

THUYẾT MINH TÓM TẮT

Đề án quy hoạch chung thị trấn Dầu Tiếng đến năm 2040

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

- Phạm vi lập quy hoạch chung theo địa giới hành chính thị trấn Dầu Tiếng.
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Trên tổng diện tích tự nhiên thị trấn Dầu Tiếng là 2.632,54 ha.
- Ranh giới lập quy hoạch tứ cận như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp xã Định Hiệp và Định Thành;
 - + Phía Nam: Giáp xã Thanh An;
 - + Phía Đông: Giáp xã Định Hiệp;
 - + Phía Tây: Giáp huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh qua sông Sài Gòn.

2. Tính chất

Thị trấn Dầu Tiếng là trung tâm hành chính - kinh tế - xã hội của huyện Dầu Tiếng, định hướng là đô thị dịch vụ ven sông Sài Gòn với các loại hình dịch vụ đa dạng phục vụ cho đô thị, hỗ trợ phát triển công nghiệp và dịch vụ du lịch kết hợp với phát triển nông nghiệp đô thị.

3. Các giai đoạn nâng cấp đô thị:

- Giai đoạn từ nay đến năm 2025: Hoàn thiện các tiêu chí để công nhận thị trấn Dầu Tiếng đạt đô thị loại IV.
- Giai đoạn năm 2026-2040: Xây dựng và nâng cao các tiêu chí phát triển bền vững và hướng đến đô thị hiện đại, văn minh, sạch đẹp, thân thiện với môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân.

4. Dự báo quy mô dân số

- Đến năm 2030 khoảng 52.000 – 62.000 người.
- Đến năm 2040 khoảng 65.000 - 70.000 người.

5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

5.1. Đất dân dụng

Theo QCVN 01:2021/BXD - Bảng 2.1. Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị: Chỉ tiêu đất dân dụng là 50 – 80 m²/người; diện tích đất dân dụng cần có đến năm 2030 là 260 - 496 ha và đến năm 2040 là 325 - 560 ha.

- Đất công trình dịch vụ - công cộng:

+ Giáo dục: Quy mô đất trường mầm non đến năm 2030 $\geq 3,36$ ha (04 trường) và năm 2040 $\geq 4,2$ ha (05 trường); Quy mô đất trường tiểu học đến năm 2030 $\geq 4,0$ ha (04 trường) và năm 2040 $\geq 5,0$ ha (05 trường); Quy mô đất trường trung học cơ sở đến năm 2030 và năm 2040 $\geq 4,0$ ha (02 trường); Quy mô đất trường trung học phổ thông đến năm 2030 và năm 2040 $\geq 2,0$ ha (01 trường); Quy mô đất Trung tâm Giáo

dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên $\geq 2,0$ ha (01 công trình).

+ Y tế: Quy mô đất y tế năm 2030 $\geq 5,5$ ha (quy mô 550 giường, 02 công trình) và năm 2040 $\geq 7,0$ ha (quy mô 700 giường, 02 công trình); Quy mô đất Trạm y tế $\geq 0,5$ ha (01 trạm); Quy mô đất Phòng khám đa khoa tư nhân $\geq 1,0$ ha (01 công trình).

+ Văn hóa – Thể dục thể thao: Quy mô đất Trung tâm Văn hóa – Thể dục thể thao $\geq 3,0$ ha (01 công trình); Quy mô đất Trung tâm hội nghị triển lãm $\geq 2,0$ ha (01 công trình); Quy mô đất Nhà thiếu nhi $\geq 1,5$ ha (01 công trình); Quy mô đất Trung tâm văn hóa lao động $\geq 1,5$ ha (01 công trình); Quy mô đất Thư viện $\geq 1,0$ ha (01 công trình); Quy mô đất Rạp xiếc $\geq 1,0$ ha (01 công trình); Quy mô đất Rạp chiếu phim $\geq 0,5$ ha (01 công trình); Quy mô đất Quảng trường trung tâm đô thị $\geq 5,0$ ha (01 công trình).

+ Thương mại: Quy mô đất chợ $\geq 1,0$ ha (01 công trình); Quy mô đất siêu thị $\geq 1,0$ ha (01 công trình).

- Đất ở: Diện tích sàn nhà ở bình quân đến năm 2030 ≥ 43 m²sàn/ người; Diện tích đất nhà ở xã hội cần bố trí đến năm 2040 $\geq 5,0$ ha.

- Đất cây xanh đô thị: Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng bình quân đầu người ≥ 10 m²/người; Tổng quy mô đất cây xanh sử dụng công cộng đến năm 2030 $\geq 62,0$ ha và đến năm 2040 $\geq 70,0$ ha.

5.2. Hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường khu vực): $\geq 13\%$; Mật độ đường giao thông đô thị (tính đến đường khu vực): 6,5 – 8,0 km/km²; Diện tích đất giao thông bình quân đầu người ≥ 9 m²/người.

- Cấp điện: Cấp điện sinh hoạt: 350 W/người; Cấp điện công trình công cộng: 30% phụ tải điện sinh hoạt; Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng: $\geq 90\%$.

- Cấp nước: Cấp nước sinh hoạt: ≥ 120 lít/người/ngày.đêm (tuỳ theo nhu cầu cấp nước hiện hữu của khu vực); Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh: 90-100% dân số; Nước cấp cho công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt; Nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.

- Thoát nước bản và vệ sinh đô thị: Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 100\%$ lượng nước cấp sinh hoạt; Chỉ tiêu thoát nước thải công nghiệp: 100% lượng nước cấp công nghiệp; Chỉ tiêu xử lý đối với chất thải rắn: 1,0 kg/người-ngày; Tỷ lệ thu gom chất thải rắn $\geq 70\%$; Nhà tang lễ: 1 cơ sở.

- Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động: Tỷ lệ thuê bao băng rộng cố định hộ gia đình: 100%; Tỷ lệ phủ sóng băng rộng di động: 100% địa bàn dân cư tập trung.

6. Định hướng tổ chức không gian đô thị, dự kiến ranh giới hành chính nội thị, ngoại thị

6.1. Hướng phát triển đô thị

Hướng phát triển của đô thị được xác định từ trung tâm phát triển chủ yếu về phía Đông của xã. Phát triển theo các trục đô thị chính là ĐT.750 và ĐH.736. Hình

thành khu đô thị trung tâm mới dọc ĐH.736 (trục động lực phát triển mới của thị trấn).

6.2. Định hướng phân khu đô thị

Có 04 phân khu đô thị:

a. Phân khu 1: Khu trung tâm hành chính – dịch vụ phía Tây

- Diện tích: 650,44 ha (trong đó diện tích đất xây dựng đô thị là 592,79 ha, diện tích đất khác 57,65 ha). Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 38.000 người.

- Vị trí: Nằm tại khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu, phía Tây suối Đá và suối Cát, gồm địa giới hành chính khu phố 1, 2, 3, 4A, 4B.

- Chức năng: Là trung tâm đô thị hiện hữu phát triển ven các trục giao thông động lực. Bao gồm hệ thống trung tâm hành chính – chính trị huyện lỵ, trung tâm thương mại – dịch vụ, trung tâm văn hóa – giáo dục – y tế của huyện Dầu Tiếng.

b. Phân khu 2: Khu dịch vụ mới phía Đông Bắc

- Diện tích: 450,17 ha (trong đó diện tích đất xây dựng đô thị là 302,04 ha, diện tích đất khác 148,13 ha). Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 25.400 người.

- Vị trí: Nằm tại khu vực phía Đông suối Đá, thuộc địa giới hành chính khu phố 5 và một phần khu phố 7;

- Chức năng: Là trung tâm đô thị mới phát triển theo trục động lực Bắc Nam mới (ĐH.736). Bao gồm trung tâm hành chính thị trấn, trung tâm thương mại – dịch vụ, giáo dục - văn hóa - y tế mới của thị trấn.

c. Phân khu 3: Khu dịch vụ phía Đông

- Diện tích: 583,24 ha (trong đó diện tích đất xây dựng đô thị là 248,05 ha, diện tích đất khác 335,19 ha). Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 5.400 người.

- Vị trí: Nằm tại khu vực phía Đông suối Cát và phía Bắc đường ĐT.749F (Tạo lực Bình Dương – Tây Ninh), thuộc địa giới hành chính khu phố 7 và một phần khu phố 6;

- Chức năng: Là trung tâm dịch vụ mới nằm tại cửa ngõ phía Đông của thị trấn, phát triển trên cơ sở tận dụng cảnh quan sinh thái của suối Cát cùng với khu trung tâm dịch vụ mới của huyện.

d. Phân khu 4: Khu dịch vụ - nông nghiệp phía Nam

- Diện tích: 948,68 ha (trong đó diện tích đất xây dựng đô thị là 374,26 ha, diện tích đất khác 574,42 ha). Quy mô dân số đến năm 2040 khoảng 1.200 người.

- Vị trí: Nằm tại khu vực dọc suối Dừa, phía Nam đường ĐT.749F (Tạo lực Bình Dương – Tây Ninh), thuộc địa giới hành chính khu phố 6;

- Chức năng: Là khu vực dự trữ phát triển đô thị và phát triển du lịch sinh thái kết hợp với nông nghiệp.

7. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng

STT	Loại đất	Giai đoạn đến năm 2040		
		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m ² /người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1.594,56	100,00	398,64
I	Đất dân dụng (lõi trung tâm)	479,98	30,10	80,00
1	Đất nhóm nhà ở	210,35	13,19	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	84,32	5,29	
3	Đất giáo dục	14,42	0,90	2,40
3.1	Trường trung học phổ thông	2,86	0,18	
3.2	Trường trung học cơ sở	5,33	0,33	
3.3	Trường tiểu học	4,30	0,27	
3.4	Trường mầm non	1,93	0,12	
4	Đất dịch vụ - công cộng khác	31,26	1,96	5,21
4.1	Y tế	1,79	0,11	
4.2	Văn hóa, thể dục thể thao	6,28	0,39	
4.3	Thương mại dịch vụ	23,19	1,45	
5	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	2,33	0,15	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	47,06	2,95	7,84
7	Đất giao thông đô thị	78,97	4,95	13,16
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	11,27	0,71	
II	Đất ngoài dân dụng	1.114,58	69,90	
1	Đất làng xóm	249,77	15,66	
2	Đất giáo dục ngoài lõi trung tâm	3,94	0,25	
2.1	Trường trung học phổ thông	0,00	-	
2.2	Trường trung học cơ sở	0,00	-	
2.3	Trường tiểu học	2,25	0,14	
2.4	Trường mầm non	1,69	0,11	
3	Đất dịch vụ - công cộng khác ngoài lõi trung tâm	5,54	0,35	
3.1	Y tế	0,00	-	
3.2	Văn hóa, thể dục thể thao	0,41	0,03	
3.3	Thương mại dịch vụ	5,13	0,32	
4	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị ngoài lõi trung tâm	0,00	-	
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài lõi trung tâm	31,85	2,00	
6	Đất giao thông đô thị ngoài lõi trung tâm	86,74	5,44	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị ngoài lõi trung tâm	1,95	0,12	
8	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	0,00	-	
9	Đất trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	6,02	0,38	
10	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	7,95	0,50	
11	Đất dịch vụ, du lịch	258,87	16,23	
12	Đất trung tâm y tế	12,79	0,80	
13	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	26,66	1,67	
14	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	164,95	10,34	
15	Đất cây xanh chuyên dụng	40,87	2,56	

16	Đất di tích, tôn giáo	7,00	0,44	
17	Đất an ninh	9,81	0,62	
18	Đất quốc phòng	0,61	0,04	
19	Đất giao thông đối ngoại	187,31	11,75	
20	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	11,95	0,75	
B	ĐẤT KHÁC	1.037,98		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	938,74		
2	Đất hồ, ao, đầm	29,77		
3	Đất sông, suối, kênh, rạch	69,47		
C	TỔNG CỘNG	2.632,54		
D	DÂN SỐ	70.000		
1	Dân số đất nhóm nhà ở	40.000		
2	Dân số đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	20.000		
3	Dân số đất làng xóm	10.000		
	DÂN SỐ LỖI TRUNG TÂM	67.000		
	DÂN SỐ NGOÀI LỖI TRUNG TÂM	3.000		

8. Phạm vi, quy mô, định hướng phát triển các khu chức năng của đô thị

8.1. Khu hành chính

Khu hành chính cấp huyện hiện hữu bao gồm UBND huyện và các công trình cơ quan, trụ sở cấp huyện là khu vực định hướng chỉnh trang, cải tạo.

Khu hành chính cấp đô thị bao gồm UBND thị trấn, trụ sở công an, trụ sở Ban chỉ huy quân sự được định hướng xây dựng mới hoàn toàn ở vị trí mới phía Đông thuộc phân khu đô thị số 02.

8.2. Khu công cộng

Các công trình công cộng cấp huyện hiện hữu được định hướng chỉnh trang, cải tạo.

Các công trình công cộng cấp thị trấn như công trình y tế, văn hóa được định hướng xây mới trong phân khu đô thị số 02, góp phần hình thành trung tâm đô thị mới cho thị trấn. Các công trình giáo dục được bố trí mới chủ yếu ở phân khu đô thị số 02, số 03 và khu vực phía Tây Nam của phân khu đô thị số 01.

Các công trình công cộng được định hướng bảo tồn là các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử phân bố rải rác trong đô thị.

8.3. Khu công viên cây xanh

Cập nhật vị trí công viên văn hóa – thể dục thể thao cấp huyện quy mô 114 ha.

Bố trí công viên cây xanh dọc sông Sài Gòn, suối Cát, suối Đá, suối Sam, suối Dứa. Dọc theo hành lang sông suối bố trí hành lang bảo vệ mặt nước trong đó hành lang suối rộng 5m, hành lang sông Sài Gòn rộng 20m.

8.4. Khu thương mại dịch vụ

Các công trình thương mại dịch vụ hiện hữu gồm chợ và các trục thương mại hiện hữu gồm đường Hùng Vương, Độc Lập, Tự Do là các khu dịch vụ thương mại

được định hướng chỉnh trang, cải tạo.

Các công trình thương mại dịch vụ mới được bố trí trên các trục thương mại mới gồm đường ĐH.736, đường Nguyễn Bình Khiêm, là các trục đường phát triển hỗn hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ.

Khu vực dịch vụ du lịch mới là khu vực ven sông Sài Gòn và ven suối Cát thuộc khu phố 01, khu phố 4A, khu phố 06 và khu vực nông nghiệp kết hợp du lịch ven suối Dừa.

8.5. Khu ở

Khu vực cải tạo chỉnh trang tập trung chủ yếu ở phân khu đô thị số 01 ở khu vực phía Tây suối Đá.

Khu phát triển mới bao gồm 07 khu vực phát triển đô thị tập trung ở phân khu đô thị số 2, số 3 và khu vực ven sông Sài Gòn, bao gồm:

- Khu trung tâm thương mại – dịch vụ - khu dân cư thị trấn Dầu Tiếng.
- Khu tái định cư và khu dân cư khu phố 4B.
- Khu đô thị mới phía Tây thị trấn Dầu Tiếng.
- Khu đô thị mới phía Tây Bắc thị trấn Dầu Tiếng.
- Khu đô thị phía Đông thị trấn Dầu Tiếng.
- Khu trung tâm thương mại – dịch vụ - dân cư phía Bắc thị trấn Dầu Tiếng.
- Khu đô thị ven sông Sài Gòn phía Tây Nam thị trấn Dầu Tiếng.

Bố trí đất nhà ở xã hội quy mô khoảng 2,5 ha trong Khu trung tâm thương mại – dịch vụ - dân cư phía Bắc và khoảng 2,5 ha trong Khu đô thị mới phía Tây Bắc thị trấn Dầu Tiếng.

Khu dự trữ phát triển bao gồm các khu vực ven sông Sài Gòn, ven suối Đá, khu vực từ đường Độc Lập tới đường Ngô Quyền, khu vực dọc đường Bàu Sen, là các khu vực phát triển nhà ở mật độ thấp.

8.6. Khu sản xuất nông nghiệp

Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung chủ yếu ở khu vực phía Nam suối Cát và phía Đông suối Sam.

9. Định hướng phát triển các khu trung tâm

9.1. Trung tâm hành chính

Trung tâm hành chính huyện lỵ: Giữ nguyên vị trí hiện nay tại khu vực phía Tây Bắc thị trấn trên đường Hùng Vương.

Trung tâm hành chính thị trấn gồm Ủy ban nhân dân, trụ sở Công an, trụ sở Ban chỉ huy quân sự được bố trí mới tại đường ĐH.736, khu phố 5.

9.2. Trung tâm thương mại, dịch vụ

- Tập trung vào phát triển các loại hình sau: trung tâm thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ đa năng, dịch vụ vận tải, dịch vụ lưu trú, khu du lịch.

- Các công trình thương mại bao gồm: 02 chợ hiện hữu, 01 siêu thị, 01 chợ đầu mối và công trình thương mại dịch vụ trong các dự án quy hoạch chi tiết. Các trục thương mại dịch vụ bao gồm: đường Nguyễn Bình Khiêm, Hùng Vương, Tự Do, Độc Lập, CMT8.

- Bố trí các công trình dịch vụ đa năng gồm 01 rạp chiếu phim, 01 trung tâm hội nghị triển lãm.

- Dịch vụ vận tải: đẩy mạnh phát triển dọc các trục đường vận tải hàng hóa gồm đường Quốc lộ 56B, đường ĐT.749F.

- Dịch vụ lưu trú: Kêu gọi đầu tư các loại hình khách sạn, khu lưu trú kết hợp với khu du lịch có quy mô lớn.

- Khu du lịch: Kêu gọi đầu tư các khu du lịch ở khu vực ven sông Sài Gòn.

9.3. Trung tâm công cộng, công viên cây xanh và không gian mở

a. Văn hóa, thể dục thể thao

- Đối với hệ thống các công trình văn hóa hiện hữu tiếp tục đầu tư nâng cấp và hoàn thiện.

- Bố trí mới 01 Công trình biểu diễn đa năng, 01 Trung tâm Văn hóa – Thể dục thể thao gắn với tuyến đường ĐH.736. Các Nhà văn hóa khu phố được bố trí mới hoặc mở rộng đảm bảo diện tích 0,2 ha/nhà văn hóa.

b. Y tế

Đến năm 2030, nâng cấp, cải tạo Bệnh viện đa khoa cao su Dầu Tiếng từ 142 giường lên 250 giường với diện tích 2,72ha trong đó ưu tiên phát triển các dịch vụ chăm sóc sức khỏe cao cấp; mở rộng, nâng cấp Trung tâm Y tế Huyện từ 130 giường lên 250-300 giường và 450 giường vào năm 2040 với diện tích 10,07ha.

Xây dựng mới Trạm y tế thị trấn cạnh UBND thị trấn mới; bổ sung 01 Phòng khám đa khoa tư nhân tại đường ĐH.736.

9.4. Trung tâm nghiên cứu, đào tạo, giáo dục và dạy nghề

- Hình thành Khu nghiên cứu, đào tạo – dịch vụ giáo dục tại phía Đông thị trấn, nằm trên tuyến đường ĐH.719ND và ĐT.749F với quy mô khoảng 47ha (trên địa bàn thị trấn Dầu Tiếng và xã Định Hiệp).

- Giữ nguyên Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp – Giáo dục thường xuyên huyện Dầu Tiếng tại Khu trung tâm hành chính huyện. Bố trí đất Trung tâm dạy nghề huyện Dầu Tiếng tại Khu phố 7.

- Ngoài 01 trường trung học phổ thông, 01 trường trung học cơ sở, 02 trường tiểu học, 01 trường mầm non hiện hữu thì cần bố trí thêm 02 trường trung học cơ sở, 03 trường tiểu học, 04 trường mầm non.

10. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

10.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị

a. Khu hành chính

Các công trình trụ sở cơ quan của đô thị hiện hữu khi được chỉnh trang, cải tạo cần ưu tiên thiết kế hợp khối liên cơ quan, nâng tầng (tối đa 06 tầng), dành diện tích cho cây xanh, cảnh quan, có thiết kế vi khí hậu, tiết kiệm năng lượng, hài hòa với cảnh quan chung.

b. Khu công cộng

Hình thức kiến trúc phù hợp với công năng, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp với khí hậu, ưu tiên cho không gian mở và cây xanh.

c. Khu ở

- Nhà ở xây dựng trên các tuyến phố chính tối đa 06 tầng, đảm bảo tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao tầng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc và quy định về mỹ quan của kiến trúc đường phố.

- Nhà ở thấp tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khuyến khích kiến trúc truyền thống kết hợp với hiện đại.

d. Khu du lịch

Tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc tận dụng bờ sông Sài Gòn và địa hình ven sông tự nhiên. Tận dụng điều kiện khí hậu, môi trường, vật liệu địa phương, năng lượng sạch; sử dụng vật liệu kỹ thuật mới, hình thức kiến trúc đa dạng, mật độ xây dựng thấp, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

10.2. Tổ chức không gian trục không gian chính

- Trục chính đô thị và trục thương mại dịch vụ: gồm trục ĐT.744 (20 tháng 08, Độc Lập, Tự Do, Thống Nhất), Hùng Vương, trục ĐT.750 (13 tháng 03, Nguyễn Bình Khiêm), trục ĐH.736.

- Trục đường thương mại dịch vụ kết hợp không gian công cộng: gồm trục Đại lộ Đông Tây, đại lộ Bắc Nam và đường Đông Tây số 4.

- Trục đường ven sông Sài Gòn: Kết hợp hài hòa giữa đường giao thông và công viên cây xanh ven sông.

10.3. Quy hoạch khu vực dự kiến được xây dựng công trình ngầm

Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ theo khoản 5, Điều 3, Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

- Vị trí: Khu vực được phép xây dựng công trình ngầm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, các khu vực công cộng và khu vực hỗn hợp trong các khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang. Khu vực hạn chế xây dựng công trình ngầm: Khu vực có công trình di tích lịch sử, văn hoá; khu vực ven sông, suối; Các khu vực xung quanh khu vực an ninh, quốc phòng (theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

- Quy mô xây dựng công trình ngầm:

+ Đối với công trình kiến trúc: Công trình hỗn hợp, công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị có tầng cao xây dựng từ 10 đến 20 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 01 tầng đảm bảo theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: được ngầm hóa theo QCVN 07:2023/BXD và tiêu chuẩn ngành.

11. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

11.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông

a. Giao thông vùng:

- Giao thông đường bộ: Tuyến đường Quốc lộ 56B mở mới đoạn đi qua thị trấn Dầu Tiếng với lộ giới 42,0m.

- Đường thủy: Đẩy mạnh khai thác tuyến đường thủy nội địa trên sông Sài Gòn với 1 bến hàng hoá Thiên Ân, 2 bến hành khách: bến Dầu Tiếng và bến Bàu Sen.

b. Giao thông đường tỉnh:

- Trục dọc Bắc Nam gồm có: tuyến đường ĐT.744 đoạn qua khu vực với tên là đường Độc Lập, Tự Do, Thống Nhất, Hùng Vương, được nâng cấp, cải tạo lộ giới tuyến từ 22,0m – 42,0m.

- Trục ngang Đông Tây gồm có: tuyến ĐT.750 đoạn qua khu vực với các đoạn là đường 13/3, đường Nguyễn Bình Khiêm được nâng cấp, cải tạo lộ giới tuyến từ 22,0m – 42,0m; tuyến ĐT.749F kết nối với tỉnh Tây Ninh, mở mới đoạn qua khu vực với lộ giới 62,0m.

c. Giao thông vùng huyện: Các tuyến đường giao thông huyện gồm 8 tuyến đường: đường ĐH.701 lộ giới 32,0m; đường ĐH.702, ĐH.702ND lộ giới 25,0m – 38,0m; đường ĐH.703, ĐH.703ND lộ giới 30,0m - 40,0m; đường ĐH.708 lộ giới 32,0m; đường ĐH.719ND lộ giới 32,0m; đường ĐH.728 lộ giới 19,0m – 42,0m; đường ĐH.736 lộ giới 42,0m; đường Ven sông Sài Gòn lộ giới 32,0m.

d. Giao thông khu vực gồm có: Các đường chính khu vực gồm 13 tuyến có lộ giới từ 17,0-40,0m; đường khu vực gồm 21 tuyến có lộ giới từ 16,0-40,0m; đường phân khu vực có lộ giới từ 13,0-32,0m.

(Đính kèm Phụ lục. Bảng thống kê giao thông)

e. Hệ thống cầu, nút giao thông:

- Hệ thống cầu: 02 cầu hiện hữu vượt sông Sài Gòn đảm bảo kết nối các khu vực lân cận gồm cầu Tàu trên đường ĐT.750 cải tạo nâng cấp tĩnh không cầu, cầu Bình Tây đường ĐT.749F.

- Hệ thống các nút giao thông:

+ Đường ĐT.750 bố trí 01 nút giao với đường ĐH.719 là nút giao trực thông bằng hình thức cầu vượt.

+ Đường ĐT.749F bố trí 01 nút giao với đường ĐH.719ND là nút giao trực thông bằng hình thức cầu vượt.

f. Bến bãi:

- Bố trí bến xe Dầu Tiếng kết hợp trạm dừng quy mô 3,17ha trên đường ĐH.702 ND đạt tiêu chuẩn loại 4.

- Bố trí mới 09 bãi đỗ xe công cộng phân bố đều ở các phân khu đô thị để

đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khu vực.

g. Giao thông công cộng:

- Tuyến đường sắt đô thị: Khu vực có 1 tuyến đường sắt đô thị đi qua là tuyến đường sắt đô thị số 7 Bến Cát – Dầu Tiếng.

- Mạng lưới xe buýt: Hoàn thiện mạng lưới xe buýt thường với 08 tuyến xe (04 tuyến xe buýt hiện hữu và 04 tuyến xe buýt mở mới), phát triển các tuyến buýt nhanh trên một số trục đường chính như ĐT.750, ĐT.744 và ĐT.749F.

11.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống thoát nước mưa

a. Cao độ nền

- Tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung huyện Dầu Tiếng xác định cốt cao độ xây dựng cho thị trấn Dầu Tiếng $H_{xd} \geq 3,0m$ để đảm bảo chống ngập lụt cho các khu vực thấp ven sông Sài Gòn.

- Khu trung tâm, phía Bắc và phía Đông Nam khu vực: là khu vực chiếm diện tích lớn, địa hình tương đối cao và bằng phẳng, cao hơn cao độ ngập lụt. Cụ thể:

+ Khu vực đô thị hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng.

+ Khu vực quy hoạch mới: Đề xuất cao độ mạng lưới đường phù hợp với điều kiện địa hình; quy hoạch cao độ nền chủ yếu bám theo địa hình tự nhiên, san lấp cục bộ để đảm bảo thoát nước.

- Khu vực phía Tây giáp sông Sài Gòn: là các khu vực chiếm diện tích nhỏ giáp sông Sài Gòn, địa hình tương đối thấp bị ảnh hưởng khi triều cường kết hợp mưa lớn và xả lũ hồ Dầu Tiếng. Đầu tư xây dựng tuyến đường với cao độ tối thiểu H_{tim} đường $\geq 3,0m$. Quy hoạch cao độ khu vực đảm bảo:

+ Đối với các công trình xây dựng: cao độ nền trong phạm vi từng công trình sẽ được tôn cao nền với chiều cao không chế tối thiểu H_{min} từ $3,0m \sim 3,2m$.

+ Đối với các khu vực nông nghiệp và du lịch sẽ đắp đê bao cho từng khu vực.

- Đối với các khu vực cây xanh công viên: giữ nguyên địa hình tự nhiên.

- Bảo vệ chống sạt lở sông suối: Sông Sài Gòn là các trục cảnh quan thiên nhiên quan trọng; bố trí hành lang bờ suối, khuyến khích sử dụng các giải pháp mềm, trồng cây xanh để bảo vệ và chống xói lở.

b. Thoát nước mưa

- Nguồn thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước thu gom vào các tuyến suối chính, sau đó đổ ra Sông Sài Gòn.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa: Gồm 07 lưu vực đều thoát nước ra sông Sài Gòn:

+ Các lưu vực phía Tây Bắc: Lưu vực 1 thoát về suối Sam và suối Cát. Lưu vực 2 thoát nước về suối Sam, suối Đá và đổ vào suối Cát. Lưu vực 3 thoát vào suối Đá, suối Cát và sông Sài Gòn.

+ Các lưu vực trung tâm, phía Đông và Tây Nam khu vực: Lưu vực 4 thoát vào

suối Cát và suối Dứa; Lưu vực 5 thoát vào suối Dứa; Lưu vực 6 thoát vào suối Dứa sau đó đổ ra sông Sài Gòn; Lưu vực 7 thoát vào suối Dứa và sông Sài Gòn.

11.3. Định hướng quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Giai đoạn 2030, đầu tư cải tạo nâng công suất trạm cấp nước Dầu Tiếng hiện hữu để đảm bảo nhu cầu cấp nước giai đoạn đầu. Giai đoạn 2040 đầu tư xây dựng hoàn thiện nhà máy cấp nước Dầu Tiếng mới ở khu vực theo đúng định hướng Quy hoạch vùng huyện Dầu Tiếng và trạm cấp nước hiện hữu sẽ cải tạo thành trạm bơm tăng áp.

- Bố trí đường ống cấp nước truyền tải cấp I và cấp II từ các nhà máy nước hiện hữu đi dọc các tuyến đường trục chính đô thị (ĐT.750, ĐT.744, ĐT.749F... và các tuyến đường huyện) tạo thành mạch vòng cấp nước cho khu vực. Cải tạo, nâng cấp các tuyến ống cấp nước hiện hữu.

- Hệ thống chữa cháy bố trí theo quy định của ngành.

11.4. Định hướng phát triển hệ thống thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải giai đoạn 2040 là: 11.532 m³/ngày đêm.

- Nhà máy xử lý nước thải: Đầu tư xây dựng mới nhà máy xử lý 1 (TT. Dầu Tiếng): công suất Q=33.000 m³/ngày S=3,90ha theo định hướng quy hoạch vùng huyện Dầu Tiếng và bố trí thêm các trạm bơm nâng nước thải để giảm chi phí quản lý vận hành.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

+ Giải pháp thoát nước được chọn là thoát nước riêng. Nước thải chảy riêng và nước mưa chảy riêng.

+ Toàn bộ khu vực chia thành 7 lưu vực thu gom thoát nước thải.

+ Mạng lưới thoát nước thải được thu gom vào mạng lưới cống tròn đường kính D300-D500mm trên các tuyến đường giao thông trục chính đường dẫn về Nhà máy xử lý.

- Nước thải du lịch: Các khu vực phát triển du lịch của khu vực được đầu tư hệ thống xử lý nước thải tại chỗ đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường ngoài.

- Nước thải y tế: Thu gom và xử lý riêng từng cơ sở.

10.5. Định hướng phát triển hệ thống điện, cung cấp năng lượng

- Lưới điện 110kV: trên địa bàn thị trấn Dầu Tiếng có 3 tuyến điện cao thế 110kV đi qua khu vực gồm đường dây 110kV Bình Long – Tây Ninh 2, đường dây 110kV Bình Long – Dầu Tiếng, đường dây 110kV Dầu Tiếng – An Lập.

- Nguồn cấp điện: Khu vực được cấp điện từ trạm biến áp 110kV hiện hữu và trạm 110kV Dầu Tiếng 2 xây dựng mới (giai đoạn 2023-2030, công suất 2x63MVA, giai đoạn 2031-2040 nâng công suất lên thành 3x63MVA).

10.6. Lưới điện chiếu sáng

- Lưới điện chiếu sáng đô thị được quy hoạch thiết kế riêng biệt với hệ thống

cấp điện sinh hoạt và được điều khiển thông qua các thiết bị đóng cắt trong tủ điều khiển.

- Nguồn cấp chính cho lưới điện chiếu sáng được lấy trực tiếp từ các trạm biến áp phân phối 22kV/0,4kV được quy hoạch trong khu vực.

10.7. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động

- Hoàn thiện việc cải tạo, chỉnh trang hạ tầng mạng viễn thông cấp ngoại vi bằng cách ngầm hóa các tuyến đang khai thác trên toàn địa bàn. Những khu dân cư mới xây dựng, phải có phương án triển khai đồng bộ mạng cáp ngầm theo các tuyến công, tuynel kỹ thuật đảm bảo theo quy định.

- Quy hoạch phát triển hệ thống cột ăng ten theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, đồng thời tăng cường sử dụng các cột ăng ten thân thiện môi trường.

10.8. Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng

- Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom về Khu liên hợp Xử lý chất thải rắn Nam Bình Dương; phấn đấu đến năm 2030, tỷ lệ thu gom rác thải đạt 100%. Bố trí 1 trạm trung chuyển rác ở thị trấn Dầu Tiếng để đảm bảo nhu cầu thu gom rác thải của khu vực.

- Nghĩa trang, nhà tang lễ: các nghĩa trang sẽ tiến hành đóng cửa theo định hướng chung; không bố trí thêm quỹ đất nghĩa trang. Thị trấn Dầu Tiếng sẽ sử dụng chung nghĩa trang Định An theo mô hình hoa viên nghĩa trang, có quy mô 50ha. khu vực sẽ bố trí 1 nhà tang lễ bố trí trên phần đất Nghĩa trang huyện Dầu Tiếng sau khi di dời, giáp với đường Văn Công Khai.

11.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung và hạ tầng ngầm đô thị

- Khuyến khích các công trình hạ tầng kỹ thuật đi ngầm trong hào kỹ thuật tại các dự án mới, các tuyến đường trục chính, trục cảnh quan của đô thị.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải tuân theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy phạm chuyên ngành đối với từng loại công trình.

12. Quốc phòng, an ninh

Giữ nguyên vị trí các trụ sở đất quốc phòng, an ninh cấp huyện và thị trấn hiện hữu; Bố trí trụ sở Công an và Ban chỉ huy quân sự mới ở phân khu đô thị số 02.

13. Biện pháp bảo vệ môi trường

13.1. Phân vùng bảo vệ môi trường

Phân vùng bảo vệ nguồn nước để có kế hoạch kiểm soát, giám sát chất lượng môi trường nước qua các chỉ tiêu quan trắc.

Phân vùng bảo vệ hệ sinh thái, cảnh quan đất nông nghiệp bảo đảm sử dụng bền vững tài nguyên đất; đánh giá tác động môi trường đối với các dự án ảnh hưởng đến sinh thái sông Sài Gòn.

13.2. Quản lý, kỹ thuật bảo vệ môi trường

Bảo vệ môi trường đô thị, nông thôn: Quy hoạch đảm bảo không gian xanh đô

thị và khoảng cách ly các khu vực nhạy cảm; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo đảm tiêu chuẩn quy định.

Khai thác, sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên; có biện pháp ổn định môi trường sinh thái và xử lý các nguồn nước thải gây ô nhiễm.

13.3. Chương trình quản lý, giám sát và quan trắc môi trường

Chương trình quản lý, giám sát môi trường: Thẩm định đánh giá tác động môi trường đối với các dự án theo thẩm quyền; định kỳ lập báo cáo giám sát chất lượng môi trường; kiểm tra sự tuân thủ quy định bảo vệ môi trường của các cơ sở và xử phạt khi có vi phạm.

Chương trình quan trắc môi trường: Nghiên cứu xây dựng các mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường trên lĩnh vực chất lượng không khí, chất lượng nước mặt và nước ngầm, chất lượng đất. Đối với chương trình quan trắc của các dự án lớn (khu đô thị, khu công nghiệp), bắt buộc chủ đầu tư các dự án này phải lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động tại các đầu ra của nhà máy xử lý nước thải.

14. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

14.1. Chương trình ưu tiên đầu tư

Đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trọng điểm gồm tuyến đường ĐH.736, đường ven sông Sài Gòn, bến xe và trạm dừng Dầu Tiếng, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải.

Hạ tầng xã hội: Đầu tư nâng cấp trung tâm y tế huyện, đầu tư các công trình thương mại dịch vụ trọng điểm trong dự án Khu thương mại dịch vụ Cầu Tàu ven sông Sài Gòn và dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ - dân cư thị trấn Dầu Tiếng, đầu tư trường trung học cơ sở (Tạo nguồn), trường mầm non và trường tiểu học trong dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ - dân cư phía Bắc.

14.2. Nguồn lực thực hiện

Về vốn đầu tư: Ngoài nguồn vốn đầu tư công từ ngân sách, vận dụng các cơ chế chính sách của Nhà nước kêu gọi đầu tư phát triển hạ tầng; huy động nguồn vốn từ các doanh nghiệp đầu tư các lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ, đô thị,...; thực hiện xã hội hóa y tế, giáo dục.

Về đất đai: Quản lý và khai thác tốt nguồn tài nguyên đất đai, bảo đảm khai thác có hiệu quả và đúng theo định hướng quy hoạch trên cơ sở bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu.

15. Thành phần hồ sơ đề án quy hoạch

15.1. Phần văn bản: thuyết minh tổng hợp; các phụ lục, số liệu, bảng biểu; các văn bản pháp lý có liên quan; Quy định quản lý theo đề án quy hoạch; Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch chung.

15.2. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội,

tỷ lệ 1/5000;

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng, tỷ lệ 1/5000;
- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị;
- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ định hướng phát triển chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, tỷ lệ 1/5.000;
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp điện và cung cấp năng lượng, tỷ lệ 1/5000;
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/5000;
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

15.3. Quy cách thể hiện hồ sơ theo Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 14/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn.