

Số: 5873/QĐ-UBND

Dĩ An, ngày 06 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể
quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Bình,
thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức Chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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 đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi 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;

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

Căn cứ Quyết định 2614/QĐ-UBND ngày 20/09/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 2595/UBND-ĐT ngày 01/10/2018 của UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình;

Căn cứ Biên bản ngày 31/05/2019 của UBND phường An Bình về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Bình;

Căn cứ Công văn số 2479/SGTVT-QLCL ngày 02/08/2019 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu phường An Bình, thị xã Dĩ An;

Căn cứ Công văn số 4012/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/08/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu các phường An Bình, Bình An, Bình Thắng, Tân Bình, Tân Đông Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 21/02/2020 của UBND thị xã Dĩ An (nay là UBND thành phố Dĩ An) về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ



án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông báo số 38/TB-UBND ngày 13/02/2020 về kết luận của Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) tại cuộc họp thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Bình;

Căn cứ Thông báo số 231/TB-UBND ngày 17/4/2020 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Dĩ An tại cuộc họp Thường trực nghe đơn vị tư vấn báo cáo kết quả ra soát, hoàn chỉnh đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các phường An Bình, Tân Bình, Tân Đông Hiệp, Bình An, Bình Thắng;

Căn cứ Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 27/04/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Bình;

Căn cứ Tờ trình số 1180/TTr.UBND ngày 29/5/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Đông Hiệp;

Căn cứ Thông Báo kết luận số 577-TB/TU ngày 07/8/2020 của Thành ủy Dĩ An thông báo ý kiến kết luận của đồng chí Bùi Thanh Nhân – Bí thư Thị ủy tại cuộc họp Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến về việc điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Bình và An Bình;

Căn cứ Thông báo số 646/TB-UBND ngày 09/09/2020 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thường trực UBND về việc nghe và cho ý kiến về các nội dung điều quy hoạch phân khu các phường Bình An, Bình Thắng, Tân Đông Hiệp và các vị trí TOD trên địa bàn;

Căn cứ Thông báo số 690/TB-UBND ngày 21/09/2020 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thường trực UBND về việc nghe và cho ý kiến về các nội dung điều quy hoạch phân khu các phường;

Căn cứ Công văn số 3996/SXD-QHKT ngày 15/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý kiến thống nhất đồ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Đông Hiệp;

Căn cứ Thông báo số 749/TB-UBND ngày 27/10/2020 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thường Trực UBND về việc nghe và cho ý kiến về các nội dung điều quy hoạch phân khu các phường Tân Bình, An Bình, Tân Đông Hiệp theo góp ý của Sở Xây dựng;

Xét Tờ trình số 3877/TTr-QLĐT ngày 28/10/2020 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Bình với các nội dung như sau:

1. Ranh giới, quy mô

Phường An Bình có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp phường Dĩ An thuộc thành phố Dĩ An;
- Phía Nam giáp phường Linh Tây thuộc quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Đông giáp phường Linh Xuân và Linh Trung thuộc quận Thủ Đức,

Tam Bình và Bình Chiểu thuộc quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
Tổng diện tích tự nhiên là 343,27ha.

2. Mục tiêu, tính chất, dự báo dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của khu vực lập quy hoạch

Mục tiêu

- Tiếp tục triển khai cụ thể hóa đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040; cập nhật chương trình phát triển đô thị của tỉnh, thành phố, các quy hoạch ngành đã được phê duyệt sau đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Kế thừa những định hướng hợp lý và điều chỉnh các bất cập trong đồ án quy hoạch phân khu đã duyệt cho phù hợp với hiện tại, làm cơ sở để chỉnh trang, quản lý xây dựng, trật tự đô thị;

- Định hướng tổ chức, xác lập phân khu chức năng lại một số khu vực rõ ràng cụ thể (quy mô diện tích, quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, ...) đảm bảo ổn định cuộc sống cho người dân cũng như việc tiếp tục triển khai quy hoạch thống nhất, đồng bộ theo các giai đoạn phát triển đô thị;

- Làm cơ sở thực hiện các dự án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư, các kế hoạch thực hiện; tạo điều kiện thuận lợi nhằm kêu gọi đầu tư trong quá trình phát triển đô thị.

Tính chất khu vực lập quy hoạch

Tuân thủ theo Quy hoạch chung được duyệt theo Quyết định số 2614/QĐ-UBND, phường An Bình thuộc khu đô thị số 1 là khu đô thị trung tâm với tính chất là trung tâm của thành phố Dĩ An có thể mạnh về phát triển thương mại, dịch vụ, ở hỗn hợp. Phát triển đô thị theo mô hình “Đô thị nén” mật độ cao đồng thời có các khu vực phát triển mật độ trung bình.

Quy mô dân số dự báo

Đến năm 2030 dân số phường An Bình là khoảng 122.000 người.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Theo Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD, các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng gồm:

- Chỉ tiêu đất ở: Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I-II là 45-60 m²/người; Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I-II là 15-28 m²/người; Chỉ tiêu đất ở được xác định dựa trên chỉ tiêu đất ở theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương là 33,7 m²/người.

- Chỉ tiêu giáo dục: Trường mầm non áp dụng chỉ tiêu 12 m²/cháu (50 cháu/1.000 người); Trường tiểu học áp dụng chỉ tiêu 10 m²/cháu (65 cháu/1.000 người); Trường trung học cơ sở áp dụng chỉ tiêu 10 m²/cháu (55 cháu/1.000 người).

- Chỉ tiêu cây xanh: 2 m²/người.

- Các chỉ tiêu xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Chỉ tiêu sử dụng đất giao thông (kể cả giao thông tĩnh): 13 - 15 m²/người; Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người/ngày đêm; Tỷ lệ dân được cấp nước: 100%; Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: ≥ 1100 kWh/người/năm; Thoát nước bản và vệ sinh đô thị: Chỉ tiêu thoát nước thải công nghiệp: ≥ 80% lượng nước cấp. Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt:

100% lượng nước cấp; Chỉ tiêu xử lý đối với chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 95\%$.

3. Các nội dung điều chỉnh trong đồ án.

Tổ chức không gian, phân khu chức năng.

a. Đất ở:

Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Mật độ xây dựng $\leq 80\%$, Tầng cao xây dựng ≤ 6 tầng, Hệ số sử dụng đất $\leq 4,8$.

Đất ở liên kế trong các dự án: Mật độ xây dựng $\leq 60\%$, Tầng cao xây dựng ≤ 6 tầng, Hệ số sử dụng đất $\leq 3,6$.

Đất ở hỗn hợp: Mật độ xây dựng $\leq 60\%$, Tầng cao xây dựng ≤ 30 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 8 , riêng tại các khu vực điểm nhấn đô thị áp dụng tầng cao xây dựng ≤ 40 tầng, hệ số sử dụng đất ≤ 12 ;

Đất ở hỗn hợp: các khu đất ở hỗn hợp căn cứ trên 02 loại chính gồm đất sản xuất kinh doanh rải rác được chuyển đổi thành đất ở hỗn hợp và đất dọc theo các trục chính đô thị được định hướng là đất ở hỗn hợp cao tầng.

Điều chỉnh quy hoạch đất y tế (vị trí khu đất công diện tích khoảng 1000m², tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương, hiện trạng đất trống) thành đất ở.

Vị trí đất dọc đường số 2-KCN Sóng Thần điều chỉnh thành đất ở tự chỉnh trang.

b. Đất công trình công cộng:

Các công trình hành chính: cập nhật ranh và vị trí của Ủy ban phường và các công trình hạ tầng xã hội theo đúng thực tế.

Các công trình giáo dục từ cấp mầm non đến cấp phổ thông: cập nhật ranh, vị trí, cấp trường của các công trình trường học hiện hữu; các công trình trường học theo các dự án quy hoạch chi tiết khu đất công trên địa bàn; các công trình trường học trong các dự án khu dân cư.

Chuyển đổi một phần đất khu công nghiệp Bình Đường (1ha) vị trí trên đường D5C thành đất giáo dục.

Chuyển đổi một phần đất nghĩa địa Hải Nam (1ha) vị trí trên đường Bắc Nam 5 thành đất giáo dục.

Các công trình y tế: cập nhật ranh, vị trí của trạm y tế hiện hữu và các dự án y tế trên địa bàn.

c. Đất cây xanh công viên.

Các khu công viên cây xanh: cập nhật ranh, vị trí công viên cây xanh hiện hữu, công viên cây xanh trong các dự án khu dân cư và các dự án quy hoạch chi tiết khu đất công trên địa bàn; cập nhật quy mô các khu nghĩa địa rải rác để chuyển đổi thành công viên cây xanh trên địa bàn phường.

Cập nhật vị trí cây xanh khu vực nghĩa địa Hải Nam.

Chuyển toàn bộ đất nghĩa địa nhỏ lẻ trên địa bàn phường thành đất cây xanh.

Cập nhật vị trí cây xanh theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đến năm 2040 được phê duyệt.

Đối với công tác thiết kế đô thị.

d. Khu trung tâm:

- Được xác định gồm Trung tâm hành chính hiện hữu của phường, các trung tâm dịch vụ công cộng.

e. Khu vực tạo điểm nhấn đô thị:

- Các khu vực điểm nhấn cấp 1 là các khu đất ở hỗn hợp cao tầng nằm trên trục chính Xuyên Á.

- Công trình điểm nhấn cấp 2: Các công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại nhằm tạo tổ hợp hình khối kiến trúc và không gian cảnh quan khu vực.

4. Cơ cấu sử dụng đất

- Các khu chức năng trong quy hoạch phân khu được tổ chức trên cơ sở nguyên lý tổ chức của đơn vị ở, được phân chia ranh giới theo các trục giao thông chính. Định hướng phân chia phường An Bình thành 04 đơn vị ở được trình bày và phân tích như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất theo phương án chọn
(Chia theo phục vụ trực tiếp và gián tiếp đơn vị ở)

| STT | Loại đất (Phục vụ trực tiếp - Cấp đơn vị ở) | Quy mô Dân số (người) | Mật độ XD (%) | Hệ số SĐĐ (lần) | Tầng cao (tầng) | Giai đoạn đến 2030 (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu Quy hoạch (m ² /người) |
|----------|---|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------|--|
| I | Đất dân dụng | 122.214 | | | | 271,24 | 100,00 | 22,19 |
| 1 | Đất ở | 122.214 | | | | 175,62 | 64,75 | 14,37 |
| 1.1 | - Đất ở hỗn hợp | 100.156 | ≤ 60 | ≤ 12 | ≤ 40 | 62,54 | 23,06 | |
| 1.2 | - Đất ở cải tạo chỉnh trang | 16.454 | ≤ 80 | ≤ 4,8 | ≤ 6 | 99,72 | 36,76 | |
| 1.3 | - Đất ở liền kề | 5.604 | ≤ 60 | ≤ 3,6 | ≤ 6 | 13,36 | 4,93 | |
| 2 | Đất công trình dịch vụ công cộng | | | | | 9,53 | 3,51 | 0,78 |
| 2.1 | - Đất công trình y tế | | | | | 0,43 | 0,16 | 0,04 |
| 2.2 | - Đất công trình thương mại dịch vụ | | | | | 0,38 | 0,14 | 0,03 |
| 2.3 | - Đất giáo dục | | | | | 8,72 | 3,21 | 0,71 |
| a | + Trường mầm non | | | | | 2,60 | 0,96 | |
| b | + Trường tiểu học | | | | | 3,52 | 1,30 | |
| c | + Trường THCS | | | | | 2,60 | 0,96 | |
| 3 | Đất công trình hành chính | | | | | 0,27 | 0,10 | 0,02 |
| 4 | Đất cây xanh | | | | | 13,38 | 4,93 | 1,09 |
| 5 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | | | | | 64,28 | 23,70 | 5,26 |

| STT | Loại đất (Phục vụ trực tiếp - Cấp đơn vị ở) | Quy mô Dân số (người) | Mật độ XD (%) | Hệ số SĐĐ (lần) | Tầng cao (tầng) | Giai đoạn đến 2030 (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu Quy hoạch (m ² /người) |
|-----|---|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------|--|
| 6 | Đất giáo dục cấp đô thị | | | | | 2,25 | 0,83 | 0,18 |

| | | | | | | | | |
|------------------|---|--|--|--|--|---------------|---------------|--|
| 7 | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | | | | | 0,28 | 0,10 | |
| 8 | Đất cây xanh cách ly | | | | | 4,22 | 1,56 | |
| 9 | Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích | | | | | 1,41 | 0,52 | |
| II | Đất ngoài dân dụng | | | | | 72,03 | | |
| 1 | Đất công trình đầu mối giao thông (nhà ga, đường sắt) | | | | | 43,68 | | |
| 2 | Đất công nghiệp | | | | | 26,79 | | |
| 3 | Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch) | | | | | 1,56 | | |
| TỔNG CỘNG | | | | | | 343,27 | 100,00 | |

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn phường

| STT | Loại đất | Quy mô Dân số (người) | Mật độ XD (%) | Hệ số SĐĐ (lần) | Tầng cao (tầng) | Giai đoạn đến 2030 (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu Quy hoạch (m ² /người) |
|-----------|--|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------------------|---------------|--|
| I | Đất dân dụng | 122.214 | | | | 271,24 | 100,00 | 22,19 |
| 1 | Đất ở | 122.214 | | | | 175,62 | 64,75 | 14,37 |
| 1.1 | - Đất ở hỗn hợp | 100.156 | ≤ 60 | ≤ 12 | ≤ 40 | 62,54 | 23,06 | |
| 1.2 | - Đất ở cải tạo chỉnh trang | 16.454 | ≤ 80 | ≤ 4,8 | ≤ 6 | 99,72 | 36,76 | |
| 1.3 | - Đất ở liền kề | 5.604 | ≤ 60 | ≤ 3,6 | ≤ 6 | 13,36 | 4,93 | |
| 2 | Đất công trình dịch vụ công cộng | | | | | 9,53 | 3,51 | 0,78 |
| 2.1 | - Đất công trình y tế | | | | | 0,43 | 0,16 | 0,04 |
| 2.2 | - Đất công trình thương mại dịch vụ | | | | | 0,38 | 0,14 | 0,03 |
| 2.3 | - Đất giáo dục | | | | | 8,72 | 3,21 | 0,71 |
| a | + Trường mầm non | | | | | 2,60 | 0,96 | 0,21 |
| b | + Trường tiểu học | | | | | 3,52 | 1,30 | 0,29 |
| c | + Trường THCS | | | | | 2,60 | 0,96 | 0,21 |
| 3 | Đất công trình hành chính | | | | | 0,27 | 0,10 | 0,02 |
| 4 | Đất cây xanh | | | | | 13,38 | 4,93 | 1,09 |
| 5 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | | | | | 64,28 | 23,70 | 5,26 |
| 6 | Đất giáo dục cấp đô thị | | | | | 2,25 | 0,83 | 0,18 |
| 7 | Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật | | | | | 0,28 | 0,10 | |
| 8 | Đất cây xanh cách ly | | | | | 4,22 | 1,56 | |
| 9 | Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích | | | | | 1,41 | 0,52 | |
| II | Đất ngoài dân dụng | | | | | 72,03 | | |
| 1 | Đất công trình đầu mối giao thông (nhà | | | | | 43,68 | | |

| | | | | | | | | |
|------------------|-----------------------------------|--|--|--|--|---------------|---------------|--|
| | ga, đường sắt) | | | | | | | |
| 2 | Đất công nghiệp | | | | | 26,79 | | |
| 3 | Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch) | | | | | 1,56 | | |
| TỔNG CỘNG | | | | | | 343,27 | 100,00 | |

5. Đất xây dựng khu ở, nhà ở:

Đối với khu ở, nhà ở cải tạo, phải đáp ứng các quy định sau:

- Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà là 40m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 3m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố;

- Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là 60m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 4m;

- Về khối tích công trình: đối với các công trình đơn lẻ được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ có kích thước bề rộng hoặc bề sâu từ 10m trở xuống, tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề rộng của công trình cũng như tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề sâu của công trình (bề sâu so với mặt tiền) không lớn quá 3 lần kích thước cạnh nhỏ hơn của công trình), ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch được duyệt;

- Các trường hợp đặc biệt trong quá trình giải tỏa để xây dựng đô thị, áp dụng theo các quy định hiện hành có liên quan.

- Mật độ xây dựng: trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng thì có thể giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng.

Đối với nhà ở xây mới theo quy hoạch hoặc dự án phải đáp ứng các quy định sau:

- Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao xây dựng hoặc phá đi xây lại, phải tuân theo các quy định về mật độ xây dựng thuần net-tô tối đa trong các khu quy hoạch cải tạo tại bảng sau:

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ
(nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

| | | | | | | |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | ≤ 90 | 100 | 200 | 300 | 500 | ≥ 1.000 |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 80 | 70 | 60 | 50 | 40 |

- Trong trường hợp không quy định về mật độ và tầng cao xây dựng, áp dụng hệ số sử dụng đất quy định cho lô đất hoặc cho khu vực để cân đối giữa mật độ và tầng cao xây dựng theo quy định hiện hành.

- Các trường hợp đặc biệt khác do cấp có thẩm quyền quyết định.

6. Đối với các công trình hành chính, dịch vụ thương mại, công cộng phải đáp ứng các quy định sau:

- Quy định về bán kính phục vụ: Đối với các khu vực cũ trong đô thị, được phép tăng bán kính phục vụ của các công trình công cộng, nhưng không tăng quá

100% so với các quy định về bán kính phục vụ đối với các khu quy hoạch mới, đồng thời phải đảm bảo các quy định chuyên ngành. Trong trường hợp giảm quy mô, số lượng công trình dịch vụ đô thị thì phải đảm bảo các quy định về bán kính phục vụ cũng như quy mô sử dụng đất như đối với quy hoạch xây dựng mới và phải xem xét đảm bảo các đơn vị ở lân cận, trong bán kính phục vụ gấp 2 lần bán kính theo quy hoạch xây dựng mới, đã được đảm bảo nhu cầu về loại công trình công cộng đó.

- Mật độ xây dựng net-tô tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ trong các khu vực quy hoạch cải tạo là 40%. Trong trường hợp không quy định về mật độ và tầng cao xây dựng, áp dụng hệ số sử dụng đất quy định cho lô đất hoặc cho khu vực để cân đối giữa mật độ và tầng cao xây dựng theo quy định hiện hành.

- Các trường hợp đặc biệt khác do cấp có thẩm quyền quyết định.

7. Đất công viên cây xanh

- Diện tích cây xanh bao gồm các các mảng công viên cây xanh và cây xanh trồng dọc các trục đường. Song song với đó là cây xanh trong lô đất chung cư, công trình công cộng và các công trình dịch vụ thương mại bổ sung cho diện tích cây xanh còn rất hạn chế của toàn thị xã hiện tại.

- Đất cây xanh trong các công trình tôn giáo trong các khu cải tạo được quy đổi thành đất cây xanh sử dụng công cộng, nhưng tổng chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng được quy đổi không lớn hơn 50% tổng chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng.

8. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại

Các tuyến đường giao thông đối ngoại chính của phường An Bình bao gồm: Đường Xuyên Á, đường An Bình, đường Nguyễn Tri Phương, đường Bắc Nam 5. Đây là những tuyến trục chính đô thị, kết nối khu vực của phường và các khu trung tâm của đô thị, khu công nghiệp tập trung lớn, các công trình cấp đô thị.

Giao thông đối nội

Đường liên khu vực: là các tuyến đường giao thông nối các khu vực trong phường. Thiết kế mặt cắt có lộ giới từ 17 - 22m.

Đường chính khu vực và khu vực: là các tuyến đường giao thông chính của các khu vực trong phường, tạo điểm nhấn cho khu vực. Thiết kế mặt cắt có lộ giới từ 17 - 22m.

Đường khu vực: là các tuyến đường giao thông kết nối các đường chính khu vực trong phường. Thiết kế mặt cắt có lộ giới từ 17m.

Giao thông đường sắt

Định hướng quy hoạch phường An Bình có dự án ga đường sắt Dĩ An – Lộc Ninh và tuyến đường sắt Dĩ An – Lộc Ninh đi qua.

Bãi đỗ xe, trạm dừng xe và hệ thống giao thông công cộng

Hiện trạng hệ thống các bãi đậu xe, trạm dừng xe và hệ thống giao thông công cộng chủ yếu tập trung trên đường An Bình. Định hướng phát triển, sẽ tổ chức các trạm dừng xe của hệ thống giao thông công cộng cho từng tuyến

đường, đảm bảo khoảng cách phục vụ cho người dân trong khu vực, đồng thời đảm bảo vận chuyển hành khách và hàng hóa lưu thông suốt với hệ thống giao thông đối ngoại.

Nội dung điều chỉnh giao thông:

Điều chỉnh thống nhất, đồng bộ mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở định hướng của đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đã được duyệt.

Điều chỉnh đường Bắc Nam 5 theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt.

Điều chỉnh, cập nhật các tuyến đường theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt.

Mở rộng lộ giới đường An Bình lên 34m, đường Chu Văn An 3m về phía các trường học (phạm vi đường dẫn lên cầu vượt)

Giữ nguyên hướng tuyến hầm chui từ Lê Văn Tách ra quốc lộ 1A, đi qua khu đất công ty Thái Bình.

Điều chỉnh, tổ chức các nút giao thông từ đường An Bình ra đường Độc Lập, cầu vượt kết nối Lê Văn Tách và Chu Văn An, hầm chui kết nối đường D5B hướng ra đường Lê Văn Tách theo các dự án của Ban quản lý dự án thành phố.

Điều chỉnh mở mới đường N20 kết nối vào đường Bé Văn Đàn (dự án cầu gió bay)

Điều chỉnh đường D6 kết nối vào đường N20.

Điều chỉnh mở mới đường N16 đoạn từ đường D19 đến N14 lộ giới 13m (3-7-3)

Đường N3 đoạn từ đường Chu Văn An qua khu nhà ở An Bình – Thanh Lễ đến đường Lê Trọng Tấn giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đoạn từ đường Lê Trọng Tấn qua khu dân cư Bình Đường giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt 12m (3-6-3); Riêng đoạn từ khu dân cư Bình Đường đến Phạm Văn Đồng lộ giới 17m (4-9-4).

Đường N2 đoạn từ đường Lê Trọng Tấn qua khu dân cư Bình Đường giữ nguyên lộ giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt 12m (3-6-3); đoạn từ D2 đến Phạm Văn Đồng thống nhất lộ giới 17m (4-9-4).

Đường D2 giữ nguyên lộ giới suốt tuyến theo quy hoạch chi tiết khu dân cư Bình Đường được duyệt 12m (3-6-3)

Đường D3 đoạn trong khu dân cư Bình Đường giữ nguyên lộ giới theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt 12m (3-6-3), bỏ đoạn mở mới ra đường Xuyên Á.

Bảng 3. Bảng thống kê giao thông điều chỉnh

| STT | TÊN ĐƯỜNG | | HƯỚNG TUYẾN | | LỘ GIỚI QH ĐƯỢC DUYỆT (m) | LỘ GIỚI QHC (m) | LỘ GIỚI QUY HOẠCH | | KỶ HIỆU MẶT CÁT | MẶT CÁT NGANG (m) | | | | | CGDD | | CGXD | |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------|------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | TÊN ĐƯỜNG CŨ (ĐƯỜNG HIỆN TRẠNG) | TÊN ĐƯỜNG MỚI (ĐƯỜNG QUY HOẠCH) | Từ | Đến | | | THIỆT KẾ (m) | CHIỀU DÀI (mét) | | Lê (Trái) | Phân cách | Mặt đường (Phải) | Lê (Phải) | Trái (m) | Phải (m) | Trái (m) | Phải (m) | Trái (m) |
| A | ĐƯỜNG QUỐC LỘ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A (XUYỀN A) | ĐƯỜNG QUỐC LỘ 1A (XUYỀN A) | Ranh Phía Tây Phường | Ranh Phía Đông Phường | 120 | 120 | 120 | 1726,3 | 1-1 | 38 | 16 | 38 | 14 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| 2 | ĐƯỜNG KHA VĂN CÁN (QL 1K) | ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐÔNG (QL 1K) | Đường Hồ Tùng Mậu | N3 | 60 | 60 | 328,37 | 2-2 | 22 | 6 | 6 | 22 | 5 | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| B | ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | ĐƯỜNG ĐẠI LỘ ĐỘC LẬP | ĐƯỜNG ĐẠI LỘ ĐỘC LẬP | Đường Quốc lộ 1A (Xuyến A) | Đường Số 2 | 40 | 40 | 400,7 | 3-3 | 10 | 5 | 5 | 10 | 7,5 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 4 | ĐƯỜNG LÊ VĂN TÁCH | ĐƯỜNG LÊ VĂN TÁCH | Đường Lê Văn Tách (Xuyến A) | Đường Dĩ An - Bình Đường | 22 | 22 | 839,97 | 5-5 | 6 | 0 | 0 | 6 | 5 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 5 | ĐƯỜNG NGUYỄN TRI PHƯƠNG | ĐƯỜNG NGUYỄN TRI PHƯƠNG | Đường Lê Văn Tách | Ranh Phía Bắc Phường | 22 | 22 | 1368,52 | 5-5 | 6 | 0 | 0 | 6 | 5 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 6 | ĐƯỜNG AN BÌNH | ĐƯỜNG AN BÌNH | Đường Quốc lộ 1A (Xuyến A) | Đường Trần Thị Vững | 22 | 22 | 1070,44 | 12-12 | 10,5 | 3 | 3 | 10,5 | 5 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| 7 | ĐƯỜNG BẮC NAM 5 (ĐƯỜNG D15) | ĐƯỜNG BẮC NAM 5 (ĐƯỜNG D15) | Đường Quốc lộ 1A (Xuyến A) | Ranh Phía Bắc Phường | 22 | 17 | 1765,02 | 8-8 | 4,5 | 0 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| C | ĐƯỜNG KHU VỰC | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | D1 | D1 | Đường Hồ Tùng Mậu | N3 | 17 | 17 | 520,12 | 8-8 | 4,5 | 0 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 9 | D2 | D2 | Đường Hồ Tùng Mậu | N2 | 17 | 12 | 345 | 10-10 | 3 | 0 | 0 | 3 | 3 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 10 | D3 | D3 | N2 | D3 | 17 | 17 | 196 | 8-8 | 4,5 | 0 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 11 | D4 | D4 | N3 | N2 | 17 | 12 | 260 | 10-10 | 3 | 0 | 0 | 3 | 3 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | | | Đường An Bình | N1 | 17 | 17 | 201,88 | 8-8 | 4,5 | 0 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| | | | N1 | N2 | 17 | 17 | 121,23 | 8-8 | 4,5 | 0 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|----|----|---------|-----|---|-----|------|---|------|---|------|------|------|------|
| 12 | D5A | D5A | N3 | Đường Lê Văn Tách | 35 | | 35 | 497,38 | 4-4 | 4 | 5 | 10,5 | 4 | 10,5 | 5 | 17,5 | 17,5 | 17,5 | 17,5 |
| 13 | D5B | LÊ TRỌNG TÂN | Đường An Bình | N3 | Đường An Bình | 22 | 22 | 479,45 | 5-5 | 0 | 5 | 6 | 0 | 6 | 5 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 14 | D5C | D5C | Đường An Bình | D7 | Đường An Bình | 17 | 18 | 475,38 | 7-7 | 0 | 5 | 4 | 0 | 4 | 5 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 15 | D6 | D6 | Đường Trần Thị Vững | N20 | Đường Trần Thị Vững | 17 | 17 | 327,63 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 16 | D7 | D7 | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | Ranh Phía Nam Phường N8 | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | 17 | 17 | 1352,57 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 17 | D8 | D8 | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | N8 | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | 17 | 17 | 260 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 18 | D9 | D9 | N4 | Ranh Phía Nam Phường N5 | N4 | 17 | 17 | 167,99 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 19 | D10 | D10 | N4 | N5 | N4 | 17 | 17 | 195,86 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 20 | ĐƯỜNG PHỤ CHÂU B (ĐƯỜNG D11) | ĐƯỜNG PHỤ CHÂU B (ĐƯỜNG D11) | N5 | Đường Nguyễn Viết Xuân | N5 | 17 | 17 | 160,64 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 21 | ĐƯỜNG PHỤ CHÂU | ĐƯỜNG PHỤ CHÂU | Đường Phú Châu A | Đường Nguyễn Viết Xuân | Đường Phú Châu A | 16 | 16 | 610,74 | 9-9 | 0 | 3,5 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 22 | ĐƯỜNG PHỤ CHÂU A | ĐƯỜNG PHỤ CHÂU A | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | Đường Phú Châu | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | 17 | 17 | 289,31 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 23 | D12 | D12 | N5 | Đường Nguyễn Viết Xuân | N5 | 17 | 17 | 171,94 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 24 | D13 | D13 | N5 | Đường Nguyễn Viết Xuân | N5 | 17 | 17 | 163,92 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 25 | D14 | D14 | Đường Bé Văn Đàn | Đường Nguyễn Viết Xuân | Đường Bé Văn Đàn | 17 | 17 | 413,51 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 26 | D16 | D16 | Đường Lê Văn Tách | N15 | Đường Lê Văn Tách | 17 | 17 | 825,35 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 27 | D17 | D17 | Đường Lê Văn Tách | N10 | Đường Lê Văn Tách | 17 | 17 | 219,01 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 28 | D18 | D18 | Đường Dĩ An - Bình Đường | N14 | Đường Dĩ An - Bình Đường | 17 | 17 | 395,01 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 29 | D19 | D19 | N14 | N18 | N14 | 17 | 17 | 420,79 | 8-8 | 0 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----|--------|-------|---|-----|---|-----|---|-----|-----|-----|-----|-----|
| 30 | ĐƯỜNG BÉ VĂN ĐÀN | ĐƯỜNG BÉ VĂN ĐÀN | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | D8 | 17 | 980 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | |
| 31 | ĐƯỜNG SỐ 2 (KCN SÓNG THÁNH) | ĐƯỜNG SỐ 2 (KCN SÓNG THÁNH) | Đường Đại lộ Độc lập | Ranh Ppha Bắc Phường | 25 | 1946,6 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | |
| 32 | ĐƯỜNG HỒ TÙNG MẬU | ĐƯỜNG HỒ TÙNG MẬU | Đường Kha Vạn Cán | Đường An Bình | 17 | 518,96 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | |
| 33 | ĐƯỜNG TRẦN THỊ VŨNG | ĐƯỜNG TRẦN THỊ VŨNG | Đường An Bình | D6 | 17 | 466,56 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | |
| 34 | ĐƯỜNG NGUYỄN VIỆT XUÂN | ĐƯỜNG NGUYỄN VIỆT XUÂN | D8 | Đường Phú Châu B | 17 | 465 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | |
| 35 | N1 | N1 | D1 | D4 | 17 | 302,4 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | |
| 36 | N2 | CHU VĂN AN | Đường Xuyên Á | Trường THCS An Bình | 19 | 225 | 14-14 | 2 | 9 | 0 | 9 | 2 | 11 | 11 | 11 | 11 | |
| | | | Trường THCS An Bình | Đường N3 | 19 | 160 | 6-6 | 5 | 4,5 | 0 | 4,5 | 0 | 4,5 | 5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 |
| | | | Đường N3 | Đường Lê Trọng Tấn | 19 | 175 | 13-13 | 3 | 3,5 | 0 | 3,5 | 0 | 3,5 | 3 | 6,5 | 6,5 | 6,5 |
| | | | Đường Lê Trọng Tấn | D2 | 19 | 318 | 10-10 | 3 | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 | 3 | 6 | 6 | 6 |
| 37 | N3 | | D2 | Đường Kha Vạn Cán | 19 | 314 | 6-6 | 5 | 4,5 | 0 | 4,5 | 5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 | |
| | | | Đường Chu Vân An | Đường Lê Trọng Tấn | 19 | 190 | 11-11 | 3 | 4,5 | 0 | 4,5 | 0 | 4,5 | 3 | 7,5 | 7,5 | 7,5 |
| | | | Đường Lê Trọng Tấn | D3 | 19 | 642,4 | 10-10 | 3 | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 | 3 | 6 | 6 | 6 |
| | | | D3 | Đường Kha Vạn Cán | 19 | 642,4 | 6-6 | 5 | 4,5 | 0 | 4,5 | 0 | 4,5 | 5 | 9,5 | 9,5 | 9,5 |
| 38 | N4 | N4 | D8 | D10 | 17 | 192,52 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | | |
| 39 | N5 | N5 | D8 | D11 | 17 | 350,75 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | | |
| 40 | N6 | N6 | D8 | Đường Phú Châu B | 17 | 469,54 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | | |
| 41 | N7 | N7 | D8 | Đường Bế Vân Đan | 17 | 172,62 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | | |
| 42 | N8 | N8 | D8 | Đường Bế Vân Đan | 17 | 303,27 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----|--|----------------------------|-----------------------|----|--------|-----|---|-----|---|-----|---|-----|-----|-----|-----|
| 43 | N9 | | Đường Quốc lộ 1A (Xuyên Á) | Đường An Bình | 18 | 110 | 7-7 | 5 | 4 | 0 | 4 | 5 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 44 | N10 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D15 | 17 | 697,91 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 45 | N11 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D16 | 17 | 218,05 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 46 | N12 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D16 | 17 | 204,11 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 47 | N13 | | N14 | D18 | 17 | 327,13 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 48 | N14 | | Đường Nguyễn Tri Phương | Ranh Phía Đông Phường | 17 | 792,98 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 49 | N15 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D15 | 17 | 350,03 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 50 | N16 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D19 | 17 | 214,82 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 51 | N17 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D15 | 17 | 173,66 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 52 | N18 | | Đường Nguyễn Tri Phương | Ranh Phía Đông Phường | 17 | 285,77 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 53 | N19 | | Đường Nguyễn Tri Phương | D15 | 17 | 71,76 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |
| 54 | N20 | | Đường An Bình | D8 | 17 | 585,71 | 8-8 | 4 | 4,5 | 0 | 4,5 | 4 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 |

Các tuyến đường nhánh, ngõ hẻm:

Lộ giới các tuyến đường nhánh, ngõ hẻm được quy định cụ thể như sau:

- Đường nhánh, ngõ hẻm cụt:

+ Đối với đường nhánh, ngõ hẻm có chiều dài < 150m: quy định lộ giới > 5m; khoảng lùi xây dựng > 2,4m

+ Đối với đường nhánh, ngõ hẻm có chiều dài > 150m: quy định lộ giới > 7m; khoảng lùi xây dựng > 2,4m

- Đường nhánh, ngõ hẻm thông:

+ Đối với đường nhánh, ngõ hẻm thông: quy định lộ giới > 7m; khoảng lùi xây dựng > 2,4m.

9. Thoát nước mưa:

- Phường An Bình giáp ranh với phường Dĩ An về phía Bắc và phía Tây, giáp với quận Thủ Đức của thành phố Hồ Chí Minh về phía Nam và phía Đông.

- Giữ nguyên nguồn thoát nước mưa theo quy hoạch chung đô thị Dĩ An được duyệt, phường An Bình bao gồm hai lưu vực thoát nước mưa chính.

- Chia khu quy hoạch thành hai lưu vực thoát nước, lấy đường Quốc lộ 1A làm ranh giới giữa hai khu vực.

- Toàn bộ nước mưa của lưu vực phía Bắc sẽ được thu gom đổ về tuyến cống hộp B2500 trên đường Lê Văn Tách rồi thoát ra rạch Bà Giang.

- Toàn bộ nước mưa của lưu vực phía Nam sẽ được thu gom đổ về tuyến cống hộp B2500 trên đường Trần Thị Vũng và tuyến cống tròn D800 trên đường D8 rồi thoát ra mương nước chạy dọc theo tuyến đường sắt.

- Mương thoát nước hiện trạng chạy dọc theo tuyến đường sắt được cải tạo mở rộng thành mương hở kè đá rọ kết hợp bê tông cốt thép để thoát nước cho lưu vực phía Nam và khu vực lân cận; bề rộng mương khoảng 10m, khoảng cây xanh cách ly hai bên trên 10m.

- Do có điều chỉnh bỏ một số tuyến đường nên hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch điều chỉnh sẽ bỏ một số đoạn cống thoát nước mưa trên các tuyến đường đó. Và do quy hoạch điều chỉnh nấn lại tuyến đường giao thông so với quy hoạch đã được phê duyệt, nên cống thoát nước mưa trên đường sẽ thay đổi hướng tuyến so với quy hoạch đã được duyệt, đường kính và hướng thoát nước vẫn giữ như quy hoạch được duyệt.

- Tại thời điểm lập quy hoạch, đề xuất sử dụng cống có đường kính như đã đề ra. Tuy nhiên, tùy vào từng thời điểm hoặc tình hình cụ thể của khu vực đó mà có thể điều chỉnh tăng đường kính của cống thoát nước cho phù hợp.

10. Cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước của phường An Bình lấy nước từ Xí nghiệp cấp nước Dĩ An qua 2 vị trí:

- Vị trí 1: Tại vị trí dưới chân cầu vượt Sóng Thần, tuyến ống D600 từ Xí nghiệp cấp nước Dĩ An tới đây giảm xuống còn D300 cấp cho phường. Vị trí này sẽ cấp nước cho hiện tại và trong giai đoạn đầu.

- Vị trí 2: Nằm trên đường Nguyễn Tri Phương, tại vị trí giao cắt của đường Nguyễn Tri Phương với đường trục chính đi vào trung tâm hành chính của thành

phố. Tuyến ống D150 từ phường Dĩ An cấp đến. Dự kiến tại vị trí này xây mới 1 tuyến ống D200 để cấp cho phường An Bình trong tương lai.

Mạng lưới cấp nước:

Các tuyến ống hiện trạng trên đường Quốc Lộ 1A (đường Xuyên Á), đường Nguyễn Tri Phương, đường Lê Văn Tách, đường D5 (đường vào khu công nghiệp Bình Đường), đường An Bình, đường Bé Văn Đàn được giữ lại.

Các tuyến ống hiện trạng còn lại sẽ được cải tạo lại theo đường giao thông.

Bố trí thêm các tuyến ống chính D200 trên tuyến đường mở mới đường Bắc Nam 5 (D15) (đường dự kiến mở mới chạy dọc theo ga An Bình); D150 trên đường D1, D8 và đường Phú Châu.

Các tuyến ống nối và tuyến ống phân phối có đường kính D100, D150 được bố trí trên các trục đường chính còn lại. Các tuyến ống được kết nối với nhau tạo thành mạch vòng đảm bảo cung cấp nước liên tục an toàn cho phường.

Các tuyến ống chính sử dụng ống gang hoặc ống nhựa uPVC có đường kính D150, D200, D300.

Các tuyến ống nối sử dụng ống PVC hoặc ống nhựa uPVC có đường kính D100, D150.

Các tuyến ống được bố trí trên vỉa hè, các đoạn ống băng đường phải được lồng trong công bê tông cốt thép hoặc ống thép chịu lực. Các đoạn ống đi qua rạch, suối được bố trí đi trên cầu, hoặc cầu cạn hoặc bố trí dạng điuke luôn bên dưới.

Độ sâu chôn công trung bình khoảng 0.8m (tính từ mặt đất đến đỉnh công).

Bố trí van xả khí tại các vị trí cao của mạng lưới, và van xả cạn tại những vị trí thấp của mạng lưới. Bố trí khóa tại các vị trí đầu nối với hệ thống cấp nước ngoài phường.

11. Cấp điện

Tổng điện năng tiêu thụ: 198.941.985 kW KWh/năm.

Nguồn cấp điện cho phường An Bình chủ yếu được cấp từ trạm biến áp 110/22KV-2x63MVA Sóng Thần theo hai hướng.

Hướng thứ I có 1 tuyến cáp 240mm² chạy theo đường ĐT743 và đại lộ Thống Nhất đến đầu đường số 2 cấp điện cho phường An Bình và các nhà máy, xí nghiệp thuộc khu công nghiệp Sóng Thần mà tuyến đường dây đi qua.

Hướng thứ II có 2 tuyến cáp 240mm² chạy theo đường ĐT743 và đại lộ Độc Lập đến khu vực ga Sóng Thần để cấp điện cho phường An Bình, các nhà máy, xí nghiệp thuộc khu công nghiệp Sóng Thần, các công trình thuộc Quân đoàn 4 và các khu dân dân dụng mà tuyến đường dây đi qua.

Ngoài ra các khu dân cư lân cận đường Quốc lộ 1A được cấp điện từ trạm 110/22KV Linh Trung 1 bởi hai tuyến đường dây chạy dọc hai bên đường.

- Ngầm hoá dần lưới điện trung thế hiện hữu. Các xuất tuyến xây dựng mới sau trạm 110 kV là cáp ngầm sử dụng cáp XLPE 24kV chôn trong đất, đi dọc theo các trục lộ giao thông, các trạm hạ thế 22/0,4kV đều là loại trạm trong nhà hoặc trạm compact. Khu vực trung tâm đô thị đến 2030 đạt tỷ lệ ngầm hoá 100%.

- Tiết diện dây dẫn: Đường trục sử dụng dây có tiết diện $\geq 240\text{mm}^2$. Các

đường nhánh rẽ sử dụng dây có tiết diện từ 95-150 mm². Dây dẫn của đường dây trên không sử dụng loại dây nhôm lõi thép có bọc PVC để tăng an toàn và giảm diện tích hành lang tuyến. Cáp ngầm sử dụng cáp khô 3 pha, cách điện XPLE có đặc tính chống thấm dọc và ngang lõi đồng.

- Gam máy biến áp phân phối: Sử dụng các máy biến áp 3 pha có gam công suất $\leq 400\text{kVA}$; Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng được thiết kế phù hợp với quy mô phụ tải.

- Đèn chiếu sáng giao thông sử dụng đèn sodium cao áp hai cấp công suất, cụ thể: 100-150W, 150-250W, 250-400W. Và có lộ trình thay thế sang sử dụng đèn Led công suất từ 60-100W để chiếu sáng.

Nguồn cấp chính cho lưới điện chiếu sáng được lấy trực tiếp từ các trạm biến áp phân phối 22kV/0,4kV được quy hoạch trong khu vực. Ngoài ra, nguồn cấp có thể sử dụng từ các nguồn năng lượng thân thiện với môi trường như năng lượng mặt trời (từ hệ thống pin năng lượng mặt trời), năng lượng gió (turbine gió sử dụng trong chiếu sáng công cộng) hoặc loại kết hợp (từ hệ thống pin mặt trời và turbine gió)...

12. Thông tin liên lạc:

- Ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đang khai thác trên toàn bộ các tuyến đường thuộc khu vực.

- Những khu dân cư mới xây dựng, phải có phương án triển khai đồng bộ mạng cáp ngầm theo các tuyến công, tuynel kỹ thuật đảm bảo theo nghị định chính phủ về công trình ngầm đô thị. Khi có nhiều doanh nghiệp cùng có nhu cầu xây dựng tuyến cáp thì bắt buộc doanh nghiệp phải phối hợp cùng đầu tư và sử dụng chung kết cấu hạ tầng.

- Mở rộng phát triển mạng cáp ngầm, bổ sung một số tuyến cáp mới nhằm kết nối mạng lưới thông tin trong khu và khu vực lân cận, các tuyến đường cáp này được làm kết hợp trên các tuyến đường giao thông, không sử dụng đất riêng biệt.

- Các tuyến cáp treo hiện hữu trong tương lai sẽ được ngầm hoá trên các tuyến trục giao thông nội thị để tạo mỹ quan đô thị trong tương lai.

13. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải là 34.074,7 m³/ngày.

- Theo Dự án thoát nước mưa và xử lý nước thải khu vực Dĩ An, nước thải của khu vực phường An Bình được thu gom và đưa về nhà máy xử lý nước thải đặt tại phường Tân Đông Hiệp, công suất giai đoạn đầu của nhà máy là 20.000m³/ngđ. Giai đoạn sau nâng cấp lên 45.000 m³/ngđ. Ở đây nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn loại A rồi thoát ra suối Siệp về rạch Cái Cầu.

- Sử dụng cống HDPE D200, D300, D400, D500, D600 để thu gom và dẫn nước thải về trạm xử lý. Các đoạn cống thu nước thải trực tiếp từ nhà dân và công trình sử dụng cống uPVC D114.

14. Xử lý chất thải rắn.

Rác thải được phân loại tại từng căn hộ, toàn khu sẽ bố trí các thùng chứa rác tại các vị trí thích hợp thu gom rác thải và hợp đồng với Công ty vệ sinh môi

trường của thành phố Dĩ An đến vận chuyển về bãi tập trung rác tại phường Tân Bình.

15. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh

- Các tuyến chính khai thác cảnh quan của khu vực được chia làm 2 loại:
- Trục điểm nhấn đô thị được xác định là đường Xuyên Á. Dọc tuyến đường này ưu tiên bố trí các công trình cao tầng để tạo điểm nhấn đô thị.
- Các tuyến hành lang động: là các trục phố kinh doanh dịch vụ thương mại hỗn hợp như các đường Nguyễn Tri Phương, An Bình...
- Các tuyến hành lang cảnh quan: là các trục cảnh quan và các tuyến đường khai thác không gian bộ hành, các hành lang xanh...

16. Đánh giá môi trường chiến lược

Nghiên cứu các khả năng gây ảnh hưởng tới môi trường từ đó đề ra các biện pháp để xử lý.

Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, cơ sở sản xuất phải từng bước thu gom và đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để được xử lý trước khi thải ra môi trường thiên nhiên.

Trồng cây xanh cách ly, xử lý tiếng ồn tại các nhà máy, xí nghiệp, kho tàng, các phương tiện giao thông, các hoạt động xây dựng.

Chất thải rắn phải được thu hồi từ các khu nhà ở, khu công nghiệp đưa đến các khu xử lý rác tập trung, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

17. Phân kỳ đầu tư, phân đợt xây dựng

Phân kỳ đầu tư

- Giai đoạn 2020-2025 ưu tiên đầu tư các công trình, dự án được xác định trong kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2020-2025 UBND thành phố Dĩ An.

Nguồn lực thực hiện

- Bên cạnh vốn ngân sách thị xã đầu tư vào các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trọng yếu có tính chất tạo động lực phát triển gắn với công tác chỉnh trang đô thị, bảo vệ môi trường, phải tranh thủ các nguồn lực từ Trung ương, tỉnh và tổ chức, cá nhân đầu tư để phát triển đô thị.

- Đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư vào các lĩnh vực Nhà ở xã hội, dịch vụ, thương mại, giáo dục, y tế, công trình công cộng, ...

- Mạnh dạn thực hiện mô hình hợp tác công tư trong phát triển đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

18. Thành phần hồ sơ đồ án:

- Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ, Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất XD, tỷ lệ 1/2.000.

Các bản đồ hiện trạng hệ thống HTKT và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000.
Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.
Bản đồ QH giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới XD, tỷ lệ 1/2.000.
Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000.
Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, bản vẽ A3 thu nhỏ kèm theo.
Đĩa CD lưu trữ.

Điều 2. Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm:

Tổ chức công khai, công bố, cắm mốc giới và quản lý mốc giới quy hoạch theo quy định hiện hành;

Đề xuất phân kỳ đầu tư các hạng mục theo từng giai đoạn của đồ án, xem xét tham mưu UBND thành phố tổ chức triển khai và kiểm tra, đôn đốc thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường An Bình chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT. Thành ủy, TT. HĐND Tp;
- CT, PCT UBND thành phố;
- Như điều 3;
- Lưu: VT. (5)

**TM. UBND THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Huy