

# THUYẾT MINH TÓM TẮT

## Đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Long Hòa 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 xã Long Hòa gồm có 7 ấp: Long Nguyên, Long Thọ, Long Điền, Tiên Phong, Thị Tính, Tân Hòa, Đồng Bà Ba.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Trên tổng diện tích tự nhiên xã Long Hòa là 6.326,53 ha.

- Ranh giới lập quy hoạch tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp xã Minh Tân, Minh Thạnh thuộc huyện Dầu Tiếng;

+ Phía Nam giáp xã Long Tân thuộc huyện Dầu Tiếng;

+ Phía Đông giáp xã Cây Trường II thuộc huyện Bàu Bàng;

+ Phía Tây giáp xã Định An, Định Hiệp, An Lập thuộc huyện Dầu Tiếng.

### 2. Tính chất

Long Hòa là trung tâm kinh tế, văn hóa xã hội, thương mại, dịch vụ, du lịch và đầu mối giao thông phía Đông của huyện Dầu Tiếng, thuận lợi kết nối với các tuyến giao thông cấp Quốc gia, cấp tỉnh, các đô thị và khu công nghiệp lớn, định hướng là đô thị công nghiệp, dịch vụ kết hợp sản xuất nông nghiệp đô thị được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

### 3. Các giai đoạn phát triển đô thị

- Giai đoạn từ nay đến 2025: Hoàn thiện các tiêu chí để công nhận đô thị Long Hòa đạt đô thị loại V.

- Giai đoạn 2026-2030: Xây dựng đề án và thành lập thị trấn Long Hòa

- Giai đoạn 2031-2040: 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 17.000 – 24.000 người;

- Đến năm 2040 khoảng 26.000 - 30.000 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 70 – 100 m<sup>2</sup>/người; diện tích đất dân dụng cần có đến năm 2030 là 119 - 240 ha và đến năm 2040 là 182 - 300 ha.

- Đất công trình dịch vụ - công cộng:

+ Giáo dục: Quy mô đất trường mầm non đến năm 2030  $\geq$  1,68ha (02 trường)

và giữ nguyên đến năm 2040; Quy mô đất trường tiểu học đến năm 2030  $\geq 1,0$ ha (01 trường) và năm 2040  $\geq 2,0$ ha (02 trường); Quy mô đất trường trung học cơ sở đến năm 2030  $\geq 2,0$ ha (01 trường) và giữ nguyên đến năm 2040; Quy mô đất trường trung học phổ thông đến năm 2030  $\geq 2,0$ ha (01 trường) và giữ nguyên đến năm 2040.

+ Y tế: Quy mô đất y tế năm 2030  $\geq 1,5$ ha (quy mô 150 giường, 01 công trình) và năm 2040  $\geq 4$ ha (quy mô 400 giường, 01 công trình); Quy mô đất Phòng khám đa khoa khu vực  $\geq 0,8$ ha (01 công trình); Quy mô đất Phòng khám đa khoa tư nhân  $\geq 0,2$ 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 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:  $\geq 43$  m<sup>2</sup>sàn/ người; Diện tích đất nhà ở xã hội cần bố trí đến năm 2040  $\geq 7,0$ ha.

- Đất cây xanh đô thị: Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng bình quân đầu người  $\geq 10$ m<sup>2</sup>/người; Tổng quy mô đất cây xanh sử dụng công cộng đến năm 2030  $\geq 24,0$ ha và đến năm 2040  $\geq 30,0$ 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/km<sup>2</sup>; Diện tích đất giao thông bình quân đầu người  $\geq 7$  m<sup>2</sup>/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:  $\geq 120$  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; Nước cấp các khu công nghiệp:  $\geq 20$  m<sup>3</sup>/ha-ngđ cho tối thiểu 60% diện tích.

- 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 đô thị từ trung tâm xã hiện hữu phát triển về phía cầu Thị

Tính; phát triển theo 02 trục đô thị chính là ĐT.750 và ĐT.749A gắn với đập Thị Tính; hình thành lõi trung tâm mới của đô thị tại khu vực nút giao ĐT.749A và ĐT.750.

## 6.2. Định hướng phân khu đô thị:

Có 03 phân khu đô thị:

### 6.2.1. Phân Khu 1: Khu trung tâm hành chính – dịch vụ

- Diện tích: 1.604,18 ha; Dân số khoảng 26.050 người (trong đó diện tích khu lõi trung tâm khoảng 504,86 ha; dân số khoảng 21.930 người).

- Vị trí: Nằm tại khu vực trung tâm đô thị hiện hữu trải dài đến đập, sông Thị Tính, thuộc địa giới hành chính ấp Long Nguyên, ấp Tiên Phong và một phần ấp Thị Tính, ấp Long Điền.

- Chức năng: Là trung tâm hành chính – dịch vụ, phát triển theo các trục giao thông động lực và trên cơ sở tận dụng cảnh quan sinh thái sông, đập Thị Tính kết hợp với vùng chuyên canh cây ăn trái. Bao gồm hệ thống trung tâm hành chính, trung tâm thương mại – dịch vụ, trung tâm du lịch, các công trình hạ tầng xã hội đô thị như: trung tâm y tế, giáo dục, an ninh, quân sự, trung tâm văn hóa, công viên đô thị,...

- Định hướng phát triển không gian:

+ Khu vực lõi trung tâm: Phát triển khu trung tâm hành chính mới; lấy trung tâm mới làm hạt nhân phát triển lan tỏa thông qua các tuyến giao thông chính đô thị; phát triển dịch vụ - thương mại, tài chính – ngân hàng, văn hóa, giáo dục, vui chơi giải trí; Chinh trang khu dân cư hiện hữu và phát triển các khu ở mới; Đầu tư phát triển Khu dịch vụ - du lịch đập Thị Tính trên cơ sở khai thác giá trị cảnh quan đập Thị Tính.

+ Khu vực còn lại phát triển nhà ở mật độ thấp; khai thác vùng cảnh quan ven sông Thị Tính, đẩy mạnh phát triển các vùng trồng cây ăn trái giá trị cao, cây đặc sản địa phương để phát triển du lịch cộng đồng.

### 6.3. Phân Khu 2: Khu nông nghiệp

- Diện tích: 1.897,30 ha; Dân số khoảng 2.300 người.

- Vị trí: Nằm tại khu vực phía Bắc suối Cầm Xe, thuộc địa giới hành chính ấp Tân Hòa.

- Chức năng: Là trung tâm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao phía Bắc đô thị, phát triển theo trục hành lang quan trọng là ĐT.749A. Đồng thời là vành đai sinh thái, bảo tồn, dự trữ phát triển cho khu vực đô thị.

- Định hướng phát triển không gian: Xây dựng vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nâng cao năng suất, chất lượng các sản phẩm ngành nông nghiệp; Đầu tư xây dựng 02 cụm công nghiệp phục vụ cho hoạt động chế biến nông sản trên địa bàn; Hình thành khu ở mới gắn kết với khu trung tâm đô thị mới tại khu vực nút giao ĐT.749A và ĐT.750.

#### 6.4. Phân Khu 3: Khu hỗn hợp

- Diện tích: 2.825,05 ha; Dân số khoảng 350 người.

- Vị trí: Nằm tại khu vực phía Đông đô thị, thuộc địa giới hành chính ấp Đồng Bà Ba và một phần ấp Long Điền, ấp Thị Tính.

- Chức năng: Là trung tâm công nghiệp – dịch vụ - nông nghiệp phía Đông đô thị, phát triển theo trục hành lang quan trọng là ĐT.750 và ĐT.749G. Đồng thời là vành đai sinh thái, bảo tồn, dự trữ phát triển cho khu vực đô thị.

- Định hướng phát triển không gian: Đầu tư Khu công nghiệp – đô thị - dịch vụ ở phía Đông gắn với trục ĐT.750 và Khu công nghiệp công nghệ cao (Cây Trường II, Bàu Bàng); Hình thành các khu ở đa dạng gắn kết với từng không gian đặc trưng; Phát triển hệ thống giao thông kết nối với các không gian đô thị lân cận để tạo sức hút và lan tỏa phát triển; Duy trì một số khu vực trồng cây cao su hiện hữu; Đẩy mạnh phát triển trồng cây ăn trái kết hợp du lịch sinh thái khu vực dọc suối Đá.

#### 7. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng

STT	Loại đất	Giai đoạn đến năm 2030			Giai đoạn đến năm 2040		
		Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu
		(ha)	(%)	(m <sup>2</sup> /người)	(ha)	(%)	(m <sup>2</sup> /người)
<b>A</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>1.717,18</b>	<b>100,00</b>	<b>715,49</b>	<b>2.132,65</b>	<b>100,00</b>	<b>710,88</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>192,85</b>	<b>11,23</b>	<b>99,92</b>	<b>214,86</b>	<b>10,07</b>	<b>99,93</b>
1	Đất nhóm nhà ở	82,60	4,81		82,60	3,87	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	44,56	2,59		56,15	2,63	
3	Đất giáo dục	4,89	0,28	2,53	4,89	0,23	2,27
3.1	Trường trung học phổ thông	-	-		-	-	
3.2	Trường trung học cơ sở	2,36	0,14		2,36	0,11	
3.3	Trường tiểu học	1,48	0,09		1,48	0,07	
3.4	Trường mầm non	1,05	0,06		1,05	0,05	
4	Đất dịch vụ - công cộng khác	10,81	0,63		19,62	0,92	9,13
4.1	Y tế	0,51	0,03		0,51	0,02	
4.2	Văn hóa, thể dục thể thao	3,08	0,18		9,82	0,46	
4.3	Thương mại dịch vụ	7,22	0,42		9,29	0,44	
5	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	10,51	0,61		10,51	0,49	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	21,50	1,25	11,14	23,11	1,08	10,75
7	Đất giao thông đô thị	16,15	0,94	8,37	16,15	0,76	7,51
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	1,83	0,11		1,83	0,09	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.524,33</b>	<b>88,77</b>		<b>1.917,79</b>	<b>89,93</b>	
1	Đất làng xóm	299,16	17,42		359,34	16,85	
2	Đất giáo dục ngoài lõi trung tâm	4,48	0,26		6,48	0,30	
2.1	Trường trung học phổ thông	2,98	0,17		2,98	0,14	
2.2	Trường trung học cơ sở	-	-		-	-	
2.3	Trường tiểu học	-	-		2,00	0,09	
2.4	Trường mầm non	1,50	0,09		1,50	0,07	

3	Đất dịch vụ - công cộng khác ngoài lõi trung tâm	2,87	0,17		2,87	0,13
3.1	<i>Y tế</i>	1,01	0,06		1,01	0,05
3.2	<i>Văn hóa, thể dục thể thao</i>	1,82	0,11		1,82	0,09
3.3	<i>Thương mại dịch vụ</i>	0,04	0,00		0,04	0,00
4	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị ngoài lõi trung tâm	-	-		-	-
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài lõi trung tâm	-	-		9,93	0,47
6	Đất giao thông đô thị ngoài lõi trung tâm	35,56	2,07		71,11	3,33
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị ngoài lõi trung tâm	0,00	-		1,54	0,07
8	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	713,54	41,55		863,78	40,50
9	Đất trung tâm giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	-	-		-	-
10	Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	-	-		-	-
11	Đất dịch vụ, du lịch	131,18	7,64		169,45	7,95
12	Đất trung tâm y tế	5,17	0,30		5,17	0,24
13	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	-	-		-	-
14	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	43,45	2,53		52,83	2,48
15	Đất cây xanh chuyên dụng	102,65	5,98		102,65	4,81
16	Đất di tích, tôn giáo	0,95	0,06		0,95	0,04
17	Đất an ninh	0,37	0,02		0,37	0,02
18	Đất quốc phòng	0,69	0,04		0,69	0,03
19	Đất giao thông đối ngoại	181,15	10,55		262,58	12,31
20	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3,11	0,18		8,05	0,38
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>	<b>4.609,35</b>			<b>4.193,88</b>	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	4.454,92			4.039,45	
2	Đất hồ, ao, đầm	38,79			38,79	
3	Đất sông, suối, kênh, rạch	115,64			115,64	
<b>C</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.326,53</b>			<b>6.326,53</b>	
<b>D</b>	<b>DÂN SỐ ĐÔ THỊ</b>	<b>24.000</b>			<b>30.000</b>	
1	Dân số đất nhóm nhà ở	10.300			10.300	
2	Dân số đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	9.000			11.200	
3	Dân số đất làng xóm	3.700			7.200	
4	Dân số đất dịch vụ, du lịch	1.000			1.300	

## 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 đô thị bao gồm trụ sở UBND xã,... được định hướng xây dựng mới hoàn toàn ở vị trí mới phía Bắc so với trung tâm hành chính hiện hữu thuộc phân khu đô thị số 01.

### 8.2. Khu công cộng

Các công trình công cộng cấp đô thị như công trình văn hóa, y tế được định hướng xây dựng mới thuộc phân khu đô thị số 01, góp phần hình thành trung tâm đô thị mới cho Long Hòa. Các công trình giáo dục được bố trí mới ở 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 thương mại dịch vụ

Các công trình thương mại dịch vụ hiện hữu gồm chợ và trục thương mại hiện hữu đường ĐT.749A 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 ĐT.750, ĐH.729, ĐH.717ND 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 đập, sông Thị Tính thuộc ấp Tiên Phong, ấp Long Nguyên và khu vực nông nghiệp kết hợp du lịch ấp Long Nguyên, ven suối Đá.

### 8.4. Khu ở

Khu ở cải tạo chỉnh trang tập trung phía Đông Bắc trục ĐT.749A thuộc phân khu đô thị số 01, quy mô khoảng 90ha.

Khu ở mới bố trí tập trung ở trung tâm đô thị, khu vực dọc ĐT.750 và ĐT.729 thuộc phân khu đô thị số 01, quy mô khoảng 43ha.

Khu làng xóm đô thị hóa phân bố chủ yếu ở xung quanh khu vực trung tâm đô thị cũ, dọc đường ĐT.749A và đường ĐT.750 thuộc các phân khu đô thị số 01, 02, 03, quy mô khoảng 411ha.

Khu nhà ở xã hội bố trí khoảng 07 ha trong khu trung tâm đô thị của phân khu đô thị số 01.

Khu vực dự trữ phát triển bao gồm khu vực dọc ĐT.750, khu vực giữa ĐT.749A với ĐH.729 và ĐH.717ND thuộc phân khu đô thị số 02, 03.

### 8.5. Khu sản xuất công nghiệp

Khu vực sản xuất công nghiệp tập trung ở phía Đông đô thị, quy mô khoảng 945 ha gồm Khu công nghiệp – đô thị - dịch vụ Dầu Tiếng 4 (có khoảng 795 ha thuộc Long Hòa) phát triển theo trục ĐT.750 và ĐT.749G; 02 Cụm công nghiệp (Long Hòa 1, Long Hòa 2) có diện tích mỗi cụm khoảng 75ha phát triển theo trục ĐT.749A.

Từ sau năm 2030, không phát triển công nghiệp ngoài khu, cụm công nghiệp. Đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh đang hoạt động trên địa bàn Long Hòa di dời vào các Khu, cụm công nghiệp sau khi hết niên hạn.

### 8.6. Khu sản xuất nông nghiệp

Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung chủ yếu ở khu vực phía Bắc và phía

Nam đô thị, quy mô khoảng 3.883 ha gồm:

- Vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao có quy mô khoảng 1.105 ha tại ấp Tân Hòa và ấp Đồng Bà Ba;

- Khu vực trồng các loại cây lâu năm có quy mô khoảng 1.986 ha tại ấp Thị Tính, ấp Long Điền và ấp Đồng Bà Ba;

- Khu vực trồng cây ăn trái và trồng xen canh các loại cây cảnh, hoa màu kết hợp du lịch sinh thái có quy mô khoảng 792 ha tại ấp Long Nguyên và khu vực dọc suối Đá.

- Từ sau năm 2030, di dời các cơ sở chăn nuôi tập trung hiện hữu vào các vùng chăn nuôi tập trung của huyện và địa phương lân cận hoặc đóng cửa nhằm đảm bảo yêu cầu về môi trường.

## **9. Định hướng phát triển các khu trung tâm**

### **9.1. Trung tâm hành chính:**

Trung tâm hành chính (diện tích 10,51 ha) bố trí trong Khu 125 ha, nằm trên trục ĐH.729, tại lô 2, 2B đất Công ty TNHH MTV Cao su Dầu Tiếng, ấp Thị Tính.

### **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: các chợ, siêu thị, trung tâm thương mại được bố trí tại phân khu đô thị số 01. Các trục thương mại dịch vụ bao gồm: đường ĐT.749A, ĐT.750, ĐH.729, ĐH.717ND, trục kết nối giữa Trung tâm hành chính mới và Trung tâm dịch vụ du lịch đập Thị Tính.

- Dịch vụ vận tải: đẩy mạnh phát triển dọc các trục đường vận tải hàng hóa gồm đường ĐT.750, ĐT.749A, ĐT.749G.

- 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, tiêu chuẩn tốt để đáp ứng nhu cầu lưu trú của khách du lịch.

- Khu du lịch: Kêu gọi đầu tư các khu du lịch ở khu vực ven đập, sông Thị Tính để khai thác lợi thế cảnh quan và quỹ đất.

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

#### **a. Văn hóa, thể dục thể thao:**

- Trung tâm Văn hóa – Thể thao – Học tập công đồng hiện hữu tại ấp Long Điền tiếp tục sử dụng đến năm 2030 và sau năm 2030 chuyển đổi thành công viên cây xanh.

- Đầu tư xây dựng mới Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao (diện tích 3,03 ha) trong Khu 125ha, tiếp giáp với đường ĐH.729, tại lô 5B, 10 đất Công ty TNHH MTV Cao su Dầu Tiếng, ấp Long Điền.

- Ngoài Nhà văn hóa ấp Đồng Bà Ba (diện tích 0,92 ha) giữ nguyên hiện trạng,

Các Nhà văn hóa ấp khác được bố trí mới gồm ấp Long Nguyên, Long Thọ, Long Điền và nâng cấp, mở rộng gồm ấp Thị Tính, Tiên Phong đảm bảo diện tích tối thiểu 0,2 ha.

b. Y tế:

- Đầu tư phát triển mới 01 bệnh viện đa khoa tư nhân quy mô 150 giường năm 2030 và 400 giường năm 2040 (diện tích 5,17ha), giáp ĐT.749A, cạnh Phòng khám đa khoa khu vực Long Hòa, tại ấp Long Điền; 01 Phòng khám đa khoa tư nhân (diện tích 0,51ha) trong Khu 125 ha, tại lô 5B đất Công ty TNHH MTV Cao su Dầu Tiếng, ấp Long Điền.

- Mở rộng Phòng khám đa khoa khu vực Long Hòa hiện hữu ra lô 88 đất Công ty TNHH MTV Cao su Dầu Tiếng (diện tích 1,01 ha).

c. Nghiên cứu, đào tạo, giáo dục và dạy nghề:

- Giữ lại trường THPT Long Hòa, trường THCS Long Hòa, trường mầm non Họa Mi hiện hữu; Trường tiểu học Long Hòa hiện hữu tại ấp Long Điền tiếp tục sử dụng đến năm 2030 và sau đó chuyển đổi thành công trình thương mại dịch vụ.

- Định hướng bố trí thêm 01 trường THCS (diện tích 2,51 ha), 01 trường tiểu học (diện tích 2,0ha), 01 trường mầm non (diện tích 1,5ha) trong Khu 125ha, tại ấp Long Điền; 01 trường tiểu học (diện tích 1,61 ha) trên phần đất nông nghiệp cạnh trường mầm non Họa Mi, tại ấp Thị Tính.

d. Công viên cây xanh và không gian mở:

- Cây xanh tập trung: Định hướng đầu tư 06 công viên cây xanh tập trung quy mô lớn gồm Công viên trung tâm đô thị (diện tích 12,28 ha) tại ngã giao ĐH.728 với ĐH.729; Công viên cây xanh (diện tích 3,94 ha) tại ngã giao ĐT.750 với ĐH.729; Công viên cây xanh (diện tích 2,69 ha) tại ngã giao ĐH.729 với ĐH.717ND; Công viên cây xanh (diện tích 2,19 ha) phía sau trường THPT Long Hòa; Công viên cây xanh (diện tích 2,38 ha) chuyển đổi từ Trung tâm Văn hóa – Thể thao – Học tập cộng đồng hiện hữu giáp ĐT.749A; Công viên chuyên đề (diện tích 9,29 ha) trong Khu dịch vụ - du lịch đập Thị Tính tại ấp Tiên Phong. Ngoài ra, bố trí thêm các công viên cây xanh tập trung dọc sông, đập Thị Tính, suối Cầm Xe.

- Cây xanh phục vụ cho khu ở bao gồm: công viên cây xanh trong các khu dân cư mới với quy mô và vị trí được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết của từng khu dân cư mới, cây xanh vườn hoa nhỏ rải rác trong các khu dân cư hiện hữu.

- Cây xanh hành lang bảo vệ mặt nước: bố trí dọc hệ thống các suối trên địa bàn với chiều rộng dải cây xanh tối thiểu 10m.

- Quảng trường: Bố trí quảng trường kết hợp cây xanh cảnh quan quy mô 5,27ha cạnh Trung tâm hành chính mới, tại vị trí ngã giao ĐH.729 với ĐH.728.

## 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. Kiến trúc công trình trụ sở cơ quan



- Các công trình trụ sở cơ quan của đô thị đã xây dựng cần được chỉnh trang, cải tạo, hợp khối liên cơ quan, nâng tầng (tối đa 06 tầng).

- Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến phố, phải xây dựng hợp khối, tối đa 06 tầng, hình thức hiện đại, tận dụng vật liệu địa phương, có thiết kế vi khí hậu, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao.

#### b. Kiến trúc công trình công cộng

Thiết kế công trình đáp ứng nhu cầu sử dụng và phải thể hiện hình thái kiến trúc tiêu biểu của địa phương thông qua vật liệu, hình khối, giải pháp thiết kế.

#### c. Kiến trúc nhà ở

- Nhà ở xây dựng trên các trục phố chính và trong khu trung tâm tối đa 06 tầng. Hình thức kiến trúc 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 và cây xanh tạo thành các khu nhà ở sinh thái chất lượng cao.

- Các khu ở cũ được cải tạo, chỉnh trang, quản lý chặt chẽ tầng cao xây dựng, kết hợp với cải tạo, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiện ích đô thị.

#### d. Kiến trúc khu du lịch sinh thái ven đập, sông Thị Tính

Được tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc theo dạng tuyến, chủ yếu bám dọc theo bờ đập, sông Thị Tính. 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 các khu trung tâm

- Trung tâm hành chính – chính trị: Trung tâm hành chính cấp đô thị trên đường ĐH.729.

- Trung tâm công cộng gồm 06 vị trí: Trung tâm công cộng tại khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, ở ấp Long Điền; Trung tâm công cộng tại Khu vực trung tâm hành chính mới, ở ấp Thị Tính; Trung tâm công cộng tại Khu vực nút giao ĐT.750 và ĐT.749A, ở ấp Thị Tính; Trung tâm công cộng tại Khu dịch vụ - du lịch đập Thị Tính, ở ấp Tiên Phong; Trung tâm công cộng tại khu vực trường THPT Long Hòa, ở ấp Long Điền; Trung tâm công cộng tại khu dân cư ấp Đồng Bà Ba.

- Trung tâm thương mại dịch vụ gồm 03 vị trí: Trung tâm thương mại dịch vụ tại nút giao đường ĐT.750 và ĐT.749A; Trung tâm thương mại dịch vụ khu vực trung tâm hành chính mới; Trung tâm thương mại dịch vụ Khu dịch vụ - du lịch đập Thị Tính.

- Trung tâm đơn vị ở: có vị trí nằm trên các trục đường liên khu vực, tại khu vực tập trung các công trình công cộng của các đơn vị ở.

### 10.3. Tổ chức không gian trục không gian chính

- Cải tạo, nâng cấp, tổ chức cảnh quan các tuyến đường đối ngoại gồm: ĐT.750, ĐT.749A, ĐH.729, ĐH.728, đường ven sông Thị Tín. Các tuyến đường chính đô thị xây dựng và cải tạo cảnh quan hấp dẫn, bổ sung đầy đủ các tiện ích công cộng thông minh, hiện đại, sinh thái, dễ tiếp cận.

- Trục đường vận tải hàng hóa: Gồm trục đường ĐT.749F (Tạo lực Bình Dương – Tây Ninh), ĐT.749G.

- Trục đường thương mại dịch vụ: ĐT.750, ĐT.749A, ĐH.729, ĐH.717ND và trục kết nối giữa Trung tâm hành chính mới và Trung tâm dịch vụ du lịch đập Thị Tín.

- Trục cảnh quan: Các tuyến đường ven sông Thị Tín, suối Cấm Xe, suối Hồ Đá.

### 10.4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng khu chức năng

- Các công trình công cộng: Khuyến khích xây dựng cao tầng (tối đa 06 tầng) hoặc xây dựng tổ hợp công trình; các công trình dịch vụ hỗn hợp: Khuyến khích xây dựng cao tầng (tối đa 20 tầng) hoặc tổ hợp công trình; tại giao cắt các tuyến đường chính khu vực khuyến khích xây dựng  $\geq 3$  tầng; tại các khu vực trung tâm và cửa ngõ đô thị hình thành một số điểm nhân cao tầng tạo điểm nhấn; các khu vực có di tích lịch sử cần kiểm soát chặt chẽ, khu vực lân cận xây dựng tối đa không quá 3 tầng; các khu cây xanh công viên, xây dựng công trình thấp tầng hài hoà với không gian xanh và mặt nước.

- Khuyến khích các khu vực trung tâm xây dựng mật độ cao để tăng cường hiệu quả sử dụng đất. Khu trung tâm hành chính đô thị, mật độ xây dựng từ 30-45%; các khu trung tâm thương mại dịch vụ và trung tâm đô thị mới, mật độ xây dựng từ 40-70%; công trình công cộng trong các khu vực xây dựng mới, mật độ xây dựng từ 25- 40%.

- Mật độ xây dựng các khu vực đất ở: Đất ở cải tạo chỉnh trang, đất ở mật độ cao:  $\leq 80\%$ ; đất ở mật độ trung bình  $\leq 60\%$ , đất ở hỗn hợp:  $\leq 50\%$ , đất ở hỗn hợp cao tầng (khu vực có ý nghĩa quan trọng là điểm nhấn, cửa ngõ của đô thị):  $\leq 40\%$ ; đất ở dự trữ:  $\leq 25\%$ .

### 10.5. 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 hạn chế xây dựng công trình ngầm: Khu vực có công trình di tích lịch sử, văn hóa; 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 chung cư, công

trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị có tầng cao xây dựng từ 10 đến 30 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 3 tầng đảm bảo theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Công trình hỗn hợp, công trình chung cư, công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị có tầng cao dưới 10 tầng được phép xây dựng ngầm tối đa 2 tầng đồng thời tuân thủ 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.

+ Đối với công trình giao thông: Hệ thống các công trình giao thông ngầm (Hầm đường bộ, đường sắt, hầm đi bộ, nhà ga, bãi đỗ xe...) thực hiện theo dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Được phép xây dựng hầm chui tại các vị trí liên thông giữa các khu chức năng và tại vị trí nút giao đảm bảo Quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

## **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 đường tỉnh:**

- Trục dọc Bắc Nam gồm có: tuyến đường ĐT.749A đoạn qua khu vực được nâng cấp, cải tạo lộ giới tuyến 42,0m; Tuyến đường ĐT.749G được đầu tư xây dựng mới để giảm áp lực lưu thông trên đường ĐT.749A với lộ giới tuyến 42,0m.

- Trục ngang đông Tây gồm có: tuyến ĐT.750 đoạn qua khu vực được nâng cấp, cải tạo lộ giới tuyến 42,0m; tuyến ĐT.749F tuyến kết nối với tỉnh Tây Ninh, mở mới đoạn qua khu vực với lộ giới 62,0m.

b. Giao thông vùng huyện: Các tuyến đường giao thông huyện gồm 9 tuyến đường: đường ĐH.701, ĐH.701ND lộ giới 32,0m; đường ĐH.716ND, lộ giới 32,0m; đường ĐH.717, ĐH.717ND lộ giới 32,0m; đường ĐH.721, ĐH.721ND lộ giới 32,0m; đường ĐH.724 mở mới lộ giới 32,0m; đường ĐH.725 mở mới lộ giới 32,0m; đường ĐH.728 lộ giới 42,0m; đường ĐH.729 mở mới lộ giới 32,0m; đường ĐH.624 mở mới lộ giới 32,0m; đường Ven sông Thị Tính lộ giới 22,0m.

c. Giao thông khu vực gồm có: Các đường chính khu vực gồm 7 tuyến có lộ giới từ 17,0-32,0m; đường khu vực gồm 6 tuyến có lộ giới từ 17,0-32,0m; đường phân khu vực có 7 tuyến lộ giới từ 17,0-22,0m.

#### **d. Hệ thống cầu, nút giao thông:**

- Hệ thống cầu: 02 cầu xây dựng mới vượt sông Thị Tính đảm bảo kết nối các khu vực lân cận. Cầu Long Hoà – Định Hiệp trên đường ĐT.750, Cầu Long Hoà – Long Tân trên đường ĐT.749F.

#### **- Hệ thống các nút giao thông:**

+ Đường ĐT.749G bố trí 01 nút giao với đường ĐH.721 nối dài là nút giao trực thông bằng hình thức cầu vượt.

#### **e. Bến bãi:**

- Xây dựng bến xe xe Long Hoà nằm tại nút giao giữa ĐT.750 và ĐH.729 đạt

tiêu chuẩn bên loại 6.

- Bố trí mới 03 bãi đỗ xe công cộng phân bố đều để đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khu vực.

f. Giao thông công cộng:

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

- Mạng lưới xe buýt: Hoàn thiện mạng lưới xe buýt thường với 3 tuyến xe (2 tuyến xe buýt hiện hữu và 1 tuyến xe buýt mở mới), phát triển các tuyến buýt nhanh trên một số trục đường chính dự kiến như ĐT.750, ĐT.749A, ĐT.749G 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 vùng huyện Dầu Tiếng xác định cốt cao độ xây dựng cho đô thị Long Hoà cao hơn cao độ ngập lụt của sông Thị Tính, để đảm bảo chống ngập lụt cho các khu vực thấp ven sông Thị Tính.

- Khu trung tâm: là khu vực có địa hình tương đối cao và bằng phẳng, cao hơn cao độ ngập lụt. Cụ thể:

+ Khu vực đô thị hiện hữu: 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 còn lại: là các khu vực chiếm diện tích nhỏ, khu vực trũng thấp có cao độ thấp ven hệ thống suối hiện hữu, sông Thị Tính. Quy hoạch nâng cao nền đất vượt đỉnh lũ tính toán của sông Thị Tính để đảm bảo hạn chế ngập lụt khi mưa lớn và ảnh hưởng của triều cường

- Bảo vệ chống sạt lở sông suối: Sông Thị Tính 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 kênh tiêu chính, sau đó đổ ra các nhánh suối, kênh rạch thuộc phụ lưu của Sông Thị Tính.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa: Gồm 06 lưu vực đều thoát nước ra sông Sài Gòn:

+ Các lưu vực phía Tây Bắc: Lưu vực 1 (phần diện tích phía Tây Bắc) thoát về hệ thống suối Cắm Xe sau đó đổ ra sông Thị Tính.

+ Các lưu vực trung tâm và Đông Nam: Lưu vực 2 (phần diện tích trung tâm và phía Đông) thoát nước về hệ thống suối Cắm Xe sau đó đổ ra sông Thị Tính. Lưu Vực 3 (diện tích phía Đông Nam) thoát vào suối Ông Chai, suối Hồ Đá. Lưu vực 4 (diện tích trung tâm và phía Nam) thoát vào suối Hồ Đá. Các lưu vực này sau khi

thu gom sẽ được thoát ra sông Thị Tính.

+ Các lưu vực Tây Nam: Lưu vực 5 (diện tích Tây Nam) thoát nước vào các suối Hồ Đá và sông Thị Tính; Lưu vực 6 (diện tích phía Tây) thoát nước vào sông Thị Tính.

### 11.3. Định hướng quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp: Giai đoạn 2030, đầu tư cải tạo nâng công suất trạm cấp nước Long Hoà hiện hữu để đảm bảo nhu cầu cấp nước giai đoạn đầu. Giai đoạn 2040 theo định hướng quy hoạch vùng nguồn nước cấp cho đô thị Long Hoà được lấy từ nhà máy nước Bàu Bàng hiện hữu dẫn về trạm bơm tăng áp quy hoạch mới trên địa bàn nhằm bảo cấp nước cho khu vực và huyện Dầu Tiếng.

- 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.749A, ĐT.749G, 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: 17.636 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nhà máy xử lý nước thải: Đầu tư xây dựng mới nhà máy xử lý 3 (Long Hoà): công suất Q=16.500 m<sup>3</sup>/ngày S=3,9ha 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-D600mm trên các tuyến đường giao thông trục chính đường dẫn về Nhà máy xử lý.

- Nước thải công nghiệp: Xây dựng mạng lưới và trạm nước thải riêng cho các khu công nghiệp tập trung trong từng dự án. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường ngoài.

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

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

- Lưới điện 500kV: trên địa bàn có tuyến điện 500kV Đức Hoà – Chơn Thành.

- Lưới điện 110kV: trên địa bàn có tuyến điện cao thế 110kV Dầu Tiếng 4 – Bình Dương 2.

- Nguồn cấp điện: Khu vực được cấp điện từ trạm biến áp 110kV hiện hữu ở thị trấn Dầu Tiếng và 3 trạm 110kV xây dựng mới, cụ thể:

+ Trạm 110kV Dầu Tiếng (hiện hữu): công suất 2x40MVA phục vụ cho TT.Dầu

Tiếng, xã Định Thành.

+ Trạm 110kV Dầu Tiếng 4 XDM giai đoạn từ năm 2023-2030, công suất 2x63MVA, giai đoạn 2031-2040 nâng công suất lên thành 3x63MVA.

+ Trạm 110kV Dầu Tiếng 5 XDM giai đoạn từ năm 2023-2030, công suất 2x63MVA, giai đoạn 2031-2040 nâng công suất lên thành.

+ Trạm 110kV Long Hoà XDM giai đoạn từ năm 2023-2030, công suất 2x63MVA, giai đoạn 2031-2040 nâng công suất lên thành 3x63MVA.

#### 11.6. 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.

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

- Hoàn thiện việc cải tạo, chỉnh trang hạ tầng mạng viễn thông cáp 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 cống, 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.

#### 11.8. 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 Long Hoà để đảm bảo nhu cầu thu gom rác thải của khu vực.

- Nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng: các nghĩa trang tại khu vực không nằm trong danh mục sẽ tiến hành đóng cửa theo định hướng chung; không bố trí thêm quỹ đất nghĩa trang. Đô thị Long Hoà 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 gần giáp với đường ĐH.721 ND.

#### 11.9. 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 trụ sở Công an và Ban chỉ huy quân sự xã hiện hữu.

- Bố trí các đồn công an và đội Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ trong các Khu, cụm công nghiệp.

- Việc tổ chức sắp xếp, nâng cấp, cải tạo chỉnh trang các khu vực đất quốc phòng, an ninh phải tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành.

### **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 hệ thống đập, sông Thị Tính và suối, kênh.

#### 13.2. Quản lý, kỹ thuật bảo vệ môi trường

Bảo vệ môi trường đô thị, nông thôn và khu công nghiệp: 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; có biện pháp khống chế các tác động tiêu cực từ hoạt động sản xuất công nghiệp, nông nghiệp.

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:

- Đến năm 2030: Tập trung đầu tư vào một số dự án hạ tầng khung như ĐT.749G, ĐT.749F, ĐH.729, ĐH.728, đường ven sông Thị Tính, mở rộng ĐT.750, ĐT.749A, ĐH.721, các tuyến giao thông nội bộ đô thị liên kết các khu vực năng...; khai thác quỹ đất công xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; giải quyết an sinh xã hội và nâng cao mức sống dân cư đô thị; đầu tư các công trình dịch vụ, công cộng bảo đảm các tiêu chí đô thị loại V; xây dựng các khu vực phát triển đô thị.

- Đến năm 2040: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường ĐH.721ND, ĐH.701ND, 2 tuyến dọc kênh Phước Hòa (ĐH.724, ĐH.725), ĐH.717ND, mở rộng ĐH.717...; tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh hệ thống giao thông nội bộ và khu vực phát triển đô thị, chuyển đổi công năng các cơ sở sản xuất ngoài khu thành các công trình phúc lợi xã hội, dịch vụ thương mại.

#### 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 trên cơ sở bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu.

### 15. Thành phần hồ sơ đồ 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 đồ án quy hoạch; Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ 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.