

QUYẾT ĐỊNH

**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**

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 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 Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

*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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP
ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc 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 của Chính phủ 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 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 tháng 10 năm 2022 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ 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;*



Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 40/TTr-SXD ngày 11 tháng 4 năm 2023, Văn bản số 2184/SXD-QLQHKT ngày 21 tháng 6 năm 2023, Văn bản số 3455/SXD-QLQHKT ngày 20/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 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 ranh giới hành chính 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 (nay là đường cao tốc TP Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và Dầu Giây - Liên Khương).
- Phía Tây : Giáp với xã Bàu Hàm 2 và 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-UBTVQH14 ngày 10 tháng 5 năm 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 2021 : 23.309 người.
- Năm 2025 : 50.000 người.
- Năm 2030 : 65.000 người.

d) Thời hạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn : Đến năm 2025.
- Giai đoạn dài hạn : Đến năm 2030.
- Tầm nhìn : Đến năm 2050.

đ) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000.

2. Tầm nhìn, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tầm nhìn

Hướng tới thị trấn Dầu Giây trở thành đô thị loại IV, là một trong những trung tâm công nghiệp và dịch vụ đầu mối hạ tầng lớn của huyện và tỉnh, động lực quan trọng thúc đẩy quá trình đô thị hóa, tăng trưởng kinh tế xã hội của vùng tỉnh Đồng Nai và vùng Thành phố Hồ Chí Minh. Định hướng đến năm 2050, toàn huyện Thống Nhất sẽ phát triển trở thành thị xã, tập trung nâng cao chất lượng đô thị, phát triển bền vững với mô hình đô thị xanh, đô thị phát triển hài hòa thân thiện với môi trường gắn với bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, giảm thiểu tác động môi trường từ công nghiệp, đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, phát triển năng động, là nơi hấp dẫn đầu tư và thu hút nguồn nhân lực tới sinh sống và làm việc.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hoá những chiến lược, định hướng phát triển của tỉnh và huyện, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hoá - không gian đô thị - kiến trúc cảnh quan trên địa bàn thị trấn Dầu Giây; tạo tiền đề thị trấn Dầu Giây cơ bản đạt các tiêu chí đô thị loại IV vào năm 2025 và tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh trong giai đoạn 2026 - 2030, 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, vị thế của đô thị Dầu Giây trong Quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai và Quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tính chất lập quy hoạch

a) Kế thừa quy hoạch chung được duyệt trước đây.

b) Là trung tâm hành chính, chính trị huyện, là trung tâm tổng hợp về kinh tế, văn hóa tài chính, giáo dục, đào tạo, y tế của huyện Thống Nhất và là vùng phát triển đô thị, phát triển công nghiệp và dịch vụ đầu mối lớn của tỉnh.

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

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

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

e) Là trung tâm kinh tế xã hội quan trọng trong khu vực phía Đông của tỉnh.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Căn cứ Quyết định số 3443/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trấn Dầu Giây huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành có liên quan.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất dân dụng : 50 - 100 m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ đô thị : ≥ 4 m²/người
- Đất cây xanh - công viên : ≥ 5 m²/người.
- Đất giao thông (tính tới đường chính khu vực) : $\geq 16\%$ đất xây dựng đô thị.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp nước : ≥ 100 lít/người/ngày.
- Chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt : $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1000 Kwh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng : 30% phụ tải điện sinh hoạt.
- Thông tin liên lạc:
- + Số thuê bao internet : ≥ 20 số thuê bao Internet/100 dân.
- + Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số : $\geq 95\%$.
- Chỉ tiêu về chất thải:
- + Lượng chất thải rắn phát sinh : 0,9 kg/người/ngày.
- + Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom : $\geq 90\%$.

5. Định hướng phát triển không gian đô thị

a) Định hướng phát triển tổng thể

- Khung giao thông cơ bản giữ nguyên hướng tuyến và lộ giới theo quy hoạch năm 2001 và các lần điều chỉnh cục bộ, giữ nguyên Trung tâm hành chính huyện Thống Nhất, cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư trên các trục tuyến đường chính đô thị; Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 và ĐT.769 tạo bộ mặt đô thị trở thành trục không gian cảnh quan và thương mại chính của đô thị Dầu Giây, bổ sung các khu ở mới có hệ thống hạ tầng đô thị đồng bộ, kiến trúc hiện đại. Cải tạo chỉnh trang quảng trường và sân vận động đô thị theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu cư dân A1-C1 để tổ chức những sự kiện văn hóa, giải trí lớn có ý nghĩa của toàn đô thị. Nâng cấp hệ thống công sở, trung tâm thương mại, văn phòng tại

khu vực Khu trung tâm hiện hữu. Các khu vực đã xây dựng, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Chỉnh trang kiến trúc các khu dân cư hiện hữu.

- Khu vực phát triển mới: Tiếp tục lấp đầy các dự án đang triển khai, xây dựng các khu đô thị mới đồng bộ và hiện đại. Phát triển khu tái định cư và khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân Khu công nghiệp Dầu Giây và người thu nhập thấp để thu hút người dân đến sinh sống trong giai đoạn ngắn hạn giai đoạn 2025 và thu hút đến phát triển lấp đầy toàn khu đô thị đến năm 2030.

- Khu dân cư hiện hữu: Cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ, hoàn thiện cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ, cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu trong quá trình phát triển đô thị theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Đảm bảo đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV.

- Khu vực cửa ngõ phía Tây trên tuyến Quốc lộ 1A, cải tạo chỉnh trang suối Mũ, kết hợp với tạo cảnh quan đô thị dọc suối Mũ.

- Khu vực cửa ngõ phía Đông tại nút giao Quốc lộ 1A và tuyến cao tốc Long Thành - Dầu Giây, hình thành và phát triển khu trung tâm thương mại, hỗn hợp văn phòng, tầng cao tối đa 18 tầng, tạo bộ mặt cửa ngõ phía Đông của đô thị, đây là điểm nhấn quan trọng của đô thị.

- Hình thành làng đại học kết hợp với các chức năng dịch vụ đầu mối cấp vùng tại nút giao đường Quốc lộ 1A và cao tốc Long Thành - Dầu Giây tạo ra hiệu ứng phát triển đô thị cho không gian xung quanh.

- Mở rộng Khu công nghiệp Dầu Giây, đảm bảo hành lang cách ly theo đúng quy định hiện hành, khuyến khích phát triển loại hình công nghiệp sạch, ít ô nhiễm.

- Chuyển đổi đất đầu mối hạ tầng khu vực dọc hai bên tuyến đường sắt Bắc - Nam thành đất hạ tầng xã hội với chức năng công cộng để phục vụ nhu cầu phát triển đô thị thị trấn Dầu Giây.

b) Định hướng phát triển cụ thể

Đô thị Dầu Giây được phân chia làm 3 phân khu để quản lý, gồm: Phân khu 1: Khu trung tâm hành chính huyện; phân khu 2: Khu trung tâm giáo dục, đào tạo và phát triển đô thị; phân khu 3: Khu công nghiệp và đô thị. Cụ thể như sau:

- Phân khu 1: Khu trung tâm hành chính.

- + Tính chất: Là khu trung tâm cửa ngõ phía Tây, cải tạo chỉnh trang Khu trung tâm hành chính huyện và các khu dân cư hiện hữu, hình thành mở rộng các khu ở mới dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 và đường tỉnh ĐT.769. Phát triển đô thị với chức năng chính là trung tâm hành chính, giáo dục đào tạo, nhà ở, công trình dịch vụ đô thị: thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh,...

- + Diện tích khoảng 461,87 ha, trong đó đất xây dựng đô thị đến năm 2025

khoảng 364,91 ha, dân số khoảng 27.500 người và đến năm 2030 khoảng 411,18 ha, dân số khoảng 31.087 người.

+ Định hướng phát triển không gian: Trên cơ sở khung giao thông trục chính Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20, ĐT.769 và Khu trung tâm hành chính huyện, các tuyến đường chính trong khu vực đã được hình thành. Tập trung cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, bổ sung hạ tầng xã hội còn thiếu và mở rộng các quỹ đất ở mới chủ yếu là đất ở, đất công viên cây xanh, đất giáo dục đào tạo, đất trung tâm thương mại, trung tâm công cộng được bố trí tại ngã tư Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 và ĐT.769. Xây dựng bổ sung các quỹ đất công trình công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị vào trong các đường chính đô thị, đảm bảo chỉ tiêu đạt chuẩn đô thị loại IV.

- Phân khu 2: Khu trung tâm giáo dục đào tạo và đô thị.

+ Tính chất: Là khu trung tâm cửa ngõ phía Đông, phát triển dựa trên khung giao thông hiện hữu, hình thành mở rộng các khu ở mới dọc theo tuyến đường Quốc lộ 1A và đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây. Phát triển đô thị với chức năng chính là trung tâm giáo dục đào tạo, trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ và nhà ở.

+ Diện tích đất khoảng 448,37 ha, trong đó đất xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 310,16 ha, dân số khoảng 22.500 người và năm 2030 khoảng 419,47 ha, dân số khoảng 33.913 người.

+ Định hướng phát triển không gian: Trên cơ sở khung giao thông trục chính Quốc lộ 1A và tuyến đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, các tuyến đường giao thông khu dân cư đã được hình thành. Xây dựng mới tuyến trục đường chính đô thị hướng Bắc Nam, liên kết với hệ thống đường khu vực, xây dựng phát triển các quỹ đất ở mới và cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, bổ sung hạ tầng xã hội còn thiếu. Tại cửa ngõ phía Đông, hình thành khu đất dịch vụ thương mại, sử dụng đất đa chức năng, tầng cao tối đa 18 tầng, nơi đây là điểm nhấn quan trọng nhất ở khu vực phía Đông đô thị. Xây dựng bổ sung các quỹ đất công trình công cộng cấp đô thị, cấp đơn vị vào trong các đường chính đô thị, đảm bảo chỉ tiêu đạt chuẩn đô thị loại IV và nâng cấp, mở rộng chỉnh trang Trường đại học Công nghệ Miền Đông. Ưu tiên phát triển các nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp phục vụ công nhân khu công nghiệp.

- Phân khu 3: Khu công nghiệp và đô thị.

+ Tính chất: Là khu trung tâm công nghiệp, kết hợp xây dựng nhà ở xã hội, phục vụ nhu cầu ở công nhân, người có thu nhập thấp và mở rộng khu công nghiệp Dầu Giây, phát triển với chức năng chính là công nghiệp, nhà ở, thương mại dịch vụ và hạ tầng xã hội, hành lang cây xanh cách ly dọc tuyến đường sắt Bắc - Nam.

+ Diện tích đất khoảng 503,76 ha, trong đó, đất xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 381,13 ha và đến năm 2030, đất xây dựng đô thị khoảng 415,5 ha.

+ Định hướng phát triển không gian: Tập trung hoàn thiện hệ thống hạ tầng

Khu công nghiệp Dầu Giây và mở rộng không gian khu công nghiệp. Phát triển khung giao thông chính hai bên tuyến đường sắt để kiểm soát hành lang cách ly tối đa mỗi bên 20 m và mở rộng tuyến đường tỉnh ĐT.769 theo quy hoạch.

6. Dự báo dân số và quy mô đất đai

a) Quy mô dân số: Bao gồm dân số thường trú và dân số quy đổi.

- Dự báo đến năm 2025 dân số khoảng 50.000 người

- Dự báo đến năm 2030 dân số khoảng 65.000 người.

b) Quy mô sử dụng đất

- Dự báo đến năm 2025 đất xây dựng đô thị khoảng 1.056,20 ha.

- Dự báo đến năm 2030 đất xây dựng đô thị khoảng 1.246,15 ha.

7. Định hướng phát triển các trung tâm chuyên ngành

a) Định hướng phát triển nhà đô thị

- Đến năm 2030, tổng nhu cầu phát triển đất nhóm ở khoảng 395,53 ha. Tập trung cải tạo nhà ở khu vực dân cư hiện hữu và phát triển đất ở mới theo các dự án khu đô thị mới đồng bộ phải gắn với nhu cầu thực tế của thị trấn Dầu Giây nói riêng và huyện Thống Nhất nói chung, xây dựng nhiều loại hình nhà ở mới đáp ứng cho nhiều đối tượng sử dụng, đặc biệt là nhu cầu nhà ở phục vụ lao động trong các khu công nghiệp, các trung tâm dịch vụ, làng đại học và nhà dịch vụ (nhà ở cuối tuần). Trong đó ưu tiên xây dựng: nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thu nhập thấp phục vụ Khu công nghiệp Dầu Giây, chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Dầu Giây (giai đoạn 2) nhằm thu hút người dân đến ở tại đô thị Dầu Giây.

- Xây dựng hoàn thiện các cơ chế chính sách, thúc đẩy phát triển nhà ở thông qua các chính sách về đất đai. Ưu tiên xây dựng nhà ở xã hội theo hướng tiêu chuẩn hóa và điển hình hóa để giảm chi phí giá thành. Phát triển thị trường nhà ở thương mại trên cơ sở nghiên cứu thị trường nhà ở phục vụ đúng đối tượng để tránh lãng phí nguồn lực.

b) Định hướng phát triển khu công nghiệp

Tiếp tục, duy trì hoạt động Khu công nghiệp Dầu Giây đã được thành lập với quy mô 330,48 ha và định hướng mở rộng đất xây dựng công nghiệp với quy mô khoảng 18,64 ha, ưu tiên ngành công nghiệp sạch hạn chế ảnh hưởng đến môi trường.

c) Hệ thống cơ quan hành chính

- Duy trì và sử dụng khối cơ quan Trung tâm hành chính Huyện đã được xây dựng về đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và đưa vào sử dụng. Khu trung tâm hành chính Huyện được bố cục hiện đại phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên. Các khu chức năng gắn kết các chức năng bằng hệ thống cây xanh, mặt nước. Hình thức kiến trúc khuyến khích mô hình kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, phù hợp với khí hậu của địa phương.

- Ngoài ra, xây dựng mới 01 Trung tâm hành chính thị trấn ở bố trí tại phân khu 1, quy mô khoảng 4,42 ha.

- Tổ chức sắp xếp, nâng cấp, cải tạo chỉnh trang quỹ đất an ninh, quốc phòng theo quy hoạch chuyên ngành.

d) Hệ thống công trình văn hóa

- Hoàn thiện, xây dựng hệ thống thiết chế văn hóa cấp đô thị, quy mô khoảng 5,65 ha bao gồm; quảng trường văn hóa, các không gian giao lưu cộng đồng, các không gian đi bộ gắn với các công trình tượng đài, tượng đường phố, tranh tường nghệ thuật lớn... gắn kết với các khu cây xanh, công viên, cơ quan, công trình hành chính công cộng, cơ quan công sở, khu vui chơi giải trí.

- Cải tạo và hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các phân khu đô thị gồm trụ sở nhà văn hóa và khu giải trí có thể kết hợp với công viên, vườn hoa hoặc khối trường học phổ thông, quy mô khoảng 0,5 - 0,8 ha.

đ) Hệ thống công viên cây xanh, thể dục thể thao

- Hoàn thiện xây dựng trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị tại thị trấn, quy mô khoảng 8,82 ha, gồm sân vận động, nhà thi đấu và hệ thống các sân bãi thể dục thể thao.

- Xây dựng mới khu liên hợp văn hóa thể thao khoảng 10,0 ha, phục vụ nhu cầu người dân đô thị tại khu vực phía Nam, cũng như vùng lân cận.

- Xây dựng mới công viên cấp đô thị kết hợp dịch vụ công cộng, nằm sát với tuyến đường N13 ở phía Nam giáp với tuyến đường sắt Bắc Nam, quy mô khoảng 30,28 ha, phục vụ vui chơi giải trí và thư giãn cuối tuần cho toàn đô thị.

- Xây dựng công viên cây xanh, thể dục thể thao trong nhóm nhà ở được bố trí phân tán toàn đô thị, đảm bảo cho người dân sinh hoạt, vui chơi giải trí, tổng quy mô khoảng 23,95 ha.

- Duy trì các điểm cây xanh hiện hữu trong khu vực. Tại các nhóm nhà ở xây mới xây dựng các điểm cây xanh, vườn hoa kết hợp sân chơi tạo không gian nghỉ ngơi, thư thái cho người dân khu vực.

e) Hệ thống công trình giáo dục

- Về đào tạo: Mở rộng Trường đại học Công nghệ Miền Đông, quy mô từ 10 ha lên khoảng 22,16 ha. Xây dựng mới trường đại học quốc tế, trường giáo dục dạy nghề, trung tâm đào tạo lái xe, trung tâm kiểm định, quy mô khoảng 15,78 ha.

- Về giáo dục:

- + Trường trung học phổ thông (THPT): Duy trì trường THPT thị trấn hiện có tại phân khu 1 và mở rộng 02 trường THPT mới tại phân khu 2 và phân khu 3, đảm bảo nhu cầu học tập trong tương lai.

- + Xây dựng mới các trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy chuẩn.

g) Hệ thống công trình y tế

Duy trì và nâng cấp Trung tâm y tế, trạm y tế, cơ sở y tế đã được xây dựng. Xây dựng mới các cơ sở y tế tư nhân chất lượng cao, quy mô khoảng 9,0 ha và bố trí tại các cơ sở y tế tại phân khu 1 và 2, nhằm đảm bảo nhu cầu cung cấp y tế nhóm nhà ở theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

h) Hệ thống công trình thương mại dịch vụ

- Duy trì và phát triển Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Dầu Giây, quy mô 2,0 ha. Trong tương lai sẽ chuyển thành khu trung tâm thương mại, để phục vụ nhu cầu thiết yếu cho đô thị.

- Xây dựng và phát triển các khu trung tâm thương mại cấp vùng và đô thị với tổng quỹ đất khoảng 74,64 ha.

- Cải tạo, nâng cấp và phát triển mới công trình thương mại dịch vụ theo tầng bậc phục vụ cấp nhóm nhà ở và chợ truyền thống phục vụ nhu cầu của người dân đô thị.

8. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp sử dụng đất toàn đô thị đất đến năm 2030

STT	Danh mục	Đến năm 2025			Đến năm 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người
	Tổng cộng toàn khu (A+B)	1.414,00	100,00	282,80	1.414,00	100,00	217,54
A	Đất xây dựng đô thị	1.056,20	74,70	211,24	1.246,15	88,13	191,72
I	Khu đất dân dụng	486,50	34,41	97,30	649,58	45,94	99,94
1	Đất nhóm nhà ở	309,72	21,90	61,94	395,53	27,97	60,85
2	Đất giáo dục	19,42	1,37	3,88	22,42	1,59	3,45
3	Đất dịch vụ công cộng	9,33	0,66	1,87	11,24	0,79	1,73
4	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	4,42	0,31	0,88	4,42	0,31	0,68
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	36,52	2,58	7,30	48,04	3,40	7,39
6	Đất giao thông đô thị	98,52	6,97	19,70	149,53	10,57	23,00
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	8,57	0,61	1,71	18,40	1,30	2,83
II	Khu đất ngoài dân dụng	569,70	41,40	75,70	596,57	43,51	94,66
1	Đất khu công nghiệp Dầu Giây (Đất sản xuất công nghiệp, đất dịch vụ, đất cây xanh chuyên dụng, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông)	330,48	23,37	66,10	330,48	23,37	50,84
2	Đất sản xuất công nghiệp mở rộng	18,64	1,32	3,73	18,64	1,32	2,87
3	Đất trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu	55,48	12,25	23,10	55,48	3,92	8,54
4	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	22,01	4,77	8,00	22,01	1,56	3,39
5	Đất dịch vụ	47,77	3,38	9,55	74,64	5,28	11,48

STT	Danh mục	Đến năm 2025			Đến năm 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu m ² /người
6	Đất trung tâm y tế	13,15	0,93	2,63	13,15	0,93	2,02
7	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	14,40	1,02	2,88	14,40	1,02	2,22
8	Đất cây xanh chuyên dụng	22,79	1,61	4,56	22,79	1,61	3,51
9	Đất di tích, tôn giáo	11,32	0,80	2,26	11,32	0,80	1,74
10	Đất an ninh	3,65	0,26	0,73	3,65	0,26	0,56
11	Đất quốc phòng	5,67	0,40	1,13	5,67	0,40	0,87
12	Đất giao thông đối ngoại	36,09	2,55	7,22	36,09	2,55	5,55
13	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	6,97	0,49	1,39	6,97	0,49	1,07
B	Đất chức năng khác	357,80	25,30	71,56	167,85	11,87	25,82
1	Đất mặt nước	2,94	0,21	0,59	2,94	0,21	0,45
2	Đất chưa sử dụng	354,86	25,10	70,97	164,91	11,66	25,37

9. Các phạm vi cảnh quan đô thị cần kiểm soát

a) Kiểm soát phát triển các khu vực trọng tâm: Khu vực của ngõ phía Đông, khu trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ, khu ở mới khu đô thị, khu công viên cây xanh, mặt nước, các tuyến đường chính cấp đô thị.

b) Hệ thống không gian mở: Tổ chức mạng lưới đường giao thông với mật độ cao ở khu trung tâm, giảm dần ra các khu vực bề rộng mặt cắt đường không quá lớn - là những yếu tố đảm bảo sự cảm nhận thân thiện cho đô thị, cũng như đảm bảo độ che phủ cao của cây xanh trên các tuyến đường. Khai thác, mở rộng và kiến tạo mạng lưới mặt nước từ hệ thống suối sẵn có ở khu của ngõ phía Tây, kết hợp cây xanh tạo thành không gian mở, tạo ra bản sắc đô thị.

10. Mật độ xây dựng, tầng cao và khoảng lùi xây dựng

a) Đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể có thể thay đổi, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu vực.

b) Đối với công trình công cộng, dịch vụ đô thị bố trí tầng hầm để đảm bảo không gian cho các công trình phụ trợ, đậu xe,...

c) Mật độ xây dựng

Mật độ gộp các nhóm nhà ở	: 25 - 30 %, trong đó:
- Nhà ở	: 30 - 100 %.
+ Nhà ở biệt thự	: ≤ 70 %.
+ Nhà ở liên kế (ở cải tạo, ở mới)	: ≤ 60 - 100 %.
+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội)	: ≤ 60 %.
- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị	: 25 - 40 %

- Công trình công cộng, dịch vụ ngoài nhóm nhà ở : 35 - 80 %.

d) Tầng cao công trình

- Nhà ở

+ Nhà ở biệt thự : ≤ 03 tầng.

+ Nhà ở liên kế (ở cải tạo, ở mới) : ≤ 05 tầng.

+ Nhà ở chung cư (nhà ở xã hội) : ≤ 12 tầng.

- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị : ≤ 05 tầng.

- Công trình công cộng, dịch vụ ngoài nhóm nhà ở : ≤ 18 tầng.

- Công trình ngầm : ≤ 02 tầng.

đ) Khoảng lùi xây dựng

- Đối với công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở cao tầng xác định tùy theo các cấp đường; đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị. Chỉ giới xây dựng đối với các công trình cao tầng ≥ 6 m; đối với các khu vực không gian quan trọng, khoảng lùi phần đế công trình ≥ 8 m.

- Đối với loại hình nhà ở thấp tầng, tại các khu vực dân cư phát triển mới, phải bố trí khoảng lùi trước nhà ≥ 3 m để bố trí khoảng xanh, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

- Việc bố trí khoảng lùi phải thống nhất cho một dãy phố, khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn các yêu cầu trên.

11. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Cập nhật tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và Dầu Giây - Liên Khương: Đi qua địa bàn thị trấn Dầu Giây và các xã: Lộ 25, Hưng Lộc, Bàu Hàm 2, Quang Trung, Xuân Thiện, huyện Thống Nhất, với tổng chiều dài khoảng 21,6 km. Lộ giới quy hoạch của đường cao tốc là 120 m. Ngoài ra, huyện bố trí thêm 02 đường gom dọc hai bên đường cao tốc, với lộ giới là 20 m/đường gom, nhằm giải quyết nhu cầu giao thông thuận lợi, hạn chế sự chia cắt giao thông sau khi có đường cao tốc. Tổng lộ giới là 160 m.

+ Quốc lộ 1A: Nâng cấp, cải tạo, mở rộng đoạn đi qua đô thị đạt tiêu chuẩn đường đô thị, bề rộng tuyến đường được chia thành 2 đoạn: Đoạn 1 (từ ngã tư Dầu Giây đến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây) lộ giới 98 m; đoạn 2 (từ ngã tư Dầu Giây đến giáp xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất) lộ giới 60 m.

+ Quốc lộ 20: Đoạn qua thị trấn dài 1,2 km, đầu tư và hoàn thiện tuyến với lộ giới 79 m.

+ Đường tỉnh lộ ĐT.769: Đoạn đi qua thị trấn dài 3,2 km, nâng cấp đạt tiêu

chuẩn đường đô thị, lộ giới 45 m.

+ Đường sắt Bắc - Nam: Đoạn qua thị trấn dài 4 km, đường đôi, khổ 1.435 mm. Nâng cấp, hoàn thiện và hiện đại hoá đưa vào tiêu chuẩn cấp 1 đường sắt Quốc gia.

- Giao thông đô thị:

+ Đường chính đô thị: Là các trục kết nối Đông - Tây, Bắc - Nam lần lượt là Quốc lộ 1A mặt cắt ngang rộng 98 m và 60 m; Quốc lộ 20 mặt cắt ngang rộng 79 m; Đường tỉnh ĐT.769 mặt cắt ngang rộng 45 m.

+ Đường chính khu vực: Các tuyến xây dựng mới được nghiên cứu đầu nối trực tiếp với trục đường chính đô thị, đảm bảo kết nối đến các khu chức năng chủ yếu trong khu vực. Quy hoạch mặt cắt ngang rộng từ (30 ÷ 45) m.

+ Đường khu vực: Đối với tuyến mở mới quy hoạch mặt cắt ngang (17 ÷ 28) m. Đối với các đường đi qua khu vực hiện trạng dân cư thì hạn chế làm mới, chủ yếu mở rộng tuyến đã có, đảm bảo quy mô đường từ 2 làn xe.

+ Bến xe: Xây dựng mới bến xe đối ngoại đặt trên đường tránh Quốc lộ 1A (đường N13), nâng cấp bến xe hiện hữu tại Quốc lộ 1A.

b) Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

- Cao độ nền xây dựng: Cao độ xây dựng toàn khu vực tối thiểu là Hxd $\geq$ 120,0 m, cụ thể như sau;

+ Khu vực thị trấn hiện hữu, khu vực xây dựng xen cây cải tạo:

- Dọc các trục đường Quốc lộ 20, Quốc lộ 1A, các tuyến đường nội thị của thị trấn, đường các khu công nghiệp, giữ nguyên cao độ từ 135 m - 200 m.

- Khu vực xây dựng xen cây: Một số khu vực đã xây dựng mật độ còn thừa thoáng, sẽ san nền cục bộ để tạo thuận lợi cho thoát nước và hài hoà với khu vực đã xây dựng xung quanh.

+ Khu vực phát triển xây dựng mới:

- Đối với khu vực phía Bắc Quốc lộ 1A có cao độ xây dựng từ 125 m - 210 m, hướng dốc nền nghiêng dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Đối với khu vực nằm giữa Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc Nam, có cao độ xây dựng từ 140 m - 191 m, hướng dốc nền từ Đông sang Tây.

- Đối với khu vực phía Nam đường sắt Bắc Nam là khu công nghiệp Dầu Giây đã hình thành và đầu tư hạ tầng kỹ thuật, cao độ xây dựng từ 138,5 m - 166,0 m, hướng dốc nền nghiêng dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Định hướng thoát nước mưa:

Nước mưa chảy từ các lô đất, các công trình vào hồ thu nước mưa, sau đó chảy vào hệ thống cống nhánh, cống chính đặt dưới vỉa hè và được thoát ra các suối, mương. Hệ thống thoát nước chia thành 3 lưu vực thoát nước mưa chính như sau:

+ Lưu vực 1: Bao gồm vùng phía Bắc Quốc lộ 1A và phía Tây của cao tốc Dầu Giây - Liên Khương. Nước mưa thoát ra các tuyến mương cống nhánh, sau đó theo tuyến cống chính 2B2000 mm dọc Quốc lộ 1A ra hồ suối Mũ, bố trí thêm các tuyến đón nước mưa từ lưu vực phía Bắc, kích thước B1500 - 2000 mm thoát ra hồ suối Mũ và sau đó ra sông Thao ở phía Tây nằm ngoài ranh giới thị trấn.

+ Lưu vực 2: Bao gồm vùng nằm giữa Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc - Nam. Nước mưa thu theo các tuyến cống chính theo hướng Đông sang Tây, kích thước B1500 - 2000 mm và ra sông Thao ở phía Tây.

+ Lưu vực 3: Bao gồm khu vực phía Nam đường sắt Bắc - Nam. Nước mưa thoát ra các cống chính kích thước B1000 - 1500 mm theo hướng Bắc xuống Nam ra các nhánh suối hiện hữu kích thước 3 - 6 m về sông Nhạn phía Nam thị trấn.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước toàn thị trấn Dầu Giây khoảng giai đoạn đến năm 2025 khoảng 16.500 m³/ngđ, giai đoạn đến năm 2030 khoảng 20.500 m³/ngđ.

- Nguồn cấp nước được lấy từ Nhà máy nước Gia Tân thông qua Trạm tăng áp Quang Trung bơm cấp nước cho thị trấn Dầu Giây và các xã phía Nam huyện Thống Nhất. Năng công suất trạm theo các giai đoạn phát triển: hiện có 40.000 m³/ngđ, giai đoạn 2 đang thực hiện là 40.000 m³/ngđ, giai đoạn 3 là 60.000 m³/ngđ.

- Các tuyến ống hiện có vẫn tiếp tục sử dụng. Thiết kế mạng lưới đường ống dạng vòng phủ kín mạng giao thông toàn thị trấn với kích thước Φ150-Φ800.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Tuân thủ Luật Phòng cháy và Chữa cháy năm 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy năm 2013, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2021/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

+ Hệ thống đường ống cấp nước chữa cháy kết hợp cấp nước sinh hoạt. Chữa cháy áp lực thấp. Trên các tuyến ống $\geq \Phi 110$ mm, dọc các tuyến đường phố phải bố trí các trụ lấy nước chữa cháy, đảm bảo các quy định: Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 150 m. Trụ chữa cháy phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy như: ở ngã ba, ngã tư đường phố. Khoảng cách tối thiểu giữa các trụ với tường các ngôi nhà là 5 m và với mép đường là 2,5 m.

+ Tận dụng các ao, hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí lấy nước chữa cháy không lớn hơn 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng nhu cầu thu gom và xử lý nước thải toàn khu vực đến 2025: 11.500 m³/ngđ, (trong đó nước thải công nghiệp khoảng 5.300 m³, nước thải sinh hoạt

khoảng 5.700 m³/ngđ); đến 2030: 14.300 m³/ngđ, (trong đó nước thải công nghiệp khoảng 5.300 m³, nước thải sinh hoạt khoảng 9.000 m³/ngđ).

+ Nước thải sinh hoạt: Khu vực thị trấn dự kiến xây dựng 01 trạm xử lý thoát nước thải tập trung, vị trí nằm ngoài ranh giới thị trấn ở phía Tây, quy mô khoảng 1,8 ha. Toàn bộ thị trấn sẽ được thu gom theo hệ thống thoát nước thải xây dựng mới và đưa về trạm xử lý. Riêng dự án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư A1-C1 đã hình thành khu dân cư hiện hữu, sẽ xử lý cục bộ theo dự án và tương lai khi trạm xử lý tập trung được đầu tư xây dựng, Khu dân cư sẽ được đầu nối vào hệ thống cống chung của trạm xử lý tập trung. Nước thải sau xử lý đạt cột B theo QCVN 14:2008/BTNMT mới được phép xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Nước thải công nghiệp: Nâng cấp, trạm xử lý nước thải công nghiệp hiện có tại Khu công nghiệp Dầu Giây từ 2.000 m³/ngđ lên 5.300 m³/ngđ. Nước thải công nghiệp tập trung sau khi xử lý đạt giá trị C đạt cột B theo QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Các trạm xử lý nước thải đề nghị lắp đặt hệ thống SCADA kiểm soát chất lượng nước thải sau xử lý.

- Định hướng quy hoạch thu gom xử lý chất thải rắn:

+ Tổng nhu cầu chất thải rắn toàn thị trấn đến năm 2030 khoảng 150 tấn.

+ Toàn bộ rác thải sinh hoạt, rác thải công nghiệp thông thường và nguy hại được đưa đi xử lý tại Khu xử lý Quang Trung tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất với công suất thiết kế 1.200 tấn/ngày.

- Định hướng quản lý nghĩa trang:

Khai thác nghĩa trang Nguyễn Thái Học tại xã Bàu Hàm 2 và Khu hoa viên nghĩa trang Nhất An Viên tại ấp Nguyễn Huệ 2, xã Quang Trung với quy mô khoảng 40,53 ha, đã được đầu tư và đưa vào sử dụng (giai đoạn 1) phục vụ nhu cầu mai táng của người dân trong huyện và thị trấn Dầu Giây.

đ) Cấp điện và chiếu sáng

- Nhu cầu cấp điện đến năm 2025 là 94.000 (kVA) và đến năm 2030 là 102.100 (kVA).

- Nguồn điện:

+ Nguồn điện cung cấp lấy từ Trạm 110kV Dầu Giây, công suất 2x63MVA.

+ Xây dựng mới Trạm 220kV Thống Nhất công suất 2x250MVA và trạm 110kV NC Thống Nhất công suất 63MVA ở phía Tây Bắc thị trấn Dầu Giây (xã Bàu Hàm 2) hỗ trợ cấp điện cho thị trấn.

- Lưới điện:

+ Tuyến cao thế:

• Cải tạo và xây dựng mới tuyến đường dây 110kV từ TBA 220kV Thống Nhất cấp điện cho các TBA 110kV Xã Lộ 25 chiều dài 15 km.

• Cải tạo và xây dựng mới tuyến đường dây 110kV từ TBA 220kV Thống

Nhất cấp điện cho TBA 110kV Dầu Giây chiều dài 10,4 km.

+ Tuyến trung thế:

- Để thực hiện theo quy hoạch chung với mạng lưới điện khu vực và đồng thời phù hợp với mỹ quan đô thị, hệ thống lưới điện được nghiên cứu thiết kế đi ngầm.

- Xây dựng mới 08 tuyến trung thế 22kV dọc các tuyến đường chính trong khu quy hoạch từ trạm 110/22 kV NC Thống Nhất và 02 tuyến trung thế 22kV dọc theo ĐT 769 từ trạm 110/22 kV Dầu Giây đến cung cấp nguồn điện cho khu quy hoạch đấu nối các trạm biến áp phân phối vào lưới điện khu vực.

+ Tuyến hạ thế:

- Đối với các khu dân cư hiện nay, cơ bản đã ổn định lưới điện và hướng cáp, do đó giữa nguyên hướng cáp và các lộ cáp hiện nay. Chỉ thay thế các tuyến cáp trần đi nổi trên cột bằng các tuyến cáp vắn xoắn bọc cách điện đi nổi chung với hệ thống cột điện hiện có trong các khu vực.

- Đối với các khu công cộng và khu vực dân cư quy hoạch mới: Toàn bộ cáp hạ áp 0,4 kV sẽ được thiết kế các tuynen, hào kỹ thuật ngầm hoặc được chôn trong ống PVC chịu lực dưới vỉa hè cáp đến tủ điện tổng cho các công trình hay nhóm các công trình và khu dân cư.

- Cấp điện cho các khu vực theo nguyên tắc: Cấp đến tủ điện tổng cho các khu cơ quan, công trình công cộng. Các khu nhà thấp tầng, chỉ cấp đến tủ công tơ tổng cho từ 6 đến 8 hộ, từ đây phân phối đến các hộ tiêu thụ.

+ Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn cấp cho chiếu sáng đèn đường sẽ được lấy từ các trạm biến áp gần nhất cho từng khu vực đảm bảo chiều dài tuyến ≤ 1.500 m.

- Lưới điện chiếu sáng trong các khu ở được bố trí cùng cột với lưới điện hạ thế, lưới điện chiếu sáng trong các khu trung tâm dùng cáp ngầm.

- Đèn đường sử dụng loại đèn cao áp có công suất

e) Thông tin liên lạc

- Xây dựng tổng đài Dầu Giây đảm bảo nhu cầu đợt đầu là 80.000 thuê bao; dài hạn là 120.000 thuê bao.

- Nguồn cấp: Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ tổng đài Dầu Giây cấp cho khu vực thị trấn.

- Giai đoạn đến năm 2030 sẽ có sự hội tụ dịch vụ của các thuê bao. Thời điểm này việc phân biệt thuê bao di động, thuê bao cố định và thuê bao Internet chỉ là tương đối. Khi đó, với một thiết bị viễn thông người dân có thể sử dụng các dịch vụ của thuê bao cố định, thuê bao di động, truy cập và sử dụng dịch vụ Internet. Đảm bảo nhu cầu thuê bao có thể đáp ứng được đầy đủ với công nghệ mới. Tỷ lệ sử dụng chung hạ tầng đạt 50 - 60%. Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số: ≥ 95 %.

g) Định hướng bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Các khu vực xây dựng dân cư, kiểm soát các dự án đầu tư xây dựng nhà theo dân số theo quy hoạch đảm bảo khi thiết kế xây dựng tránh tình trạng lấn chiếm không gian mặt nước, bê tông hóa thu hẹp diện tích gây nguy cơ ô nhiễm. Có giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường cụ thể trong quá trình thi công xây dựng. Hạn chế ô nhiễm không khí, tiếng ồn và ùn tắc đô thị thông qua việc sử dụng đất hợp lý về việc xây dựng các công trình giao thông, tiến tới dần hạn chế các phương tiện giao thông cá nhân, có lộ trình đề xuất thay thế nguyên liệu sạch cho phương tiện giao thông công cộng. Phát triển hạ tầng xanh bảo vệ môi trường phù hợp với nhu cầu của khu đô thị, công nghiệp; phát triển cảnh quan phục vụ đa mục tiêu môi trường - văn hóa - ứng phó với biến đổi khí hậu. Cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên, bảo tồn không gian hiện hữu, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật ở đồng bộ với khu ở mới, có tính đến cốt nền chống ứng ngập cục bộ, mất mỹ quan.

+ Khu công nghiệp, ưu tiên các loại hình công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường. Có khoảng cách ly an toàn theo quy định, các khu vận hành, công trình công cộng, các tuyến giao thông nội khu và trung chuyển hàng hóa.... Các khu chức năng trong khu công nghiệp phải bảo đảm giảm thiểu ảnh hưởng của các loại hình sản xuất gây ô nhiễm với các loại hình sản xuất khác; thuận lợi cho công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường.

- Giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu:

Rà soát, điều chỉnh hệ thống tiêu chuẩn, định mức xây dựng công trình, quy hoạch và thiết kế cho phù hợp với điều kiện hiện tại theo hướng có xét đến các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu. Bảo vệ các công trình đô thị dưới tác động của biến đổi khí hậu phải tính đến các yếu tố đặc trưng của nhiệt độ, lượng mưa, tần suất bão (nếu có) cũng như nguồn cung cấp nước... để đảm bảo xây dựng các công trình đô thị an toàn và bền vững. Khoanh vùng và có các giải pháp bảo vệ, khuyến khích phát triển vùng sinh thái thích ứng với biến đổi khí hậu tại khu vực dọc suối, rạch hiện hữu.

12. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

a) Các dự án ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông chính đô thị, giao thông khu vực kết nối với hệ thống giao thông đô thị. Hoàn thiện từng bước hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các tuyến đường giao thông; đầu tư hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống cấp, thoát nước, cây xanh đường phố cho các tuyến đường theo quy hoạch trong phạm vi dự án.

- Lập dự án đầu tư, nâng cấp các công trình công cộng, giáo dục và văn hóa phục vụ nhu cầu của người dân trên địa bàn thị trấn như: Trụ sở hành chính, Trung tâm văn hóa, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, nhà văn hóa và sân thể thao, sân vận động, công

viên cây xanh công cộng.

- Phối hợp, hỗ trợ và đôn đốc việc hoàn tất các thủ tục và triển khai các dự án đầu tư gắn với các nhà đầu tư đã có trên địa bàn.

b) Dự báo nguồn lực thực hiện

- Vốn ngân sách.

- Vốn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Khai thác tiềm năng của giá trị đất để phát triển.

(Nguồn ngân sách chỉ đầu tư đối với một số dự án hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu, các dự án còn lại mời gọi đầu tư từ các tổ chức, cá nhân,...).

13. Quy định quản lý

Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra, tuân thủ:

a) Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân 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 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 được duyệt, quản lý và kêu gọi đầu tư tổ chức lập mới (đối với những khu vực chưa có) hoặc rà soát điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các dự án đầu tư... theo nội dung quy hoạch được duyệt.

4. Quản lý chặt chẽ các quỹ đất dự kiến để phát triển các công trình, các khu chức năng theo đúng quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế:

1. Quyết định số 1012/QĐ.CT.UBT ngày 10 tháng 4 năm 2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

2. Quyết định số 1612/QĐ.CT.UBT ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Chủ



tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

3. Quyết định số 3960/QĐ.CT.UBND ngày 11 tháng 11 năm 2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

4. Quyết định số 3700/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

5. Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

6. Quyết định số 2149/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

7. Quyết định số 3328/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

8. Quyết định số 3168/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

9. Quyết định số 1226/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đô thị Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân 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; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất, 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;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. 



Võ Tấn Đức