

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng
tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến
năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050**

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 việc về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án nhiệm vụ
quy hoạch vùng, nhiệm vụ quy hoạch đô thị và nhiệm vụ quy hoạch xây dựng
khu chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 20/TTr-SXD ngày
15 tháng 01 năm 2021, Văn bản số 904/SXD-QLQHKT ngày 15 tháng 3 năm
2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ
lệ 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất giai đoạn đến năm 2030, tầm
nhìn đến năm 2050 với nội dung chính như sau:

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

a) Vị trí: Vị trí địa lý của khu vực lập quy hoạch là thị trấn Dầu Giây, có vị
trí địa lý như sau:

- Phía Bắc : Giáp xã Bàu Hàm 2.

- Phía Nam : Giáp với xã Hưng Lộc.

- Phía Đông : Giáp với đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây - Đà Lạt.

- Phía Tây : Giáp với xã Bàu Hàm 2 và xã Hưng Lộc.



b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 1.414 ha.

Diện tích khu vực lập quy hoạch trên cơ sở diện tích và ranh giới của thị trấn Dầu Giây, được thành lập theo Nghị quyết số 694/NQ-UBTVQH ngày 10/5/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính các xã: Bàu Hàm 2, Xuân Thạnh, Quang Trung và Hưng Lộc, huyện Thống Nhất và thành lập thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

c) Quy mô dân số

- Năm 2019: 23.309 người.

- Năm 2030: 65.000 người.

d) Quy mô sử dụng đất

- Năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng: 800 - 1.000 ha.

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị khoảng 120 - 150 m²/người. Trong đó: Đất dân dụng bình quân khoảng 60 - 80 m²/người.

e) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

2. Tính chất, mục tiêu, nhiệm vụ

a) Tính chất

- Là trung tâm hành chính huyện, là trung tâm tổng hợp về kinh tế, văn hóa tài chính, giáo dục, đào tạo, y tế và là vùng phát triển đô thị và công nghiệp.

- Là trục hành lang kinh tế trọng điểm dọc Quốc lộ 1A; Phát triển các khu công nghiệp đa ngành, công nghiệp phụ trợ.

- Là đô thị tổng hợp các chức năng thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.

- Là đầu mối giao thông cửa ngõ của tỉnh Đồng Nai.

- Là trung tâm kinh tế xã hội quan trọng trong khu vực phía Đông của tỉnh Đồng Nai.

b) Mục tiêu

- Định hướng xây dựng phát triển đô thị Dầu Giây trở thành đô thị loại IV vào năm 2030. là trung tâm hành chính huyện, là vùng phát triển đô thị và công nghiệp của tỉnh Đồng Nai.

- Đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về bố trí dân cư, hạ tầng xã hội, giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, phát triển bền vững và hài hòa với môi trường cảnh quan.

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

- Cụ thể hóa các Nghị quyết, chủ trương chính sách phát triển kinh tế - xã hội của huyện Thống Nhất.

- Định hướng không gian phát triển đô thị, xác định hệ thống hạ tầng kỹ

thuật, khung xây dựng đồng bộ phù hợp với xu thế phát triển của từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng cảnh quan đô thị đảm bảo sự phát triển bền vững, bảo vệ tốt môi sinh, môi trường.

- Cụ thể hóa vai trò, nhiệm vụ của đô thị Dầu Giây trong quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai, vùng thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện theo Quy chuẩn, Quy phạm Việt Nam hiện hành và các Quy phạm xây dựng có liên quan. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và phương án cơ cấu cụ thể sẽ được đề xuất trong quá trình nghiên cứu hồ sơ. Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Quy mô	Ha	
a	Diện tích quy hoạch	Người	1.414
b	Quy mô dân số	m ² /người	65.000
2	Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị	m ² /người	120 – 150
3	Chỉ tiêu đất dân dụng	m ² /người	50 – 80
4	Đất cây xanh, mặt nước	m ² /người	≥ 05
5	Đất giao thông	m ² /người	≥ 165
6	Đất xây dựng đô thị	Ha	1.000 – 1.300

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và cây xanh cách ly: Diện tích đất đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật toàn khu quy hoạch: > 1%.

- Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông: 16 - 18 % đất xây dựng đô thị.

- Cấp nước :

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥ 100 lít/người/ngày.

+ Tỷ lệ dân số được cấp nước: ≥ 90%.

- Thoát nước thải:

+ Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt: ≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

+ Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật: ≥ 25%.

- Chất thải:

+ Lượng chất thải rắn phát sinh: 0,9 kg/người/ngày.

- + Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom: $\geq 90\%$.
- Cấp điện:
 - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: Điện năng 1000 kWh/người/năm.
 - + Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng: 30% phụ tải điện sinh hoạt.
- Hệ thống viễn thông:
 - + Số thuê bao internet: ≥ 20 số thuê bao Internet/100 dân.
 - + Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số: $\geq 95\%$.

4. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

- a) Kế thừa Đồ án Quy hoạch được duyệt năm 2001.
- b) Phân tích đánh giá những hạn chế, bất cập trong quá trình thực hiện Quy hoạch.
 - c) Đề xuất các nội dung điều chỉnh quy hoạch
 - Điều chỉnh chiến lược phát triển đô thị, theo hướng đô thị loại V thành loại IV và theo vai trò chức năng của đô thị trong chiến lược phát triển vùng tỉnh Đồng Nai, vùng thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điều chỉnh giai đoạn thực hiện quy hoạch.
 - Nghiên cứu và định hướng kết nối hạ tầng với các khu vực xung quanh.
 - Điều chỉnh một số chức năng sử dụng.
 - Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung (đường chính đô thị) phù hợp với định hướng phát triển, gắn kết liên vùng.
 - Cập nhật các Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
 - d) Định hướng tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc
 - Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị, khu chỉnh trang, cải tạo, khu phát triển mới, khu cấm xây dựng, đề xuất giải pháp điều chỉnh về sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu vực.
 - Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.
 - Xác định trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm cộng đồng, công viên cây xanh và không gian mở của đô thị.
 - Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.
 - đ) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, bao gồm
 - Xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng khu vực.
 - Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, định hướng giải pháp khung giao thông chính kết nối khu vực xung quanh, xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị.

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng: tổng lượng nước thải, rác thải, vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

5. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị, 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 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định khác có liên quan.

6. Tiến độ và tổ chức thực hiện

a) Tiến độ thực hiện: Thời gian lập quy hoạch: Không quá 09 tháng từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

b) Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Đồng Nai

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư: UBND huyện Thống Nhất.

- Đơn vị tư vấn lập Đồ án quy hoạch: Tổ chức đấu thầu theo quy định.

- Nguồn vốn lập quy hoạch: Ngân sách huyện.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, 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 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng