

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU	1
1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	1
2. MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU CHO VIỆC LẬP ĐỒ ÁN.....	2
3. PHẠM VI NGHIÊN CỨU	2
4. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	3
CHƯƠNG II: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....	9
1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	9
2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI	11
3. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	19
4. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP.	20
5. RÀ SOÁT, ĐÁNH GIÁ QUY HOẠCH ĐÃ TRIỂN KHAI.....	21
CHƯƠNG III:CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	24
1. CÁC QUAN HỆ LIÊN VÙNG HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....	24
2. TẦM NHÌN, TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.	25
3. CHIẾN LƯỢC, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	26
4. TÍNH CHẤT.....	28
5. QUY MÔ DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG.....	28
6. QUY MÔ ĐẤT ĐAI XÂY DỰNG ĐÔ THỊ.....	30
7. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	30
CHƯƠNG IV:ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ	33
1. CHỌN ĐẤT VÀ HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ.....	33
2. CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG.....	33
3. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ	35
4. CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	47
CHƯƠNG V:ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	60
1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ.....	60
2. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG.....	60
2.2. THOÁT NƯỚC MƯA.....	61

3. QUY HOẠCH GIAO THÔNG	62
4. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC	69
5. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ NGHĨA TRANG	71
6. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG	72
7. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC	75
CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	76
CHƯƠNG VII: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	83
1. KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	83
2. NHỮNG HƯỚNG DẪN VÀ QUY ĐỊNH CƠ BẢN	91
CHƯƠNG VIII:	95
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC	95
1. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2025	95
2. KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	102
3. DANH MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ	103
CHƯƠNG IX: KẾT LUẬN	105

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

1. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

– Thị trấn Tân Phú được lập Quy hoạch chung từ năm 1992. Đến năm 2008 đồ án quy hoạch chung thị trấn Tân Phú được UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh theo Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29/09/2008. Qua hơn 10 năm quản lý, phát triển và xây dựng, diện mạo thị trấn đã có nhiều chuyển biến rõ rệt, bộ mặt đô thị ngày càng khang trang; nhiều hạng mục công trình công cộng, cơ sở hạ tầng được đầu tư xây dựng cơ bản đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội và đạt được nhiều thành tựu đáng kể. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị cũng gặp nhiều khó khăn bất cập, có nhiều quy hoạch, dự án lớn cấp tỉnh, vùng được xác lập ảnh hưởng đến định hướng phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là lĩnh vực phát triển đô thị thị trấn Tân Phú như: Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014; Chương trình phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021 – 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 16/9/2014; Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Kinh tế - xã hội huyện Tân Phú tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4398/QĐ-UBND ngày 31/12/2015; Quy hoạch Vùng huyện Tân Phú đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 19/02/2019,...Do đó cần thiết tiến hành rà soát, điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Tân Phú nhằm khắc phục các tồn tại, bất cập của đồ án quy hoạch đã được duyệt, đồng thời phù hợp với các định hướng lớn của huyện, tỉnh cũng như thực trạng phát triển của đô thị.

– Theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội khóa XII, kỳ họp thứ 5: “Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt”.

– Một số công trình, dự án phát sinh trong kỳ quy hoạch làm thay đổi chức năng sử dụng đất trên địa bàn thị trấn,... một số khu vực quy hoạch không còn phù hợp với thực tế ảnh hưởng đến đời sống người dân, có một số tuyến đường giao thông cần rà soát lại lộ giới và hướng tuyến cho phù hợp với thực tế phát triển và đầu tư xây dựng. Do đó, cần phải rà soát, nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hiện nay cũng như định hướng phát triển trong những năm tới.

– Thị trấn Tân Phú có các tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 20, ĐT 774B, đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt nên việc điều chỉnh quy hoạch nhằm phát huy lợi thế của địa phương và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa. Đồng thời điều chỉnh nhằm hoàn thiện quy hoạch phát

triển đô thị theo hướng thành đô thị loại IV vào năm 2030, trở thành trung tâm kinh tế phía Bắc tỉnh Đồng Nai, phù hợp với chiến lược phát triển vùng tỉnh Đồng Nai.

Với những lý do trên, việc lập điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Tân Phú là hết sức cần thiết để thống nhất các định hướng lớn về phát triển không gian chính như: các khu trung tâm hành chính, các khu vực phát triển đô thị, khu vực phát triển dân cư và kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của thị trấn.

2. MỤC TIÊU VÀ YÊU CẦU CHO VIỆC LẬP ĐỒ ÁN

2.1 Mục tiêu

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

- 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 đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV đến năm 2030.

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

- 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.

2.2 Yêu cầu cho việc lập đồ án

- Rà soát và đánh giá việc thực hiện quy hoạch theo đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt.

- Rà soát, đánh giá, nêu rõ các vấn đề còn tồn tại, bất cập của Đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Đánh giá công tác quản lý thực hiện theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Thị Trấn Tân Phú được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29/09/2008; Đánh giá về sử dụng đất về hạ tầng kinh tế, hạ tầng kỹ thuật...; Nêu các vấn đề cần giải quyết trong quy hoạch.

3. PHẠM VI NGHIÊN CỨU

a. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Lập điều chỉnh quy hoạch trong phạm vi ranh giới toàn thị trấn Tân Phú, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây và Tây Bắc : Giáp với xã Phú Lộc.
- Phía Đông Nam : Giáp với xã Trà Cỏ.
- Phía Đông Bắc : Giáp xã Phú Xuân, Phú Thanh.
- Phía Tây Nam : Giáp huyện Định Quán.

b. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

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

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

e. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/5.000

4. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

4.1.Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13.
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2015;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
- Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội khóa 14
- Thông tư 12/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 29/06/2016 Về việc Quy định về Hồ sơ nhiệm vụ và đề án Quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch đô thị và Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07: 2016/BXD)
- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/05/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về Phân loại đô thị.
- Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020.
- Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29/09/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai 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.
- Văn bản số 9898/UBND-CNN của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 24/11/2008 về việc đầu tư Đường song hành Quốc lộ 20 đoạn từ Ban chỉ huy quân sự huyện Tân Phú đến UBND thị trấn Tân Phú và Dự án Đường song hành Quốc lộ 20 đoạn từ UBND thị trấn Tân Phú đến bến xe Tân Phú.
- Quyết định 213/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 30/01/2009 về việc Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú (vị trí Trụ sở ban chỉ huy quân sự huyện Tân Phú)
- Văn bản số 3554/BGTVT-KCHT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 17/06/2011 về việc thỏa thuận xây dựng Đường gom từ Km58+000 đến Km60+540 Quốc lộ 20 đoạn qua thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú.
- Văn bản số 4361/UBND-CNN của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 29/06/2011 về việc triển khai xây dựng tuyến Đường gom qua thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo thỏa thuận của Bộ Giao thông Vận tải.
- Văn bản số 1747/SGTVT-TĐ của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai ngày 11/07/2011 về việc triển khai xây dựng tuyến Đường gom qua thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú theo thỏa thuận của Bộ Giao thông Vận tải.
- Biên bản ngày 01/09/2011 về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân Khu vực Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú (Điều chỉnh Đường gom Quốc lộ 20 và 1 số đường trong thị trấn).
- Văn bản số 1827/SXD-QLQH của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 26/10/2011 về việc góp ý hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú.
- Tờ trình số 132/TT-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 17/11/2011 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú (Điều chỉnh Đường gom Quốc lộ 20).
- Quyết định 401/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 07/02/2012 về việc Điều chỉnh cục bộ (lần 2) Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú.
- Căn cứ Quyết định số 4398/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2025;
- Căn cứ Thông báo số 4467/TB-UBND ngày 01/06/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Phú huyện Tân Phú, thị trấn Định Quán và Gia Ray;

- Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định công tác lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;
- Quyết định 3288/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 18/09/2017 duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú (Điều chỉnh vị trí Trụ sở Bảo hiểm xã hội, Kho bạc, Chợ trung tâm thị trấn và Trụ sở UBND 000 thị trấn Tân Phú).
- Quyết định 3009/QĐ-UBND của UBND huyện Tân Phú ngày 23/08/2018 giao chỉ tiêu kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020.
- Tờ trình số 210/TT-UBND của UBND huyện Tân Phú ngày 23/11/2018 về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020.
- Nghị quyết 60/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân huyện Tân Phú ngày 18/12/2018 về kế hoạch đầu tư công năm 2019.
- Nghị quyết 59/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân huyện Tân Phú ngày 18/12/2018 về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn huyện Tân Phú giai đoạn 2016-2020.
- Căn cứ Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 19/02/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Phú đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Báo cáo thay biên bản họp số 72/BC-UBND của UBND huyện Tân Phú ngày 08/03/2019 về việc lấy ý kiến thông quy hoạch ‘ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú đến năm 2030.
- Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế Xã hội số /BC-HĐND của Hội đồng nhân dân huyện Tân Phú ngày /03/2019 Đối với tờ trình và dự thảo nghị quyết về việc thông qua đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú đến năm 2030.
- Văn bản số 2116-CV/HU của Đảng bộ tỉnh Đồng Nai, Huyện Ủy Tân Phú ngày 13/05/2019 trích Kết luận hội nghị Ban Thường vụ Huyện Ủy ngày 10/05/2019.
- Nghị quyết 67/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân huyện Tân Phú ngày 16/05/2019 về thông qua quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú đến năm 2030.
- Biên bản số 3811/BB-HĐTĐQH XD của UBND Tỉnh Đồng Nai ngày 04/09/2019 về Biên bản kết luận Hội đồng thẩm định Đề án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 2021/KCNĐN-QHXD ngày 26/7/2019 của Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 467/CN ngày 27/06/2019 của Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.

- Văn bản số 2881/SYT-KHTC ngày 28/6/2019 của Sở Y tế Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 1295/STTTT-CNTTVT ngày 02/7/2019 của Sở Thông tin và truyền thông Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 4278/SGTVT-KHTC ngày 03/07/2019 của Sở Giao thông vận tải Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 2612/SNN-TL ngày 03/07/2019 của Sở Nông nghiệp và PTNT Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 1801/STP-XDPBPL ngày 04/07/2019 của Sở Tư pháp Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 2375/SCT-KH ngày 04/07/2019 của Sở Công thương Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 1475/UBND-KT ngày 05/07/2019 của UBND huyện Tân Phú về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030
- Văn bản số 1662/SVHTTDL-KHTC ngày 08/07/2019 của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 1254/SKHCCN-QCN ngày 24/07/2019 của Sở Khoa học và công nghệ Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Biên bản số .../BB-HĐTĐQH XD ngày ../.../2019 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 1475/UBND-KT ngày 05/07/2019 của UBND huyện Tân Phú về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Văn bản số 211/SXD-QLQHKT ngày 14/01/2019 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý hồ sơ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú giai đoạn đến năm 2030.
- Nghị quyết 87/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân huyện Tân Phú ngày 14/05/2020 về thông qua quy hoạch điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú đến năm 2030.
- Căn cứ Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030;
- Văn bản số 5241/SXD-QLQHKT ngày 05/10/2020 của Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Xem xét, xử lý kiến nghị điều chỉnh tên Khu thương mại dịch

vụ, khu dân cư, khu tái định cư và nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp Tân Phú thành Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ của UBND huyện Tân Phú.

4.2 Văn bản khác có liên quan

- Quyết định số 4390/QĐ-UBND ngày 14/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phát triển ngành thương mại tỉnh đồng nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.

- Công văn 9880/UBND-CNN của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 24/11/2008 về việc Thống nhất bổ sung vị trí xây dựng Ban chỉ huy Quân sự huyện Tân Phú.

- Quyết định số 3701/QĐ-UBND, ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch Giao thông vận tải huyện Tân Phú giai đoạn 2010-2020;

- Quyết định số 1257/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 08/05/2012 Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển vật liệu xây dựng tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025

- Quyết định số 99/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 09/11/2013 Về việc phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011-2020

- Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 07 tháng 05 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phát triển thương mại tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2011 - 2020 và định hướng đến năm 2025.

- Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2836/QĐ-UBND, ngày 16/9/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021 – 2030;

- Quyết định số 4227/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 31/12/2014 Về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển sản xuất nông nghiệp tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Quyết định số 319/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 04/02/2015 Về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới chợ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025.

- Quyết định số 793/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 04/02/2015 Về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 04/02/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch mạng lưới chợ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025.

- Quyết định số 869/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 13/04/2015 về việc phê duyệt đề án tái cơ cấu ngành nông nghiệp tỉnh Đồng Nai

- Quyết định số 2037/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 20/07/2015 về việc phê duyệt quy hoạch các cơ sở, điểm giết mổ gia súc, gia cầm tập trung trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”

- Quyết định số 575/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 31/03/2016 về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển sản xuất nông nghiệp huyện Tân Phú đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025.

- Quyết định số: 2534/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 09/08/2016 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân phú đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 4525/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 29/12/2016 về việc phê duyệt Quy hoạch thủy lợi tỉnh Đồng Nai đến năm 2025, định hướng đến năm 2035.

- Quyết định số 4468/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả thực hiện “Rà soát điều chỉnh, bổ sung quy hoạch nước sạch nông thôn và vệ sinh môi trường nông thôn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025”.

- Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Đề án “Cấp nước sạch nông thôn tỉnh Đồng Nai năm 2015, giai đoạn 2016-2020”.

- Quyết định số 1130/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 30/03/2018 về việc phê duyệt kế hoạch tái cơ cấu lại ngành nông nghiệp tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2017-2020.

4.3 Các nguồn số liệu, tài liệu

Số liệu thống kê huyện Tân Phú năm 2018.

Tài liệu ngành như:

+ Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

+ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Tân Phú đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025.

+ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân phú đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Quy hoạch Sử dụng đất huyện Tân Phú đến năm 2020.

+ Quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải thị trấn Tân Phú.

+ Dự án hệ thống thoát nước và xử lý nước thải khu công nghiệp Tân Phú.

+ Quy hoạch Sử dụng đất thị trấn Tân Phú đến năm 2020.

+ Quy hoạch ngành về hạ tầng xã hội như: Giáo dục – đào tạo, Y tế, Văn hóa, Thương mại - dịch vụ,...

+ Quy hoạch ngành về hạ tầng kỹ thuật như: Giao thông, Cấp điện, Cấp thoát nước, nghĩa trang, xử lý chất thải,...

Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

Các quy chuẩn, quy phạm có liên quan đến quy hoạch xây dựng.

4.4 Cơ sở bản đồ

Bản đồ cao độ địa hình tỷ lệ 1/5.000, hệ tọa độ VN 2000.

CHƯƠNG II: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1.1 Vị trí địa lý

- Huyện Tân Phú là huyện miền núi nằm phía Đông Bắc tỉnh Đồng Nai. Trung tâm huyện cách Thành phố Biên Hòa 90km, Thành phố Hồ Chí Minh 125km và Thành phố Đà Lạt 175km.

- Huyện Tân Phú có 18 đơn vị hành chính trực thuộc, bao gồm : thị trấn Tân Phú và 17 xã.

- Thị trấn Tân Phú có vị trí cửa ngõ huyện Tân Phú- là trung tâm chính trị, kinh tế văn hóa của huyện có lợi thế về vị trí địa lý nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và nằm trên Quốc lộ 20, trục giao thông chính của tỉnh Lâm Đồng. Thị trấn có nhiều tiềm năng trong phát triển kinh tế thúc đẩy kinh tế huyện phát triển và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp-dịch vụ, thương mại.

1.2 Đặc điểm khí hậu

Thị trấn Tân Phú nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo có nền nhiệt độ cao đều quanh năm, ít gió bão, không có mùa đông lạnh, không có những biến động lớn về khí hậu với 2 mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng 4-11, mùa khô từ tháng 12-3.

a) Nhiệt độ

- Nhiệt độ trung bình hằng năm là: 25÷26⁰C.
- Nhiệt độ trung bình cao nhất : 33,4⁰C (tháng 3).
- Nhiệt độ trung bình thấp nhất : 18,5⁰C (tháng 1).

b) Độ ẩm

- Độ ẩm trung bình năm 79%.
- Độ ẩm trung bình cao nhất 90% (tháng 7).
- Độ ẩm trung bình thấp nhất 18,5⁰C (tháng 1)

c) Lượng mưa

Thị trấn Tân Phú nằm trong vùng có lượng mưa tương đối cao, nhưng phân bố không đều:

- Lượng mưa trung bình năm: 2.174 mm
- Lượng mưa trung bình cao nhất: 147mm (tháng 7).
- Lượng mưa trung bình thấp nhất: 18,5c (tháng 1).

d) Lượng bốc hơi

- Lượng bốc hơi trung bình năm: 1.397 mm
- Lượng bốc hơi trung bình cao nhất: 147mm (tháng 3).
- Lượng bốc hơi trung bình thấp nhất: 42mm (tháng 6).

Nhìn chung, các yếu tố khí hậu thời tiết cơ bản thuận lợi cho cây trồng sinh trưởng và phát triển, cho phép bố trí đa dạng hóa cây trồng vật nuôi. Đồng thời có nhiều thuận lợi trong việc thu hoạch, phơi sấy, bảo quản sản phẩm giảm tỷ lệ thất thoát. Tuy nhiên, tình trạng thiếu nước cho sản xuất và đời sống của người dân trong mùa khô và lũ lụt trong mùa mưa ảnh hưởng rất lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn.

1.3 Địa hình, địa mạo

- Có hình dạng bán sơn địa. Độ cao trung bình từ 139,05m so với mặt nước biển, nơi cao nhất lên đến 156,4m, nơi thấp nhất là: 121,7m và có xu hướng thấp dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam. Độ dốc phổ biến 0-8⁰, có thể phân chia địa hình thành 2 dạng gồm: địa hình đồi dốc, địa hình bằng phẳng.
- Địa hình đồi dốc: gồm vùng đồi phía Bắc giáp xã Phú Lộc, có độ dốc từ 3-8⁰.
- Địa hình bằng phẳng: phân bố chủ yếu ven QL.20 và khu vực phía Tây Nam Thị Trấn, độ dốc <3⁰; phân bố tập trung nên rất thuận lợi cho việc xây dựng.

1.4 Địa chất thủy văn, địa chất công trình

Trên địa bàn thị trấn không có sông, suối lớn chảy qua, chỉ có các suối nhỏ nằm rải rác nhưng không có khả năng cung cấp nước. Nguồn nước sử dụng chủ yếu là nước ngầm. Nguồn nước ngầm có chất lượng tốt, không bị ô nhiễm, độ sâu mực nước ngầm trung bình từ khoảng 30-60m, cá biệt một số nơi sâu từ 70-100m. Như vậy, nước ngầm là nguồn cung cấp chủ yếu cho sinh hoạt và sản xuất. Chi phí khai thác nước ngầm cao, do phần lớn gặp đá ngầm khi khoan hoặc đào giếng. Vì vậy, mức độ sử dụng vẫn còn hạn chế, nguồn nước sản xuất và sinh hoạt còn thiếu, ảnh hưởng quá trình sản xuất nông nghiệp.

1.5 Tài nguyên tự nhiên

a) Tài nguyên đất

Trên địa bàn có 03 nhóm đất chính: đất gley, đất đen, đất xám, trong đó đất đen chiếm 30,60% diện tích đất tự nhiên. Do điều kiện hình thành đất khác nhau đã tạo nên những đặc tính riêng biệt trong mỗi nhóm đất, làm cho đất đai trở nên đa dạng, phong phú có khả năng sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau.

Nhìn chung đất đai của thị trấn Tân Phú rất phù hợp cho các công trình xây dựng và công nghiệp.

b) Tài nguyên rừng

Toàn Thị trấn có 91,96 ha rừng tập trung, chiếm 11,41% diện tích tự nhiên toàn thị trấn phân bố tập trung ở khu vực phía Tây Nam, dọc Quốc lộ 20. Phần rừng chủ yếu là cây gỗ quý (Giá Tỵ) có chất lượng tốt, trữ lượng rừng tương đối cao. Hiện nay diện tích rừng đang được bảo tồn, nghiêm cấm mọi hành vi khai thác, chặt phá rừng nhằm bảo vệ nguồn tài nguyên gỗ quý, đồng thời có tác dụng chống xói mòn bảo vệ đất đai và môi trường sinh thái trong khu vực.



Rừng Giá Tỵ dọc quốc lộ 20

2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

2.1 Hiện trạng dân số - lao động

a) Dân số - lao động

* Dân số

- Dân số toàn thị trấn năm 2018 khoảng 24.496, chiếm 14,46% tổng dân số toàn huyện.

- Tổng số hộ trên địa bàn thị trấn khoảng 5.301 hộ, khoảng 4-5 người/hộ.

- Mật độ dân cư trung bình là 3.026 người/km², cao hơn nhiều so với mật độ dân số toàn huyện (mật độ của Huyện 218 người/ km²). Đa số dân cư tập trung ở dọc hai bên quốc lộ 20, đường tỉnh 774B và dọc các trục đường chính khác.

- Trong những năm gần đây, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên năm 2018 là 0,97%. Tỷ lệ tăng cơ học trong những năm gần đây cũng có chiều hướng tăng từ khối thương mại dịch vụ và đặc biệt từ lao động trong khu công nghiệp Tân Phú. Khi khu công nghiệp Tân Phú được đầu tư và phát triển sẽ tạo công ăn việc làm cho người dân trong thị trấn đồng thời thu hút một số lượng người dân từ nơi khác đến làm ăn, sinh sống tại khu vực. Dự kiến trong thời gian sắp tới tỷ lệ tăng cơ học sẽ tăng đột biến với tỷ lệ 3,0 – 5,1% vào năm 2030.

* Lao động

- Số người trong độ tuổi lao động khoảng 19.572 người, chiếm khoảng 75,65% dân số của thị trấn, trong đó lao động nông nghiệp chiếm 23-28%, lao động thương mại – dịch vụ 53-57%, lao động TTCN và lao động khác 15-20%. Lực lượng lao động tại thị trấn khá dồi dào nhưng chất lượng lao động còn hạn chế.

- Cơ cấu sử dụng lao động đã có sự chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng lao động trong các ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, xây dựng và dịch vụ, nhưng sự chuyển dịch còn chậm.

- Thu nhập bình quân đầu người năm 2018 đạt 50,83 triệu đồng/người/năm.

b) Về các điểm dân cư

- Dân cư phân bố tập trung không đều chủ yếu bám theo Quốc lộ 20, đường tỉnh 774B, đường Nguyễn Văn Linh.

- Dân cư phân bố tập trung đều chủ yếu trên các tuyến đường trung tâm thị trấn như đường Nguyễn Tất Thành, đường Trịnh Hoài Đức, đường Nguyễn Hữu Cảnh, đường Nguyễn Thị Định, đường Nguyễn Thượng Hiền và đường Lương Thế Vinh.

- Hiện tại khu vực Thị trấn Tân Phú đã và đang hình thành các điểm dân cư tập trung theo quy hoạch được duyệt cụ thể như:

- QH khu tái định cư dọc trục đường Hùng Vương.
- QH **kh**u dân cư **kết hợp thương mại dịch vụ** dọc trục đường Nguyễn Văn Linh vào khu công nghiệp.

2.2 Hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích đất tự nhiên năm 2018 thị trấn là 809,39 ha

Tổng diện tích đất quy hoạch thị trấn là 629,91 ha, bao gồm :

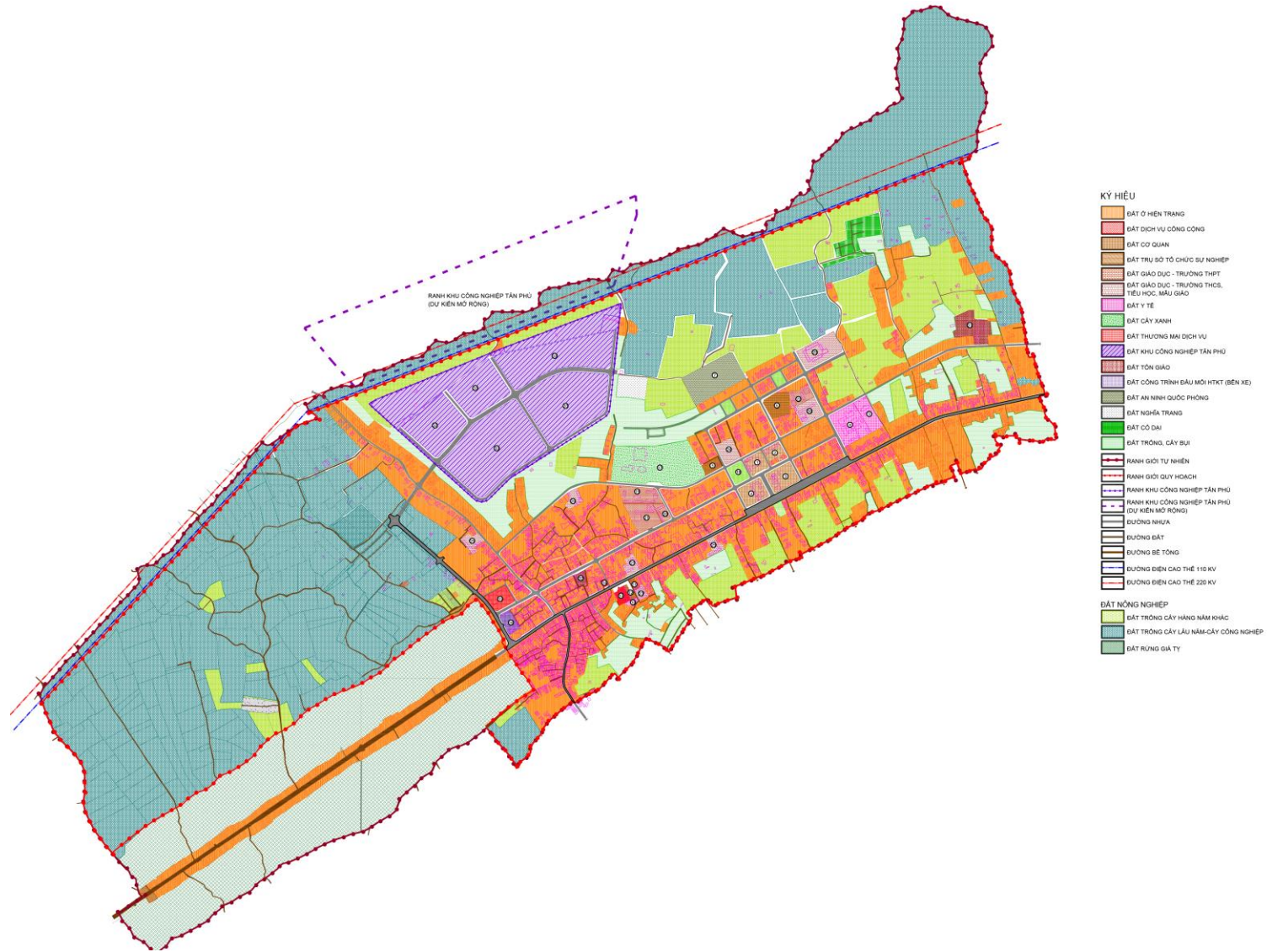
Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				Chỉ tiêu đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Thị Trấn Tân Phú đến năm 2030						Thiếu chỉ tiêu		
STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	Chỉ tiêu theo tiêu chí đô thị loại IV			2025		2030		So với 2025	So với 2030
				Chỉ tiêu	Tối thiểu	Tối đa	Diện tích	Diện tích	Diện tích	Diện tích	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	629,91		m2/người	120	150	444	555	600	750		
I	Đất Dân Dụng	182,07	100,00	m2/người	61	78	226	289	305	390	-43,63	-122,93
1	Đất ở hiện trạng	135,30	74,31	m2/người	41	50	152	185	205	250	-16,40	-69,70
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	6,64	3,65	m2/người	3	≥ 4	11	15	15	20		
2.1	<i>Đất hành chính công cộng</i>	0,49	0,27									
2.2	<i>Đất y tế</i>	0,14	0,08	500m2/trạm/1000 người			1,85		2,50		-1,71	-2,36
2.3	<i>Đất giáo dục</i>	6,01	3,30	15m2/ chỗ/1000 người	50; 65; 55 chỗ		9,44		12,75		-3,43	-6,74
3	Đất cây xanh - mặt nước	0,49	0,27	m2/người	5	≥ 7	18,5	26	25	35	-18,01	-24,51
4	Đất giao thông đối nội	39,64	21,77	m2/người	12	≥ 17	44	63	60	85	-22,63	-38,23
II	Đất ngoài dân dụng	141,01										
1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	12,84										
1.1	<i>Đất cơ quan hành chính</i>	5,57										
1.2	<i>Trung tâm Y tế huyện</i>	3,17										
1.3	<i>Đất giáo dục cấp huyện</i>	4,11										
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	7,79										
3	Đất Dịch vụ Thương mại	0,94										
4	Đất tôn giáo	2,13										

5	Đất an ninh quốc phòng	3,83											
6	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật	0,59											
7	Đất Khu công nghiệp Tân Phú	54,16											
8	Đất giao thông đối ngoại	6,42											
9	Đất nghĩa trang	2,37											
10	Đất cỏ dại	2,39											
11	Đất trồng, cây bụi	47,53											
III	Đất nông nghiệp	306,84											
1	Đất trồng cây hàng năm khác	73,89											
2	Đất trồng cây lâu năm - cây công nghiệp	232,94											
B	ĐẤT KHÔNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	179,72											
I	Đất phi nông nghiệp	18,46											
1	Đất đơn vị ở hiện trạng	13,66											
2	Đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp	0,27											
3	Đất giao thông	4,53											
II	Đất nông nghiệp	306,84											
1	Đất trồng cây lâu năm - cây công nghiệp	68,69											
2	Đất rừng	92,57											
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN	809,63											

Ngoài ra, dựa trên tỷ lệ các thành phần loại đất, nhận thấy đất xây dựng các loại công trình công cộng và nhà ở chiếm một phần nhỏ trong tổng đất tự nhiên. Như vậy, quỹ đất xây dựng phát triển còn rất lớn, đây là điều kiện thuận lợi cho quy hoạch.

Tuy nhiên, đất xây dựng phát triển công viên cây xanh chưa được chú trọng nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí của người dân cũng như là cải thiện môi trường đô thị khu vực trung tâm.



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.3 Hiện trạng phát triển kinh tế

a) Về sản xuất nông nghiệp

- Giá trị sản xuất ngành nông nghiệp đạt 48 tỷ đồng. Giá trị sản phẩm thu được trên 1 hecta đất trồng trọt là 212 triệu đồng.

- Trồng trọt: Tổng diện tích cây trồng cây hàng năm năm 2018 là 90 ha. Trong đó diện tích trồng ngô là 44 ha, sản lượng ngô là 213 tấn.

- Diện tích cây lương thực có hạt khoảng 44ha. Trong đó sản lượng lương thực có hạt 213 tấn.

- Diện tích cây lâu năm khoảng 406 ha. Trong đó diện tích gieo trồng Sầu riêng 8ha, diện tích gieo trồng Bưởi 45ha, diện tích gieo trồng Điều 14ha, diện tích gieo trồng Cà phê 129ha, diện tích gieo trồng Hồ tiêu 57ha.

- Chăn nuôi: Toàn thị trấn có khoảng 98 hộ chăn nuôi với 102 con bò, 1.450 con dê, 702 con heo và đàn gia cầm hơn 3.000 con.

- Từ đầu năm 2018 đến nay, trên địa bàn thị trấn ngành chăn nuôi chịu tác động của nhiều loại dịch bệnh truyền nhiễm như tai xanh, lở mồm long móng, cúm gia cầm, giá cả liên tục biến động làm cho ngành chăn nuôi phát triển không ổn định.

b) Khu vực kinh tế tiểu thủ công nghiệp và thương mại

- Ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và xây dựng chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu kinh tế của thị trấn, nhưng đang có chiều hướng gia tăng trong thời gian gần đây. Cơ sở sản xuất công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn thị trấn có khoảng 106 cơ sở, chủ yếu là các ngành nghề: cơ khí, chế biến và xây xát, ...

- Ngành thương mại dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu kinh tế của thị trấn và có xu hướng tăng dần trong các năm qua. Trên địa bàn có 05 hợp tác xã và 1.679 hộ kinh doanh cá thể. Tập trung chủ yếu hai bên Quốc lộ 20, tuyến đường tỉnh và khu vực khu tập trung dân cư. Ngoài ra còn có một số mạng lưới thu mua tiêu thụ nông sản phẩm trên địa bàn Thị trấn.

c) Khu công nghiệp huyện

Khu Công nghiệp của huyện do Công ty TNHH MTV Tín nghĩa làm chủ đầu tư. Hiện tại Khu công nghiệp Tân Phú đã có 05 nhà đầu tư thuê đất trong đó: có 02 nhà đầu tư đang hoạt động (Công ty TNHH FGL2; công ty TNHH HiFashion ViNa) và 03 nhà đầu tư đang trong giai đoạn triển khai xây dựng nhà xưởng (Công ty TNHH Sản Xuất thương mại Ngọc Phượng; Công ty CP Sợi Miền Đông và Công ty TNHH Chang Sin Việt Nam (quy mô Công ty TNHH Chang Sin Việt Nam



Quy hoạch Khu công nghiệp Tân Phú

giai đoạn đầu khoảng 5.000 công nhân, giai đoạn 2 khoảng 12.000 công nhân)). Tỷ lệ cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú đạt 59% diện tích đất công nghiệp cho thuê. Tổng số lao động hiện đang làm việc trong khu công nghiệp khoảng hơn 4.500 người.

Ngoài ra thị trấn vẫn còn rải rác một số cơ sở tiểu thủ công nghiệp đang hoạt động, chủ yếu là chế biến hàng nông sản.

Nhìn chung khu công nghiệp cơ bản đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng để thu hút đầu tư và đến nay đã đạt khoảng 59% diện tích đất công nghiệp cho thuê.

2.4 Hiện trạng hạ tầng xã hội

a) Hiện trạng xây dựng nhà ở

- Tình hình xây dựng các công trình công cộng và nhà ở trên địa bàn thị trấn Tân Phú chủ yếu bám theo các trục đường chính đó là Quốc Lộ 20, đường tỉnh 774B, đường Nguyễn Văn Linh và các tuyến đường trung tâm thị trấn.

- Nhà ở của người dân tại thị trấn Tân Phú hiện nay chủ yếu là nhà cấp IV (bán kiên cố) bám dọc theo các trục đường giao thông và nhà kiên cố chiếm tỷ lệ rất thấp, chủ yếu tập trung tại khu trung tâm thị trấn (chủ yếu là nhà trệt hoặc nhà 1 trệt + 1 lầu).

- Có 3 loại nhà ở:

+ Loại nhà mặt phố chính: Chiếm 15 - 20%, nhà ở chủ yếu là nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại. Tầng cao khoảng 2,0 - 2,5 tầng.

+ Nhà ở dạng liên kế trong các phố hẹp hoặc dãy phố. Loại này chiếm 30-35% số lượng nhà. Chủ yếu là nhà 1-1,5 tầng.

+ Nhà ở có vườn: Loại này phân bố rải rác bên ngoài khu trung tâm. Loại này chiếm khoảng 40 - 50% tổng số nhà.

Trong khu trung tâm thị trấn Tân Phú đa số nhà ở hầu hết là dạng nhà có vườn, trong khu vực này có chùa Bửu Long và Giáo xứ Bích Lâm.

b) Công trình công cộng (Trụ sở cơ quan và công trình giáo dục)

- Công trình UBND thị trấn đang được đầu tư xây dựng tại vị trí mới đảm bảo diện tích làm việc theo tiêu chuẩn.

- Trụ sở các cơ quan quản lý hành chính: Cơ quan UBND Huyện, Huyện ủy, Công an, Trung tâm chính trị, Nhà công vụ, Bưu điện, Công viên tượng đài, Nhà công vụ, khối phòng ban thuộc huyện,... có cơ sở vật chất khá tốt, hiện đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân.

- Trung tâm giáo dục nghề nghiệp-giáo dục thường xuyên, THPT, THCS, các trường tiểu học Nguyễn Thị Định, các trường mầm non, ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, bưu điện, chợ, ... đã có, tuy nhiên một số các công trình đã xuống cấp, quy mô nhỏ chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng.

- Một số công trình như: Tòa án, Kho bạc, Bảo hiểm xã hội hiện có diện tích chưa đạt chuẩn về diện tích làm việc theo chuẩn mới, cần có kế hoạch quy hoạch mở rộng ở địa điểm mới.

- Thị trấn đã có một số công trình phúc lợi công cộng như trường Tiểu học, Trung học cơ sở và Phổ thông trung học, trường Dân tộc nội trú liên huyện, Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên, các trường mầm non, Trung tâm văn hóa – thể thao huyện, thư viện cấp Huyện, nhà thi đấu đa năng.

- Hiện trạng phân bố các trường học tương đối hợp lý, đủ điều kiện để đầu tư nâng cấp thành trường đạt chuẩn. Tuy nhiên, còn một số ít điểm trường mầm non, tiểu học và trung học cơ sở có khuôn viên nhỏ, trong quy hoạch sử dụng đất cần bố trí đủ diện tích để mở rộng qui mô trong giai đoạn sau theo tiêu chí trường đạt chuẩn Quốc gia.

- Đào tạo dạy nghề: đã được đầu tư xây dựng cơ sở vật chất tương đối đầy đủ phục vụ cho công tác đào tạo nghề.

c) Công trình y tế

Thị trấn đã có Trung tâm Y tế huyện Tân Phú và Trạm y tế thị trấn đã được đầu tư xây dựng mới.

d) Công trình về văn hóa – thông tin – TDTT

- Hiện tại thị trấn có công viên cây xanh – mặt nước phân bố chưa đủ để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt vui chơi, giải trí cho người dân địa phương.

- Thị trấn đã có một số công trình về văn hóa – thông tin - TDTT như nhà văn hóa, công viên tượng đài, sân vận động khu TDTT huyện, nhà thi đấu đa năng.

e) Công trình thương mại, dịch vụ

- Khu chợ trung tâm thị trấn hiện hữu: Đã được đầu tư xây dựng với quy mô khoảng 0,94ha 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.

- Các cửa hàng dịch vụ chủ yếu là nhà dân dọc hai bên Quốc lộ 20 và các tuyến đường tỉnh 774B, và các đường trục chính của thị trấn.

f) Các công trình tôn giáo

Thị trấn có 1 số công trình như chùa Bửu Long, Giáo xứ Bích Lâm. Các công trình này là những công trình kiến trúc đặc thù.

3. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

a) Hệ thống giao thông

* Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ: Huyện Tân Phú có Quốc lộ 20 là tuyến Quốc lộ duy nhất đi qua địa bàn huyện. Đầu tuyến giao Quốc lộ 1 tại ngã tư Dầu Giây cuối tuyến đi đến thành phố Đà Lạt – tỉnh Lâm Đồng. Đoạn qua địa bàn thị trấn dài khoảng 2,6 Km. Đạt chuẩn cấp III, nền đường rộng 12m, mặt đường BTN rộng 11m (2 làn xe cơ giới 7m + 2 làn xe thô sơ 4m).

- Đường tỉnh quản lý: Đường 774B (đường Tà Lài-Trà Cỏ) đi qua các xã Phú Điền, Trà Cỏ, thị trấn Tân Phú, xã Phú Lộc - Phú Thịnh – Phú Lập –Núi Tượng-Nam Cát Tiên-Phú An và kết thúc tại QL20. Đoạn đi qua thị trấn Tân Phú, mặt đường bê tông nhựa rộng từ 5,5m, vỉa hè bằng bê tông bề rộng thay đổi theo từng đoạn từ 2,5 - 4 m, chất lượng trung bình.

* Giao thông nội thị

- Đường trong khu trung tâm có lộ giới từ 15m đến 29m.

- Một số tuyến đường hẻm có mặt cắt ngang từ 3 đến 5m xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu giao cắt với các tuyến đường như Quốc lộ 20, đường tỉnh ĐT 774B, đường Trương Công Định, đường Nguyễn Hữu Cảnh, đường Nguyễn Tất Thành ...

- Bến xe: Tại thị trấn Tân Phú hiện có 1 bến xe khách liên tỉnh loại 3, quy mô diện tích 0,59ha, là đầu mối giao thông đường bộ đối ngoại phục vụ các huyện phía Bắc của tỉnh Đồng Nai. Hiện bến xe Tân Phú đang đối lưu với các huyện trong tỉnh và liên tỉnh.

b) Hiện trạng nền đất và thoát nước mặt

Hệ thống thoát nước mưa và nước sinh hoạt hiện tại chảy chung và làm bằng mương xây nắp đan hoặc cống tròn được bố trí ở một số tuyến đường trong khu trung tâm thị trấn. Nước mưa phần lớn còn lại thoát theo địa hình tự nhiên chảy ra các khe trũng, suối gần đó.

c) Cấp nước

Chi 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 $Q = 2.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$, 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 (tháng 07/2010) 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.

d) Cấp điện

- Nguồn: Thị trấn Tân Phú được cấp điện từ nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến 22kV từ trạm TBA 110kV Định Quán và TBA 110kV Tân Phú dẫn tới.

- Các tuyến trung thế từ trạm 110/22/15kV – 25MVA đi vào trung tâm Thị trấn cấp điện cho các phụ tải, tất cả đều là đường dây trên không, sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12m.

- Hệ thống chiếu sáng tập trung phần lớn ở khu vực trung tâm thị trấn và dọc đường Quốc lộ 20, Tà Lài. Tỷ lệ số hộ sử dụng điện lưới quốc gia năm 2017 đạt 100%.

- Chỉ tiêu cấp điện trên đầu người còn thấp, chỉ đạt khoảng 400-500 kwh/ng/năm.

e) Thông tin liên lạc

Hiện tại thị trấn có các nhà mạng như mobifone, viettel, vinaphone... và 01 tuyến cáp quang đầu nối với tổng đài Host của tỉnh. Từ tổng đài Tân Phú các số nối với các cơ quan và khu dân cư đi theo các đường hiện có, cùng đi chung với tuyến trụ của điện lực trong khu dân cư. Nhìn chung hệ thống thông tin liên lạc đáp ứng được nhu cầu của nhân dân và các tổ chức trên địa bàn.

f) Thoát nước thải và chất thải rắn

- Thị trấn Tân Phú hiện chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải các công trình chủ yếu là thoát chung với hệ thống thoát nước mưa và tự thấm đối với khu vực xung quanh khu trung tâm.

- Hiện tại, nước thải của dân cư trong thị trấn mới chỉ được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại.

- Rác thải của người dân trong thị trấn được thu gom đưa về khu xử lý rác sinh hoạt chung của huyện

g) Thực trạng môi trường

- Các dấu hiệu về ô nhiễm môi trường do các hoạt động sản xuất và phát triển dân cư gây ra còn ở phạm vi và mức độ hạn chế. Chất lượng nước và không khí ở thị trấn tương đối tốt so với một số địa phương trong tỉnh.

- Tuy vậy, hiện nay trong quá trình đô thị hoá, sự gia tăng dân số làm ô nhiễm về rác thải, ô nhiễm nước, tình trạng thiếu nước sạch, suy thoái tài nguyên đất do hạn và không khí bị ô nhiễm do khói, bụi,... nhất là dọc theo tuyến QL.20 đang có nguy cơ tăng cao do tiếng ồn và khói bụi từ phương tiện giao thông.

4. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP.

4.1 Điểm mạnh :

- Thị trấn có lợi thế về vị trí địa lý vì nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và nằm trên Quốc lộ 20, trục giao thông chính của tỉnh Lâm Đồng.

- Các tiềm năng về đầu mối hạ tầng kỹ thuật thuận lợi. Đặc biệt là các tuyến đối ngoại quan trọng đi qua thị trấn như Quốc lộ 20, đường tỉnh ĐT 774B.

- Có quỹ đất, thuận lợi phục vụ cho việc lập quy hoạch chung thị trấn Tân Phú đến năm 2030.

- Các công trình hạ tầng xã hội và một số công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư cơ bản đáp ứng cho nhu cầu của người dân thị trấn.

- Trên địa bàn thị trấn có môi trường sinh thái và cảnh quan thiên nhiên ổn định.

- Địa chất công trình tốt và ổn định.

- Thị trấn Tân Phú có nguồn lao động dồi dào.

4.2 Điểm yếu :

- Đầu tư ngắn hạn gặp khó khăn do cơ sở hạ tầng phục vụ cho việc phát triển các khu dân cư mới và một số khu dân cư dân cư hiện trạng còn thiếu.

- Việc thu hút đầu tư vào khu công nghiệp Tân Phú hiện tại tương đối khó khăn.

4.3 Cơ hội :

- Có vị trí chiến lược trong mối giao thương với tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Bình Thuận, đồng thời thị trấn Tân Phú sẽ trở thành trung tâm vùng kinh tế phía Bắc tỉnh Đồng Nai, phù hợp với chiến lược phát triển vùng tỉnh Đồng Nai.

- Có dự án tuyến đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt đi qua thị trấn.

- Thị trấn có tiềm năng rất lớn về quỹ đất phát triển công nghiệp, đó cũng là nhân tố quan trọng để thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của Thị trấn Tân Phú

- Khu công nghiệp Tân Phú sẽ là động lực phát triển chính cho thị trấn nhằm phát huy lợi thế của địa phương, chuyên dịch cơ cấu kinh tế theo hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa và đồng thời góp phần hoàn thành chỉ tiêu đưa thị trấn Tân Phú lên đô thị loại IV năm 2030.

4.4 Thách thức :

- Đất nông nghiệp còn lớn dẫn đến khó khăn trong xây dựng cơ sở hạ tầng mới, chưa tận dụng tối đa hiệu quả sử dụng đất.

- Nằm cách xa Thành phố Biên Hòa và trung tâm tỉnh khác nên điều kiện thu hút vốn đầu tư để phát triển các ngành công nghiệp gặp nhiều khó khăn.

5. RÀ SOÁT, ĐÁNH GIÁ QUY HOẠCH ĐÃ TRIỂN KHAI

Sau khi đề án điều chỉnh Quy hoạch chung Thị trấn Tân Phú được phê duyệt theo Quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29/09/2008 của UBND tỉnh. Từ đó đến nay, công tác xây dựng phát triển đô thị quan tâm được đẩy mạnh, các tuyến đường đô thị được chỉnh trang và nâng cấp, cụ thể như:

Đối với các công trình xây dựng khu dân cư, các công trình công cộng dịch vụ:

+ Khu dân cư: đầu tư xây dựng, chỉnh trang mở rộng một số khu ở trong nội ô Thị trấn, đặc biệt ở khu vực phía Bắc thị trấn và khu vực xung quanh chợ hiện hữu.

+ Khu hành chính, công cộng, dịch vụ: Các công trình đều xây dựng, nâng cấp, mở rộng theo quy hoạch đã được phê duyệt, một số công trình xây dựng mới và có thay đổi vị trí, quy mô so với quy hoạch như Trường Nguyễn Huệ, UBND thị trấn Tân Phú, Chi cục Thống kê, Trụ sở mới Huyện đội, Kho Bạc, bảo hiểm xã hội huyện,...

+ Đầu tư xây dựng các hạng mục trong khu Trung tâm Văn hóa thể dục thể thao của huyện.

+ Xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu Tái định cư 9,7ha và bố trí đất tái định cư cho các hộ dân.

+ Xây dựng hoàn thiện Trung tâm y tế huyện Tân Phú.

+ Xây dựng hoàn thiện Trạm Y tế thị trấn Tân Phú.

+ Đầu tư xây dựng Khu Chợ trung tâm thị trấn Tân Phú với quy mô 1,52ha

+ Giải phóng mặt bằng và xây dựng khu trụ sở mới của Huyện đội.

+ Giải phóng mặt bằng và triển khai xây dựng hoàn thiện dự án trường tiểu học Nguyễn Huệ.

+ Đầu tư xây dựng Chi cục thuế, Chi cục Thống kê của huyện.

+ Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình: Trụ sở mới thị trấn Tân Phú, Trường Mầm Non Sơn Ca, Trụ sở mới Bảo hiểm xã hội, Trụ sở mới Kho bạc,...

+ Xây dựng tuyến đường song hành và Hoa viên song hành Quốc lộ 20 (đoạn qua khu trung tâm hành chính huyện).

+ Xây dựng hoàn thiện tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh, đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Quốc lộ 20 đến cổng Khu Công nghiệp Tân Phú), đường Hùng Vương (đoạn từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến đường Nguyễn Chí Thanh).

+ Nâng cấp tuyến đường ĐT 774B (đường Tà Lài) đoạn từ Quốc lộ 20 đến Khu gần cổng Khu công nghiệp Tân Tân Phú.

+ Đang triển khai thi công tuyến đường Nguyễn Thị Định và hệ thống thoát nước Khu công nghiệp dọc tuyến đường này.

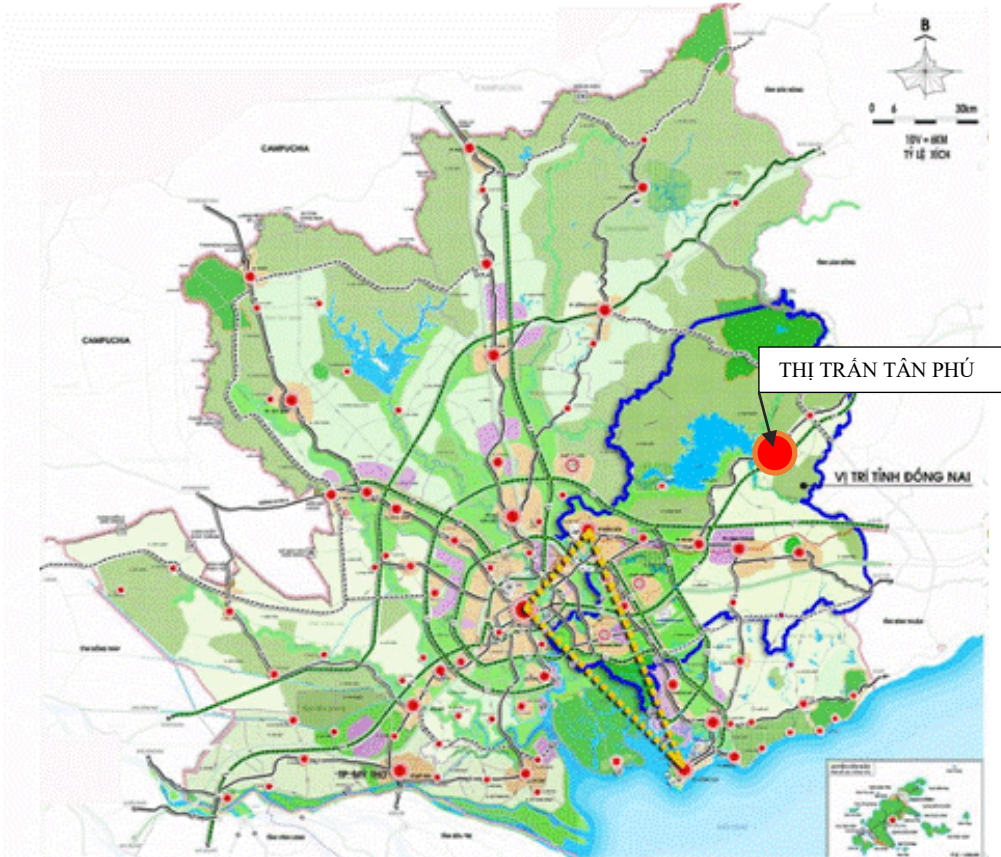
+ Huyện cũng đã kết hợp với các đơn vị tư vấn lập các dự án đầu tư, nâng cấp, xây dựng một số công trình như: đường Hùng Vương (đoạn từ đường Nguyễn Thượng Hiền đến đường ĐT 774B (đường Tà Lài)), đường Nguyễn Du

+ Ngoài ra một số công trình phát sinh trong kỳ quy hoạch hoặc thay đổi quy mô, vị trí UBND huyện đã triển khai điều chỉnh cục bộ để thực hiện dự án như : Điều chỉnh quy mô và vị trí xây dựng Huyện đội; Cập nhật vị trí Giáo xứ Bích Lâm; điều chỉnh lộ giới đường gom Quốc lộ 20 và đường N4; điều chỉnh vị trí: Trụ sở Bảo hiểm xã hội, Kho bạc, Chợ trung tâm thị trấn và Trụ sở UBND thị trấn Tân Phú.

Nhìn chung, việc đầu tư quản lý xây dựng trên địa bàn Thị trấn cơ bản theo quy hoạch đã được phê duyệt. Tuy nhiên vẫn còn một số hạng mục, công trình- đặc biệt là các công trình dịch vụ công cộng- chưa được đầu tư nâng cấp, xây dựng mới để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân.

CHƯƠNG III: CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. CÁC QUAN HỆ LIÊN VÙNG HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ



1.1. Huyện Tân Phú trong Tỉnh Đồng Nai

- Đồng Nai là một cực tăng trưởng kinh tế của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam theo quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của Đồng Nai.

- Đến năm 2030 Đồng Nai được đặt mục tiêu trở thành trung tâm công nghiệp, dịch vụ lớn và hiện đại của khu vực phía Nam.

- Huyện Tân Phú là huyện miền núi nằm phía Đông Bắc tỉnh Đồng Nai. Trung tâm huyện cách Thành phố Biên Hòa 90km, Thành phố Hồ Chí Minh 125km và Thành phố Đà Lạt 175km.

- Huyện có lợi thế về vị trí địa lý nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và nằm trên quốc lộ 20, trục giao thông chính của tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Thị trấn Tân Phú trong Huyện Tân Phú

Thị trấn Tân Phú nằm ở phía Tây Nam huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai với diện tích tự nhiên là 809,63 ha chiếm 1,04% diện tích toàn huyện, nằm trong quy hoạch phát triển đô thị chung của tỉnh và huyện Tân Phú, với vị trí là trung tâm huyện lỵ của huyện Tân Phú nên thị trấn Tân Phú có điều kiện phát triển kinh tế xã hội, nhất là cơ sở hạ tầng tương đối khá so với các xã trong huyện.

Thị trấn Tân Phú có đường Quốc lộ 20 đi qua, là trục giao thông quan trọng của huyện Tân Phú, có vai trò huyết mạch trong lưu thông hàng hóa giữa các khu đô thị, khu công nghiệp, phát triển văn hóa, xã hội, nối liền với thành phố Biên Hòa, thị trấn Trảng Bom, Thống Nhất và Định Quán,... về phía Tây Nam thị trấn và hướng phát triển mở rộng giao lưu về phía Đông Nam với tỉnh Lâm Đồng.

2. TẦM NHÌN, TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Kế thừa quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2008.
- Xác định tính chất của thị trấn Tân Phú, quy mô dân số; định hướng phát triển không gian và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo các giai đoạn 05 năm, 10 năm và dự báo hướng phát triển của thị trấn đến 20 năm.
- Xác định các khu vực cần giải tỏa, những khu vực cần giữ lại để chỉnh trang, những khu vực phải được bảo vệ và những yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của thị trấn.
- Thu hút đầu tư từ mọi nguồn lực.
- Sử dụng hiệu quả quỹ đất cho phát triển.

2.1 Tầm nhìn phát triển đô thị

2.1.1. Giao thông

Mạng lưới đường chính: thị trấn Tân Phú nằm về phía Tây Nam của huyện Tân Phú. Trong phạm vi địa giới hành chính thị trấn có các tuyến đường nhựa như : Quốc lộ 20, đường Tỉnh 774B.

+ Đường Quốc lộ 20 : là hành lang kinh tế quốc gia và là trục giao thông chính của tỉnh Lâm Đồng.

+ Đường Tỉnh 774B: Giao với QL.20 tại thị trấn Tân Phú, đi qua các xã Phú Điền, Trà Cỏ, thị trấn Tân Phú, Phú Lộc, Phú Thịnh, Phú Lập, Núi Tượng, Nam Cát Tiên, Phú An và kết thúc tại QL20 đoạn đi qua xã Phú An.

+ Dự án đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt đi về phía Đông Nam Thị trấn (ngoài ranh quy hoạch) kết nối tỉnh Đồng Nai với Lâm Đồng và các tỉnh Tây Nguyên, thuận tiện cho việc vận chuyển lưu thông hàng hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

2.1.2. Chức năng

Với nhu cầu phát triển trong tương lai cũng như sự kết nối các không gian đô thị và khu công nghiệp hiện hữu, phân khu chức năng thị trấn Tân Phú được định hướng như sau:

- Khu vực phát triển dân cư : Bao gồm các khu dân cư trung tâm, khu tái định cư nằm dọc đường Hùng Vương, đường Nguyễn Tất Thành, đường Nguyễn Hữu Cảnh....

- Khu vực Giáo dục, y tế: Trung tâm giáo dục nghề nghiệp- giáo dục thường xuyên, Trường THPT, THCS, Tiểu học và mầm non, Trung tâm y tế huyện và trạm y tế thị trấn.

- Khu vực Hành chính, công cộng và dịch vụ: UBND thị trấn Tân Phú,... Các công trình đều xây dựng, nâng cấp, mở rộng theo quy hoạch đã được phê duyệt

- Khu Công nghiệp: Khu công nghiệp Tân Phú.

2.1.3.Cảnh quan

Dựa trên địa hình, cảnh quan tự nhiên, các khu vực cây xanh và nông nghiệp hiện hữu, cảnh quan được chia thành các khu vực như sau:

- Quốc lộ 20 kết hợp với tuyến đường trung tâm Trịnh Hoài Đức : Bao gồm khu cảnh quan cây xanh đường phố, công viên cây xanh tượng đài, các công trình cơ quan hành chính.

- Quốc lộ 20 kết hợp với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ - trục cảnh quan mới: Điểm nhấn trục cảnh quan là khu công viên trung tâm có cây xanh – mặt nước liên kết với các công trình công cộng như trường học, các công trình y tế đến Quốc lộ 20.

- Khu Dịch vụ công cộng đô thị xung quanh khu trung tâm thị trấn: Bao gồm các cụm công trình trường học, nhà văn hóa, cụm công trình cơ quan hành chính, cụm công trình y tế, khu văn hóa - TDTT và các công viên cây xanh.

2.2 Tiềm năng phát triển đô thị

- Là trung tâm huyện lỵ của huyện Tân Phú, nên thị trấn Tân Phú có điều kiện phát triển kinh tế xã hội, nhất là cơ sở hạ tầng.

- Là thị trấn nằm ở ngoại vi TP. Biên Hòa, và gần với các đô thị như Thị trấn Định Quán, huyện Định Quán; thị trấn Madaguôi huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng; thị trấn Đức Tài và thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh tỉnh Bình Thuận, và theo Quy hoạch Vùng huyện Tân Phú có xã Phú Lâm, huyện Tân Phú sẽ được nâng cấp thành đô thị loại V và thị trấn Tân Phú sẽ nâng cấp thành đô thị loại IV.

- Tiềm năng, cơ hội hợp tác, liên kết không gian kinh tế và xã hội với các vùng kinh tế trọng điểm phía Nam để thu hút đầu tư, phát triển dịch vụ.

- Gắn kết với các khu công nghiệp, cụm công nghiệp xung quanh.

3. CHIẾN LƯỢC, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Phát triển thị trấn Tân Phú định hướng đô thị phải gắn kết với các khu vực lân cận như thị trấn Định Quán phía Tây Nam, Madaguôi huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng, thành phố Bảo Lộc phía Đông Bắc, có hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ và một số thị trấn lân cận khác như thị trấn Đức Tài và thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh tỉnh Bình Thuận.

- Phát huy lợi thế của địa phương để tạo ra môi trường sống hấp dẫn chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng dịch vụ đa ngành, đa nghề, đa dạng hóa hoạt động kinh tế và tăng thu nhập.

- Phát triển một số trung tâm dịch vụ cấp vùng như giáo dục, y tế.

- Các khu trung tâm có các không gian công cộng, các trục chính hiện đại, hấp dẫn.

- Đa dạng về nơi ở, các mảng công viên cây xanh bố trí phù hợp và nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Hệ thống hạ tầng phải đáp ứng được dự báo phát triển và gia tăng dân số.

3.1 Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội

- Nằm trên các trục hành lang kinh tế quốc gia Quốc lộ 20, dự án đường cao tốc Dầu Giây – Đà Lạt đi về phía Đông Nam Thị trấn (ngoài ranh quy hoạch) kết nối tỉnh Đồng Nai với Lâm Đồng và các tỉnh Tây Nguyên, thuận tiện cho việc vận chuyển lưu thông hàng hóa, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

- Tuyến đường tỉnh 774B: đi qua các xã Phú Điền, Trà Cổ, thị trấn Tân Phú, Phú Lộc, Phú Thịnh, Phú Lập, Núi Tượng, Nam Cát Tiên, Phú An và kết thúc tại QL20.

- Phía Tây Nam là huyện Định Quán với Hồ Trị An là khu vực có những ảnh hưởng nhất định đến hệ sinh thái, cảnh quan, cũng như sự phát triển kinh tế vùng phụ cận.

- Khu công nghiệp Tân Phú tại thị trấn Tân Phú có diện tích khoảng 54,16ha, cơ bản hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, là động lực phát triển kinh tế xã hội, giải quyết việc làm cho người dân trong và ngoài thị trấn.

- Theo quy hoạch vùng tỉnh Đồng Nai, huyện Tân Phú nằm trong Vùng sinh thái phía Bắc bao gồm huyện Định Quán, Tân Phú và một phần huyện Vĩnh Cửu. Vùng có chức năng bảo tồn rừng cảnh quan, bảo vệ nguồn nước và sự đa dạng sinh học. Trong đó thị trấn Định Quán là đô thị hạt nhân. Vì thế, thị trấn Tân Phú với vai trò là trung tâm chính trị, thương mại dịch vụ của huyện cần xây dựng chiến lược phát triển kinh tế trở thành một khu vực năng động, phát triển nhanh của huyện Tân Phú.

3.2 Chiến lược phát triển không gian đô thị

- Quy hoạch phát triển không gian thị trấn Tân Phú phải được đặt trong mối quan hệ không gian vùng tỉnh Đồng Nai và vùng TPHCM.

- Đánh giá đầy đủ điều kiện tự nhiên, hiện trạng, lịch sử và văn hóa của khu vực, từ đó xác định tiềm lực phát triển của khu vực, xác định tính chất, quy mô dân số, điều kiện đất đai, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu để có giải pháp phương án lập quy hoạch đảm bảo tính đồng bộ hoàn chỉnh và phát triển bền vững.

- Phát triển bền vững dựa trên sự kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình, khí hậu cảnh quan tự nhiên, tính chất và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Trên cơ sở kế thừa có chọn lọc đề án quy hoạch chung trước đây, cũng như các đề án, dự án khác đã được phê duyệt.

a. Quy hoạch không gian kiến trúc đô thị :

Dự báo dân số đô thị tới năm 2030 sẽ được phát triển tới 50.000 người. Tổ chức quy hoạch xây dựng đô thị bảo đảm thỏa mãn các nhu cầu về hệ thống hạ tầng xã hội, công trình công cộng, công viên cây xanh – mặt nước, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường cho dân cư.

b. Những thành phần tạo nên cơ cấu không gian đô thị tương lai gồm:

- Khu ở.

- Trung tâm công cộng phục vụ.

- Công viên TĐTT, công viên trung tâm cây xanh – mặt nước.

- Đường giao thông chính, và các đường phố.
- Khu công nghiệp.

c. Việc quy hoạch xây dựng đô thị cần đạt được các yêu cầu sau:

- Hình thành các khu dân dụng dựa trên hệ thống các cấp phục vụ thuận lợi, hợp lý cho từng cụm nhà ở.
- Phân bổ lại các cấp phục vụ của trung tâm công cộng để hợp lý về sử dụng và về quy hoạch không gian đô thị.
- Hình thành mạng lưới đường phố thích hợp về mặt giao thông, đồng thời có tính đến sự hình thành bộ mặt kiến trúc đô thị theo yêu cầu của một thị trấn.
- Cải thiện vi khí hậu và trạng thái vệ sinh môi trường bằng các biện pháp quy hoạch kiến trúc phù hợp với các giải pháp kỹ thuật đô thị.
- Tổ chức hợp lý các khu sản xuất.

4. TÍNH CHẤT

- Là Đô thị loại IV, trung tâm vùng kinh tế sinh thái phía Bắc Tỉnh Đồng Nai;
- Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học – kỹ thuật của huyện Tân Phú;
- Là trung tâm thương mại – dịch vụ vùng kinh tế sinh thái Phía Bắc;
- Là cửa ngõ giao thương với vùng Tây Nguyên và Nam Trung Bộ.

5. QUY MÔ DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

- Quy mô dân số, định hướng phát triển không gian thị trấn Tân Phú và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo các giai đoạn 2018 – 2020, định hướng phát triển trong giai đoạn 2020 - 2030. Định hướng phát triển không gian, mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng, phù hợp với điều kiện và yêu cầu của giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ đời sống cho dân cư thị trấn Tân Phú và huyện Tân Phú, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ tốt môi sinh môi trường.

- Đảm bảo phát triển ổn định tại khu vực dân cư hiện trạng, mở rộng phạm vi khu vực xây dựng tập trung mới, phát triển quỹ đất xây dựng đáp ứng nhu cầu thực tế. Khớp nối các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng được duyệt, đã và đang triển khai.

- Làm cơ sở pháp lý cho các công tác quản lý xây dựng và triển khai tiếp công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Tạo cơ hội thuận lợi cho các chương trình phát triển, các dự án đầu tư, sử dụng hợp lý các nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

- Sự phát triển kinh tế xã hội thị trấn Tân Phú chịu sự tác động ảnh hưởng của các khu công nghiệp, khu dịch vụ và bộ phận dân cư mới.

- Dân số tăng cơ học khá nhanh do phát triển khu công nghiệp, thu hút nhiều lao động từ các nơi đến, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên tương đối ổn định nhưng vẫn còn ở mức cao do một bộ phận dân cư trẻ là lao động tại các khu công nghiệp nên tỷ lệ sinh tương đối lớn;

- Dân số hiện trạng năm 2018 (theo Niên giám thống kê Huyện Tân Phú 2018 cung cấp) : 24.496 dân

- Thị trấn Tân Phú đang trong quá trình phát triển nhanh và dân số theo xu hướng tăng nhanh, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của thị trấn Tân Phú; Khu công nghiệp Tân Phú đang trong quá trình hoạt động ổn định và mở rộng sản xuất; Các dịch vụ phục vụ dân cư và công nhân khu công nghiệp phát triển mạnh; Ngoài ra, định hướng quy hoạch vùng của tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 thị trấn Tân Phú sẽ là Đô thị loại IV. Đây là những lý do thị trấn Tân Phú thu hút một lượng lớn dân cư về đây định cư.

- Quy mô dân số được tính toán theo công thức dự báo dân số tại thời điểm quy hoạch:

$$N_t = N_o * [1+(T_{tn}+T_{ch})]^t$$

Trong đó: N_t : Dân số năm dự báo

N_o : Dân số năm hiện trạng 2018: Khoảng 24.496 người.

T_{tn} : Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên: 0,97% (Niên giám 2018)

T_{ch} : Tỷ lệ tăng dân số cơ học: 5,15%

t : Số năm trong giai đoạn dự báo

Dân số dự báo: $N_{2025} = 24.496.(1+0,0097+0,0515)^7 = 37.126$ người.

$N_{2030} = 24.496.(1+0,0097+0,0515)^{12} = 49.965$ người.

Do vậy dự báo:

+ 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.

Đánh giá tình hình phát triển kinh tế xã hội hiện tại và trong tương lai trên địa bàn thị trấn Tân Phú và công nghiệp trong khu vực hứa hẹn sẽ có những bước phát triển mạnh mẽ hơn, dự báo sẽ có sự gia tăng dân số cơ học đáng kể.

Như vậy dự báo về dân số theo tỷ lệ tăng trung bình hằng năm trong các giai đoạn quy hoạch phù hợp với khả năng dung nạp của quỹ đất phát triển xã và tình hình phát triển kinh tế xã hội và dân cư trong thị trấn Tân Phú.

Dự kiến cơ cấu lao động chiếm khoảng 50 ÷ 60 % số dân, khoảng 25.000 ÷ 30.000 người, trong đó:

- Nông lâm nghiệp : 5.000 ÷ 6.000 người (20%);

- Công nghiệp : 12.500 ÷ 15.000 người (50%);

- Dịch vụ : 6.250 ÷ 7.500 người (25%).

6. QUY MÔ ĐẤT ĐAI XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

-Dự báo nhu cầu đất phát triển đô thị : Dự kiến tiêu chuẩn đất theo đô thị loại IV: $120 \div 150 \text{ m}^2/\text{người}$, nhu cầu đất đai cho đô thị như sau :

- + Diện tích lập quy hoạch giai đoạn 2020 – 2025: $444 \div 555\text{ha}$.
- + Diện tích lập quy hoạch giai đoạn 2025 – 2030: $600 \div 750\text{ha}$.

-Nhu cầu đất xây dựng đô thị :

-Phân đoạn xây dựng :

+ Giai đoạn 2020 - 2025 : Tập trung xây dựng, nâng cấp hạ tầng đô thị áp dụng hệ thống hạ tầng đô thị xanh và hoàn thiện các tiêu chuẩn đô thị loại IV về giao thông, cây xanh, thu gom xử lý chất thải rắn...

+ Giai đoạn 2025 - 2030 : Xây mới các khu vực chức năng, các công trình trọng điểm đạt các tiêu chuẩn cơ bản của đô thị loại IV.

7. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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 25/05/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về Phân loại đô thị và theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị : $120 \div 150 \text{ m}^2/\text{người}$
- Chỉ tiêu đất dân dụng : $61 \div 78 \text{ m}^2/\text{người}$
- Chỉ tiêu sử dụng đất ở đô thị : $41 \div 50 \text{ m}^2/\text{người}$
- Chỉ tiêu đất công trình công cộng : $3 \div \geq 4 \text{ m}^2/\text{người}$
- Chỉ tiêu đất cây xanh : $5 \div \geq 7 \text{ m}^2/\text{người}$
- Chỉ tiêu đất giao thông : $12 \div \geq 17 \text{ m}^2/\text{người}$

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.

Bảng chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm tính	
			2020-2025	2025-2030
1	Giao thông:			
	Đường chính đô thị			
	- Mật độ (tính đến đường có lộ giới $\geq 11.5\text{m}$)	km/km ²	≥ 6	≥ 8
	- Tỷ lệ đất giao thông/đất đô thị	%	≥ 12	≥ 16

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Năm tính	
			2020-2025	2025-2030
	- Diện tích đất giao thông/dân số nội thị - Tỷ lệ phục vụ vận tải hành khách công cộng	m ² /ng %	>=7 >=3	>=9 >=5
2	Cấp nước:			
	Tiêu chuẩn cấp nước đô thị - Tỷ lệ cấp nước - Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp	L/người/ngày % m ³ /ha	120 100 35	120 100 35
3	Thoát nước bản, quản lý CTR và nghĩa trang:			
	- Tiêu chuẩn nước thải dân dụng - Tiêu chuẩn nước thải công nghiệp/ nước cấp - Thu gom chất thải rắn + Tiêu chuẩn chất thải rắn phát sinh + Tỷ lệ thu gom CTR công nghiệp	% cấp nước m ³ /ha kg/người/ngày % %	80% 80% 1,0 ≥ 90 2tấn/ha /70% diện tích	80% 80% 1,0 100 100
4	Cấp điện:			
	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng cho đô thị - Tiêu chuẩn cấp điện Công cộng và dịch vụ	KW/ng/năm KW/ha	1.000 30% dân dụng	1.000 30% dân dụng
	- Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp		160- 350	160- 350

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật (áp dụng tiêu chuẩn đô thị loại IV)

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
a. Trường mầm non	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
b. Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
c. Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
d. Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m ² /1 chỗ	15
2. Y tế					
a. Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m ² /trạm	500
b. Trung tâm y tế huyện	Đô thị	giường/1000người	4	m ² /giườngbệnh	100
3. Thể dục thể thao					
a. Sân luyện tập	Đơn vị ở			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
b. Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
c. Sân vận động	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 2,5
d. Trung tâm TDTT	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
4. Văn hoá					
a. Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
e. Cung văn hoá	Đô thị	số chỗ/ 1000người	8	ha/công trình	0,5
5. Chợ					
	Đơn vị ở Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

CHƯƠNG IV: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

1. CHỌN ĐẤT VÀ HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

- Căn cứ điều kiện địa hình tự nhiên, căn cứ vào điều kiện đánh giá đất xây dựng, lựa chọn khu vực đất đai, khu vực trung tâm thị trấn Tân Phú được xây dựng tại vị trí trung tâm, UBND huyện và các công trình hành chính sự nghiệp dọc tuyến đường Quốc lộ 20 được xác định là khu xây dựng tập trung. Ngoài ra, khu vực dọc các tuyến đường trung tâm hiện hữu cũng như các khu dân cư đã được hình thành là khu vực xây dựng thuận lợi cho việc xây dựng.

- Nhìn chung đất đai trên địa bàn thị trấn Tân Phú có địa hình thuận lợi, địa chất tốt rất thích hợp cho việc xây dựng các công trình cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Trên địa bàn thị trấn có khu rừng đặc chủng (rừng Giá Ty) cần được bảo tồn, tạo cảnh quan cũng như lá phổi xanh cho Thị trấn.

2. CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG

- 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 vào năm 2030.

Với diện tích tự nhiên lớn, thị trấn Tân Phú hình thành các khu vực như sau:

- Khu vực phát triển đô thị:

+ Khu vực phát triển dân cư : Được giới hạn từ ranh phía Bắc và Tây Bắc thị trấn đến đường Quốc lộ 20 và một phần ranh giáp Xã Trà Cỏ; Trên cơ sở các trục giao thông chính, hình thành 4 đơn vị ở và các trung tâm chức năng.

+ Khu vực công trình dịch vụ công cộng đô thị : Gồm các khu công cộng, cơ quan hành chính dọc theo trục đường Quốc lộ 20 và các tuyến đường trung tâm, các khu công viên....

- Khu công nghiệp Tân Phú.

2.1. Khu vực phát triển đô thị gồm:

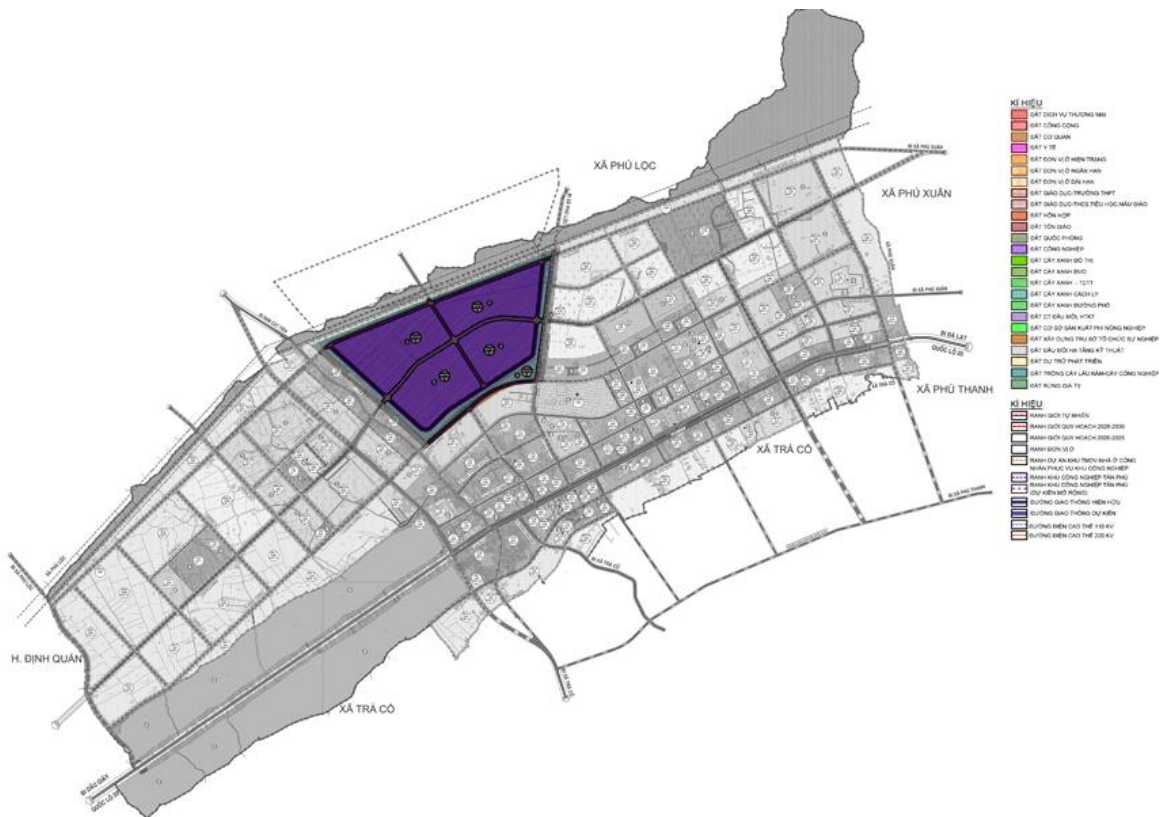
- Trung tâm cơ quan, hành chính;
- Trung tâm dịch vụ công cộng đô thị;
- Trung tâm văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao ;
- Trung tâm y tế;
- Công viên cây xanh trung tâm;
- Trung tâm thương mại, chợ;
- Các đơn vị ở.



Ranh giới khu vực phát triển đô thị

2.2. Khu vực phát triển công nghiệp :

Đây là động lực phát triển chính của thị trấn Tân Phú. Về cơ bản khu công nghiệp Tân Phú đã được xây dựng hoàn chỉnh hạn chế tối đa các tác động đến dân cư sinh sống trong khu vực.



Ranh giới khu vực phát triển công nghiệp

3. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Thị trấn Tân Phú trong tương lai phát triển dài hạn sẽ gắn kết với các khu đô thị, các khu công nghiệp xung quanh tạo thành một thể thống nhất góp phần phát triển chung cho toàn huyện.

Các tuyến giao thông huyết mạch của Thị trấn Tân Phú bao gồm các tuyến như : Đường Quốc lộ 20 là tuyến đường duy nhất đi qua địa bàn huyện;

Đường tỉnh quản lý là Đường Tỉnh 774B (Đường Tà Lài - Trà Cỏ) : Giao với QL.20 tại thị trấn Tân Phú, đi qua các xã Phú Điền, Trà Cỏ, thị trấn Tân Phú, Phú Lộc, Phú Thịnh, Phú Lập, Núi Tượng, Nam Cát Tiên, Phú An và kết thúc tại QL20 đoạn đi qua xã Phú An.

Đường tỉnh mới dự kiến trong tương lai là tuyến đường Nguyễn Văn Linh

Để đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội đến năm 2030, thị trấn Tân Phú sẽ tập trung xây dựng nhiều công trình dự án nhằm phát triển các dự án xây dựng các công trình công cộng, đất phát triển hạ tầng và các điểm dân cư,... trên cơ sở tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của huyện đối với thị trấn, nhu cầu sử dụng đất của địa phương, dự báo nhu cầu sử dụng đất giai đoạn 2025 – 2030 như sau :

- Đất ở : Hình thành các khu dân cư với nhu cầu tăng thêm thành khoảng 4 đơn vị ở.

- Đất công trình công cộng – hành chính : Khu công trình công cộng được giữ nguyên tại vị trí cũ của thị trấn.

- Đất phát triển hạ tầng : phát triển kết cấu hạ tầng trong toàn thị trấn.

Dựa theo định hướng quy hoạch của huyện Tân Phú và những đặc điểm tự nhiên của thị trấn, những dự án tác động trực tiếp đến địa bàn thị trấn. Không gian tổng thể toàn thị trấn được chia thành các khu vực phát triển, thể hiện cụ thể như sau:

3.1 Định hướng phân khu đô thị

a) 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.

b) 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 Cỏ; 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 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.

c) 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 được bố trí phía Tây dự án có khoảng cây xanh cách ly đảm bảo không ảnh hưởng đến khu dân cư.

3.2 Định hướng quy hoạch các khu chức năng đô thị

a) Định hướng quy hoạch khu ở

- 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.

- 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 - TTCN, 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 QCVN 01: 2008/BXD của quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng

• **Chỉ tiêu sử dụng đất :**

- Chỉ tiêu sử dụng đất ở : $8 \div 50 \text{ m}^2/\text{người}$

- Chỉ tiêu đất giáo dục : $\geq 2,7 \text{ m}^2/\text{người}$

- Chỉ tiêu đất cây xanh : $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$

• **Các quy định về sử dụng đất đơn vị ở như sau:**

- Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là $8\text{m}^2/\text{người}$. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn $50\text{m}^2/\text{người}$. Trường hợp đặc biệt (đô

thị du lịch, đô thị miền núi, đô thị có điều kiện khí hậu đặc biệt, điều kiện tự nhiên đặc biệt...) phải có luận cứ để lựa chọn chỉ tiêu thích hợp;

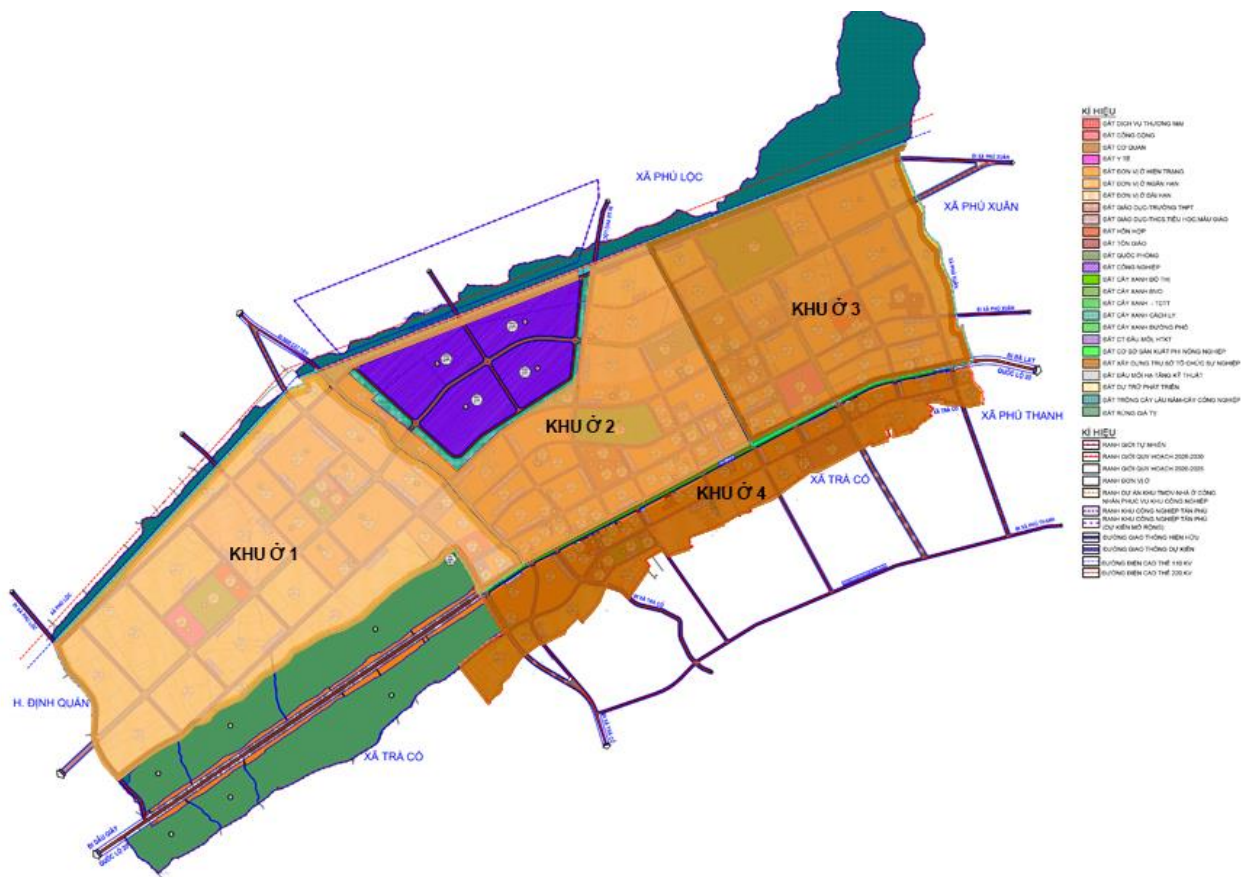
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người;

- Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu phải đạt 2,7 m²/người.

Đất các khu vực sử dụng hỗn hợp (có thể gồm đất ở và đất sản xuất/kinh doanh), được quy đổi ra loại đất tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng.

Đối với các khu ở phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng nhà ở xã hội, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70% so với các quy định nêu trên, đồng thời, mặt cắt ngang đường giao thông nhỏ nhất (đường trong nhóm nhà ở) phải đảm bảo $\geq 4m$.

Đối với các khu vực phục vụ cho các loại hộ đặc biệt (độc thân, ký túc xá...) cần điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp.



Sơ đồ bố trí các đơn vị ở

- **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 tuyến đường điện cao thế 110, 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.



Bảng cân bằng sử dụng đất đơn vị ở 1

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (ha)	Dân số	MĐXD	Tầng cao
A.1	ĐƠN VỊ Ở 1		210,65			
I	Đất Dân Dụng		104,49			
1	Đất Đơn vị ở Đô thị	DO	65,11	13.138	50-80	1-5
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	9,68		70-80	2-5
1.2	Đất ở quy hoạch ngắn hạn	DONH	42,47		50	1-5
1.3	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH	12,96			
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	5,83		30-50	1-5
2.1	Đất hành chính công cộng	HCCC	0,80			
2.2	Đất y tế	YT-2.2	2,36			
2.3	Đất giáo dục	GD	2,67			
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	6,57		0-5	1
4	Đất giao thông đối nội		26,98			
II	Đất ngoài dân dụng		13,74			
1	Cây xanh ngoài đơn vị ở		4,00		0-5	1
	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL-2	4,00			

2	Đất Dịch vụ Thương mại		3,10		30-40	1-5
	Chợ huyện	DVTM - 1	1,52			
	Trung tâm Thương mại	TTTM - 2	1,57			
3	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật		1,00		30-40	1-3
	Bến xe huyện	P	0,59			
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,41			
4	Đất giao thông đối ngoại		5,64			
III	Đất khác		92,43			
	Đất dự trữ phát triển	DDT	92,43			

- **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 : hành lang an toàn tuyến 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.



Bảng cân bằng sử dụng đất đơn vị ở 2

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (ha)	Dân số	MĐXD	Tầng cao
A.2	ĐƠN VỊ Ở 2		133,23			
I	Đất Dân Dụng		96,97			

1	Đất Đơn vị ở Đô thị		66,00	13.316	50-80	1-5
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	42,86		70-80	2-5
1.2	Đất ở quy hoạch ngắn hạn	DONH	9,89		50	1-5
1.3	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH	13,24			
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị		1,68		30-50	1-5
2.1	Đất hành chính công cộng		0,27			
2.2	Đất giáo dục		1,41			
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	3,17		0-5	1
4	Đất Dịch vụ Thương mại		0,33			
5	Đất giao thông đối nội		25,80			
II	Đất ngoài dân dụng		29,75			
1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	CCCH	8,54		30-50	1-5
1.1	Đất cơ quan hành chính	DCQ	4,80			
1.1.1	UBND Huyện	DCQ-1	0,76			
1.1.2	Trung Tâm Bồi Dưỡng Chính Trị	DCQ-2	0,70			
1.1.3	Tòa án ND, công an huyện, kho bạc	DCQ-3	1,24			
1.1.4	Huyện ủy, huyện đội, bưu điện	DCQ-4	1,12			
1.1.5	Đài phát thanh TH	DCQ-6	0,34			
1.1.6	Tòa án huyện	DCQ-8	0,46			
1.1.7	Trụ sở tổ chức sự nghiệp DCQ-12.1	DCQ-12.1	0,11			
1.2	Đất giáo dục cấp huyện	GDCH	3,73			
	Trường dân tộc nội trú liên huyện	GD-1	1,54			
	Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên	GD-2	0,42			
	Trường cấp 3 THPT Đoàn Kết	GD-3.1	1,78			
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	CX-MN	13,72		0-5	1
	Công viên tượng đài	CX	0,59			
	Khu trung tâm văn hóa - TDTT	CX-TDTT	7,36			
	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL-3	5,76			
3	Đất tôn giáo		0,29			
	Chùa Bửu Long	TG - 2	0,29			
4	Đất an ninh quốc phòng	ANQP	3,90		30-50	1-3
	Trụ sở ban chỉ huy QS huyện		3,90			
5	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật		0,11			
	Đất giếng nước và tháp nước	GN - TN	0,11			
6	Đất giao thông đối ngoại		3,19			
III	Đất khác		6,52			
	Đất dự trữ phát triển	DDT	6,52			

- **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 : hành lang an toàn tuyến 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



Bảng cân bằng sử dụng đất đơn vị ở 3

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (ha)	Dân số	MĐXD	Tầng cao
A.3	ĐƠN VỊ Ở 3		145,06			
I	Đất Dân Dụng		109,49			
1	Đất Đơn vị ở Đô thị		69,92	14.108		
1.1	Đất ở hiện trạng		14,33		50-80	1-5
1.2	Đất ở quy hoạch ngắn hạn	DONH	38,69		70-80	2-5
1.3	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH	16,91		50	1-5
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	3,88			
	Đất giáo dục	GD	3,88			
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	13,19		0-5	1
4	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	0,18		30-40	1-5
5	Đất giao thông đối nội	GT	22,32			
II	Đất ngoài dân dụng		22,24			

1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	CCCH	8,64		30-50	1-5
1.1	Đất cơ quan hành chính	DCQ	4,49			
1.1.1	Trại giam huyện	DCQ-7.1	1,21			
1.1.2	Trại giam huyện QH mới	DCQ-7.2	3,12			
1.1.3	Trụ sở tổ chức sự nghiệp	DCQ-12.3	0,08			
1.1.4	Trụ sở cơ quan DCQ-13.4	DCQ-13.4	0,09			
1.2	Đất y tế cấp huyện	YT	3,41		30-50	1-5
	Trung tâm Y tế huyện	YT-1	3,41			
1.3	Đất giáo dục cấp huyện	GDCH	0,73			
	Trường Trung tâm dạy nghề	GD-4	0,73			
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	CX-MN	6,27			
	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL-3	6,27			
3	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	2,57		30-40	1-5
	Trung tâm Thương mại	TTTTM - 1	2,49			
	Trạm xăng dầu TX - 1	TX - 1	0,08			
4	Đất tôn giáo	TG	1,85		30-50	1-5
	Giáo xứ Bích Lâm	TG - 1	1,85			
5	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật	ĐMHT	0,01		30-40	1-3
	Đất giếng nước và tháp nước	GN - TN	0,01			
6	Đất giao thông đối ngoại	GTDN	2,90			
III	Đất khác		13,33			
	Đất dự trữ phát triển	DDT	13,33			

• **Đơn vị ở 4:** Khu dân cư hiện hữu kết hợp khu dân cư được 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



Bảng cân bằng sử dụng đất đơn vị ở 4

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (ha)	Dân số	MĐXD	Tầng cao
A.4	ĐƠN VỊ Ở 4		86,81			
I	Đất Dân Dụng		66,74			
1	Đất Đơn vị ở Đô thị	DO	46,78	9.438	50-80	1-5
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	26,95		70-80	2-5
1.2	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH	19,83		50	1-5
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	4,88		30-50	1-5
2.1	Đất hành chính công cộng	HCCC	0,42		30-50	1-5
2.2	Đất y tế	YT	0,14		30-50	1-5
2.3	Đất giáo dục	GD	4,32		30-50	1-5
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	8,93		0-5	1
4	Trung tâm GDNN-GDTX	GDNN-GDTX	0,38			
5	Đất giao thông đối nội	GT	5,76			
II	Đất ngoài dân dụng		8,25			
1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	CCCH	2,72		30-50	1-5
1.1	Đất cơ quan hành chính	DCQ	1,06		30-50	1-5
1.1.1	Kho bạc QH mới	DCQ-5	0,22			
1.1.2	Chi cục thuế	DCQ-9	0,12			
1.1.3	Trung Tâm dân số	DCQ-10	0,23			
1.1.4	Bảo hiểm xã hội	DCQ-11	0,17			
1.1.5	Trụ sở tổ chức sự nghiệp	DCQ-12.2	0,02			
1.1.6	Nhà thi đấu	TDTT	0,30			
1.2	Đất giáo dục cấp huyện	GDCH	1,66		30-50	1-5

	Trường cấp 3 THPT (Quy hoạch mới)	GD-3.2	1,27			
	Trung tâm GDNN-GDTX	GDNN-GDTX	0,39			
2	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	0,14		30-40	1-5
	Trạm xăng dầu TX - 2	TX - 2	0,14			
3	Đất xd trạm bơm tăng áp	TTA	0,20			
4	Đất giao thông đối ngoại	GTDN	5,19			
III	Đất khác		11,82			
	Đất dự trữ phát triển	DDT	11,82			

b) 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 HĐND&UBND huyện Tân Phú, Trung tâm bồi dưỡng chính trị, Viện Kiểm sát, Trạm Kiểm Lâm, Đội thi hành án, Công an huyện, Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi Trường, Chi cục thuế, Đội dịch vụ công ích,...

- Nâng cấp mở rộng Trụ sở Huyện ủy.

+ Công trình Quy hoạch mới: Trụ sở UBND thị trấn Tân Phú, Trại Giam Công an huyện, Tòa án, Bảo Hiểm xã hội, Kho Bạc, Trụ sở Chi cục Thống Kê,...

+ Một số công trình như Kho Bạc, Tòa án, 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 Cảnh, 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, 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 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 có quy mô 1,52 ha. 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 55ha nằm tiếp giáp với đường Hùng Vương, Lê Đại Hành, D3 và khu dân cư tiếp giáp đường 774B.

- + Quy hoạch Khu Trung tâm thương mại có tổng quy mô diện tích 4,06 ha gồm : khu Trung tâm thương mại nằm tiếp giáp với đường Nguyễn Chí Thanh, đường Hùng vương và khu Trung tâm thương mại nằm tiếp giáp với đường Nguyễn Tri Phương, đường quy hoạch mới D2, đường quy hoạch mới N1 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 Cảnh, đường Hùng Vương, đường Nguyễn Du với quy mô 7,36ha (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 0,30ha.

- Khu công nghiệp Tân Phú

- + Khu công nghiệp Tân Phú có diện tích 54,16 ha do Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa làm chủ đầu tư, công ty 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 76ha (theo Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của tỉnh Đồng Nai 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.

- **Buru 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.

c) 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 Cảnh, 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, đường song hành phía Bắc Quốc lộ 20 (Lê Đại Hành), Phạm Ngọc Thạch và đường D7 có quy mô khoảng 11,95ha. 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,...).

4. CƠ CẤU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất đến năm 2030

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Chỉ tiêu theo tiêu chí đô thị loại IV							ĐA ĐC QHC 1/5000 TT Tân Phú đến năm 2030			
			Chỉ tiêu	Tối thiểu	Tối đa	2025		2030		Giai đoạn 2020-2025		Giai đoạn 2025-2030	
						Diện tích	Diện tích	Diện tích	Diện tích	Diện tích	Tỉ Lệ	Diện tích	Tỉ Lệ
						Tối thiểu (ha)	Tối đa (ha)	Tối thiểu (ha)	Tối đa (ha)				
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		m2/người	120	150	444	555	600	750	450,35		629,91	
I	Đất Dân Dụng		m2/người	61	78	226	289	305	390	283,65	100	377,70	100
1	Đất Đơn vị ở Đô thị	DO	m2/người	41	50	152	185	205	250	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	m2/người	3	≥ 4	11	15	15	20	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	500m2/trạm/1000 người			1,85		2,50		0,14	0,05	2,50	0,66
2.3	Đất giáo dục	GD	15m2/chỗ			9,44		12,75		12,28	4,33	12,28	3,25

	Trường Mầm Non		chỗ/1000 người	50		2,78		3,75		3,81	1,34	3,81	1,01
	Trường tiểu học			65		3,61		4,88		4,35	1,53	4,35	1,15
	Trường cấp 2			55		3,05		4,13		4,12	1,45	4,12	1,09
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	m2/người	5	≥ 7	18,5	26	25	35	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	m2/người	12	≥ 17	44	63	60	85	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	



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

Bảng thống kê chi tiết cơ cấu sử dụng đất đến năm 2030

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu theo tiêu chí đô thị loại IV	Tối thiểu	Tối đa	ĐC QHCXD		MĐXD	Tầng cao	Tỉ Lệ
							Diện tích	Diện tích			
							Tối thiểu (ha)	Tối đa (ha)			
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		629,91	m2/người	120	150	600	750			
I	Đất Dân Dụng		377,70	m2/người	61	78	305	390			100
1	Đất Đơn vị ở Đô thị	DO	247,81	m2/người	41	50	205	250	50-80	1-5	65,61
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	93,82						70-80	2-5	24,84
1.2	Đất ở quy hoạch ngắn hạn	DONH	91,05						50	1-5	24,11
1.3	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH	62,94								16,66
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	16,27	m2/người	3	≥ 4	15	20	30-50	1-5	4,30
2.1	Đất hành chính công cộng	HCCC	1,49						30-50	1-5	0,39
	UBND Thị Trấn	HCCC-1	0,42								0,11
	Trụ sở Công an Thị Trấn	HCCC-2.1	0,09								0,02
	Đồn Công an Khu công nghiệp	HCCC-2.2	0,18								0,05
	Đất công cộng	HCCC-3	0,80								0,21

2.2	Đất y tế	YT	2,50	trạm/1000người		m2/trạm				30-50	1-5	0,66								
	Trạm y tế TT	YT-2	2,50	1	1000	500		2,50				0,66								
2.3	Đất giáo dục	GD	12,28	chỗ/1000người		m2/chỗ				30-50	1-5	3,25								
2.3.1	Trường Mầm Non		3,81	50	1000	15		3,75				1,01								
	Trường Mầm Non Sơn Ca	GD-5	0,29									0,08								
	Trường Mầm Non Minh Khai	GD-6	0,85									0,22								
	Các CT Trường Mầm Non Quy hoạch mới		2,67									0,71								
	Trường Mầm Non ĐVO GD-7	GD-7	0,90									0,24								
	Trường Mầm Non ĐVO GD-8	GD-8	0,90									0,24								
	Trường Mầm Non ĐVO GD-9	GD-9	0,86									0,23								
2.3.2	Trường tiểu học		4,35									65	1000	15		4,88				1,15
	Trường tiểu học Nguyễn Thị Định	GD-10	1,76																	0,47
	Trường tiểu học DL Việt Hoa	GD-11	0,57	0,15																
	Trường tiểu học Nguyễn Huệ QH mới	GD-12	2,02	0,53																
2.3.3	Trường cấp 2		4,12	55	1000	15		4,13				1,09								
	Trường cấp 2 THCS (Quy hoạch mới)	GD-13	3,13									0,83								

	Trường cấp 2 THCS Quang Trung	GD-14	1,00								0,26
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	25,59	m2/người	5	≥ 7	25	35	0-5	1	6,78
3.1	Cây xanh trong đơn vị ở	CXDVO	20,55								5,44
3.1.1	Cây xanh trung tâm khu ở	CXKO	8,61								2,28
	Công viên cây xanh ĐVO CX-1	CX-1	1,55								0,41
	Công viên cây xanh ĐVO CX-2	CX-2	1,88								0,50
	Công viên cây xanh ĐVO CX-3	CX-3	0,22								0,06
	Công viên cây xanh ĐVO CX-4	CX-4	0,28								0,07
	Công viên cây xanh ĐVO CX-5	CX-5	0,28								0,07
	Công viên cây xanh ĐVO CX-6	CX-6	4,41								1,17
3.1.2	Công viên trung tâm	CX-MN	11,95								3,16
3.2	Cây xanh đường phố	CXĐP	3,01								0,80
3.3	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL	2,03								0,54
	Cây xanh chuyên dụng - CXCL Khu CN	CXCL-1	2,03								0,54
4	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	0,51						30-40	1-5	0,14
4.1	Dịch vụ Thương mại	DVTM - 2	0,29								0,08

4.2	Sản xuất phi nông nghiệp	PNN	0,23								0,06
5	Đất giao thông đối nội	GT	87,52	m2/người	12	≥ 17	60	85			23,17
II	Đất ngoài dân dụng		128,12								
1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	CCCH	19,89						30-50	1-5	
1.1	Đất cơ quan hành chính	DCQ	10,36						30-50	1-5	
1.1.1	UBND Huyện	DCQ-1	0,76								
1.1.2	Trung Tâm Bồi Dưỡng Chính Trị	DCQ-2	0,70								
1.1.3	Tòa án ND, công an huyện, kho bạc	DCQ-3	1,24								
1.1.4	Huyện ủy, huyện đội, bưu điện	DCQ-4	1,12								
1.1.5	Kho bạc QH mới	DCQ-5	0,22								
1.1.6	Đài phát thanh TH	DCQ-6	0,34								
1.1.7	Trại giam huyện	DCQ-7.1	1,21								
1.1.8	Trại giam huyện QH mới	DCQ-7.2	3,12								
1.1.9	Tòa án huyện	DCQ-8	0,46								
1.1.10	Chi cục thuế	DCQ-9	0,12								
1.1.11	Trung Tâm dân số	DCQ-10	0,23								

1.1.12	Bảo hiểm xã hội	DCQ-11	0,17								
1.1.13	Trụ sở tổ chức sự nghiệp	DCQ-12	0,21								
1.1.14	Trụ sở cơ quan	DCQ-13	0,17								
1.1.15	Nhà thi đấu	TDTT	0,30								
1.2	Đất y tế cấp huyện	YT	3,41						30-50	1-5	
	Trung tâm Y tế huyện	YT-1	3,41								
1.3	Đất giáo dục cấp huyện	GDCH	6,12						30-50	1-5	
	Trường dân tộc nội trú liên huyện	GD-1	1,54								
	Trung tâm giáo dục nghề nghiệp - giáo dục thường xuyên	GD-2	0,42								
	Trường cấp 3 THPT	GD-3	3,05								
	Trường cấp 3 THPT Đoàn Kết	GD-3.1	1,78	40	1000	15		3,00			
	Trường cấp 3 THPT (Quy hoạch mới)	GD-3.2	1,27								
	Trường Trung tâm dạy nghề	GD-4	0,73								
	Trung tâm GDNN-GDTX	GDNN-GDTX	0,39								0,10
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	CX-MN	23,99						0-5	1	
2.1	Cây xanh ngoài đơn vị ở	CXDT	7,96								

	Công viên tượng đài	CX	0,59								
	Khu trung tâm văn hóa - TDTT	CX-TDTT	7,36								
2.2	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL	16,04								
	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL-2	4,00								
	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách ly	CXCL-3	12,04								
3	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM	5,80						30-40	1-5	
3.1	Chợ huyện	DVTM - 1	1,52								
3.2	Trung tâm Thương mại	TTTM	4,06								
	Trung tâm Thương mại TTTM - 1	TTTM - 1	2,49								
	Trung tâm Thương mại TTTM - 2	TTTM - 2	1,57								
3.3	Trạm xăng dầu	TX	0,22								
	Trạm xăng dầu TX - 1	TX - 1	0,08								
	Trạm xăng dầu TX - 2	TX - 2	0,14								
4	Đất tôn giáo	TG	2,14						30-50	1-5	
	Giáo xứ Bích Lâm	TG - 1	1,85								
	Chùa Bửu Long	TG - 2	0,29								

5	Đất an ninh quốc phòng	ANQP	3,90						30-50	1-3	
	Trụ sở ban chỉ huy QS huyện		3,90								
6	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật	ĐMHT	1,32						30-40	1-3	
	Bến xe huyện	P	0,59								
	Đất giếng nước và tháp nước	GN - TN	0,12								
	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,41								
	Đất xd trạm bơm tăng áp	TTA	0,20								
7	Đất Khu công nghiệp Tân Phú	CN	54,16						50	1-3	
8	Đất giao thông đối ngoại	GTDN	16,92								
III	Đất khác		124,09								
	Đất dự trữ phát triển	DDT	124,09								
B	ĐẤT NGOÀI RANH QUY HOẠCH		179,72								
1	Đất ở		8,94								
	Đất đơn vị ở hiện trạng		8,94								
2	Đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp		0,12								
3	Đất giao thông		10,71								

4	Đất nông nghiệp		159,95								
4.1	Đất trồng cây lâu năm - cây công nghiệp		67,99								
4.2	Đất rừng		91,96								
TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN			809,63								

CHƯƠNG V: ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng đô thị; Xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực;

- Xác định mạng lưới đường giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị;

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, cấp điện; 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, cấp điện 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.

2. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG

2.1. SAN NỀN

a. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ đo đạc, khảo sát địa hình
- Các quy trình, quy phạm hiện hành.

b. 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.

c. Định hướng quy hoạch

- 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 : +154,82m.

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

*** Các thông số cơ bản:**

- Tổng diện tích san nền : 281,06 ha;
- Tổng khối lượng đắp nền: : 843.290 m³;

2.2. THOÁT NƯỚC MƯA

a. 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 tuyến công hộp hiện hữu và theo mương hở về Suối Tre trước khu dẫn về Đập Đức.

- Lưu vực 2 (Suối Tranh) : Lưu vực nằm phía Đông, nước mưa trong lưu vực này sẽ theo tuyến mương hở để thoát về Suối Tranh trước khi dẫn về Đập Đức.

b. Tính toán mạng lưới thoát nước

Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn. Lưu lượng dùng tính toán nước mưa được xác định theo công thức:

$$Q = \varphi \cdot q \cdot F \text{ (m}^3/\text{s)}$$

Trong đó:

φ : Hệ số thấm trung bình của mặt phủ. lấy $\varphi = 0,65$

q : Cường độ mưa tính toán (l/s. ha)

F : Diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha).

Cường độ mưa tính toán (q) được xác định theo CT:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(T + b)^n}$$

Trong đó:

A, C, b, n : tham số xác định theo điều kiện mưa của Phan Thiết.

P chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, lấy $P = 2$ (năm).

T : Thời gian dòng chảy mưa, $T = t_0 + t_1 + t_2$ (phút)

Với, t_0 : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường (bó vỉa)

t_1 : Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu:

$$t_1 = 0,021x(l_1/v_1)$$

Trong đó:

l_1 : chiều dài rãnh đường (m).

v_1 : tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s).

t_2 : Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán:

$$t_2 = 0,017 \Sigma(l_2/v_2)$$

Trong đó:

v_2 : Vận tốc dòng chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s)

l_2 : Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m).

c. 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 bê tông cốt thép 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.

d. Khối lượng

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D600	m	14395
2	Cống D800	m	13602
3	Cống D1000	m	5332
4	Cống D1200	m	3620
5	Cống D1500	m	1080
6	Cống D1800	m	1280
7	Cống D2000	m	830
10	Cống hộp B2200xH2200	m	741
11	Cống hộp B2500xH2500	m	1270
12	Cống hộp B3000xH3000	m	1084
13	Cửa xả Công hộp B3000xH3000	cái	1

3. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

3.1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

- Đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị trấn Tân Phú được duyệt năm 2008;

- Quyết định số 04/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- TCXDVN 4054 : 2007 "Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế";

- TCXDVN 104: 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế";

- Các tiêu chuẩn, quy phạm, tài liệu liên quan.

3.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông.

a. Giao thông đối ngoại.

– Đường quốc lộ 20 (đoạn qua thị trấn) có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang như sau (mặt cắt 1’-1’):

+ Bề rộng mặt đường: $7 + 12 + 7m = 26,0m$.

+ Bề rộng dải phân cách: $3 + 3m = 6,0m$.

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 5,0m = 10,0m$.

+ Bề rộng nền đường: $42,0m$.

– Đường quốc lộ 20 (đoạn qua trước UBND huyện) có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang như sau (mặt cắt 1a-1a):

+ Bề rộng mặt đường: $17 + 12 + 7m = 36,0m$.

+ Bề rộng dải phân cách: $8 + 3m = 11,0m$.

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 5,0m = 10,0m$.

+ Bề rộng nền đường: $57,0m$.

– Đường tỉnh 774B (đoạn qua địa bàn thị trấn) có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang như sau (mặt cắt 4-4):

+ Bề rộng mặt đường: $11,0m$.

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 5,0m = 10,0m$.

+ Bề rộng nền đường: $21,0m$.

– Đường tỉnh 774B (Phía Nam Quốc Lộ 20) có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang như sau (mặt cắt 4a-4a):

+ Bề rộng mặt đường: $7,0m$.

- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.
- + Bề rộng nền đường: $17,0\text{m}$.

b. Giao thông đối nội:

- Đường trung tâm:

Mặt cắt 2-2 (Đường Nguyễn Tri Phương, Nguyễn Văn Cừ), có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

- + Bề rộng mặt đường: $7,5 + 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$.
- + Bề rộng dải phân cách: $3,0\text{m}$.
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.
- + Bề rộng nền đường: $30,0\text{m}$.

Mặt cắt 2a-2a (Đường Trịnh Hoài Đức), có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

- + Bề rộng mặt đường: $7,0 + 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.
- + Bề rộng dải phân cách: $3,0\text{m}$.
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.
- + Bề rộng nền đường: $29,0\text{m}$.

- Đường chính thị trấn (Đường Nguyễn Văn Linh): mặt cắt 3-3 có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

- + Bề rộng mặt đường: $15,0\text{m}$.
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 5\text{m} = 10,0\text{m}$.
- + Bề rộng nền đường: $25,0\text{m}$.

- Đường chính thị trấn (Lê Đại Hành, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Du, Trương Công Định, D1, D2, D3, D1a, D1b, N3): mặt cắt 4-4 có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

- + Bề rộng mặt đường: $11,0\text{m}$.
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 5\text{m} = 10,0\text{m}$.
- + Bề rộng nền đường: $21,0\text{m}$.

- Đường chính thị trấn (Đường Hùng Vương, Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Tất Thành, D4) : mặt cắt 4' 4' có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

- + Bề rộng mặt đường: $10,5\text{m}$.
- + Bề rộng vỉa hè: $2 \times 6\text{m} = 12,0\text{m}$.
- + Bề rộng nền đường: $22,5\text{m}$.

- Đường nội bộ (Đường Mạc Đĩnh Chi, Huỳnh Văn Nghệ, Trần Thượng Xuyên, Trần Quốc Toản, Nguyễn Đình Chiểu, 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 quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

- + Bề rộng mặt đường: $7,0\text{m}$.

- + Bề rộng vỉa hè: 4 – 6.0m.
- + Bề rộng nền đường: 15-19.0m.
- Đường nội bộ (Nguyễn Văn Trỗi, Võ Thị Sáu): mặt cắt 6-6 có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:
 - + Bề rộng mặt đường: 6,0m.
 - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 3m = 6m.
 - + Bề rộng nền đường: 12,0m.
- Đường nội bộ (Nguyễn Thị Định, Nguyễn Chí Thanh): mặt cắt 7-7 có quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:
 - + Bề rộng mặt đường: 9,0m.
 - + Bề rộng vỉa hè: 2 x 5m = 10m.
 - + Bề rộng nền đường: 19,0m.
- 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 $\geq 5m$.
 - Đối với các khu vực xây dựng mới: Lộ giới đường phải đảm bảo tuân thủ theo QCVN 01: 2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng.

c. Công trình phục vụ giao thông:

Bên xe: Sử dụng lại bên xe thị trấn hiện hữu, có diện tích 5.939m², phục vụ đậu xe dân sinh và xe bus.

d. Chỉ giới xây dựng:

- Khoảng lùi xây dựng các công trình tuân thủ theo QCVN 01: 2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng.
- 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:
 - + Mặt cắt 3-3, 4-4, 4'-4' đường chính thị trấn có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Mặt cắt 5-5, 6-6, 7-7 đường nội bộ có khoảng lùi xây dựng tối thiểu tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Mặt cắt 1-1, 1'-1', 1a-1a (quốc lộ 20 đi qua thị trấn) có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Mặt cắt 2-2, 2a-2a đường trung tâm có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

BẢNG TỔNG HỢP ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)		Chiều rộng (m)				Diện tích xây dựng(m ²)			
			Hiện có	Quy hoạch	Mặt đường	Dải phân cách	Vĩa hè	Lộ giới	Mặt đường hiện có	Vĩa hè hiện có	Mặt đường quy hoạch	Vĩa hè quy hoạch
	ĐƯỜNG TRONG RANH THIẾT KẾ											
I	Đường đối ngoại											
1	QUỐC LỘ 20 (Đoạn qua Thị Trấn)	1a_1a 1'_1'	2673	--	12	0	0	12	32,076			
2	ĐƯỜNG TỈNH 774B	4_4	1529	--	11	--	5x2	21	16,819	15,290		
		4a_4a	444	--	7		5x2	17	3,108	4,440		
	TỔNG		4,646.0	--					52,003.0	19,730.0	0.0	0.0
Ii	Đường đối nội											
A	Đường trung tâm											
1	Đường Nguyễn Văn Cừ	2_2	--	995	7.5+7.5	3	6x2	30	--	--	14,925	11,940
2	Đường Nguyễn Tri Phương	2_2	1160	3939.8	7.5+7.5	3	6x2	30	19,720	11,600	59,097	47,278
B	Đường chính thị trấn											
1	Đường D1	4_4	--	762	11	--	5x2	21	--	--	8,382	7,620
2	Đường D1a	4_4	--	761	11	--	5x2	21	--	--	8,371	7,610
3	Đường D1b	4_4	--	800	11	--	5x2	21	--	--	8,800	8,000
4	Đường D2	4_4	--	762	11	--	5x2	21	--	--	8,382	7,620
5	Đường D3	4_4	--	773	11	--	5x2	21	--	--	8,503	7,730
6	Đường D4	4'_4'	--	762	10.5	--	6x2	22.5	--	--	8,001	9,144
7	Đường D5	5_5	--	203	7	--	4x2	15	--	--	1,421	1,624
8	Đường N3	4_4	--	361	11	--	5x2	21	--	--	3,971	3,610
9	Đường Nguyễn Văn Linh	3_3	804	602	15	--	5x2	25	12,060	8,040	9,030	6,020
10	Đường Nguyễn Du	4_4	--	1340	11	--	5x2	21	--	--	14,740	13,400
11	Đường Lê Đại Hành	4_4	--	5030	11	--	5x2	21	--	--	55,330	50,300
12	Đường Lý Thường Kiệt	4_4	--	1035	11	--	5x2	21	--	--	11,385	10,350

TMTH Điều chỉnh QHCXD TL 1/5000 Thị Trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030

13	Đường Hùng Vương	4'_4'	760	3448	10.5	--	6x2	22.5	7,980	9,120	36,204	41,376
14	Đường Nguyễn Tất Thành	4'_4'	1798	--	10.5	--	6x2	22.5	18,879	21,576	--	--
15	Đường Phạm Ngọc Thạch	4'_4'	577	511	10.5	--	6x2	22.5	6,059	6,924	5,366	6,132
C	Đường nội bộ											
1	Đường N1	5_5	--	452	7	--	4x2	15	--	--	3,164	3,616
2	Đường N2	5_5	--	464	7	--	6x2	19	--	--	3,248	5,568
3	Đường N4	5_5	661	--	7	--	5x2	17	4,627	6,610	--	--
4	Đường Nguyễn Văn Trỗi	6_6	104	--	6	--	3x2	12	624	624	--	--
5	Đường Võ Thị Sáu	6_6	104	--	6	--	3x2	12	624	624	--	--
6	Đường D6	5_5	306	--	7	--	5x2	17	2,142	3,060	--	--
7	Đường D7	5_5	--	116	7	--	5x2	17	--	--	812	1,160
8	Đường Trịnh Hoài Đức	2a_2a	144	--	7+7	3	6x2	29	2,016	1,728	--	--
9	Đường Huỳnh Văn Nghệ	5_5	--	2941	7	--	4x2	15	--	--	20,587	23,528
10	Đường Trương Công Định	4_4	331	--	11	--	5x2	21	3,641	3,310	--	--
11	Đường Lê Quý Đôn	5_5	231	--	7	--	4x2	15	1,617	1,848	--	--
12	Đường Hà Huy Tập	5_5	--	235	7	--	6x2	19	--	--	1,645	2,820
13	Đường Mạc Đĩnh Chi	5_5	93	--	7	--	5x2	17	651	930	--	--
14	Đường Lương Thế Vinh	5_5	176	146	7	--	4x2	15	1,232	1,408	1,022	1,168
15	Đường Nguyễn Thị Định	7_7	303	315	9	--	5x2	19	2,727	3,030	2,835	3,150
16	Đường Trần Thượng Xuyên	5_5	--	595	7	--	4x2	15	--	--	4,165	4,760
17	Đường Nguyễn Thượng Hiền	5_5	420	281	7	--	5.3x2	17.6	2,940	4,452	1,967	2,979
18	Đường Nguyễn Đình Chiểu	5_5	440	659	7	--	5.3x2	17.6	3,080	4,664	4,613	6,985
19	Đường Trần Quốc Toản	5_5	--	648	7	--	4x2	15	--	--	4,536	5,184
20	Đường Nguyễn Chí Thanh	7_7	266	759	9	--	5x2	19	2,394	2,660	6,831	7,590
21	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	5_5	1090	--	7	--	5.3x2	17	7,630	11,554	--	--
22	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	5_5	1465	--	7	--	5x2	17	10,255	14,650	--	--
23	Đường Chu Văn An	1'_1'	--	2121	7	8	5	20	--	--	14,847	10,605
24	Đường Chu Văn An (Đoạn Qua Trước UBND Huyện)	1a_1a	--	532	17	8	5	30	--	--	9,044	2,660

TMTH Điều chỉnh QHCXD TL 1/5000 Thị Trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030

25	Đường Nguyễn Huệ	1'_1'	--	2740	7	3	5	15	--	--	19,180	13,700
	TỔNG		11,233.0	35,088.8					110,897.5	118,412.0	360,403.5	335,226.6

4. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

4.1. Nguồn nước.

- Hiện nay chi 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 $Q = 2.500 \text{ m}^3/\text{ngày}$, 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 (tháng 07/2010) 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 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 21/01/2014, nguồn nước cấp cho thị trấn Tân Phú gồm : Hệ thống cấp nước hiện hữu công suất 2.500 m³/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 m³/ngày thông qua tuyến ống chuyển tải D400 và trạm bơm tăng áp công suất 8.600 m³/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.

4.2. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước.

* Tiêu chuẩn cấp nước:

- Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt tới năm 2025: 120l/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: 120l/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 76ha 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 m³/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 m³/ngày thông qua tuyến ống chuyển tải D400 và trạm bơm tăng áp công suất 8.600 m³/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.

4.3. Quy hoạch mạng lưới cấp nước.

Dọc hai bên đường QL 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.

4.4. Hệ thống cấp nước chữa cháy.

Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q=20 \text{ l/s}$ 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 150m.

Bảng tổng hợp khối lượng cấp nước

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D100	m	16.484
2	Ống HDPE D150	m	8.734
3	Ống HDPE D200	m	2.310
4	Trụ cứu hoả D100	bộ	202

5. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN VÀ NGHĨA TRANG

5.1. 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 $Q=2.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

5.2. 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.

Cống 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 ống uPVC 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 TCVN7222-2002, QCVN 14:2008/BTNMT (đối với nước thải sinh hoạt) và QCVN 40:2011\BTNMT (đối với nước thải công nghiệp) rồi thoát ra mạng nước mưa.

Trạm xử lý nước thải dự kiến:

- Trạm xử lý nước thải 1: Công suất $3.800 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, đã có quy hoạch 1 trạm xử lý nước thải công suất $6000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ nằm ở phía Đông Nam và đặt cách ranh thị trấn 300m.

- Trạm xử lý nước thải 2: Công suất $1.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$, nằm trong khu dân cư phía Tây Nam thị trấn. 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: 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 cống thoát nước thải sau xử lý nối từ khu công nghiệp ra Quốc lộ 20 (theo đường Nguyễn Thị Định, đầu vào hệ thống thoát nước ra đập đứ- xã Trà Cỏ.

Chọn công nghệ xử lý nước thải bằng công nghệ sinh học, dây chuyền công nghệ trạm xử lý nước thải như sau:

Cống nước thải → Trạm bơm → bể lắng 1 → bể làm sạch sinh học → bể lắng 2 → khử trùng → ra sông rạch.

Quy trình công nghệ và thuyết minh quy trình công nghệ của các trạm xử lý nước thải cụ thể sẽ được đánh giá lựa chọn trong các giai đoạn nghiên cứu tiếp theo phù hợp với giai đoạn phát triển của khu vực.

Bảng tổng hợp khối lượng thoát nước thải

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống uPVC D200	m	25270
2	Ống uPVC D300	m	18056
3	Ống uPVC D400	m	6937
4	Ống uPVC D600	m	753
5	Trạm XLNT 1	m ³ /ngđ	3.800
6	Trạm XLNT 2	m ³ /ngđ	1.000

5.3. Vệ sinh môi trường:

Như đã nêu trên 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 TCVN7222-2002, QCVN 14:2008\BTNMT, QCVN 40:2011\BTNMT.

** Vị trí xây dựng bãi rác:*

Rác được tập trung trong các thùng 0,33 m³ đặt tại các góc đường trong khu dân cư, tại các bến xe, và trong các khu dịch vụ, chợ, sau đó được Công ty quản lý CTCC đến thu gom và đưa đến bãi rác.

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.

** Nghĩa trang:*

Thị trấn Tân Phú không quy hoạch nghĩa trang mà sử dụng chung nghĩa trang của huyện tại ấp Bàu Mây xã Phú Thanh. Có kế hoạch di dời các nghĩa trang tại khu 1 và khu 6 của thị trấn.

6. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

6.1. Tiêu chuẩn cấp điện

Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia các công trình hạ tầng đô thị QCVN07 :2016/BXD, phụ tải điện đô thị được tính toán ứng với giai đoạn hiện tại và giai đoạn phát triển trong tương lai (sau 10 năm) các chỉ tiêu cấp điện tối thiểu được quy định trong các bảng dưới đây.

Chỉ tiêu cung cấp điện sinh hoạt

Chỉ tiêu cấp điện	Giai đoạn hiện tại				Giai đoạn phát triển (sau 10 năm)			
	Đô thị đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II,III	Đô thị loại IV,V	Đô thị đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II,III	Đô thị loại IV,V
Điện năng, Kwh/người.năm	1400	1100	750	450	2400	2100	1500	1000
Số giờ sử dụng công suất lớn nhất,h/năm	2800	2500	2500	2000	3000	3000	3000	3000
Phụ tải điện, kw/1000 người	500	450	300	200	800	700	500	330

Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng

Loại đô thị	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV,V
Điện công trình công cộng dịch vụ, thương mại, chiếu sáng công cộng(tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	50	40	35	30

6.2. Phụ tải điện:

Bảng tổng hợp số liệu phụ tải điện như sau:

Stt	Mục đích sử dụng	Ký hiệu	Quy mô (ha)	Tiêu chuẩn cấp điện (kw/ha)	Nhu cầu (kW)	Kđt	Dự phòng 10%	Tổng	
								kW	kVA
A	Đất xây dựng đô thị							kW	kVA
I	Đất Dân dụng	Psh	377.70		40,718		4,072	44,790	52,694
1	Đất đơn vị ở đô thị	DO	247.81		37,172		3,717	40,889	48,104
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	16.27		2,847		285	3,131	3,684
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	25.59		-		-	0	0
4	Đất thương mại-dịch vụ	DTMDV	0.51	250	89	0.7	9	98	116
5	Đất giao thông(đôi nội)	GT	87.52	10	700	0.8	70	770	906
II	Đất ngoài dân dụng	Psh	128.1		13,552		1,355	14,908	17,538
1	Đất dịch vụ công cộng cấp huyện	CCCH	19.89		3,481		348	3,829	4,505
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	CCCH	23.99		264		26	290	341

3	Đất dịch vụ- Thương mại	DVTM	5.80		985		99	1,084	1,275
4	Đất tôn giáo	DTG	2.14	250	375	0.7	37	412	485
5	Đất an ninh quốc phòng	ANQP	3.90	250	683	0.7	68	751	883
6	Đất công trình đầu mối, hạ tầng	HTKT	1.32	50	53	0.80	5	58	68
7	Đất khu Công nghiệp Tân Phú	CN	54.16	140	7,582	1.00	758	8,341	9,813
8	Đất giao thông(đôi ngoại)	GT	16.92	10	131	0.80	13	144	169
III	Đất khác	ÑOH	124.09	214	18,589	0.70	1,859	20,448	24,056
B	Đất ngoài ranh quy hoạch		179.71		1,446		145	1,590	1,871
1	Đất ở	Psh	8.94		1,339		134	1,473	1,733
1.1	Đất ở hiện trạng	HT	8.94	214	1,339	0.7	134	1,473	1,733
1.2	Đất đơn vị ở dài hạn	DODT	-	214	-	0.7	-	0	0
2	Đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp	CTCC	0.12	250	21	0.7	2	23	27
3	Đất cây xanh chuyên dụng - cách ly	CX-CL	-		-		-	0	0
4	Đất giao thông	GT	10.70	10	86	0.80	9	94	111
5	Đất nông nghiệp		159.95		-		-	0	0
	Tổng công suất (kW)	P_{Tc}			74,305		7,431	81,685	96,100

6.3. Nguồn điện:

Nguồn điện 22kV cấp cho thị trấn Tân Phú được lấy từ phát tuyến 477 trên Quốc lộ 20 thuộc trạm biến áp 110/22kV (25+40)MVA Tân Phú.

Nguồn điện hạ thế được hạ áp từ lưới 22kV qua các trạm biến áp phân phối 3 pha 22/0,4kV hoặc 1 pha 12,7/0,22kV cấp điện cho hộ tiêu thụ.

6.4. Lưới điện:

Các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại , 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.

Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14;16m hoặc 18 mét.

Các trạm hạ thế hiện có được nâng dung lượng trạm để đáp ứng nhu cầu phụ tải tăng cao. Đồng thời phát triển thêm các trạm hạ thế mới , bảo đảm bán kính cấp điện đến các hộ tiêu thụ không vượt quá 300 - 400 mét. Phần trạm hạ thế cho các công trình công nghiệp sẽ do các nhà máy đầu tư.

6.5. Hệ thống chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng thị trấn Tân Phú bao gồm hệ thống chiếu sáng ngầm đi trên đường Quốc lộ 20 và các đường trục chính. Các tuyến đường nhánh sử dụng tuyến chiếu sáng đi nổi.

Tuyến chiếu sáng ngầm sử dụng trụ STK, đi trên dải phân cách giữa. Tuyến chiếu sáng nổi sử dụng cần đèn STK treo trên trụ BTLT và lấy nguồn từ lưới 0,4kV trên tuyến.

Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo quy chuẩn QCVN 01-2008 của Bộ Xây dựng :

- Đường cấp trục chính (tốc độ TK 60÷80km/h) : 1,2 cd/m².
- Đường cấp liên khu vực (tốc độ TK 60÷80km/h) : 0,8 cd/m².
- Đường khu vực (tốc độ TK 50÷60km/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.

6.6. Bảng khối lượng cấp điện và chiếu sáng:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
I	Cấp điện		
1	Tuyến 22kV hiện hữu, cải tạo lại.	Km	6,80
2	Tuyến 22kV xây dựng mới	Km	61,40
3	Công suất Trạm biến áp phân phối 22/0,4 KV	KVA	96.100
II	Chiếu sáng		
1	Tuyến chiếu sáng hiện hữu, nâng cấp	Km	13,416
2	Tuyến chiếu sáng ngầm xây dựng mới	Km	4,412
3	Tuyến chiếu sáng nổi xây dựng mới	Km	39,60
4	Trạm biến áp 22/0.4kV 3x15kVA	Trạm	8
5	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	14

7. 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 của Tỉnh về Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động giai đoạn 2015 – 2020, định hướng đến năm 2025 được ban hành kèm theo Quyết định số 151/QĐ – UBND ngày 15/01/2016 của UBND Tỉnh.

7.1. Dự kiến nhu cầu.

Hệ thống thông tin liên lạc cho TT Tân Phú sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của bưu điện TT 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 2030: 50.000 người x 0,25 máy/người = 12.500 máy.

7.2. 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.
- xDSL: Đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như thoại, truyền data, internet, conferent ..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.

7.3. Nguồn và cơ sở thiết kế

- Từ tổng đài của Bưu điện khu vực sẽ có tuyến cáp có dung lượng khoảng 2000 x2 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).

7.4. Khối lượng dự kiến.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến cáp thông tin đi nổi hiện hữu	km	3,23
2	Tuyến cáp thông tin đi ngầm XDM	km	44,37
2.1	Tuyến công bề TTLL loại 2 ống D 110mm	km	23,065
2.2	Tuyến công bề TTLL loại 4 ống D 110mm	km	12,945
2.3	Tuyến công bề TTLL loại 6 ống D 110mm	km	8,360

CHƯƠNG VI: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

6. Đánh giá môi trường chiến lược.

6.1. Đánh giá hiện trạng:

a. Điều kiện địa chất thủy văn, địa chất công trình:

Trên địa bàn thị trấn không có sông, suối lớn chảy qua, chỉ có các suối nhỏ nằm rải rác nhưng không có khả năng cung cấp nước. Nguồn nước sử dụng chủ yếu là nước ngầm. Nguồn nước ngầm có chất lượng tốt, không bị ô nhiễm, độ sâu mực nước ngầm trung bình từ khoảng 30-60m, cá biệt một số nơi sâu từ 70-100m.

Như vậy, nước ngầm là nguồn cung cấp chủ yếu cho sinh hoạt và sản xuất. Chi phí khai thác nước ngầm cao, do phần lớn gặp đá ngầm khi khoan hoặc đào giếng. Vì vậy, mức độ sử dụng vẫn còn hạn chế, nguồn nước sản xuất và sinh hoạt còn thiếu, ảnh hưởng quá trình sản xuất nông nghiệp.

b. Tài nguyên tự nhiên

- Tài nguyên đất

Trên địa bàn có 03 nhóm đất chính: đất gley, đất đen, đất xám, trong đó đất đen chiếm 30,60% diện tích đất tự nhiên. Do điều kiện hình thành đất khác nhau đã tạo nên những đặc tính riêng biệt trong mỗi nhóm đất, làm cho đất đai trở nên đa dạng, phong phú có khả năng sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau.

Nhìn chung đất đai của thị trấn Tân Phú rất phù hợp cho các công trình xây dựng và công nghiệp.

- Tài nguyên rừng

Toàn Thị trấn có 91,96 ha rừng tập trung, chiếm 11,41% diện tích tự nhiên toàn thị trấn phân bố tập trung ở khu vực phía Tây Nam, dọc Quốc lộ 20. Phần rừng chủ yếu là cây gỗ quý (Giá Ty) có chất lượng tốt, trữ lượng rừng tương đối cao. Hiện nay diện tích rừng đang được bảo tồn, nghiêm cấm mọi hành vi khai thác, chặt phá rừng nhằm bảo vệ nguồn tài nguyên gỗ quý, đồng thời có tác dụng chống xói mòn bảo vệ đất đai và môi trường sinh thái trong khu vực.

c. Môi trường không khí

Khu vực hiện tại môi trường không khí của khu vực trong lành là điều kiện thuận lợi để xây dựng khu dân cư.

d. Môi trường sinh thái cảnh quan

Khu vực nghiên cứu là đất trồng không có nhiều cây. Nhìn chung hệ sinh thái khu vực nghiên cứu không đa dạng.

e. Môi trường kinh tế xã hội

- Nền kinh tế

Định hướng quy hoạch sẽ tạo động lực cho phát triển kinh tế của Thị trấn, thu nhập của cộng đồng địa phương qua việc tăng cường hệ thống giao thông, xây dựng và nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng, phát triển thương mại và dịch vụ, khai thác tốt hơn các nguồn tài nguyên hiện tại.

- Dân số và việc làm

Các hoạt động phát triển được đề cập ở trên như thay đổi sử dụng đất, phát triển giao thông, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu dân cư mới... có tác động lớn đến vấn đề dân số và việc làm.

+ Tác động tích cực:

Với những định hướng quy hoạch mới Thị trấn sẽ thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư xây dựng mới thúc đẩy nền kinh tế - xã hội Thị trấn phát triển tạo nhiều việc làm hơn cho người lao động giúp tăng thu nhập, cải tạo đời sống.

Cơ sở hạ tầng được đảm bảo sẽ tạo điều kiện tăng cơ hội tiếp cận của người dân với các dịch vụ hiện đại.

+ Tác động tiêu cực:

Khi thực hiện quy hoạch cũng ảnh hưởng trực tiếp đến nhiều hộ gia đình. Khi thực hiện quy hoạch sẽ có nhiều cơ hội việc làm dẫn đến có nhiều lao động dễ phát sinh các tệ nạn xã hội (ma túy, cờ bạc, mại dâm...).

Khi thực hiện quy hoạch sẽ có những hộ dân nằm trong diện thu hồi đất sẽ có nguy cơ thất nghiệp nếu họ không đáp ứng các nhu cầu công việc mới, điều này ảnh hưởng đến sự phát triển cân bằng xã hội trong Thị trấn.

- Môi trường và cộng đồng

Các hoạt động phát triển được đề cập ở trên như thay đổi sử dụng đất, phát triển giao thông, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu dân cư mới... có tác động lớn đến vấn đề dân số và việc làm.

+ Tác động tích cực.

Khi thực hiện quy hoạch là đã thực hiện đảm bảo các chỉ tiêu về môi trường nên đã cải thiện chất lượng môi trường, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Điều này làm giảm các nguy cơ về bệnh tật do môi trường gây ra.

Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng hiện đại của các cơ sở y tế, giao thông đã tạo điều kiện tốt cho công tác chăm sóc sức khỏe và nâng cao tuổi thọ cho người dân.

+ Tác động tiêu cực:

Khi thực hiện quy hoạch không thể tránh khỏi quá trình hoạt động trong giai đoạn cải tạo, thi công các công trình; quá trình hoạt động của khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, các khu vực dịch vụ sẽ thải ra các chất ô nhiễm trong nước thải, khí thải và chất thải rắn... nếu không có các biện pháp bảo vệ

môi trường hợp lý sẽ có nguy cơ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân.

f. Môi trường văn hóa – lịch sử:

Khi thực hiện quy hoạch, sự phát triển hệ thống giao thông đã góp phần làm tăng giá trị văn hóa – lịch sử khu di tích, chùa (như chùa Bửu Long, Giáo xứ Bích Lâm...). Tuy nhiên, quá trình quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng nhanh nếu không có các biện pháp thích hợp trong quản lý thực hiện dự án sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới công tác bảo tồn, bảo quản các di tích, chùa...

g. Các tác động khác:

Việc thay đổi diện tích đất sử dụng hiện nay làm thay đổi cảnh quan khu vực, sau khi xây dựng cảnh quan khu vực sẽ có nhiều mảng xanh, ảnh hưởng tốt đến môi trường cảnh quan.

6.2. 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.

6.3. Hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường:

Đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 Thị trấn Tân Phú, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai cần đạt các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường, như một số chỉ tiêu chính ở bảng dưới đây:

Bảng : Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu

môi trường cần đạt.

TT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
1	Chất lượng không khí	Ô nhiễm không khí	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT
2	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực quy hoạch	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT
3	Chất lượng nước	Ô nhiễm nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08-MT:2015/BTNMT
		Ô nhiễm nước ngầm	Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09-MT:2015/BTNMT
4	Phát triển cây xanh	Chỉ tiêu cây xanh	Đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCVN 04/2008/QĐ-BXD
5	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT
6	Quản lý chất thải rắn (CTR)	Ô nhiễm môi trường do CTR	100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý
7	Tai biến địa chất	Sạt lở sông rạch,	Đảm bảo việc xây dựng có tính đến nguy cơ sạt lở đất sông rạch
		Ngập úng	Giảm và tiến đến không còn tình trạng ngập úng trong khu vực quy hoạch
8	Thay đổi khí hậu	Thích ứng và giảm nhẹ các tác động do biến đổi khí hậu	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.

6.4. 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.

6.5. Chương trình, kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

Đề xuất chủ đầu tư phối hợp với cơ quan chức năng xây dựng hệ thống giám sát môi trường và phân tích đánh giá khách quan hiệu quả môi trường trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành dự án. Vị trí của các trạm giám sát có thể thay đổi phù hợp với kế hoạch triển khai hệ thống quan trắc môi trường của thị trấn.

Hệ thống giám sát môi trường đề xuất bao gồm:

Quan trắc chất lượng không khí

+ *Vị trí quan trắc*: Quan trắc tại 01 vị trí trên trục đường giao thông chính của thị trấn: Giao lộ giữa đường Quốc lộ 20 và đường số ĐT 447B.

+ *Tần số quan trắc*: 02 lần/năm

+ *Các thông số khảo sát*

-
- | | | |
|---------------|----------|--------------------|
| 1. Nhiệt độ | 4. Độ ồn | 7. SO ₂ |
| 2. Độ ẩm | 5. VOC | 8. NO ₂ |
| 3. Tốc độ gió | 6. Bụi | 9. CO |

+ *Tiêu chuẩn so sánh*: QCVN 05:2013/BTNMT.

Quan trắc chất lượng nước mặt

+ *Vị trí quan trắc*: 03 vị trí: tại cửa xả của tuyến cống vào cống thoát nước mưa từ các trạm xử lý nước thải.

+ *Tần số quan trắc*: 04 lần/năm.

+ *Các thông số khảo sát*: Thông số đo đạc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD5, COD, độ kiềm, tổng N, tổng P, Pb, Cr, Cd, Cu, H₂S, E. Coli và Coliform.

+ *Tiêu chuẩn so sánh*: QCVN 08-MT:2015/BTNMT.

Giám sát môi trường chất thải rắn

Các vấn đề cần giám sát: Cách thức phân loại rác trong khu nhà ở, kiểm tra nhân viên thu gom. Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án./.

CHƯƠNG VII: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Với điều kiện phát triển các không gian đặc trưng đô thị, nội dung thiết kế đô thị được đề xuất theo các nguyên tắc thiết kế như sau:

- Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh ... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.
- Trên cơ sở Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị (tại chương III thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu) làm cơ sở để Thiết kế đô thị cho thị trấn Tân Phú.
- Cập nhật các chức năng công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từ các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã duyệt và các công trình đã được cấp Giấy phép quy hoạch thuộc khu vực nghiên cứu.
- Hình thức kiến trúc và các hình ảnh phối cảnh có tính chất minh họa về không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trong đồ án này.
- Tôn trọng các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên.
- Đảm bảo tổng quan khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh.
- Tính đặc thù khu vực luôn được tôn trọng. Đảm bảo các giá trị truyền thống địa phương, tránh xáo trộn nhiều đối với người dân trong phạm vi quy hoạch.

1.1 Giải pháp thiết kế đô thị trong không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị

- Khu quy hoạch có vị trí tiếp giáp các tuyến đường Quốc lộ 20, đường tỉnh 774B, đường tỉnh dự kiến Nguyễn Văn Linh. Các tuyến đường này đóng vai trò là các trục khung không gian của toàn khu kết nối với các trục đường khu vực và phân khu vực thành mạng lưới liên hoàn và thông suốt.
- Các dự án xây dựng mới, các khu dân cư hiện hữu chỉnh trang với nhiều công trình công cộng và nhà ở được xây dựng kiên cố, đa dạng trên các trục chính tạo nên các hoạt động thương mại dịch vụ nhộn nhịp cũng như tạo nên hình ảnh đặc trưng về kiến trúc cảnh quan đô thị cho khu vực quy hoạch với tính chất của một khu đô thị hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.
- Việc bố trí các dự án khu nhà ở chung cư, công viên cây xanh xây dựng mới trong giải pháp quy hoạch góp phần làm giảm mật độ xây dựng hiện hữu khá cao của khu vực, tăng thêm không gian mở cho đô thị và đưa thiên nhiên vào nhiều hơn cho khu dân cư hiện hữu.

- Tầng cao và mật độ xây dựng tổ chức theo hướng ưu tiên các công trình lớn, cao tầng và mật độ cao dọc các tuyến chính, các công trình thấp dần về phía các tuyến đường phân khu vực và đường nội bộ

- Đảm bảo khoảng lùi cho các công trình kiến trúc phù hợp với thực trạng và quy chuẩn xây dựng, đặc biệt là công trình trên các trục chính nhằm tạo tầm nhìn hiệu quả, tác động tích cực đến cảnh quan đô thị.

- Các khu vực dự án xây dựng mới, công trình xây dựng có quy mô lớn đóng vai trò là các điểm nhấn.

1.2 Vị trí và chức năng các trục đường chính

STT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)			Tính chất trục đường chính
			Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	
1	Quốc lộ 20	42	5	7(3)12(3)7	5	Trục chính giao thông đối ngoại
2	Đường Tỉnh ĐT 774B	21	5	5,5 ; 5,5	5	Trục chính giao thông đối ngoại
3	Đường Nguyễn Văn Linh	25	5	7,5 ; 7,5	5	Trục chính giao thông đối ngoại Trục đường tỉnh mới dự kiến
4	Đường Nguyễn Tri Phương	30	6	7,5(3)7,5	6	Trục chính kết nối khu vực
5	Đường Nguyễn Văn Cừ	30	6	7,5(3)7,5	6	Trục chính cảnh quan

1.3 Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây dựng mới (trong khu công trình công cộng, khu ở xây dựng mới...) dọc các trục đường chính:

STT	Chi tiết công trình	Khoảng lùi công trình so với lộ giới
01	Công trình nhà ở liên kế, biệt thự (nếu có) trong khu vực quy hoạch ngắn hạn, dài hạn.	Theo QCVN 01:2008/BXD, các TCVN và các quy định hiện hành có liên quan.

02	Trường mầm non	--	$\geq 4m$ (riêng đối với công ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)	--
03	Trường trung học cơ sở	--	$\geq 4m$ (riêng đối với công ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)	--
04	Các công trình thấp tầng khác (không kể các công trình nêu trên)	$\geq 4m$ (riêng đối với công ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định)		

1.4 Khoảng lùi XD công trình tối thiểu đối với các công trình hiện hữu cải tạo hoặc công trình xây dựng mới trong đất ở hiện trạng dọc các trục đường chính:

STT	Chi tiết công trình	Khoảng lùi công trình so với lộ giới
01	Công trình nhà ở liên kế, biệt thự (nếu có), nhà ở liên kế vườn.	Theo QCVN 01:2008/BXD và các quy định hiện hành có liên quan.
02	Các công trình thấp tầng khác (không kể các công trình nêu trên) trong đất nhóm nhà ở hiện trạng	$\geq 4m$ (riêng đối với công ra vào cần lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe theo quy định).

Khoảng lùi xây dựng đảm bảo đồng bộ, hài hòa với không gian của cả dãy phố. Không gian trong phạm vi khoảng lùi tổ chức không gian mở, mảng xanh, bố trí các tiện ích công cộng ... tạo không gian phục vụ người đi bộ. Hạn chế bố trí bãi đậu xe phía trước công trình, tránh bố trí các hình thức quảng cáo ảnh hưởng tầm nhìn của phương tiện lưu thông.....

Lưu ý: khoảng lùi xây dựng các tuyến đường còn lại trong đồ án này được xem xét theo các quy định hiện hành, đảm bảo hài hòa không gian không gian xung quanh.

1.5 Tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

a) Đối với không gian dọc các trục đường chính:

Vị trí cụ thể các trục đường chính:

Dựa theo bố cục không gian khu vực quy hoạch, các trục đường chính khu vực là các trục đường có lộ giới từ 29m.

Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Tuyến cảnh quan chính của đô thị: Quốc lộ 20, đường tỉnh 774B, 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.

- 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 tối thiểu 8 m.

Đối với các trục đường chính vừa là trục cảnh quan đô thị nên khoảng lùi xây dựng cần tuân thủ chặt chẽ theo bảng quy định khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây mới và hiện hữu cải tạo dọc các trục đường chính.

Dọc các trục đường này, cần tổ chức không gian phù hợp và cần đảm bảo:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ theo nội dung của đề án này.

Bố cục và hình khối kiến trúc trên kết hợp với tổ chức cảnh quan vỉa hè phù hợp với chức năng công trình, điều kiện khu vực, hình thành cảnh quan đặc trưng, tạo nên tính chất riêng cho từng trục đường, từng đoạn đường.

Các công trình cao tầng có khối đế cần được thiết kế hình thức kiến trúc sinh động, tạo điểm nhấn không gian, ưu tiên dành dành đất bố trí các hoa viên tiểu cảnh, các sân bãi đậu xe,... tạo không gian thoáng cho công trình.

Tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường, phù hợp với yêu cầu an toàn của đường giao thông đô thị.

Công trình xây dựng tại các góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Đối với khu trung tâm và không gian mở:

- *Vị trí cụ thể khu trung tâm:* Khu hành chính huyện trên trục đường Trịnh Hoài Đức.

- *Vị trí không gian mở:* Công viên trung tâm nằm cuối đường Nguyễn Văn Cừ giao với đường Nguyễn Tri Phương.

- *Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điểm nhấn đô thị.*

- Các điểm nhấn kiến trúc đô thị: Gồm công viên văn hóa - TDTT huyện, công viên tượng đài được bố trí tại vị trí trung tâm cạnh khu hành chính, Huyện ủy và UBND 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.

- 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.

- 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	≤ 50%	01 - 03 tầng
Khu hành chính - Công trình công cộng	30 - 50%	01 - 05 tầng
Khu công viên	0 - 5%	01 tầng

Các khối công trình cao tầng ngoài việc đảm bảo khoảng cách theo Quy chuẩn xây dựng, cần quan tâm đến việc bố trí tổ hợp công trình đảm bảo không làm che chắn tầm nhìn cũng như tạo hiệu quả thông gió, chiếu sáng tự nhiên cho các khối công trình

Các khối công trình khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, mang tính thẩm mỹ cao, những công trình mang tính biểu tượng (công trình thương mại, khối nhà cao tầng chính, công trình điêu khắc trong công viên,...) cần được trang trí đèn chiếu sáng, màu sắc và phong cách kiến trúc nên tạo ấn tượng, đặc trưng riêng là dấu hiệu để nhận biết và làm tăng vẻ mỹ quan cho khu vực.

Lưu ý: Tại vị trí gần giao lộ chính hoặc các nút giao thông nên bố trí khoảng lùi xây dựng lớn, tạo mảng xanh đô thị cũng như tạo tầm nhìn cho công trình. Mặt khác, khoảng lùi này làm giảm ảnh hưởng ô nhiễm từ nút giao thông đến công trình và tổ chức giao thông tiếp cận tránh ảnh hưởng nút giao thông.

Công viên cây xanh cần đảm bảo thuận tiện cho người dân tiếp cận. Trong công viên bố trí các khu chức năng cần tránh chông chéo về tính chất, công năng sử dụng, bố trí các tiểu cảnh sân vườn, cây bóng mát, sân bãi, nơi nghỉ chân..... cho nhân dân đến sinh hoạt nghỉ ngơi giải trí.

1.6 Thiết kế hình thái kiến trúc chủ đạo:

a) Khu nhà ở riêng lẻ hiện hữu:

Hình thức kiến trúc: đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, hài hòa, đồng bộ với không gian xung quanh; khuyến khích tạo khoảng lùi công trình hoặc lùi tầng trệt để trồng cây xanh và để bố trí chỗ để xe nhằm tạo không gian cho người đi bộ.

Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đề án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

Màu sắc công trình với gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng. Vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương, các vật liệu thân thiện với môi trường.

Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Khu nhà ở xây dựng mới trong khu vực QH , đất nhóm nhà ở QH giai đoạn ngắn hạn và dài hạn (không kể nhà riêng lẻ hiện hữu nêu trên):

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đề án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

+ Ranh lộ giới đường tiếp giáp: Theo QCVN 01:2008/BXD, các TCVN và các quy định hiện hành có liên quan.

+ Ranh đất còn lại: đối với ranh đất phía sau lùi 2m, nhưng tùy theo hình dáng, kích thước lô đất, quy mô tầng cao, hình thức kiến trúc và chức năng công trình, cơ quan chức năng sẽ xem xét cụ thể khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc bản địa đặc trưng, hình thức đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với khu dân cư hiện hữu, có khoảng lùi xây dựng, tăng diện tích mảng xanh tạo điểm nhấn riêng cho khu vực xây dựng mới. Tường rào phải thoáng đẹp và phù hợp cảnh quan xung quanh.

- Các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh. Màu sắc vật liệu không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

- Tổ chức không gian đi bộ, các tiểu cảnh, kết hợp với tiện ích đô thị dọc các lề đường trong khu xây dựng mới nhằm khuyến khích các hoạt động đi bộ của người dân.

- Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

c) Công trình giáo dục:

- Là các công trình giáo dục xây dựng mới và hiện hữu xây dựng cải tạo trong ranh đồ án này.

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

+ Ranh lộ giới đường tiếp giáp: Theo tối thiểu 4m, khuyến khích lùi thêm tại vị trí lối vào hoặc để thông tầng trệt và nếu có bố trí ram dốc xuống tầng hầm, vị trí ram dốc lùi tối thiểu 3m.

+ Ranh đất còn lại: đối với ranh đất phía sau lùi 4m, nhưng tùy theo hình dáng, kích thước lô đất, quy mô tầng cao, hình thức kiến trúc và chức năng công trình, cơ quan chức năng sẽ xem xét cụ thể khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại.

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở, cây xanh đạt tối thiểu 30%.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh tránh xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến hoặc ra về.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, phù hợp chức năng giáo dục.

- Tầng cao công trình phù hợp quy định hiện hành.

- Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc vật liệu nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình, phù hợp tính chất công trình giáo dục.

- Cây xanh trong sân trường là cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

d) Công trình công cộng đô thị:

- Tầng cao công trình, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: căn cứ theo tầng cao xây dựng, khoảng lùi xây dựng theo đồ án này và các quy định hiện hành để xác định.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với:

+ Các trục đường chính tiếp giáp: Căn cứ theo theo Điểm 5.3.

+ Các trục đường khác tiếp giáp và các khu đất còn lại trong Khu vực quy hoạch : theo quy định hiện hành.

Hình thức kiến trúc: công trình cao tầng có chức năng ở, công trình hỗn hợp cao tầng (có chức năng thương mại - dịch vụ kết hợp ở), công trình dịch vụ - thương mại là khu vực tập trung đông người nên cần lưu ý bố trí khoảng lùi công trình lớn, vịnh tránh xe, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tầng tầng cao xây dựng nhằm tăng mảng xanh, đảm bảo tỷ lệ mảng xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian đường phố; hình

thức kiến trúc cần hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp với công năng, có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng; các công trình có chức năng ở kết hợp các chức năng khác cần lưu ý bố trí tách biệt giữa lõi vào chức năng ở và lõi vào các chức năng khác (kể cả giao thông tiếp cận).

- Vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường, màu sắc không quá tương phản, không gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sắc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Có thể sử dụng các màu nhẹ nhàng, tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

1.7 Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị:

a) Tổ chức thiết kế vỉa hè:

- Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giạt cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

- Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD.

- Cây trồng trên vỉa hè: cây cao lấy bóng mát trồng có khoảng cách theo quy định, mảng cỏ kết hợp cây bụi tạo các góc tiểu cảnh hoặc tạo mảng xanh cảnh quang hạn chế xe máy tiếp cận, đảm bảo không gian cho người đi bộ.

- Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian xanh tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

+ Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công cộng khác.

+ Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.

+ Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sửa chữa dễ dàng. Tạo ra môi trường sinh thái mới làm đối trọng với các vấn đề sinh thái đô thị vĩ mô.

+ Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt.

+ Sử dụng vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng trong sản xuất.

+ Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước.

+ Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

+ Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.

+ Vật trang trí không được cản trở giao thông trên vỉa hè, làm khuất tầm nhìn.

+ Các tiện ích phải đặt sao cho người tàn tật có thể tiếp cận, sử dụng dễ dàng.

+ Ghế ngồi có chiều cao 50cm

- + Thùng chứa rác đặt hợp lý
- + Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn.
- + Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

b) Chiếu sáng đô thị:

Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

- + Đảm bảo không gian chiếu sáng, đồng nhất, màu sắc hài hòa
- + Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.
- + Phù hợp với không gian kiến trúc các công trình dịch vụ công cộng đô thị
- + Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.
- + Sử dụng các loại đèn tiêu thụ điện thấp nhưng vẫn đảm bảo chiếu sáng, nhằm tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp.
- + Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.

2. NHỮNG HƯỚNG DẪN VÀ QUY ĐỊNH CƠ BẢN

Các yếu tố cấu trúc chính được xác định trong đề xuất điều chỉnh quy hoạch tổng thể. Hướng dẫn chỉ ra một chuỗi các nguyên tắc không gian phải được đảm bảo theo thứ tự nhằm đảm bảo chất lượng các quy hoạch chi tiết sẽ xảy ra. Hướng dẫn cũng chỉ ra những ưu tiên phát triển chung và cần được phát triển gắn liền với các bên có liên quan cùng với tổ chức xã hội và các doanh nghiệp tư nhân.

2.1 Mật độ xây dựng

Loại hình công trình	Mật độ xây dựng (%)
Công trình thương mại - dịch vụ, ở hỗn hợp	30 - 40%
Nhà liên kế	70 - 80%
Nhà vườn - Biệt thự	≤ 50%
Khu hành chính - Công trình công cộng	30 - 50%
Khu công viên	0 - 5%

Nhà liên kế: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
--	-----	----	-----	-----	-----	-----	--------

Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40
----------------------------	-----	----	----	----	----	----	----

Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

Công viên cây xanh tập trung: chỉ xây dựng công trình kiến trúc quy mô nhỏ, dịch vụ, mật độ xây dựng từ 2 - 5%.

2.2 Tầng cao xây dựng (chỉnh trang và xây dựng mới có quy định)

Loại hình công trình	Tầng cao xây dựng
Công trình thương mại - dịch vụ, ở hỗn hợp	01 - 05 tầng
Nhà liên kế	02 - 05 tầng
Nhà vườn - Biệt thự	01 - 03 tầng
Khu hành chính - Công trình công cộng	01 - 05 tầng
Khu công viên	01 tầng

*Chiều cao xây dựng

Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng: (theo QCXDVN 01:2008/BXD)

Chiều rộng lộ giới L (m)	Cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn lầu 1	Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng tại tầng cao tối đa (m)					
		Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6	Tầng 7	Tầng 8
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 20$	7,0m	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
$12 \leq L < 20$	5,8m	-	17,0	20,4	23,8	27,2	-
$7 \leq L < 12$	5,8m	-	17,0	20,4	23,8	-	-
$L < 7$	5,8m	13,6	17,0	-	-	-	-

Chiều cao nhà phố không lớn hơn 4 lần chiều rộng.

Chiều cao thông thủy của tầng 1 không nhỏ hơn 3,6 m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 không cho phép nhỏ hơn 2,7m.

Cao độ nền nhà phải hơn cao độ vỉa hè tối thiểu 0.15 m, cao độ vỉa hè hơn cao độ lòng đường tối thiểu 0.15 m.

2.3 Khoảng lùi xây dựng

- Khoảng lùi xây dựng các công trình tuân thủ theo QCVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng.

- 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:

+ Mặt cắt 3-3, 4-4, 4'-4' đường chính thị trấn có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt cắt 5-5, 6-6, 7-7 đường nội bộ có khoảng lùi xây dựng tối thiểu tối thiểu 4 m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt cắt 1-1, 1'-1', 1a-1a (quốc lộ 20 đi qua thị trấn) có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt cắt 2-2 đường trung tâm có khoảng lùi xây dựng tối thiểu 4m so với chỉ giới đường

Theo QCVN 01:2008/BXD . Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình:

Chiều cao xây dựng (m) Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	≤16	19	22	25	≥ 28
	< 19	0	0	3	4
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

2.4 Quy định khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà (theo QCVN 01:2008/BXD)

a. Đối với công trình thấp tầng:

Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông (bảng 4.4), hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m.

b. Đối với công trình cao tầng:

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình xây dựng riêng lẻ hoặc dãy nhà liên kế (gọi chung là các dãy nhà) trong khu vực quy hoạch xây dựng mới được quy định như sau:

- Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà có chiều cao <46m phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình ($\geq 1/2h$) và không được <7m. Đối với các công trình có chiều cao $\geq 46m$, khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà phải đảm bảo $\geq 25m$;

- Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà có chiều cao <46m phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình ($\geq 1/3h$) và không được <4m. Đối với các công trình có chiều cao $\geq 46m$, khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà phải đảm bảo $\geq 15m$;

- Đối với dãy nhà bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến dãy nhà đối diện được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè);

- Nếu dãy nhà có độ dài của cạnh dài và độ dài của đầu hồi bằng nhau, mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất trong số các đường tiếp giáp với lô đất đó được hiểu là cạnh dài của ngôi nhà.

2.5 Hình khối công trình kiến trúc – vật liệu XD – màu sắc trang trí mặt tiền

Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các hình thức cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng – thích dụng – kinh tế – đẹp.

Các công trình chung cư cao tầng, công trình công cộng có thể sử dụng hệ thống mái dốc hoặc mái bằng tùy theo hình thức thiết kế của từng công trình.

Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm tốt,...

Sử dụng các màu tươi mát và sáng, có cùng ton màu hài hoà trên bề mặt công trình và cả dãy nhà đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm, khi cần thiết dùng đến sắc độ tối, sẫm cần có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

CHƯƠNG VIII:

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC

1. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2025

1.1 Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất đai đến năm 2025

a. Quy mô dân số

Dự kiến phát triển dân số tại Thị Trấn Tân Phú đến năm 2025: 37.000 người.

b. Quy mô đất xây dựng

Dự kiến phát triển đất xây dựng tại Thị Trấn Tân Phú đến năm 2025: 450,35 ha.

- Hệ thống lại cơ cấu phân khu chức năng của thị trấn.
- Đáp ứng các nhu cầu cấp thiết của phát triển thương mại, dịch vụ và nhà ở.
- Xác định các chương trình đầu tư.
- Xác định các nội dung xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng.
- Thị trấn Tân Phú đạt các chỉ tiêu của đô thị loại V là tiền đề phát triển đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV.

Bảng tổng hợp cơ cấu dụng đất giai đoạn đầu đến năm 2025

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Chỉ tiêu theo tiêu chí đô thị loại IV					ĐA ĐC QHC 1/5000 TT Tân Phú đến năm 2030		
			Chỉ tiêu	Tối thiểu	Tối đa	2025		Giai đoạn 2020-2025		
						Diện tích	Diện tích	Diện tích	Tỉ Lệ	
						Tối thiểu (ha)	Tối đa (ha)			(ha)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		m2/người	120	150	444	555	450,35		
I	Đất Dân Dụng		m2/người	61	78	226	289	283,65	100	
1	Đất Đơn vị ở Đô thị	DO	m2/người	41	50	152	185	184,87	65,18	
1.1	Đất ở hiện trạng	HT						93,82	33,08	
1.2	Đất ở quy hoạch ngắn hạn	DONH						91,05	32,10	
1.3	Đất ở quy hoạch dài hạn	DODH						-	-	
2	Đất dịch vụ công cộng đô thị	CTCC	m2/người	3	≥ 4	11	15	13,73	4,84	
2.1	Đất hành chính công cộng	HCCC						1,31	0,46	
2.2	Đất y tế	YT-2	500m2/trạm/1000 người			1,85		0,14	0,05	
2.3	Đất giáo dục	GD	15m2/chỗ			9,44		12,28	4,33	
	Trường Mầm Non		chỗ/1000 người	50		2,78		3,81	1,34	
	Trường tiểu học			65		3,61		4,35	1,53	
	Trường cấp 2			55		3,05		4,12	1,45	
3	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	m2/người	5	≥ 7	18,5	26	21,18	7,47	
3.1	Cây xanh trong đơn vị ở	CXDVO						16,14	5,69	
3.2	Cây xanh đường phố	CXĐP						3,01	1,06	
3.3	Cây xanh chuyên dụng - Cây xanh cách	CXCL						2,03	0,72	

	ly								
4	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM						0,51	0,18
5	Đất giao thông đối nội	GT	m2/người	12	≥ 17	44	63	63,36	22,33
II	Đất ngoài dân dụng							119,01	
1	Đất dịch vụ công cộng cấp Huyện	CCCH						19,89	
1.1	Đất cơ quan hành chính	DCQ						10,36	
1.2	Đất y tế cấp huyện	YT-1						3,41	
1.3	Đất giáo dục cấp huyện	GDCH						6,12	
2	Đất cây xanh - mặt nước cấp huyện	CX-MN						16,45	
	Công viên tượng đài	CX						0,59	
	Khu trung tâm văn hóa - TDTT	CX-TDTT						7,36	
	Cây xanh chuyên dụng - CXCL Khu CN	CXCL-1						8,50	
3	Đất Dịch vụ Thương mại	DVTM						4,23	
3.1	Chợ huyện	DVTM - 1						1,52	
3.2	Trung tâm Thương mại	TTTM						2,49	
3.3	Trạm xăng dầu	TX						0,22	
4	Đất tôn giáo	TG						2,14	
5	Đất an ninh quốc phòng	ANQP						3,90	
6	Đất công trình đầu mối, hạ tầng kỹ thuật	ĐMHT						1,32	
7	Đất Khu công nghiệp Tân Phú	CN						54,16	
8	Đất giao thông đối ngoại	GTDN						16,92	
III	Đất khác							47,69	
	Đất dự trữ phát triển	DDT						47,69	
A'	ĐẤT QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN 2025 -2030							179,56	

B	ĐẤT NGOÀI RANH QUY HOẠCH							179,72	
1	Đất ở							8,94	
	Đất đơn vị ở hiện trạng							8,94	
2	Đất xây dựng trụ sở tổ chức sự nghiệp							0,12	
3	Đất giao thông							10,71	
4	Đất nông nghiệp							159,95	
4.1	Đất trồng cây lâu năm - cây công nghiệp							67,99	
4.2	Đất rừng							91,96	
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN							809,63	



Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025

1.2 Phân khu chức năng đô thị giai đoạn 2025

Quy hoạch giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025 nhằm thực hiện cụ thể một số khu vực trong định hướng quy hoạch chung chủ yếu là sử dụng đất ở những khu vực đang có biến động lớn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn thiếu chưa đáp ứng được yêu cầu sinh hoạt hiện tại của người dân.

- Tiến hành công bố, công khai quy hoạch; Thực hiện cắm mốc lộ giới trên tất cả các tuyến đường theo quy hoạch bao gồm cả đường hẻm; Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc.... tại các khu vực chính yếu, tạo sự thuận lợi trong công tác quản lý đô thị trên địa bàn.

- Đầu tư kêu gọi đầu tư các dự án tạo động lực phát triển đô thị:

+ Xây dựng hoàn chỉnh các công trình công cộng - hành chính dọc trục Quốc lộ 20.

+ Nâng cấp các công trình công cộng - dịch vụ như: các công trình y tế và trường học chưa đạt chuẩn.

+ Ưu tiên xây dựng hoàn thiện khu công viên trung tâm, khu công viên thể dục thể thao, trung tâm văn hóa tại khu vực trung tâm đô thị.

+ Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu tại khu vực trung tâm (tiếp giáp khu công trình công cộng). Các khu dân cư dọc trục Quốc lộ 20. Ổn định đời sống cho các khu dân cư. Tập trung phát triển tăng đất dân dụng đến năm 2030 đạt tối thiểu 120 m²/người.

+ Đầu tư các khu trung tâm thương mại - dịch vụ; Ưu tiên xây dựng nâng cấp khu chợ trung tâm, khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Phát triển đất cây xanh, hoa viên, sân chơi trong các khu ở và khu vực nội thị đạt tối thiểu 2 m²/người và đất cây xanh đô thị đạt 5 - 7 m²/người.

1.3 Xác định khu vực xây dựng công trình, cụm công trình trọng yếu

a) Các công trình hạ tầng xã hội

• Cơ quan quản lý nhà nước

+ Sửa chữa một số hạng mục trụ sở UBND huyện.

+ Nhà làm việc đội PCCC CA huyện.

+ Chỉnh trang Trụ sở công an Thị trấn Tân Phú.

• Công trình giáo dục

Các công trình giáo dục cần mở rộng, thay đổi vị trí để phù hợp với nhu cầu phát triển của thị trấn. Cụ thể như sau:

+ Sửa chữa trung tâm giáo dục nghề nghiệp – giáo dục thường xuyên.

+ Mở rộng trường tiểu học Nguyễn Thị Định diện tích tăng từ 0,56ha lên 1,76ha.

+ Xây dựng nâng cấp trường Mầm Non Sơn Ca.

- **Công trình văn hóa**

- + Nâng cấp công trình văn hóa - thể dục thể thao.

- + Xây dựng các công viên cây xanh trong khu ở với tổng diện tích 8,61ha.

- + Xây dựng Công viên trung tâm thị trấn Tân Phú với diện tích 11,95ha.

- **Khu dân cư:**

- + Đầu tư xây dựng khu tái định cư 15ha.

- + Đầu tư xây dựng dự án khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ với quy mô 55ha.

b) Các công trình hạ tầng kỹ thuật

- **Giao thông**

- Nâng cấp và hoàn chỉnh Quốc lộ 20; hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật của các trục chính khu ở nhằm định hình mạng lưới giao thông khung chính cho toàn thị trấn cũng như liên thông với các khu vực lân cận khác

- Đầu tư hệ thống cây xanh đường phố cho các tuyến đường trên.

- Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn bộ các tuyến đường nội bộ khu dân cư.

- Hoàn chỉnh lại hệ thống đường giao thông nội thị gồm: đường Nguyễn Văn Cừ, đường Trần Thượng Xuyên, đường Nguyễn Chí Thanh, đường Lý Thường Kiệt, đường Nguyễn Tri Phương, đường Hùng Vương đoạn cuối (từ đường vào trường tiểu học Nguyễn Huệ đến đường Lý Thường Kiệt)

- **Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

- + **San nền**

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.

- + **Thoát nước mưa**

Thiết kế công thoát nước mưa riêng, không chung với nước thải.

Xây dựng công thoát nước dọc theo các tuyến đường trong giai đoạn tới năm 2020.

- **Cấp nước**

Đầu tư xây dựng trạm bơm tăng áp công suất 8.600m³/ngđ và tuyến ống D400 dẫn vào trạm bơm. Phát triển các tuyến ống phân phối đến các khu ở và công trình công cộng.

- **Thoát nước thải**

Xây dựng tuyến công nước thải tách riêng với nước mưa ngay trong giai đoạn này để thu gom về xử lý, bảo vệ môi trường

• **Cấp điện**

Nâng cấp và hoàn chỉnh các tuyến chiếu sáng đường Quốc lộ 20. các trục chính khu ở nhằm định hình mạng lưới giao thông khung chính cho toàn thị trấn cũng như liên thông với các khu vực lân cận khác.

Nâng cấp các trạm biến áp. đáp ứng nhu cầu phụ tải trong khu vực nội thị.

Cải tạo đường dây không 22KV hiện có

Xây dựng mới đường dây không 22KV

Xây dựng mới đường dây 0.4KV (mạch cung cấp + đèn đường)

Xây dựng mới trạm hạ thế 22/0.4KV

• **Thông tin liên lạc**

Nâng cấp và xây dựng các tuyến cáp viễn thông hoàn chỉnh trong khu vực trung tâm đô thị. Hoàn thiện và tăng dung lượng mạng truyền dẫn nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng trong khu vực trung tâm. hướng đến mở rộng vùng cung cấp dịch vụ cho các khu vực khác.

Xây dựng mạng truyền dẫn bám theo Quốc lộ 20.

2. KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Coi trọng chính sách huy động mọi nguồn vốn từ nội lực của Tỉnh và Thị trấn.

Thu hút mọi nguồn vốn đầu tư nước ngoài. vốn trung ương. vốn các ngành.

Khuyến khích các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. sản xuất. kinh doanh. ưu tiên cho các dự án xây dựng chợ. siêu thị. dịch vụ trong khu vực nội thị.

Cơ cấu vốn đầu tư dự kiến như sau :

Vốn đầu tư từ ngân sách Nhà nước : 30% (đầu tư cơ sở hạ tầng và phúc lợi công cộng. ...)

Vốn đầu tư từ công trình. dự án:40% (đầu tư cơ sở sản xuất. HTKT. nhà ở. ...)

Vốn huy động của dân : 30% (đầu tư nhà ở do dân tự xây. HTKT khu ở....)

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...)

3. 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	Nâng cấp đường 774B (đoạn qua thị trấn)	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

ST T	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 Toản	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	Đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Nguyễn Tri Phương nối dài tới đường Tà Lài)	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.

CHƯƠNG IX: KẾT LUẬN

Việc lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Phú có kế thừa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung và được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quyết định số 3161/QĐ-UBND ngày 29/09/2008 tạo tiền đề cho các công tác quy hoạch tiếp theo. Việc tổ chức tốt không gian các khu chức năng, hệ thống kỹ thuật hạ tầng xây dựng hoàn chỉnh, kết nối thuận lợi với các xã lân cận trong tương lai sẽ trở thành một biểu tượng cho sự phát triển của thị trấn Tân Phú nói riêng và toàn huyện nói chung.

Bên cạnh đó khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt sẽ tạo điều kiện nâng cao năng lực quản lý, thu hút được các nhà đầu tư, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế chung của toàn huyện.

Việc lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tân Phú là hoàn toàn khả thi và cần thiết. Kính trình các cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt theo đúng trình tự pháp lý giúp đơn vị tư vấn có cơ sở thực hiện hồ sơ theo chủ trương và kế hoạch thực hiện đã đề ra. đề UBND huyện Tân Phú cùng địa phương có cơ sở quản lý cũng như sớm triển khai ngay các công tác đầu tư tiếp theo.