

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 20/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 06 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới
Thanh Tuyền đến năm 2040**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 01/01/2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2017 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07: 2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5354/TTr-SXD ngày 31 tháng 12 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Thanh Tuyền đến năm 2040, với các nội dung như sau:

1. Tên nhiệm vụ quy hoạch: Nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị mới Thanh Tuyền đến năm 2040.

2. Vị trí, quy mô, ranh giới lập quy hoạch:

a. Vị trí: Đô thị mới Thanh Tuyền được xác định bao gồm toàn bộ ranh giới xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

b. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Trên tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 6.222,43 ha.

c. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

- Phía Đông giáp: xã An Lập - huyện Dầu Tiếng;
- Phía Nam giáp: xã An Tây - thị xã Bến Cát; xã An Phú, xã Phú Mỹ Hưng - huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (sông Sài Gòn là ranh giới); xã Hưng Thuận - huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (sông Sài Gòn là ranh giới);
- Phía Tây giáp: xã Thanh An - huyện Dầu Tiếng; xã Hưng Thuận - huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (sông Sài Gòn là ranh giới);
- Phía Bắc giáp: xã Thanh An - huyện Dầu Tiếng.

3. Phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp: theo địa giới hành chính xã Thanh Tuyền với 11 ấp, bao gồm: Ấp Gò Mối, Lâm Vồ, Xóm Lắm, Xóm Bền, Xóm Chợ, Xóm Bung, Suối Cát, Rạch Kiến, Bung Còng, Lê Danh Cát và Ấp Đường Long.
- Phạm vi nghiên cứu mở rộng: Vùng tỉnh Bình Dương và các khu vực lân cận thuộc huyện Dầu Tiếng, thị xã Bến Cát; huyện Củ Chi (Thành phố Hồ Chí Minh); huyện Trảng Bàng (Tây Ninh).

4. Tính chất đô thị:

- Đô thị mới Thanh Tuyền là trung tâm kinh tế - xã hội của khu vực phía Nam huyện Dầu Tiếng có định hướng tính chất, chức năng các giai đoạn như sau:
 - + Đến năm 2025: Là trung tâm kinh tế - xã hội của khu vực phía nam huyện Dầu Tiếng (cụm xã Thanh An, An Lập và Thanh Tuyền).
 - + Đến năm 2040: Là đô thị dịch vụ du lịch, đóng vai trò cửa ngõ liên kết khu vực phía Nam Dầu Tiếng với khu vực Củ Chi (thành phố Hồ Chí Minh).
- Các giai đoạn nâng cấp đô thị Thanh Tuyền:
 - + Đạt các tiêu chí đô thị loại V đến năm 2020;
 - + Giai đoạn đến năm 2040 định hướng phấn đấu đạt các tiêu chí đô thị loại IV và được công nhận đô thị loại IV giai đoạn sau năm 2040.

5. Mục tiêu, nhiệm vụ:

a. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020 và bổ sung quy hoạch đến năm 2025; Quy hoạch chung xây dựng đô thị Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng định hướng phát triển đô thị Thanh Tuyên tiếp tục theo định hướng quy hoạch chung của tỉnh: đô thị Thanh Tuyên là đô thị vệ tinh của cực đô thị phía bắc của tỉnh Bình Dương (cùng với các đô thị: Dầu Tiếng, Long Hòa, Minh Hòa, Phước Vĩnh, Tân Thành, Tân Mỹ); Đô thị gắn với bảo vệ môi trường, có chức năng là Trung tâm đô thị, dịch vụ, du lịch với định hướng: phát triển hệ thống các trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa; Khu vực bán đảo phát triển du lịch. Tạo điều kiện thúc đẩy nhanh tiến trình đô thị hoá, phát triển kinh tế bền vững và nâng cao chất lượng sống người dân;

- Làm cơ sở cho việc nâng cấp nâng loại đô thị giai đoạn từ nay đến năm 2040. Cụ thể: Xây dựng định hướng phát triển đô thị mới Thanh Tuyên đến năm 2020 đạt tiêu chí đô thị loại V; Đến năm 2040 phấn đấu đạt các tiêu chí đô thị loại IV; Đồng thời, vào năm 2020 đô thị Thanh Tuyên sẽ được công nhận là Thị trấn;

- Làm cơ sở để triển khai các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt cho giai đoạn đến năm 2025 và đến năm 2040. Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị nhằm xây dựng huyện Dầu Tiếng phát triển bền vững.

b. Nhiệm vụ:

- Đánh giá lại vai trò, vị thế của huyện Dầu Tiếng trong bối cảnh phát triển hiện nay của tỉnh Bình Dương và vùng lân cận.

- Rà soát đánh giá việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Bến Súc đã được phê duyệt năm 2014, xác định những điểm mạnh cần nghiên cứu kế thừa trong đồ án quy hoạch chung; cập nhật các dự án đang triển khai, các dự án đã và đang phê duyệt vào quy hoạch chung;

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên và hiện trạng;

- Xác định các tiền đề phát triển đô thị: các mối quan hệ nội ngoại vùng, cơ sở kinh tế kỹ thuật tạo động lực phát triển đô thị; xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản; dự báo phát triển dân số, nhu cầu đất xây dựng đô thị đến năm 2040; xác định tính chất đô thị;

- Xác định cấu trúc phát triển cho đô thị; Đề xuất các kịch bản phát triển và định hướng phát triển không gian đô thị (đề xuất 03 phương án). Đánh giá lựa chọn phương án quy hoạch: Định hướng tầm nhìn, quy hoạch sử dụng đất, mạng lưới hạ tầng xã hội, khung thiết kế đô thị tổng thể của đô thị đến năm 2040;

- Đề xuất định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường giai đoạn đến năm 2025 và đến năm 2040;

- Làm cơ sở lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất đợt đầu đến năm 2025 và giai đoạn đến năm 2040; Nêu các giải pháp quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật; đề xuất các chương trình dự án đầu tư theo các giai đoạn.

6. Dự báo quy mô dân số:

- Dân số đô thị Thanh Tuyên đến tháng 12/2018 là 16.276 người.
- Dự báo dân số:
 - + Đến năm 2020, khoảng 16.400 người.
 - + Đến năm 2025, khoảng 22.000 người.
 - + Đến năm 2040, khoảng 29.000 người.

7. Các giai đoạn nâng cấp đô thị:

- Hiện tại huyện Dầu Tiếng là đô thị loại III theo Quyết định số 1504/QĐ-BXD ngày 20/11/2018 của Bộ Xây dựng.

- Giai đoạn 2020-2030: Theo lộ trình nâng cấp đô thị, huyện Dầu Tiếng nâng cấp 4 xã Vĩnh Tân, Phú Chánh, Tân Vĩnh Hiệp, Hội Nghĩa thành phường, nâng tổng số phường của Thị xã lên thành 10 phường, phấn đấu phát triển huyện Dầu Tiếng đạt tiêu chí đô thị loại II.

- Giai đoạn 2031 – 2040: Hoàn chỉnh các tiêu chí đô thị loại II, 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.

8. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:**a. Các chỉ tiêu sử dụng đất:**

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị: 280 m²/người
- Đất dân dụng: ≥ 61 m²/người
- Diện tích sàn nhà ở bình quân: $\geq 26,5$ m² sàn/người.
- Đất công trình công cộng cấp đô thị: ≥ 3 m²/người.
- Đất giao thông: ≥ 7 m²/người.
- Đất cây xanh toàn đô thị: ≥ 5 m²/người.

b. Các chỉ tiêu xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:
 - + Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng: $\geq 12\%$
 - + Mật độ đường giao thông (tính đến đường có chiều rộng phần xe chạy $\geq 7,5$ m): ≥ 6 km/km².
- Cấp điện :
 - + Cấp điện sinh hoạt: 350 KWh/người/năm.
 - + Cấp điện công trình công cộng: 30% cấp điện sinh hoạt.

- + Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng: $\geq 95\%$.
- Cấp nước:
 - + Cấp nước sinh hoạt: ≥ 100 lít/người/ngày.đêm.
 - + Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh: $\geq 90\%$ 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 công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.
- Thoát nước bản và vệ sinh đô thị:
 - + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ 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: 0,9 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 80\%$.
 - + Nhà tang lễ: quy hoạch từ 01 cơ sở trở lên.

9. Các yêu cầu của đồ án quy hoạch:

Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù. Trong đó yêu cầu:

- Rà soát, đánh giá công tác triển khai thực hiện theo đồ án quy hoạch chung Đô thị Bến Súc đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 28/02/2014. Đánh giá cụ thể các dự án đầu tư xây dựng: Khu công cộng, khu ở, cơ sở công nghiệp, khu du lịch, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; xác định nguyên nhân phát sinh các yếu tố mới, cũng như lý do sự chậm trễ triển khai theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, bổ sung các yêu cầu điều chỉnh phù hợp với thực tế phát triển kinh tế - xã hội xã Thanh Tuyên. Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị: đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho đô thị và từng khu vực.

- Các tiền đề phát triển đô thị: Bối cảnh phát triển chung của đô thị Thanh Tuyên; động lực phát triển đô thị; xác định tính chất và chức năng đô thị; dự báo quy mô dân số lao động xã hội theo các phương án dự báo; đánh giá phân hạng quỹ đất, chọn đất xây dựng đô thị; các chỉ tiêu, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; nâng cấp 04 xã lên thành phường.

- Định hướng phát triển không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị:
 - + Đề xuất cấu trúc đô thị Thanh Tuyên, các khu vực phát triển đô thị, các hành lang phát triển đô thị;
 - + Điều chỉnh cơ cấu phân khu chức năng phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai;
 - + Nghiên cứu, đề xuất mô hình, cấu trúc phát triển không gian gắn với khung thiên nhiên và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở kế thừa các nội dung trong đồ án đã được phê duyệt;
 - + Quy hoạch sử dụng đất toàn khu; xác định các chỉ tiêu cho từng khu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; vị trí, quy mô các công trình ngầm; trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất cần lưu ý đến các nhà máy, xí nghiệp riêng lẻ trên địa bàn xã phải định hướng di dời, không để gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường sống của nhân dân. Điều chỉnh phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị: Khu hiện hữu hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo; khu bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm đô thị; dự trữ phát triển;
 - + Điều chỉnh chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu vực chức năng;
 - + Định hướng không gian các khu vực chức năng toàn đô thị theo yêu cầu phát triển mới; các khu vực dọc theo các tuyến đường chính hiện hữu; đề xuất giải pháp tổ chức không gian khu vực dọc tuyến đường ĐT.744, các Trục chính đô thị, khu vực bến xe, bến thủy nội địa,....
 - + Đề xuất điều chỉnh định hướng phát triển các khu dân cư; các khu cây xanh tập trung, công viên, vườn hoa, cây xanh cách ly, cây xanh đường phố; nhấn mạnh những nét đặc trưng cảnh quan ven sông.
- Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD. Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.
- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật toàn đô thị và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật cho khu vực đô thị trung tâm làm cơ sở triển khai đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị.
- Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (sau đây viết tắt là Nghị định số 37/2010/NĐ-CP).

- Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

10. Thành phần quy hoạch:

a. Thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng. Tỷ lệ 1/5.000;
- Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng. Tỷ lệ 1/5.000;
- Thuyết minh nhiệm vụ và các văn bản pháp lý liên quan;
- Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

b. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng.
- Bản đồ hiện trạng. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng. Tỷ lệ 1/10.000.
- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị.
- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống giao thông đô thị. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống thoát nước mưa. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống cấp nước. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống thoát nước thải. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống cấp điện. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược. Tỷ lệ 1/10.000.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Thuyết minh quy hoạch, bản vẽ A3 thu nhỏ, các văn bản pháp lý có liên quan, phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán).

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị: Nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

Điều 2. Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng có trách nhiệm lập đồ án quy hoạch chung đô thị mới Thanh Tuyền đến năm 2040 theo đúng nội dung nhiệm vụ quy hoạch được duyệt; phải đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD), Quy chuẩn Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07: 2016/BXD) và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Trần Thanh Liêm