ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

NHIỆM VỤ

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

ĐẾN NĂM 2040

Tháng 05/2022

NHIỆM VỤ

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
ĐẾN NĂM 2040

CẤP PHÊ DUYỆT

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

BỘ XÂY DỰNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
& TRÌNH DUYỆT

UBND THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

ĐẠI DIỆN LIÊN DANH CÁC ĐƠN VỊ TƯ VẤN
LẬP NHIỆM VỤ

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

TP.HỒ CHÍ MINH

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU **6**

1.1 Tổng quan ***6***

1.1.1. Vị trí- quy mô: 7

1.1.2. Vị thế trong mối liên hệ vùng: 8

1.2 Phạm vi nghiên cứu ***11***

1.2.1. Phạm vi không gian 11

1.2.2. Phạm vi thời gian: 13

1.3 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch: ***13***

1.3.1. Đánh giá một số vấn đề chính trong quá trình triển khai Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/06/2012: 13

1.3.2. Những nhu cầu mới trong định hướng phát triển thành phố Thủ Dầu Một 17

1.3.3. Lý do và sự cần thiêt điều chỉnh: 19

1.4 Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch ***23***

1.4.1. Cơ sở thực tiễn 23

1.4.2. Cơ sở pháp lý căn bản 23

1.4.3. Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành 27

1.4.4. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ 27

1.5 Yêu cầu về công tác thu thập dữ liệu khi lập quy hoạch ***27***

1.5.1. Thu thập tài liệu, số liệu ban đầu 28

1.5.2. Điều tra, khảo sát thu thập thông tin trực tiếp của thành phố 28

1.5.3. Thu thập và xử lý thông tin bên ngoài, cấp trên tác động đến TP 28

1.5.4. Thu thập tài liệu, số liệu bổ sung 29

1.5.5. Xử lý, tổng hợp tài liệu, số liệu 29

PHẦN 2 - THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ **30**

2.1. Thực trạng phát triển không gian đô thị: ***30***

2.2. Thực trạng về hạ tầng xã hội và các công trình dự án ưu tiên đầu tư: ***35***

2.3. Về quy hoạch và các dự án đang triển khai: ***38***

2.4. Thực trạng về phát triển kinh tế - xã hội: ***39***

2.5. Về phát triển hạ tầng giao thông: ***40***

2.6. Về hạ tầng đô thị và các tiện ích khác: ***41***

PHẦN 3 – TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN & VAI TRÒ ĐÔ THỊ ĐỐI VỚI VÙNG, CẢ NƯỚC **45**

3.1. Xác định tính chất: ***45***

3.2. Nguồn lực và động lực phát triển: ***45***

3.3. Vai trò đô thị TP.TDM đối với tiểu vùng và vùng ***46***

PHẦN 4- DỰ BÁO SƠ BỘ CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ **47**

4.1. Dự báo quy mô dân số: ***48***

4.2. Quy mô đất xây dựng đô thị ***53***

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến áp dụng cho đô thị: ***56***

PHẦN 5- CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH **63**

5.1. Yêu cầu về đánh giá thực trạng phát triển đô thị: ***64***

5.2. Yêu cầu về xác định tầm nhìn, mục tiêu, tính chất của đô thị ***72***

5.3. Yêu cầu về định hướng phát triển không gian ***75***

5.4. Yêu cầu về định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội ***81***

5.5. Yêu cầu về định hướng xây dựng khung hạ tầng kỹ thuật ***81***

5.6. Đánh giá môi trường chiến lược ***88***

5.7. Yêu cầu về các chương trình dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện . ***89***

5.8. Yêu cầu về lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung ***91***

PHẦN 6- HỒ SƠ, SẢN PHẨM & KẾ HOẠCH THỰC HIỆN **92**

6.1. Thành phần hồ sơ, bản vẽ: ***92***

6.2. Phần văn bản ***94***

6.3. Kế hoạch, tiến độ tổ chức lập quy hoạch: ***94***

PHẦN 7- TỔ CHỨC THỰC HIỆN **95**

PHẦN 8- KẾT LUẬN **95**

8.1. Kết luận: ***95***

8.2. Kiến nghị: ***96***

DANH MỤC HÌNH ẢNH **97**

KÝ HIỆU CHỮ VIẾT TẮT :

Cụm từ đầy đủ		Chữ viết tắt
Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/06/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2025	:	Quyết định 1702
Ủy ban nhân dân	:	UBND
Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một	:	UBND TP.TDM
Thành phố Thủ Dầu Một	:	TP.TDM
Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040	:	Điều chỉnh QHC TP.TDM 2040
Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040	:	NVQHC 2040
Quy hoạch chung	:	QHC
Quy hoạch phân khu	:	QHPK
Quy hoạch chi tiết	:	QHCT
Quy hoạch xây dựng Vùng thành phố Hồ Chí Minh	:	QHXD Vùng TP.HCM
Quy hoạch kiến trúc	:	QHKT
Kinh tế kỹ thuật	:	KTKT
Hạ tầng kỹ thuật	:	HTKT
Biến đổi khí hậu	:	BĐKH
Khu công nghiệp	:	KCN
Khu chế xuất	:	KCX
Cụm công nghiệp	:	CCN
Thương mại-dịch vụ	:	TMDV
Văn hóa, thể thao	:	VHTT
Môi trường chiến lược	:	MTCL

MỞ ĐẦU

1.1 Tổng quan

Đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/06/2012. Trong thời gian qua, đồ án này là định hướng quan trọng để Thành phố xây dựng kế hoạch triển khai đầu tư, xây dựng và phát triển một cách toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh tế-xã hội, bước đầu đã thu được một số kết quả cơ bản đáp ứng mục tiêu đô thị loại II.

Ngày 06 tháng 12 năm 2017, tại quyết định số 1959/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ công nhận thành phố Thủ Dầu Một đạt đô thị loại I thuộc tỉnh Bình Dương. Hệ thống các định hướng, chỉ tiêu phát triển xây dựng đạt đô thị loại I này là khung cơ bản để xây dựng các kế hoạch, chương trình, đề án triển khai đầu tư toàn diện về kinh tế- xã hội cho thành phố Thủ Dầu Một cho đến hiện nay.

Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả rà soát, đánh giá quá trình thực hiện, các mục tiêu về phát triển kinh tế-xã hội mà đồ án này đặt ra vẫn đang tồn tại nhiều thách thức cần phải thay đổi cho phù hợp với tính đa dạng hóa của nền kinh tế thị trường trong khu vực và toàn cầu, theo xu hướng chung phát triển đa cực, linh động thích ứng với điều kiện chung…

Các vấn đề chính của đồ án quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt trước đây như: dự báo quy mô và phân bổ dân số, mô hình định hướng phát triển không gian đô thị, phân khu chức năng, hệ thống các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật….đến năm 2020. Đến năm 2017 thành phố Thủ Dầu Một đã được công nhận là đô thị loại I, thực trạng phát triển đô thị cho đến hiện nay đã xuất hiện các vấn đề cần phải tiến hành đánh giá, rà soát và xây dựng hệ thống dự báo lại một cách tổng thể, nhằm phù hợp với bối cảnh nhiều thay đổi, các chủ trương mới. Đặc biệt, quan điểm phát triển đô thị theo lý thuyết "đô thị nén, đa cực, đa trung tâm" cần được đánh giá, xem xét lại để điều chỉnh phù hợp với đặc thù phát triển của khu vực.

Thành phố Thủ Dầu Một là đô thị trung tâm của vùng tỉnh Bình Dương, nhưng vấn đề đánh giá vị trí chiến lược trong kết nối vùng chưa được nhấn mạnh để đạt hiệu quả khả quan, các trục giao thông chính đối ngoại chưa kết nối đến các tuyến vành đai 3, 4, tuyến cao tốc TP.HCM- Chơn Thành để nâng cao vị thế chiến lược và tạo điều kiện khơi thông phát triển kinh tế- xã hội toàn diện, tạo động lực phát triển đến các đô thị xung quanh. Các vấn đề về ứng phó đối với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, xây dựng các chương trình phát triển đô thị, chương trình về dịch vụ hỗ trợ hạ tầng công nghiệp theo xu hướng phát triển công nghệ cao…cũng chưa được nghiên cứu hiệu quả.

Do vậy, công tác điều chỉnh quy hoạch chung cần xác định được các mục tiêu nhằm cụ thể hóa các chủ trương nghị quyết, chính sách định hướng trong giai đoạn mới để đón những cơ hội mới và đảm bảo chấp hành chủ trương pháp lý đã ban hành, cụ thể như sau:

- Đầu tiên, về chỉ đạo chung, điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố phải bảo đảm đáp ứng cụ thể hóa Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Bình Dương lần thứ XI, hoàn thành các mục tiêu của Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố lần thứ XII, trên cơ sở phát huy lợi thế đặc thù của địa phương và đảm bảo chặt chẽ về liên kết vùng. Nội dung điều chỉnh bảo đảm mục tiêu đạt hiệu quả đối với các lĩnh vực cơ bản đề ra về quy hoạch đô thị, về chương trình phát triển đô thị, về quản lý đô thị.
- Thứ hai, về pháp lý, cơ sở chủ trương điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Thủ Dầu Một đã được chấp thuận tại văn bản số 1628/TTg-CN ngày 20 tháng 11 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh Bình Dương có văn bản số 6196/UBND-KT ngày 17 tháng 12 năm 2020 chấp thuận chủ trương về điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040. UBND Thành phố Thủ Dầu Một đã tiến hành tổ chức lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040.

Nhận nhiệm vụ trên, liên danh các đơn vị tư vấn bao gồm Viện Quy hoạch xây dựng TP. Hồ Chí Minh (trưởng liên danh), công ty TNHH tư vấn kiến trúc quy hoạch AAP và công ty EAI 43 (tư vấn Cộng hòa Pháp) được chọn là các đơn vị tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch chung Thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040, với nhiệm vụ trọng tâm là xác định việc nghiên cứu điều chỉnh lần này phải bảo đảm thành phố phát triển đúng định hướng, phù hợp với bối cảnh phát triển hiện nay và đáp ứng với các yêu cầu nêu trên.

1.1.1. ***Vị trí- quy mô:***

1- Vị trí địa lý:

- Thành phố Thủ Dầu Một nằm trong toạ độ địa lý có tọa độ địa lý: 106o 24’ ÷ 107° 30’ kinh Đông và 11°20’40 ÷ 12°11’20” vĩ Bắc. Vị trí Thành phố cách TP. Hồ Chí Minh 30 Km, cách TP. Biên Hòa 30 Km.

- Thành phố Thủ Dầu Một nằm ở vị trí Tây Nam tỉnh Bình Dương, phía Bắc giáp huyện Bến Cát, phía Đông giáp huyện Tân Uyên, phiá Nam giáp huyện Thuận An, phía Tây giáp huyện Củ Chi - TP. Hồ Chí Minh.

- Vị trí Thành phố Thủ Dầu Một là trung tâm của vùng tỉnh Bình Dương, đồng thời có vị trí trong tiểu vùng đô thị trung tâm vùng thành phố Hồ Chí Minh.

Hình 1.1.1-1. Bản đồ vị trí TP. Thủ Dầu Một trong ranh giới hành chính tỉnh Bình Dương

2- Quy mô:

- Quy mô, ranh giới tự nhiên: tổng diện tích đất tự nhiên toàn thành phố là **11.890,6** (11.890,58) ha.

- Quy mô thay đổi tăng 9,16 ha so với quy mô tại QHC 2012 là 11.881,44 ha, căn cứ theo kết quả được phát hành theo Báo cáo thống kê đất đai địa bàn tỉnh Bình Dương đến năm 2020 số 171/BC-UBND ngày 08/7/2021.

- Ranh giới hành chính bao gồm 14 phường, so với QHC 2012 là 11 phường nội thị và 3 xã ngoại thị.

1.1.2. *Vị thế trong mối quan hệ vùng:*

1- Vị thế trong mối quan hệ vùng thành phố Hồ Chí Minh *(Theo điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh năm 2017)*

Nằm trong Tiểu vùng đô thị trung tâm: Thành phố Hồ Chí Minh và vùng phụ cận gồm các huyện, thành phố, thị xã: Đức Hòa, Cần Giuộc, Bến Lức (Long An); **Thủ Dầu Một**, Dĩ An, Thuận An, Bến Cát, Tân Uyên (Bình Dương); Biên Hòa, Nhơn Trạch, Trảng Bom, Long Thành và một phần huyện Vĩnh Cửu (Đồng Nai); trong đó, thành phố Hồ Chí Minh là đô thị hạt nhân trung tâm vùng; thành

phố Bình Dương là đô thị động lực phía Bắc, thành phố Biên Hòa – Long Thành – Nhơn Trạch là vùng đô thị động lực phía Đông.

Nằm trong định hướng phát triển tiểu vùng phía Bắc vùng thành phố Hồ Chí Minh: Khu vực phía Nam tỉnh Bình Dương (**Thủ Dầu Một**, Dĩ An, Thuận An, Bến Cát, Tân Uyên) phát triển đô thị – công nghiệp – dịch vụ – tài chính gắn với các trung tâm đầu mối đa phương tiện, tạo động lực phát triển cho khu vực phía Bắc của tiểu vùng đô thị trung tâm. Tăng cường phát triển các chức năng về y tế, giáo dục – đào tạo, thể dục thể thao, nghiên cứu và chuyển giao công nghệ và trung chuyển hàng hóa. Duy trì và bảo tồn cảnh quan dọc các sông Sài Gòn, sông Đồng Nai và cảnh quan nông nghiệp đô thị.

Về kết nối hạ tầng cấp vùng, Thủ dầu Một cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất khoảng > 25km, cách sân bay quốc tế đang đầu tư mới Long Thành khoảng 50km; cách cảng Cát Lái khoảng 40 km. Có sông Sài Gòn chảy qua trên địa bàn và đồng thời là đầu mối giao thông đường bộ của vùng với tuyến đường QL13 là cửa ngõ của TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long đi ra khu vực miền Trung, miền Bắc và ngược lại. TP Thủ Dầu Một có điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư trong các ngành dịch vụ, thương mại, tài chính, ngân hàng.

Về chức năng đô thị, trong định hướng phát triển hệ thống đô thị của vùng thành phố Hồ Chí Minh: Đô thị Bình Dương dự kiến hình thành chuỗi đô thị gồm các thành phố Thủ Dầu Một (đô thị loại I), các đô thị Thuận An, Dĩ An (đô thị loại II) và các đô thị Bến Cát, Tân Uyên (đô thị loại III), tỉnh Bình Dương. Có chức năng là trung tâm cấp vùng về công nghiệp, thương mại – tài chính, đào tạo, y tế, văn hóa – thể dục thể thao, du lịch, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ về phía Bắc của vùng Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

+ Trung tâm cấp vùng về công nghiệp: Vùng công nghiệp vành đai phía Bắc gồm thành phố Thủ Dầu Một – Bến Cát – Tân Uyên, Dĩ An, Thuận An.

+ Thương mại – tài chính: Hình thành trung tâm hội chợ triển lãm cấp vùng, quốc gia và quốc tế. Phát triển các trung tâm dịch vụ kho vận cấp quốc gia, quốc tế tại Bình Dương gắn với các trục hành lang kinh tế trọng điểm và tuyến thương mại liên vùng

+ Đào tạo: Trung tâm giáo dục – đào tạo tầm quốc tế: Phân bố các trường đại học cấp quốc tế tại Dĩ An, Thủ Dầu Một. Trung tâm giáo dục – đào tạo cấp quốc gia và vùng bố trí tại Thủ Dầu Một, Bến Cát. Phát triển các trung tâm nghiên cứu khoa học và dịch vụ khoa học công nghệ tầm quốc tế tại Thuận An (tỉnh Bình Dương)

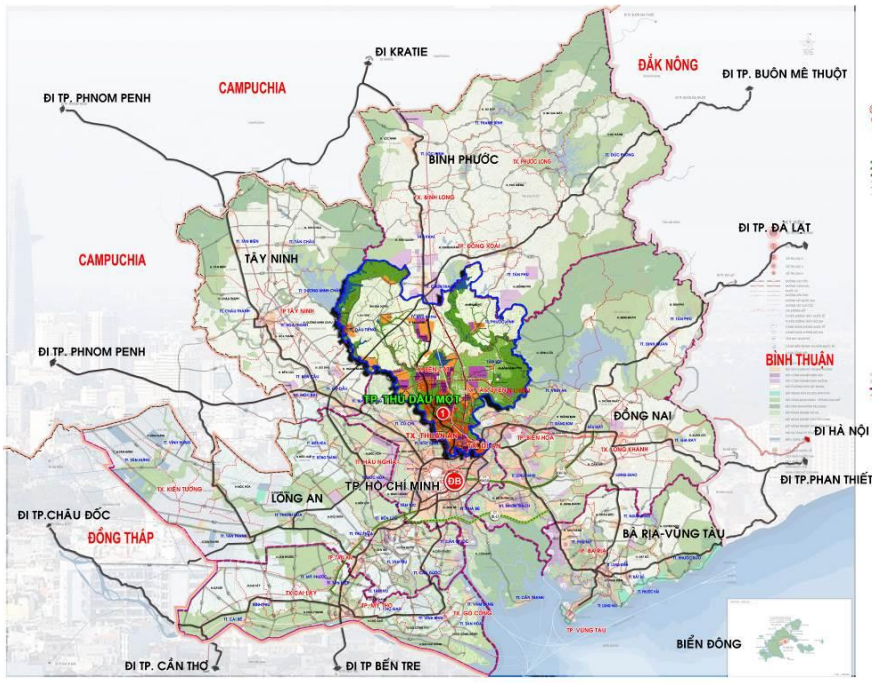
+Y tế: Xây dựng các trung tâm y tế đa khoa và chuyên khoa, các bệnh viện vệ tinh của các bệnh viện Trung ương tại các đô thị tỉnh lỵ như Thủ Dầu Một, đáp

ứng nhu cầu khám chữa bệnh tại các địa phương, hạn chế bệnh nhân tập trung vào khu vực nội đô thành phố Hồ Chí Minh.

+ Văn hóa – Thể dục thể thao: Hình thành các trung tâm văn hoá thể dục thể thao cấp vùng tại Bình Dương và gắn với các đô thị là cực tăng trưởng trong vùng gồm

+ Du lịch: Du lịch sinh thái miệt vườn, tham quan làng nghề, vui chơi giải trí, di tích lịch sử văn hóa,

+ Phát triển các trung tâm nghiên cứu khoa học và dịch vụ khoa học công nghệ tầm quốc tế tại Bình Dương là cụm tri thức mới, chuyển giao công nghệ về phía Bắc của Vùng thành phố Hồ Chí Minh.



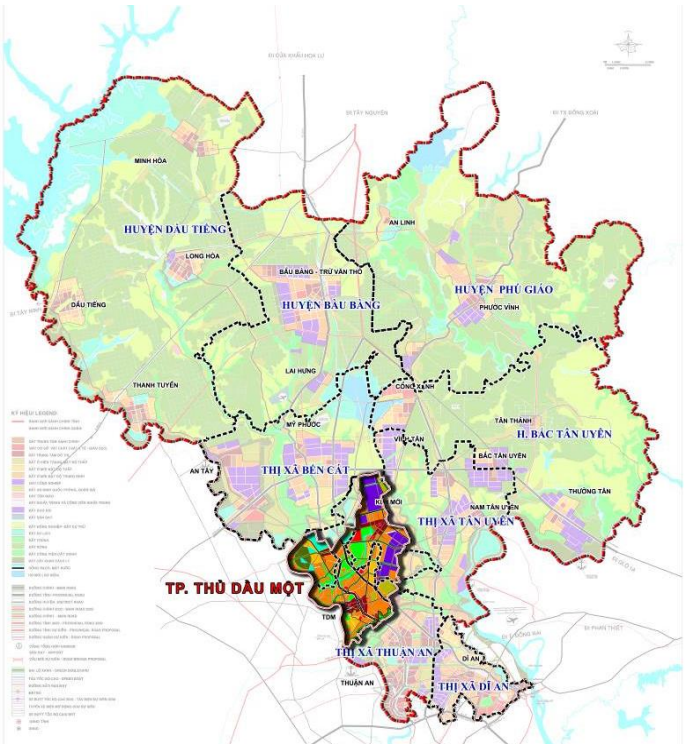
Hình 1.1.2-2. Tỉnh Bình Dương trong mối quan hệ vùng TP HCM

2- Vị thế trong mối liên hệ vùng tỉnh Bình Dương:

Thành phố Thủ Dầu Một là Trung tâm chính trị - Kinh tế - Văn hóa – Khoa họa kỹ thuật của Bình Dương.Trung tâm thương mại, dịch vụ, thể thao, giáo dục và đào tạo của Bình Dương. Trung tâm công nghệ cao cấp của Bình Dương. Là trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái chất lượng cao của vùng thành phố Hồ Chí Minh.

Với các chức năng trên, Thành phố Thủ Dầu Một là đô thị hạt nhân phát triển của tỉnh Bình Dương, kết nối với các đô thị xung quanh (là trung tâm huyện lỵ các huyện trực thuộc tỉnh Bình Dương) qua các tuyến đường liên tỉnh Đại lộ Bình Dương (QL13) Mỹ Phước Tân Vạn, ĐT741, ĐT742, ĐT743, ĐT744, ĐT745, tạo động lực chính thuận lợi cho các đô thị này phát triển.

Thủ Dầu Một là đô thị có vai trò tạo sự liên kết thúc đẩy sự phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội của tỉnh Bình Dương nói riêng và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam nói chung với vị trí là trung tâm tỉnh lỵ trên nhiều lĩnh vực của trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, vừa phát huy vai trò về nhiều mặt trong vùng động lực khu kinh tế Nam Bình Dương.



Hình 1.1.2-3. Thủ Dầu Một trong mối quan hệ vùng tỉnh Bình Dương

1.2 Phạm vi nghiên cứu

1.2.1. *Phạm vi không gian*

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Thành phố Thủ Dầu Một là đô thị trung tâm tỉnh Bình Dương có quy mô diện tích tự nhiên 11.890,58 ha chiếm 4,4 % diện tích tự nhiên của tỉnh, địa giới hành chính xác định như sau:

Phía Bắc giáp thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Phía Nam giáp thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Phía Đông giáp thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Phía Tây giáp huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phạm vi này bao gồm 14 phường (năm 2020), trước đây là 11 phường và 3 xã (năm 2009). Với diện tích thống kê như sau:

Bảng 1.2.1-1. Diện tích theo đơn vị hành chính phường

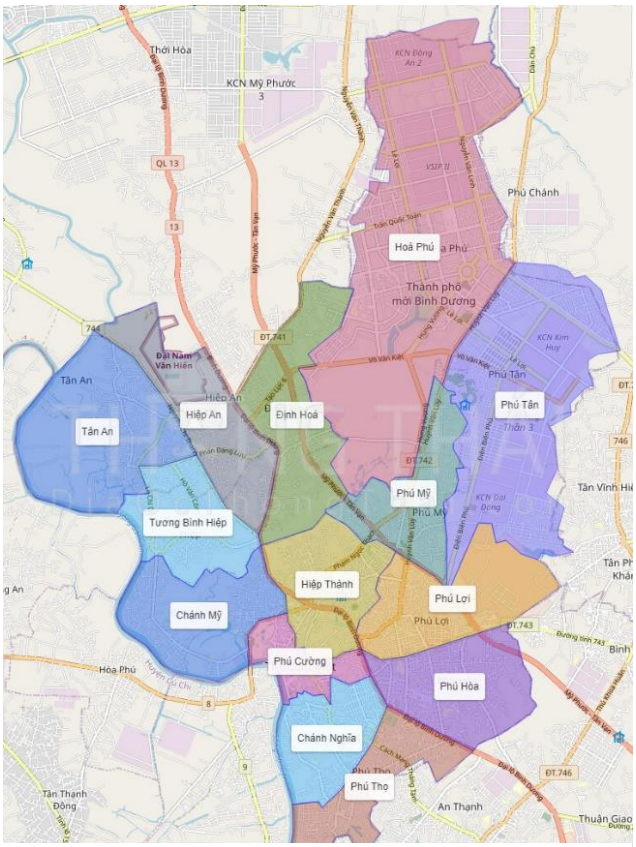
(Nguồn: Phòng TNMT- năm 2009 và năm 2020)

STT	Tên đơn vị hành chính cấp phường	Diện tích năm 2009 (ha)	Diện tích năm 2021 (ha)
01	Phú Cường	244,89	244,47
02	Hiệp Thành	587.58	586,55
03	Chánh Nghĩa	441,55	476,43
04	Phú Thọ	510,44	490,31
05	Phú Hòa	656,81	656,78
06	Phú Lợi	644,23	712,94
07	Phú Mỹ	680,81	630,06
08	Phú Tân	1.539,60	1.537,67
9	Hòa Phú	2.848,75	2.849,32
10	Định Hòa	792,99	792,52
11	Hiệp An	569,37	681,32
12	Tân An (đơn vị xã trước đây)	1.097,94	1.022,38
13	Tương Bình Hiệp (đơn vị xã trước đây)	576,12	520,46
14	Chánh Mỹ (đơn vị xã trước đây)	690,36	689,39
	Tổng cộng	**11.881,44**	**11.890,58**

- Phạm vi nghiên cứu:

Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040 không chỉ trong cục bộ ranh hành chính của thành phố mà cần thiết cần phải nghiên cứu trong bối cảnh các vùng khu vực thuộc tỉnh Bình Dương, vùng thành phố Hồ Chí Minh, nhằm xác định các vấn đề đô thị cần tập trung giải quyết, phát huy tối đa tiềm lực của Thành phố Thủ Dầu Một trong bối cảnh tương lai.

Thành phố Thủ Dầu Một cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 30km (cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất 25 km, cách cảng Cát Lái khoảng 20 km, cách sân bay quốc tế đang đầu tư mới Long Thành khoảng 50km), gắn kết chặt chẽ với trục hành lang kinh tế động lực QL 13 (Đại lộ Bình Dương) là tuyến giao thông trọng điểm dài hơn 140 km nối TP. Hồ Chí Minh, Trung tâm kinh tế - văn hóa của cả nước với các tỉnh Nam Trung Bộ và Tây Nguyên. Có sông Sài Gòn chảy qua trên địa bàn và đồng thời là đầu mối giao thông đường bộ của vùng với tuyến đường QL13 là cửa ngõ của TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long đi ra khu vực miền Trung, miền Bắc và ngược lại. TP Thủ Dầu Một có điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư trong các ngành dịch vụ, thương mại, tài chính, ngân hàng…



Hình 1.2.1-4. Bản đồ ranh giới hành chính 14 phường TP. Thủ Dầu Một

Trong mối liên hệ vùng tỉnh Bình Dương, Thành phố Thủ Dầu Một là đô thị trung tâm vùng tỉnh, có vai trò tạo sự liên kết thúc đẩy sự phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội của tỉnh Bình Dương nói riêng và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam nói chung.

1.2.2. *Phạm vi thời gian:*

- Quy hoạch giai đoạn dài hạn đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

1.3 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

1.3.1. *Đánh giá một số vấn đề chính trong quá trình triển khai Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/06/2012 của UBND tỉnh Bình Dương về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị TP.Thủ Dầu Một và quyết định số 1959/QĐ-TTg ngày 06/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về công nhận thành phố Thủ Dầu Một đạt đô thị loại I:*

1- Vấn đề dân số: về quy mô dân số và phân bổ dân cư.

Dân số thị xã Thủ Dầu Một vào năm 2009 là 234.136 người.

Sau khi được công nhận đô thị loại 1 và đến năm 2020 dân số thành phố tăng nhanh từ 310.905 người lên 350.966 người (tăng gấp 1,13 lần so với năm 2016), hiện nay mật độ dân số trung bình hiện nay của thành phố tương đối cao khoảng 2.943 người/km2 so với mật độ dân số trung bình của toàn tỉnh là 912 người/km2.

Quá trình phát triển công nghiệp – dịch vụ thu hút lượng lớn lao động ở các địa phương khác đến và làm việc trên địa bàn thành phố do đó tỷ suất nhập cư giai đoạn 2016-2020 khoảng 50,81‰ (cao nhất năm 2018 tỷ suất nhập cư là 79,71‰).

Bên cạnh đó, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên tại thành phố qua các năm qua có sự biến động từ 7,11-14,46‰ (cao nhất năm 2018).

Giai đoạn 2016-2020, dân số trên địa bàn tăng đều qua các năm. Tuy nhiên, đến năm 2020 do tình hình dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh nói riêng và trên địa bàn cả nước nói chung diễn ra phức tạp ảnh hưởng nên dân số 2021 giảm so với năm 2020.

Dân số trên địa bàn thành phố chủ yếu tập trung nhiều tại các phường Hiệp Thành, Phú Lợi, Hòa Phú, Phú Hòa.

2- Vấn đề giao thông và hạ tầng đô thị:

Thực hiện Nghị quyết 17-NQ/TU ngày 14/11/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thành phố đã tập trung kêu gọi các nguồn lực để triển khai các kế hoạch, chương trình giải pháp phát triển đô thị theo hướng văn minh, giàu đẹp và nâng cao chất lượng sống của nhân dân. Năm 2017, thành phố được công nhận là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Bình Dương. Đến nay, diện mạo đô thị ngày càng khang trang, đời sống vật chất và tinh thần của người dân ngày càng được cải thiện.

+ Về hạ tầng kỹ thuật: những công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị quan trọng đã và đang được triển khai (trong đó có các tuyến đường trục chính đô thị như: đường Lê Chí Dân, giao lộ Ngã tư cây Me, đường ven sông Sài Gòn, đường Bạch Đằng nối dài, Trần Ngọc Lên, Trần Văn Ơn, Nguyễn Văn Lộng,... được đầu tư đồng bộ vỉa hè, cây xanh, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng và cảnh quan đô thị) mở rộng không gian đô thị, tạo sự kết nối đồng bộ với khu đô thị mới (khu Liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương).

+ Trên địa bàn thành phố có 2.153 tuyến đường do tỉnh, thành phố và chủ đầu tư các khu dân cư quản lý, 1.490 tuyến đường do phường quản lý; tổng chiều dài tuyến đường đường chính là 546 km, diện tích đường giao thông là 1.255,50 ha; tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đạt 25,5% (tăng 0,5 so với nghị quyết), mật độ đường chính đạt 11,8km/km2 (tăng 4,8km/km2 so với năm 2016 và đạt 90,77% so với nghị quyết). Các tuyến đường hẻm, tuyến giao thông do phường quản lý đều được đầu tư nâng cấp bê tông hóa và đầu tư hệ thống chiếu sáng.

3- Vấn đề về chỉnh trang và phát triển đô thị:

Hiện nay, trên địa bàn thành phố có 25 dự án nhà ở được triển khai thực hiện và đầu tư hoàn thành đưa vào sử dụng 2.075 căn hộ, diện tích sàn nhà ở bình quân đạt 29,89 m2/người. Nhà ở xã hội có 29 dự án gồm 13.788 căn hộ với quy mô, diện tích các căn hộ phù hợp cho người thu nhập thấp tại đô thị.

Công tác chỉnh trang đô thị: Hoàn thành cải tạo vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa đường 30 tháng 4, Lê Hồng Phong; gia cố kênh rạch, nạo vét khơi thông dòng chảy 3 tuyến kênh Thủ Ngữ, Thầy Năng, Bưng Cải và 34 tuyến rạch trên địa bàn; trồng mới, thay thế cây xanh trên 03 bờ kè rạch và 15 tuyến đường, tổng số cây trồng khoảng 3.377 cây các loại. Diện tích cây xanh đô thị đạt 406,5 ha, đất cây xanh đô thị bình quân đạt 13,6m2/người. Phối hợp ngành điện, viễn thông bó gọn hệ thống cáp ở 87/91 tuyến đường, đạt tỷ lệ 95,6%, hạ ngầm cáp viễn thông 44/91 tuyến đường, đạt tỷ lệ 48,35%.

4- Vấn đề hạ tầng xã hội:

Đầu tư xây dựng mới 12 trường công lập, cải tạo sửa chữa 32 trường, trường học đạt chuẩn Quốc gia được tăng lên, cơ bản đáp ứng nhu cầu học tập cho học sinh, sinh viên trên địa bàn thành phố. Trong giai đoạn này thành phố luôn chú trọng đầu tư xây dựng các công trình văn hóa (4 công trình), y tế (03 công trình trạm y tế liên phường), đặc biệt là hoàn thành 83 công viên – hoa viên, góp phần phục vụ tốt nhu cầu sinh hoạt, vui chơi cho người dân và xây dựng Thành phố xanh, sạch, có môi trường sống tốt.

5- Vấn đề phát triển công nghiệp:

Công nghiệp là ngành có tỷ trọng đứng vị trí thứ 2 trong cơ cấu kinh tế của thành phố. Đến năm 2021, thành phố có 7 khu công nghiệp với diện tích 1.765,38 ha chiếm khoảng 24,14% diện tích đất khu công nghiệp toàn tỉnh. Bên cạnh đó, có 6.458 doanh nghiệp sản xuất nằm ngoài KCN đang hoạt động. Hiện nay, tỷ lệ cơ sở gây ô nhiễm môi trường nghiêm trọng được xử lý triệt để và đảm bảo không để phát sinh trường hợp mới đạt 100%.

6- Vấn đề về phát triển nông nghiệp:

Thủ Dầu Một đã trở thành thành phố loại I vào năm 2017, có nghĩa là các hoạt động nông nghiệp đã được giảm xuống dưới 1%. Thực tế, nông nghiệp đô thị ngày nay là một phần của các xu hướng hiện đại, phấn đấu phát triển bền vững tại các thành phố.

Theo số liệu kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thì diện tích đất sản xuất nông nghiệp dự kiến sẽ giảm đi là 1.203,08ha. Tuy nhiên, theo số liệu kiểm kê thì diện tích đất nông nghiệp thực tế chỉ giảm 372,94ha. Như vậy, đến thời điểm 32/12/2019 thì tỷ lệ thực hiện đất nông nghiệp trong giai đoạn 2016-2020 mới chỉ

giảm đạt 31% so với kế hoạch. Diện tích nhóm đất nông nghiệp giảm 1 phần là do chuyển sang nhóm đất phi nông nghiệp, bao gồm: đất ở; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đất sử dụng vào mục đích công cộng. Tại số liệu cơ cấu dự báo quy mô quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, quy mô đất nông nghiệp giảm còn lại là 2.946,6 ha.

Quy mô đất nông nghiệp truyền thống chủ yếu là loại hình trồng cây lâu năm, để chuyển đổi và kéo giảm tỷ lệ này xuống cần có thời gian và lộ trình phù hợp nhằm tránh gây xáo trộn sinh kế người dân. Tập trung mục tiêu hoàn thiện định hướng xây dựng phân vùng phát triển sinh thái và dịch vụ ven sông Sài Gòn, phát triển đồng bộ mục tiêu tương tự bên bờ sông đối diện là vùng huyện Củ Chi (TP.HCM).

7- Vấn đề phát triển y tế - giáo dục

a- Vấn đề phát triển y tế:

Công tác khám chữa bệnh cho nhân dân, mạng lưới cung ứng dịch vụ chăm sóc bảo vệ sức khỏe nhân dân được hoàn thiện theo hướng ngày càng tăng chất lượng, đạt tỷ lệ 11,42% bác sĩ/vạn dân. Các trạm y tế phường đều có bác sĩ tăng cường luân phiên phục vụ. Hiện nay, 100% phường đạt tiêu chí quốc gia về y tế, tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế bắt buộc và tự nguyện đạt 96,9%.

Công tác phòng, chống dịch bệnh, vệ sinh an toàn thực phẩm được kiểm tra, giám sát, không xảy ra dịch bệnh, ngộ độc thực phẩm. Các chương trình mục tiêu quốc gia về y tế hàng năm đều đạt kế hoạch. Tỷ lệ trẻ em suy dinh dưỡng dưới 5 tuổi giảm bình quân là 0,5%, còn 3,1% (nghị quyết <4%). Tỷ lệ trẻ em dưới 1 tuổi được tiêm chủng đạt 100%.

Về cơ sở vật chất ngành y tế luôn được quan tâm, đầu tư, nâng cấp kịp thời. Mạng lưới y tế ngoài công lập được đầu tư với nhiều loại hình phong phú. Hiện nay, trên địa bàn thành phố có 09 bệnh viện, 01 trung tâm y tế, 14 trạm y tế, 08 phòng khám chuyên khoa, 38 cơ sở dịch vụ y tế, 14 cơ sở phòng chuẩn trị y học cổ truyền, 326 cơ sở nhà thuốc, quầy thuốc và lực lượng bác sĩ gia đình đáp ứng yêu cầu chăm sóc sức khỏe nhân dân (tăng 119 cơ sở y tế, tỷ lệ 25,37% so với năm 2016).

Năm 2020, tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp với sự chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Dương nói chung cũng như UBND thành phố nói riêng cùng toàn thể đội ngũ cán bộ bác sĩ, y sĩ cùng người dân luôn duy trì thực hiện có hiệu quả các biện pháp phòng, chống dịch bệnh theo chỉ đạo của các cơ quan ban ngành.

b- Vấn đề phát triển giáo dục:

Hiện nay, thành phố có 56 trường công lập (23 mần non, 21 tiểu học, 12 trung học cơ sở), 53 trường ngoài công lập tăng 17 trường so năm 2016 (44 mần non, 4 tiểu học, 5 trung học cơ sở) và 52 cơ sở nhóm trẻ mẫu giáo độc lập. Quy mô, mạng lưới trường, lớp được đầu tư, phát triển phù hợp với quy hoạch chung của tỉnh. Ngày càng chú trọng đầu tư vật chất, trang thiết bị và củng cố đội ngũ giáo viên, cơ bản đáp ứng nhu cầu dạy và học. Năm 2020, tỷ lệ trường học đạt chuẩn quốc gia đạt 73,21% tăng 5,94%.

Thành phố luôn quan tâm đầu tư ngân sách cho giáo dục ngày càng cao (chi bình quân hàng năm đạt 21,8% so với tổng chi ngân sách) để đầu tư cơ sở vật chất được đảm bảo. Tỷ lệ học sinh khá, giỏi các cấp học ngày càng tăng. Công tác phổ cập giáo dục được duy trì và giữ vững. Thành phố được công nhận đạt chuẩn Quốc gia về phổ cập giáo dục tiểu học mức độ 3, đạt chuẩn quốc gia phổ cập giáo dục trung học cơ sở mức độ 2, đạt chuẩn quốc gia xóa mù chữ mức độ 1 và 100% phường đạt chuẩn phổ cập giáo dục bậc trung học theo quy định. Công tác xã hội hóa giáo dục có nhiều chuyển biến tích cực, góp phần nâng cao chất lượng các bậc học. Tỷ lệ học sinh các cấp đi học trong độ tuổi giai đoạn 2016-2020 như sau:

- Tỷ lệ học sinh Tiểu học đi học trong độ tuổi đạt 100%.
- Tỷ lệ học sinh Trung học cơ sở đi học trong độ tuổi đạt 99,4%.
- Tỷ lệ học sinh Trung học phổ thông đi học trong độ tuổi đạt 96,4%.

8- Vấn đề phát triển công viên & mảng xanh

Hệ thống cây xanh tập trung trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một gồm các công viên: công viên Thủ Dầu Một 31,4ha; bồn hoa thảm cỏ có diện tích 59.644 m2; vườn hoa Ngã 6, hoa viên Bạch Đằng, công viên Phú Cường, được đầu tư mở rộng góp phần cải tạo cảnh quan chung của thành phố … ngoài ra còn có những công viên, vườn hoa nhỏ lẻ xen lẫn trong các khu dân cư…

Trên địa bàn thành phố có công viên văn hóa khu du lịch vui chơi giải trí lớn như khu công viên văn hóa du lịch Lạc Cảnh Đại Nam Văn Hiến.

Chỉ tiêu đất cây xanh đô thị thành phố Thủ Dầu Một đạt 8,02 m2/người, trong đó đất cây canh xanh sử dụng công cộng đạt 5,18 m2/người. Tỷ lệ này đã đáp ứng được nhu cầu hiện tại của thành phố.

1.3.2. *Những nhu cầu mới trong định hướng phát triển thành phố Thủ Dầu Một:*

1- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế Thành phố - Phát triển ngành dịch vụ

Căn cứ theo Nghị quyết đại hội Đảng bộ Thành phố Thủ Dầu Một lần thứ XII xác định mục tiêu phát triển cơ cấu kinh tế tiếp tục đến năm 2025 chuyển dịch theo hướng dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp,theo tỷ trọng tương ứng: 60,90% - 39,07% - 0,03%. Theo đó, nhấn mạnh tỷ trọng phát triển ngành dịch vụ. Đối với

ngành công nghiệp, tiếp tục di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư, từng bước chuyển đổi áp dụng công nghệ kỹ thuật cao tại các khu, cụm công nghiệp tập trung.

Đồng thời, Nghị quyết cũng xác định hệ thống các chỉ tiêu cần đạt được tại các lĩnh vực quan trọng: văn hóa- xã hội, an ninh- quốc phòng và xây dựng, phát triển đô thị. Đây chính là kim chỉ nam cho chính quyền Thành phố xây dựng các chương trình trọng điểm nhằm nâng cao chất lượng tăng trưởng, năng lực cạnh tranh của kinh tế Thành phố nhằm đáp ứng yêu cầu hội nhập, trên cơ sở xác định các mục tiêu tăng trưởng cụ thể.

2- Phát triển Thành phố Thủ Dầu Một thành Đô thị thông minh và chỉnh trang đô thị hiện hữu:

Xây dựng và triển khai kế hoạch số 04-KH/TU ngày 28/12/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bình Dương về xây dựng và phát triển Thành phố Thủ Dầu Một theo hướng "đô thị thông minh", giai đoạn 2020-2025 và các năm tiếp theo), Theo kế hoạch này, Thành phố đặt ra mục tiêu phát triển hướng đến một nền kinh tế số.

Xây dựng và triển khai kế hoạch số 13-KH/TU ngày 09/12/2020 của Ban Thường vụ Thành ủy về cải tạo, chỉnh trang đô thị…

3- Phát triển mô hình nông nghiệp đô thị, bảo đảm an ninh lương thực:

Triển khai kế hoạch số 04-KH/TU ngày 28/12/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bình Dương về triển khai thực hiện kết luận số 81-KL/TW ngày 29/7/2020 của Bộ Chính Trị về bảo đảm an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 với mục tiêu xây dựng nông nghiệp đô thị phát triển toàn diện theo hướng bền vững, hiện đại…Thành phố Thủ Dầu Một sẽ tái cơ cấu lại ngành nông nghiệp theo hướng nông nghiệp đô thị, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp sinh thái, nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững với nhiều thành phần kinh tế; gắn sản xuất với thị trường tiêu thụ, gắng phát triển nông nghiệp với phát triển đô thị theo quy hoạch, chủ động ứng phó biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai.

4- Bối cảnh trong và ngoài nước ảnh hưởng đến nhu cầu thay đổi định hướng phát triển:

- Các vấn đề về kinh tế toàn cầu hoá và các hiệp định thương mại tự do.
- Thích ứng với khủng hoảng: đại dịch Covid-19 và các sự kiện bất định về chiến tranh đã và đang diễn ra, ảnh hưởng tiêu cực đến chuỗi cung ứng toàn cầu.
- Xu hướng chuyển dịch của các chuỗi cung ứng - sản xuất toàn cầu: thay đổi các thị trường truyền thống.

- Xu hướng chuyển dịch cơ cấu công nghiệp – dịch vụ trong vùng TP.HCM
- Sự hình thành của các dự án hạ tầng cấp vùng – quốc tế (sân bay Long Thành, cảng Cái Mép – Thị Vải, Vành đai 3, Vành đai 4, Cao tốc TP.HCM – Chơn Thành).

1.3.3. ***Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:***

1- Điều chỉnh để phù hợp cơ sở pháp lý và các định hướng, chủ trương lớn:

• Phù hợp Điều chỉnh Quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch vùng TP.Hồ Chí Minh – bao gồm Thành phố Hồ Chí Minh và 7 tỉnh thành giáp ranh (gồm Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Long An, Tiền Giang) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 27 tháng 12 năm 2017.

Tỉnh Bình Dương thuộc miền Đông Nam Bộ, nằm về phía Bắc của thành phố Hồ Chí Minh, là một trong 8 tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, Với vị trí thuận lợi, Bình Dương có điều kiện giao lưu kinh tế, văn hóa với các tỉnh và cả nước, thu hút đầu tư, tiếp nhận các thông tin và công nghệ tiên tiến để hình thành các khu công nghiệp và đô thị lớn, có tiềm năng và nhiều lợi thế để tham gia vào quá trình liên kết, hợp tác và phát triển với các địa phương trong nước và quốc tế. Đến nay Bình Dương đã trở thành một tỉnh phát triển có tốc độ công nghiệp hóa, đô thị hóa cao trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Thành phố Thủ Dầu Một nằm trong tiểu vùng đô thị trung tâm, là đô thị động lực phía Bắc… trong quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh năm 2017.

Trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 đã được phê duyệt, đô thị Thủ Dầu Một là đô thị với vị thế là đô thị trung tâm của Bình Dương có chức năng là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa – khoa học kỹ thuật, trung tâm công nghệ cao cấp của tỉnh; là trung tâm phát triển du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái chất lượng cao phục vụ nhu cầu vùng Thành phố Hồ Chí Minh đồng thời là một trong những đô thị lớn của khu vực Đông Nam Bộ.

Về cấp đô thị, thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2014 được công nhận là cấp đô thị loại II, đến năm 2017 được công nhận là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Bình Dương. Sau 10 năm triển khai thực hiện, đến nay các mục tiêu tổng quát trong chương trình phát triển đô thị đã cơ bản hoàn thành, thành phố Thủ Dầu Một trong những năm gần đây có tốc độ phát triển kinh tế xã hội và phát triển đô thị rất nhanh.

Với những thành quả đã đạt được sau 5 năm từ khi được công nhận là đô thị loại I, thành phố Thủ Dầu Một có ngành dịch vụ, công nghiệp phát triển mạnh, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng. Hiện nay trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một các công trình chính, như trung tâm hành chính tập trung tỉnh, trung tâm tài chính ngân hàng… đã đi vào hoạt động phục vụ cho cộng đồng. Các khu đô thị mới đã hoàn tất xây dựng và đưa vào hoạt động như khu đô thị khu đô thị Hiệp Thành III, khu đô thị thành phố mới Bình Dương. Các khu đô thị Đông Đô Đại Phố, khu đô thị Phú Hòa đang triển khai xây dựng.

Theo xu hướng phát triển mới, nhằm đưa Việt Nam đạt thứ hạng khả quan hơn về công nghệ, kinh tế số và đổi mới sáng tạo, ngày 27/9/2019, Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết 52 về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư đến năm 2030, tầm nhìn 2045, đề cập đến mục tiêu tổng quát: Tận dụng có hiệu quả các cơ hội do cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư đem lại để thúc đẩy quá trình đổi mới mô hình tăng trưởng, cơ cấu lại nền kinh tế gắn với thực hiện các đột phá chiến lược và hiện đại hóa đất nước; phát triển mạnh mẽ kinh tế số; phát triển nhanh và bền vững dựa trên khoa học – công nghệ, đổi mới sáng tạo và nhân lực chất lượng cao; nâng cao chất lượng cuộc sống, phúc lợi của người dân; bảo đảm vững chắc quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường sinh thái.

Liên quan đến chủ trương phát triển vùng đã được điều chỉnh vào năm 2017, Thành phố Thủ Dầu Một nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung có vị trí quan trọng, tiên phong trong xu hướng phát triển trên. Tuy nhiên, thực trạng phát triển đô thị thành phố Thủ Dầu Một trong thời gian qua vẫn tồn tại nhiều thách thức khách quan lẫn chủ quan, dẫn đến tốc độ phát triển chưa xứng tầm so với kỳ vọng tại xu hướng phát triển chung. Do vậy, nhu cầu điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung lần này là rất cần thiết thực hiện để đáp ứng vai trò đã xác định trong nội dung quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh năm 2017 và đáp ứng phù hợp với các nội dung quan trọng trong quy hoạch tỉnh Bình Dương đang được nghiên cứu.

Các nội dung định hướng của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch lần này đối với Thành phố Thủ Dầu Một trong mối quan hệ với các tỉnh thành trong các tiểu vùng nói riêng và trong vùng nói chung- thông qua các hành lang kết nối, là cơ sở quan trọng mang tính chiến lược để xem xét, điều chỉnh định hướng phát triển Thành phố Thủ Dầu Một.

- **Thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố Thủ Dầu Một lần thứ XII:**

Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố để cụ thể hóa về nội dung quy hoạch với các mục tiêu trọng điểm trong Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ

Thành phố Thủ Dầu Một lần thứ XII (nhiệm kỳ 2020 – 2025); Đồng thời cập nhật các nội dung liên quan tại quy hoạch tỉnh Bình Dương đang được triển khai.

2- Điều chỉnh để ứng phó biến đổi khí hậu và nước biển dâng

Thành phố hiện đang đối mặt với nhiều vấn đề môi trường như ô nhiễm nguồn nước, ô nhiễm không khí, sụt lún đất… kết hợp với tác động của biến đổi khí hậu như nước biển dâng, mưa thất thường, xâm nhập mặn… khiến cho các vấn đề đô thị như ngập úng, ô nhiễm môi trường càng diễn biến phức tạp. Đặc biệt, khu vực ven sông Sài Gòn và dọc theo suối Giữa và suối Cát là các khu vực đất thấp có cao độ từ 1- 2 m, chịu ảnh hưởng trực tiếp các vấn đề này.

Trong quá trình triển khai đồ án quy hoạch chung xây dựng TP. Thủ Dầu Một đến năm 2020, kịch bản Biến đổi khí hậu, nước biển dâng cho Việt Nam chưa được công bố chính thức. Do đó, chưa có nội dung nghiên cứu về ứng phó với biến đổi khí hậu, chưa đề cập giải pháp phòng chống nước biển dâng; chưa khuyến nghị phát triển hay hạn chế đối với các khu vực dễ tổn thương bởi BĐKH; quy hoạch cao độ nền chỉ quy định chung chiều cao đất xây dựng, chưa kết hợp quy hoạch chống ngập theo từng khu vực.

Vì vậy, nội dung điều chỉnh lần này phải nghiên cứu, xem xét các yếu tố nêu trên, có giải pháp phù hợp với điều kiện tự nhiên, địa chất, thủy văn từng khu vực; tính hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường; tính khả thi, khả năng lồng ghép với việc phát triển đô thị ở từng giai đoạn, phù hợp Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu và nước biển dâng trong tình hình mới và phù hợp với quy hoạch vùng xung quanh. Đặc biệt, cần nghiên cứu, xem xét các giải pháp đề xuất về các cấu trúc mô hình phát triển không gian đô thị phù hợp với vấn đề biến đổi khí hậu trên (lưu ý phát triển đô thị xanh ven sông Sài Gòn với mật độ thấp, lựa chọn địa hình phù hợp, không phát triển theo diện rộng đối với các khu vực chịu ảnh hưởng biến đổi khí hậu).

3- Điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tiễn và yêu cầu phát triển Thành phố

Các vấn đề chính của đồ án quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt trước đây như: dự báo quy mô và phân bổ dân số, mô hình định hướng phát triển không gian đô thị, phân khu chức năng, hệ thống các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật….qua thời gian triển khai vốn được áp dụng cho đô thị lại II. Đến năm 2017 thành phố Thủ Dầu Một đã được công nhận là đô thị loại I, nhưng các vấn đề chính đối với quy hoạch chung xây dựng như trên chưa được nghiên cứu phù hợp khoa học và đúng quy định. Cụ thể, cần thiết phải thực hiện công tác rà soát, đánh giá hiện trạng, phân tích thực trạng…để làm cơ sở cho quá trình dự báo.

Việc điều chỉnh quy hoạch lần này cần phù hợp với tình hình thực tiễn và đáp ứng yêu cầu phát triển, lưu ý sẽ hướng tới những yêu cầu sau:

- Nhằm cung cấp công cụ quản lý phát triển đô thị một cách hiệu quả và bền vững thông qua đổi mới về phương pháp và sản phẩm quy hoạch; Lưu ý cập nhật các nội dung phát sinh điều chỉnh cục bộ đã được pháp lý hóa sau thời điểm thành phố được công nhận là đô thị loại I.

- Phối hợp các chương trình, dự án, đề án quan trọng của thành phố trong một khung phát triển có tầm nhìn dài hạn và có tính thực thi cao (lưu ý dự án 11 khu vực phát triển đô thị do phòng Quản lý đô thị đang đề xuất, nhằm tạo động lực phát triển chung, đề án bảo tồn và phát triển làng nghề sơn mài Tương Bình Hiệp kết hợp dịch vụ du lịch…).

- Giải quyết các vấn đề bất cập về liên kết vùng, phân bố dân cư, các chương trình phát triển quỹ nhà ở, chất lượng sống, giao thông đô thị, quản lý ngập, sử dụng tài nguyên... theo hướng tích hợp và phù hợp với nguồn lực của thành phố.

Nghiên cứu Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố là tạo cơ sở pháp lý cho quản lý xây dựng theo quy hoạch để tạo điều kiện cho Thành phố phát triển bền vững, trên cơ sở rà soát việc thực hiện quy hoạch được duyệt, rà soát quá trình phát triển sau khi được công nhận là đô thị loại I, phân tích các vấn đề tồn tại cần điều chỉnh có tính chiến lược, định hướng đến 2040 và có thể xa hơn. Đồng thời, phải gắn điều chỉnh quy hoạch vào không gian chung của quy hoạch vùng tỉnh Bình Dương, quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố phù hợp với tình hình thực tiễn và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của Thành phố.

- Dự báo và xác định các giai đoạn lập quy hoạch: ngắn hạn, trung hạn, dài hạn cho phát triển đô thị, dân số, đầu tư...; đề xuất các mục tiêu và chỉ số phát triển, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể đối với các giai đoạn quy hoạch.

- Đề xuất các chiến lược và giải pháp cụ thể về không gian để định hướng giải quyết các vấn đề thách thức hiện nay và trong tương lai đối với một số nhóm chủ đề chủ yếu như sau:

+Phát triển TP. Thủ Dầu Một thuộc vùng đô thị trung tâm vùng HCM và là trung tâm vùng tỉnh Bình Dương;

+Thích ứng biến đổi khí hậu, nước biển dâng – quản lý ngập và sụt lún đất;

+Nguồn lực, động lực phát triển kinh tế - xã hội Thành phố;

+Đặc trưng thành phố - chất lượng sống – di sản;

+Cấu trúc, mô hình phát triển đô thị và phân bố dân cư;

+Phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng khối lượng lớn (TOD), tăng cường năng lực giao thông nội đô;

+Chiến lược hạ tầng kỹ thuật theo hướng đô thị thông minh; bổ sung quy hoạch không gian xây dựng ngầm.

Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với dự báo nguồn lực; đề xuất cơ chế, chính sách quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị và các giải pháp thực hiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040. Xây dựng Quy định quản lý đô thị trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040.

1.4 Các căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

1.4.1. *Cơ sở thực tiễn*

Từ thực tiễn phát triển của thành phố trong những năm qua và vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 26/06/2012 của UBND tỉnh Bình Dương, cũng như những nhu cầu mới trong định hướng phát triển kinh tế xã hội thành phố Thủ Dầu Một sau khi được công nhận là đô thị loại I, đặt ra cho chính quyền TP phải có những sự điều chỉnh cho phù hợp, đặc biệt trong việc định hướng phát triển đô thị, cụ thể là các nội dung điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040.

1.4.2. *Cơ sở pháp lý căn bản*

1- Các văn bản của TW Đảng

- Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII.

- Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 03/6/2013 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, tăng cường quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường.

- Kết luận số 50-KL/TW ngày 30/05/2019 của Ban Bí thư Trung ương về tiếp tục thực hiện Nghị quyết 20-NQ/TW của Hội nghị Ban chấp hành Trung ương 6 khóa XI về "Phát triển khoa học và công nghệ phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa trong điều kiện kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế".

- Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/9/2019 của Bộ Chính trị về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư.

- Nghị quyết số 55-NQ/TW ngày 11/02/2020 của Bộ Chính trị về định hướng Chiến lược phát triển năng lượng quốc gia của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

2- Các quy định chung:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

- Luật Di sản văn hóa ngày 23 tháng 7 năm 2013;

- Luật phòng chống thiên tai ngày 19 tháng 6 năm 2013;

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

- Luật Thủy lợi ngày 19 tháng 6 năm 2017;

- Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;

- Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;

- Luật Thủy sản ngày 21 tháng 11 năm 2017;

- Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15 tháng 6 năm 2018;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý và phát triển đô thị;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc đô thị;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù.

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

3- Các cơ sở pháp lý quy hoạch liên quan:

Quyết định 21/QĐ-TTg, 08/1/2009; 1327/2009/QĐ-TTg, 24/8/2009; 1436/QĐ-TTg, 10/9/2009; và 2190/QĐ-TTg, 24/12/2009 của Thủ tướng chính phủ, Phê duyệt quy hoạch phát triển: giao thông vận tải hàng không, đường bộ, đường sắt, cảng biển Việt Nam giai đoạn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

Quyết định 445/QĐ-TTg, 07/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ, phê duyệt Điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050.

Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu;

Quyết định số 201/QĐ - TTg ngày 22/01/2013 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Quyết định số 2631/QĐ-Ttg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội TPHCM đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025;

Quyết định số 252/QĐ-TTg ngày 13/02/2014 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 2055/QĐ-TTg ngày 23/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 2954/QĐ-BCT ngày 31/7/2017 của Bộ trưởng Bộ Công thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016- 2025, có xét đến 2035;

Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 27/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch Vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 19/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam đến năm 2030;

Quyết định số 950/QĐ-TTg ngày 01/08/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018-2025 và định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 2231/QĐ-TTg ngày 28/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ (bao gồm: Hệ thống cấp nước, giao thông, thông tin liên lạc, mạng lưới trụ sở, doanh trại, công trình phục vụ phòng cháy và chữa cháy);

Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 22/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030;

Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 20/07/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch quốc gia thích ứng với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 209/QĐ-TTg ngày 17/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch mạng lưới các cơ sở giáo dục đại học và sư phạm thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 279/QĐ-TTg ngày 26/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch mạng lưới tổ chức khoa học và công nghệ công lập thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Quyết định số 3024/QĐ-UBND ngày 03/11/2016 của UBND tỉnh Bình Dương lộ trình theo chương trình phát triển đô thị tỉnh Bình Dương giai đoạn 2016-2020;

Quyết định số 893/2014/QĐ-TTg ngày 11/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Dương đến năm 2020; bổ sung quy hoạch đến năm 2025;

Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Bình Dương đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

4- Các cơ sở pháp lý lập điều chỉnh quy hoạch chung TP.Thủ Dầu Một đến năm 2040:

- Công văn số 2567/SXD-PTĐT&HTKT ngày 08/7/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc đề xuất khu vực phát triển đô thị trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một;

Công văn số 1053/SKHĐT-TH ngày 14/05/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương về việc phối hợp báo cáo kế hoạch phát triển KTXH 5 năm giai đoạn 2021-2025;

Văn kiện đại hội đại biểu đảng bộ thành phố thủ dầu một lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020 – 2025;

Nghị quyết Số 01-NQ/ĐH ngày 23/06/2020 Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Thủ Dầu Một lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020 - 2025;

Quyết định số 3295/QĐ-UBND Phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương giai đoạn 2016-2020;

Nghị Quyết số 17-NQ/TU, ngày 14/11/2016 của Ban thường vụ Tỉnh uỷ về tiếp tục xây dựng và phát triển đô thị Thủ Dầu Một giai đoạn 2016-2020 và các năm tiếp theo;

Kế hoạch hành động số 35-KH/TU ngày 12/12/2016 của Thành Uỷ Thủ Dầu Một về thực hiện Nghị Quyết số 17-NQ/TU, ngày 14/11/2016 của Ban thường vụ Tỉnh uỷ về tiếp tục xây dựng và phát triển đô thị Thủ Dầu Một giai đoạn 2016-2020 và các năm tiếp theo;

Kết quả cuộc họp Thành viên UBND thành phố Thủ Dầu Một lần thứ 50 (mở rộng) ngày 22/9/2020;

Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2016-2020, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một;

Quyết định Số: 419/QĐ-UBND Về việc phê duyệt chương trình phát triển đô Thủ Dầu Một một giai đoạn 2016-2020

Kế hoạch hành động số 35-KH/TU của Ban Thường vụ Thành ủy;

Nghị quyết số 17-NQ/TU của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về xây dựng và phát triển đô thị Thủ Dầu Một giai đoạn 2016-2020 và những năm tiếp theo;

Quyết định số 171/BC-UBND ngày 08/7/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về báo cáo thống kê đất đai năm 2020 trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

1.4.3. *Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành*

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- TCVN 9257:2012 Tiêu chuẩn quốc gia quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành có liên quan khác.

1.4.4. *Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ*

- Quy hoạch chuyên ngành, các Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một;

- Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của TP;

- Niên giám thống kê thành phố Thủ Dầu Một 10 năm gần nhất 2009- 2019;

- Bản đồ hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/10.000 - 1/25.000; Ảnh GIS viễn thám; và các dữ liệu khác.

1.5 Yêu cầu về công tác thu thập dữ liệu khi lập quy hoạch

Yêu cầu chung đối với nguồn tài liệu, dữ liệu, số liệu thống kê, nguồn cung cấp thông tin dự báo (nếu có) phải bảo đảm độ tin cậy, có nguồn rõ ràng, được kiểm tra, đối chiếu, kể cả tham vấn ý kiến các bên liên quan trước khi sử dụng số liệu; đảm bảo tính khoa học: đủ số lượng quan sát, đủ độ dài chuỗi dữ liệu thời gian, cần sắp xếp theo các mốc 5 năm, 10 năm.

1.5.1. Thu thập tài liệu, số liệu ban đầu

Thu thập các báo cáo Quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH, các quy hoạch ngành, lĩnh vực thời kỳ trước và cùng thời kỳ quy hoạch xây dựng đô thị (nếu có). Các Nghị quyết, Kết luận của Ban Chấp hành Đảng bộ TP, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân, Quyết định, Kế hoạch của UBND TP về phát triển KT- XH, quy hoạch, xây dựng và phát triển đô thị.

1.5.2. Điều tra, khảo sát thu thập thông tin trực tiếp của thành phố

Điều tra, khảo sát, thu thập số liệu, dữ liệu về các yếu tố, điều kiện phát triển của TP (địa lý kinh tế, địa hình, địa mạo; khí hậu, thủy văn; các tài nguyên thiên nhiên, nhân văn). Bao gồm các công việc sau đây:

- Thu thập và xử lý dữ liệu các chỉ tiêu phát triển kinh tế – xã hội – môi trường - đô thị của TP trong giai đoạn 2012- hiện nay.

- Thu thập hệ thống bản đồ (dạng số và dạng giấy) từ các đồ án quy hoạch thời kỳ trước của TP trong giai đoạn 2012- hiện nay.

- Khảo sát, phỏng vấn điều tra để bổ sung, thu thập thêm các thông tin cần thiết liên quan đến tiềm năng và hiện trạng phát triển của TP.

- Xử lý các kết quả khảo sát, phỏng vấn điều tra.

- Xây dựng báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát.

- Xử lý, tổng hợp và phân tích số liệu, dữ liệu, hệ thống bản đồ…

1.5.3. Thu thập và xử lý thông tin bên ngoài, cấp trên tác động đến TP

- Thu thập và xử lý dữ liệu về kết nối giao thông, quản lý tài nguyên, kết nối các hành lang kinh tế, liên kết vùng chức năng của TP với các địa phương trong các vùng có TP tham gia.

- Thu thập và xử lý dữ liệu về các cơ chế, chính sách của Đảng, Nhà nước tác động gián tiếp đến quá trình phát triển của thành phố.

- Thu thập và xử lý dữ liệu trong mối tương quan với các đô thị trong khu vực vùng tỉnh Bình Dương, vùng TP. HCM mà TP.Thủ Dầu Một tham gia hoặc có khả năng tương tác.

- Thu thập và xử lý dữ liệu về đánh giá quá trình biến đổi khí hậu, hiện tượng lũ, sụt lún, sạt lở đất bờ sông… trong giai đoạn 2011-2020.

- Kiểm chứng, đánh giá mức độ tin cậy của nguồn thông tin.

1.5.4. Thu thập tài liệu, số liệu bổ sung

Khảo sát, phỏng vấn điều tra để thu thập thêm các thông tin cần thiết liên quan đến tiềm năng và hiện trạng phát triển của TP và các yêu cầu bổ sung từ khảo sát thực tiễn trên địa bàn TP.TDM.

1.5.5. Xử lý, tổng hợp tài liệu, số liệu

- Xử lý tổng hợp các thông tin và phản hồi các thông tin được cung cấp từ các nội dung đề xuất, từ các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng, Hội nghề nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học, nhà đầu tư, người dân.

- Xây dựng bảng dữ liệu tổng hợp (phân nhóm số liệu, dữ liệu).

- Xây dựng báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát.

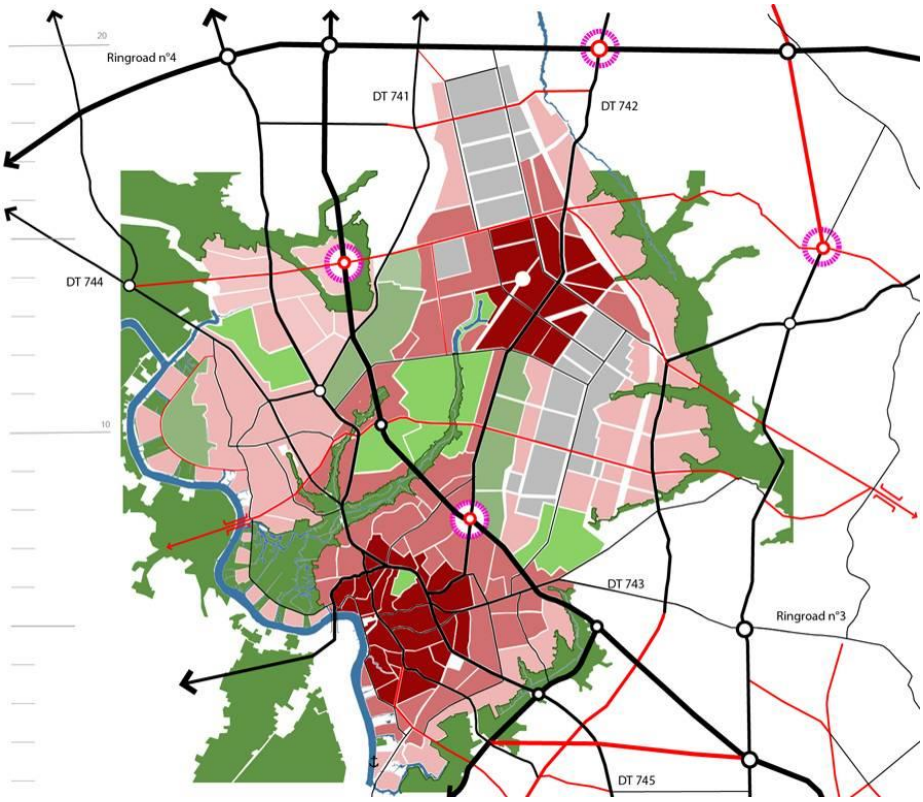
PHẦN 2 - THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

2.1. Thực trạng phát triển không gian đô thị:

2.1.1. Sơ lược về mô hình phát triển:

Mô hình "thành phố nén, thành phố đa cực, đa trung tâm" là phương án chọn triển khai tại đồ án quy hoạch chung đã phê duyệt. Các trung tâm đô thị là các cực phát triển, cụ thể như sau:

- Khu vực thành phố mang tính lịch sử (bao gồm đô thị trung tâm Becamex): khu vực nhà cửa mật độ cao, các dịch vụ tài chính và thương mại.
- Khu Liên Hợp Bình Dương: Khu vực dân cư cao cấp, trung tâm chính trị và văn hoá
- Khu vực bờ sông: Khu vực dân cư đặc biệt cao cấp có sức hấp dẫn cao, các khu nghỉ dưỡng sinh thái
- Khu vực trung tâm triển lãm thương mại: nhà ở và dịch vụ quanh nhà ga xe lửa Bình Chuẩn và trung tâm thương mại Expo.



Hình 2.1.1-5. Mô hình phát triển đô thị TP.Thủ Dầu Một (bao gồm quận TDM và khu liên hợp mới) như 2 thực thể riêng biệt nhưng vẫn liên kết với nhau bởi trục đường và các phát triển vùng đô thị chức năng (nguồn: QHC 2012)

Đánh giá, nhận định thực trạng:

- Hiện nay, thành phố Thủ Dầu Một phát triển theo đúng định hướng phát triển không gian của quy hoạch chung với việc phát triển mô hình đô thị đa cực trong đó Khu liên hợp và khu trung tâm hiện hữu là 02 cực phát triển liên kết với nhau bởi các trục đường và các khu chức năng. Mô hình "đô thị nén, đa cực, đa trung tâm" không còn phù hợp với thực trạng quản lý và chiến lược phát triển vùng.

- Nhận định hệ thống khung hạ tầng chính đã gần như hoàn thiện theo mô hình "đô thị nén, đa cực, đa trung tâm". Do vậy, nội dung điều chỉnh lần này về cơ bản sẽ dựa trên cơ sở kế thừa mô hình này, nhưng tháo gỡ khái niệm "đô thị nén", phát triển lan tỏa đến các trung tâm, định hướng chức năng phát triển theo tính chất đặc thù đô thị. Song song với định vị các phân khu đô thị gắn với các khu vực trung tâm và hệ thống công trình điểm nhấn mang đặc trưng rõ nét.

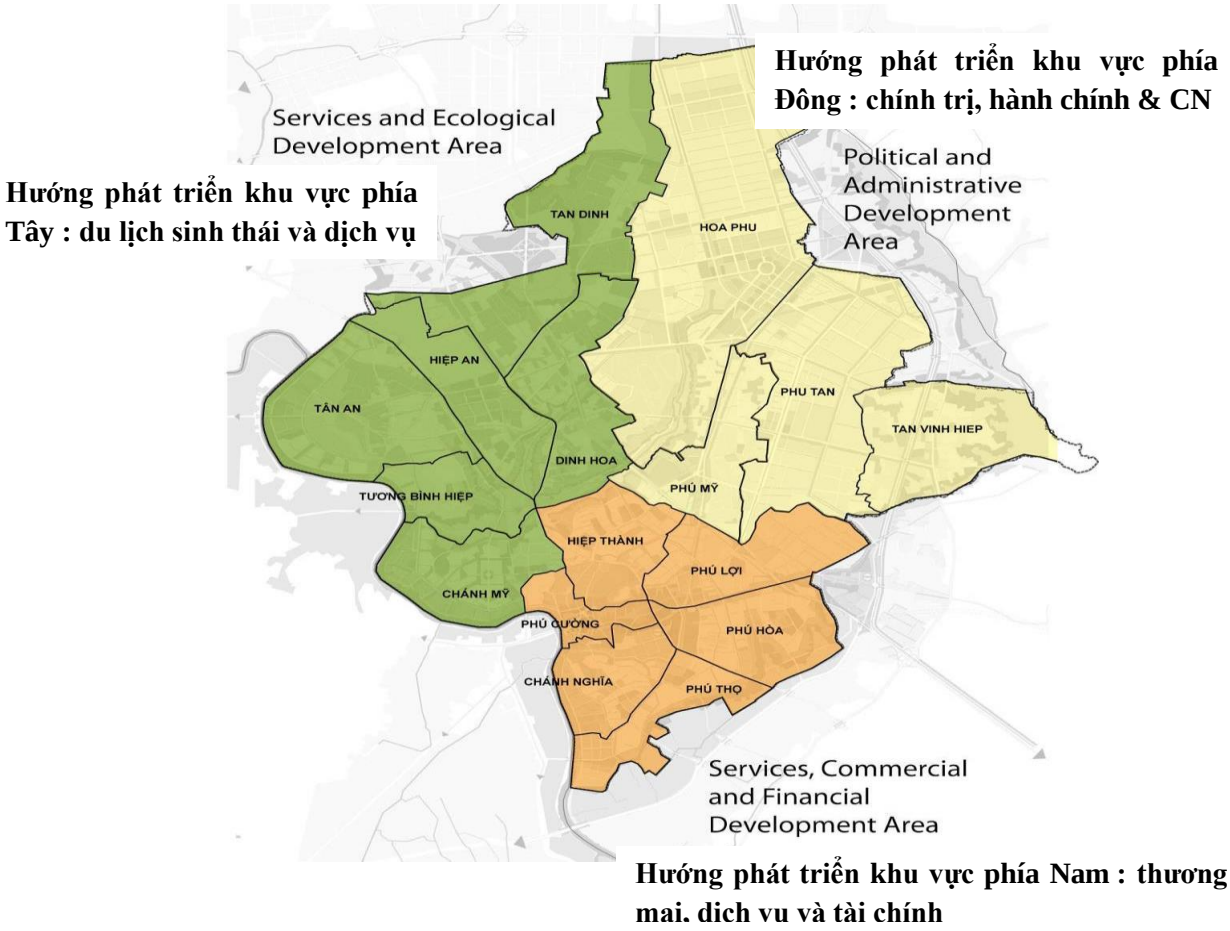
2.1.2. Thực trạng về định hướng phát triển không gian đô thị:

1- Thực trạng về các hướng phát triển không gian của thành phố:

- **Hướng phát triển khu vực phía Nam quanh QL13 và ĐT743:** Khu vực kinh doanh thương mại. Đánh giá sơ lược về thực trạng: hiện nay đang phát triển ổn định phù hợp định hướng chức năng thương mại- dịch vụ. Tuy nhiên vấn đề về giao thông (hệ thống giao thông đô thị cấp 2 và giao thông công cộng TOD) và bảo tồn di sản các khu đô thị hiện hữu chưa được đầu tư đúng tầm chức năng. Hai trung tâm đô thị (đô thị TDM cũ + trung tâm Phú lợi; Cụm Trung tâm Hội chợ Thương mại xung quanh ga tàu hỏa Bình Chuẩn và Bình Dương) bước đầu xác định được tầm vóc hạt nhân phát triển cho hướng phía Nam. Nhận định bổ sung chức năng phân khu đô thị: khu đô thị hiện hữu phía Nam đã phát triển lâu đời, vốn đã và đang gìn giữ một phần bản sắc văn hóa đặc trưng vùng Thủ Dầu Một cũ, cần thiết nghiên cứu bảo tồn các không gian văn hóa - lịch sử song song với phát triển các chương trình chỉnh trang đô thị.

- **Hướng phát triển khu vực phía Đông:** Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế và công nghiệp. Đánh giá sơ lược về thực trạng: hệ thống giao thông đã phát triển hoàn chỉnh cơ bản, tuyến giao thông chính Mỹ Phước – Tân Vạn đã được thông xe vào tháng 05/2021 (tồn tại 1 đoạn nhỏ chưa hoàn thiện do thuộc ranh mở rộng xa lộ Hà Nội, TP.HCM)… chính là các điều kiện chủ yếu để hoàn thiện chức năng đô thị cho hướng phát triển. Tuy nhiên, hệ thống này chưa có tuyến trục chính để kết nối với đường vành đai 4, đường cao tốc cao tốc TP.HCM- Bình Dương - Chơn Thành. Nhận định khơi thông, nâng tầm phân khu đô thị: bổ sung các trục chính kết nối để hình thành cửa ngõ cho hướng phát triển khu vực phía Đông, giảm bớt áp lực kết nối vào tuyến Mỹ Phước – Tân Vạn và Quốc lộ 13.

- **Hướng phát triển khu vực phía Tây:** Khu vực du lịch sinh thái. Đánh giá sơ lược về thực trạng: chưa xây dựng chương trình phát triển cụ thể về nội dung du lịch sinh thái, khu vực vẫn còn quỹ đất nông nghiệp (chủ yếu đất trồng cây lâu năm) xen cài các cụm dân cư hiện hữu và vài dự án nhà ở ven sông Sài Gòn. Nhận định điều chỉnh chức năng phân khu đô thị: chuyển đổi sang mô hình "đô thị xanh" với mật độ xây dựng thấp, phù hợp với địa hình kênh rạch đa dạng. Mô hình "đô thị xanh" sẽ kết hợp với chủ trương phát triển vùng đô thị nông nghiệp, đáp ứng chiến lược an ninh lương thực cục bộ.



Hình 2.1.2-6 Các hướng phát triển chính của đô thị Thủ Dầu Một (nguồn: QHC 2012)

2- Thực trạng về phân vùng phát triển thành phố:

- **Vùng phát triển đô thị:** bao gồm 3 khu vực đô thị

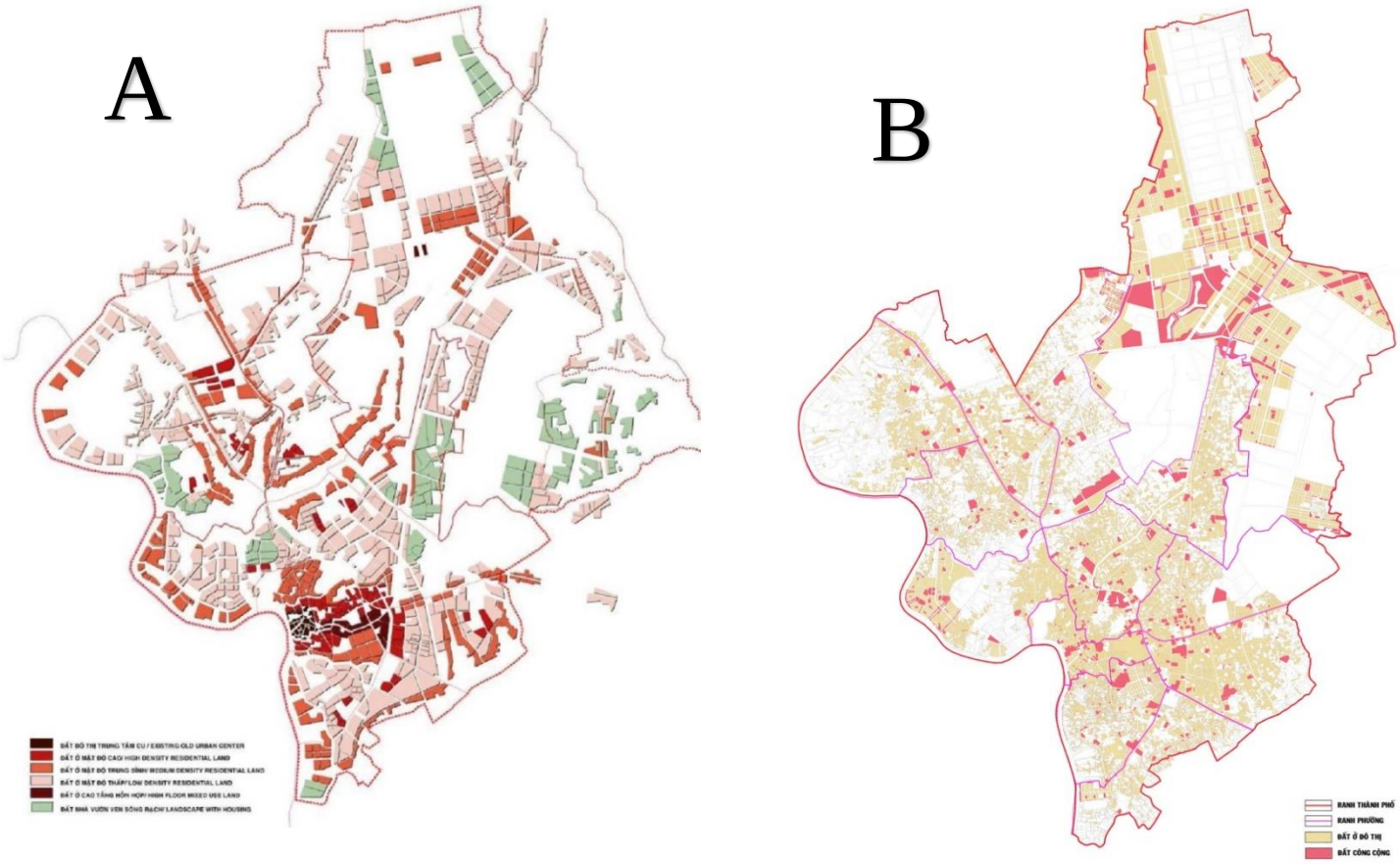
▪ Trung tâm đô thị cũ (25 ha)

▪ Khu vực phát triển mới và cơ cấu lại đô thị hiện có (sử dụng đất hỗn hợp cao tầng, đất ở mật độ cao, đất ở mật độ trung bình và đất ở mật độ thấp)

▪ Cấu trúc đô thị hiện có (đất ở mật độ trung bình, đất ở mật độ thấp)

Thực trạng và nhận định: Số liệu thống kê quy mô đất ở đô thị đến năm 2020 là 3.142,58 ha so với định hướng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho nội dung này

là 2.420 ha, xác định tốc độ đô thị hóa đang có xu hướng diễn ra nhanh so với tiến độ hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội.



Hình 2.1.2-7. A - Sơ đồ minh họa các khu vực phát triển đô thị (nguồn QHC 2012)
B - Sơ đồ minh họa hiện trạng các khu vực phát triển đô thị (nguồn: phòng TNMT)

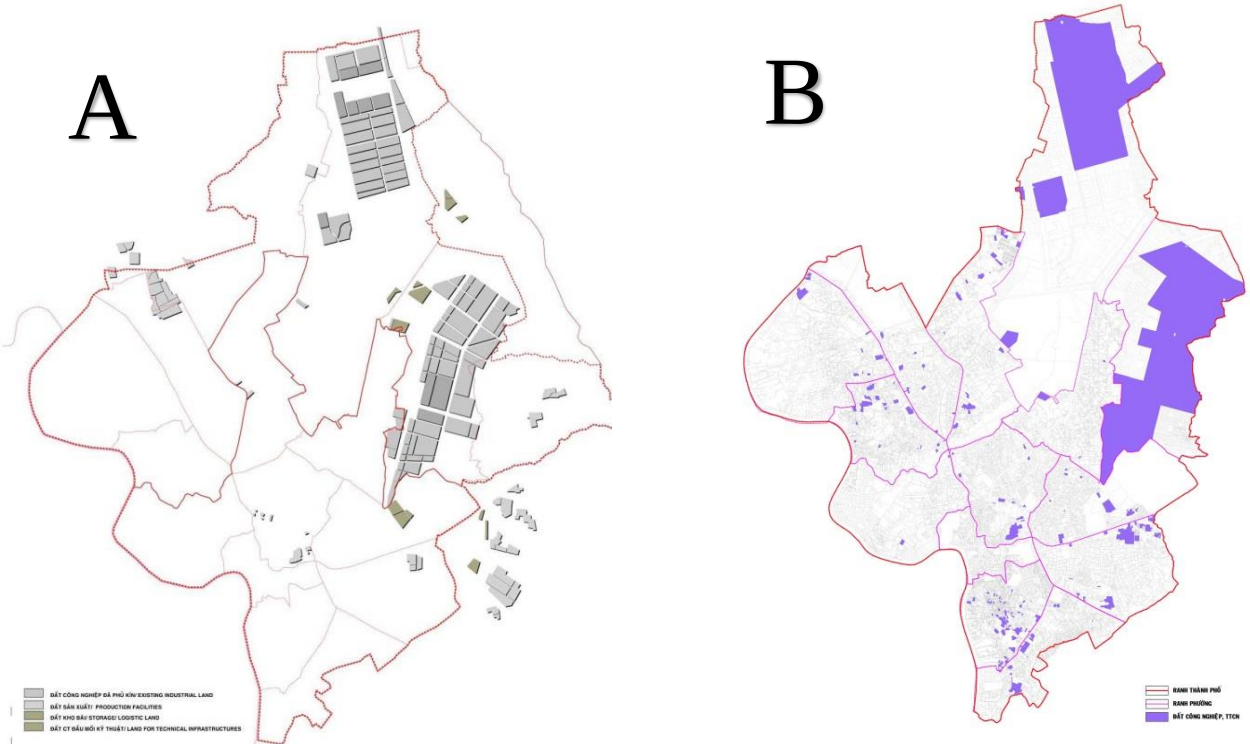
- **Vùng phát triển công nghiệp:**

+ Khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung

Hiện nay, trên địa bàn thành phố đã hình thành 07 khu công nghiệp có tổng diện tích 1.765,38 ha chiếm 24,14% tổng số KCN toàn tỉnh với tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 71,18% và đã có 365 doanh nghiệp cơ sở đang hoạt động.

Nhu cầu nhà ở và hệ thống dịch vụ HTKT/HTXH khác cho công nhân chưa được đầu tư.

Thành phố đang thực hiện chương trình di dời cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường, cơ sở có nguy cơ cháy nổ và cơ sở không phù hợp quy hoạch.



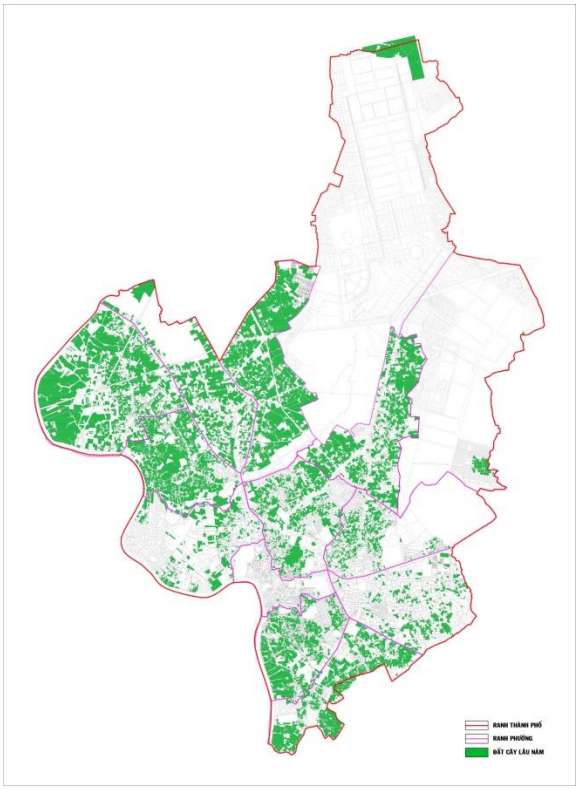
Hình 2.1.2-8. A - Sơ đồ các cụm công nghiệp, cơ sở công nghiệp- TTCN (nguồn QHC 2012)

B - Sơ đồ minh họa hiện trạng vùng phát triển công nghiệp (Nguồn Phòng TNMT)

- **Vùng nông nghiệp – du lịch sinh thái:**

Năm 2020, diện tích đất nông nghiệp là 3.004 ha, giảm 4,15% so với năm 2016, diện tích đất nông nghiệp ngày càng thu hẹp. Song nhờ có định hướng phát triển phù hợp, nên lĩnh vực sản xuất nông nghiệp ở thành phố đã đạt được nhiều kết quả tích cực. Trên địa bàn đã hình thành các vùng chuyên canh rau xanh, cây kiểng, cải tạo vườn tạp, chăn nuôi an toàn, đáp ứng chủ trương chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo hướng sản xuất nông nghiệp đô thị.

Vùng phát triển đô thị du lịch sinh thái đã hình thành các khu dự án phát triển theo tiêu chí "đô thị xanh" ổn định, đề xuất chuyển đổi nội dung đô thị sinh thái theo nội dung đô thị xanh xây dựng mật độ thấp.



Hình 2.1.2-9. Sơ đồ minh họa hiện trạng vùng nông nghiệp: đất trồng cây lâu năm (Nguồn: Phòng TNMT)

2.2. Thực trạng về hạ tầng xã hội và các công trình dự án ưu tiên đầu tư:

2.2.1. Thực trạng về nhà ở:

Hiện nay, trên địa bàn thành phố có 25 dự án nhà ở được triển khai thực hiện và đầu tư hoàn thành đưa vào sử dụng 2.075 căn hộ, diện tích sàn nhà ở bình quân đạt 29,89 m^2/người. Nhà ở xã hội có 29 dự án gồm 13.788 căn hộ với quy mô, diện tích các căn hộ phù hợp cho người thu nhập thấp tại đô thị. Đánh giá thực trạng còn tồn tại như sau:

+ Phát triển mô hình chung cư còn chiếm tỷ trọng tương đối thấp so với nhà dân tự xây.

+ Khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

+ Phát triển nhà ở không đồng bộ với phát triển hạ tầng, đặc biệt hạ tầng giao thông.

+ Phát triển nhà theo quỹ đất có sẵn của nhà đầu tư.

+ Tình trạng xây dựng nhà không phép chưa được khắc phục triệt để.

2.2.2. Thực trạng về hệ thống công trình hành chính, cơ quan:

Trung tâm hành chính tập trung của tỉnh được đặt ngay tại khu trung tâm thành phố mới Bình Dương (Bình Dương New City) có quy mô 1.000 ha nằm trong khu liên hợp công nghiệp - dịch vụ và đô thị 4.196 ha. Đây là khu chính trị - kinh tế - văn hóa của toàn tỉnh và là hạt nhân của một thành phố Bình Dương hiện đại. Tòa nhà gồm 2 tháp A và B bố trí chỗ cho gần 60 cơ quan, đoàn thể, đơn vị khối Đảng, đoàn thể chính trị, cơ quan quản lý nhà nước, các sở, ngành, các đơn vị sự nghiệp trực thuộc sở.

Tuy nhiên, vẫn còn các công trình trụ sở cơ quan các Sở ban, ngành cấp tỉnh bố trí rãi rác trong khu vực đô thị Thủ Dầu Một hiện hữu.

Đối với các công trình hành chính cấp phường, một số nơi đã tổ chức thành khu hành chính tập trung, đang đáp ứng được nhu cầu thực hiện dịch vụ công cho người dân.

2.2.3. Thực trạng về hệ thống công trình giáo dục, đào tạo:

- ***Trung tâm giáo dục, đào tạo cấp TP:***

Trường đại học Bình Dương, đại học Thủ Dầu Một đang hoạt động hiệu quả, kết nối giao thông đến các khu chức năng đô thị khác phù hợp.

- ***Mạng lưới công trình giáo dục phổ thông:***

Hiện nay, thành phố có 56 trường công lập (23 mầm non, 21 tiểu học, 12 trung học cơ sở), 53 trường ngoài công lập và 52 cơ sở nhóm trẻ mẫu giáo độc

lập. Quy mô, mạng lưới trường, lớp được đầu tư, phát triển phù hợp với quy hoạch chung của tỉnh.

Thực trạng: cơ sở vật chất trường học vẫn chưa đáp ứng đủ so với nhu cầu học tập trên địa bàn thành phố. Trong bối cảnh dự báo dân số cơ học tăng và phân bổ dân số chưa theo định hướng quy hoạch, mạng lưới công trình giáo dục phổ thông trong tương lai sẽ chưa đáp ứng được nhu cầu.

2.2.4. Thực trạng về hệ thống công trình y tế, chăm sóc sức khỏe:

Hiện nay, trên địa bàn thành phố có 09 bệnh viện, 01 trung tâm y tế, 14 trạm y tế, 08 phòng khám chuyên khoa, 38 cơ sở dịch vụ y tế, 14 cơ sở phòng chuẩn trị y học cổ truyền, 326 cơ sở nhà thuốc, quầy thuốc.

Thực trạng: quy mô mạng lưới y tế chỉ đáp ứng cho nhu cầu quy mô dân số hiện hữu. Đối với quy mô dân số dự báo trong tương lai, cần rà soát, sắp xếp và bố trí bổ sung thêm theo quy định các cấp cơ sở y tế phù hợp, bảo đảm ứng phó kịp thời, hiệu quả với dịch bệnh nếu xẩy ra.

2.2.5. Thực trạng về hệ thống công trình thương mại:

Các chợ truyền thống được cải tạo, nâng cấp và chợ tự phát từng bước được sắp xếp lại (hiện nay trên địa bàn thành phố có 15 chợ trong đó có 13 chợ đang hoạt động và 02 chợ chưa hoạt động). Đồng thời, trên địa bàn có 01 trung tâm thương mại (Trung tâm thương mại Becamex Tower tại phường Phú Hòa), 06 siêu thị lớn (01 siêu thị Big C, 02 siêu thị Co.opMart, 01 siêu thị MM Mega Market, 01 siêu thị Aeon CitiMart, 01 siêu thị Bình Dương center), và hàng chục siêu thị mini, cửa hàng tiện lợi (Bách Hóa Xanh, FamilyMart, Vinmart+, Co.op Food,...) trải rộng khắp địa bàn phục vụ tốt đời sống sinh hoạt hàng ngày của người dân thành phố.

Tuy nhiên, đánh giá thực trạng còn nhiều tồn tại: vấn đề huy động các nguồn lực trong xã hội để đầu tư, phát triển chưa tương xứng với các nguồn lực vốn có; Việc cải tạo và sắp xếp lại chợ Thủ Dầu Một còn gặp nhiều khó khăn và một số chợ do tư nhân đầu tư khai thác hiệu quả chưa cao; một số dự án phát triển về thương mại – dịch vụ – đô thị gặp nhiều khó khăn, đầu tư kéo dài ảnh hưởng đến đời sống nhân dân; công tác khôi phục, phát triển các ngành nghề truyền thống chưa đạt kế hoạch đề ra.

2.2.6. Thực trạng về hệ thống công trình văn hóa- thể thao:

Khu du lịch Đại Nam là điểm sinh hoạt giải trí văn hóa (nguồn vốn xã hội hóa) nổi bật không chỉ riêng trong phạm vi thành phố.

Các di tích lịch sử, văn hóa (6 khu di tịch lịch sử) trên địa bàn đã được tôn tạo là địa chỉ thường đến của du khách tham quan, du lịch khi đến tỉnh Bình

Dương. Nhiều công trình văn hóa, dịch vụ văn hóa, thể thao do tư nhân đầu tư phát triển mạnh, phục vụ tốt nhu cầu của người dân..

Thành phố hiện có 10 công trình văn hóa – thể thao cấp tỉnh, thành phố bao gồm: Trung tâm văn hóa tỉnh, thư viện tỉnh, bảo tàng tỉnh, trụ sở đoàn ca múa nhạc dân tộc tỉnh, công viên văn hóa Thanh Lễ, Rạp Bình Minh, nhà văn hóa thanh thiếu niên thành phố, nhà văn hóa thiếu nhi tỉnh Bình Dương, trung tâm văn hóa thông tin – thể thao thành phố.

Tại các khu ở có các Trung tâm văn hóa– thể thao phường như : Nhà văn hoá phường Phú Cường, Trung tâm VH-TT phường Phú Lợi, trung tâm VH-TT phường Định Hòa, trung tâm VH-TT phường Phú Mỹ, trung tâm VH-TT phường Tân An, trung tâm VH-TT phường Hiệp An.

Hiện nay, đã có 6/14 trung tâm văn hóa, thể thao và học tập cộng đồng đã được xây dựng, tương ứng với 6/14 phường.

Các công trình văn hóa được quan tâm nâng cấp, xây dựng, cơ bản đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, nghiên cứu, học tập của người dân. Từng bước nâng cao chất lượng sống, vui chơi giải trí cho người dân trên địa bàn.

Công trình thể thao cấp tỉnh: sân bóng đá Gò Đậu (sức chứa 18.250 người) đang sử dụng. Tổng số cơ sở vật chất công trình TDTT hiện nay bao gồm: 71 công trình TDTT và 114 sân bãi, phòng tập TDTT do cơ sở do các tổ chức, tư nhân quản lý. Nhà thi đấu đa năng (phường Phú Thọ) đang trong giai đoạn triển khai dự án.

Hiện nay, sân golf Phú Mỹ bên cạnh Khu Liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị tỉnh Bình Dương, phường Phú Mỹ, có diện tích 165 ha 27 lỗ, sân tập và nhà câu lạc bộ đang hoạt động, các sân golf Thái Hòa, phường Hòa Phú, diện tích 88,9 ha đang được đầu tư xây dựng.

Thực trạng: Thành phố Thủ Dầu Một thành công trong công tác mời gọi nguồn vốn xã hội hóa đầu tư cho lĩnh vực phát triển các công trình phục vụ về sinh hoạt vui chơi, giải trí văn hóa. Cần bổ sung thêm hệ thống công trình văn hóa phục vụ nhu cầu du lịch sinh thái kết hợp chương trình bảo tồn làng nghề gốm đặc trưng…dựa vào đặc thù bản sắc truyền thống. Về cơ bản, hệ thống cơ sở vật chất phục vụ thể dục thể thao chưa xứng tầm dự báo quy mô dân số trong tương lai, đặc biệt là cấp đô thị loại 1.

2.2.7. Thực trạng về hệ thống công viên cây xanh:

Hệ thống cây xanh tập trung trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một gồm các công viên: công viên Thủ Dầu Một 31,4ha; bồn hoa thảm cỏ có diện tích 59.644 m2; vườn hoa Ngã 6, hoa viên Bạch Đằng, công viên Phú Cường, được đầu tư mở

rộng góp phần cải tạo cảnh quan chung của thành phố … ngoài ra còn có những công viên, vườn hoa nhỏ lẻ xen lẫn trong các khu dân cư… Tỷ lệ đất cây xanh đô thị đạt 13.06 m^2/người (tiêu chí đô thị loại I từ 10-15 m^2/người).

Trên địa bàn thành phố có công viên văn hóa khu du lịch vui chơi giải trí lớn như khu công viên văn hóa du lịch Lạc Cảnh Đại Nam Văn Hiến.

2.2.8. Thực trạng về hạ tầng phát triển kinh tế trọng tâm:

- ***Hạ tầng dịch vụ***

Mạng lưới hạ tầng dịch vụ của thành phố trong những năm qua phát triển trên khắp mọi lĩnh vực, nhất là những ngành, lĩnh vực có tính đột phá và giá trị gia tăng cao như: tài chính – tín dụng, ngân hàng, trung tâm thương mại, kinh doanh bất động sản, logistisc, giao thông vận tải, công nghệ thông tin,….

- ***Hạ tầng công nghiệp***

Hiện nay, trên địa bàn thành phố đã hình thành 07 khu công nghiệp có tổng diện tích 1.765,38 ha chiếm 24,14% tổng số KCN toàn tỉnh với tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 71,18% và đã có 365 doanh nghiệp cơ sở đang hoạt động.

Ngoài ra, trên địa bàn thành phố có 6.458 doanh nghiệp cơ sở đang hoạt động nằm ngoài khu công nghiệp đan xen trong các khu dân cư phân bổ nhiều nhất tại các phường như Phú Hòa, Phú Tân và Phú Mỹ. Các doanh nghiệp cơ sở này chủ yếu hoạt động với các quy mô nhỏ lẻ với các ngành nghề như gia công cơ khí, sản xuất gia công đồ gỗ gia dụng, may mặc, nước uống đóng chai,... Đồng thời, trên địa bàn thành phố có làng nghề sơn mài truyền thống Tương Bình Hiệp.

Thực trạng phát triển hạ tầng công nghiệp:

+ Các khu công nghiệp đang tạo ra các sức ép về vấn đề môi trường và xã hội trên địa bàn thành phố, chủ yếu phát sinh và phát tán các chất gây ô nhiễm vào môi trường. Hầu hết hiện nay các doanh nghiệp sản xuất đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải và đưa vào vận hành đảm bảo nước thải sản xuất đạt quy chuẩn nước thải QCVN 40:2011/BTNMT (A) trước khi thải vào nguồn tiếp nhận, nhưng trong tương lai nhu cầu phát triển công nghiệp làm tăng nguy cơ gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí.

+ Hạ tầng giao thông vận tải phục vụ cho phát triển công nghiệp: thiếu tính đa dạng, dẫn đến quá tải đường đô thị, gây mất an toàn, ô nhiễm. Lý do chính là các trục giao thông trục từ các khu công nghiệp chưa kết nối được đến vành đai 4 và cao tốc T.HCM- Chơn Thành (chưa khởi công).

2.3. Về quy hoạch và các dự án đang triển khai:

2.3.1. Thực trạng về quy hoạch:

Hiện nay, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã phủ kín trên địa bàn 12 phường (Chánh Nghĩa, Phú Cường, Hiệp Thành, Phú Hòa, Phú Lợi, Phú Thọ, Tương Bình Hiệp, Hiệp An, Tân An, Định Hòa, Chánh Mỹ, Phú Mỹ) và đã có quy hoạch chung Khu liên hợp đô thị - dịch vụ - công nghiệp để phủ kín quy hoạch trên địa bàn 02 phường mới là Hòa Phú, Phú Tân. Đến nay, trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một có 79 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư, đô thị đã được phê duyệt theo quy định.

Thực trạng: Về cơ bản quy hoạch phân khu, quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết phù hợp, tuy nhiên vẫn còn nhiều bất cập, chồng chéo giữa các loại quy hoạch này và quy hoạch sử dụng đất. Các ngành khi áp dụng quản lý gặp phải không ít khó khăn, ảnh hưởng, hạn chế đến quyền sử dụng đất của người dân. Quan điểm lập các quy hoạch đô thị tập trung phục vụ công tác quản lý đô thị nên có những hạn chế khi áp dụng hệ thống chỉ tiêu quy chuẩn hiện hành, mà chưa đề xuất yếu tố đặc thù tại địa phương. Do vậy, chất lượng còn thấp, thiếu đồng bộ, thiếu thực tiễn và mang tầm nhìn dài hạn, chưa theo kịp sự phát triển kinh tế - xã hội và tốc độ đô thị hóa.

Quy hoạch phân khu các phường Chánh Mỹ, Tương Bình Hiệp, Tân An đã được phê duyệt năm 2012 trước đây là xã, nay đã được công nhận thành phường nên một số chỉ tiêu quy hoạch có thay đổi, cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp. Quy hoạch phân khu phường Phú Thọ được duyệt chưa cập nhật một một phần diện tích đất tiếp giáp với thị xã Thuận An (…).

Trong thời gian vừa qua, UBND thành phố Thủ Dầu Một đã tiến hành công tác điều chỉnh tổng thể quy hoach phân khu tỷ lệ 1/2000 của 12/14 phường theo chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương.

2.3.2. Thực trạng về các dự án đang triển khai:

1- Các dự án đã thực hiện chuẩn bị đầu tư:

- Từ năm 2012 đến năm 2021 Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thành phố đã tiếp nhận 419 công trình (bao gồm vốn tỉnh, vốn thành phố, vốn chi không thường xuyên) và có 312 công trình đã hoàn thành đưa vào sử dụng, quyết toán, tất toán công trình.

2.4. Thực trạng về phát triển kinh tế - xã hội:

- Trong những năm qua, trong bối cảnh tình hình kinh tế trong nước và của tỉnh có nhiều chuyển biến tích cực nhưng đan xem nhiều khó khăn, thách thức do ảnh hưởng tình hình thế giới nhưng kinh tế thành phố Thủ Dầu Một có tốc độ phát triển kinh tế tăng trưởng bình quân hàng năm duy trì ở mức khá cao. Trong giai đoạn 2016-2020, tăng trưởng kinh tế tăng bình quân hàng năm 27,31% (*Theo báo*

cáo số 386/BC-UBND ngày 04/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một).

- Trong năm 2020, tốc độ tăng bình quân của các ngành trên địa bàn thành phố giảm hơn so năm 2019 do chịu sự ảnh hưởng chung của tình hình dịch bệnh Covid-19 trong và ngoài nước.

- Cơ cấu kinh tế của thành phố giai đoạn 2016-2020 tiếp tục chuyển dịch đúng hướng đề ra: dịch vụ - công nghiệp – nông nghiệp, với tỷ trọng tương ứng là 60,89% - 39,07% - 0,04%, trong đó ngành thương mại - dịch vụ giữ vai trò chủ đạo trong nền kinh tế thành phố chú trọng kinh tế du lịch, phát triển khu du lịch sinh thái (Theo báo cáo số 386/BC-UBND ngày 04/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một).

- Tỷ trọng ngành thương mại-dịch vụ chiếm 60,89% từ năm 2016 đến năm 2020 là ngành có tỷ trọng cao nhất.

- Tỷ trọng ngành công nghiệp chiếm 39,07% từ năm 2016 đến năm 2020 là ngành có tỷ trọng thứ 2.

- Tỷ trọng ngành nông nghiệp chiếm 0,04% từ năm 2016 đến năm 2020 là ngành có tỷ trọng thấp nhất. Thành phố chú trọng các mô hình nông nghiệp đô thị, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao và được hình thành và phát triển, mang lại hiệu quả kinh tế cao.

- Tuy nhiên, đánh giá thực trạng tình hình kinh tế - xã hội phát triển chưa toàn diện, khu vực các phường ở phía Tây, Tây – Bắc chưa được đầu tư hạ tầng tương xứng với sự phát triển chung của thành phố.

Bên cạnh phát triển kinh tế, công tác văn hóa – xã hội cũng đạt được các mục tiêu đề ra, nhằm hướng tới mục tiêu phát triển toàn diện của thành phố Thủ Dầu Một (*tham khảo thêm thực trạng phát triển các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa*).

2.5. Về phát triển hạ tầng giao thông:

2.5.1. Giao thông đối ngoại:

1- Về đường bộ

Quốc lộ 13 và tuyến Mỹ Phước – Tân Vạn là 2 tuyến giao thông đối ngoại chính, đã hoàn thiện mở rộng lộ giới. Ngoài ra, các tuyến giao thông cấp tỉnh khác trong định hướng quy hoạch chung (phê duyệt năm 2012) đã được nâng cấp, mở rộng.

Thực trạng: Các khung giao thông theo trục chính từ trung tâm kết nối các tuyến vành đai và cao tốc chưa hình thành.

2- Về đường thủy, cảng và cầu tàu

Cảng Bà Lụa dự định là sẽ đạt năng suất là 200.000 tấn mỗi năm. Nhưng mặt hạn chế là lòng sông dưới cầu Bình Lợi ở thành phố Hồ Chí Minh chưa được nạo vét, điều này làm cho những tàu lớn không thể qua Thủ Dầu Một được. Cảng này hiện tại đạt năng suất 60.000 tấn mỗi năm. Chủ yếu là chuyên chở đồ gốm, nguyên vật liệu xây dựng và sản phẩm nông nghiệp.

Ngoài ra cũng có vài cầu tàu dọc theo sông Sài Gòn phục vụ hành khách qua lại giữa Thủ Dầu Một và huyện Củ Chi của Tp. HCM. Các bến đò: bến Sỏi (phường Tân An), bến đò chợ Thủ (phường Phú Cường), bến đò cảng Bà Lụa (phường Phú Thọ).

2.5.2. *Giao thông đối nội*

1- Về đường đô thị

Trên địa bàn thành phố có 2.153 tuyến đường do tỉnh, thành phố và chủ đầu tư các khu dân cư quản lý, 1.490 tuyến đường do phường quản lý (giao thông trong khu đô thị cũ và thành phố mới); tổng chiều dài tuyến đường đường chính là 546 km, diện tích đường giao thông là 1.255,50 ha; tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đạt 25,5% (tăng 0,5 so với mục tiêu của Nghị quyết), mật độ đường chính đạt 11,8km/km2 (tăng 4,8km/km2 so với năm 2016 và đạt 90,77% so với nghị quyết). Các tuyến đường hẻm, tuyến giao thông do phường quản lý đều được đầu tư nâng cấp bê tông hóa và đầu tư hệ thống chiếu sáng.

Cơ sở hạ tầng giao thông đường bộ đang được tiếp tục được tập trung đầu tư, hệ thống giao thông đối nội (kể cả đối ngoại) được kết nối hiệu quả với các trục quốc lộ, mở rộng không gian đô thị.

2- Về giao thông công cộng và bến bãi đỗ xe

Mạng lưới xe buýt, số lượng tuyến xe buýt trên địa bàn thành phố tạm đáp ứng nhu cầu quy mô dân số hiện hữu. Vị trí trạm xe buýt chưa thuận lợi (xa trung tâm thành phố) và còn thiếu so với nhu cầu sử dụng.

Bến xe: bến xe tỉnh Bình Dương (phường Chánh Nghĩa).

2.6. Về hạ tầng đô thị và các tiện ích khác:

2.6.1. Cao độ nền và thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa của thành phố gồm sông, suối, kênh rạch, cống bê tông và mương hở. Ngoài sông Sài Gòn, các sông suối khác đóng vai trò rất quan trọng trong hệ thống thoát nước mưa của thành phố như :

- Suối Giữa: chảy từ khu vực khu vực phía Nam gồm các phường Hòa Lợi – Bến Cát, Phú Chánh – Tân Uyên qua phường Định Hòa, Chánh Mỹ tới sông Sài Gòn. Phía thượng nguồn là phường Hòa Phú, thoát nước mưa cho phường Hòa

Phú, Định Hòa và phần lớn phường Phú Tân, Phú Mỹ, Hiệp Thành, Tương Bình Hiệp và Chánh Mỹ

- Suối Cát : Thoát nước mưa cho các phường Phú Lợi, Hòa Phú , Phú Thọ

- Ngoài ra còn một số suối nhỏ lẻ khác thoát nước ra sông Sài Gòn nằm trong các phường Chánh Nghĩa, Phú Cường đều được kè 2 bên bờ.

- Kênh thoát nước: Khu liên hợp đã xây dựng 3 tuyến kênh dài và rộng thoát nước cho khu liên hợp và phường Phú Tân, Hòa Phú.

- Mạng lưới thoát nước mưa: Các cống thoát nước mưa bằng bê tông hoặc mương hở được xây dựng dọc theo các tuyến đường đô thị thu gom nước mưa của các KCN, khu dân cư sau đó thoát ra sông suối trên địa bàn thành phố.

- Đánh giá thực trạng: trong các dự án khu dân cư, KCN: Đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch các dự án

Qua rà soát, đánh giá thực trạng: nhiều khu vực xảy ra tình trạng ngập úng cục bộ; Xây dựng hệ thống thoát nước chưa đồng bộ, một số công trình thoát nước chưa hoàn thành: hệ thống thoát nước Suối Cát, trục thoát nước Suối Giữa *(thượng lưu suối đã mở rộng, hạ lưu hẹp thường gây vỡ bờ Suối Giữa hạ lưu)*; công trình không xây dựng cống ngăn triều, cao trình đường còn thấp, khi triều cường dâng cao bất thường do ảnh hưởng biến đổi khí hậu và đô thị hóa.

2.6.2. Cấp nước

Hiện nay khu vực thành phố có khoảng 80% hộ có sử dụng nước nhà máy cấp, hợp vệ sinh và có khoảng 20 %) nằm cách xa các trục đường chính, khu vực chưa được thi công lắp đặt đường ống cấp nước thì chủ yếu vẫn dùng nước giếng đào hoặc giếng khoan (độ sâu 20÷50m). Chất lượng nước ngầm tại thành phố Thủ Dầu Một tương đối tốt, đạt qui chuẩn QCVN 09:2008/BTNM, riêng độ pH thấp hơn so với quy chuẩn nước có tính axit.

Thực trạng: Tuy tỷ lệ người dân được cấp nước sạch là gần 80% nhưng chỉ tiêu cấp nước trung bình hiện tại thấp so với quy chuẩn của đô thị loại 1.

2.6.3-Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

1- Thoát nước thải:

Hiện nay, Hiện nay, tổng lượng nước thải năm 2021 trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một khoảng 260.610 m^3/ngày. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải của thành phố vẫn chưa đáp ứng được so với quy hoạch.

Nhà máy xử lý nước thải tập trung tại thành phố Thủ Dầu Một có công suất thiết kế 70.000 m3/ngày đêm. Hiện nay giai đoạn I nhà máy đã đi vào hoạt động với công suất 17.650m3/ngày đêm, giai đoạn II dự kiến hoạt động trong năm 2022. Trạm xử lý nước thải sinh hoạt tại các khu tái định cư (Hòa Lợi, Định Hòa,

Phú Chánh, Phú Mỹ) trong khu liên hợp: 4 trạm x 1.000 m3/ngày.đêm/trạm = 4.000 m3/ngày.đêm.

Hiện trạng tỷ lệ đấu nối nước thải còn thấp so với chỉ tiêu đề ra, nguyên nhân chủ yếu là kinh phí thực hiện đấu nối khá cao hoặc không có khả năng nên các hộ dân chưa đồng ý thực hiện và chưa có quy định cụ thể về mức kinh phí hỗ trợ đấu nối nước thải của các hộ dân dẫn đến khó khăn trong kinh phí đấu nối. Việc triển khai, thi công đấu nối nước thải của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một còn chậm, chưa đảm bảo nhu cầu đăng ký đấu nối nước thải. Đồng thời, căn cứ văn bản số 5476/STNMT-CCBVMT ngày 08/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đấu nối nước thải của các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh, trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty CP Nước – Môi trường Bình Dương trong khi UBND tỉnh chưa có ý kiến chỉ đạo thống nhất về việc đấu nối nước thải của các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh thì không được tiến hành thỏa thuận đấu nối để tránh khó khăn, phức tạp trong công tác đặt hàng và thanh quyết toán. Do đó, các đối tượng là Doanh nghiệp, các cơ sở sản xuất kinh doanh (chỉ phát sinh nước thải sinh hoạt) không thể thực hiện đấu nối nước thải.

2- Chất thải rắn:

Hiện nay, toàn thành phố đã có 2 khu Liên hợp xử lý chất thải rắn chính, nhưng đã hoạt động tối đa công suất. Do vậy vẫn chưa đáp ứng nhu cầu theo định hướng quy hoạch.

3- Nghĩa trang:

Các khu nghĩa trang chính của thành phố hiện nay tạm đáp ứng đủ cho nhu cầu của người dân.

2.6.4 - Cấp điện

Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật lưới điện đáp ứng nguồn điện kịp thời, ổn định, liên tục và an toàn để đảm bảo phục vụ cho phát triển kinh tế, xã hội, chính trị và đời sống của nhân dân. Mỗi hộ gia đình, tổ chức đều có điện kế riêng phục vụ cho nhu cầu sử dụng.

Bảng 2.6.4-2. Bảng so sánh hiện trạng sử dụng đất qua các thời kỳ

TT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2012	Hiện trạng năm 2016	Hiện trạng năm 2020	Đánh giá 2016/2020
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Tăng/giảm
	Diện tích đất tự nhiên	**11,866.61**	**11,890.58**	**11,890.58**	*Không đổi*
I	**Đất xây dựng đô thị**	**8,936.71**	**8,386.26**	**8,556.45**	*Tăng*
1	**Đất dân dụng**	**6,393.04**	**5,655.56**	**6,094.04**	*Tăng*
	Đất ở	3,869.71	*3,064.42*	*3,150.94*	*Tăng*
	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	40.64	*40.65*	*36.08*	*Giảm*
	Đất CTCC	799.90	*1,016.58*	*1,117.35*	*Tăng*
	Thương mại, dịch vụ	341.46	*290.04*	*397.13*	*Tăng*
	Chợ	4.33	*9.21*	*9.11*	*Giảm*

	Đất giao thông	1,337.00	*1,234.66*	*1,383.43*	*Tăng*
2	**Đất ngoài dân dụng**	**2,543.67**	**2,730.70**	**2,462.41**	*Giảm*
	Đất an ninh, quốc phòng	*365.51*	*393.11*	*386.03*	*Giảm*
	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	*332.37*	*249.17*	*217.90*	*Giảm*
	Đất khu công nghiệp	*1,509.41*	*1,871.57*	*1,674.07*	*Giảm*
	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	*7.61*	*7.71*	*7.84*	*Tăng*
	Đất thủy lợi	*78.09*	*44.70*	*47.19*	*Giảm*
	Đất hạ tầng kỹ thuật	*121.62*	*34.78*	*39.32*	*Tăng*
	Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng	*45.85*	*48.11*	*48.67*	*Tăng*
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	*83.21*	*81.55*	*41.38*	*Giảm*
II	**Đất ngoài đô thị**	**2,929.90**	**3,504.31**	**3,334.13**	*Giảm*
	Đất nông nghiệp	2,561.92	3,129.55	2,953.72	*Giảm*
	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, mặt nước chuyên dùng	357.92	374.76	380.42	*Tăng*
	Đất chưa sử dụng	10.06			

PHẦN 3 – TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN & VAI TRÒ ĐÔ THỊ ĐỐI VỚI TIỂU VÙNG, VÙNG

3.1. Xác định tính chất- chức năng đô thị:

Thành phố Thủ Dầu Một có các tính chất và chức năng như sau:

- Là đô thị thuộc vùng đô thị trung tâm vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là đô thị loại 1, đô thị trung tâm tỉnh Bình Dương. Chức năng là "là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa – khoa học kỹ thuật, trung tâm khoa học công nghệ cao, dịch vụ hỗ trợ công nghiệp, có vị trí hạt nhân của thành phố thông minh, mang tính đổi mới sáng tạo tiên phong của tỉnh; là trung tâm phát triển du lịch, nghỉ dưỡng sinh thái, kết nối chuỗi "đô thị xanh" ven sông Sài Gòn khu vực Đông Nam Bộ".

- Là đầu mối giao thông, là trung tâm liên kết tiểu vùng phía Bắc. Là đầu mối kết nối các loại hình vận tải đa phương thức của tiểu vùng phát triển phía Bắc thuộc vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là một trong những địa bàn có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng an ninh khu vực miền Đông Nam bộ và cả nước.

3.2. Nguồn lực và động lực phát triển:

1. Nguồn lực:

Thành phố Thủ Dầu Một cần khai thác hiệu quả hơn nội lực từ quá trình phát triển đô thị. Nguồn lực được xác định bao gồm: tài lực, nhân lực, thế lực và tin lực. Trong đó, tài lực và nhân lực là quan trọng nhất.

Về xác định nguồn tài lực, cần thiết thực thi cơ chế "lấy đô thị nuôi đô thị", để tái đầu tư vào hạ tầng đô thị từ nguồn gia tăng giá trị tài sản trong khu vực được hưởng lợi – hay nói cách khác là khai thác giá trị từ đất & sử dụng không gian.

Lập điều chỉnh quy hoạch chung sẽ xem xét cấu trúc lại không gian vùng trên nền tảng TOD và triển khai các dự án chống ngập quy mô lớn, sẽ mở ra cơ hội để khai thác giá trị gia tăng của đất đai/tài sản xung quanh.

Giá trị gia tăng của đất đai/ tài sản kề cận là nguồn lực đáng kể. Tuy nhiên, theo thời gian thì nguồn thu chính từ tiền sử dụng đất này sẽ cạn dần. Trong khi đó, nguồn lực từ giá trị gia tăng trong quá trình đô thị phát triển (khi đầu tư hạ tầng) sẽ huy động hữu hiệu sự đóng góp của các bên hưởng lợi.

Động lực có được từ việc khai thác vận dụng các công cụ tạo nguồn thu từ cách thức phát triển như: Điều chỉnh đất đai (LPR), Chuyển nhượng quyền phát triển (TDR & sales of air rights), Thuế cải thiện (betterment), Phí tác động

(development charge – soil sealing charge) …. Bên cạnh các công cụ hợp tác phát triển trên, một số công cụ huy động khác cũng có thể tạo nguồn thu bao gồm thu từ cho thuê đất đai, tài sản công, cổ phần hóa; Thuế tài sản; Phát hành trái phiếu công trình và trái phiếu dự án; Điều chỉnh cách làm PPP (chủ yếu là BT, BOT).

Nguồn nhân lực được xác định từ khơi thông, kích hoạt các chính sách đào tạo, thu hút nhân tài đối với các lĩnh vực mũi nhọn về phát triển công nghệ. Đặc biệt, Thành phố phải hình thành các trung tâm start-up khởi nghiệp để tạo điều kiện ươm mầm và kích thích thị trường lao động trong các lĩnh vực công nghệ cao.

Nguồn lực được xác định từ thế lực: đánh giá vị thế, năng lực cạnh tranh, đối ngoại trong mối liên hệ vùng, cả nước và khu vực xung quanh.

Nguồn lực được xác định từ tin lực: đánh giá lợi thế của năng lực truyền thông dựa vào hệ thống thông tin công nghệ (ICT- Information Communication Technology), trí thông minh nhân tạo (AI) trong thời đại công nghiệp 4.0.

2. Động lực phát triển:

- Thành phố Thủ Dầu Một là cửa ngõ của nhiều loại hình giao thông quan trọng đối với tiểu vùng phía Bắc, với vai trò trung tâm vùng tỉnh: bảo đảm kết nối các trục hành lang (các trục hướng tâm Bắc- Nam: cao tốc HCM- Chơn Thành, Vành đai 3, 4, tuyến đường sắt Xuyên Á, tuyến đường thủy sông Sài Gòn), bảo đảm các vùng phát triển đô thị, công nghiệp phía Bắc vùng TP. Hồ Chí Minh. Hoàn thiện hệ thống giao thông nội thị đa phương tiện và nâng cao bản sắc sông nước bằng phát triển hệ thống giao thông thủy cũng là xác định nguồn động lực phát triển cốt lõi trong quá trình phát triển đô thị.

- Thành phố Thủ Dầu Một đã và đang trở thành trung tâm tổng hợp, chuyên ngành của tiểu vùng phía Bắc về thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế kỹ thuật cao, văn hóa, giải trí, thể dục thể thao….

- Thành phố sẽ chuyển hướng phát triển các loại hình công nghiệp sạch không gây ô nhiễm môi trường, có công nghiệp hiện đại, hàm lượng khoa học cao và giá trị gia tăng lớn, sử dụng ít lao động phổ thông.

- Thành phố có thế mạnh tính năng động, phát triển mạnh và nhanh, duy trì mức tăng trưởng cao, đóng góp lớn GRDP cho cả nước, đặc biệt có thế mạnh về công nghiệp và dịch vụ.

3.3. Vai trò đô thị thành phố Thủ Dầu Một đối với tiểu vùng phía Bắc:

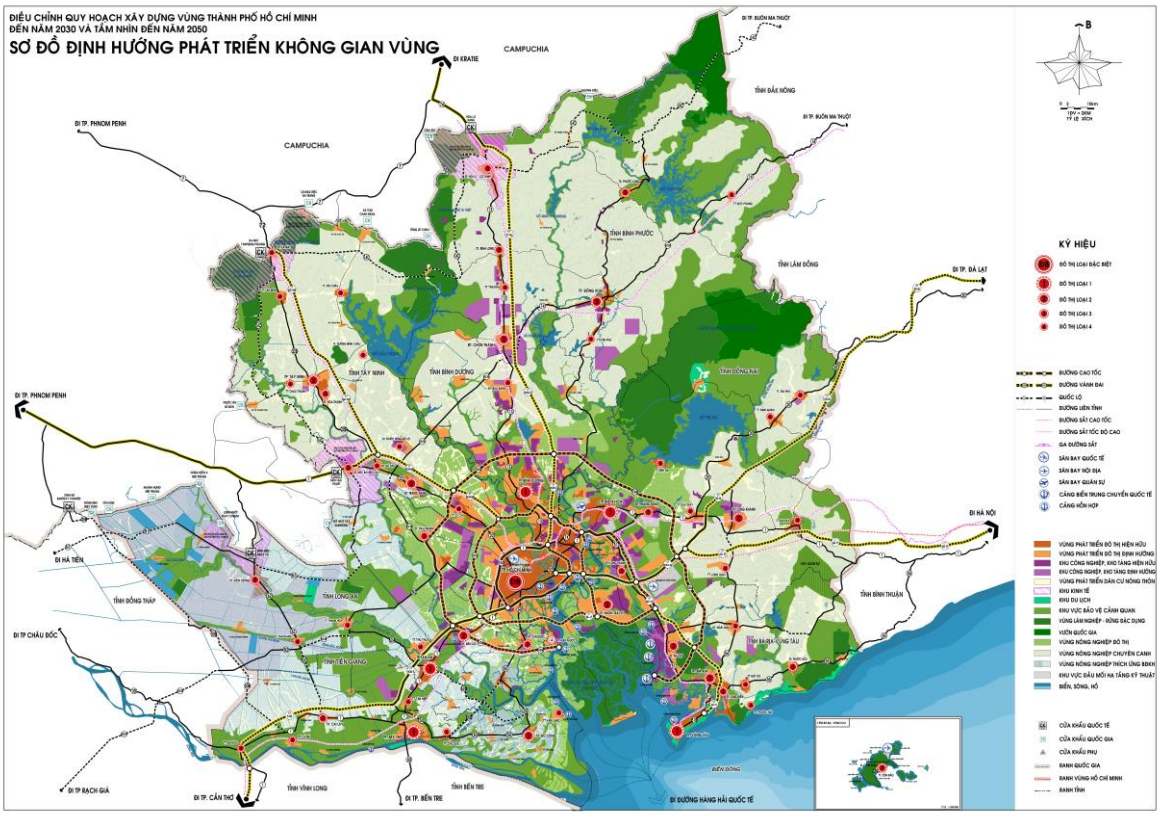
Theo Điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2067/QĐTTg ngày 22 tháng 12 năm 2017, mô hình phát triển của

vùng Thành phố Hồ Chí Minh là mô hình tập trung- đa cực; cấu trúc không gian vùng được phân thành 04 tiểu vùng kết nối với nhau thông qua 05 trục hành lang phát triển kinh tế. Trong đó, Thành phố Thủ Dầu Một thuộc tiểu vùng đô thị trung tâm, là đô thị hạt nhân của vùng tỉnh Bình Dương, có vai trò liên kết và hỗ trợ các đô thị loại 2,3 trong tiểu vùng cùng phát triển.

Thành phố Thủ Dầu Một đóng vai trò đặt biệt quan trọng trong phát triển kinh tế- xã hội, thể hiện qua các mặt chủ yếu như sau:

- Đầu tàu phát triển kinh tế của tiểu vùng phía Bắc vùng Thành phố Hồ Chí Minh: có tốc độ phát triển kinh tế tăng trưởng bình quân hàng năm duy trì ở mức khá cao. Trong giai đoạn 2016-2020, tăng trưởng kinh tế tăng bình quân hàng năm 27,31% *(Theo báo cáo số 386/BC-UBND ngày 04/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một).*

- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Đầu mối giao thông quan trọng của tiểu vùng. Có sông Sài Gòn, tuyến đường sắt Xuyên Á, Quốc lộ 13, tuyến Mỹ Phước- Tân Vạn... Nằm trên các trục hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp phía Bắc của vùng Thành phố Hồ Chí Minh quốc tế - quốc gia.



Hình 3.3-10. Sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng (nguồn: Điều chỉnh QH vùng TP.HCM 2017)

PHẦN 4- DỰ BÁO SƠ BỘ CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

4.1. Các vấn đề tham chiếu đối với dự báo quy mô dân số:

4.1.1. Quy mô dân số được dự báo theo quyết định 1702/QĐ-UBND

Năm 2009 dân số toàn đô thị là 234.136 người

- Dự báo đến năm 2020 dân số toàn đô thị là 515.520 người. Tỷ lệ đô thị hóa 100%

- Tầm nhìn đến năm 2030 dân số toàn đô thị là 600.6000 người. Tỷ lệ đô thị hóa 100%

- Sự phát triển dân số (phân bố dân cư) tập trung tại 3 trung tâm đô thị: Phú Cường - Phú Hòa, Khu liên hợp mới và Định Hòa-Hiệp An.

4.1.2. Hiện trạng quy mô dân số tính đến 2020- quan điểm dự báo đến năm 2030:

a. Căn cứ số liệu Cục thống kê:

- Theo số liệu Cục thống kê tỉnh, dân số hiện trạng năm 2020: 336.705 người.
- Đánh giá tốc độ tăng dân số trung bình (9.420 người/năm), tỷ lệ dân nhập cư tương đương dân địa phương. Thành phần dân cư chủ yếu là công nhân, tỷ lệ lao động tri thức chưa cao.
- Động lực thu hút dân cư: sự phát triển các KCN, cơ sở dịch vụ.
- Mức độ đô thị hóa: chưa đạt như kỳ vọng.
- Xu hướng phân bổ dân cư chưa đều
- Dân số dự kiến tại các dự án đô thị (đang triển khai dự kiến đến năm 2030): 252.998 người.
- Tổng dân số dự báo đến năm 2030: 589.703 người

b. Căn cứ nghiên cứu dự báo của Phòng Tài nguyên- Môi trường:

Theo báo cáo tổng kiểm kê dân số của thành phố Thủ Dầu Một đến 01/4/2019 quy mô dân số của thành phố Thủ Dầu Một đạt 325.551 người với tỷ lệ gia tăng bình quân 1,48%/năm.

Dự báo trong giai đoạn 10 năm tới với quá trình đô thị hóa đã đạt 100%, đặc biệt tỷ lệ lấp đầy 07 khu công nghiệp đã đạt trên 80% thì tỷ lệ tăng dân số trung bình có thể không vượt quá 1,5%/năm (chưa tính đến số lượng người dân nhập cư đã di dời về quê, địa phương khác do dịch COVID 19). Do đó, dự báo quy mô dân số đến năm 2030 theo dự thảo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Thủ Dầu Một đạt khoảng 511.875 người.

4.1.3. Tham chiếu các phương pháp dự báo số học thuần túy đến năm 2040:

a. Phương pháp tăng số học (Arithmetical increase method)

Phương pháp này phù hợp với các thành phố lớn và lâu đời với sự phát triển tương đối. Trong phương pháp này, sự gia tăng dân số trung bình mỗi thập kỷ được tính toán từ các kết quả trong quá khứ. Sự gia tăng này được cộng vào dân số hiện tại để tìm ra dân số cho các thập niên tiếp theo. Vì vậy, phương pháp này giả định rằng dân số sẽ tăng theo một tỷ lệ ổn định.

Công thức của phương pháp này là: Pn= P + n.C

Trong đó:

Pn: Quy mô dân số sau n thập kỷ

n: Số thập kỷ

P: Quy mô dân số tại thời điểm hiện tại

C: tỷ lệ thay đổi dân số (C = dP/dt, trong đó dP là tổng dân số tăng sau mỗi thập kỷ, dt là số thập kỷ được thống kê).

Để tính toán quy mô dân số cho Thành phố Thủ Dầu Một, số liệu được sử dụng là dân số Thành phố được thống kê trong các kỳ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 1999, 2009 và 2019.

Năm	**Dân số**	**Mức tăng**
1999	143.263	-
2009	234.136	90.873
2019	325.551	91.415

Mức tăng dân số Tp. Thủ Dầu Một qua các cuộc Tổng điều tra

Áp dụng phương pháp tăng số học:

C = 91.144

Dân số năm 2029: $P_{2029} = P_{2019+}1.C$ = 416.695 người;

Dân số năm 2039: $P_{2039} = P_{2019+}2.C$ = 507.839 người;

Với mức tăng bình quân hàng năm khoảng 9.114 người, dự báo dân số Thành phố đến năm 2030 và 2040 sẽ đạt như sau:

- Dân số năm 2030: khoảng 425.809 người;
- Dân số năm 2040: khoảng 516.953 người.

b. Phương pháp tăng dần (Incremental increase method)

Trong phương pháp này, tỷ lệ phần trăm tăng dân số từ thập kỷ này đến thập kỷ sau được giả định là ổn định. Mức tăng trung bình hình học sẽ được sử dụng để tính toán sự gia tăng dân số tương lai. Vì phương pháp này cho kết quả cao hơn nên sẽ phù hợp để áp dụng cho các khu đô thị công nghiệp tại giai đoạn vài thập kỷ đầu phát triển. Dân số tại thập kỷ cuối "Pn" có thể được ước tính là $Pn = P (1+ IG/100)^n$, trong đó:

IG: trung bình hình học (%);

P: dân số hiện tại;

n: số thập kỷ.

Năm	Dân số	Mức tăng	Tỷ lệ tăng%
1999	143.263	-	
2009	234.136	90.873	0,63
2019	325.551	91.415	0,39

Mức tăng và tỷ lệ tăng dân số Tp. Thủ Dầu 1 qua các cuộc Tổng điều tra

Áp dụng phương pháp tăng số học:

IG = $(0,63 \times 0,39)^{1/2} = 0,5\%$

Dân số năm 2029: $P_{2029} = 325.551 \times (1+0,5)^1 = 488.327$người;

Dân số năm 2039: $P_{2039} = 325.551 \times (1+0,5)^2 = 732.490$ người;

Mức tăng bình quân hàng năm giai đoạn 2029-2039 khoảng 24.416 người, Dự báo dân số Thành phố đến năm 2030 và 2040 sẽ đạt như sau:

Dân số năm 2030: khoảng 512.743 người;

Dân số năm 2040: khoảng 756.906 người

c. Phương pháp biểu đồ (Graphical Method).

Thống kê dân số dự kiến điều chỉnh các Phường, định hướng đến năm 2030 (căn cứ quy mô dân số dự báo đến năm 2030 các phường trong tại các quy hoạch phân khu).

STT	Phường	Dân số 2020 (người)	Dân số sự kiến điều chỉnh định hướng 2030 (người)
1	Phú Cường	25.870	44.570 - 48.770
2	Hiệp Thành	34.105	50.000
3	Chánh Nghĩa	26.912	50.000
4	Phú Hoà	34.987	50.000
5	Phú Lợi	40.253	50.000
6	Phú Thọ	21.544	45.000
7	Chánh Mỹ	11.199	35.000
8	Định Hoà	16.903	45.000
9	Hiệp An	16.918	35.000
10	Phú Mỹ	25.761	40.000
11	Tân An	15.813	35.000
12	Tương Bình Hiệp	16.306	35.000
13	Hoà Phú	37.161	50.000

14	Phú Tân	16.728	40.000
		340.406	**419.570 - 423.770**

4.1.4. Các yếu tố tham chiếu ảnh hưởng dự báo dân số đến năm 2040:

Các phương pháp tính toán số học thuần túy (giai đoạn đến năm 2030, 2040), tham chiếu cơ cấu dự báo của phòng TNMT, Cục Thống kê (dự báo đến năm 2030 -nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển KTXH đến năm 2030): đến năm 2030 dự báo khoảng 420.000- 490.000 dân, đến năm 2040 dự báo khoảng 520.000-760.000 dân. Các thông số này có độ vênh lớn giữa tính toán số học thuần túy và dự báo theo mục tiêu phát triển KTXH đến năm 2030 (trong khi điều chỉnh quy hoạch chung tính đến năm 2040). Do vậy, cần tham chiếu và lựa chọn bổ sung các mục tiêu phát triển mới đến năm 2040 (mở rộng tầm nhìn đến năm 2050), để lựa chọn dự báo phát triển dân số đô thị phù hợp, cụ thể cần tham khảo thêm các yếu tố sau:

- Phương án quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội của Thủ Dầu Một và các ngành trong tổng thể quy hoạch tỉnh Bình Dương đang triển khai thực hiện; Đặt biệt, xem xét bối cảnh tổng thể của nhu cầu, mục tiêu liên kết vùng tỉnh Bình Dương, vùng TP. Hồ Chí Minh đang phát triển xung quanh.
- Kinh nghiệm của các đô thị có điều kiện tương đồng trong việc kiểm soát phát triển dân số;
- Dự báo dân số trong quy hoạch xây dựng tỉnh Bình Dương;
- Dự báo dân số 2014-2049 Việt Nam của Tổng cục thống kê và quỹ dân số Liên hiệp quốc;
- Khả năng quỹ đất có thể dung nạp và vốn đầu tư phát triển đô thị;
- Khả năng nguồn nước sạch dự trữ có thể dung nạp và nuôi dưỡng quy mô dân số dự kiến.
- Tính chất của từng khu vực phát triển là điều kiện tiên quyết để dự báo phân bố dân số tăng tại các khu vực đặc thù.
- Yếu tố bất khả kháng về thiên tai, dịch bệnh khó kiểm soát trong thời gian ngắn. Tuy nhiên, nhu cầu dự báo sẽ tăng cao sau dịch bệnh nhằm mục tiêu phục hồi phát triển kinh tế.
- Thông qua qúa trình đánh giá thực trạng phát triển không gian đô thị, sắp xếp lại nhu cầu phân bổ dân số theo mục tiêu kéo dãn áp lực dân số khu đô thị hiện hữu và bổ sung dân số tại các hướng phát triển theo mục tiêu đặc thù, thực tiễn.

Hình 4.1.4-11. Các yếu tố tham chiếu dự báo dân số

4.2. Đề xuất các kịch bản dự báo phát triển dân số:

4.2.1. Tình hình phát triển dân số giai đoạn 2016- 2021 (giai đoạn thành phố đã được công nhận là đô thị loại 1):

- Trong giai đoạn 2016-2021, dân số thành phố tăng nhanh từ 310.905 người lên 350.966 người, tăng gấp 1,13 lần so với năm 2016, mật độ dân số trung bình hiện nay của thành phố tương đối cao khoảng 2.943 người/km2 so với mật độ dân số trung bình của toàn tỉnh là 912 người/km2.
- Quá trình phát triển công nghiệp – dịch vụ thu hút lượng lớn lao động ở các địa phương khác đến và làm việc trên địa bàn thành phố do đó tỷ suất nhập cư giai đoạn 2016-2020 khoảng 50,81‰ (cao nhất năm 2018 tỷ suất nhập cư là 79,71‰).
- Bên cạnh đó, tỷ lệ tăng dân số tự nhiên tại thành phố qua các năm qua có sự biến động từ 7,11-14,46‰ (cao nhất năm 2018).

Bảng 4.2.1-3. Dân số trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một giai đoạn 2016-2021

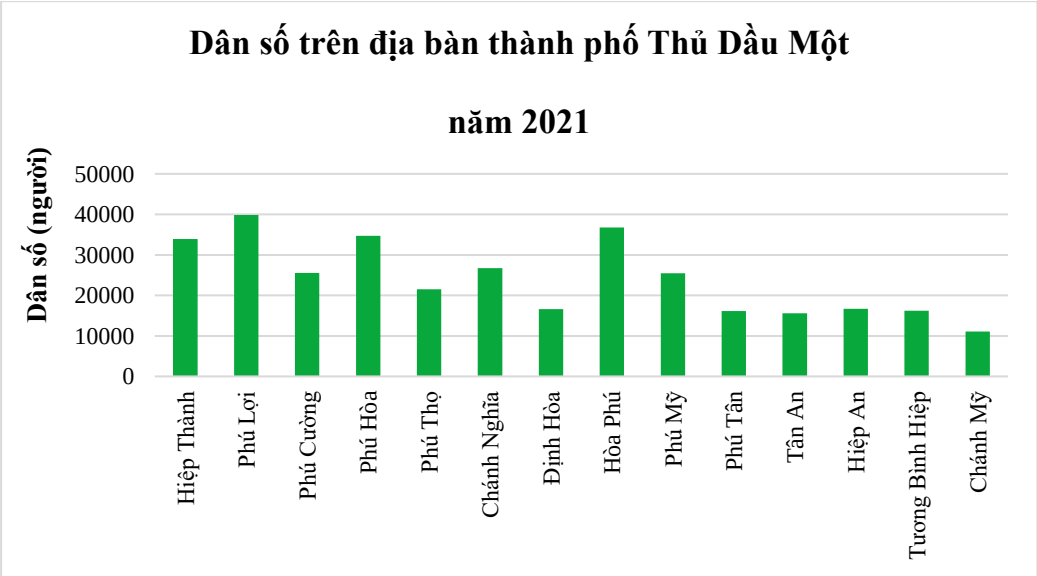
Stt	Hạng mục	ĐVT	Diễn biến dân số qua các năm					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021[1]
	Dân số	người	310.905	316.094	321.287	325.551	338.867	336.705
	Mật độ dân số	ng/km^2	2.615	2.658	2.702	2.738	2.850	2.831

[1] Dân số tính toán đến tháng 18/10/2021 theo Báo cáo số 136/TB-SYT ngày 18/10/2021

Nguồn: Số liệu Chi cục Thống kê thành phố Thủ Dầu Một giai đoạn 2016-2020 và theo Báo cáo số 136/TB-SYT ngày 18/10/2021

- Giai đoạn 2016-2020, dân số trên địa bàn tăng đều qua các năm. Tuy nhiên, đến năm 2020 do tình hình dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh nói riêng và trên địa bàn cả nước nói chung diễn ra phức tạp ảnh hưởng nên dân số 2021 giảm so với năm 2020.

- Dân số trên địa bàn thành phố chủ yếu tập trung nhiều tại các phường Hiệp Thành, Phú Lợi, Hòa Phú, Phú Hòa. Với tốc độ phát triển công nghiệp - dịch vụ của thành phố, sự gia tăng dân số là cần thiết vì nó bổ sung nguồn lao động cho các ngành kinh tế. Dân số gia tăng tạo sức ép lớn cho địa bàn thành phố không chỉ về vấn đề xã hội mà còn gây sức ép lên tài nguyên thiên nhiên và chất lượng môi trường.



Hình 4.2.1-12. Dân số trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một năm 2021
Nguồn: Báo cáo số 136/TB-SYT ngày 18/10/2021

- Thành phố Thủ Dầu Một với vai trò là đô thị trung tâm của cả tỉnh cũng bị ảnh hưởng nặng nề, trong năm 2020 -2021, hoạt động thương mại, đầu tư, du lịch, sản xuất kinh doanh (cả phía cung và cầu) bị đình trệ do tác động tiêu cực bởi đại dịch COVID-19, tỷ lệ tăng dân số (tự nhiên lẫn cơ học) sẽ giảm lớn. Nhưng tỷ lệ này sẽ tăng trở lại diện rộng sau khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát và từng bước khôi phục, phát triển lại kinh tế - xã hội.

4.2.2. Các kịch bản phát triển dân số:

a. Kịch bản 1:

Cơ sở đề xuất: tham chiếu hệ thống các số liệu hiện trạng phát triển dân số hằng năm, tham chiếu các phương pháp tính toán thuần túy về số học và tham khảo số liệu dự báo các Sở, ban ngành liên quan. Tham khảo kết quả rà soát triển khai phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt trước

đây, kết quả đánh giá hiện trạng phát triển khung hạ tầng đô thị với nhận định đang trong quá trình hoàn thiện. Quy mô đất nông nghiệp (thống kê năm 2020) còn 2.961,06 ha, chiếm tỷ lệ 25% diện tích tự nhiên của thành phố, chưa đạt mục tiêu đô thị hóa 100% theo định hướng của quyết định 1702/QĐ-UBND.

Kế thừa định hướng phát triển không gian đô thị theo mô hình "đô thị nén, đa cực, đa trung tâm", cập nhật và bổ sung thêm các mục tiêu phát triển mới và giữ lại 25% quy mô đất nông nghiệp nhằm phát triển đô thị nông nghiệp áp dụng kỹ thuật cao. Đề xuất kịch bản như sau:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 khoảng 550.000- 600.000 người.
- Giai đoạn đến năm 2040 khoảng **600.000 – 700.000** người.
- Tầm nhìn đến năm 2050 khoảng 700.000 – 800.000 người.

Dự báo quy mô đất dự kiến phát triển đô thị đến năm 2040 vào khoảng 3.600- 4.200 ha (căn cứ định mức 60 m2/người).

b. Kịch bản 2 (đề xuất chọn):

Cơ sở đề xuất: cũng căn cứ vào các thông số hiện trạng, tham chiếu các thông tin như tại kịch bản 1, đồng thời bổ sung khuyến nghị về các mục tiêu phát triển mới liên quan đến định hướng chuyển đổi mô hình phát triển kinh tế- xã hội và mô hình phát triển không gian đô thị. Đặc biệt lưu ý đến khả năng kết nối giao thông đối ngoại đến vành đai 4 và cao tốc T.HCM- Chơn Thành trong tương lai gần.

Với chức năng là vai trò đô thị trung tâm vùng tỉnh Bình Dương: khởi phát, dẫn dắt các chương trình phát triển KTXH chiến lược của toàn bộ tiểu vùng phía Bắc. Kế thừa quan điểm phát triển không gian đô thị về ba hướng Đông, Nam, Tây theo đặc thù thực trạng phát triển đô thị hiện nay, điều chỉnh mô hình "đô thị nén, đa cực, đa trung tâm" theo xu hướng phát triển lan tỏa, không còn khái niệm "đô thị nén", bổ sung và làm rõ khái niệm "đô thị xanh" ven sông Sài Gòn thay vì "đô thị sinh thái" vốn chưa rõ ý nghĩa thực tiễn (*triển khai theo Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 19/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam đến năm 2030*). Chuẩn bị phương án chuyển đổi một phần đất nông nghiệp sang đất phát triển đô thị, giữ lại loại đất này khoảng 15% để phát triển mô hình đô thị nông nghiệp. Đề xuất kịch bản phát triển dân số như sau:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030 khoảng 600.000- 700.000 người.
- Giai đoạn đến năm 2040 khoảng **700.000 – 800.000 người**.
- Tầm nhìn đến năm 2050 khoảng 800.000 – 1.000.000 người.

Dự báo quy mô đất dự kiến phát triển đô thị đến năm 2040 vào khoảng 4.200 – 4.800 ha (căn cứ định mức 60 m2/người).

Lưu ý, đối với cả 2 kịch bản trên, trong quá trình lập quy hoạch đô thị sẽ tính toán cho mức dân số tối đa để chuẩn bị cho nhu cầu tương lai. Đồng thời, bảo đảm các vấn đề sau:

- Về cơ cấu dân số: chú trọng thu hút và phát triển dân số trẻ, tri thức (nguồn nhân lực trình độ cao) cùng nhóm dân cư hiện hữu;

- Cần bổ sung dự báo dân số làm việc trong bước nghiên cứu lập đồ án, đảm bảo đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

4.3. Dự báo quy mô đất xây dựng đô thị:

4.3.1. So sánh giữa dự báo quy mô đất xây dựng đô thị theo quyết định 1702/QĐ-UBND và hiện trạng sử dụng đất xây dựng đô thị đến năm 2019:

Stt	Loại đất	Quy hoạch định hướng	Biến động năm 2019
		2020	**2.019**
		Diện tích (ha)	Diện tích (ha)
A	**Đất xây dựng đô thị (I+II)**	7.779	8.121,23
I	Đất dân dụng	5.259,00	5.793,97
1	*Đất đơn vị ở/khu dân cư*	2.420	3.142,58
3	*Cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp*	275	878,09
2	*Đất công trình công cộng cấp đô thị*	521	1.773,30
4	*Đất cây xanh_TDTT*	527	
5	*Đất giao thông nôi thị*	1.516	
II	Đất ngoài dân dụng	2.520	2.327,26
1	*Đất giao thông đối ngoại*	300	0,00
2	*Đất công nghiệp và sản xuất kinh doanh*	1.517	2.278,40
3	*Đât cây xanh cách ly*	648	0,00
4	*Đất tôn giáo, tín ngưỡng*	55	48,86
B	**Đất khác**	6.421	3.769,37
1	*Đât sông suối, mặt nước chuyên dùng*	1.805	380,43
2	*Đất an ninh quốc phòng*	420	386,51
3	*Đất nghĩa trang, nghĩa địa*	90	41,36
4	*Đất rừng*	1.850	0,00
5	*Đất nông nghiệp*	1.988	2.961,07
6	*Đất hạ tầng*	85	0,00
7	*Đất chưa sử dụng (đất trũng)*	183	0,00

4.3.2. Dự báo quy mô đất xây dựng đô thị - tương ứng với các kịch bản dự báo dân số:

- **Kịch bản 1:** quy mô đất dự kiến đến năm 2040 khoảng 3.600- 4.200 ha (căn cứ định mức 60 m2/người).
- **Kịch bản 2:** quy mô đất dự kiến đến năm 2040 khoảng 4.200 – 4.800 ha (căn cứ định mức 60 m2/người).

Về ưu điểm: định hướng phát triển không gian đô thị được điều chỉnh một phần khái niệm "đô thị nén", bổ sung mô hình "đô thị xanh" và hoàn chỉnh khung hạ tầng đô thị (đặc biệt là kết nối hệ thống giao thông đối ngoại kết nối liên vùng) sẽ giải quyết những "điểm nghẽn" thực trạng phát triển đô thị hiện nay. Với quỹ đất nông nghiệp chuyển đổi bổ sung: sẽ đề xuất phương án sử dụng đất đô thị hiệu quả với quan điểm phát triển các phân khu chức năng có tính chất phát triển đặc thù, giảm lệ thuộc vào quan điểm quản lý đô thị theo ranh giới hành chính; Đồng thời tận dụng quỹ đất còn lại để áp dụng chương trình đô thị nông nghiệp bảo đảm chiến lược an ninh lương thực.

4.4. Dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến áp dụng cho đô thị:

4.4.1. Dự báo các chỉ tiêu các chỉ tiêu phát triển kinh tế- xã hội:

Mục tiêu phát triển định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (*căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Thủ Dầu Một lần thứ XII và Báo cáo phương án phát triển KTXH giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 của UBND TP. Thủ Dầu Một*)**:**

a. Mục tiêu tổng quát:

- Phát huy mọi tiềm năng, lợi thế, nguồn lực để đưa thành phố Thủ Dầu Một phát triển nhanh, toàn diện và bền vững. Phát triển những không gian đô thị mới để dịch vụ, thương mại phát triển đa dạng, có bước đột phá là động lực chủ yếu cho tăng trưởng, trong đó dịch vụ thương mại chiếm tỷ trọng cao và ngày càng tăng trong cơ cấu kinh tế.

- Kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đô thị được đầu tư đồng bộ, hiện đại. Khoa học, công nghệ, kinh tế tri thức được phát huy, trở thành nhân tố chủ yếu cho nâng cao chất lượng tăng trưởng; phát triển mạnh nguồn nhân lực chất lượng cao. Xây dựng đội ngũ cán bộ, đảng viên, công chức, nhất là cán bộ lãnh đạo quản lý ngang tầm với nhiệm vụ trong tình hình mới và thực hiện tốt công tác cải cách hành chính. Các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, xã hội được phát triển toàn diện; đời sống vật chất, tinh thần và môi trường sống của nhân dân được nâng lên.

- Đến năm 2030, Thành phố Thủ Dầu Một là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa - khoa học kỹ thuật, vùng đổi mới sáng của tỉnh; phấn đấu là **"Thành phố thông minh, văn minh, giàu đẹp, hiện đại, nghĩa tình"**.

b. Mục tiêu cụ thể:

- ***Kinh tế:***

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân thời kỳ 2021-2030 đạt 27,39%, trong đó: Dịch vụ tăng 27,5%/năm; công nghiệp tăng 27,2%/năm; tổng mức bán lẻ bình quân tăng khoảng 27,68%/năm.

- Cơ cấu kinh tế đến năm 2030: Thương mại - dịch vụ chiếm khoảng 60,9%; công nghiệp chiếm khoảng 39,07%; nông nghiệp đô thị chiếm khoảng 0,03%.

- ***Văn hóa- giáo dục- xã hội- y tế:***

- Tỷ lệ phường có thiết chế văn hóa 100%.

- Số phường đạt chuẩn văn minh đô thị trên 09/14 phường.

- Tỷ lệ số lao động qua đào tạo đến năm 2030 đạt 90%, trong đó có văn bằng chứng chỉ đạt khoảng từ 35-40%.

- Tỷ lệ phường đạt tiêu chuẩn phường phù hợp với trẻ em: 78%.

- Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp toàn đô thị: 99,5%.

- Tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo đa chiều mới dưới 1%.

- Tỷ lệ trường mầm non đạt chuẩn quốc gia: 82,6%.

- Tỷ lệ trường tiểu học đạt chuẩn quốc gia: 88,46%.

- Tỷ lệ trường trung học cơ sở đạt chuẩn quốc gia: 93,33%.

- Tỷ lệ trường trung học phổ thông đạt chuẩn quốc gia: 100%.

- Tỷ lệ người tham gia bảo hiểm y tế đạt trên 99%.

- Tỷ lệ giường bệnh/vạn dân: 45 giường.

- Tỷ lệ bác sĩ/vạn dân: 15 bác sĩ.

- ***Về bảo vệ môi trường:***

- Tỷ lệ dân được cấp nước sạch 100%.

- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom đạt 100%.

- 100% các khu, cụm công nghiệp và khu đô thị có hệ thống xử lý nước thải tập trung; các cơ sở sản xuất kinh doanh đạt quy chuẩn về môi trường.

- ***Về không gian hạ tầng đô thị:***

- Tỷ lệ đô thị hóa đạt 100%.

- Hạ tầng đầu tư phát triển cơ bản theo hướng đồng bộ, hiện đại, kết nối với các vùng lân cận. Hạ tầng giao thông vận tải thông suốt, an toàn. Tỷ lệ đất giao

thông so với đất xây dựng chiếm khoảng 25,7%; mật độ đường chính trong khu vực nội thị trên 12,4%. Điện đảm bảo tốt nhu cầu sản xuất và sinh hoạt; nguồn nước phục vụ sản xuất và sinh hoạt được bảo đảm; hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu phát triển.

- ***Về xây dựng đô thị thông minh:***

- Xây dựng và đưa vào hoạt động Trung tâm điều hành đô thị thông minh thành phố Thủ Dầu Một.

- 100% tuyến đường trục chính đô thị, đường khu vực được lắp hệ thống chiếu sáng thông minh và hệ thống camera giám sát an ninh trật tự, an toàn giao thông.

- Tổ chức thí điểm chiếu sáng nghệ thuật thông minh ở công trình kiến trúc tiêu biểu, các khu vực bờ sông, khu vực công viên, quảng trường…

- Triển khai ứng dụng hệ thống GIS để cấp giấy chứng nhận số nhà và cấp giấp phép xây dựng. Tiến tới cấp giấy chứng nhận số nhà và cấp giấp phép xây dựng trực tuyến.

- Số hóa tài liệu, xây dựng cơ sở dữ liệu dùng chung (Big data), xây dựng danh mục tài nguyên thông tin và thực hiện chia sẻ dữ liệu. Tăng tính tương tác với công dân thông qua cổng thông tin điện tử, nền tảng di động ở một số lĩnh vực như: đất đai, xây dựng, đăng ký kinh doanh… Xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở, công sở, các dự án nhà ở, cơ sở dữ liệu về quy hoạch xây dựng, số hóa các đồ án quy hoạch để quản lý và công khai.

- Phối hợp với Sở Giao thông vận tải xây dựng hệ thống giao thông thông minh tỉnh Bình Dương và nghiên cứu mô hình thu phí tự động dừng, đỗ xe các khu vực công cộng.

- Tỷ lệ giao dịch không dùng tiền mặt trong dịch vụ thương mại điện tử đạt 70% trở lên.

- Nâng cao tỷ lệ (đến 100%) giải quyết các vấn đề liên quan thủ tục hành chính trên không gian mạng.

c. Tầm nhìn đến năm 2050:

Đến năm 2050, Thành phố Thủ Dầu Một sẽ là một thành phố thông minh, văn minh, giàu đẹp, hiện đại, nghĩa tình, phát triển toàn diện bền vững. Trong cơ cấu kinh tế ngành thương mại dịch vụ chiếm tỷ trọng ngày càng cao, dịch vụ phát triển đa dạng, hiện đại, chất lượng cao. Phát triển công nghiệp xanh, công nghiệp sinh thái, tổ chức sản xuất với các cụm, khu công nghiệp tập trung, chuyên nghiệp, hiện đại, công nghệ cao. Tổ chức không gian đô thị một cách khoa học, hài hòa giữa các khu vực đô thị cũ và mới; hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ. Giữ

gìn và phát huy bản sắc văn hóa của dân đất Thủ năng động, sáng tạo, nghĩa tình. Giáo dục và đào tạo phát triển theo hướng toàn diện, tập trung đáp ứng nhu cầu công dân của một đô thị thông minh. Chăm sóc sức khỏe nhân dân và an sinh xã hội không ngừng được cải thiện; tạo dựng cho người dân có cuộc sống tốt; mức sống cao. An ninh chính trị, quốc phòng và trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

4.4.2. Dự báo các chỉ tiêu kỹ thuật dự kiến áp dụng cho kịch bản phát triển đô thị

1- Kịch bản 1:

Hệ thống chỉ tiêu tại kịch bản 1 sẽ kế thừa mô hình phát triển không gian đô thị theo quyết định 1702/QĐ-UBND, kể cả hệ thống chỉ tiêu kỹ thuật (QCXDVN 01: 2008/BXD). Cụ thể như sau: Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân là 54-61 m^2/người (QCVN 01:2021 là 45-60 m2/người); Bao gồm: Chỉ tiêu đất giao thông nội thị là 16-20% trên diện tích đất xây dựng đô thị (QCVN 01:2021 là 23-25%); Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt là 120-130 l/người-ngày-đêm (QCVN 01:2021 là ≥ 80 m2/người); Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt là 850-1.000 kwh/người-năm (QCVN 01:2021 là 600- 700 kwh/người-năm)…Đánh giá các chỉ tiêu này áp dụng thay đổi thấp so với hệ thống chỉ tiêu theo quy chuẩn mới ban hành, quan điểm của kịch bản này tiếp tục phát triển theo các mục tiêu cũ, nên đề xuất khung chỉ tiêu hiện trạng đang áp dụng.

2- Kịch bản 2 (đề xuất chọn):

Kịch bản chọn sẽ kế thừa mô hình phát triển không gian đô thị cũ, có điều chỉnh và bổ sung theo bối cảnh mới, áp dụng hệ thống quy chuẩn về quy hoạch xây dựng mới ban hành (QCVN 01:2021), chỉ tiêu đất dân dụng bình quân là khoảng 45 - 60 m^2/người.

Trên cơ sở xem xét áp dụng đối với quy mô dân số dự báo, cụ thể đề xuất dự báo hệ thống chỉ tiêu như sau:

Bảng 4.4.2-4. Bảng đề xuất dự báo và so sánh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

(Nguồn: Nhóm nghiên cứu)

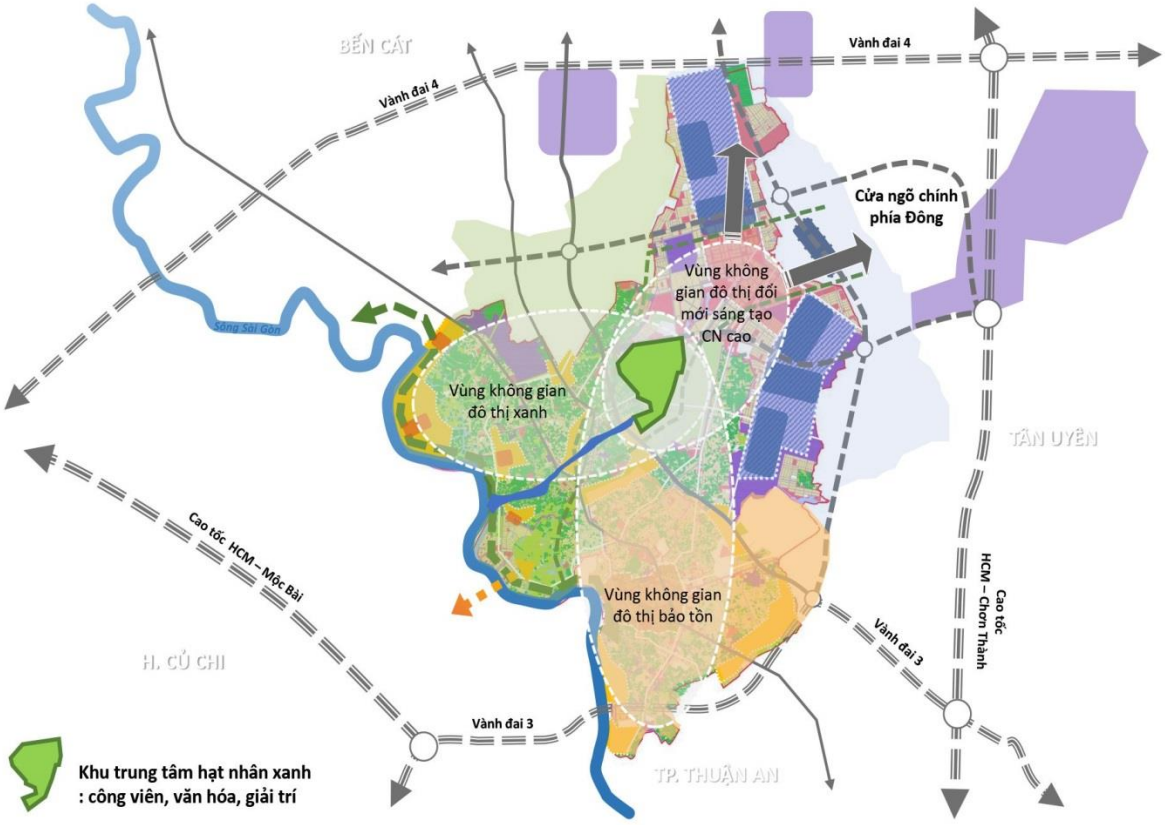
Stt	**Chỉ tiêu**	**Đơn vị**	Dự báo theo QĐ1702/QĐ-UBND đến năm 2020 (QCVN 01:2008/BXD)	Quết định số 419/QĐ-UBND Năm 2017 công nhận ĐT loại 1	**Kịch bản chọn dự báo đến năm 2040** (QCVN 01:2021)
1	Tỷ lệ tăng dân số hàng năm (bao gồm tăng tự nhiên và cơ học)	%		≥2,4	≥2,4
2	Dân số toàn đô thị	người	515,520	510,500	700.000 ÷ 800.000

3	Dân số khu vực nội thị	người	200.000-400.000	510,500	700.000 ÷ 800.000
4	Mật độ dân số toàn đô thị	người/km^2		4,603	≥4.603
5	Mật độ dân số khu vực nội thị	người/km^2	10.000-12.000	10,074	≥ 12.000
6	Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp toàn đô thị	%	85-90	≥96,53	≥96,53
7	Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp khu vực nội thị	%		≥96,53	≥96,53
Nhóm các tiêu chuẩn về trình độ phát triển cơ sở hạ tầng và kiến trúc, cảnh quan khu vực nội thị					
1	**Các tiêu chuẩn về đất dân dụng**				
	- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m^2/người	54-61	≥136,94	45÷60
	- Mật độ dân số bình quân toàn đô thị	người/ha			200÷165
2	**Các tiêu chuẩn về đất đơn vị ở**				
	- Dân số 1 đơn vị ở	người			4.000÷20.000
	- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị	m^2/người			15÷28
3	**Các tiêu chuẩn về nhà ở**	**-**			**-**
	- Diện tích sàn nhà ở bình quân	*m^2 sàn/ ng*	25	29	30
4	**Các tiêu chuẩn về công trình công cộng cấp đô thị (*)**				
	-Công trình giáo dục				
	-Công trình đại học, cao đẳng	*m^2/1 sv*	50÷60		50÷60
	-Công trình trường THPT	*học sinh/ 1000 ng*			*≥40*
		m^2/1 hs			*≥10*
	-Công trình y tế bệnh viện đa khoa	giường/ 1000 ng		≥3,6	≥4
		m^2/1 giường bệnh			≥100
	-Công trình thương mại	công trình		≥20	≥1
		ha/ ctr			≥1
	-Công trình văn hóa - TDTT				
	Sân thể thao cơ bản	*m^2/ người*			≥0,6
		ha/ ctr	25		≥1
	-Sân vận động	*m^2/ người*			≥0,8
		ha/ ctr			≥2,5
	-Trung tâm VH-TT	*m^2/ người*			≥0,8
		ha/ ctr			≥3
	-Nhà VH (hoặc Cung VH)	*chỗ 1000 người*			≥8
		ha/ ctr			≥0,5
	-Nhà thiếu nhi (hoặc Cung thiếu nhi)	*chỗ/ 1000 người*			≥2

		ha/ ctr			≥2,5
5	**Các tiêu chuẩn về cây xanh đô thị**	***m^2/ người***	**10.22**		**≥6**
	- Đất cây xanh toàn đô thị	*m^2/người*	10÷15	≥15	10÷≥ 15
	- Đất cây xanh công cộng khu vực nội thành, nội thị	*m^2/người*	5÷6	≥11,57	5÷≥6
6	**Các tiêu chuẩn về giao thông**	-			
	- Tỷ lệ đất giao thông so với đất đô thị	*%*	16 - 24	≥24,4	23 - 25
	- Diện tích giao thông tĩnh/dân số đô thị	*m^2/người*	13 -15		
	- Mật độ mạng lưới giao thông công cộng	*km/km^2*	10 ÷ 13		
	- Mật độ đường giao thông (tính đến đường chính khu vực - Lộ giới tối thiểu 23m)	*km/km^2*			4,0÷6,5
	- Diện tích giao thông tĩnh/dân số đô thị	*m^2/người*	13 -15		4
	- Mật độ mạng lưới giao thông công cộng	*km/km^2*	10 ÷ 13		≥ 2
7	**Các tiêu chuẩn về cấp điện và chiếu sáng công cộng**	-			
	- Cấp điện sinh hoạt	*kWh/ng. năm*	850 -1000	≥1201	600 - 700
	- Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng	*%*	95 - 100	≥100	95÷100
8	**Các tiêu chuẩn về cấp nước**	-			
	- Cấp nước sinh hoạt	*l/người/ ngày đêm*	120÷≥ 130	≥180	≥80
	- Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh	*%*	95÷ 100	≥99,8	100
9	**Các tiêu chuẩn về hệ thống viễn thông**	-			
	- Số thuê bao internet (băng rộng cố định và băng rộng di động)	*thuê bao internet/ 100 dân*		≥58,61	*25*÷≥30
	- Tỷ lệ phủ sóng thông tin di động trên dân số	*%*		100	95÷ 100
10	**Các tiêu chuẩn về hệ thống thoát nước mưa**	-			
	- Tỷ lệ thu gom nước mưa	*%*		100	100
11	**Các tiêu chuẩn về thu gom, xử lý nước thải, chất thải**	-			
	- Tỷ lệ chất thải nguy hại được xử lý, tiêu hủy, chôn lập an toàn sau xử lý, tiêu hủy	*%*		≥95	
	- Tỷ lệ nước thải đô thị được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật	*%*	60 -70	≥60	
	- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được thu gom	*%*	90 - 100	100	

	- Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt được xử lý tại khu chôn lấp hợp vệ sinh hoặc tại các nhà máy đốt, nhà máy chế biến rác thải	%	80 -90	100	
	- Tỷ lệ chất thải y tế được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn sau xử lý	%		100	

(*) Đối với các công trình trong khu vực hiện hữu xác định tại mục 2.7.2 QC01/2021 được phép giảm chỉ tiêu đề xuất bên dưới nhưng không quá 50% (trừ ĐH,CĐ)



Hình 4.4.2-13. Sơ đồ phát triển không gian đô thị theo kịch bản – phương án chọn

PHẦN 5- CÁC YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

A- Các yêu cầu trọng tâm cần nghiên cứu:

- Rà soát tổng thể về nội dung quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2012, trên cơ sở:

+ Đánh giá tình hình thực tiễn phát triển của thành phố Thủ Dầu Một.

+ Đánh giá các quy hoạch trên địa bàn trên thành phố Thủ Dầu Một đã được lập và phê duyệt; rà soát định hướng phát triển không gian đô thị, quy hoạch sử dụng đất, vấn đề đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xã hội của thành phố. và những vướng mắc, phát sinh vv… liên quan trong quá trình vận dụng đồ án quy hoạch trong công tác quản lý.

+ Đánh giá công tác triển khai tổ chức thực hiện quy hoạch (Lưu ý đánh giá các nội dung về hiệu quả công cụ, các giải pháp quản lý và huy động các nguồn lực, hiệu quả pháp lý, mô hình giải pháp tổ chức triển khai, các cơ chế chính sách vv…), làm cơ sở cho việc đề xuất giải pháp khắc phục, điều chỉnh, đổi mới… trong đồ án điều chỉnh.

- Dự báo các nhu cầu phát triển trong giai đoạn mới, trong bối cảnh phát triển của khu vực, các cơ hội phát triển mới, đảm bảo định hướng để phát triển hài hòa với yêu cầu chiến lược phát triển bền vững kinh tế tiểu vùng phía Bắc, kinh tế vùng TP. Hồ Chí Minh, phát triển đô thị thông minh, đô thị xanh phát triển bền vững, chuyển hướng đổi mới áp dụng kỹ thuật- công nghệ cao tại các khu, cụm công nghiệp hiện hữu.

- Điều chỉnh định hướng phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật của Thành phố phù hợp với tầm nhìn và thích ứng linh hoạt với các biến động kinh tế - xã hội, biến đổi khí hậu; tạo thêm dư địa phát triển từ giá trị đất đai, bảo đảm khả năng dự trữ cho tương lai và bảo vệ môi trường sinh thái.

- Nghiên cứu, cập nhật những chủ trương, định hướng quan trọng của quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng có liên quan đến phạm vi Thành phố; phối hợp các chủ trương của thành phố, các chương trình, đề án, dự án trong một khung phát triển có tầm nhìn dài hạn và có tính thực thi cao.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch cụ thể, có phân kỳ hợp lý, gắn với nguồn lực thực hiện; thể hiện được phạm vi về không gian - đất đai; lựa chọn những vấn đề bất cập ưu tiên giải quyết (về liên kết các đô thị trong tiểu vùng phía Bắc, liên kết vùng, phân bố dân cư, nhà ở, chất lượng sống, giao thông đô thị, quản lý ngập, sử dụng tài nguyên…), cải thiện thực trạng và đẩy mạnh phát triển đô thị, kinh tế-xã hội Thành phố.

- Phối hợp thống nhất về dữ liệu, dự báo, định hướng phát triển và những nội dung liên quan với phương án phát triển KTXH Thành phố Thủ Dầu Một thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch ngành, quy hoạch chuyên ngành khác đang được lập đồng thời (nếu có).

B- Các yêu cầu cụ thể về nội dung nghiên cứu quy hoạch:

1- Yêu cầu về đánh giá thực trạng phát triển đô thị:

5.1.1. Đánh giá vị trí và mối quan hệ vùng:

Yêu cầu về đánh giá vị trí và mối quan hệ vùng: Đánh giá lợi thế và hạn chế về vị trí địa lý của Thành phố; phân tích bối cảnh tổng thể vùng và khu vực, định hướng, chiến lược phát triển của quốc gia và vùng có tác động đến sự phát triển của Thành phố. Đánh giá vai trò, vị thế, sức thu hút và lan tỏa của Thành phố trong tiểu vùng phía Bắc vùng TP.HCM, trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Đặc biệt phân tích mối quan hệ không gian giữa Thành phố Thủ Dầu Một với các đô thị xung quanh thuộc tiểu vùng phía Bắc, các đô thị thuộc vùng Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể như sau:

1- Yêu cầu về đánh giá lợi thế và hạn chế do vị trí địa chiến lược của thành phố tạo ra:

- Phân tích mức độ khai thác lợi thế vị trí mà Thành phố đã đạt được, những hạn chế chưa đạt được.

- Xác định vị trí lợi thế đặc biệt về địa lý, kinh tế - xã hội mà Thành phố Thủ Dầu Một đang giữ vai trò đầu tàu thúc đẩy phát triển của tiểu vùng phía Bắc. Cụ thể như sau: TP. Thủ Dầu Một nằm ở vị trí chiến lược đô thị trung tâm vùng tỉnh Bình Dương (là cửa ngõ giao thương quốc tế phía Bắc, Tây Bắc của vùng TP. Hồ Chí Minh, đầu mối giao thông về đường bộ, đường sắt kết nối với vùng sông Mêkông mở rộng và các nước Asean).

2- Yêu cầu về đánh giá bối cảnh tương quan quốc tế và khu vực, bối cảnh tương quan trong vùng:

Thành phố Thủ Dầu Một đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội trong bối cảnh tương quan quốc tế, khu vực; Bối cảnh tương quan trong vùng. Yêu cầu nghiên cứu thể hiện qua các mặt chủ yếu như sau:

- Xác định bối cảnh tương quan quốc tế và khu vực châu Á. So sánh tính chất phát triển các đô thị xung quanh, nhấn mạnh vai trò liên kết và mục tiêu phát triển đối với mối tương quan giữa các đô thị.

- Xác định bối cảnh tương quan trong vùng. Ví dụ:

+ TP. Thủ Dầu Một là trung tâm liên kết về hạ tầng tiểu vùng phía Bắc, có những đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đầu mối giao thông quan trọng của vùng, cả nước.

+ TP. Thủ Dầu Một là hạt nhân, đầu tàu phát triển kinh tế của tiểu vùng phía Bắc. Có tác động lan tỏa, liên kết và hỗ trợ các đô thị khác thuộc vùng tỉnh Bình Dương cùng phát triển.

3- Yêu cầu về đánh giá xu thế phát triển của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đối với quy hoạch và phát triển của thành phố Thủ Dầu Một:

- Đáp ứng theo "Điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050" được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2067/QĐTTg ngày 22 tháng 12 năm 2017. Gợi ý yêu cầu nghiên cứu các nội dung thực trạng như sau:

- Yêu cầu xác định vai trò trung tâm liên kết tiểu vùng phía Bắc trong phát triển giữa Thành phố Thủ Dầu Một với các địa phương thuộc các tiểu vùng xung quanh: đánh giá, xem xét mối liên kết giữa đô thị trung tâm vùng tỉnh Bình Dương và cực tăng trưởng phía Bắc, các trung tâm phát triển chuyên ngành. Là mối quan hệ "cộng sinh" giữa "vùng công nghệ cao" với "vùng sản xuất công nghiệp" và "vùng nguyên liệu", giữa "vùng phân phối, tiêu thụ sản phẩm" với "vùng sản xuất sản phẩm". Do đó, cần đánh giá một cách toàn diện, đầy đủ về tiềm năng, lợi thế và thách thức, khó khăn trong phát triển các ngành kinh tế; để lựa chọn các lĩnh vực phát triển phù hợp; đề xuất phân vai, chia ngành và lĩnh vực ưu tiên giữ lại, lĩnh vực cần chia sẻ với các huyện lỵ– trong tiểu vùng phía Bắc. Thành phố Thủ Dầu Một nói riêng và tỉnh Bình Dương nói chung là vị trí kết nối cửa ngõ phía Bắc cho vùng Thành phố Hồ Chí Minh, thu hút và chia sẻ nguồn lực đối với các tỉnh Bình Phước, các tỉnh Tây nguyên…

- Yêu cầu đánh giá thực tiễn về mối liên kết, hợp tác giữa các địa phương trong tiểu vùng phía Bắc chưa đạt hiệu quả, cơ chế quản lý điều phối cấp tiểu vùng này chưa đồng bộ thể hiện trong nhiều lĩnh vực. Liên quan đến các lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình đầu mối giao thông, cảng hàng hóa, các lĩnh vực sản xuất công nghiệp; các dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị, khu dân cư…

Yêu cầu nêu rõ thách thức về mối liên kết và sự hợp tác phát triển toàn diện với các huyện – đô thị trong tiểu vùng phía Bắc, không giới hạn bởi ranh hành chính: đánh giá thực trạng hiện nay, thành phố Thủ Dầu Một phải đối diện với tình trạng ách tắc giao thông, ngập nước, ô nhiễm môi trường …

5.1.2. Đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội- môi trường

Yêu cầu về đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội: Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế thành phố Thủ Dầu Một thông qua các chỉ số về cơ cấu kinh tế; đặc điểm dân cư, lao động, các hiện tượng dịch cư; các chỉ số về môi trường, khí hậu và tác động của biến đổi khí hậu đến đô thị, được cập nhật, thống kê theo số liệu mới nhất. Từ đó, xác định các vấn đề về cơ cấu nghề nghiệp, tỷ lệ dân số, lao động, tình hình phân bố dân cư, thu nhập, các hiện tượng dịch cư, các vấn đề do đô thị hóa. Cụ thể như sau:

1- Hiện trạng hạ tầng kinh tế:

- Đánh giá hiện trạng phát triển kinh tế thành phố Thủ Dầu Một thông qua tổng hợp, đánh gía hệ thống các chỉ số kinh tế đô thị, lưu ý chỉ số về các ngành thương mại dịch vụ. Xác định mức độ phát triển của các ngành kinh tế; khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư và đối tác kinh tế. Mối quan hệ tương tác giữa các ngành kinh tế, trong đó có yếu tố tích cực và tiêu cực, xu hướng diễn tiến.

- Yêu cầu đánh giá những thách thức đối với nền kinh tế, cụ thể như sau:

+ Thực trạng nền kinh tế có khả năng cạnh tranh thấp trên bình diện vùng, bình diện cả nước, có nguy cơ rơi vào bẫy thu nhập trung bình.

+ Tăng trưởng kinh tế phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn đầu tư nước ngoài, do đó rủi ro cao nếu có biến động. Các ngành kinh tế địa phương chưa trở thành động lực chủ đạo cho nền kinh tế. Doanh nghiệp nội địa chưa phát triển mạnh.

+ Tăng trưởng kinh tế và thu nhập của Thành phố Thủ Dầu Một cao so với cả tỉnh, nhưng chưa ngang tầm với các đô thị lớn trong khu vực vùng.

+ Chưa chuyển đổi theo hướng nền kinh tế tri thức, thiếu các ngành dịch vụ chất lượng cao, các ngành công nghệ cao và các sản phẩm có khả năng cạnh tranh quốc tế.

+ Thực trạng phát triển công nghiệp chủ yếu nhờ thu hút FDI, công nghiệp địa phương chưa phát triển như kỳ vọng. Liên kết giữa các ngành công nghiệp còn yếu, chưa hỗ trợ và thúc đẩy phát triển cho nhau.

+ Đánh giá khả năng kết nối và quy mô phát triển của các trung tâm giáo dục – đào tạo chất lượng cao. Cụ thể, các trung tâm nghiên cứu, viện nghiên cứu phát triển hiện nay chưa ngang tầm với cả nước và khu vực Đông Nam Á.

+ Đánh giá tình trạng về nhập cư, tỷ lệ thất nghiệp cao và nền kinh tế phi chính thức gia tăng.

+ Đánh giá tình trạng lãng phí, chưa hiệu quả trong vấn đề đầu tư vào bất động sản.

+ Các hạn chế về khả năng huy động nguồn lực tài chính để đầu tư hạ tầng thành phố.

2- Hiện trạng hạ tầng xã hội:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng các hệ thống hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, văn hóa, công viên cây xanh, hiện trạng phát triển nhà ở trong mối quan hệ với hình thái của đô thị. Đánh giá quá trình triển khai thực hiện quy hoạch năm 2012 về tổ chức, phát triển hệ thống hạ tầng xã hội.

- Xác định cơ cấu nghề nghiệp, tỉ lệ dân số, lao động, tình hình phân bố dân cư, thu nhập, các hiện tượng dịch cư, các vấn đề do đô thị hóa.

- Đánh giá thực trạng phân bố và phát triển hạ tầng xã hội: đánh giá hiện trạng các hệ thống hạ tầng xã hội: y tế, giáo dục, văn hóa, công viên cây xanh,... Đánh giá thực trạng và quá trình phát triển nhà ở trong mối quan hệ với hình thái hiệu quả của đô thị, làm cơ sở cho chiến lược phát triển nhà ở theo định hướng quy hoạch.

- Yêu cầu đánh giá những thách thức về hạ tầng xã hội, cụ thể gợi ý các vấn đề cần đánh giá như sau:

+ Đối với tiểu vùng phía Bắc: có tỷ lệ nhập cư trong khoảng 50-60% cao nhất trong vùng Thành phố Hồ Chí Minh. Dân số di cư đến tiểu vùng phía Bắc chủ yếu từ đồng bằng sông Cửu Long, vùng đồng bằng sông Hồng, Bắc Trung bộ và Duyên hải miền Trung.

+ Vấn đề dịch cư cao đến khu vực đô thị, đặc biệt Thành phố Thủ Dầu Một, tạo ra sức ép rất lớn về các vấn đề nhà ở, môi trường, cơ sở hạ tầng, giao thông cùng các vấn đề xã hội.

+ Lực lượng lao động dịch vụ phi chính thức gia tăng theo sự phát triển các khu công nghiệp và các khu dân cư.

+ Các khu vực ven đô thị hiện hữu Thủ Dầu Một diễn ra quá trình đô thị hóa tự phát, phi chính thức (thiếu hạ tầng, dịch vụ đô thị, dễ tổn thương do ngập lụt), dàn trải, manh mún, nằm ngoài quy hoạch, không kiểm soát được, chủ yếu là các cộng đồng thu nhập thấp, lao động nhập cư.

+ Mâu thuẫn giữa phát triển đô thị và bảo tồn di sản đô thị, mâu thuẫn giữa cải tạo đô thị và tái định cư các cộng đồng nghèo trong khu vực nội thành.

+ Chất lượng sống của người dân thành phố nói chung còn thấp so với các tiểu vùng khác, so với đô thị hạt nhân TP. Hồ Chí Minh về thu nhập đầu người, về khả năng tiếp cận dịch vụ xã hội, về nhà ở, chất lượng của môi trường sống. Dưới áp lực tăng trưởng dân số và đô thị hóa nhanh chóng, thành phố còn thiếu về các

không gian công cộng, không gian mở, công viên cây xanh, không gian sinh hoạt văn hóa, nghệ thuật, giải trí.

3- Hiện trạng điều kiện tự nhiên và đất đai:

- Yêu cầu phân tích điều kiện tự nhiên, đặc trưng sông nước và các giá trị tự nhiên cần bảo tồn, gìn giữ trong phát triển Thành phố.

- Yêu cầu nghiên cứu phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất đai, phân tích đánh giá vấn đề nhà ở và hệ thống hạ tầng xã hội. Xác định các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị, hành lang kỹ thuật quốc gia.

- Yêu cầu nhận diện các vấn đề tồn tại về khai thác, sử dụng đất. Cụ thể yêu cầu đánh giá các mặt tồn tại như sau:

+ Thành phố đang phát triển đô thị với tồn tại đô thị hóa lan tỏa tự nhiên;

+ Tình trạng xây dựng mất cân đối giữa hạ tầng (chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh) và đô thị (tình trạng xây dựng dàn trải, tự phát);

+ Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiếu đồng bộ, thiếu hoàn chỉnh và quá tải; gây ra các vấn nạn đô thị (ùn tắc giao thông, ngập nước, ô nhiễm môi trường, thiếu hạ tầng). Bổ sung yêu cầu phân tích, đánh giá bối cảnh và thực trạng hạ tầng quỹ đất an ninh- quốc phòng, phòng cháy và chữa cháy trên địa bàn Thành phố.

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn quỹ đất phát triển, tái phát triển đô thị.

- So sánh, đánh giá số liệu về hiện trạng sử dụng đất với định hướng phát triển giai đoạn đầu (đến năm 2015) hoặc đến giai đoạn được nâng cấp là đô thị loại I (đến năm 2017). Đánh giá số liệu hiện trạng sử dụng đất đến thời điểm lập điều chỉnh quy hoạch.

5.1.3. Đánh giá hiện trạng quy hoạch phát triển không gian và cấu trúc đô thị

- Yêu cầu chung về đánh giá định hướng phát triển không gian, quy hoạch sử dụng đất, cấu trúc đô thị: Phân tích, đánh giá về hiện trạng sử dụng đất theo số liệu được thống kê mới nhất. Phân tích cấu trúc phân bố các chức năng chính, cấu trúc cảnh quan, các khu vực nổi bật như cửa ngõ đô thị, hệ thống trung tâm, quảng trường, khu chức năng trong đô thị, khu cây xanh, khu vui chơi giải trí, khu chức năng đặc thù. Đánh giá quá trình triển khai thực hiện quy hoạch năm 2012 về định hướng không gian, sử dụng đất, cấu trúc đô thị. Cụ thể: Đánh giá thực trạng phát triển của đô thị về đô thị hóa, không gian xanh, điểm nhấn kiến trúc, quản lý đô thị... Đánh giá tổng hợp và lựa chọn quỹ đất phát triển, tái phát triển đô thị. Đánh giá giá trị công cụ của đồ án về tính hiệu quả, hiệu lực, tính linh hoạt, chặt chẽ, tính thực tiễn vv… trong tham chiếu với hệ thống pháp lý (Luật, Nghị định vv…)

cập nhật hiện hành và quá trình vận dụng đồ án, bao gồm những vướng mắc từ kết quả rà soát, vào công tác quản lý phát triển thành phố.

Cập nhật, bổ sung hệ thống số liệu được thống kê mới nhất, gợi ý yêu cầu nghiên cứu, đánh giá các tồn tại trong quá trình phát triển thực tế, cấu trúc và mô hình phát triển thành phố Thủ Dầu Một như sau:

+ Thành phố Thủ Dầu Một chưa có tính kết nối tốt ở cả cấp tiểu vùng, cấp tỉnh và cấp khu vực: Ở cấp độ tiểu vùng phía Bắc, kết nối vùng giữa thành phố Thủ Dầu Một và các địa phương phụ cận chưa hoàn chỉnh, đồng thời có sự chênh lệch về khả năng kết nối giữa các cụm, hướng khác nhau; Ở cấp độ tỉnh, có thể nhận thấy Thành phố vẫn chưa phát triển hoàn thiện hình thái đô thị và thiếu tuyến đường vành đai nội đô; Ở cấp độ khu vực, ngoại trừ khu vực trung tâm và cận trung tâm có mức độ liên kết giao thông hiện hữu tạm ổn, tại hầu hết các khu vực khác đều có mức độ liên kết giao thông đối ngoại không tốt; Tuy vậy ở cấp độ khu vực, mật độ đường thấp đã hạn chế lớn đến nhu cầu di chuyển hàng ngày của người dân.

+ Thành phố có mức độ phát triển mở rộng với tốc độ cao, lan tỏa tự nhiên theo các hướng, trong đó chủ yếu dựa vào việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

+ Việc phát triển lan tỏa này dẫn tới một hệ quả là nhiều khu vực đất trũng, đất thấp của thành phố đã được nâng cao cốt nền trong quá trình xây dựng, dẫn tới tình trạng ngập lụt diễn ra tại nhiều địa bàn trong thành phố. Bên cạnh đó, nhiều quỹ đất nông nghiệp được chuyển đổi sang phi nông nghiệp chưa được phát triển và sử dụng hiệu quả.

+ Thành phố chưa có hệ thống đường sắt đô thị, dẫn tới việc kết nối giao thông phụ thuộc hoàn toàn vào hệ thống giao thông đường bộ, vốn có nhiều hạn chế về mức độ kết nối ở tất cả các cấp độ vùng, thành phố cũng như khu vực.

+ Lưu ý đánh giá hiện trạng kết nối giữa Thành phố với các huyện lỵ xung quanh - ảnh hưởng đến cấu trúc và mô hình phát triển, thông qua các khu chức năng quan trọng.

- Việc thực thi quy hoạch của thành phố hiện nay chưa được tốt, dẫn tới sự khác biệt lớn về hướng phát triển trong quy hoạch (là những nơi nhận được đầu tư nhiều về cơ sở hạ tầng) với hướng phát triển đô thị trong thực tế (là những địa bàn không có được những sự chuẩn bị tốt cả về hạ tầng kỹ thuật lẫn hạ tầng xã hội), gây nên lãng phí nhất định về nguồn lực đầu tư của thành phố, đồng thời lại không đảm bảo được dịch vụ đô thị và chất lượng sống dân cư tại một số khu vực.

- Khu vực trung tâm thành phố đang ghi nhận sự suy giảm liên tục về dân số, thay vào đó là sự tập trung của hệ thống văn phòng và dịch vụ, vốn là các hoạt

động làm tăng số lượng việc làm trong khu vực. Đây là đặc điểm cần lưu tâm, một bằng chứng cho thấy sự dịch chuyển về cấu trúc đô thị trong giai đoạn tới.

- Các khu công nghiệp, khu chế xuất thực sự là những nơi chốn thu hút dân cư tới sinh sống tại các khu vực xung quanh. Việc kiểm soát phát triển tại các khu vực này sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết phân bố dân số thành phố trong giai đoạn tới. Lưu ý đánh giá thực trạng về hệ thống công trình, dự án khoa học và công nghệ ưu tiên đầu tư của Thành phố để từ đó bố trí nguồn lực phù hợp trong giai đoạn quy hoạch.

1- Đánh giá hiện trạng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

- Yêu cầu chung về đánh giá hiện trạng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, theo số liệu được cập nhật mới nhất: bao gồm giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, quản lý nghĩa trang, bảo vệ môi trường,... trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch. Đánh giá quá trình triển khai thực hiện quy hoạch năm 2012 về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xác định những tồn tại, cần hoàn thiện để đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng đô thị loại đặc biệt. Cụ thể như sau:

a. Giao thông:

- Yêu cầu đánh giá hiện trạng hệ thống giao thông đường bộ: tính hợp lý của hệ thống giao thông hiện tại và Quy hoạch chung 2012, tình trạng ách tắc giao thông tại các tuyến đường chính, các nút giao thông quan trọng, khả năng phát triển giao thông công cộng, giao thông thân thiện môi trường; các đầu mối giao thông quan trọng, các nút giao chính. Hệ thống giao thông tĩnh, bến bãi. Thống kê các chỉ số chuyên ngành, so với chuẩn đô thị loại đặc biệt.

- Đánh giá hiện trạng mạng lưới các loại hình giao thông ở cấp độ liên kết tiểu vùng phía Bắc (với các trung tâm huyện lỵ xung quanh), cấp vùng (với các tỉnh Đông Nam Bộ, xa hơn là với khu vực đồng bằng sông Cửu Long và cả nước), và cấp độ nội bộ thành phố (giữa các khu đô thị, phường) từ đó nhận định về việc nghiên cứu sửa đổi, bổ sung thêm so với các quy hoạch trước đây để đảm bảo tính chất đô thị trung tâm của tỉnh, có tính chất liên kết tiểu vùng.

- Đánh giá lồng ghép yếu tố phát triển của đô thị dựa trên mạng lưới đường sắt đô thị, khả năng phát triển không gian ngầm, mô hình TOD xung quanh các nhà ga;

- Đánh giá hiện trạng hệ thông giao thông đường sắt, kết nối nhà ga, những hệ lụy khi nhà ga đường sắt trong nội đô thành phố; có tính đến hệ thống đường sắt cao tốc Bắc – Nam;

- Đánh giá hiện trạng hệ thống giao thông đường thủy, cảng sông trong mối liên hệ với giao thông đường thủy tiểu vùng, vùng, Quốc gia và các hệ thống giao thông khác;

- Đánh giá thực trạng quản lý giao thông bằng công nghệ (công nghệ quản lý, công nghệ vận hành) đang được áp dụng.

b. Cao độ nền và thoát nước mưa

• **Về cao độ nền:**

- Đánh giá địa hình tự nhiên tại thời điểm thực hiện quy hoạch để đưa ra các sơ đồ hoặc mô hình phân vùng các khu vực có cao độ khác nhau. Đánh giá, xác định được các khu vực có nguy cơ rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Đánh giá lại việc phân vùng cao độ trong Quy hoạch chung Thành phố năm 2012. Với các số liệu mới cập nhật về thủy văn, biến đổi khí hậu thì việc phân vùng cao độ này còn cần thiết hay không?

• **Về thoát nước mưa:**

- Đánh giá lại hệ thống thoát nước cấp I hiện hữu (kênh, mương) đã đảm bảo khả năng thoát nước mặt chưa so với các số liệu về thủy văn, lủy lực, biến đổi khí hậu thời điểm quy hoạch.

- Đánh giá lại việc thực thi các dự án lớn về nạo vét vệ sinh sông rạch và các dự án thành phố triển khai trong giai đoạn này.

c. Cấp năng lượng, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

- Đánh giá nguồn điện khả dụng và các nguồn điện khác.

- Đánh giá hiện trạng hạ tầng cấp điện: nguồn điện, tình hình tiêu thụ điện năng, phân tích nguyên nhân chủ quan, khách quan. Mức độ đáp ứng của hệ thống hạ tầng này với phát triển thành phố hiện nay, làm cơ sở đề xuất điều chỉnh trong thời gian tới và phân bố không gian phát triển phù hợp.

- Đánh giá tình hình thực hiện phát triển hệ thống lưới điện và trạm truyền tải.

d. Cấp nước:

- Đánh giá nguồn nước, các nguồn nước khả dụng khác. Phân tích cơ chế truyền tải, phân phối nước, tỉ lệ thất thoát nước. Đánh giá năng lực cung cấp nước cho các khu vực đang phát triển và giải pháp cho mùa cao điểm.

- Đánh giá các vấn đề tồn tại trong việc khai thác nguồn nước, vận hành và phân phối, chất lượng nước...

- Đánh giá thực trạng công nghệ (công nghệ quản lý, công nghệ vận hành) đang được áp dụng.

e. Thoát nước thải, thu gom và quản lý chất thải rắn, quản lý nghĩa trang:

- Đánh giá hệ thống thoát nước thải của thành phố về giải pháp, năng lực tải và xử lý, miêu tả hệ thống, phương thức hoạt động và quản lý hiện tại.

- Phân tích các vấn đề về chất lượng nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang.

- Đánh giá thực trạng công nghệ (công nghệ quản lý, công nghệ vận hành) đang được áp dụng.

f. Bảo vệ môi trường

- Đánh giá phương thức hoạt động và quản lý tài nguyên, môi trường hiện tại. Phân tích, đánh giá các vấn đề môi trường chính, các tồn tại trong bảo vệ môi trường, bảo vệ tài nguyên rừng, dân cư, văn hóa – xã hội, các khu vực dễ tổn thương, các khu vực ô nhiễm, nguồn ô nhiễm chính, các chỉ số đánh giá;

- Cập nhật thông tin về biến đổi khí hậu và giải pháp ứng phó trên địa bàn, các kịch bản biến đổi khí hậu, các chủ trương, giải pháp đã đề xuất;

- Đánh giá thực trạng công nghệ (công nghệ quản lý, công nghệ vận hành) đang được áp dụng trong lĩnh vực tài nguyên, môi trường.

2- Tổng hợp kết quả, hạn chế và nguyên nhân của hạn chế trong thực trạng phát triển đô thị trong giai đoạn vừa qua

- Đánh giá các quy hoạch, dự án trên địa bàn Thành phố đã được lập và phê duyệt; cập nhật các quy hoạch ngành quốc gia đang triển khai thực hiện.

- Tổng hợp chung về thực trạng phát triển đô thị. Xác định các vấn đề trọng tâm cần giải quyết, làm cơ sở cho việc đề xuất nội dung và giải pháp điều chỉnh quy hoạch.

- Nguồn tài liệu, số liệu, thông tin về hiện trạng phải bảo đảm chất lượng, độ tin cậy, có nguồn rõ ràng; đảm bảo tính khoa học, đủ số lượng, đủ độ dài chuỗi dữ liệu theo thời gian để phục vụ công tác phân tích, đánh giá, dự báo trong quá trình lập quy hoạch.

2- Yêu cầu về xác định tầm nhìn, mục tiêu, tính chất của đô thị

a. Tầm nhìn

Xác định tầm nhìn chiến lược cho định hướng phát triển của thành phố. Đây là kim chỉ nam cho các kế hoạch, chiến lược đề xuất trong quy hoạch mà thành phố sẽ tập trung nguồn lực để theo đuổi dài hạn. Do đó phải được cân nhắc kỹ lưỡng, dựa trên lý luận khoa học để xác định tiềm lực và năng lực thực hiện.

Xây dựng tầm nhìn mới theo ý tưởng: "Thành phố đổi mới, sáng tạo, phát triển năng động, tiên phong trong vùng đô thị lớn, trung tâm kinh tế tri thức, trung tâm tài chính và dịch vụ tỉnh Bình Dương, là thành phố có chất lượng sống tốt và môi trường làm việc hấp dẫn, có tính đa dạng văn hóa, bảo tồn di sản và cảnh quan sông nước, có hạ tầng đô thị bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu".

b. Mục tiêu và quan điểm

1- Mục tiêu:

Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố phù hợp định hướng phát triển của toàn vùng Thành phố Hồ Chí Minh, hướng tới phát triển Thành phố trở thành trung tâm giao thương quốc tế của tiểu vùng và của vùng; trung tâm văn hóa, tri thức sáng tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, công nghiệp công nghệ cao tầm khu vực; trung tâm du lịch, tài chính - thương mại và dịch vụ logistics.

Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố để đáp ứng các yêu cầu mới trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội của Thành phố; tạo điều kiện khả thi để thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm giải quyết các vấn đề trong phát triển đô thị hiện nay như dân số, nhà ở, hạ tầng, giao thông, môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và đảm bảo an ninh quốc phòng.

Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý phát triển, đầu tư xây dựng các khu vực trong đô thị và hoàn thiện hệ thống kỹ thuật khung của đô thị theo quy hoạch.

Yêu cầu về mục tiêu phát triển đến năm 2040 như sau:

- Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kết nối tiểu vùng giữa Thành phố Thủ Dầu Một và các địa phương lân cận cũng như kết nối giữa các khu vực khác nhau của Thành phố một cách chiến lược, trọng điểm và phát huy hiệu quả;

- Phát triển không gian đô thị thành phố Thủ Dầu Một phù hợp với chiến lược, mô hình phát triển kinh tế của Thành phố và tiểu vùng phía Bắc, thích ứng biến đổi khí hậu, ngập úng, triều cường, xâm nhập mặn, nước biển dâng;

- Phát triển đô thị tích hợp với hệ thống giao thông công cộng (TOD), giao thông khác cao độ, kể cả giao thông ngầm công cộng và không gian đô thị ngầm

xung quanh, gắn kết giữa giao thông công cộng với sử dụng đất để khai thác hiệu quả đất đai, khai thác hệ thống hạ tầng giao thông để mở rộng không gian phát triển đô thị, khu chức năng;

- Hình thành các hạt nhân của các trung tâm chính và trung tâm phụ: trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, văn hóa, nghiên cứu, giáo dục đào tạo của tiểu vùng đô thị và các hạt nhân của các khu đô thị; củng cố cấu trúc đô thị đa cực;

- Giữ gìn và nâng cao bản sắc không gian kiến trúc cảnh quan Thành phố; Phát triển nhà ở và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu sử dụng tiện ích, hạ tầng và dịch vụ công cộng; tăng cường quỹ đất cây xanh công cộng, cải thiện môi trường trong các khu vực hiện hữu;

- Đảm bảo nguồn cung cấp nước sạch ổn định, đủ lượng nước và đảm bảo chất lượng nước (từ nguồn nước mặt, hạn chế khai thác nước ngầm), tăng tỷ lệ nước sạch được sử dụng từ nguồn nước thay thế như nước mưa.

- Phát triển hạ tầng số và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, làm cơ sở quản lý phát triển đô thị theo hướng thông minh, bền vững.

- Xác định hệ thống các chỉ tiêu phát triển đô thị: đề xuất lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; dự báo về tác động của điều kiện tự nhiên, phát triển kinh tế - xã hội, quy mô dân số, quy mô đất xây dựng đô thị và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho toàn thành phố, khu vực đô thị trung tâm, từng đô thị và khu chức năng theo từng giai đoạn phát triển của Thành phố, đảm bảo phù hợp với thực tiễn phát triển và có tính khả thi.

2- Quan điểm:

- Nghiên cứu tham khảo các chỉ đạo, định hướng mô hình phát triển kinh tế-xã hội của tỉnh và Thành phố, các kế hoạch, đề án và dự án đã và đang được triển khai… làm cơ sở cho yêu cầu phân tích, đề xuất, kiến nghị các nội dung cần cập nhật, nêu tính chất đột phá, nhưng phù hợp bối cảnh thực tiễn, mang tính thực tiễn và khả thi. Huy động hiệu quả mọi nguồn lực và tận dụng thời cơ cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ 4; không ngừng đổi mới, sáng tạo, nâng cao năng suất lao động, năng lực cạnh tranh, xây dựng Thành phố thông minh, phát triển nhanh, bền vững, giữ vững vai trò đầu tàu kinh tế của cả tỉnh.

- Phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, chiến lược phát triển của tỉnh, các quy hoạch các ngành quốc gia.

- Phát huy vai trò đầu tàu của Thành phố trong mối quan hệ với tiểu vùng phía Bắc, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Đẩy mạnh liên kết tiểu vùng. Phát huy hiệu quả mọi nguồn lực xây dựng các hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện

đại; tập trung ưu tiên đầu tư các dự án hạ tầng giao thông và hạ tầng số theo các chiến lược, mô hình phát triển kinh tế của Thành phố và của tiểu vùng.

- Kế thừa, tiếp tục triển khai thực hiện các định hướng cơ bản, các nội dung của quy hoạch chung hiện hành vẫn còn phù hợp. Khai thác hiệu quả điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái đặc trưng của Thành phố để phát triển thành phố hiện đại, có bản sắc, tạo sức hấp dẫn của đô thị, từng bước nâng cao chất lượng đô thị. Phát triển hài hòa giữa kinh tế với văn hóa - xã hội, bảo vệ môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu; hướng tới sự đồng bộ giữa xây dựng mới và cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Phát triển kinh tế - xã hội đi đôi với đảm bảo quốc phòng, an ninh, xây dựng khu vực phòng thủ vững chắc. Giữ vững ổn định, an ninh chính trị, trật tự - an toàn xã hội và đảm bảo quốc phòng trong mọi tình huống, đáp ứng yêu cầu phát triển và hội nhập của thành phố.

c. Tính chất đô thị *(tham khảo thêm tại Phần 3, mục 3.1)*

Gợi ý xác định yêu cầu về tính chất đô thị dựa trên tinh thần Nghị quyết 17-NQ/TU ngày 14/11/2016 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phương hướng, nhiệm vụ phát triển thành phố Thủ Dầu Một: "Thành phố Thủ Dầu Một là đô thị trung tâm vùng tỉnh, một trung tâm lớn về kinh tế, văn hoá, giáo dục đào tạo, khoa học công nghệ, đầu mối giao lưu và hội nhập quốc tế, là đầu tàu, động lực, có sức thu hút và sức lan tỏa lớn của tiểu vùng phía Bắc, có vị trí chính trị quan trọng của cả tỉnh... từng bước trở thành trung tâm lớn về kinh tế, tài chính, thương mại, khoa học - công nghệ của cả tỉnh".

Lưu ý đối với tính chất "là đầu mối giao thông của toàn tiểu vùng…"(tại Phần 3, mục 3.1), bổ sung nghiên cứu chi tiết về xây dựng mô hình kết nối trung tâm giao thông vận tải đa phương thức, trung tâm logistics vùng tỉnh.

3- Yêu cầu về định hướng phát triển không gian

a. Yêu cầu về định hướng phát triển không gian

Đề xuất các giải pháp cụ thể về kiểm soát phát triển không gian đô thị, công trình cao tầng, bố trí các không gian công cộng cho dân cư đô thị và khách du lịch; đầu tư hệ thống hạ tầng xã hội theo hướng chất lượng cao và hiện đại. Bảo đảm kết hợp hữu cơ ba yếu tố: phát triển kinh tế, công bằng xã hội và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, môi trường.

Đề xuất điều chỉnh mô hình, cấu trúc không gian toàn đô thị, gắn bó chặt chẽ với mô hình phát triển và cấu trúc không gian liên kết tiểu vùng trên cơ sở tầm nhìn, mục tiêu, tính chất đô thị và định hướng phát triển Thành phố và tiểu vùng phía Bắc. Đảm bảo phù hợp với phương án phát triển của các quy hoạch ngành

của tỉnh có liên quan đến phạm vi không gian Thành phố; Phù hợp với đặc thù của điều kiện địa hình, địa chất thủy văn và năng lực của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại từng khu vực phát triển; Phát triển bền vững về môi trường sinh thái, bảo vệ những cấu trúc sinh thái tự nhiên, bảo tồn đa dạng sinh học, đảm bảo tính chống chịu và khả năng phục hồi trước những tác động biến đổi;

Điều chỉnh định hướng phát triển không gian thành phố: nghiên cứu định hướng phát triển kiến trúc - cảnh quan các khu đô thị mới, các khu vực chỉnh trang trong khu đô thị cũ, các khu chức năng quan trọng; đặc biệt chú ý việc xây dựng cải tạo, chỉnh trang khu trung tâm hiện hữu theo hướng hiện đại và bảo tồn phát huy những giá trị văn hóa lịch sử ; xác định các khu vực không gian đô thị quan trọng để triển khai nghiên cứu thiết kế đô thị, làm cơ sở cho công tác quản lý phát triển đô thị.

Đề xuất điều chỉnh định hướng phát triển không gian đô thị theo từng phân khu đặc trưng, xu hướng phát triển bền vững, đảm bảo năng lực đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo yêu cầu. Lưu ý đề xuất phương án dự báo dân số phù hợp từng phân khu.

Dự báo những vấn đề phức tạp về lĩnh vực an ninh, quốc phòng thuộc phạm vi Quy hoạch chung xây dựng; Đề xuất giải pháp định hướng phát triển không gian, bảo đảm bảo xây dựng khu vực phòng thủ vững chắc đối với tiểu vùng, liên vùng và cả nước; Cập nhật, bổ sung các nội dung quy hoạch ngành của Bộ Quốc phòng và Hợp phần tích hợp các khu quân sự và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ quốc phòng trên địa bàn Thành phố. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa hệ thống các quy hoạch để không ảnh hưởng đến thế trận quốc phòng khu vực phòng thủ; công tác quản lý, sử dụng đất quốc phòng; quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự trên địa bàn Thành phố.

1- Yêu cầu về xác định vai trò- vị thế của TP. Thủ Dầu Một trong mối liên hệ vùng:

Thành phố Thủ Dầu Một với vị trí đặc biệt về địa lý, kinh tế - xã hội đang giữ vai trò đầu tàu thúc đẩy phát triển của tiểu vùng phía Bắc và cả tỉnh. Gợi ý cụ thể về xác định yêu cầu:

- TP. Thủ Dầu Một là đầu tàu phát triển kinh tế của tiểu vùng phía Bắc và cả tỉnh. Có tác động lan tỏa, liên kết và hỗ trợ các huyện lỵ trong tiểu vùng cùng phát triển.

- TP. Thủ Dầu Một là đầu mối hạ tầng kỹ thuật, là đầu mối giao thông quan trọng của tiểu vùng, liên vùng, cả tỉnh và khu vực Đông Nam Bộ.

2- Yêu cầu về đánh giá mối liên kết vùng:

- Thành phố Thủ Dầu Một là trung tâm liên kết tiểu vùng phía Bắc đến các khu vực Nam – Trung bộ và Tây nguyên, có tính cửa ngõ điều tiết ảnh hưởng hoạt động của toàn bộ liên vùng. Mối liên kết tiểu vùng phía Bắc trong phát triển giữa Thành phố Thủ Dầu Một với các địa phương thuộc các huyện xung quanh là mối liên kết giữa đô thị trung tâm vùng tỉnh và các cực tăng trưởng, các trung tâm phát triển chuyên ngành. Là mối quan hệ "cộng sinh" giữa "vùng công nghệ cao" với "vùng sản xuất công nghiệp" và "vùng nguyên liệu", giữa "vùng phân phối, tiêu thụ sản phẩm" với "vùng sản xuất sản phẩm". Do đó, cần đánh giá một cách toàn diện, đầy đủ về tiềm năng, lợi thế và thách thức, khó khăn trong phát triển các ngành kinh tế; để lựa chọn các lĩnh vực phát triển phù hợp; đề xuất phân vai, chia ngành và lĩnh vực ưu tiên giữ lại, lĩnh vực cần chia sẻ với các huyện – trong tiểu vùng phía Bắc. Lưu ý, tầm nhìn liên kết mở rộng đến các vùng phát triển bên ngoài tiểu vùng phía Bắc, nhằm tạo thành chuỗi liên kết các vùng phát triển kinh tế năng động (ví dụ các tỉnh miền Đông Nam bộ, các tỉnh Tây nguyên Nam Trung bộ…).

3- Yêu cầu về xây dựng cấu trúc và mô hình phát triển:

Nội dung điều chỉnh mô hình phát triển, cấu trúc không gian toàn Thành phố chủ yếu gồm:

+ Điều chỉnh định hướng phát triển hệ thống đô thị trong thành phố: xác định quy mô, chức năng, phạm vi của các khu vực đô thị trung tâm; vị trí, quy mô, tính chất, chức năng, phạm vi và nguyên tắc phát triển của các đô thị khác;

+ Điều chỉnh định hướng các vùng chức năng khác cho toàn thành phố (công nghiệp, nông nghiệp, du lịch, sinh thái, bảo tồn, …): xác định tính chất, phạm vi, quy mô và nguyên tắc phát triển;

+ Điều chỉnh định hướng phát triển các trục không gian, hành lang phát triển đô thị của thành phố: xác định tính chất và nguyên tắc phát triển.

+ Xác định phạm vi, giới hạn phát triển không gian của khu vực đô thị trung tâm và các đô thị thuộc thành phố; khu vực nội thị, ngoại thị; các khu vực cần lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

Gợi ý yêu cầu nghiên cứu cấu trúc mô hình phát triển: Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Thủ Dầu Một hiện hành xác định theo mô hình phát triển đô thị theo hướng "tập trung nén - đa cực" (decentralized concentration) - khu vực trung tâm là 2 khu vực nội thành: Khu liên hợp, khu trung tâm hiện hữu là 02 cực phát triển liên kết với nhau bởi các trục đường và các khu chức năng và các cực phát triển ở các hướng phát triển, bao gồm khu vực bờ sông Sài Gòn (du lịch sinh thái), khu vực trung tâm triển lãm thương mại (xung quanh nhà ga đường sắt Bình Chuẩn và trung tâm triển lãm). Định hướng, phát triển thành một đô thị trung tâm

vùng tỉnh Bình Dương với đa chức năng và hình thành những trung tâm đô thị mới.

b. Định hướng phát triển không gian đô thị

1- Giải pháp cho khu đô thị hiện hữu:

Định hướng phát triển không gian cho khu vực đô thị trung tâm hướng tới gia tăng giá trị, sức hấp dẫn, đặc trưng và bản sắc riêng cho Thành phố, tạo điều kiện thu hút đầu tư cải tạo, chỉnh trang, tái thiết và phát triển đô thị. Không gian cho khu vực đô thị trung tâm cần khai thác các trục cảnh quan cần bảo tồn di sản làng nghề sản xuất gốm của Thành phố gắn với phát triển kinh tế dịch vụ, xây dựng hạ tầng đa chức năng, không gian mở công cộng… phát triển hài hòa với các dự án xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, giao thông công cộng. Nghiên cứu tiếp tục di dời các xí nghiệp công nghiệp ô nhiễm ra khỏi khu vực dân cư hiện hữu. Nội dung điều chỉnh mô hình phát triển, cấu trúc không gian cho khu vực đô thị trung tâm chủ yếu gồm:

+ Xác định hướng phát triển, mở rộng khu vực đô thị trung tâm;

+ Xác định phạm vi, quy mô và nguyên tắc quản lý, phát triển các khu chức năng; các khu chuyển đổi chức năng; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; các khu dự trữ phát triển. Xác định các khu vực không gian đô thị quan trọng để triển khai nghiên cứu thiết kế đô thị, làm cơ sở cho công tác quản lý phát triển đô thị.

+ Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc phát triển đối với từng chức năng, các khu đô thị theo các giai đoạn phát triển (có lưu ý quy mô dân số theo ranh hành chính cấp phường phù hợp định hướng phát triển kinh tế-xã hội các phường);

+ Xác định hệ thống và nguyên tắc quản lý phát triển đối với trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao; công viên cây xanh và không gian mở của đô thị; trung tâm chuyên ngành cấp thành phố;

+ Xác định các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm: Hệ thống công trình ngầm; vị trí, quy mô tổ hợp công trình ngầm đa năng; đề xuất các khu vực trọng tâm cần lập quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và đề xuất các yêu cầu, nguyên tắc quản lý phát triển, khai thác sử dụng không gian ngầm.

+ Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc và yêu cầu tổ chức

không gian, kiến trúc cho các khu vực trên và các nội dung thiết kế đô thị theo quy định.

2- Giải pháp cho các khu vực phát triển mới:

Đề xuất ý tưởng, các mục tiêu, định hướng phát triển và mở rộng đô thị, đặc biệt là khu vực cửa ngõ phía Đông thành phố (khu công nghiệp hiện hữu) theo mô hình khu đô thị công nghiệp sáng tạo, áp dụng công nghệ cao, Khu vực phía Tây thành phố hình thành mô hình "khu đô thị xanh" mật độ xây dựng thấp. Xác định vị trí, vai trò các khu vực đô thị, các phân khu chức năng... Xây dựng kịch bản phát triển theo từng giai đoạn thời gian cụ thể, lưu ý sáng tạo các phương án kịch bản có khả năng chuyển đổi linh hoạt.

Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian cho các khu vực. Cụ thể như sau:

● Nghiên cứu đề xuất mô hình phát triển phù hợp cho Thành phố, dựa trên nguyên tắc gắn kết với các mô hình phát triển tiểu vùng phía Bắc và vùng thành phố Hồ Chí Minh và các mô hình phát triển bền vững hiện nay; không phát triển đô thị trong các khu vực có giá trị sinh thái, môi trường, đa dạng sinh học vv…;

● Đề xuất hướng phát triển không gian Thành phố, bao gồm các hướng phát triển Nam, Tây, Bắc; cấu trúc liên kết với các huyện lỵ (đô thị loại 2,3) trong tiểu vùng phía Bắc; để hỗ trợ cho sự phát triển bền vững của Thành phố trên cơ sở thống nhất về không gian phát triển đô thị. Lưu ý đề xuất giải pháp phát triển "đô thị xanh" đối với các vùng trũng thấp hướng phát triển không gian phía Tây. Đảm bảo yêu cầu mối quan hệ hài hòa, hữu cơ, kết nối chặt chẽ giữa phát triển mở rộng đô thị và tái phát triển các khu đô thị hiện hữu;

● Đề xuất các phương án phân vùng chức năng; xác định vùng phát triển đô thị, vùng phát triển công nghiệp, vùng phát triển mô hình đô thị xanh, vùng đô thị nông nghiệp, cây xanh, khu bảo tồn nước…

● Đề xuất hệ thống các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp mô hình phát triển, cấu trúc của Thành phố, với đặc thù của điều kiện địa hình, địa chất thủy văn trong từng vùng, từng khu chức năng và theo từng giai đoạn phát triển của Thành phố, xem xét phù hợp với chỉ tiêu hệ thống quy hoạch KTXH và các quy hoạch ngành được xây dựng theo Luật Quy hoạch;

● Đề xuất phân khu chức năng và cơ cấu tổ chức không gian Thành phố, bao gồm:

* Khu dân dụng (khu nội thành cũ mang tính lịch sử, khu thành phố Liên hiệp phát triển mới, khu đô thị xanh ngoại thành; các khu cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội);

* Các cụm, khu công nghiệp: theo hướng di dời các xí nghiệp công nghiệp ô nhiễm ra khỏi khu vực dân cư hiện hữu; tổ chức không gian sản xuất theo chuyên ngành và thu hút đầu tư phát triển các ngành công nghiệp sạch, hiện đại, có hàm lượng khoa học công nghệ cao, giá trị gia tăng lớn, sử dụng ít lao động phổ thông và không gây ô nhiễm môi trường;

* Hình thành hệ thống các trung tâm hỗn hợp, các trung tâm chuyên ngành kết hợp phát triển đô thị (văn hoá, đào tạo, nghiên cứu khoa học, y tế, thể dục thể thao, du lịch nghỉ dưỡng…), các trung tâm chức năng, các khu đô thị;

* Hệ thống các khu công viên cây xanh, mặt nước, không gian mở, đặc biệt là hành lang cảnh quan dọc sông Sài Gòn; các điểm và khu cây xanh trong khu vực nội thành cũ dựa trên nguyên tắc khai thác các trục cảnh quan, sông nước và kênh rạch của Thành phố , phát triển kinh tế dịch vụ dọc sông, đảm bảo các chức năng của hạ tầng xanh đa chức năng như giao thông thủy, tiêu thoát nước, điều tiết nước và giữ gìn bản sắc cảnh quan sông nước truyền thống;

3- Định hướng quy hoạch phát triển không gian ngầm:

Xác định hệ thống công trình ngầm, tổ hợp công trình ngầm đa năng, đề xuất các khu vực trọng tâm cần lập quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và đề xuất các quy chế quản lý phát triển, sử dụng.

4- Nghiên cứu, đề xuất các khu vực tạo điểm nhấn kiến trúc (về chiều cao và đường chân trời, về các khu vực kiến trúc đặc trưng) để tạo bản sắc riêng cho thành phố Thủ Dầu Một:

Đề xuất các quy định quản lý, hướng dẫn kiểm soát phát triển, làm cơ sở xây dựng quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố phù hợp theo từng giai đoạn, từng bước xây dựng hình ảnh đặc trưng cho quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Thủ Dầu Một.

c. Yêu cầu về nghiên cứu thiết kế đô thị:

Đề xuất định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - thể thao, tài chính, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế cho phù hợp với tính chất, chức năng đô thị. Lưu ý đề xuất không gian kiến trúc cảnh quan ven sông Sài Gòn.

Đề xuất định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị về không gian kiến trúc cảnh quan, xác định vị trí và đề xuất ý tưởng hình khối các công trình điểm nhấn theo các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị.

Đề xuất tổ chức các trục không gian chính, không gian quảng trường, không gian tại các điểm nhấn đô thị, không gian cây xanh và không gian mặt nước.

4- Yêu cầu về định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

Trên cơ sở đánh giá thực trạng phân bố và phát triển hạ tầng xã hội; dự báo các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật, đề xuất áp dụng theo từng giai đoạn phát triển, phù hợp với các quy hoạch KTXH, quy hoạch ngành liên quan Luật Quy hoạch; đề xuất giải pháp xây mới và cải tạo cho các khu chức năng (cấp quốc gia, cấp vùng, cấp đô thị), lồng ghép nội dung các quy hoạch chuyên ngành vào điều chỉnh quy hoạch chung sau đây:

- Mạng lưới trung tâm dịch vụ - thương mại;
- Hệ thống khu, cụm, điểm du lịch;
- Mạng lưới trung tâm y tế;
- Mạng lưới giáo dục và đào tạo;
- Mạng lưới văn hóa, thể dục thể thao;
- Hệ thống công viên, không gian xanh;
- Hệ thống dịch vụ công cộng, dịch vụ logistic;
- Các trung tâm chuyên ngành khác của thành phố;
- Hệ thống hạ tầng sản xuất nông nghiệp.

5- Yêu cầu về định hướng xây dựng khung hạ tầng kỹ thuật

- Yêu cầu nghiên cứu trọng tâm:

+ Nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố phù hợp với nội dung các quy hoạch ngành hiện hành theo quy định luật quy hoạch, xem xét đồng bộ các giai đoạn phát triển và bảo đảm thích ứng với biến đổi khí hậu, với mục tiêu phát triển Thành phố xanh, bền vững. Nghiên cứu, đề xuất phát triển hạ tầng thông tin liên lạc, làm cơ sở xây dựng giải pháp ứng dụng công nghệ thông minh trong quản lý và phát triển hạ tầng đô thị.

+ Đề xuất các giải pháp để khắc phục tình trạng quá tải và kết nối thiếu đồng bộ của cơ sở hạ tầng kỹ thuật toàn Thành phố và tiểu vùng phía Bắc, đặc biệt về hạ tầng giao thông; giảm thiểu tác động của các vấn đề môi trường đô thị. Nghiên cứu gắn kết giữa giao thông công cộng với sử dụng đất để khai thác hiệu quả đất đai, mở rộng không gian phát triển đô thị và khu chức năng.

+ Đề xuất giải pháp định hướng phát triển hạ tầng phòng cháy và chữa cháy trong thời kỳ quy hoạch đối với các đối tượng quy hoạch (bao gồm: Hệ thống cấp

nước, giao thông, thông tin liên lạc, mạng lưới trụ sở, doanh trại, công trình phục vụ phòng cháy và chữa cháy).

- Các nội dung nghiên cứu chủ yếu:

+ Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển đô thị: Đánh giá về địa hình, các tai biến địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực, phân lưu và hướng thoát nước chính; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho các đô thị và các vùng chức năng khác trong thành phố;

+ Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại gồm đường bộ, đường sắt, đường thủy, cảng sông, ga đường sắt; tuyến đường bộ, đường sắt đô thị (trên cao, trên mặt đất, ngầm); xác định vị trí, quy mô bến xe đối ngoại;

+ Xác định trữ lượng, nhu cầu và nguồn cung cấp nước, năng lượng; tổng lượng nước thải, rác thải; vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và các tuyến truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước; vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác cho các đô thị và các vùng chức năng khác của thành phố.

a. Yêu cầu về định hướng giao thông:

- Yêu cầu chung: Cập nhật các quy hoạch ngành trong lĩnh vực giao thông vận tải (Quy hoạch mạng lưới đường bộ; Quy hoạch mạng lưới đường sắt; và Quy hoạch kết cấu hạ tầng đường thủy nội địa) thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đề xuất giải pháp phát triển hạ tầng giao thông đáp ứng nhu cầu giao thông trên cơ sở dự báo nhu cầu vận tải. Nghiên cứu quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ, đường thủy, đường sắt, kho bãi hậu cần … đáp ứng tính chất là đầu mối giao thông của toàn tiểu vùng, trung tâm giao thông vận tải đa phương thức, trung tâm logistics khu vực. Nghiên cứu thiết lập hệ thống quản lý giao thông công cộng đô thị, giao thông tĩnh và các dịch vụ giao thông dựa vào trí thông minh nhân tạo. Quy hoạch kết nối hệ thống giao thông ngầm với quy hoạch không gian ngầm của thành phố. Đề xuất quan điểm giải quyết các vấn đề giao thông khu nội thành cũ, khu trung tâm.

- Yêu cầu nghiên cứu chi tiết như sau:

- Dự báo nhu cầu vận tải hành khách, hàng hoá. Xây dựng chiến lược vận tải đô thị để kiểm soát giao thông, gồm cả khu vực trung tâm cũ.

- Đề xuất giải pháp phát triển hạ tầng giao thông đáp ứng nhu cầu giao thông tăng cao phù hợp với cấu trúc thành phố phát triển mở rộng và quy hoạch xây dựng vùng để hỗ trợ và củng cố các tính chất chức năng của Thành phố.

- Giải pháp quy hoạch mạng lưới giao thông (giao thông đối nội và đối ngoại) kết nối hợp lý thành phố Thủ Dầu Một với các đô thị khác trong tiểu vùng.

- Giải pháp xây dựng và kết nối hệ thống giao thông ngầm với quy hoạch phát triển không gian ngầm của thành phố.

- Xác định các công trình giao thông đầu mối, các trung tâm tiếp vận và hậu cần.

- Nghiên cứu quy hoạch, mở rộng và tổ chức lại hệ thống cảng sông và hệ thống kho bãi hậu cần, logistic phụ trợ cảng.

- Nghiên cứu quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ hoàn chỉnh bao gồm các tuyến vành đai, tuyến hướng tâm, các tuyến giao thông cao tốc, các tuyến giao thông đường bộ liên vùng, liên khu vực; Kết nối giao thông trong tiểu vùng phía Bắc, liên vùng, liên kết các đầu mối hạ tầng quan trọng của vùng.

- Nghiên cứu các mô hình phát triển đô thị gắn với hệ thống giao thông công cộng vận tải hành khách số lượng lớn (Metro) và mạng lưới không gian ngầm khu vực trung tâm thành phố.

- Giải pháp giao thông cho khu dân cư cải tạo chỉnh trang.

- Nghiên cứu thiết lập hệ thống giao thông công cộng đô thị, giao thông tĩnh.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông hiện đại, thông minh, dịch vụ công nghệ giao thông thông minh. Định hướng giao thông công cộng thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng.

- Đề xuất các công trình giao thông phụ trợ như: cầu, nút giao thông, giao thông tĩnh, giao thông ngầm,...

- Đánh giá tổng thể khả năng thích ứng của hệ thống giao thông vận tải với các kịch bản biến đổi khí hậu.

- Xác định mục tiêu phát triển giao thông: mạng lưới GTCC, mục tiêu đáp ứng 30-40% nhu cầu đi lại vào năm 2040 và 50-60% vào năm 2060.

- Tập trung phát triển giao thông công cộng: nghiên cứu phát triển các tuyến monorail, các tuyến đường sắt nhẹ LRT, các tuyến BRT và mở rộng mạng lưới xe bus hiện hữu….

- Khu vực phát triển đô thị hỗ trợ giao thông công cộng (TOD): xác định vị trí, quy mô, mô hình, thiết kế đô thị, không gian đi bộ…. Lưu ý tổ chức không gian đi bộ hiệu quả.

- Nghiên cứu đề xuất các giai đoạn, mục tiêu quy hoạch và yêu cầu phát triển giao thông.

- Quan điểm quy hoạch giao thông ứng phó biến đổi khí hậu: hầu hết các khu vực "đô thị xanh" hướng phía Tây đều nằm trong vùng trũng của thành phố, do đó rất dễ bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như thủy triều dâng hay lũ lụt. Nghiên cứu hệ thống giao thông kết hợp đê ngăn lũ và phát triển giao thông thủy để ứng phó với tình trạng ngập lụt.

- Ứng dụng CNTT trong giao thông: nghiên cứu thành lập trung tâm thông tin giao thông đô thị, áp dụng thanh toán thông minh cho GTCC…

- Nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe thông minh, nhằm giảm thiểu diện tích cho bãi xe truyền thống.

b. Cao độ nền và thoát nước mưa

- Yêu cầu chung: Đề xuất định hướng cải tạo cao độ nền và thoát nước mặt toàn đô thị, trong đó xem xét đến tác động kép của hiện tượng sụt lún nền đất và biến đổi khí hậu. Đề xuất các giải pháp san lấp tạo mặt bằng xây dựng, tăng diện tích mặt thấm và tăng khả năng trữ nước trước khi xả ra nguồn thoát. Phân lưu vực thoát nước, xác định hệ thống thoát nước mưa hợp lý và tách riêng với hệ thống thoát nước thải, xác định cao độ nền xây dựng cho các khu vực theo lưu vực thoát nước, đảm bảo kiểm soát ngập úng do mưa, triều cường và đảm bảo tiêu thoát lũ; thống nhất, đồng bộ với quy hoạch thủy lợi chống ngập úng (phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch xây dựng thành phố).

- Đề xuất các giải pháp đồng bộ về quản lý và vận hành đối với quy định thu gom và chứa nước mưa để tái sử dụng trong các công trình công cộng, sản xuất, thương mại, và khuyến khích với nhà ở riêng lẻ; quy hoạch các không gian trữ nước và cho phép ngập trong đô thị (quy định bắt buộc với các khu đô thị, khu dân cư mới), v.v..

1- Về cao độ nền:

- Cập nhật các quy hoạch chuyên ngành thủy lợi thời điểm thực hiện quy hoạch.

- Xác định các tiêu chuẩn, nguyên tắc thiết kế.

- Xác định chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán cho Quy hoạch cao độ nền.

- Xác định cao độ nền khống chế tối thiểu cho toàn Thành phố hoặc cho các khu vực cụ thể dựa theo các số liệu mới nhất về thủy văn, biến đổi khí hậu, …

2- Về thoát nước mưa:

- Đánh giá lại hệ thống thoát nước cấp I hiện hữu (kênh, mương) đã đảm bảo khả năng thoát nước mặt chưa, đưa ra các đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tiêu chuẩn mới.

- Xác định chu kỳ lặp lại trận mưa gây tràn cống tối thiểu để áp dụng cho việc tính toán hệ thống thoát nước mặt.

- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát lũ, các vị trí xây dựng hồ điều tiết cho vùng đầu nguồn.

- Đề xuất các giải pháp về thoát nước mưa cho các khu vực trong đê bao và ngoài đê bao: lưu vực, hướng thoát, hệ thống cống thoát nước (thoát nước chung cho nước mưa và nước thải kết hợp giếng tách dòng nước thải; thoát nước riêng) kết hợp các giải pháp hồ điều hòa; các giải pháp chống ngập úng, sạt lở.

- Nghiên cứu việc sử dụng hào kỹ thuật bố trí toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm để việc bảo dưỡng, sửa chữa được thuận tiện, không ảnh hưởng đến hạ tầng xã hội khác.

- Nghiên cứu sử dụng công cụ GIS hoặc tương đương để quản lý các thông số kỹ thuật của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giúp việc truy xuất để kết nối hệ thống chính xác.

c. Thông tin liên lạc

Yêu cầu chung: Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối và mạng lưới phân phối chính của hệ thống thông tin liên lạc theo từng giai đoạn đảm bảo phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị theo mô hình đô thị thông minh. Đề xuất nguyên tắc về quản lý, tổ chức việc ngầm hóa, sử dụng chung hạ tầng mạng viễn thông; phát triển hạ tầng số hướng đến mục tiêu phát triển kinh tế số, thực hiện mục tiêu đột phá quản lý thành phố và xây dựng chính quyền số.

Yêu cầu nghiên cứu chi tiết:

- Định hướng chiến lược phát triển hệ thống thông liên lạc cho thành phố đảm bảo an ninh – quốc phòng.

- Xác định các chỉ tiêu phát triển hệ thống thông tin liên lạc.

- Định hướng quy hoạch phát triển mạng bưu chính, mạng viễn thông.

+Định hướng riêng:

- Xây dựng siêu xa lộ thông tin kết nối các trung tâm đô thị với nhau và với thế giới.

- Lưới thông tin được đi ngầm trong tunel hoặc thông qua vệ tinh địa tĩnh.

d. Cấp nước

Yêu cầu chung: Dự báo nhu cầu sử dụng nước theo các khu vực trong đô thị. Đề xuất chiến lược nước sạch và an ninh nguồn nước. Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế. Đánh giá và lựa chọn nguồn cấp nước (đa dạng hóa nguồn nước cấp, bảo đảm cung cấp cho dân số thành phố); lập các phương án cấp nước, sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả; lựa chọn công nghệ xử lý nước, tái sử dụng nguồn nước. Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối và mạng lưới phân phối chính của hệ thống cấp nước theo từng giai đoạn. Đề xuất các biện pháp bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước.

Yêu cầu nghiên cứu chi tiết:

- Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; dự báo nhu cầu dùng nước trên cơ sở xem xét chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt 180lít/người.ngày (theo Thông báo số 236/TB-TU về việc tiết kiệm nước) trên cơ sở kết hợp với các giải pháp tái sử dụng nước thải từ các Bể/ Trạm xử lý nước thải phân tán và các giải pháp thu gom tái sử dụng nước mưa.

- Dự báo nhu cầu sử dụng nước toàn đô thị và theo các khu vực trong đô thị. Đề xuất chiến lược nước sạch theo hướng sử dụng nguồn nước mặt và hạn chế sử dụng nước ngầm.

- Đánh giá và lựa chọn nguồn cấp nước; Lập các phương án cấp nước; Lựa chọn công nghệ xử lý nước trên cơ sở đảm bảo an toàn cho nguồn nước trước vấn đề ô nhiễm môi trường và biến đổi khí hậu, đặc biệt là sông Sài gòn, xem xét triển khai các giải pháp tăng cường dự trữ và tiền xử lý nước thô và giải pháp xâm nhập mặn.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước (có tính toán thủy lực).

- Xác định quy mô các công trình đầu mối cấp nước, vị trí công trình đầu mối, công suất khai thác.

- Đề xuất giải pháp thực hiện chương trình nâng cao chất lượng nước, phấn đấu tiến đến uống nước ngay tại vòi. Trước mắt thực hiện ở các khu vực thuận lợi như khu đô thị mới, khu vực công cộng.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước, phạm vi bảo vệ nguồn nước và nhà máy xử lý, giải pháp dự phòng khi có sự cố nhà máy nước.

- Xem xét nghiên cứu việc áp dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ, từng bước hiện đại hoá trang thiết bị kỹ thuật ngành nước, tiến dần tới trình độ quản lý và vận hành của các nước tiên tiến trên thế giới.

- Đảm bảo nguyên tắc quản lý, bảo vệ, khai thác, sử dụng tài nguyên nước, phòng, chống, khắc phục hậu quả tác hại do nước gây ra và gắn với khả năng nguồn nước, bảo vệ nguồn nước.

- Đề xuất phương án dự phòng về nguồn nước thô từ hồ Dầu Tiếng, đảm bảo nguồn khai thác nước chính là nguồn nước mặt, hạn chế khai thác nước ngầm.

e. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Yêu cầu chung: Dự báo nhu cầu phụ tải điện và nhu cầu sử dụng năng lượng khác; xác định nguồn cung cấp năng lượng (bao gồm đề xuất giải pháp sử dụng các dạng năng lượng sạch, tái tạo), vị trí, quy mô các công trình đầu mối và mạng lưới phân phối chính của hệ thống cấp Năng lượng, chiếu sáng đô thị theo từng giai đoạn; đảm bảo thống nhất, đồng bộ với hệ thống công trình, mạng lưới truyền tải và phân phối điện tại quy hoạch điện lực quốc gia và quy hoạch năng lượng khác.

- Yêu cầu nghiên cứu chi tiết:

- Định hướng xây dựng chỉ tiêu cấp điện.

- Định hướng phát triển nguồn điện.

- Định hướng phát triển lưới điện bao gồm trạm và đường dây 500kV, 220kV, 110kV.

- Định hướng phát triển lưới và trạm trung và hạ thế.

+ Định hướng riêng:

-Nguồn điện: xây dựng các trung tâm năng lượng mặt trời, điện gió, điện từ rác thải và điện từ nguồn khí đốt LPG để nâng cao tỉ trọng nguồn điện tái tạo, hạ thấp nguồn điện nhiệt và thủy điện.

-Lưới điện: Kết cấu ngầm được đi trong tunel và trạm kín trong phòng hoặc trong không gian ngầm.

f. Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang

Yêu cầu chung về thoát nước thải: Dự báo nhu cầu thoát nước thải; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối và mạng lưới phân phối chính của hệ thống thoát nước thải theo từng giai đoạn, đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tổng thể thoát nước của Thành phố. Đề xuất định hướng, giải pháp quy hoạch hướng tới tái sử dụng nước thải và các yêu cầu về chất lượng nước đối với các loại nước thải sau khi xử lý.

Yêu cầu nghiên cứu chi tiết:

- Xác định hệ thống thoát nước cho từng khu vực trong thành phố, xác định vị trí, công suất, quy mô của các trạm làm sạch, trạm bơm.

- Các yêu cầu vệ sinh đối với các loại nước thải sau khi xử lý, lưu ý nhu cầu tái sử dụng nguồn nước thải. Định hướng về công tác thoát nước thải/chất thải rắn (sinh hoạt, công nghiệp, y tế, công nghiệp...).

- Lựa chọn công trình xử lý nước thải có công nghệ và thiết bị hiện đại, chiếm ít diện tích đất.

- **Yêu cầu về quản lý chất thải rắn và nghĩa trang**: Dự báo nhu cầu đối với xử lý chất thải rắn và nghĩa trang. Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối xử lý và mạng lưới thu gom chất thải rắn chính từng giai đoạn; vị trí, quy mô nghĩa trang. Đề xuất các yêu cầu, biện pháp quản lý môi trường đối với công trình đầu mối thu gom, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang.

- Đề xuất các giải pháp xây dựng nghĩa trang trên cơ sở vừa đáp ứng yêu cầu về quản lý vừa đáp ứng nhu cầu đầu tư của doanh nghiệp. Đồng thời, việc quy hoạch địa điểm xây dựng nghĩa trang phải phù hợp với quy hoạch tổ chức không gian đô thị (cần đề xuất ra các mô hình quản lý phù hợp, có cơ chế khuyến khích đầu tư phát triển hệ thống nghĩa trang, phải giữ được quỹ đất sau quy hoạch v.v…).

- Đề xuất giải pháp tổ chức thu gom và quản lý CTR. Xem xét vị trí các điểm trung chuyển CTR hiện có. Đề xuất vị trí các điểm trung chuyển CTR. Ưu tiên giải pháp phân loại chất thải từ đầu nguồn.

- Đề xuất vị trí, quy mô, công suất công trình đầu mối xử lý chất thải rắn không chỉ phục vụ riêng cho nhu cầu của Thành phố mà còn đối với các huyện xung quanh.

6- Đánh giá môi trường chiến lược

- Yêu cầu chung:

+ Đánh giá môi trường chiến lược nhằm kiểm chứng những quyết định về định hướng phát triển không gian đô thị, bố trí các khu chức năng; giảm thiểu tác động xấu đến môi trường khi mở rộng phát triển đô thị, đảm bảo giữ gìn và chuyển hóa hợp lý khu vực đô thị nông nghiệp xung quanh khu vực đô thị hiện nay.

+ Đánh giá môi trường chiến lược với kịch bản ứng phó biến đổi khí hậu và nước biển dâng tích hợp với diễn biến sụt lún nền đất trên địa bàn thành phố. Xây dựng các giải pháp bảo vệ môi trường, khuyến cáo sử dụng đất, cấu trúc đô thị, cơ chế chính sách, nguồn lực, nhằm giảm thiểu các thiệt hại trong trường hợp thiên tai hoặc biến đổi môi trường lớn xảy ra.

+ Việc đánh giá môi trường chiến lược được thực hiện theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Yêu cầu nghiên cứu chi tiết:

- Xác định các vấn đề môi trường, xã hội (liên quan đến quy hoạch xây dựng) tồn tại. Từ đó, xác định mục tiêu môi trường phù hợp với định hướng tăng trưởng của thành phố từng giai đoạn;

- Cập nhật và tích hợp kịch bản biến đổi khí hậu mới nhất để định hướng động lực phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật. Mô phỏng các tác động của biến đổi khí hậu (nước biển dâng; xâm nhập mặn, thời tiết cực đoan…) theo kịch bản của Bộ TNMT với mốc thời gian 2040 và giai đoạn tầm nhìn 2060 để đánh giá mức độ phù hợp của phương án quy hoạch;

- Đánh giá sự thống nhất giữa định hướng không gian, các kịch bản phát triển KT-XH và mục tiêu môi trường đến năm 2040;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực, tiêu cực đối môi trường đô thị, môi trường tự nhiên, hệ sinh thái của từng khu vực đặc trưng của thành phố. Trong đó, cần phân tích, đánh giá tác động về môi trường trong mối liên hệ tiểu vùng với các địa phương lân cận;

- Xây dựng hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường phù hợp với đặc thù của thành phố và tốc độ tăng trưởng KT-XH;

- Xây dựng các giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên, tài nguyên, tác động của biến đổi khí hậu, thời tiết cực đoan; trong đó, cần đề xuất các giải pháp kỹ thuật, giải pháp quản lý;

- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường phù với đặc thù khu vực và tổng thể toàn thành phố.

7- Yêu cầu về các chương trình dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

a. Gợi ý yêu cầu nghiên cứu các chương trình dự án ưu tiên đầu tư:

- Đề xuất hệ thống các tiêu chí cụ thể trong công tác phân kỳ các giai đoạn đầu tư: xác định các chương trình dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn ngắn hạn. Xác định các chương trình, khu vực trọng tâm đầu tư, cụ thể hoá các mục tiêu, công trình trọng điểm cần đầu tư.

- Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư với yêu cầu là các dự án mang ý nghĩa tạo động lực như phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, đô thị và du lịch.

- Xác định các khu vực trọng tâm đầu tư, các công trình trọng điểm cần đầu tư: vị trí khu vực hành chính, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng

kinh tế ưu tiên đầu tư. Hình thành các chương trình, cụ thể hoá các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên.

- Đề xuất các cơ chế chính sách nhằm thực hiện quy hoạch.

- Tính toán tổng nhu cầu vốn để thực hiện quy hoạch.

- Xác định nguồn lực thực hiện quy hoạch. Giải pháp huy động vốn theo hình thức xã hội hóa đối tác công tư (PPP) để tạo sự thu hút vốn của khu vực tư nhân.

- Phân tích, đánh giá thực trạng việc thu hút đầu tư, hiệu quả mang lại từ các dự án FDI, nguồn tài chính của các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội thành phố.

b. Gợi ý yêu cầu xác định nguồn lực thực hiện:

- Xác định các nguồn lực: nguồn lực tài chính, nguồn lực con người, nguồn lực vị thế và nguồn lực về thông tin truyền thông và xác định các động lực liên quan đến cơ chế chính sách quản lý phát triển là hai yêu cầu cốt lõi quan trọng cho nghiên cứu chi tiết của đồ án. Nguồn lực về khai thác đất đai (nguồn lực thuộc vấn đề tài chính) và động lực đến từ sự thay đổi cơ chế, chính sách sẽ tác động đến quá trình xây dựng, vận hành và phát triển đô thị. Cụ thể như sau:

+ Nguồn lực từ đất đai:

- Đất đai là tài nguyên quan trọng trong tạo ra các nguồn lực tài chính trong phát triển đô thị. Nguồn lực từ đất đai có thể tại ra nguồn thu đáng kể từ 4 công cụ sau (1) Nghiên cứu áp dụng phương thức tái điều chỉnh đất đai (bố trí lại đất đai tạo ra quỹ nhà, đất dôi dư bù đắp vốn đầu tư); (2) Áp dụng công cụ nhượng quyền phát triển (TDR), tạo nguồn lực đa dạng, bù đắp vốn đầu tư bỏ ra (kể cả khai thác tầng ngầm); (3) Phát hành trái phiếu công trình, huy động vốn từ dự án và (4) Đánh thuế vào giá trị tăng thêm của đất (thu thuế BĐS), trong trường hợp Thành phố Thủ Dầu Một đề xuất tỉnh Bình Dương cho phép triển khai thí điểm khoản thu mới này.

- Tính đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật có vai trò thúc đẩy việc khai thác nguồn lực đất đai. Do vậy, nếu chúng ta khai thác tốt các nguồn lực đã có (7 nguồn lực) và bổ sung khai thác thêm các nguồn lực chưa có (4 nguồn lực đề xuất nêu trên), đặc biệt chú trọng nguồn lực về đất đai (mô hình tái điều chỉnh đất đai - LR) và khai thác chỉ tiêu quy hoạch (mô hình nhượng quyền phát triển - TDR), do tiềm năng áp dụng còn rất lớn. Mặc dù đây là nguồn lực gián tiếp thông qua ban hành cơ chế chính sách để thực thi, nhưng hiệu quả sẽ rất cao, có khả năng giải quyết nhiều dự án chỉnh trang, phát triển trên địa bàn Thành phố.

+ Động lực từ cơ chế, chính sách:

- Thành phố Thủ Dầu Một cần khai thác hiệu quả hơn nội lực từ quá trình phát triển.

- Khai thác các công cụ thu lại giá trị gia tăng từ cách làm đô thị phát triển có thể huy động hữu hiệu sự đóng góp của các bên hưởng lợi khi đầu tư hạ tầng.

- Động lực có được từ việc khai thác vận dụng các công cụ chính sách chuyển đổi nhằm tạo nguồn thu từ cách thức phát triển như: Điều chỉnh đất đai (LPR), Chuyển nhượng quyền phát triển (TDR & sales of air rights), Thuế cải thiện (betterment), Phí tác động (development charge – soil sealing charge).

- Cần thiết phải nghiên cứu về nguồn lực và vấn đề sử dụng nguồn lực trong công tác lập quy hoạch và quá trình thực thi quy hoạch, trong đó tập trung vào hai vấn đề: (1) Các nguồn lực cần thiết để không gian đô thị được phát triển theo đồ án quy hoạch; (2) Xác định những nguồn lực, động lực mới được tạo ra khi thực thi đồ án quy hoạch và quản lý đô thị.

Ngoài ra, xác định nguồn lực và động lực từ cuộc cách mạng khoa học công nghệ lần thứ 4: Nghiên cứu thử nghiệm và nhân rộng các giải pháp ứng dụng khoa học công nghệ nhằm khai thác hiệu quả các nguồn lực hiện hữu.

8- Yêu cầu về lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung

- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý; Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị; Quy định về quản lý phát triển không gian tổng thể chung toàn Thành Phố, các trục không gian chính, các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng, vị trí và mô hình phát triển đô thị nông nghiệp; Quy định về quy mô phát triển vùng ngoại thành (công nghiệp, nông nghiệp, du lịch, sinh thái.v.v…); Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn và phát triển hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh…), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.

- Quy định cụ thể: về quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (khu vực chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo, chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới...), trong đó cần làm rõ ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ dân cư; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; nguyên tắc phát triển, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển); Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

- Quy định về tổ chức thực hiện: Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung (lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

- Xây dựng các chương trình về phát triển đô thị theo đồ án.

PHẦN 6- HỒ SƠ, SẢN PHẨM & KẾ HOẠCH THỰC HIỆN

Thực hiện theo Nghị định 37/2010/NĐ-CP, 07/4/2010, Chính phủ, về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư 12/2016/TT-BXD, 29/6/2016, Bộ Xây dựng, Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

6.1. Thành phần hồ sơ, bản vẽ:

1- Thành phần hồ sơ, bản vẽ theo quy định:

Bảng 6.1-5. Bảng thống kê thành phần hồ sơ, bản vẽ theo quy định (Nguồn: Nghị định 37/2010/NĐ-CP, 07/4/2010, và Thông tư 12/2016/TT-BXD, 29/6/2016)

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	Phù hợp
2	Bản đồ hiện trạng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường.	1/10.000 hoặc 1/25.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở xác định các tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về giá trị sử dụng đất (xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển các chức năng đô thị ...); xác định các vùng cấm, hạn chế phát triển đô thị.	1/10.000 hoặc 1/25.000
4	Bản đồ đánh giá tổng hợp hiện trạng môi trường chiến lược	1/10.000 hoặc 1/25.000
5	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án)	Phù hợp
6	Bản đồ định hướng phát triển không gian toàn đô thị	1/10.000 hoặc 1/25.000
7	Bản đồ định hướng phát triển phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn đô thị: giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn,	1/5.000 hoặc 1/10.000

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
	nghĩa trang và môi trường	
8	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đô thị của khu vực đô thị trung tâm theo các giai đoạn quy hoạch	1/5.000 hoặc 1/10.000
9	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường của khu vực đô thị trung tâm	1/5.000 hoặc 1/10.000
10	Bản đồ định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống cây xanh, quảng trường trung tâm cấp đô thị	Phù hợp
11	Các bản vẽ thiết kế đô thị - Định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - thể thao, tài chính, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế cho phù hợp với tính chất, chức năng đô thị. - Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị về không gian kiến trúc cảnh quan, xác định vị trí và diễn họa ý tưởng hình khối các công trình điểm nhấn theo các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị. - Tổ chức các trục không gian chính - Tổ chức không gian quảng trường - Tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị - Tổ chức không gian cây xanh - Tổ chức không gian mặt nước - Các bản vẽ phối cảnh tổng thể và các góc nhìn chính mô phỏng không gian kiến trúc phù hợp, để làm rõ được các nội dung nghiên cứu.	Phù hợp
12	Các bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược	Phù hợp

2- Yêu cầu bổ sung đối với phương pháp lập quy hoạch:

Nghiên cứu lập Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Thủ Dầu Một thể hiện các nội dung mang tính định hướng, cần thống nhất đồng bộ với phương án

phát triển KTXH Thành phố Thủ Dầu Một thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch ngành cấp tỉnh, cấp Vùng.

Để nâng cao chất lượng nghiên cứu và tính khả thi, ngoài các yêu cầu được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP và Thông tư 12/2016/TT-BXD, trong quá trình tổ chức lập quy hoạch cần lưu ý:

- Quy hoạch cần thống nhất, đồng bộ (về liên kết vùng, quy hoạch sử dụng đất, phương hướng phát triển các ngành – lĩnh vực trọng yếu tương thích với các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội).

- Ứng dụng công nghệ thông tin địa lý - GIS để phân tích, đánh giá xu hướng phát triển đô thị thời gian qua nhằm đề xuất giải pháp quy hoạch phù hợp với đặc điểm của đô thị thành phố Thủ Dầu Một. Cơ sở dữ liệu GIS được chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà nước phục vụ công tác dự báo phát triển, chuyển đổi số trong quản lý, quy hoạch đô thị.

- Thiết kế đô thị: đáp ứng yêu cầu theo Thông tư 06/2013/TT-BXD và 16/2013/TT-BXD. Khuyến khích sử dụng công nghệ hiện đại để mô phỏng cấu trúc đô thị và phương hướng phát triển không gian đô thị theo các phương án đề xuất.

- Xây dựng kế hoạch, cơ chế thực hiện đồ án quy hoạch trên cơ sở phối hợp với các cơ quan, đơn vị tư vấn (lập quy hoạch) khác có liên quan, nhằm bảo đảm nội dung nghiên cứu được cập nhật thông tin đa dạng và đồng bộ, đặc biệt đối với các chương trình, đề án và dự án đặc thù của Thành phố Thủ Dầu Một.

- Xây dựng khung đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch (giai đoạn 2030, 2040) tạo cơ sở để cơ quan chuyên ngành theo dõi, điều chỉnh kịp thời (nếu có) các quy định, cơ chế - chính sách trong việc quản lý quy hoạch và phát triển đô thị có hiệu quả, khoa học, đáp ứng chủ trương của Nhà nước về cải cách hành chính, xây dựng đô thị thông minh.

6.2. Phần văn bản

- Thuyết minh, Phụ lục kèm theo thuyết minh,
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung,
- Dự thảo tờ trình và Dự thảo quyết định phê duyệt;

6.3. Kế hoạch, tiến độ tổ chức lập quy hoạch:

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC THỰC HIỆN

STT	Nội dung công việc	Tháng thứ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Lấy ý kiến	14	15	Thẩm định	Phê duyệt
		Tuần thứ	1 2 3 4	5 6 7 8	9 10 11 12	13 14 15 16	17 18 19 20	21 22 23 24	25 26 27 28	29 30 31 32	33 34 35 36	37 38 39 40	41 42 43 44	45 46 47 48	49 50 51 52	không tính TG	53 54 55 56	57 58 59 60	không tính TG	không tính TG
1	**Khảo sát thực địa, thu thập tài liệu, số liệu**																			
1.1	Xây dựng bảng câu hỏi, KH thực địa; nghiên cứu bản vẽ hiện trạng																			
1.2	Đăng ký làm việc với các cơ quan chức năng về thu thập thông tin																			
1.3	Khảo sát thực địa, chụp hình, quay phim, đánh dấu công trình																			
1.4	Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, phỏng vấn																			
1.5	Lọc tài liệu, phân nhóm tài liệu																			
1.6	Thu thập bổ sung, khảo sát bổ sung (nếu có)																			
2	**Phân tích, đánh giá; Dự báo**																			
2.1	Lược sử quá trình phát triển đô thị																			
2.2	Phân tích tài liệu về pháp lý																			
2.3	Phân tích tài liệu về điều kiện tự nhiên																			
2.4	Phân tích đánh giá hiện trạng về kinh tế																			
2.5	Phân tích đánh giá hiện trạng về quy hoạch Sử dụng đất và công tác triển khai Quy hoạch																			
2.6	Phân tích đánh giá hiện trạng về Kiến trúc cảnh quan																			
2.7	Phân tích đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...);																			
2.8	Phân tích đánh giá hiện trạng về hạ tầng giao thông																			
2.9	Phân tích đánh giá hiện trạng về hạ tầng đô thị : Cấp điện và chiếu sáng đô thị Thông tin liên lạc, Cấp nước, Cao độ nền và thoát nước mưa																			
2.10	Phân tích đánh giá hiện trạng Thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường																			
2.11	Thao khảo một số mô hình đô thị quốc tế tương đồng																			
2.12	Tổng hợp thành biểu bảng, sơ đồ, biểu đồ - Nhận xét, đánh giá																			
2.13	Xây dựng các kịch bản dự báo (3 kịch bản): dân số, đất đai, nhu cầu phát triển																			
3	**Đề xuất phương án quy hoạch**																			
3.1	Xây dựng tầm nhìn, chiến lược khung, các chỉ tiêu chính cần đạt																			
3.2	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án)																			
3.3	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị gồm khung GT, trục - vùng cảnh quan																			
3.4	Định hướng phát triển không gian cho khu vực đô thị (các khu chức năng)																			
3.5	Thiết kế đô thị																			
3.6	Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đô thị của khu vực đô thị trung tâm theo các giai đoạn quy hoạch																			
3.7	Định hướng phát triển hệ thống Hạ tầng kinh tế - hạ tầng xã hội toàn đô thị và khu trung tâm																			
3.8	Định hướng quy hoạch Giao thông toàn đô thị và khu trung tâm																			
3.9	Định hướng quy hoạch Cao độ nền và thoát nước mặt toàn đô thị và khu trung tâm																			
3.10	Định hướng quy hoạch Cấp nước toàn đô thị và khu trung tâm																			
3.11	Định hướng quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng toàn đô thị và khu trung tâm																			
3.12	Định hướng quy hoạch Thông tin liên lạc toàn đô thị và khu trung tâm																			
3.13	Định hướng quy hoạch Thoát nước thải, quản lý chất rắn và nghĩa trang																			
3.14	Đánh giá Môi trường chiến lược																			
3.15	Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật																			
3.16	Định hướng phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng thương mại, văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao, đào tạo; hệ thống cây xanh, quảng trường trung tâm cấp																			
3.17	Đề xuất chương trình , dự án ĐTXD, thứ tự ưu tiên và nguồn lực thực hiện																			
3.18	Lập Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung																			
3.19	Xác định công trình ngầm đô thị																			
3.20	Lập bản vẽ, Thuyết minh báo cáo, dự thảo Tờ trình, quyết định																			
4	**Báo cáo lấy ý kiến**																			
4.1	Lấy ý kiến của Sở ngành, chuyên gia																			
4.2	Lấy ý kiến UBND Thành phố, Thành ủy																			
4.3	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư																			
5	**Chỉnh sửa, hoàn chỉnh nội dung sau khi tiếp thu góp ý**																			
5.1	Chỉnh sửa phương án đề xuất																			
5.2	Chỉnh sửa theo các ý kiến góp ý của các Sở ngành, chuyên gia																			
5.3	Hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến chỉ đạo của cơ quan cấp Thành phố																			
6	**Thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch**																			
6.1	Trình ký Chủ đầu tư và trình thẩm định																			
6.2	Báo cáo, giải trình với cơ quan thẩm định																			
6.3	Hiệu chỉnh hồ sơ theo ý kiến thẩm định (nếu có)																			
6.4	Trình hồ sơ, phê duyệt chính thức																			
6.5	Công bố quy hoạch được duyệt																			

Ghi chú: Tổng thời gian Nhà thầu thực hiện 15 tháng, không kể thời gian lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch

PHẦN 7- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cấp phê duyệt: Thủ tướng chính phủ;
- Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng;
- Cơ quan trình duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một;
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định
- Thời gian lập đồ án: 15 tháng theo quy định.

PHẦN 8- KẾT LUẬN

Việc lập nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040 tại thời điểm này là cần thiết, phù hợp nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, là cơ sở định hướng cho công tác lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040. Đây là cơ sở quan trọng để Thành phố triển khai các bước tiếp theo nhằm cụ thể hóa các định hướng chung vào các quy hoạch phân khu, chi tiết, chuẩn bị đầu tư cơ sở hạ tầng có liên quan, tạo môi trường cho đầu tư, phát triển cho toàn xã hội tham gia.

8.1. Kết luận:

- Nhiệm vụ quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040 xác định các vấn đề quan trọng về tính chất, mục tiêu và quan điểm phát triển đô thị. Đồng thời, nhiệm vụ cũng đề cập các vấn đề về động lực phát triển, vai trò của đô thị đối với vùng và cả nước. Các vấn đề trọng tâm này bảo đảm cụ thể hóa bốn chương trình phát triển đột phá, trọng điểm tại Nghị quyết đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố lần thứ XII.

- Kết luận về dự báo quy mô dân số: căn cứ vào nhiều yếu tố kịch bản phát triển kinh tế xã hội, kịch bản biến đổi khí hậu, diễn biến khó lường của tình hình dịch bệnh… quy mô dân số dự báo đến năm 2040 khoảng 700.000- 800.000 người.

- Kết luận về mô hình phát triển: vẫn kế thừa mô hình phát triển "đô thị nén- đa cực- đa trung tâm" từ đồ án đã được phê duyệt vừa qua, là mô hình phù hợp với bối cảnh lịch sử và thực trạng phát triển hiện nay của thành phố. Tuy nhiên, cần thiết xem xét hủy bỏ khái niệm "đô thị nén", nghiên cứu tính chất đa dạng của các cực phát triển theo nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, nhằm bảo đảm tính kết nối hiệu quả giữa cấp tiểu vùng, cấp thành phố và khu vực.

- Kết luận về các hướng phát triển không gian đô thị: căn cứ kết quả rà soát, đánh giá quá trình thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh 2012, ngoài 2 khu vực trung tâm đang phát triển ổn định, các hướng phát triển không gian đô thị còn lại đã cơ bản hoàn thiện theo định hướng. Các vấn đề tồn

tại về thực trạng phát triển thiếu cân đối phụ thuộc vào nhiều điều kiện khách quan (liên quan đến nguồn lực thực hiện, cơ chế và chính sách triển khai chưa được đồng bộ và mang tính đột phá cao). Vì vậy, với sự quyết tâm cao của Nhân dân và Đảng bộ Thành phố lần này, nhiệm vụ quy hoạch đề xuất định hướng phát triển cân bằng các hướng, theo quan điểm điều chỉnh, bổ sung phù hợp các khu chức năng "đô thị xanh" đa dạng tại hướng phía Tây, nhưng vẫn bảo đảm giữ gìn các mảng xanh, mặt nước…nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững với môi trường. Hướng phát triển phía Tây này vẫn phải bảo đảm về an ninh lương thực thông qua phát triển nông nghiệp kỹ thuật cao, mở rộng các bể chứa carbon chi phí thấp, mà còn bảo đảm là nguồn tài nguyên dự trữ cho thành phố trong tương lai lâu dài.

- Trên cơ sở về đề xuất mô hình phát triển và định hướng phát triển không gian đô thị trên, các vấn đề về vùng phát triển, phân khu chức năng… cần thiết được nghiên cứu điều chỉnh thích hợp trong đồ án lập quy hoạch chung đô thị.

8.2. Kiến nghị:

Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040 xác định các vấn đề cần định hướng nghiên cứu: về nguồn lực, động lực phát triển kinh tế xã hội, về đánh giá mối liên kết phát triển trong tiểu vùng phía Bắc, đặc trưng hình thái đô thị - chất lượng sống – di sản, về cấu trúc và mô hình phát triển thành phố, về nâng cấp và phát triển hạ tầng kỹ thuật…Đây là những vấn đề trọng tâm khuyến nghị cần nghiên cứu cho công tác lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một đến năm 2040.

Đại diện liên danh các đơn vị tư vấn là Viện Quy hoạch xây dựng TP. Hồ Chí Minh có thuận lợi về quá trình kinh nghiệm nghiên cứu các đồ án quy hoạch chung đô thị loại đặc biệt trực thuộc Trung ương. Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến từ cơ quan quản lý, tổ chức xã hội, Viện Quy hoạch xây dựng cũng đã ghi nhận, tiếp thu và hoàn chỉnh hồ sơ nhiệm vụ.

Viện Quy hoạch xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một thông qua, Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng phê duyệt theo quy định./

DANH MỤC HÌNH ẢNH

MỞ ĐẦU
Hình 1.1.1-1. Bản đồ vị trí TP. Thủ Dầu Một trong ranh giới hành chính 8
Hình 1.1.2-2. Thủ Dầu Một trong mối quan hệ vùng TP HCM 10
Hình 1.1.2-3. Thủ Dầu Một trong mối quan hệ vùng tỉnh Bình Dương *11*
Hình 1.2.1-4. Bản đồ ranh giới 13

PHẦN 2
Hình 2.1.1-5. Mô hình phát triển đô thị TP.Thủ Dầu Một (bao gồm quận TDM và khu liên hợp mới) như 2 thực thể riêng biệt nhưng vẫn liên kết với nhau bởi trục đường và các phát triển vùng đô thị chức năng (nguồn: QHC 2012) 30
Hình 2.1.2-6 Các hướng phát triển chính của đô thị Thủ Dầu Một 32
Hình 2.1.2-7. A - Sơ đồ minh họa các khu vực phát triển đô thị (nguồn QHC 2012) B - Sơ đồ minh họa hiện trạng các khu vực phát triển đô thị (nguồn: phòng TNMT) 33
Hình 2.1.2-8. A - Sơ đồ các cụm công nghiệp, cơ sở công nghiệp- TTCN (nguồn QHC 2012) B - Sơ đồ minh họa hiện trạng vùng phát triển công nghiệp (Nguồn Phòng TNMT)…… 34
Hình 2.1.2-9. Sơ đồ minh họa hiện trạng vùng nông nghiệp: đất trồng cây lâu năm (Nguồn: Phòng TNMT) 34

PHẦN 3
Hình 3.3-10. Sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng 47

PHẦN 4
Hình 4.1.4-11. Các yếu tố tham chiếu dự báo dân số 52
Hình 4.2.1-12. Dân số trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một năm 2021 53
Hình 4.4.2-13. Sơ đồ phát triển không gian đô thị theo kịch bản – phương án chọn 62

DANH MỤC BẢNG

MỞ ĐẦU
Bảng 1.2.1-1. Diện tích theo đơn vị hành chính phường 11

PHẦN 2
Bảng 2.6.4-2. Bảng so sánh hiện trạng sử dụng đất qua các thời kỳ 43

PHẦN 4
Bảng 4.2.1-3. Dân số trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một giai đoạn 2016-2021 ..... *52*
Bảng 4.4.2-4. Bảng đề xuất dự báo và so sánh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật 59

PHẦN 6
Bảng 6.1-5. Bảng thống kê thành phần hồ sơ, bản vẽ theo quy định (Nguồn: Nghị định 37/2010/NĐ-CP, 07/4/2010, và Thông tư 12/2016/TT-BXD, 29/6/2016) 92