thống Nhất v/v kết luận thông qua các dự án quy hoạch trên địa bàn huyện;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại tờ trình số 266/TTr-KTHT&ĐT ngày 14/4/2025 về việc Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai kèm theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Viện Quy hoạch - Kiến trúc và Xây dựng A.N lập; Ý kiến của các cơ quan, đơn vị là thành viên UBND huyện theo Công văn số 3467/UBND-KT ngày 18/4/2025 của UBND huyện.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện Thống Nhất.

**3. Đơn vị lập quy hoạch:** Công ty TNHH Viện Quy hoạch - Kiến trúc và Xây dựng A.N.

**4. Vị trí, giới hạn phạm vi quy hoạch:**

**a. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

- Phía Bắc : giáp đường Quốc lộ 1A.  
 - Phía Nam : giáp đất cây xanh đơn vị ở dự kiến và đất canh tác nông nghiệp hiện hữu.

- Phía Đông : giáp Khu dân cư hiện hữu.

- Phía Tây : giáp dự án phát triển khu dân cư A1-C1, của công ty

Phú Việt Tín.

**b. Diện tích lập quy hoạch:** Khoảng 18.590,4 m<sup>2</sup>.

**c. Dân số dự kiến:** khoảng 306 người.

**d. Tỷ lệ quy hoạch:** 1/500.

**5. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu.**

a. Mục tiêu.

- Đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng, với các loại hình nhà ở.

- Xác định ranh giới, tính chất, quy mô từng khu chức năng và từng hạng mục công trình.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo phát huy hiệu quả khai thác, đồng thời gìn giữ cảnh quan môi trường trong khu vực.

- Phục vụ công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành đầu tư xây dựng và triển khai xây dựng, quản lý xây dựng theo một định hướng cụ thể và hợp lý, thúc đẩy phát triển các khu lân cận.

b. Tính chất.

- Khu vực được xác định là khu dân cư xây dựng mới, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan lân cận.

**6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật.**

**6.1. Cơ cấu sử dụng đất.**

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất nhà ở liền kề	9.116,03	49,04	29,79
2	Đất cây xanh	551,59	2,97	1,80
3	Đất giao thông	8.922,78	48,00	29,16
<b>Tổng</b>		<b>18.590,40</b>	<b>100</b>	<b>60,75</b>

**6.2. Chỉ tiêu sử dụng đất.**

- Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch : 306 người.
- Tầng cao xây dựng:
  - + Tầng cao tối đa: : 3 tầng.
  - + Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu : 60,75 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất ở : 29,79 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : 29,16 m<sup>2</sup>/người.
  - + Đất cây xanh : 1,80 m<sup>2</sup>/người.

### 6.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện:
  - + Cấp điện nhà liền kề : 4kW/căn.
  - + Chiều sáng quảng trường, giao thông : 1 W/m<sup>2</sup> sàn.
  - + Cấp điện chiếu sáng công viên, cây xanh : 0,5 W/m<sup>2</sup> sàn.
- Chỉ tiêu cấp nước:
  - + Nước sinh hoạt : 150 lít/người/ngày.
  - + Nước tưới vườn hoa, công viên :  $\geq 3,0$  lít/m<sup>2</sup>/ngày.
  - + Nước giao thông, rửa đường :  $\geq 0,5$  lít/m<sup>2</sup>/ngày.
- Chỉ tiêu nước thải và vệ sinh môi trường:
  - + Lưu lượng nước thải : 100% lưu lượng nước cấp sinh hoạt.
  - + Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt : 0,9 kg/người – ngày.
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc
  - + Chỉ tiêu nhà liền kề : 01 máy/căn.

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

### 7.1. Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới đường giao thông đối ngoại được định hướng như sau:
  - + Đường Quốc lộ 1A theo quy hoạch chung của thị trấn Dầu Giây: Lộ giới 98m, gồm: Bề rộng mặt đường 15m + 15m = 30m, bề rộng mặt đường song hành 12m + 12m = 24m, vỉa hè hai bên 2 x 10m = 20m, dải phân cách 10m + 4m + 10m = 24m.
  - + Đường N34 theo quy hoạch chung của thị trấn Dầu Giây: Lộ giới 26m gồm: Bề rộng mặt đường 12m, vỉa hè hai bên 2m x 7m = 14m.
- Mạng lưới đường nội khu (*giao thông đối nội*) tổ chức đạt yêu cầu của quy chuẩn, đáp ứng khả năng lưu thông thuận tiện giữa các khu chức năng đồng thời đảm bảo khả năng tiếp cận của của phương tiện cứu hộ, cứu nạn đến từng công trình trong các trường hợp khẩn cấp.

Bảng thống kê mạng lưới đường giao thông

STT	Tên Đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)					Ký hiệu
				Via hè trái (m)	Mặt đường trái (m)	Dãy phân cách (m)	Mặt đường phải (m)	Via hè phải (m)	
1	Đường D22	317	17	5	3,5		3,5	5	1-1

### 7.2. Quy hoạch cao độ nền

- Cao độ nền trong các lô đất bám theo cao độ mép vỉa hè thuộc đường giao thông nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu thoát nước mặt ô đất xây dựng công trình, bề mặt nền được tạo dốc nhỏ với ý nghĩa cấu tạo định hướng cho việc thoát nước trong lô đất vào hệ thống thoát nước mặt song hành với đường giao thông.

- Cát san lấp từng lớp, chiều dày san lấp mỗi lớp không quá 50cm, đảm bảo kỹ đến độ chặt yêu cầu  $K \geq 0,95$ .

- Trước khi đắp cát san nền, cần bóc lớp đất hữu cơ và vét bùn bề mặt.

- Hướng san nền từ giữa các tiểu khu ra chung quanh, san nền theo cao độ thiết kế trong khu quy hoạch.

- Trong quá trình thi công san lấp, cần kết hợp với cao độ nền của các công trình xây dựng liên quan ở xung quanh để tránh gây ngập úng và ảnh hưởng đến nền đất và thoát nước của khu vực.

- Độ dốc nền thiết kế: Khu đất nhà liền kề:  $\geq 0,4\%$ .

### 7.3. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng. Bố trí cống thoát nước mưa dưới vỉa hè, độ sâu chôn cống ban đầu tối thiểu là 0,7m (tính đến đỉnh cống) nhằm đảm bảo cống làm việc bình thường dưới tác dụng của xe lưu thông và các tải trọng liên quan; không giao cắt với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như: cống thoát nước thải; cáp điện; viễn thông. Hệ thống thoát nước mưa của khu đất được đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của đường Quốc lộ 1A và đường D21 theo quy hoạch chung.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có khả năng chịu lực.

- Phương pháp nối cống được sử dụng là phương pháp nối cống ngang đỉnh.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có khả năng chịu lực.

- Phương pháp nối cống được sử dụng là phương pháp nối cống ngang đỉnh.

#### 7.4. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Gia Tân thông qua Trạm tăng áp Quang Trung cấp cho khu quy hoạch, được đầu nối từ tuyến ống DN150 trên đường Quốc lộ 1 theo quy hoạch chung.

- Nhu cầu cấp nước:  $Q_{sh\ max} = 61,19\ m^3/ngày.đêm.$

#### 7.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Tổng nước thải khu quy hoạch:  $55,08\ m^3/ngày.đêm.$

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải riêng với hệ thống cống thoát nước mưa cho khu quy hoạch. Nước thải từ các khu vệ sinh trong nhà ở, công trình được xử lý bằng bể tự hoại đầu nối vào hệ thống thoát nước thải riêng của khu quy hoạch, nước thải xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

- Độ sâu đặt cống tối thiểu ( tính từ mặt đất đến đáy cống ) là 1.2m. Giếng kỹ thuật vừa là giếng thu nước thải vừa là giếng thăm được bố trí dọc theo cống với khoảng cách theo quy phạm.

- Cống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, đường kính tối thiểu D300mm. Độ dốc đặt cống  $\geq i_{min}$  để hạn chế lắng cặn của bùn cát trong cống.

- Cống thoát nước thải sử dụng là loại cống tròn HDPE với nhiều ưu điểm thuận lợi về : Độ bền, tuổi thọ, tính kinh tế cao và hạn chế ăn mòn và ít ma sát.

- Giếng kỹ thuật xây dựng kín, có nắp đậy, thu gom nước thải và thăm kỹ thuật.

- Khối lượng chất thải rắn: 0,28 tấn/ngày.

- Vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong khu vực dân cư tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Khuyến khích người dân phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn. Rác thải vô cơ để thu hồi tái chế, rác thải hữu cơ thu gom đến khu xử lý tập trung.

- Toàn bộ rác thải sinh hoạt được thu gom và xử lý tại khu xử tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất.

#### 7.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện

+ Khu quy hoạch được cấp điện từ trạm 110kV NC Thống Nhất công suất 63MVA Nhận điện qua tuyến trung thế 22kV trên tuyến đường QL1, dự kiến xây dựng các tuyến đường giao thông trong khu vực.

+ Nhu cầu dùng điện: 416kW.

- Lưới điện

- Để cung cấp điện hạ thế cho các phụ tải Khu dân cư cần xây dựng mạng lưới phân phối điện bao gồm:

- Trạm biến thế phân phối 22/0,4kV công suất 500kVA.
- Lưới điện hạ thế 0,4kV được quy hoạch mới, đấu nối từ trạm biến áp đến các tủ điện, đi ngầm trong hào kỹ thuật để đảm bảo cảnh quan đô thị và an toàn mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.
- Cáp điện sử dụng cáp đồng, cách điện XLPE, tiết diện chọn theo CADIVI theo các điều kiện tính toán.
- Tủ điện phân phối điện được quy hoạch xây mới và lắp đặt theo tiêu chuẩn điện lực, bán kính phục vụ mỗi tủ từ 25 – 30m. Các tủ điện bố trí trên vỉa hè và giữa ranh hai lô nhà. Các đèn chiếu sáng tại các vị trí nút giao thông nên được đặt đầy đủ để đảm bảo độ sáng và tầm nhìn cho các phương tiện khi tham gia giao thông.
- Quy hoạch 1 tủ chiếu sáng được cấp điện từ trạm biến áp cấp điện cho đèn chiếu sáng.
- Chiếu sáng lõi đi dùng đèn Led 70÷100W-220V dùng đèn Led tiết kiệm năng lượng, có chụp trang trí đặt trên trụ đèn trang trí công viên có chiều cao và kiểu dáng thích hợp.

#### **7.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động**

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ tổng đài Dầu Giây.
- Nguồn cung cấp các dịch vụ viễn thông: Khu quy hoạch được phục vụ từ Tổng đài điện thoại của các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông: VNPT, Viettel, FPT,...
- Nhu cầu máy điện thoại: 270 thuê bao.

#### **8. Các giải pháp bảo vệ môi trường.**

- Thực hiện theo Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

#### **9. Quy định quản lý theo Đồ án.**

- Ban hành kèm theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (*quy hoạch tổng mặt bằng*) Khu đấu nối hạ tầng Khu dân cư A1-C1, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Việc quản lý thực hiện quy hoạch, quản lý đất đai và đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ theo quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và ban hành kèm theo đồ án này. Ngoài ra, còn phải tuân thủ quy định theo luật pháp và các quy định hiện hành; Tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại điều 1 quyết định này, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị huyện có trách nhiệm:

1. Thực hiện 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 duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định hồ sơ nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định, tổ chức triển khai cấm mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã 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, Tài chính Kế hoạch, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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-017, (10).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Mai Văn Hiền**