

Số : 4833 /QĐ-UBND

Vĩnh Cửu, ngày 15 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

SỔ XÂY DỰNG	Số: 2528
	Ngày: 15/9/2016
	Chuyên:

**Quyết quy hoạch chung xây dựng xã Thạnh Phú tỷ lệ 1/10.000
Xã Thạnh Phú - Huyện Vĩnh Cửu - Tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU

Căn cứ Luật Chính quyền địa phương được Quốc Hội thông qua ngày 15/6/2015

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/3/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 73/2008/QĐ-TTg ngày 04/06/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt và quản lý quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 800/QĐ-TTg, ngày 04/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010 - 2020;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc quy định hồ sơ từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 6178/QĐ - UBND, ngày 27/09/2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 10/3/2016 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Thạnh Phú tỷ lệ 1/10.000 xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ Nghị Quyết số 42/2016/NQ-HĐND ngày 29/7/2016 của Hội đồng nhân dân huyện Vĩnh Cửu về việc thông qua đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại tờ trình số 549/TTr-KT&HT ngày 01/9/2016,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch xây dựng xã Thạnh Phú tỷ lệ 1/10.000; xã Thạnh Phú - huyện Vĩnh Cửu – tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

I. Phạm vi, vị trí và quy mô lập quy hoạch

1. Phạm vi, vị trí lập quy hoạch

Xã Thạnh Phú nằm về phía Tây của huyện Vĩnh Cửu, Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm tiếp giáp với xã Tân Bình, xã Bình Lợi, xã Thiện Tân và Thành phố Biên Hòa, nằm cách thị trấn Vĩnh An khoảng 35km theo đường tỉnh lộ 768.

Ranh giới hành chính tiếp giáp như sau :

- Phía Bắc : Giáp sông Đồng Nai;
- Phía Đông : Giáp xã Thiện Tân;
- Phía Tây và Tây Bắc : Giáp xã Bình Lợi;
- Phía Tây Nam : Giáp xã Tân Bình;
- Phía Đông Nam : Giáp phường Trảng Dài TP.Biên Hòa;
- Phía Nam và Tây Nam : Giáp phường Tân Phong TP.Biên Hòa.

2. Quy mô: 1409,87 ha.

3. Quy mô dân số - Lao động xã hội.

- Dân số hiện trạng năm 2008: 16.498 dân
- Dân số hiện trạng năm 2015 (UBND xã cung cấp): 25.423 dân
- Do đó dự kiến trong giai đoạn 2015 - 2020 tỷ lệ tăng dân số trung bình khoảng 6%; Giai đoạn 2020 - 2030 tỷ lệ tăng dân số giảm dần và sẽ đi vào ổn định trung bình khoảng 5%

Do vậy dự báo:

+Dân số xã đến năm 2020:Khoảng 30.000 ÷ 35.000người.

+ Dân số xã đến năm 2030:Khoảng: 50.000 ÷ 60.000người.

Dự kiến cơ cấu lao động chiếm khoảng 50 ÷ 60 % số dân, khoảng 30.000 ÷ 35.000 người, trong đó:

- Nông lâm nghiệp :6.000 ÷ 7.000 người (20%);
- Công nghiệp :15.000 ÷ 17.500 người (50%);
- Dịch vụ : 7.500 ÷ 8.750 người (25%).

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam với các quy phạm xây dựng có liên quan (TT 34/2009/TT-BXD, QCVN 01:2008 theo QĐ 04/2008/QĐ-BXD):

Dựa trên quy mô khu đất cũng như tính chất, mục đích sử dụng và quy chuẩn hiện hành. Khu vực quy hoạch dự kiến xác định theo đô thị loại V đến năm 2030, với các chỉ tiêu chủ yếu sau:

a. Chỉ tiêu đất xây dựng:

Chỉ tiêu đất xây dựng bình quân khoảng 150 m² – 160 m²/người, trong đó: đất dân dụng khoảng 80 m² – 120 m²/người.

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Diện tích đất dành cho giao thông chiếm 15 – 18% đất xây dựng; mật độ đường chính đạt 8 km/km²

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước giai đoạn đến 2020 khoảng 80 l/người/ngàydêm. Tỷ lệ cấp nước 80% dân số; giai đoạn đến năm 2030 khoảng

100 l/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước 90% dân số, chỉ tiêu cấp nước công nghiệp khoảng >20 m³/ha/ngày đêm;

- Cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt đối với xã từ 750 - 1000 Kwh/người/năm, đối với nông thôn ngoại thị từ 200 - 500 Kwh/người/năm; hoạt động dịch vụ thương mại khoảng 30% - 35% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt; phục vụ công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp là 120 - 200 Kwh/ha.

- Thoát nước bản vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường đạt tỷ lệ 80% (đối với nước thải công nghiệp phải đạt 100%);

- Rác thải: Chỉ tiêu rác thải 0,9 – 1,5 kg/người/ngày đêm đối với khu vực dự kiến lên đô thị và từ 0,6 - 0,8kg/người/ngày đêm đối với khu vực sinh thái nông nghiệp.

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

S TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu đất xây dựng toàn xã:	
1	Đất xây dựng bình quân	150-160 (m ² /người)
2	Đất dân dụng	80-120 (m ² /người)
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:	
1	Giao thông	14% - 18% đất XD (Mật độ đường chính đạt 8km/km ²)
2	- Cấp nước: + Giai đoạn đến năm 2020: (Tỷ lệ cấp nước 80% dân số) + Giai đoạn đến năm 2030: (Tỷ lệ cấp nước 90% dân số) + Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp	80 (lít/người/ngày đêm) 100 (lít/người/ngày đêm) ≥ 20 (m ³ /ha/ngày đêm)
3	- Cấp điện: + Khu vực dự kiến phát triển đô thị + Khu vực sinh thái nông nghiệp + Hoạt động dịch vụ thương mại + Phục vụ công nghiệp, tiểu thủ CN	750-1.000(kWh/người/năm) 200-500 (kWh/người/năm) 30% - 35% TC cấp điện sinh hoạt 120 – 200kWh/ha
4	- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. + Nước thải dân dụng + Nước thải công nghiệp	80% 100%

5	- Rác thải: + Khu vực dự kiến phát triển đô thị + Khu vực sinh thái nông nghiệp	0,9-1,5 (kg/người/ngày đêm) 0,6-0,8.(kg/người/ngày đêm)
---	---------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kỹ thuật

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

T	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					
1.1	Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m ² /1 chỗ	15
1.2	Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m ² /1 chỗ	15
1.3	Trường trung học cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m ² /1 chỗ	15
2	Y tế					
2.1	Trạm y tế	Đơn vị ở	trạm/1000người	1	m ² /trạm	500
3	Thê dục thể thao					
3.1	Sân luyện tập	Đơn vị ở			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
3.2	Sân thể thao cơ bản	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,6 1,0
3.3	Sân vận động	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 2,5
3.4	Trung tâm TDIT	Đô thị			m ² /người ha/công trình	0,8 3,0
4	Văn hoá					
4.1	Thư viện	Đô thị			ha/công trình	0,5
4.2	Công trình văn hóa	Đô thị	số chỗ/ 1000người	2	ha/công trình	1,0
5	Chợ	Đơn vị ở Đô thị	công trình/đơn vị ở	1	ha/công trình	0,2 0,8

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật (theo QĐ 04/2008/QĐ-BXD)

5. Bản chất của quy hoạch :

Do sức thu hút đầu tư phát triển của xã khá nhanh đặt ra những yêu cầu cấp bách phải quy hoạch chung cho phù hợp với nhu cầu xây dựng của địa phương, yêu cầu nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Việc lập quy hoạch chung xã Thanh Phú là định hướng phát triển không gian cho hợp lý và phù hợp với phát triển kinh tế hiện tại nhằm đáp ứng các mục

tiêu phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Đồng Nai, huyện Vĩnh Cửu, và là cơ sở cho việc nâng cấp xã Thạnh Phú lên đô thị loại V vào giai đoạn sau 2030.

II. Định hướng phát triển quy hoạch

1. Định hướng cấu trúc không gian

1.1. Cấu trúc không gian

Mạng lưới đường chính: Xã Thạnh Phú nằm về phía Tây của huyện Vĩnh Cửu. Trong phạm vi địa giới hành chính xã có các tuyến đường nhựa như: Đường ĐT768, đường Đồng Khởi, đường Hương Lộ 15, Hương Lộ 6, các tuyến đường tránh theo quy hoạch chung ngành giao thông đi về phía Bắc xã giáp xã Bình Lợi. Ngoài ra còn có tuyến đường dự kiến quy hoạch mở mới dọc theo sân bay Biên Hòa nối liền các xã Bình Hòa, Tân Bình, Thạnh Phú, Thiện Tân với lộ giới là 30m.

+ Đường ĐT768: Từ xã Bình Hòa đến ĐT767 thị trấn Vĩnh An. Hiện đường ĐT768 là tuyến đường duy nhất nối liền các xã từ ranh địa giới TP. Biên Hòa đến Thị trấn Vĩnh An.

+ Đường Đồng Khởi: Từ đường ĐT 768 đến sân bay Biên Hòa. Đây là tuyến đường quan trọng thứ hai của xã, hiện là đường huyết mạch phục vụ cho việc hình thành các khu, cụm công nghiệp tại địa phương nối liền TP. Biên Hòa và đường tỉnh ĐT768.

+ Hương lộ 15: bắt đầu từ ĐT768 đến sông Đồng Nai.

+ Hương lộ 6: bắt đầu từ hương lộ 15 đến sông Đồng Nai.

*** Cấu trúc các vùng phát triển:**

Với nhu cầu phát triển trong tương lai cũng như sự kết nối các không gian đô thị và các khu công nghiệp hiện hữu cấu trúc các vùng phát triển của xã Thạnh Phú được định hướng thành các vùng như sau:

- Vùng phát triển đô thị: Bao gồm các khu dân cư trung tâm số 1÷7, khu Khải Phàm, khu dân cư Miền Đông.

- Vùng sinh thái nông nghiệp: phát triển khu sinh thái nông nghiệp bao gồm các điểm dân cư số 1,2,3,4,5.

- Vùng phát triển công nghiệp: khu công nghiệp công nghiệp Thạnh Phú cụm công nghiệp Thạnh Phú - Thiện Tân.

- Vùng phát triển giáo dục, y tế: Trường trung cấp thông kê, bệnh viện truyền máu và huyết học phía Nam.

*** Cấu trúc không gian cảnh quan**

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

- Vùng cảnh quan dọc sông Đồng Nai: Bao gồm khu cảnh quan, mặt nước, khu đất trồng.

- Vùng sinh thái dọc suối Mùòng, khu du lịch vườn Tân Triều: Khu vực cây xanh cảnh quan bảo tồn.

- Vùng nông nghiệp xung quanh khu trung tâm xã: Bao gồm đất trồng cây nông nghiệp, cây công nghiệp, các khu vớt mặt nước.

1.2. Định hướng phát triển không gian

1.2.1. Định hướng phát triển tổng thể

Xã Thạnh 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 vùng cảnh quan xung quanh sông Đồng Nai, suối Mương được bảo tồn và phát huy với không gian cây xanh tự nhiên sẵn có của vùng

- Các tuyến giao thông huyết mạch của xã Thạnh Phú như tuyến như: Đường ĐT768 là tuyến đường duy nhất nối liền các xã từ ranh địa giới TP. Biên Hòa đến Thị trấn Vĩnh An.

- Đường Đồng Khởi, đường Hương Lộ 15, Hương Lộ 6, các tuyến đường tránh theo quy hoạch chung ngành giao thông đi về phía Bắc xã giáp xã Bình Lợi.

1.2.2. Định hướng phát triển xã Thạnh Phú trong phạm vi quy hoạch trực tiếp:

Trong phạm vi quy hoạch và không gian xã Thạnh Phú:

- Về phía Bắc hướng về sông Đồng Nai

- Về phía Đông giáp với xã Thiện Tân

Và hai hướng được giới hạn bởi:

+ Phía Tây và Tây Bắc : Giáp xã Bình Lợi.

+ Phía Tây Nam : Giáp xã Tân Bình.

Dựa trên hiện trạng phân bố và hệ thống các công trình công cộng, các khu vực dân cư hiện hữu, các dự án đang phát triển trên địa bàn, điều kiện khí hậu địa hình của từng khu vực, định hướng cơ cấu quy hoạch xã Thạnh Phú như sau:

Khu vực trung tâm hiện hữu: Nằm ở phía Bắc đường tỉnh 768 (theo hiện trạng) tâm tập trung cơ quan hành chính của xã và khu vực dân cư tập trung hiện hữu;

Các khu dân cư nằm xung quanh khu trung tâm hành chính. Các khu dân cư nằm gần trung tâm có mật độ dân cư cao. Càng xa khu vực trung tâm mật độ xây dựng thấp và khu vực này cũng sẽ là khu vực có đất dự trữ phát triển trong tương lai.

Khu vực cây xanh bám dọc theo suối mương và trong khu trung tâm hành chính.

1.3. Cơ cấu phát triển.

Căn cứ hướng chọn đất xây dựng, hiện trạng xây dựng trên địa bàn, các dự án và xem xét mối quan hệ phát triển giữa các khu vực, dự kiến hình thành cơ cấu khung phát triển như sau:

Khung lưu thông bao gồm: khung giao thông đối ngoại là các đường tỉnh DT768, HL 15, HL 6.

Các trục chính:

- Trục ngang: đường tỉnh 768.

- Trục dọc: đường HL 15, HL 6, trục đường Đồng Khởi

2. Định hướng tổ chức phát triển không gian

Cấu trúc lưu thông

Xây dựng hệ khung xương - hệ thống giao thông chính bao gồm:

- Trục ngang: Đường tỉnh 768 hiện hữu kiến nghị trở thành trục chính của xã, tạo dựng trục cảnh quan đẹp cho khu vực, có lộ giới phù hợp để tránh tình trạng chia cắt các khu dân cư trong xã.

- Đường tỉnh 768B là đường ranh giới của xã, có chức năng giảm tải của đường tỉnh 768.

- Trục dọc: Hương lộ 6, hương lộ 15.

Xây dựng thêm các tuyến đường khu vực ngang và dọc xã làm hệ khung chính cho xã.

2.1. Cấu trúc các vùng phát triển

Với diện tích tự nhiên lớn, xã Thạnh Phú hình thành 3 khu vực như sau:

Khu vực phát triển dân cư mật độ cao: Được giới hạn từ ranh phía Bắc xã đến đường 768B; Trên cơ sở các trục giao thông chính, hình thành 7 khu dân cư và các trung tâm chức năng chính.

- Khu vực sinh thái nông nghiệp: Gồm các khu vực còn lại của xã Thạnh Phú từ đường vành đai Biên Hòa đến sông Đồng Nai; Gồm phần lớn là đất nông nghiệp, đồng thời phát triển các khu dân cư mật độ thấp dọc theo các trục đường HL15 và HL6.

2.2. Cấu trúc cảnh quan

- Tuyến cảnh quan chính chạy dọc theo trục đường chính xã là: ĐT768, tập trung các công trình công cộng hành chính, văn hóa, thương mại - dịch vụ với hình khối kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho xã;

- Hành lang nông nghiệp tập trung tại phía Bắc và phía Tây;

- Các mảng xanh tập trung bao gồm: Khu công viên trung tâm gắn liền với các trung tâm văn hóa thể dục thể thao cấp xã; Công viên cây xanh cách ly dọc suối Tân Trạch tạo thành dải xanh từ Tây sang Đông;

- Khu công nghiệp được bố trí phía Đông dự án có khoảng cây xanh cách ly đảm bảo không ảnh hưởng đến khu dân cư.

3. Định hướng quy hoạch không gian tổng thể toàn xã

Để đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội đến năm 2030, xã Thạnh Phú sẽ tập trung xây dựng nhiều công trình dự án nhằm phát triển các cụm sản xuất kinh doanh địa phương, 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 xã, nhu cầu sử dụng đất của địa phương, dự báo nhu cầu sử dụng đất giai đoạn 2015 - 2030 như sau:

Đất quốc phòng: Khu đất quốc phòng được giữ nguyên tại vị trí phía nam của xã

Đất phát triển hạ tầng: Dự kiến cần thêm khoảng 13,4 ha cho các mục đích nhằm phát triển kết cấu hạ tầng trong toàn xã.

- Đất khu dân cư nông thôn: Thực hiện các điểm dân cư nông thôn, khu dân cư với nhu cầu tăng thêm khoảng 7 khu dân cư mới.

Dựa theo định hướng quy hoạch của huyện Vĩnh Cửu và những đặc điểm tự nhiên của xã, những dự án tác động trực tiếp đến địa bàn xã. Không gian tổng thể toàn xã được chia thành 3 khu vực phát triển, thể hiện cụ thể như sau:

Khu vực phát triển mật độ cao định hướng theo các chỉ tiêu đô thị loại V: Được hình thành từ 7 khu ở theo hướng tập trung và các trục đường

trên làm xương sống với các trung tâm chức năng sau:

- + Trung tâm hành chính;
- + Trung tâm thương mại;
- + 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 khu ở kết hợp với thương mại;
- + Các khu dân cư

Khu vực sinh thái nông nghiệp: Các khu vực còn lại bắt đầu từ đường vành đai Biên Hòa – Vĩnh Cửu dự kiến trải dài về phía Bắc xã và một phần diện tích đất nông nghiệp phía Tây giáp với xã Tân Bình.

Các dải khu vực dân cư ven đô trên cơ sở khu vực dân cư nông thôn hiện hữu dọc các đường HL 15 và HL 6 được cải tạo, điều chỉnh, nâng cấp cũng như hình thành thêm một số khu tái định cư mới theo nhu cầu phát triển.

Các khu khai thác và chế biến đá VLXD được quy hoạch tập trung tránh gây ô nhiễm cho khu dân cư lân cận.

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

4. Định hướng tổ chức hệ thống các công trình công cộng

- Khu trung tâm hành chính của xã Thạnh Phú nằm giao giữ đường tỉnh 768 và tuyến đường Hương Lộ 15, Hương Lộ 6. Khu vực này sẽ đóng vai trò là trung tâm hành chính và dịch vụ cho toàn xã. Bao gồm các công trình: Ủy ban xã, trung tâm y tế, công an xã, trường trung học cơ sở, trung tâm tin học, trung tâm giáo dục thường xuyên, trung tâm văn hóa, công viên cây xanh TDDT, khu giải trí thiếu nhi, chợ, đất dự trữ phát triển.

- Trung tâm các khu ở: Bố trí tại khu vực trung tâm các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và sự thuận tiện; Trong khu có các công trình: Văn phòng khu phố, khu vui chơi giải trí, nhà trẻ,...

5. Các trung tâm chuyên ngành

5.1. Khu ở - kết hợp thương mại dịch vụ

- Tại khu vực trung tâm xã, tiếp giáp đường ĐT768 với chức năng thương mại dịch vụ kết hợp với ở

- Quy mô: Khoảng 32,09 ha.

- Đây là khu vực cửa ngõ phía Tây của huyện, với vị trí thuận lợi, việc tổ chức không gian kiến trúc được chú trọng nhằm tạo ra công trình điểm nhấn cho toàn xã.

5.2. Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ:

- Khu chợ truyền thống tại khu vực trung tâm xã. Đây là khu tổ hợp thương mại dịch vụ trung tâm, phát triển sầm uất, nằm trên trục cảnh quan chính của xã, việc tổ chức không gian kiến trúc được chú trọng nhằm tạo ra công trình điểm nhấn cho xã.

- Khu thương mại - dịch vụ 2: Tại khu vực trung tâm xã, tiếp giáp đường ĐT768, HL 15 và HL 6, quy mô khoảng 1,18 ha. Đây là khu vực cửa ngõ phía Bắc, việc tổ chức không gian kiến trúc được chú trọng nhằm tạo ra công trình điểm nhấn cho xã Thạnh Phú;

5.3. Khu trung tâm văn hóa – thể dục thể thao: được bố trí tại vị trí trung tâm cạnh khu hành chính, tiếp giáp đường ĐT768 và khu công viên cây xanh trung tâm, bố trí các công trình: Triển lãm, thư viện, bảo tàng, rạp chiếu phim... Quy mô: 1,93 ha

- Khu trung tâm thể dục thể thao cấp huyện: Bố trí tại khu vực phía Bắc khu công viên trung tâm, tiếp giáp đường 13, quy mô khoảng 2,84 ha, bố trí nhà thi đấu, sân thể dục thể thao.

5.4. Công trình y tế:

* Cấp huyện: Bệnh viện huyết học dự kiến đặt tại xã Thạnh Phú tại khu vực phía Nam, tiếp giáp đường ĐT768B, quy mô khoảng 26,77 ha.

* Cấp xã: Giai đoạn đầu sử dụng bệnh viện đa khoa Thống Nhất nằm ở khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, tiếp giáp đường 768. Giai đoạn sau 2020 tiến hành mở rộng bệnh viện tại lô đất trong khu đất y tế dự trữ phía Nam của xã.

5.5. Các công trình giáo dục:

Các trường học hiện hữu (Trường THPT Thạnh Phú, trường THCS Thạnh Phú, trường tiểu học Thạnh Phú và hệ thống các trường tiểu học) được gửi lại cải tạo, nâng cấp đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia, các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và an toàn giao thông xã; Quy hoạch mới các trường tiểu học, mầm non tại khu vực trung tâm các khu dân cư.

6. Định hướng tổ chức hệ thống khu dân cư mới và cải tạo thôn xóm cũ

Khu vực nội thị hình thành 12 khu dân cư.

Định hướng phát triển các điểm dân cư phù hợp với yêu cầu xây dựng nông thôn mới, định hướng phát triển lên đô thị loại V, 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, du lịch

Bảng dự báo dân số và diện tích các điểm dân cư đến năm 2030

STT	Hạng mục	Dân số (người)	Diện tích (ha)
I	Điểm dân cư nông thôn		
1.1	Điểm dân cư số 1	980	16,83
1.2	Điểm dân cư số 2	1,600	39,71
1.3	Điểm dân cư số 3	1,000	12,33
1.5	Điểm dân cư số 4	500	6,28
II	Điểm dân cư Trung tâm xã		
2.1	Điểm dân cư TT số 1	4,110	35,69
2.2	Điểm dân cư TT số 2	9,500	72,69
2.3	Điểm dân cư TT số 3	5,750	40,56
2.4	Điểm dân cư TT số 4	12,300	84,72
2.5	Điểm dân cư TT số 5	12,040	86,29

2.6	Điểm dân cư TT số 6	5,680	43,64
2.7	Điểm dân cư TT số 7	4,960	46,27
2.8	Khu dân cư Khải Phàm (phần nằm trong ranh giới xã)		42,01
2.9	Khu dân cư dự án 2		56,93
2.10	Khu dân cư dự án 3		13,6

7. Các khu chức năng khác

Trong phạm vi khu quy hoạch còn có các công trình tôn giáo hiện hữu: Chùa miếu Bà Chúa Xứ, Miếu Nữ Hành, Miếu Tân Phú, tổ điện Thạnh Phú... Tất cả các công trình tôn giáo tín ngưỡng được cải tạo và trùng tu phục vụ nhu cầu tín ngưỡng của người dân trong xã.

8. Định hướng phát triển không gian cây xanh

Mạng lưới không gian xanh bao gồm các công viên được kết nối với nhau qua các hành lang xanh dọc theo hồ, suối và kết nối với không gian xanh và sinh thái nông nghiệp;

- Khu công viên cây xanh trung tâm tiếp giáp các khu trung tâm văn hóa thể dục thể thao của xã tại vị trí trung tâm quy mô khoảng 10,82 ha.

- Về cây xanh cách ly:

+ Dải cây xanh cách ly dọc đường điện cao thế 220 KV và 500KV tạo thành dải xanh từ Tây sang Đông tách khu vực dân cư trung tâm tập trung với đường điện cao thế; Mật độ xây dựng thấp $\leq 02\%$.

+ Dải cây xanh cách ly khu công nghiệp Thạnh Phú với khu dân cư

- Tổ chức các khu công viên cây xanh tập trung trong các khu dân cư, hoa viên cây xanh trong các nhóm nhà ở với chỉ tiêu $\geq 4m^2/\text{người}$.

9. Định hướng cụm công nghiệp và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

9.1. Khu công nghiệp Thạnh Phú, cụm công nghiệp Thạnh Phú và các khu sản xuất khác

- Khu công nghiệp Thạnh Phú: Quy mô diện tích 177,2ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2.000 theo Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 12/01/2007. Hiện có 13 doanh nghiệp hiện hữu hoạt động. Doanh nghiệp điển hình: công ty Chang Shin.

9.2. Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật gồm:

- Trạm biến áp 110/22kv -CS 40 MVA vị trí gần khu dân cư miền Đông quy mô: 0,4 ha

- Trạm xử lý nước thải phía Tây Bắc dự án quy mô: 4,72 ha

- Trạm bơm tăng áp tại khu ở số 1 quy mô: 1,58 ha.

10. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	540,25	38,32
1.1	Đất công cộng	9,26	0,66

1.2	Đất cơ quan	0,14	0,01
1.3	Đất y tế	19,02	1,35
	Đất bệnh viện	2,09	0,15
	Đất y tế dự trữ	16,93	1,20
1.4	Đất ở	480,93	34,11
	Đất dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang	262,44	18,61
	Đất dân cư mới	153,38	10,88
	Đất dự án	65,11	4,62
1.5	Đất cây xanh công viên, TDTT	30,89	2,19
1.6	Đất giáo dục	16,94	1,20
II	Đất ngoài dân dụng	701,4	49,75
2.1	Đất khu công nghiệp DONA Quế Bằng	20,08	1,42
2.2	Đất cụm công nghiệp Thanh Phú	232,47	16,49
2.3	Đất mỏ đá Thanh Phú	62,65	4,44
2.4	Đất nghĩa trang	2,84	0,20
2.5	Mặt nước	30,12	2,14
2.6	Đất quân sự	7,76	0,55
2.7	Đất dự trữ phát triển	28,15	2,00
2.8	Đất cây xanh cách ly	9,06	0,64
2.9	Đất sản xuất kinh doanh	14,15	1,00
2.10	Đất di tích - tôn giáo	1,68	0,12
2.11	Đất hạ tầng	6,25	0,44
2.12	Đất trồng lúa	93,05	6,60
2.13	Đất trồng cây hàng năm	38,57	2,74
2.14	Đất trồng cây lâu năm	136,67	9,69
2.15	Đất nuôi trồng thủy sản	13,81	0,98
2.16	Đất hỗn hợp	4,09	0,29
III	Giao thông	168,22	11,93
	Tổng đất	1409,87	100

11. Định hướng tổ chức không gian

11.1. Mật độ xây dựng

- Trung tâm hành chính: mật độ xây dựng 40% ÷ 60%.
- Trung tâm thương mại, dịch vụ: mật độ xây dựng 40% - 60%.
- Trung tâm văn hóa, giáo dục, TDTT: mật độ xây dựng 40% - 60%.
- Công trình dịch vụ: mật độ xây dựng ≤ 40%.
- 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	50 - 100	100 - 200	200 - 300	300 - 500	≥ 500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

- Nhà cao tầng:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000 m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000 m ²
≤16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

- 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%.

11.2. Tầng cao xây dựng

- Tầng cao xây dựng tối đa 9 tầng tại các công trình điểm nhấn trong Trung tâm hành chính tập trung

- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với công trình điểm nhấn trong trung tâm thương mại dịch vụ.

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với công trình dịch vụ của xã: cơ quan hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế, TDTT,....

- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng đối với các khu ở nhà biệt thự vườn.

- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng đối với các khu nhà liên kế xây dựng theo dự án.

*Chiều cao xây dựng

Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng:

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 ≥ 20	7,0m	-	-	21,6	25,0	28,4	31,8
12 ≤ L < 20	5,8m	-	17,0	20,4	23,8	27,2	-
7 ≤ L < 12	5,8m	-	17,0	20,4	23,8	-	-
L < 7	5,8m	13,6	17,0	-	-	-	-

Chiều cao nhà liên kế 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.

11.3. Khoảng lùi xây dựng

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	1 9	2 2	2 5	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

11.4. Quy định khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà:

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.

11.5. 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 hòa 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.

III. Quy hoạch khu trung tâm xã

1. Vị trí, ranh giới, diện tích quy hoạch

1.1. Vị trí, ranh giới

a. Vị trí địa lý:

Trung tâm xã Thạnh Phú nằm trên địa bàn các khu dân cư trung tâm mới bao gồm: khu dân cư trung tâm số 2,3,5,6,7. Đây là khu vực tập trung đông các công trình hành chính, dịch vụ công cộng, văn hóa, trường học,... phục vụ phát triển kinh tế xã hội của xã.

Trung tâm có vị trí như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư số 4.
- Phía Nam: Giáp xã Tân Bình và thành phố Biên Hòa.
- Phía Đông: Giáp khu dân cư Miền Đông và khu công nghiệp Thạnh Phú.
- Phía Tây: Giáp khu sinh thái nông nghiệp.

b. Quy mô diện tích: khoảng 28,55 ha

Bao gồm các công trình hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa - TDTT, thương mại dịch vụ phục vụ toàn xã và các khu ở trong trung tâm xã như:

- UBND xã.
- Trạm y tế xã.
- Bưu điện xã.
- Chợ
- Trung tâm văn hóa xã.
- Trường trung học cơ sở Thạnh Phú.
- Các công trình văn hóa
- Khu vui chơi thiếu nhi – công viên TDTT.

c. Tính chất:

- Quy hoạch chỉnh trang khu dân cư kết hợp mở rộng
- Quy hoạch chi tiết khu trung tâm phải phù hợp với khu dân cư hiện trạng, đảm bảo mật độ xây dựng, mật độ cây xanh đầu nối với hệ thống giao thông nội bộ khu dân cư cũ và quy hoạch giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện khu dân cư mới theo quy chuẩn của nhà nước.

2. Nội dung quy hoạch khu trung tâm xã

2.1. Phân tích, đánh giá, dự báo quy mô xây dựng, đất đai

a. Tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới:

Hiện nay, các công trình công cộng trên địa bàn xã Thạnh Phú đã được đầu tư xây dựng khá hoàn chỉnh. Các công trình hạ tầng xã hội như: Trạm y tế,

UBND xã, nhà văn hóa,...các công trình này đều được xây dựng kiên cố và có tính thẩm mỹ cao.

- Trụ sở UBND xã: được xây mới, diện tích khu đất khoảng 1,21 ha, công trình kiên cố, cơ sở vật chất đạt tiêu chuẩn.

- Trạm y tế xã: có diện tích khoảng 0,742 ha công trình bán kiên cố, chưa có vườn thóc nam, chưa đạt.

- Trường THCS & THPT: Diện tích khuôn viên 4,55 ha công trình kiên cố, cơ sở vật chất đạt.

- Chợ Thanh Phú: Diện tích khu đất khoảng 0,25 ha. Hiện trạng chất lượng công trình bán kiên cố, chưa đạt. Đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng, xây dựng trụ sở công an xã.

- Ngoài ra còn một số công trình khác đều là những công trình kiên cố, có cơ sở vật chất tốt và đáp ứng tốt nhu cầu của người dân trong xã trước mắt và dài lâu:

b. Dự báo quy mô xây dựng:

Dự báo quy mô xây dựng, quy mô đất đai trên cơ sở tăng dân số của xã (tự nhiên + cơ học). Dự kiến số dân tăng thêm trong khu vực trung tâm xã khoảng người (4 người/hộ, mỗi hộ x 300m²), một số hộ dân bị thu hồi đất do giải phóng mặt bằng mở rộng ĐT 768, mở rộng hương lộ 15 và hương lộ 6, ... và một phần tăng cơ học do chuyển dịch cơ cấu lao động sang địa phương khác làm việc.

Trên cơ sở dân cư hiện trạng, cải tạo mở rộng diện tích khu trung tâm hiện hữu đáp ứng yêu cầu phát triển, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật. Nguyên tắc tổ chức như sau:

- Đối với đất xây dựng nhà ở: Xây dựng các khu dân cư theo hướng tập trung, tiết kiệm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng các khu đất xen kẽ chưa sử dụng.

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng: Tôn trọng hiện trạng, cải tạo nâng cấp đầu tư khuôn viên tạo thành tổ hợp các công trình khu trung tâm, tạo dựng bộ mặt thân thiện và hòa nhã.

Bảng cân bằng sử dụng đất khu trung tâm xã

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích		Tỷ lệ (%)
			m ²	ha	
1	Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú	UBND	12140,17	1,21	4,25
2	Bưu điện	BD	1879,37	0,19	0,66
3	Trụ sở công an xã	CA	12567,16	1,26	4,40
4	Đất ở hiện trạng	ONT	26310,1	2,63	9,22
5	Trường THCS Thanh Phú	GD	19403,35	1,94	6,80
6	Chợ - trung tâm thương mại	CHO	12221,31	1,22	4,28
7	Khu giải trí thiếu nhi- công viên	CX1	48677,87	4,87	17,05
8	Khu trung tâm văn hóa TDTT	CX2	28635,76	2,86	10,03
9	Tổ hợp công trình văn hóa xã Thanh Phú	VH	19393,11	1,94	6,79
10	Công viên nghĩa trang	CVCX	62607,7	6,26	21,93
11	Giao thông		41679,01	4,17	14,60

	Tổng	285514,90	28,55	100,00
--	-------------	------------------	--------------	---------------

c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể cho trung tâm xã

Các tiêu chuẩn áp dụng trong quy hoạch trung tâm xã sẽ áp dụng các tiêu chuẩn của đô thị loại V (theo định hướng phát triển đô thị của tỉnh Đồng Nai)

*** Chỉ tiêu đất xây dựng:**

Chỉ tiêu đất xây dựng bình quân khoảng 150 m² – 160 m²/người, trong đó: đất dân dụng khoảng 80 m² – 120 m²/người.

*** Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

- Giao thông: Diện tích đất dành cho giao thông chiếm 15 – 18% đất xây dựng; mật độ đường chính đạt 8 km/km²

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước giai đoạn đến 2020 khoảng 80 l/người/ngàyđêm. Tỷ lệ cấp nước 80% dân số; giai đoạn đến năm 2030 khoảng 100 l/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước 90% dân số, chỉ tiêu cấp nước công nghiệp khoảng >20 m³/ha/ngày đêm;

- Cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt đối với xã từ 750 - 1000 Kwh/người/năm, đối với nông thôn ngoại thị từ 200 - 500 Kwh/người/năm; hoạt động dịch vụ thương mại khoảng 30% - 35% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt; phục vụ công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp là 120 - 200 Kwh/ha.

- Thoát nướcbản vệ sinh môi trường: Tiêu chuẩn thải nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước tương ứng với từng đối tượng. Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường đạt tỷ lệ 80% (đối với nước thải công nghiệp phải đạt 100%);

- Rác thải: Chỉ tiêu rác thải 0,9 – 1,5 kg/người/ngày đêm đối với khu vực dự kiến lên đô thị và từ 0,6 - 0,8kg/người/ngày đêm đối với khu vực sinh thái nông nghiệp.

d. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Phát triển khu trung tâm xã dựa trên diện tích các công trình hiện hữu.

*** Hệ thống công trình công cộng và dịch vụ**

- Trụ sở UBND: Tầng cao 3 tầng, mật độ xây dựng ≤ 50%, mật độ cây xanh ≥ 30%.

- Trạm y tế xã: Tầng cao 01 tầng, mật độ xây dựng ≤ 35%, mật độ cây xanh ≥ 30%.

- Trụ sở công an xã: Tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng ≤ 50%, mật độ cây xanh ≥ 30%.

- Trường tiểu học, THCS, PTTH: Tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng ≤ 40%, mật độ cây xanh ≤ 30%, diện tích sân chơi, bãi tập ≤ 30%.

- Ngoài ra một số công trình tôn giáo, tín ngưỡng như; Đình Thần, Miếu Bà Chúa Xứ, Thánh Thất Thạnh Phú,... Thực hiện cải tạo và xây dựng tuân thủ các quy định về khoảng lộ giới, chỉ giới, mật độ xây dựng.

*** Quy hoạch tổ chức không gian ở:**

- Cải tạo khu dân cư hiện trạng, tăng mật độ xây dựng, tôn trọng kiến trúc đặc trưng nhà ở tại địa phương nhưng phải đảm bảo tạo dựng được không gian sống hiện đại, môi trường trong sạch theo các tiêu chí nông thôn mới.

*** Quy hoạch tổ chức cây xanh**

Tăng cường mảng xanh trong hệ thống các công trình công cộng, văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng, công trình có mật độ cao,...

- Lựa chọn loại cây xanh thích hợp trồng ven đường tuyến giao thông đường tỉnh 768, các đường làm trục dẫn quan trọng qua khu trung tâm.

- Khuyến khích làm hàng rào cây xanh xen tía trong các khu nhà ở.

- Cây xanh trong công trình văn hóa, tôn giáo: Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, gỗ dai, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, kết hợp với một số cây bụi, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn đối với người dân. Không trồng cây ăn quả, cỏ mùi thơm thu hút côn trùng,... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Các loại cây tham khảo như dầu nước, hoàng nam, muồng bông vàng, lim xẹt, cau trắng, keo tai tượng, chè tàu, trắc bách diệp.

- Cây xanh dọc theo đường giao thông: Là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa. Tùy theo lộ giới từng tuyến đường mà trồng những loại cây có kích thước và hình dáng phù hợp, không che khuất tầm nhìn.

- Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55cm. Các loại hoa tham khảo như hoa cúc bướm, thiên thanh, cúc ngũ sắc, chuỗi hoa.

IV. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

1.1. Phương án thiết kế.

1.1.1. San nền.

Qua phân tích điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng và tình hình lũ lụt trong những năm qua tại khu vực quy hoạch. Xác định cốt xây dựng tại đô thị là cốt tự nhiên, vì địa hình cao, không bị ngập lụt, giữ nguyên cao độ tự nhiên để hạn chế đào đắp nhiều.

- Các khu vực tận dụng địa hình tự nhiên, giảm khối lượng đào đắp, thiết kế nền đảm bảo cho xe chạy êm thuận, an toàn và thoát nước mặt tốt.

+ Độ dốc dọc đường $i_d \leq 4\%$.

+ Độ dốc ngang đường $i_{ng} = 0,02 (2\%)$.

+ Chiều cao bó vỉa hè: 0,15m.

- 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.

- Khối lượng san nền:

o Diện tích san nền: 859.515m²

o Khối lượng đào: 718.476m³

o Khối lượng đắp: 429.827m³

- Khái toán kinh phí san nền:

o Chi phí đào: 15.000x718.476m³=10.777.140.000 (đ)

o Chi phí đắp: 20.000x429.827m³=8.596.540.000 (đ)

1.1.2. Thoát nước mưa.

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

- Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn.

- **Lưu vực thoát nước:** Trong khu vực còn có tuyến thoát nước chính từ khu công nghiệp ra suối Vũng Vọng do trung tâm thoát nước Đồng Nai làm chủ đầu tư

Nước mưa trong xã Thanh Phú được thoát theo 8 lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 1: Giới hạn bởi các tuyến đường N10, tỉnh lộ 768 và khu đô thị Khai Phạm. Tổng diện tích lưu vực là 41,87ha. Nước mưa được thoát theo các trục đường rồi tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai.

- Lưu vực 2: Giới hạn bởi các tuyến đường tỉnh 768, đường Ông Bình, đường D1 và đường N10. Tổng diện tích lưu vực là 50ha. Nước mưa được thu và dẫn về đường tỉnh 768 và đường D1 rồi tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai.

- Lưu vực 3: Giới hạn bởi các tuyến đường D1, đường N10, đường Tân Hiền và đường vành đai TP Biên Hòa. Tổng diện tích lưu vực là 97,47ha. Nước mưa được thu từ các đường nhánh và đường trục, sau đó dẫn về đường D1 rồi tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai tại hướng tây bắc của dự án.

- Lưu vực 4: Giới hạn bởi các tuyến đường tỉnh 768, đường D9, đường tỉnh 768B và đường Đồng Khởi. Tổng diện tích lưu vực là 419,24ha. Nước mưa được thu từ các đường nhánh và đường trục, sau đó tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai và hệ thống cống hộp kích thước từ B1,6m x H2,0m đến B3,0m x 3,0m.

Lưu vực 5: Giới hạn bởi các tuyến đường tỉnh 768, đường Tân Hiền, đường vành đai TP Biên Hòa. Tổng diện tích lưu vực là 251,57ha. Nước mưa được thu từ các đường nhánh và đường trục, sau đó tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai nằm ở hướng bắc của dự án.

- Lưu vực 6: Thuộc phạm vi của dự án Khu dân cư tập trung và một phần khu công nghiệp. Tổng diện tích lưu vực là 58,59ha. Nước mưa được thu từ các đường nhánh và đường trục, sau đó tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai nằm ở hướng tây, tây bắc của dự án.

- Lưu vực 7: Thuộc phạm vi của khu công nghiệp. Tổng diện tích lưu vực là 132,39ha. Nước mưa được thu và tập trung đổ về nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai nằm ở hướng đông của dự án.

- Lưu vực 8: Giới hạn bởi đường tỉnh 768, đường N10 và đường Út Thủy. Tổng diện tích lưu vực là 40,51ha. Nước mưa được thu và tập trung đổ về hệ thống cống chính trên đường tỉnh 768 và hương lộ 15, từ đó đổ ra nguồn tiếp nhận là sông Đồng Nai.

b) Cấu tạo hệ thống thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa trong xã Thanh Phú đều được thiết kế kiểu tự chảy theo trọng lực, các cống có đường kính D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500, D1800, D2000, được bố trí trên vỉa hè chạy dọc theo các tuyến đường để thu nước mưa từ các lô đất và nước mưa mặt đường qua các cửa thu nước. Đối với các trục đường có mái dốc thì tuyến cống thoát chính được bố trí một bên hè đường, phía đường bên kia sẽ được thoát bằng các cống nhánh ngang đường D400. Đối với các trục đường 2 mái dốc thì bố trí 2 tuyến cống chính 2 bên hè đường. Khoảng cách giữa các hố ga là 40 - 50m. Nước mưa từ trong nội bộ các hộ dân và từ các công trình khác sẽ được thu vào mạng thoát nội bộ rồi đầu vào tuyến cống thoát chính ngoài đường phố.

- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT. Cống trên vỉa hè sử dụng cống chịu tải trọng 300 kG/m². Cống băng đường sử dụng cống chịu tải trọng H30.
- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ và đồng bộ từ giếng thu nước, cống nối, giếng thăm, ga kỹ thuật (nếu cần) đến mạng lưới các tuyến cống thoát nước và cửa xả.

2. Quy hoạch giao thông

2.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông

2.1.1. Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường

a) Về giao thông đường bộ đối ngoại

Theo Quyết định số 3807/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng chiến lược phát triển đến năm 2020.

Tỉnh lộ 768 (mặt cắt 1-1): Hiện trạng đoạn đường qua khu vực đô thị chuyển đổi chức năng thành đường đô thị, đã được xây dựng hoàn thiện. Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường xây dựng như sau:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7m	=	14,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m	=	10,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	24,0m.
+ Mặt cắt:		1-1

Đường tỉnh 768B (ĐT.768B): Tuyến đường có vai trò quan trọng trong việc kết nối khu công nghiệp với các xã lân cận. Đường có quy mô lớn đảm bảo cân bằng chức năng giao thông và không gian, mức độ phục vụ cao.

Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7,0m	=	14,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 8,0m	=	16,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	30,0m.
+ Mặt cắt :		2-2

Đường Tân Hiền, Hương lộ 15: kết nối nhu cầu giao thông trong khu vực quy hoạch và đường tỉnh 768 với xã Bình Lợi, xã Thiện Tân. Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường như sau:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7,0m	=	14,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m	=	10,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	24,0m.
+ Mặt cắt :		1-1

Đường Vành đai thành phố Biên Hòa: chạy song song với ĐT 768 tới giao với Hương lộ 7 rồi chuyển hướng chạy ngang sang hướng Tây qua địa phận tỉnh Bình Dương. Đoạn đi qua địa bàn huyện Vĩnh Cửu dài 16,6 km, tuyến được dự kiến xây dựng với quy mô 04 - 06 làn xe, lộ giới khoảng 60m (Mặt cắt 9-9).

Đường Ông Bình: kết nối từ đường tỉnh 768B đi xã Tân Bình, quy mô mặt cắt ngang như sau:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7,0m	=	14,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 6,0m	=	12,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	26,0m.
+ Mặt cắt :		5-5

b) Về giao thông đường bộ đối nội:

* Đường chính khu vực.

Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường Út Thủy:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 8,0m	=	16,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 6,0m	=	12,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	28,0m.
+ Mặt cắt		8 - 8

Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường D6:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7,5m	=	15,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m	=	10,0m;
+ Dải phân cách	=	3,0m
+ Bề rộng nền đường:	=	28,0m.
+ Mặt cắt		3 - 3

Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường D9, N3:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7,0m	=	14,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m	=	10,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	24,0m.
+ Mặt cắt		1-1

Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang đường D1:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 7,0m	=	14,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 6,0m	=	12,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	26,0m.
+ Mặt cắt		5-5

* Đường nội bộ.

Phục vụ giao thông có ý nghĩa khu vực. Nối liền giữa các khu dân cư hoặc các khu dân cư với các công trình cấp đô thị. Liên hệ giữa đường phố chính đô thị với đường phố phân khu vực và nội bộ. Quy mô lộ giới và mặt cắt ngang các tuyến đường như sau:

Mặt cắt 4-4:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 6,0m	=	12,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 6,0m	=	12,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	24,0m.

Mặt cắt 6-6:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 3,5m	=	7,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 3,0m	=	6,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	13,0m.

Mặt cắt 7-7:

+ Bề rộng mặt đường: 2 x 3,5m	=	7,0m;
+ Bề rộng vỉa hè: 2 x 5,0m	=	10,0m;
+ Bề rộng nền đường:	=	17,0m.

2.1.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật.

T	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Theo QH	Theo OP
1	Tốc độ thiết kế	Km/h		
	- Đường trục chính		60	40-60
	- Đường nội bộ		40	20-40
2	Bán kính bó vỉa	m	-	-
	- Đường trục chính		≤12	≤12

	- Đường nội bộ	"	8-12	8-12
3	Tâm nhìn	m		
	- Đường trục chính		75	75
	- Đường nội bộ		40	20-40
4	Kết cấu áo đường			
	- Đường trục chính		BTNN	BTNN
	- Đường nội bộ		BTNN,	BTNN,
5	Tải trọng trục thiết kế	Tân		
	- Đường trục chính		12	10÷12
	- Đường nội bộ		10	10

2.1.3. Tổng hợp khối lượng giao thông.

Bảng tổng hợp khối lượng đường giao thông

ST T	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Bề rộng (m)				Diện tích (m ²)			Ghi chú
				Mặt đường	DP C	Lề đường	Lộ giới	Mặt đường	Lề đường	Lộ giới	
1	Đường Tân Hiền	2.994	1-1	14	--	5x2	24	41.916	29.940	71.856	Hiện hữu
2	Đường Hương lộ 15	2.310	1-1	14	--	5x2	24	32.340	23.100	55.440	Hiện hữu
3	Đường SH Vành đai TP Biên Hòa	3.202	6-6	7	--	3x2	13	22.414	19.212	41.626	Quy hoạch mới(QHM)
4	Đường tỉnh 768	4.672	1-1	14	--	5x2	24	65.408	46.720	112.128	Nâng cấp
5	Đường 768B	1.304	2-2	14		8x2	30	18.256	20.864	39.120	Nâng cấp
6	Đường Ông Bình	982	5-5	14	--	6x2	26	13.748	11.784	25.532	Nâng cấp
7	Đường liên ấp 5-6	569	6-6	7	--	3x2	13	3.985	3.416	7.402	QHM
8	Đường Ủy Thủy	710	1-1	14	--	5x2	24	9.940	7.100	17.040	QHM
9	Đường N1	923	6-6	7	--	3x2	13	6.459	5.537	11.996	QHM
10	Đường N2	854	6-6	7	--	3x2	13	5.978	5.124	11.102	QHM
11	Đường N3	2.266	1-1	14	--	5x2	24	31.724	22.660	54.383	QHM
12	Đường N4	523	7-7	7	--	5x2	17	3.661	5.230	8.891	QHM
13	Đường N5	1216	7-7	7	--	5x2	17	8.512	12.160	20.672	QHM
14	Đường N6	371	6-6	7	--	3x2	13	2.597	2.226	4.823	QHM
15	Đường N7	1.050	7-7	7	--	5x2	17	9.912	14.16	24.072	QHM

									0		
16	Đường N8	286	7-7	7	--	5x2	17	4.872	6.960	11.832	QHM
17	Đường N9	734	5-5	14	--	6x2	26	10.276	8.808	19.084	QHM
		703	4-4	12	--	6x2	24	8.436	8.436	16.872	QHM
18	Đường N10	983	7-7	7	--	5x2	17	6.881	9.830	16.711	QHM
19	Đường N11	1359	6-6	7	--	3x2	13	3.115	2.670	5.785	QHM
20	Đường N12	590	7-7	7	--	5x2	17	4.130	5.900	10.030	QHM
21	Đường D1	1.824	5-5	14	--	6x2	26	25.531	21.884	47.415	QHM
22	Đường D2	620	6-6	7	--	3x2	13	4.340	3.720	8.060	QHM
23	Đường D3	554	6-6	7	--	3x2	13	3880	3.326	7.206	QHM
24	Đường D4	373	7-7	7	--	5x2	17	2.611	3.730	6.341	QHM
25	Đường D5	625	5-5	14	--	6x2	26	8.750	7.500	16.250	QHM
		2.190	3-3	15	3	5x2	28	32.850	28.470	61.320	QHM
26	Đường D6	733	7-7	7	--	5x2	17	5.131	7.330	12.461	QHM
27	Đường D7	270	7-7	7	--	5x2	17	1.890	2.700	4.590	QHM
28	Đường D9	1.648	1-1	14	--	5x2	24	23.072	16.480	39.552	QHM
	Tổng cộng	37.438						422.615	366.976	789.591	

3. Quy hoạch cấp nước

3.1. Chỉ tiêu cấp nước:

- Nước sinh hoạt:
 - + Năm 2020: 80 l/người.ngày.
 - + Năm 2030: 100 l/người.ngày
- Nước tưới cây, rửa đường: Lấy bằng 8% lưu lượng nước sinh hoạt (Qsh).
- Nước cho công trình công cộng, đầu mối : Lấy bằng 10% Qsh.
- Nước cho khu công nghiệp: lấy bằng 22m³/ha.
- Nhu cầu dự phòng rò rỉ : 15% tổng lượng nước cung cấp.

3.2. Nguồn nước:

Nguồn nước cung cấp cho xã Thạnh Phú sẽ được lấy từ dự án hệ thống cấp nước Vĩnh Cửu, công suất 15.000m³/ngày thông qua tuyến ống D500 chạy dọc theo đường ĐT 768. Nước được phân phối nước cho toàn bộ xã Thạnh Phú thông qua mạng lưới đường ống phân phối D125, D180, D225, D280, D315.

3.2.1. Nhu cầu dùng nước:

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước toàn khu

TT	Hạng mục	Quy mô (người)		Tiêu chuẩn (lít/ng.ngày)		Nhu cầu (m ³)	
		2020	2030	2020	2030	2020	2030

1	Nước sinh hoạt dân cư	35.000	60.000	80	100	2.800	6.000
2	Nước tưới cây			8% Q	8% Q	224	480
3	Nước CT công cộng			10% Q	10% Q	280	600
				Cộng Qc		3.304	7.080
5	Nước rò rỉ, dự phòng			15%Qc	15%Qc	495,6	1062
	Nhu cầu dùng nước					3.800	8.142
	Làm tròn					3.800	8.100

Tổng nhu cầu dùng nước (đến năm 2030): 8.100 m³/ngđ, trong đó:

Ngoài ra, trong khu vực quy hoạch còn kể đến 2 dự án hiện hữu đã được phê duyệt là Khu dân cư tập trung (Q=1.241m³/ngđ) và Khu đô thị Khải Phàm (Q=2.000m³/ngđ)

3.2.2. Phương án cấp nước:

Hệ thống cấp nước cho xã Thạnh Phú là mạng lưới đường ống được thiết kế dạng mạch vòng kết hợp với mạng cụt để đảm bảo cấp nước. Xây dựng các tuyến ống cấp nước HDPE có đường kính D125, D180, D225, D280, D315 dẫn nước từ tuyến ống cấp nước D500 trên đường ĐT 768 đến khu vực cấp nước

4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

4.1. Lưu lượng thoát nước thải.

- Tổng lưu lượng nước thải của xã Thạnh Phú được lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp, tỷ lệ thu gom 100%.

Bảng tính toán lưu lượng nước thải toàn khu

TT	Hạng mục	Quy mô (người)		Tiêu chuẩn (lít/ng. ngày)		Tỷ lệ thoát nước thải	Nhu cầu (m ³)	
		2020	2030	2020	2030		2020	2030
1	Nước sinh hoạt dân cư	35.000	60.000	80	100	80%	2.240	4.800
2	Nước CT công cộng			10% Q	10% Q	80%	224	480
	Tổng công suất trạm						2.464	5.280
	Làm tròn						2.500	5.300

- Ngoài ra, lưu lượng nước thải trong khu vực quy hoạch còn phải kể đến 2 dự án hiện hữu đã được phê duyệt là Khu dân cư tập trung (Q=1.241m³/ngđ) và Khu đô thị Khải Phàm (Q=2.000m³/ngđ), lưu lượng nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp

Vậy, Tổng công suất trạm xử lý nước thải:

$$Q = 5.300 + 80\% \times (1.241 + 2.000) = 7.893 \text{ m}^3/\text{ngđ} \text{ (làm tròn } 7.900 \text{ m}^3/\text{ngđ)}$$

4.2. Lưu vực và cấu tạo hệ thống thoát nước

a) Lưu vực thoát nước:

Toàn bộ nước thải của xã Thạnh Phú theo hệ thống công tập trung về nhà máy xử lý nước thải cho khu dân cư có công suất đến năm 2030 là 7.900 m³/ngày, đặt ở phía Tây Bắc khu dân cư (không nằm trong khu dân cư). Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ thoát ra Sông Đồng Nai. Riêng đối với nước thải khu công nghiệp sẽ được xử lý riêng tách biệt với hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt.

b) Cấu tạo hệ thống thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải của Khu dân cư quy hoạch chảy riêng, hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

Các tuyến công thoát nước thải sẽ được bố trí dưới hè, dọc theo các tuyến đường sát với các lô nhà. Các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 30m để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đấu nối. Nước thải từ các khu ở, dịch vụ,... sẽ xả vào các hố ga này.

Tuyến công của hệ thống nước thải dùng công tròn bê tông cốt thép đặt dốc theo địa hình, độ dốc tối thiểu 0.18% đối với công D600, 0.25% đối với công D400, và 0.3% đối với công D300. Hệ thống công có đường kính D300, D400, D600 thu nước thải tới nhà máy xử lý. Trên mạng lưới thoát nước thải có bố trí 01 trạm bơm chìm chuyển bậc để giải quyết vấn đề công thoát nước thải đặt quá sâu.

4.3. Vệ sinh môi trường

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

Nước thải sau khi được xử lý tại trạm xử lý phải đạt các tiêu chuẩn cho phép TCVN 5945-2005 và TCVN 7222-2002, QCVN 14-2008

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 của huyện.

Vị trí bãi rác: dự kiến tỉnh Đồng Nai sẽ xây dựng bãi rác tập trung quy mô 70ha tại xã Vĩnh Tân, phía nam thị trấn Vĩnh An.

Khối lượng rác thải như sau:

+ Năm 2030: chỉ tiêu 1kg/ người, tổng khối lượng rác là 60 tấn

+ Năm 2020: chỉ tiêu 0,5kg/người, tổng khối lượng rác là 17,5 tấn

Nghĩa trang nhân dân: trong ranh giới đô thị xây dựng thêm khu nghĩa trang tại khu vực phía Tây Bắc dự án, với quy mô 6,67ha. Định hướng giai đoạn dài hạn sẽ sử dụng nghĩa trang Vĩnh Hằng ở phía Nam đô thị, ngoài ranh dự án.

5. Quy hoạch cấp điện

5.1. Xác định nhu cầu phụ tải:

Công suất tải cho các khu dân cư tập trung được tính căn cứ theo quy mô dân số của khu. Theo QCVN 07:2016/BXD, chỉ tiêu cấp điện cho khu quy hoạch có quy mô như trên là:

+ 200kW/1000 người cho giai đoạn 2020 và 330kW/ 1000 người cho giai đoạn 2030 và các năm sau.

+ Công suất tải dịch vụ công cộng lấy bằng 30% phụ tải sinh hoạt (theo quy mô đô thị).

Đối với các khu dân cư nông thôn, lấy chỉ tiêu cấp điện là 165 kW/người, công trình công cộng lấy bằng 15% phụ tải sinh hoạt

Bảng tính toán phụ tải điện

S T T	Tên phụ tải	Dân số (người)		Chỉ tiêu (W/người)		Chi tiêu CTC C + TM	Dự phòn g (%)	Hệ số đòn g thời	Hệ số côn g suất	Công suất đặt P(kW)	
		2020	2030	2020	2030					2020	2030
1	Điểm dân cư	5.640	5.640	165	165	15%	15%	0,8	0,85	985	985
2	KDC tập trung	29.360	54.360	200	330	30%	15%	0,8	0,85	7.023	21.455
	Tổng	35.000	60.000							8.007	22.439

5.2. Hệ thống cấp điện:

a) **Nguồn điện:** Nguồn điện 22kV cho khu dân cư Thạnh Phú được lấy từ trạm biến áp 110/22kV 40MVA Thạnh Phú, dự kiến sẽ được nâng cấp công suất lên để đảm bảo phục vụ cho nhu cầu phát triển phụ tải của khu vực dự án.

b) Hệ thống phân phối:

- Lưới điện 22kV:

+ Các tuyến trung thế hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng công suất truyền tải để đáp ứng nhu cầu phát triển phụ tải, đồng thời xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV, sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 14 mét. Riêng đối với các trục đường chính, đường cảnh quan trong khu vực quy hoạch, hệ thống đường dây trung – hạ thế được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị.

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 mét. Phần trạm hạ thế cho các công trình công nghiệp sẽ do các nhà máy đầu tư.

+ Các tuyến 22kV mạch chính sử dụng cáp nhôm 3 lõi có tiết diện 95÷240mm² có màn chắn kim loại, giáp bảo vệ. Cấp trung thế được thiết kế đi nổi trên các trụ BTLT cao 12 hoặc 14 mét, riêng đối với các tuyến đường trục chính, trục cảnh quan, hệ thống cấp điện trung hạ thế sẽ được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan khu vực.

- Lưới điện 0.4kV:

+ Lưới 0.4kV được hạ áp từ lưới 22kV qua các trạm biến áp phân phối 22/0.4kV.

+ Nguồn 3 pha 0.4kV từ trạm biến áp, theo cáp nổi trên các trụ BTLT cao 8,5 mét hoặc kết hợp với các trụ trung thế, phân phối đến các tủ phân phối hạ thế trong khu vực. Từ các tủ này, sẽ cung cấp điện 1 pha 220V cho các hộ tiêu dùng.

+ Các tủ phân phối được trang bị đầu đủ hệ thống đóng ngắt, bảo vệ, an toàn theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật. Vị trí đặt các tủ cần đảm bảo vận hành, bảo dưỡng và mỹ quan đô thị.

5.3. Hệ thống chiếu sáng đường:

- Nguồn cho hệ thống chiếu sáng là nguồn 3 pha 400V được hạ áp từ các trạm biến áp 3 pha 22/0:4kV đặt gần tủ điều khiển chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng được điều khiển tự động theo thời gian bằng các tủ điều khiển. Các tủ điều khiển chiếu sáng bao gồm hệ thống đóng cắt, bảo vệ và điều khiển cho các tuyến chiếu sáng. Các tủ này được lắp đặt cạnh các tủ phân phối hoặc các trạm biến áp cấp điện và được cấp điện từ các tủ hoặc các trạm này.

- Hệ thống chiếu sáng khu vực quy hoạch: sử dụng đèn STK gắn trên các trụ hạ thế hoặc trung thế, riêng đối với tuyến đường trục chính trong khu vực (mặt cắt 3-3, 9-9, 10-10), sử dụng trụ STK bố trí tại dải phân cách giữa hoặc 2 bên vỉa hè, đồng thời dùng cáp ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị. Đèn sử dụng là đèn Sodium cao áp có 2 nấc công suất, đèn sử dụng là loại ánh sáng vàng có công suất 150W/100W và 250W/150W tùy thuộc vào bề rộng mặt đường và yêu cầu độ rọi tại điểm được chiếu sáng.

- Đèn được treo ở độ cao 8÷12m so với mặt đường. Với đường có bề rộng < 12m, bố trí đèn 1 bên đường; đường có bề rộng ≥ 12m, bố trí hai bên đường. Với các tuyến đường đôi có dải phân cách giữa thì đèn được bố trí trên dải phân cách và chiếu sáng tỏa ra hai bên (sử dụng đèn đôi).

- Trụ đèn bố trí cách nhau từ 30 ÷ 40m và cách bó vỉa 0.5 ÷ 0.6m. Tại các vị trí giao lộ, khoảng cách các trụ được thu hẹp để tăng 70% độ rọi so với các đoạn dọc tuyến.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

6.1. Số thuê bao dự kiến:

Hệ thống thông tin liên lạc cho xã Thạnh Phú sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu Điện.

Hệ thống nội ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng đủ đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho xã.

Bảng tính toán nhu cầu thuê bao

STT	Tên phụ tải	Dân số		Chỉ tiêu (máy/100người)		Dung lượng (máy)	
		2020	2030	2020	2030	2020	2030
1	Điểm dân cư	5.640	5.640	10	20	564	1.128
2	KDC tập trung	29.360	54.360	10	20	2.936	10.872
	Tổng	35.000	60.000			3.500	12.000

Vậy số lượng thuê bao cần cấp cho khu vực thiết kế đến năm 2030 là: 12.000 thuê bao.

6.2. Giải pháp quy hoạch:

- Các giải pháp quy hoạch hệ thống TTLL cho xã Thạnh Phú dựa trên cơ sở các mạng cáp điện thoại phải đảm bảo được các nhu cầu về sử dụng điện

thoại theo từng khu vực và theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của kỹ nghệ thông tin trong những năm tới.

- Xây dựng mới Tổng đài nội hạt có dung lượng 12.000 số để phục vụ cho nhu cầu sử dụng trong khu quy hoạch. Nguồn cấp cho tổng đài nội hạt lấy từ Bưu điện xã Thiện Tân kéo tới thông qua tuyến cáp quang. Từ đây cáp của mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của các khu vực. Tuỳ theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

- Các tuyến cáp được bố trí trên các trụ trung hạ thế đến tủ cáp. Từ đó phân phối đến các hộ gia đình

V. Danh mục ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu

1. Mục tiêu quy hoạch xây dựng đến năm 2020

- Hệ thống lại cơ cấu phân khu chức năng của xã.
- 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.
- Xã Thanh Phú đạt các chỉ tiêu của đô thị loại V, là tiền đề phát triển đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đô thị loại V.

Bảng tổng hợp cơ cấu dụng đất giai đoạn đầu đến năm 2020

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2020	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	323,46	79,93
1.1	Đất công cộng	9,77	2,41
1.2	Đất cơ quan	0,14	0,03
1.3	Đất bệnh viện	2,09	
1.4	Đất ở	275,49	68,08
	<i>Đất dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang</i>	142,98	35,33
	<i>Đất dân cư mới</i>	132,51	32,75
1.5	Đất cây xanh công viên, TĐTT	21,55	5,33
1.6	Đất giáo dục	14,42	3,56
II	Đất ngoài dân dụng	11,47	2,83
2.1	Đất khu công nghiệp DONA Quê Bằng		
2.2	Đất cụm công nghiệp Thanh Phú		
2.3	Đất mỏ đá Thanh Phú		
2.4	Đất nghĩa trang		
2.5	Mặt nước	2,47	0,61
2.6	Đất quân sự		
2.7	Đất dự trữ phát triển		
2.8	Đất cây xanh cách ly		
2.9	Đất sản xuất kinh doanh	3,81	0,94

2.10	Đất di tích - tôn giáo	1,1	0,27
2.11	Đất hạ tầng		
2.12	Đất trồng lúa		
2.13	Đất trồng cây hàng năm		
2.14	Đất trồng cây lâu năm		
2.15	Đất nuôi trồng thủy sản		
2.16	Đất hỗn hợp	4,09	1,01
III	Giao thông	69,74	17,23
	Tổng đất	404,67	100

2. Quy mô dân số và đất xây dựng

2.1. Quy mô dân số:

Dự kiến phát triển dân số tại đô thị Thanh Phú đến năm 2020: 35.000 người.

2.2. Quy mô đất xây dựng:

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2020	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất dân dụng	323,46	79,93
1.1	Đất công cộng	9,77	2,41
1.2	Đất cơ quan	0,14	0,03
1.3	Đất bệnh viện	2,09	
1.4	Đất ở	275,49	68,08
	<i>Đất dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang</i>	<i>142,98</i>	<i>35,33</i>
	<i>Đất dân cư mới</i>	<i>132,51</i>	<i>32,75</i>
1.5	Đất cây xanh công viên, TĐTT	21,55	5,33
1.6	Đất giáo dục	14,42	3,56

3. Quy hoạch sử dụng đất và khu chức năng đô thị

Quy hoạch giai đoạn ngắn hạn đến năm 2020 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:

3.1. Khu vực trung tâm đô thị

- Tiến hành công bố, công khai quy hoạch; Thực hiện cấm 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 đường ĐT768.

+ Nâng cấp các công trình công cộng - dịch vụ như: Trường học, trung tâm dạy nghề và trạm y tế.

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

+ Chính trang khu dân cư hiện hữu tại khu vực trung tâm (tiếp giáp khu công trình công cộng), các khu dân cư dọc trục đường ĐT768. Ổn định đời sống cho dân cư tổ 9 ấp 1. Tập trung phát triển tăng đất dân dụng đến năm 2030 đạt tối thiểu 100 m²/người.

+ Đầu tư các khu trung tâm thương mại - dịch vụ; Ưu tiên xây mới khu chợ trung tâm, khu trung tâm thương mại giáp với khu trung tâm hành chính.

+ Phát triển đất cây xanh, hoa viên, sân chơi trong các khu ở và khu vực nội thị đạt tối thiểu 4m²/người và đất cây xanh đô thị đạt 5 - 7 m²/người.

3.2. Các hạng mục đầu tư đến năm 2020

a. Cơ quan quản lý nhà nước:

- Hoàn thiện nhà làm việc công an xã;

b. Công trình giáo dục:

- Trường THCS Thạnh Phú;

- Trường mầm non Thạnh Phú (cơ sở 2) (2016-2017);

- Trường THPT Thạnh Phú (2016-2018);

- Xây dựng 6 phòng học trường MNT Thạnh Phú;

- Sửa chữa trường MNT Thạnh Phú.

c. Công trình văn hóa:

- Trung tâm văn hóa xã Thạnh Phú;

- Các công trình thể dục thể thao;

- Nhà văn hóa ấp 1,2,3,4,5,6,7.

d. Giao thông:

- Nâng cấp và hoàn chỉnh các tuyến đường Tỉnh lộ, Hương lộ; 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:

Tỉnh lộ ĐT 768, ĐT 768B, Hương lộ 6, Hương lộ 15

Đường khu vực: Ưu tiên đầu tư các đường N3, N9, D6, D9.

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.

Tổ chức rà soát lộ giới các đường hẻm không đảm bảo nhu cầu đi lại, phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường trên địa bàn. Xây dựng kế hoạch cụ thể và tổ chức lập các dự án cải tạo các đường hẻm bảo đảm điều kiện xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư trên tinh thần Nhà nước và nhân dân cùng làm.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND xã Thạnh Phú, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND xã triển khai thực hiện:

- Lập danh mục, xác định các dự án ưu tiên đầu tư, tổ chức phân công thực hiện.

- Lập kế hoạch kêu gọi đầu tư theo phân đợt đầu tư xây dựng.
- Rà soát, bổ sung, điều chỉnh kế hoạch xây dựng nông thôn mới phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - Xã hội tại địa phương.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế & Hạ tầng, Nông nghiệp & Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Thạnh Phú, các tổ chức và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *Đem*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh;
- TT Ban chỉ đạo XD NTM tỉnh;
- Các Sở XD, TN&MT, NN&PTNT;
- TT Huyện Ủy (báo cáo);
- TT HĐND huyện (báo cáo);
- CT, các PCT UBND huyện;
- Ban chỉ đạo XD NTM huyện;
- Lưu: VT, TTĐ.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Phi