

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ
1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai
đến năm 2030**

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 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016
của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị;
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 đô thị;
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 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 số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng 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;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5696/TTr-SXD
ngày 26 tháng 10 năm 2020.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 với nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch trong phạm vi ranh giới toàn thị trấn Tân Phú. Tổng diện tích tự nhiên 809,39 ha. Ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp xã Phú Lộc.
- Phía Nam : Giáp xã Trà Cổ.
- Phía Đông : Giáp xã Phú Xuân.
- Phía Tây : Giáp huyện Định Quán.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu và thể hiện điều chỉnh quy hoạch: 809,63 ha.
- Diện tích lập quy hoạch:
- + Diện tích lập quy hoạch giai đoạn 2020 – 2025: 444 – 555 ha.
- + Diện tích lập quy hoạch giai đoạn 2025 – 2030: 600 – 750 ha.

c) Dự báo quy mô dân số khu vực lập quy hoạch:

- Quy mô dân số dự kiến giai đoạn 2020 – 2025 : 37.000 người.
- Quy mô dân số dự kiến giai đoạn 2025 – 2030 : 50.000 người.

d) Giai đoạn lập quy hoạch:

- Ngắn hạn : Giai đoạn 2020 – 2025.
- Dài hạn : Giai đoạn 2025 – 2030.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/5000.

2. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch:

a) Cụ thể hoá chủ trương phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai và huyện Tân Phú, nhằm tạo điều kiện đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế của huyện và thị trấn một cách bền vững.

b) Xây dựng thị trấn Tân Phú thành một đô thị hiện đại có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ và đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV đến năm 2030.

c) Làm cơ sở để đầu tư các dự án phát triển kinh tế xã hội phù hợp theo các giai đoạn phát triển.

d) Làm cơ sở để hướng dẫn các ngành trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý đô thị phù hợp theo các giai đoạn.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là Đô thị loại IV, trung tâm vùng kinh tế sinh thái phía Bắc tỉnh Đồng Nai; Trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học – kỹ thuật của huyện Tân Phú; Trung tâm Thương mại – Dịch vụ vùng kinh tế sinh thái phía Bắc; Cửa ngõ giao thương với vùng Tây Nguyên và Nam Trung Bộ.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị và theo nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt.

a) Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : 120 – 150 m²/người;
- Chỉ tiêu đất dân dụng : 61 – 78 m²/người, trong đó:
- + Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị : 41 – 50 m²/người;

- + Chỉ tiêu đất công trình công cộng : 03 – 04 m²/người;
- + Chỉ tiêu đất cây xanh : 05 – 07 m²/người;
- + Chỉ tiêu đất giao thông : 12 – 17 m²/người.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV.

Stt	Hạng mục	ĐVT	Năm tính	
			2020-2025	2025-2030
1	Giao thông:			
	- Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5\text{m}$)	km/km ²	≥ 06	≥ 08
	- Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng	%	≥ 12	≥ 16
	- Diện tích đất giao thông tính trên dân số	m ² /người	≥ 07	≥ 09
	- Tỷ lệ vận tải hành khách công cộng	%	≥ 03	≥ 05
2	Cấp nước:			
	Tiêu chuẩn cấp nước đô thị	l/người/ngày	120	120
	- Tỷ lệ cấp nước	%	100	100
	- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	m ³ /ha	35	35
3	Thoát nước bản, CTR và nghĩa trang:			
	- Tiêu chuẩn nước thải dân dụng	% cấp nước	80%	80%
	- Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp		80%	80%
	- Thu gom chất thải rắn:	m ³ /ha	1,0	1,0
	+ Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh	(kg/ng/ngày)	≥ 90	100
	+ Tỷ lệ thu gom CTR công nghiệp	%	2 tấn/ha/70% diện tích	100
4	Cấp điện:			
	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho đô thị	KW/ng/năm	1.000	1.000
	- Tiêu chuẩn cấp điện Công cộng và dịch vụ		30% dân dụng	30% dân dụng
	- Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp	KW/ha	160-350	160-350
5	Thông tin liên lạc			
	- Thuê bao cố định (điện thoại, internet có dây)	Thuê bao/02 người	1 thuê bao	1 thuê bao
	- Thuê bao truyền hình	Thuê bao/hộ	1 thuê bao	1 thuê bao
	- Mạng thông tin di động	Phạm vi phủ sóng	Toàn khu vực	Toàn khu vực

5. Định hướng tổ chức phát triển không gian đô thị:

a) Định hướng phân khu đô thị:

* Cấu trúc khung giao thông: Xây dựng hệ thống khung giao thông chính bao gồm:

- Trục ngang gồm:

+ Đường Quốc lộ 20 hiện hữu, tạo dựng trục cảnh quan đẹp cho khu vực.

+ Đường Nguyễn Tri Phương: Trục đường chính của thị trấn Tân Phú.

- Trục dọc gồm:

+ Đường Nguyễn Văn Linh được định hướng là đường tỉnh mới thay thế đường tỉnh ĐT 774B hiện hữu.

+ Đường Nguyễn Văn Cừ: Trục cảnh quan của thị trấn Tân Phú.

* Cấu trúc các vùng phát triển: Với diện tích tự nhiên lớn, thị trấn Tân Phú hình thành 2 khu vực như sau:

- Khu vực phát triển dân cư: Theo ranh quy hoạch khoảng 629,91 ha. Được giới hạn từ ranh phía Bắc và Tây Bắc thị trấn đến đường Quốc lộ 20 và một phần ranh giáp xã Trà Cổ; Trên cơ sở các trục giao thông chính, hình thành 4 đơn vị ở và các trung tâm chức năng chính.

- Khu vực công trình công cộng: Gồm các khu công cộng, cơ quan hành chính dọc theo trục đường Quốc lộ 20 và các tuyến đường trung tâm.

- Khu vực phát triển công nghiệp: bao gồm toàn bộ Khu công nghiệp Tân Phú đã được đầu tư và định hướng mở rộng khu công nghiệp lên phía Bắc thị trấn tiếp giáp Khu công nghiệp Tân Phú, nhằm đáp ứng nhu cầu việc làm và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của thị trấn Tân Phú.

* Cấu trúc cảnh quan.

- Tuyến cảnh quan chính thị trấn Tân Phú:

+ Đường Trịnh Hoài Đức, đường Nguyễn Tất Thành tập trung các công trình công cộng cơ quan hành chính, văn hóa, y tế và khu công viên tượng đài với hình khối kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho thị trấn;

+ Đường Nguyễn Văn Cừ - Trục cảnh quan mới liên kết Quốc lộ 20: Điểm nhấn trục cảnh quan là khu công viên cây xanh trung tâm liên kết với các công trình công cộng như trường học và các công trình y tế đến Quốc lộ 20;

+ Đường Nguyễn Tri Phương: Vừa là đường chính vừa là đường liên khu vực kết nối khu dân cư phía Đông với khu dân cư phía Tây và khu công nghiệp.

- Các mảng xanh tập trung bao gồm: Khu công viên trung tâm, các công viên cây xanh TDTT, và cây xanh đơn vị ở.

- Khu công nghiệp Tân Phú được bố trí phía Tây của thị trấn có khoảng cây xanh cách ly đảm bảo không ảnh hưởng đến khu dân cư kế cận.

b) Định hướng quy hoạch các khu chức năng đô thị:

* Định hướng quy hoạch khu ở:

- Các khu ở hiện hữu: Quy hoạch cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, kiểm soát về mật độ và tầng cao xây dựng, bổ sung thêm các chức năng công cộng và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát quy hoạch và kiến trúc đối với nhà ở dân tự xây.

- Các khu ở mới: Phát triển các khu dân cư, dịch vụ - thương mại có chất lượng cao, kiến trúc hiện đại tại khu vực phía Tây và phía Đông Bắc thị trấn.

- Định hướng phát triển các khu dân cư phù hợp với yêu cầu định hướng phát triển lên đô thị loại IV, phù hợp với địa bàn và yêu cầu sản xuất, quá trình chuyển đổi cơ cấu lao động từ nông lâm nghiệp sang công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ. Khu vực nội thị hình thành 4 đơn vị ở.

* Các đơn vị ở:

Áp dụng các chỉ tiêu của hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của quy định về quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở theo quy chuẩn kỹ thuật uốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01: 2019/BXD).

- Chỉ tiêu sử dụng đất : 28 – 45 m²/người;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất ở : 08 – 50 m²/người;
- + Chỉ tiêu đất giáo dục : $\geq 2,7$ m²/người;
- + Chỉ tiêu đất cây xanh : ≥ 02 m²/người.

Bao gồm các Đơn vị ở sau:

* Đơn vị ở 1: Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ gần khu công nghiệp.

- Ranh giới và phạm vi:

- + Phía Tây : Giáp ranh huyện Định Quán;
- + Phía Bắc : Giáp hành lang an toàn đường điện cao thế 110KV, 220 KV;
- + Phía Nam : Giáp rừng Giá Ty, Quốc lộ 20;
- + Phía Đông : Giáp trục đường tỉnh 774B.

- Quy mô diện tích : 210,65 ha;

- Quy mô dân số : 13.138 người.

* Đơn vị ở 2: Khu dân cư trung tâm kết hợp với khu dân cư quy hoạch mới.

- Ranh giới và phạm vi:

- + Phía Bắc : Giáp hành lang an toàn đường điện cao thế 110KV, 220 KV;
- + Phía Tây : Giáp trục đường tỉnh 774B;
- + Phía Nam : Giáp Quốc lộ 20;
- + Phía Đông : Giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.

- Quy mô diện tích : 133,23 ha;

- Quy mô dân số : 13.316 người.

* Đơn vị ở 3: Khu dân cư hiện hữu kết hợp với khu dân cư quy hoạch mới.

- Ranh giới và phạm vi:

- + Phía Bắc : Giáp hành lang an toàn đường điện cao thế 110KV, 220 KV.
- + Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Đình Chiểu.
- + Phía Nam : Giáp Quốc lộ 20;
- + Phía Đông : Giáp ranh xã Phú Xuân.

- Quy mô diện tích : 145,06 ha;

- Quy mô dân số : 14.108 người.

* Đơn vị ở 4: Khu dân cư hiện hữu kết hợp khu dân cư quy hoạch dài hạn.

- Ranh giới và phạm vi:

- + Phía Bắc : Giáp Quốc lộ 20.
- + Phía Tây : Giáp rừng Giá Ty.
- + Phía Nam : Giáp ranh xã Trà Cỏ;
- + Phía Đông : Giáp ranh xã Phú Thanh.

- Quy mô diện tích : 86,81 ha.

- Quy mô dân số : 9.438 người.

* Định hướng Trung tâm hành chính, công trình dịch vụ đô thị:

- Trung tâm hành chính:

+ Công trình hiện hữu:

* Cải tạo, chỉnh trang các công trình: Trụ sở Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, Trung tâm bồi dưỡng chính trị, Viện Kiểm sát, Trại Kiểm Lâm, Đội thi hành án, Công an huyện, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi Trường, Chi cục thuế, Trung tâm dịch vụ công ích,...

* Nâng cấp mở rộng Trụ sở Huyện ủy.

+ Công trình Quy hoạch mới: Trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Phú, Trại giam Công an huyện, Tòa án huyện, Bảo Hiểm xã hội, Kho Bạc, Trụ sở Chi cục Thống kê,...

+ Một số công trình như Kho Bạc, Tòa án huyện, Bảo hiểm xã hội cũ sau khi được đầu tư xây dựng tại vị trí mới sẽ bàn giao cho huyện để bố trí các cơ quan chức năng của huyện.

- Hệ thống công trình y tế:

+ Công trình hiện hữu:

* Trung tâm y tế huyện hiện hữu: Tiếp giáp đường Phạm Ngọc Thạch và đường Nguyễn Hữu Cánh, quy mô khoảng 3,41 ha đã được đầu tư xây dựng đạt chuẩn; có kế hoạch cải tạo, chỉnh trang nhằm tránh xuống cấp cho công trình.

* Trạm Y tế hiện hữu thị trấn Tân Phú: Tại vị trí giáp đường Huỳnh Văn Nghệ, quy mô khoảng 0,14 ha; có kế hoạch cải tạo, chỉnh trang để đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

+ Công trình quy hoạch mới: Quy hoạch thêm cơ sở y tế mới nằm trong khu đơn vị ở dài hạn và đất dự trữ phát triển, quy mô khoảng 2,36 ha.

- Hệ thống công trình giáo dục:

+ Công trình hiện hữu:

* Cải tạo, chỉnh trang: Các trường học hiện hữu như: Trường THPT Đoàn Kết, Trung tâm giáo dục nghề nghiệp – giáo dục thường xuyên, Trường Dân tộc nội trú liên huyện, Trường mầm non Minh Khai, Trường mầm non Sơn Ca được giữ lại cải tạo, nâng cấp đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia và đạt các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan cho thị trấn. Các Trường THCS Quang Trung; Trường tiểu học Nguyễn Huệ đã được xây dựng cơ sở vật chất đạt chuẩn, cần có kế hoạch duy tu, bảo dưỡng nhằm tránh xuống cấp cho công trình.

* Công trình nâng cấp mở rộng: Mở rộng Trường tiểu học Nguyễn Thị Định nhằm đạt chuẩn Quốc gia;

+ Công trình quy hoạch mới: Quy hoạch mới một số trường, điểm trường THCS, THPT, mầm non tại khu vực trung tâm các khu dân cư mới nhằm đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

- Hệ thống thương mại – dịch vụ.

+ Khu chợ trung tâm thị trấn hiện hữu: Đã được đầu tư xây dựng nằm tiếp giáp giữa đường Nguyễn Văn Linh và đường Nguyễn Tất Thành. Đây là khu tổ hợp thương mại dịch vụ trung tâm, phát triển; việc tổ chức không gian kiến trúc khu vực này cần được chú trọng nhằm tạo ra công trình điểm nhấn cho thị trấn.

+ Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ có quy mô khoảng 55 ha nằm tiếp giáp với đường Hùng Vương, Lê Đại Hành, D3 và khu dân cư tiếp giáp đường 774B.

+ Quy hoạch mở rộng Khu thương mại - dịch vụ: Nằm tiếp giáp với đường Nguyễn Chí Thanh và đường Hùng Vương nhằm đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

- Khu trung tâm văn hóa – thể dục thể thao.

+ Khu trung tâm văn hóa – thể dục thể thao hiện hữu: Được bố trí tại vị trí trung tâm cạnh khu hành chính, tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cánh, đường Hùng Vương, đường Nguyễn Du với quy mô 7,36 ha (*gồm các công trình: Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên, nhà thi đấu, thư viện, sân vận động, hội trường 500 chỗ và các công trình văn hóa khác,...*). Có kế hoạch xây dựng hoàn thiện các hạng mục chưa đầu tư và cải tạo chỉnh trang các công trình hiện hữu nhằm tránh xuống cấp đặc biệt là đầu tư xây dựng hội trường đa năng 500 chỗ ngồi.

+ Nhà thi đấu thị trấn: Xây dựng hoàn thiện nhà thi đấu thị trấn tại vị trí tiếp giáp rừng Giá Ty và đường Huỳnh Văn Nghệ với quy mô 0,3 ha.

- Khu công nghiệp Tân Phú:

+ Khu công nghiệp Tân Phú có diện tích 54 ha đã xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cho thuê khoảng 70% diện tích đất công nghiệp. Dự kiến tăng thêm 76 ha (*theo Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển ngành công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, có tính đến năm 2025*).

+ Khu công nghiệp sẽ bố trí hành lang cây xanh cách ly theo quy chuẩn bao quanh khu công nghiệp để không làm ảnh hưởng đến môi trường sống của dân cư trong thị trấn Tân Phú.

- Bru điện, Ngân hàng,...được giữ nguyên theo hiện trạng, khi có điều kiện sẽ nâng cấp, cải tạo cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế của địa phương.

- Bến xe: Cải tạo, chỉnh trang bến xe hiện hữu với quy mô 0,59 ha tiếp giáp đường Nguyễn Văn Linh và Nguyễn Tất Thành.

* Định hướng không gian xanh và mặt nước không gian mở.

+ Hệ thống không gian mở đa dạng bố trí theo dải và điểm tạo nét hấp dẫn riêng biệt, có sự giao hòa, gắn kết chặt chẽ giữa yếu tố thiên nhiên tạo dựng hình ảnh đô thị với tính cộng đồng.

+ Cải tạo, chỉnh trang khu công viên tượng đài được bố trí tại vị trí trung tâm cạnh khu hành chính, tiếp giáp 4 trục đường là đường Nguyễn Hữu Cánh, đường Nguyễn Thượng Hiền và đường Nguyễn Tất Thành và đường Nguyễn Văn Trỗi với quy mô khoảng 0,59 ha.

+ Hình thành công viên trung tâm với cây xanh – mặt nước tiếp giáp 4 trục

đường Nguyễn Tri Phương, Lê Đại Hành, Phạm Ngọc Thạch và đường D7 có quy mô khoảng 11,95 ha. Và các công viên trung tâm khu ở; gia tăng và hình thành các không gian mở trong khu ở đảm bảo bán kính phục vụ.

+ Trồng cây xanh tạo bóng mát dọc các tuyến đường giao thông, đặc biệt là các tuyến cảnh quan chính của thị trấn; chú trọng trồng các loại cây có tuổi thọ cao (*sao, dầu, ...*).

c) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Quy hoạch Điều chỉnh tổng thể QH chung 1/5.000 thị trấn Tân Phú đến năm 2030			
			Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2025-2030	
			Diện tích	Tỉ Lệ	Diện tích	Tỉ Lệ
			(ha)		(ha)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		450,35		629,91	
I	Đất Dân Dụng		283,65	100	377,70	100
1	Đất Đơn vị ở Đô thị	DO	184,87	65,18	247,81	65,60
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	93,82	33,08	93,82	24,84
1.2	Đất ở quy hoạch ngắn hạn	DONH	91,05	32,10	91,05	24,11
1.3	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH	-	-	62,94	16,66
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	13,73	4,84	16,27	4,30
2.1	Đất hành chính công cộng	HCCC	1,31	0,46	1,49	0,39
2.2	Đất y tế	YT-2	0,14	0,05	2,50	0,66
2.3	Đất giáo dục	GD	12,28	4,33	12,28	3,25
	Trường Mầm Non		3,81	1,34	3,81	1,01
	Trường tiểu học		4,35	1,53	4,35	1,15
	Trường cấp 2		4,12	1,45	4,12	1,09
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	21,18	7,47	25,59	6,78
3.1	Cây xanh trong đơn vị ở	CXDVO	16,14	5,69	20,55	5,43
3.2	Cây xanh đường phố	CXĐP	3,01	1,06	3,01	0,80
3.3	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL	2,03	0,72	2,03	0,54
4	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	0,51	0,18	0,51	0,14
5	Đất giao thông đối nội	GT	63,36	22,33	87,52	23,17
II	Đất ngoài dân dụng		119,01		128,12	
1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	CCCH	19,89		19,89	
1.1	Đất cơ quan hành chính	DCQ	10,36		10,36	
1.2	Đất y tế cấp huyện	YT-1	3,41		3,41	
1.3	Đất giáo dục cấp huyện	GDCH	6,12		6,12	
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	CX-MN	16,45		23,99	
	Công viên tượng đài	CX	0,59		0,59	

	Khu trung tâm văn hóa - TDTT	CX-TDTT	7,36		7,36
	Cây xanh chuyên dụng - CXCL Khu CN	CXCL-1	8,50		16,04
3	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	4,23		5,80
3.1	Chợ huyện	DVTM - 1	1,52		1,52
3.2	Trung tâm Thương mại	TTTM	2,49		4,06
3.3	Trạm xăng dầu	TX	0,22		0,22
4	Đất tôn giáo	TG	2,14		2,14
5	Đất an ninh quốc phòng	ANQP	3,90		3,90
6	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật	ĐMHT	1,32		1,32
7	Đất Khu công nghiệp Tân Phú	CN	54,16		54,16
8	Đất giao thông đối ngoại	GTDN	16,92		16,92
III	Đất khác		47,69		124,09
	Đất dự trữ phát triển	DDT	47,69		124,09
A'	ĐẤT QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN 2025 -2030		179,56		-
B	ĐẤT NGOÀI RANH QUY HOẠCH		179,72		179,72
1	Đất ở		8,94		8,94
	Đất đơn vị ở hiện trạng		8,94		8,94
2	Đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp		0,12		0,12
3	Đất giao thông		10,71		10,71
4	Đất nông nghiệp		159,95		159,95
4.1	Đất trồng cây lâu năm - cây công nghiệp		67,99		67,99
4.2	Đất rừng		91,96		91,96
TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN			809,63		809,63

6. Thiết kế đô thị:

a) Các điểm nhấn kiến trúc đô thị: Gồm công viên trung tâm huyện, công viên tượng đài được bố trí tại vị trí trung tâm cạnh khu hành chính, Trụ sở Huyện ủy và Ủy ban nhân dân huyện. Khu trung tâm hành chính của thị trấn tiếp giáp Quốc lộ 20 đây là điểm nhấn chính về không gian kiến trúc đô thị, vì vậy các công trình cần được quan tâm về hình khối và kiến trúc mặt đứng công trình, xây dựng với mật độ nén tập trung để tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị.

b) Tuyến cảnh quan chính của đô thị: Quốc lộ 20, đường tỉnh 774B, đường Nguyễn Văn Linh, đường Nguyễn Văn Cừ và đường Nguyễn Tri Phương: Các công trình dịch vụ đô thị dọc theo tuyến này khi xây dựng mới phải tổ chức khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ, hình thức kiến trúc hiện đại, xây dựng với mật độ nén tập trung để tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị.

c) Định hướng kiểm soát các khu vực đặc thù:

- Các khu vực dân cư hiện hữu cải tạo: Được định hướng phát triển hạn chế

gia tăng mật độ xây dựng, kiểm soát chiều cao đối với các công trình xây dựng trong khu vực dân cư đô thị hiện hữu, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan đô thị. Các chỉ tiêu về cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp với các quy chuẩn, quy phạm xây dựng đã được ban hành trong từng khu vực cụ thể.

- Các khu đô thị phát triển mới phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với dân cư hiện hữu, tránh những xung đột, tranh chấp về mỹ quan, kiểm soát chặt chẽ kiến trúc công trình.

d) Một số chỉ tiêu quy hoạch chung đô thị về mật độ xây dựng và tầng cao áp dụng như sau:

Loại hình công trình	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng
Công trình thương mại - dịch vụ, ở hỗn hợp	30 - 40%	01 - 05 tầng
Nhà liên kế	70 - 80%	02 - 05 tầng
Nhà vườn - Biệt thự	$\leq 50\%$	01 - 03 tầng
Khu hành chính - Công trình công cộng	30 - 50%	01 - 05 tầng
Khu công viên	0 - 5%	01 tầng

đ) Quốc lộ 20:

- Đoạn ngoài đô thị: Quản lý đảm bảo hành lang an toàn đường bộ.

- Đoạn qua đô thị: Tổ chức đường gom tại các đoạn qua các khu dân cư. Đối với các công trình công cộng phải có khoảng lùi, tạo cảnh quan trước khuôn viên công trình, các công trình dịch vụ thương mại khoảng lùi 04 – 06 m.

7. Quy hoạch định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền:

- Giải pháp san nền:

+ Qua phân tích điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng và tình hình lũ lụt trong những năm qua tại khu quy hoạch. Cao độ nền xây dựng công trình $\geq 0,3\text{m}$ so với cao độ san nền khu đất.

+ Nhằm giảm khối lượng đào đắp, tận dụng địa hình tự nhiên và tránh phá vỡ mặt bằng hiện hữu, giải pháp san nền chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình.

- Định hướng quy hoạch san nền: Cao độ thiết kế san nền được xác định trên cơ sở cao độ địa hình hiện trạng và được giới hạn bởi các điểm khác nhau của các trục tim đường:

+ Cao độ san nền cao nhất: +154,82 m.

+ Cao độ san nền thấp nhất: +122,21 m.

b) Thoát nước mưa:

- Phương án thoát nước:

+ Thiết kế quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa theo nguyên tắc chảy riêng không cùng hệ thống thoát nước thải.

+ Toàn bộ huyện Tân Phú chia làm 2 lưu vực thoát nước chính với đường phân thủy chạy qua trung tâm huyện từ Bắc xuống Nam.

+ Lưu vực 1 (*suối Tre*): Lưu vực nằm phía Tây, nước mưa trong lưu vực này sẽ thoát theo tuyến cống hộp hiện hữu đầu vào đường Nguyễn Thị Định và đường Trương Công Định sau đó thoát theo mương hở hiện hữu ra suối Tre, suối Đức.

+ Lưu vực 2 (*suối Tranh*): Lưu vực nằm phía Đông, nước mưa trong lưu vực này sẽ theo tuyến cống hộp dọc các tuyến đường sau đó đầu vào cống hộp dọc đường Nguyễn Chí Thanh, Quốc lộ 20 đến đường Lý Thường Kiệt và theo mương hở thoát về suối Tranh.

- Thiết kế mạng lưới thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước mưa gồm các tuyến cống bê tông cốt thép đường kính D600, D800, D1000, D1200, D1500, D1800, D2000, CH2200÷CH3000 kết hợp với hệ thống hố ga bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường để thu nước mưa từ các lô đất và nước mưa mặt đường qua các cửa thu nước.

+ Hố ga sử dụng BTCT đổ tại chỗ.

+ Để thoát nước nhanh và giảm tiết diện của đường cống thoát nước, các khu đất xây dựng sẽ được phân chia thành nhiều lưu vực nhỏ để tổ chức thoát nước.

c) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Quốc lộ 20 (*đoạn qua thị trấn, mặt cắt 1'-1'*), có lộ giới 42m (5m - 7m - 3m - 12m - 3m - 7m - 5m);

+ Tuyến đường Quốc lộ 20 (*đoạn qua trước UBND huyện, mặt cắt 1a-1a*), có lộ giới 57m (5m - 17m - 8m - 12m - 3m - 7m - 5m);

+ Tuyến đường tỉnh 774B (*đoạn qua địa bàn thị trấn phía Bắc Quốc lộ 20, mặt cắt 4-4*), có lộ giới 21m (5m - 11m - 5m);

+ Tuyến đường tỉnh 774B (*đoạn qua địa bàn thị trấn Phía Nam Quốc lộ 20, mặt cắt 4a-4a*), có lộ giới 17m (5m - 7m - 5m);

- Giao thông đối nội:

+ Đường trung tâm:

* Tuyến đường Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Văn Cừ (*mặt cắt 2-2*), có lộ giới 30m (6m - 7,5m - 3m - 7,5m - 6m).

* Tuyến đường Trịnh Hoài Đức (*mặt cắt 2a-2a*), có lộ giới 29 m (6m - 7m - 3m - 7m - 6m).

+ Đường chính thị trấn:

* Tuyến đường Nguyễn Văn Linh - Đường tỉnh 774B dự kiến (*mặt cắt 3-3*), có lộ giới 25m (5m - 15m - 5m).

* Tuyến đường: Lê Đại Hành, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Du, Trương Công Định, D1, D2, D3, D1a, D1b, N3 (*mặt cắt 4-4*) có lộ giới 21m (5m - 11m - 5m).

* Tuyến đường: Hùng Vương, Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Tất Thành, D4 (*mặt cắt 4'-4'*), có lộ giới 22,5m (6 m - 10,5 m - 6 m).

+ Đường nội bộ:

* Tuyến đường: Mạc Đình Chi, Huỳnh Văn Nghệ, Trần Thượng Xuyên, Trần Quốc Toàn, Nguyễn Đình Chiêu, Nguyễn Hữu Cảnh, Hà Huy Tập, Lê Quý Đôn, Lương Thế Vinh, Nguyễn Thượng Hiền, N1, N2, N4, D5, D6, D7 (mặt cắt 5-5), có lộ giới từ 15÷19 m ($4\div 6m - 7m - 4\div 6m$).

* Tuyến đường: Nguyễn Văn Trỗi, Võ Thị Sáu (mặt cắt 6-6), có lộ giới 12m ($3m - 6m - 3m$).

* Tuyến đường: Nguyễn Thị Định, Nguyễn Chí Thanh (mặt cắt 7-7), có lộ giới 19m ($5m - 9m - 5m$).

- Các tuyến hẻm trong khu dân cư đô thị: Để đảm bảo lưu thông thuận tiện cũng như việc bố trí hạ tầng kỹ thuật và an toàn PCCC thì các tuyến đường này cần phải bảo đảm quy định như sau:

+ Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang: Bề rộng các hẻm có lộ giới tối thiểu ≥ 05 m.

+ Đối với các khu vực xây dựng mới: Lộ giới đường phải đảm bảo tuân thủ theo QCVN 07 - 4: 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình giao thông.

- Công trình phục vụ giao thông: Bến xe: Sử dụng lại bến xe thị trấn cũ, có diện tích 5.939m², phục vụ đậu xe dân sinh và xe bus.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Khoảng lùi xây dựng các công trình tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật uốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2019/BXD).

+ Đối với khu vực đất ở hiện trạng, cải tạo chỉnh trang; nhà ở liên kế chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ tùy theo diện tích và lộ giới đường.

+ Đối các công trình, nhà vườn – biệt thự: Có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước:

+ Hiện nay chỉ nhánh cấp nước Tân Định trực thuộc Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai đang quản lý vận hành hệ thống cấp nước thị trấn Tân Phú với công suất $Q=2.500$ m³/ngày, nguồn nước cấp cho khu vực sử dụng nước ngầm với quy mô 07 giếng khoan và khoảng 23km đường ống cấp nước có đường kính từ D100 ÷ D150, các tuyến ống đã được phủ kín trên các trục đường chính của thị trấn. Tuy nhiên, từ khi đưa vào hoạt động từ tháng 7 năm 2010 đến nay, công suất khai thác trên mạng lưới cấp nước mới đạt khoảng 50% công suất thiết kế và tỷ lệ người dân sử dụng nước máy chiếm khoảng 25,4% (1.350 hộ/5.315 hộ). Ngoài ra, một số hộ dân sử dụng nước qua hệ thống lọc quy mô hộ gia đình chiếm tỷ lệ khoảng 9,83%. Số dân còn lại sử dụng nước từ giếng khoan hộ gia đình, nước tương đối sạch và đảm bảo hợp vệ sinh. Hiện nay hệ thống cấp nước hiện hữu công suất 2.500 m³/ngày sẽ là nguồn cấp nước cho khu vực thị trấn Tân Phú.

+ Giai đoạn đến năm 2030: Căn cứ Quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2014, nguồn nước cấp cho thị trấn Tân Phú gồm: Hệ thống cấp nước hiện hữu công suất $2.500\text{m}^3/\text{ngày}$ sẽ được duy trì và sử dụng làm nguồn dự phòng cho khu vực; Bổ sung nguồn nước mặt từ Nhà máy nước Định Quán công suất $21.000\text{m}^3/\text{ngày}$ thông qua tuyến ống chuyển tải D400 và trạm bơm tăng áp công suất $8.600\text{m}^3/\text{ngày}$ tại đầu thị trấn Tân Phú để đảm bảo cấp nước cho cả khu vực thị trấn Tân Phú và Khu công nghiệp Tân Phú. Ngoài ra còn có nhà máy cấp nước từ hồ Đa Tôn cung cấp cho các xã Thanh Sơn, Phú Lâm, Phú Thanh, Phú Xuân và một phần thị trấn Tân Phú.

- Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:

+ Tiêu chuẩn cấp nước:

* Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt tới năm 2025: 120 lít/người – ngày với 100% dân số được cấp nước (TCVN 33-2006) với dân số 37.000 người.

* Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt tới năm 2030: 120 lít/người – ngày với 100% dân số được cấp nước (TCVN 33-2006) với dân số 50.000 người.

+ Nhu cầu dùng nước:

* Giai đoạn 2025: Tổng nhu cầu dùng nước của thị trấn là $Q=7.100\text{m}^3/\text{ngđ}$. Trong đó lượng nước cấp cho sinh hoạt $Q=4.500\text{m}^3/\text{ngđ}$, lượng nước cấp cho công nghiệp $Q=2.600\text{m}^3/\text{ngđ}$.

* Giai đoạn 2030: Tổng nhu cầu dùng nước của thị trấn là $Q=8.600\text{m}^3/\text{ngđ}$. Trong đó lượng nước cấp cho sinh hoạt $Q=6.000\text{m}^3/\text{ngđ}$, lượng nước cấp cho công nghiệp $Q=2.600\text{m}^3/\text{ngđ}$, Khi khu công nghiệp Tân Phú mở rộng thêm 76 ha thì tổng lượng nước cấp cho công nghiệp là $Q=5.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ và tổng nhu cầu dùng nước của thị trấn là $Q=11.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Phương án cấp nước: Nguồn nước cấp cho thị trấn Tân Phú gồm: Hệ thống cấp nước hiện hữu công suất $2.500\text{m}^3/\text{ngày}$ sẽ được duy trì và sử dụng làm nguồn dự phòng cho khu vực; bổ sung nguồn nước mặt từ Nhà máy nước Định Quán công suất $21.000\text{m}^3/\text{ngày}$ thông qua tuyến ống chuyển tải D400 và trạm bơm tăng áp công suất $8.600\text{m}^3/\text{ngày}$ tại đầu thị trấn Tân Phú để đảm bảo cấp nước cho cả khu vực thị trấn Tân Phú và Khu công nghiệp Tân Phú.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Dọc hai bên đường Quốc lộ 20 đã có 2 tuyến ống cấp nước với đường kính D100 - D150 và các tuyến ống nhánh D100 dọc theo một số đường nội bộ. Để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của các đối tượng sử dụng nước theo quy hoạch thì cần phải xây dựng hoàn thiện mạng lưới ống cấp nước. Các tuyến ống mới kết hợp với mạng lưới hiện hữu sẽ tạo thành mạng lưới ống cấp khép kín cung cấp thuận tiện và liên tục đến các hộ dân, công trình trong thị trấn.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy:

+ Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=20\text{lít/s}$ cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 1 lúc là 2 đám cháy trong 3 giờ, TCVN 2622 – 1995. Lưu lượng

nước chữa cháy tại bể chứa của trạm cấp nước: $Q_{cc} = (20 \times 3 \times 3.600 \times 2) / 1.000 = 432 \text{m}^3$.

+ Lượng nước này được dự trữ trong bể chứa của trạm cấp nước.

+ Trên hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các họng lấy nước chữa cháy D100 đặt cách nhau 150 m.

e) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải: Tiêu chuẩn thoát nước 80% lượng nước cấp. Tổng lưu lượng nước thải toàn thị trấn là $Q = 6.800 \text{m}^3/\text{ngđ}$. Trong đó, nước thải sinh hoạt $Q = 4.800 \text{m}^3/\text{ngđ}$, nước thải khu công nghiệp $Q = 2.000 \text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Định hướng quy hoạch:

+ Theo định hướng quy hoạch thoát nước bản các đô thị, tại các khu vực xây dựng mới phải xây dựng 2 hệ thống thoát nước riêng: Nước mưa chảy thẳng ra sông suối hiện hữu và nước thải bản thu gom chảy về các trạm xử lý, làm sạch trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

+ Công thoát nước thải chảy theo địa hình tự nhiên đưa về các trạm xử lý, dự kiến sẽ bố trí 3 trạm xử lý nước thải nằm tại 3 vị trí trong thị trấn, đảm bảo nước thải từ các hộ tiêu thụ được dẫn về trạm xử lý thuận tiện nhất.

+ Hệ thống thoát nước thải sử dụng ống uPVC hoặc cống bê tông cốt thép có đường kính D200mm – D600mm.

+ Độ sâu chôn ống tối đa nên giới hạn ở mức 4m. Sử dụng ống uPVC, với độ sâu chôn cống >4m, cần đặt trạm bơm cục bộ.

+ Nước thải từ các công trình được xử lý bằng hệ thống tự hoại 3 ngăn đúng tiêu chuẩn trước khi thoát vào cống thoát nước thải về trạm xử lý, nước thải sau khi làm sạch đạt tiêu chuẩn theo quy định TCVN 7222-2002, QCVN 14:2008/BTNMT (đối với nước thải sinh hoạt) và QCVN 40:2011/BTNMT (đối với nước thải công nghiệp) rồi thoát ra mương nước mưa.

+ Trạm xử lý nước thải dự kiến:

* Trạm xử lý nước thải 1: Phục vụ cho khu dân cư được giới hạn bởi các đường ĐT 774B, đường Nguyễn Văn Linh đến đường Hùng Vương về ranh phía Đông thị trấn. Công suất $6.000 \text{m}^3/\text{ngđ}$ nằm ở phía Tây Bắc xã Phú Thanh, thượng lưu suối Tranh và phía Nam Quốc lộ 20 cách ranh thị trấn 300 m.

* Trạm xử lý nước thải 2: Phục vụ cho Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ (gắn với Khu công nghiệp Tân Phú) với công suất $1.000 \text{m}^3/\text{ngđ}$. Khi phát triển khu dân cư mới phía Tây Nam thị trấn thì công suất trạm xử lý nước thải số 2 tăng công suất lên $2.100 \text{m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn 14:2008/BTNMT nối vào cống nước mưa trên đường Hùng Vương.

* Trạm xử lý nước thải 3: Phục vụ cho khu công nghiệp hiện hữu công suất $2.000 \text{m}^3/\text{ngđ}$, trạm xử lý nước thải khu công nghiệp hiện đã được đầu tư hoàn thành và đưa vào hoạt động. Hiện nay huyện đang triển khai hệ thống thoát nước ngoài khu công nghiệp và thoát nước thị trấn theo đường Nguyễn Thị Định đầu vào hệ thống thoát nước dọc đường Trương Công Định ra Suối Đức, xã Trà Cổ.

Khi quy mô khu công nghiệp mở rộng thêm 76 ha thì trạm xử lý nước thải 3 cần tăng công suất lên $Q=4.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Vệ sinh môi trường:

+ Tất cả các công trình đều phải có bộ tự hoại 3 ngăn xây đúng quy cách để xử lý nước thải trước khi thoát vào cống thoát.

+ Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý phải đạt các tiêu chuẩn cho phép TCVN 5945 – 2005 và TCVN 7222 – 2002, QCVN 14:2008/BTNMT, QCVN 40:2011/BTNMT.

- Xử lý rác thải:

+ Rác được tập trung trong các thùng $0,33 \text{ m}^3$ đặt tại các góc đường trong khu dân cư, tại các bến xe, và trong các khu dịch vụ, chợ, sau đó được Trung tâm dịch vụ công ích thu gom và đưa đến khu xử lý rác thải tập trung.

+ Dự báo số lượng rác tới năm 2025 và 2030: Lượng rác thải ra hàng ngày dự kiến tới năm 2025 khoảng 34,2 tấn rác/ngày và năm 2030 có 50 tấn rác/ngày, cần phải có 6 xe chuyên dùng để vận chuyển rác ra khỏi đô thị trong ngày.

g) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện:

+ Nguồn điện 22kV cấp cho thị trấn Tân Phú được lấy từ TBA 110/22kV (25+40)MVA Tân Phú.

+ Nguồn điện hạ thế được hạ áp từ lưới 22kV qua các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho hộ tiêu thụ.

- Lưới điện:

+ Lưới trung thế 22KV: Các tuyến trung thế và các trạm biến áp hiện hữu được giữ lại với chiều dài lưới trung thế khoảng 20,044 km (3 pha 17,257km, 1 pha 2,787km) nằm trên Quốc lộ 20, đường ĐT 774B và đường Nguyễn Tri Phương đoạn qua khu công nghiệp, đường Nguyễn Hữu Cánh, đường Nguyễn Tất Thành và các đường nhánh trong đô thị; cải tạo nâng công suất truyền tải và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.

+ Để đáp ứng yêu cầu cung cấp điện cho các khu dân cư mới quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV, tại các trục đường như đường Nguyễn Tri Phương đoạn ngoài Khu công nghiệp Tân Phú, đường Hùng Vương, đường Lê Đại Hành và 1 số đoạn cục bộ trên các đường dọc hướng Bắc Nam. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét.

+ Lưới hạ thế 0,4kV: Các tuyến hạ thế hiện hữu với chiều dài khoảng 26,3km tiếp tục giữ lại sử dụng. Việc bố trí các trạm lưới và tuyến 0,4kV cấp điện cho các phụ tải từng khu vực đảm bảo bán kính phục vụ của lưới hạ thế phù hợp theo quy định hiện hành của ngành điện (dao động từ 400m – 650m tính từ trạm TBA) tiết diện $>120\text{mm}^2$. Dùng cáp CXV/DSTA luôn trong ống HDPE xoắn trong trường hợp sử dụng đường dây ngầm; dùng cáp LV-ABC $3 \times 120\text{mm}^2$ cho đường dây hạ thế 1 pha, cáp LV-ABC $4 \times 120\text{mm}^2$ cho đường dây hạ thế 3

pha trong trường hợp đi nổi.

+ Trạm lưới 0,4kV: Căn cứ vào nhu cầu phụ tải yêu cầu cấp điện, bố trí xây dựng các trạm 22/0,4kV cho từng khu vực. Đối với khu công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp bố trí các trạm lưới đặt trong khuôn viên của các xí nghiệp và công suất các trạm này tùy thuộc vào nhu cầu phụ tải của từng nhà máy.

+ Trạm biến áp: Tổng nhu cầu dùng điện của thị trấn đến năm 2020 là 9.090 KW; đến năm 2030 là 19.734 KW. Tổng công suất của các trạm biến áp hiện hữu là 11.595 KVA ~ 9.276 KW. Vì vậy, nhu cầu điện thị trấn đến năm 2030 còn thiếu khoảng 10.458 KW. Riêng phần trạm hạ thế cho các công trình công nghiệp sẽ do các nhà máy đầu tư.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Hoàn chỉnh toàn bộ mạng lưới chiếu sáng của đô thị, đảm bảo chiếu sáng đến các trục đường chính, đường phân khu vực, đường khu vực, đường khu ở.

+ Tuyến chiếu sáng ngầm sử dụng trụ STK, đi trên vỉa hè hoặc dải phân cách giữa. Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo quy chuẩn QCVN 01 – 2019 của Bộ Xây dựng:

* Đường cấp trục chính (tốc độ TK 60÷80 km/h): 1,2 cd/m².

* Đường cấp liên khu vực (tốc độ TK 60÷80 km/h): 0,8 cd/m².

* Đường khu vực (tốc độ TK 50÷60 km/h): 0,6 cd/m².

* Đường phụ, đường tiểu khu nhà ở: 0,4 cd/m².

+ Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED, công suất từ 81W đến 150W.

+ Sử dụng các loại đèn tiết kiệm điện và đóng cắt theo nhu cầu của từng khu vực có chức năng riêng nhằm đảm bảo tính hiệu quả và kinh tế.

h) Quy hoạch thông tin liên lạc: Các hạng mục thuộc hệ thống thông tin liên lạc như điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng, cột ăng ten, cột treo cáp, các công trình ngầm,... của thị trấn Tân Phú được nghiên cứu thiết kế theo định hướng chung về Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2015 – 2020, định hướng đến năm 2025 được ban hành kèm theo Quyết định số 151/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Dự kiến nhu cầu:

+ Hệ thống thông tin liên lạc cho thị trấn Tân Phú sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện thị trấn Tân Phú.

+ Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông.

+ Dự kiến quy hoạch chi tiết hệ thống thông tin theo dân số là:

* Năm 2025: 37.000 người x 0,25 máy/người = 9.250 máy.

* Năm 2033: 50.000 người x 0,25 máy/người = 12.500 máy.

- Giải pháp quy hoạch: Đáp ứng các nhu cầu viễn thông với các loại hình đa dịch vụ cho các cơ quan, đơn vị, nhà dân đó là:

+ Thông tin thoại, fax truyền thống.

+ ADSL: Đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như thoại, truyền data, internet, conferentm, ..v.v...trên một đôi dây cáp.

+ DDN: Truyền số liệu.

+ X25, Frame Relay, chuyển mạch gói.

+ Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia, bao gồm: thiết bị cho các loại hình đa dịch vụ: xDSL (*ADSL*), DDN, X25, Frame Relay.

+ Các tuyến thông tin đi nổi, sử dụng chung trụ BTLT với các tuyến hạ thế để tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng và tận dụng hệ thống thông tin hiện có.

- Nguồn và cơ sở thiết kế:

+ Từ tổng đài của Bưu điện khu vực đã có tuyến cáp có dung lượng khoảng 2000x2 làm tuyến cáp chính. Từ tuyến này sử dụng các cáp dung lượng nhỏ hơn cho các tuyến nhánh rẽ.

+ Từ đây cáp của mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (*tương ứng với dung lượng của các hộp cáp*).

8. Đánh giá môi trường chiến lược

Quá trình đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn thị trấn Tân Phú sẽ gây ra nhiều tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như: Môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, khai thác sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu, nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn,...; môi trường xã hội về các vấn đề dân cư, văn hóa – xã hội, an ninh – quốc phòng,... Do đó cần có giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, cụ thể như sau:

a) Giải pháp quy hoạch bảo vệ môi trường: Với mục đích bảo vệ môi trường, khu vực thị trấn Tân Phú được phân chia thành các khu vực chính với chức năng, mục tiêu bảo vệ môi trường khác nhau:

- Khu vực kiểm soát phát triển khu công nghiệp: Đối với Khu công nghiệp Tân Phú cần kiểm soát chặt chẽ quá trình phát triển các nhà máy cũng như việc mở rộng khu công nghiệp trong tương lai để đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường đất, nước và không khí. Các cơ sở sản xuất, kinh doanh tùy theo quy mô dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường và các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khu vực đô thị và các khu ở: Kiểm soát ô nhiễm không khí và tiếng ồn do hoạt động giao thông, hoạt động xây dựng trong đô thị. Cải tạo không gian sống trong đô thị thông qua việc xây dựng hành lang xanh, các công viên nhằm cải thiện vi khí hậu của khu vực. Khu vực này được phân chia thành:

+ Khu vực phục hồi chất lượng môi trường: Khu vực dân cư hiện hữu.

+ Khu vực kiểm soát phát triển đô thị: Các khu vực phát triển dân cư mới.

+ Khu vực bảo vệ không gian xanh: Cây xanh cách ly, cảnh quan, không gian mở trong đô thị.

b) Giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường:

- Kiểm soát môi trường nước: Tại các khu dân cư tập trung và khu công nghiệp cần ưu tiên xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung theo vị trí đã quy hoạch. Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, trước khi thoát vào hệ thống cống dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Kiểm soát ô nhiễm không khí, tiếng ồn:

+ Các cơ sở sản xuất công nghiệp cần phải có các giải pháp kỹ thuật như: Lắp đặt hệ thống thông gió tại các khu vực sản xuất, hạn chế ảnh hưởng độc hại của các chất ô nhiễm trong không khí tới sức khỏe người lao động.

+ Tại các khu dân cư tập trung, các khu chợ, khu công nghiệp,...: Thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan cảnh quan dọc các trục cảnh quan, cây xanh cách ly, ... theo đúng các tiêu chí đã xác định tiêu chuẩn cây xanh sử dụng công cộng và tỉ lệ cây xanh, mặt nước trong đồ án quy hoạch. Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch (*xăng sinh học E5, khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, ...*).

+ Quản lý chất thải rắn: Tổ chức thu gom rác từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy đặt dọc các tuyến đường hoặc các cụm dân cư rồi chuyển đến khu xử lý rác tập trung.

+ Kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn: Các cơ sở sản xuất gây tiếng ồn vượt tiêu chuẩn quy định phải được tập trung và tách khỏi khu dân cư đông đúc, áp dụng các biện pháp giảm tiếng ồn, trồng cây xanh cách ly...

- Kiểm soát tác động đến đời sống dân cư: Trong quá trình thực hiện quy hoạch phải xem xét đến việc bố trí các khu vực tái định cư mới với đầy đủ các chức năng dịch vụ và tiện ích xã hội để đảm bảo tái định cư lại nơi ở và việc làm ổn định cho những hộ dân thuộc diện thu hồi đất để thực hiện các dự án.

- Các giải pháp quản lý, cơ chế, chính sách bảo vệ môi trường:

+ Tăng cường và bồi dưỡng chuyên môn đội ngũ cán bộ làm công tác bảo vệ môi trường. Giáo dục môi trường và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng.

+ Cơ chế việc làm cho nhóm người sống ở những khu vực có sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất để hạn chế sự hình thành các khu nhà tạm, nhà ổ chuột làm tăng nguy cơ và rủi ro sức khỏe do điều kiện sinh hoạt kém;

+ Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách;

+ Quản lý và giám sát tại các nguồn phát sinh chất thải: Áp dụng các biện pháp kiểm soát môi trường đối với các cơ sở sản xuất công nghiệp. Kiểm tra, thanh tra định kỳ các cơ sở sản xuất công nghiệp trong Khu công nghiệp Tân Phú và có chế tài xử lý thật nghiêm các trường hợp vi phạm nhằm tránh tình trạng xả nước thải, khí thải chưa qua hệ thống xử lý ra môi trường, hoặc vào hệ thống thoát nước mưa.

9. Quy định quản lý đầu tư xây dựng theo đồ án

a) Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “*Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch 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.

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

c) Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

10. Danh mục ưu tiên đầu tư

a) Danh mục ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu (2020 – 2025):

Stt	Hạng mục đầu tư	Năm thực hiện
1	Xây dựng trường mầm non Sơn Ca	2018-2020 (đang thi công)
2	Xây dựng mới UBND thị trấn Tân Phú	2019-2020 (đang thi công)
3	Xây dựng Trụ sở Huyện ủy	2019-2020 (đang thi công)
4	Lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Tân Phú.	2021-2022
5	Lập chương trình phát triển đô thị thị trấn Tân Phú.	2021-2022
6	Đầu tư xây dựng khu tái định cư mới	2020-2023 (đang lập dự án)
7	Xây dựng công viên trung tâm	2021-2024
8	Mở rộng trường tiểu học Nguyễn Thị Định.	2020-2023 (đang lập dự án)
9	Xây dựng mới Bảo hiểm xã hội, Tòa án, Trại giam Công an huyện tại vị trí mới.	2021-2025
10	Đường Hùng Vương (đoạn còn lại)	2020-2023 (đang lập dự án)
11	Đường Nguyễn Văn Cừ	2020 -2023 (đang lập dự án)
12	Đường Trần Thượng Xuyên.	2020 -2023 (đang lập dự án)
13	Đường Nguyễn Chí Thanh	2020-2023 (đang lập dự án)
14	Đường Lý Thường Kiệt	2020-2023 (đang lập dự án)
15	Đường Nguyễn Tri Phương	2020-2023 (đang lập dự án)
16	Đường Nguyễn Du	2020-2023 (đang lập dự án)
17	Đường Nguyễn Văn Linh – đường tỉnh dự kiến (đoạn từ Nguyễn Tri Phương nối dài tới đường Tà Lài)	2020-2025
18	Đường Nguyễn Thượng Hiền (nối dài đến Nguyễn Tri Phương)	2023-2025
19	Đường Nguyễn Đình Chiểu nối dài.	2023-2025
20	Đường Phạm Ngọc Thạch (nối dài đến đường Lê Đại Hành)	2023-2025
21	Đường D7	2023-2025

b) Danh mục ưu tiên đầu tư trong giai đoạn 2025 – 2030:

Stt	Hạng mục đầu tư	Năm thực hiện
1	Đường Lê Đại Hành	2025-2026
2	Đường Lê Quý Đôn	2026-2028
3	Đường Hà Huy Tập	2026-2028
4	Đường Mạc Đĩnh Chi	2026-2028

5	Đường Trần Quốc Toàn	2026-2028
6	Đường Huỳnh Văn Nghệ	2026-2028
7	Đường N1,N2,N3,N4,N5	2026-2028
8	Đường Chu Văn An	2026-2028
9	Đường Nguyễn Huệ.	2026-2028
10	Nâng cấp đường 774B (đường Tà Lài đoạn qua thị trấn)	2026-2030
11	Xây dựng khu đất giáo dục GD7 trong khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ	2027-2030
12	Xây dựng khu trường mầm non đơn vị ở GD8, GD3, GD9, đất trường Trung học cơ sở GD13	2027-2030
13	Xây dựng công viên nhóm ở CX1, CX3, CX7.	2027-2030
14	Xây dựng khu trung tâm thương mại dịch vụ TMDV 3.5	2027-2030
15	Đường D1, D2,D3,D4, D5,D6	2027-2030
16	Hệ thống xử lý nước thải chung cho thị trấn Tân Phú.	2027-2030

Ghi chú:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ có kế hoạch đầu tư cùng với giai đoạn đầu tư các đường giao thông.

- Đối với các công trình hiện hữu cần có kế hoạch bảo trì, duy tu sửa chữa nhằm tránh xuống cấp và tạo mỹ quan cho đô thị.

11. Dự báo nguồn lực thực hiện:

a) Vốn ngân sách.

b) Vốn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

c) 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,...).

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 Tân Phú 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 Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân

tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, 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, Công thương, Giao thông Vận tải, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Nội vụ; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Phú, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *su*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
 - Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Chánh, Phó Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.
- <D:\2020\Tân Phú\DCQH\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng