

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể  
quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình An,  
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 19/06/2015 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 số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 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 thị xã Dĩ An đến năm 2040.

Căn cứ Công văn số 2603/UBND-ĐT ngày 02/10/2018 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 Bình An;

Căn cứ Biên bản số 02/BB-UBND ngày 16/05/2019 của Ủy ban nhân dân phường Bình An về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình An;

Căn cứ Công văn số 2478/SGTVT-QLCL ngày 02/08/2019 của Sở Giao thông Vận tải về việc góp ý nhiệm vụ và điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 4012/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/08/2019 của Sở Tài nguyên 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 Thông báo số 1130/TB-UBND ngày 28/11/2019 về kết luận của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND thị xã tại cuộc họp thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình An;



Căn cứ Thông báo số 231/TB-UBND ngày 17/4/2020 về kết luận của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND thành phố 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 27/4/2020 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 Bình An;

Căn cứ Tờ trình số 1178/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 Bình An;

Căn cứ Thông báo số 646/TB-UBND ngày 09/9/2020 về kết luận của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thường Trực UBND về việc nghe và cho ý kiến về các nội dung điều chỉnh 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 21/9/2020 về kết luận của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thường Trực UBND về việc nghe và cho ý kiến về các nội dung điều chỉnh quy hoạch phân khu các phường;

Căn cứ Thông báo số 16-TB/TU ngày 02/10/2020 của Thành ủy Dĩ An về ý kiến kết luận của đồng chí Bùi Thanh Nhân – Tỉnh ủy viên, Bí thư Thành ủy tại cuộc họp Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến về điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng và phường Bình An;

Căn cứ Quyết định số 6523/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Công văn số 4864/SXD-QHKT ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng về việc ý kiến góp ý đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 827/RB-UBND ngày 17/12/2020 về kết luận của ông Lê Thành Tài - Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp Thường trực UBND về việc nghe và cho ý kiến về các nội dung điều chỉnh QHPK các phường Bình An, Bình Thắng theo góp ý của Sở Xây dựng.

Xét Tờ trình số 4465/TTr-QLĐT ngày 17/12/2020 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 Bình An với các nội dung như sau:

### 1. Ranh giới, quy mô

- Phường Bình An có ranh giới tứ cận như sau:
  - + Phía Đông: giáp phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;
  - + Phía Tây: giáp phường Tân Đông Hiệp và Đông Hòa, thành phố Dĩ An;
  - + Phía Nam: giáp phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An;
  - + Phía Bắc: giáp phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Tổng diện tích tự nhiên là 597,76 ha.

## **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**

### **2.1. 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.

### **2.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch**

Theo Quyết định số 2614/QĐ-UBND, phường Bình An thuộc khu đô thị số 4 - khu đô thị dịch vụ Cảng (logistics), du lịch, thương mại dịch vụ và khu đô thị số 5 - khu đô thị Giáo dục, đào tạo cấp vùng. Như vậy tính chất của phường có thể xác định là đô thị trung tâm có thế mạnh về dịch vụ, phát triển trung tâm dịch vụ, thương mại cấp vùng và các khu hỗn hợp đa chức năng.

### **2.3. Quy mô dân số dự báo**

Đến năm 2030 dân số phường Bình An là khoảng 90.000 người.

### **2.4. 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 m<sup>2</sup>/người; Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I-II là 15-28 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu giáo dục: Trường mầm non áp dụng chỉ tiêu 12 m<sup>2</sup>/cháu (50 cháu/1.000 người); Trường tiểu học áp dụng chỉ tiêu 10 m<sup>2</sup>/cháu (65 cháu/1.000 người); Trường trung học cơ sở áp dụng chỉ tiêu 10 m<sup>2</sup>/cháu (55 cháu/1.000 người).

- Chỉ tiêu cây xanh: 2 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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

#### 3.1. 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  $\leq 6$  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  $\leq 6$  tầng, Hệ số sử dụng đất  $\leq 3,6$ .

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

- 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 đất dọc đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất) thành đất ở hỗn hợp.

- Điều chỉnh các vị trí đất công viên cây xanh dọc trục đường Mỹ Phước – Tân Vạn (Vành đai 3) thành đất ở hỗn hợp khai thác hiệu quả sử dụng đất và tạo điểm nhân cho bộ mặt đô thị theo định hướng của Quy hoạch chung được duyệt.

##### b. Đất công trình công cộng:

- Cập nhật vị trí trụ sở UBND phường mới giáp đường D15.

- Cập nhật Văn phòng khu phố Bình Thung 1, Văn phòng khu phố Nội Hóa 1, trụ sở Công an phường và Ban chỉ huy quân sự phường theo hiện trạng 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 trong các dự án khu dân cư.

- Cập nhật ranh giới trường mầm non trên đường Nguyễn Đình Chiểu, Trung tâm văn hóa Suối Lò Ô, chùa Tam Bảo theo hiện trạng thực tế.

- Điều chỉnh quy hoạch khu đất trên đường ĐT.743A-1 (theo quy hoạch được duyệt là đất y tế) thành đất giáo dục.

- Điều chỉnh quy hoạch khu đất Trung tâm văn hóa thành đất trụ sở UBND phường.

- Cập nhật dự án chợ Ngọc Quý giáp đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

- Cập nhật chợ Nội Hóa theo diện tích hiện trạng phần còn lại điều chỉnh thành đất ở hỗn hợp cao tầng đồng bộ với khu vực (với Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , Tầng cao xây dựng  $\leq 40$  tầng, Hệ số sử dụng đất  $\leq 12$ ).

- Điều chỉnh chuyển trạm y tế phường hiện hữu thành nhà đa năng do trạm y tế phường dời vào Khu tái định cư Đại học Quốc gia.

- Điều chỉnh đất y tế, đất thương mại dịch vụ thành đất ở hỗn hợp tại vị trí khách sạn Ngôi Sao.

- Cập nhật ranh giới giáo xứ An Bình, chùa Đức Hòa, chùa Huỳnh Mai do điều chỉnh lộ giới đường ống nước Hóa An – Thủ Đức.

- Điều chỉnh quy hoạch đất hồ đá thành đất thương mại, dịch vụ và du lịch

để thu hút nhà đầu tư có tiềm lực thực hiện dự án.

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; cập nhật quy mô các khu nghĩa địa rải rác để chuyển đổi thành công viên cây xanh trên địa bàn phường.

- Chuyển đất nghĩa trang chùa Pháp Trì và nghĩa trang Đông Hòa thành đất công viên cây xanh.

3.2. Đối với công tác thiết kế đô thị

a. Khu trung tâm:

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

b. 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 đường Mỹ Phước – Tân Vạn (Vành đai 3), Quốc Lộ 1K và đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất), tầng cao 30 đến 40 tầng.

- 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 Bình An thành 07 đơn vị ở được trình bày và phân tích như sau:

Bảng 1. Bảng cơ cấu sử dụng đất 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)	Diện tích Quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu Quy hoạch (m <sup>2</sup> /người)
<b>A.</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>90.000</b>				<b>586,49</b>	<b>96,72</b>	
<b>I.</b>	<b>Đất dân dụng</b>					<b>400,96</b>	<b>68,37</b>	<b>44,55</b>
1	Đất ở					277,53	47,32	30,84
1.1	Đất ở hỗn hợp	68.325	≤ 60	≤ 12,0	≤ 40	130,04	22,17	19
1.2	Đất ở liên kế	13.374	≤ 60	≤ 3,6	≤ 6	62,47	10,65	47
1.3	Đất ở cải tạo chỉnh trang	8.301	≤ 80	≤ 4,8	≤ 6	85,01	14,49	102
2	Đất công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại, ...)					16,52	2,82	1,84
2.1	Đất công trình giáo dục					12,56	2,14	1,40
	+ Trường mầm non					3,13		
	+ Trường tiểu học					6,24		
	+ Trường THCS					3,20		
2.2	Đất công trình y tế					0,98	0,17	0,11
2.3	Đất công trình văn hoá					0,20	0,03	0,02
2.4	Đất công trình thương mại, dịch vụ					2,78	0,47	0,31
3	Đất cây xanh-công viên trong đơn vị ở					11,22	1,91	1,25
	Đất cây xanh-công viên					11,22	1,91	1,25

4	Đất giao thông					25,41	4,33	2,82
	Đất giao thông chính (Đường lộ giới $\geq 11,5m$ )					25,41	4,33	2,82
STT	Loại đất (Phục vụ gián tiếp - Cấp đô thị)	Quy mô Dân số (người)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)	Tầng cao (tầng)	Diện tích Quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu Quy hoạch ( $m^2/người$ )
6	Đất cây xanh-công viên cấp đô thị					3,64	0,62	0,40
7	Đất công trình công cộng cấp đô thị					4,60	0,78	
	Đất trường trung học phổ thông					0,62	0,11	
	Đất công trình thương mại dịch vụ					3,98	0,68	
8	Đất giao thông cấp đô thị					62,05	10,58	6,89
<b>II.</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>					<b>185,53</b>	<b>28,35</b>	<b>20,61</b>
1	Đất công trình hành chính					1,86	0,32	
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					24,81	4,23	
3	Đất thương mại, dịch vụ, du lịch					112,15	19,12	
4	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo					6,24	1,06	
5	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ					1,65	0,28	
6	Đất hành lang bảo vệ đường sắt					3,51	0,60	
7	Đất hành lang bảo vệ đường ống nước thô					2,84	0,48	
8	Đất hành lang bảo vệ đường điện					4,90	0,84	
9	Đất hành lang bảo vệ mặt nước					7,98	1,36	
10	Đất kho tàng					11,76	2,00	
11	Đất hạ tầng kỹ thuật					7,83	1,34	
<b>B.</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>					<b>11,27</b>		
1	Mặt nước					11,27		
<b>C.</b>	<b>TỔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở</b>					<b>597,76</b>		

Cơ cấu sử dụng đất cho tổng thể khu vực quy hoạch được trình bày và phân tích như bảng sau:

**Bảng 2. 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)	Diện tích Quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu Quy hoạch ( $m^2/người$ )
<b>A.</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>90.000</b>				<b>586,49</b>	<b>63,89</b>	
<b>I.</b>	<b>Đất dân dụng</b>					<b>400,96</b>	<b>35,54</b>	<b>44,55</b>
1	Đất ở					277,53	14,49	30,84
1.1	Đất ở hỗn hợp	68.325	$\leq 60$	$\leq 12,0$	$\leq 40$	130,04	22,17	19
1.2	Đất ở liên kế	13.374	$\leq 60$	$\leq 3,6$	$\leq 6$	62,47	10,65	47
1.3	Đất ở cải tạo chỉnh trang	8.301	$\leq 80$	$\leq 4,8$	$\leq 6$	85,01	14,49	102
2	Đất công trình công cộng					21,11	3,60	2,35
2.1	Đất công trình công cộng cấp đô thị					4,60	0,78	0,44
	- Đất trường trung học phổ thông					0,62	0,11	0,07
	- Đất thương mại, dịch vụ (Cấp đô thị)					3,98	0,68	0,44
2.2	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở					16,52	2,82	1,84
	- Đất công trình giáo dục					12,56	2,14	1,40

	+ Trường mầm non				3,13		
	+ Trường tiểu học				6,24		
	+ Trường THCS				3,20		
	- Đất công trình y tế				0,98	0,17	0,11
	- Đất công trình văn hoá				0,20	0,03	0,02
	- Đất thương mại, dịch vụ (Cấp đơn vị ở)				2,78	0,47	0,31
3	Đất cây xanh-công viên				14,86	2,53	1,65
3.1	Đất cây xanh-công viên cấp đô thị				3,64	0,62	0,40
3.2	Đất cây xanh-công viên cấp đơn vị ở				11,22	1,91	1,25
5	Đất giao thông				87,46	14,91	9,72
5.1	Đất giao thông cấp đô thị				62,05	10,58	6,89
	- Giao thông cấp đô thị				62,05	10,58	6,89
5.2	Đất giao thông cấp đơn vị ở				25,41	4,33	2,82
	- Giao thông chính (đường $\geq 11,5m$ )				25,41	4,33	2,82
<b>II.</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>				<b>185,53</b>	<b>28,35</b>	<b>20,61</b>
1	Đất công trình hành chính cấp đơn vị ở				1,86	0,32	0,21
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng				24,81	4,23	2,76
3	Đất thương mại, dịch vụ, du lịch				112,15	19,12	
4	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo				6,24	1,06	
5	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ				1,65	0,28	
6	Đất hành lang bảo vệ đường sắt				3,51	0,60	
7	Đất hành lang bảo vệ đường ống nước thô				2,84	0,48	
8	Đất hành lang bảo vệ đường điện				4,90	0,84	
9	Đất hành lang bảo vệ mặt nước				7,98	1,36	
10	Đất kho tàng				11,76	2,00	
11	Đất hạ tầng kỹ thuật				7,83	1,34	
<b>B.</b>	<b>ĐẤT KHÁC</b>				<b>11,27</b>		
1	Mặt nước				11,27		
<b>C.</b>	<b>TỔNG CỘNG TOÀN PHƯỜNG</b>				<b>597,76</b>		

### 5. Đất xây dựng khu ở, nhà ở

5.1. 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 40m<sup>2</sup>/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 60m<sup>2</sup>/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 tăng cao xây dựng thì có thể giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng.

5.2. 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 tăng 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:

Bảng 3. 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 <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
<b>Mật độ xây dựng tối đa (%)</b>	<b>100</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>40</b>

- Trong trường hợp không quy định về mật độ và tăng 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 tăng 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, do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng theo quy định, cho phép tính toán cân đối từ các công trình công cộng và dịch vụ lân cận với bán kính không quá 2 lần (theo mục 2.7.4 Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD).

Mật độ xây dựng net-tô tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, chợ là 40%. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60% (theo mục 2.7.7 Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD), trường hợp không quy định về mật độ và tăng 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 tăng 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 thành phố 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**

#### **8.1. Giao thông đối ngoại**

Các tuyến đường giao thông đối ngoại chính của phường Bình An bao gồm:

Mỹ Phước Tân Vạn (Vành đai 3), Quốc Lộ 1K, ĐT.743A-1, ĐT.743A-2, đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất), Vành đai Đông Bắc 2, đường Bắc Nam 3, đường ống nước Hóa An Thủ Đức. 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.

#### 8.2. 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.

#### 8.3. Giao thông đường sắt

Định hướng quy hoạch phường Bình An có tuyến đường sắt Trảng Bom - Hoà Hưng đi qua. Do đó dọc theo đường sắt có bố trí hành lang an toàn đường sắt, một số khu vực có bố trí đường gom dọc theo đường sắt.

#### 8.4. 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 Quốc lộ 1K, đường Mỹ Phước – Tân Vạn (Vành đai 3), ĐT.743A-2. 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 thông suốt với hệ thống giao thông đối ngoại.

#### 8.5. 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.

- Cập nhật lộ giới đường Mỹ Phước – Tân Vạn (Vành đai 3) theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Dĩ An được duyệt.

- Cập nhật chiều rộng hành lang bảo vệ các tuyến đường sắt đi qua phường theo đúng dự án.

- Cập nhật đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất) theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Dĩ An được duyệt.

- Cập nhật dự án đường Bắc Nam 3 kết nối ra đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất) và đường Mỹ Phước – Tân Vạn (Vành đai 3).

- Cập nhật đường Ống nước Hóa An – Thủ Đức theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt.

- Cập nhật đường Vành Đai Đông Bắc 2 đoạn qua Khu tái định cư Đại học Quốc gia theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Đại học Quốc gia.

- Cập nhật đường D7 kết nối ra đường ĐT.743A-1.

- Cập nhật đường N10 đoạn qua khu nhà ở Thiên An Nguyễn theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Thiên An Nguyễn.

- Cập nhật hầm chui, đường D1 dẫn vào Khu Logistic Tân Vạn.

Bảng 4. Bảng thông kê giao thông điều chỉnh

STT	TÊN ĐƯỜNG		HƯỚNG TUYẾN	TỪ	ĐẾN	LỘ GIỚI QUỚI ĐƯỢC DUYỆT (m)	LỘ GIỚI QUỚI ĐIỀU CHỈNH (m)	CHIỀU DÀI (mét)	KỶ HIỆU MẶT CÁT	MẶT CÁT NGANG (m)				CGPB	CGXD		
	TÊN ĐƯỜNG CŨ (ĐƯỜNG HIỆN TRẠNG)	TÊN ĐƯỜNG MỚI (ĐƯỜNG QUY HOẠCH)								Lề (Trái)	Mặt đường (Trái)	Phân cách	Mặt đường (Phải)			Lề (Phải)	Trái (m)
<b>A ĐƯỜNG QUỐC LỘ</b>																	
1	Quốc lộ 1K	Quốc lộ 1K	Ranh Dị An - Biên Hòa	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất)	54	54	3110,4	2-2	6	16,2	9,6	16,2	6	27	27	33	33
<b>B ĐƯỜNG TỈNH</b>																	
2	Mỹ Phước-Tân Vạn (Vành Dải 3)	Mỹ Phước-Tân Vạn (Vành Dải 3)	Ranh phía Đông phương, giáp phương Bình Thẳng	Đường Quốc lộ 1K	67	64	2140,4	1-1	6	23,5	5	23,5	6	32	32	38	38
3	ĐT743A-1	ĐT743A-1	Đường Quốc lộ 1K (ranh Bình An - Tân Đông Hiệp)	Đường Bình Thung	25	25	1063,9	5-5	5	7,5	0	7,5	5	12,5	12,5	18,5	18,5
4	ĐT743A-2	ĐT743A-2	Đường Vành đai Đông Bắc 2	Đường D9 (ranh Bình An - Đông Hòa)	25	25	2199,3	5-5	5	7,5	0	7,5	5	12,5	12,5	18,5	18,5
<b>C ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ</b>																	
5	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất)	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất)	Đường Quốc lộ 1K	Đường Vành đai Đông Bắc 2	32	32	1571,0	9-9	6	9	2	9	6	16	16	16	16

6	Đường Bắc Nam 3	Đường Bắc Nam 3	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thông Nhất)	Đường Mỹ Phước-Tân Vạn	30	30	1715,3	3-3	3	11	2	11	3	15	15	15	15
7	Vành Đai Đông Bắc 2	Vành Đai Đông Bắc 2	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thông Nhất)	Đường Quốc lộ 1K	30	30	3663,2	3-3	3	11	2	11	3	15	15	15	15
8	Đường song hành theo đường Ông Nước Hoá An - Thủ Đức	Đường Ông Nước Hoá An - Thủ Đức	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thông Nhất)	ĐT743A-1	30	58	1029,4	6-6	5	9	30	9	5	29	29	29	29

**D ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC**

9	Đường Bình Thung	Đường Bình Thung (ngã tư Bình Thung)	Đường Quốc lộ 1K	ĐT743A-2	22	22	1945,7	4-4	5	6	0	6	5	11	11	14	14
10	N4B	N4B	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thông Nhất)	Đường N10	32	32	354,8	10-10	4	11	2	11	4	16	16	16	16
11	N10	N10	Đường N10	Đường Bình Thung	22	22	1073,1	4-4	5	6	0	6	5	11	11	11	11
			Đường Vành đai Đông Bắc 2	Đường Lộ Ô	17	17	1460,5	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5

**E ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC**

12	N4A	N4A	Đường Quốc lộ 1K	Đường N4B	22	22	1066,9	4-4	5	6	0	6	5	11	11	11	11
13	Đường N12	Đường Nguyễn Đình Chiểu (N12)	Đường Quốc lộ 1K	Ranh Bình An - Tân Đông Hiệp	16	16	286,2	11-11	3,5	4,5	0	4,5	3,5	8	8	8	8
14	D5	D5	Đường Mỹ Phước-Tân Vạn	ĐT743A-1	17	17	830,1	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
15	D8	D8	ĐT743A-1	ĐT743A-2	22	22	424,9	4-4	5	6	0	6	5	11	11	11	11

16	D11	D11	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thông Nhất)	Đường Lò Ồ	17	17	1213,4	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
17	Đường Lò Ô	Đường Lò Ô	Đường Quốc lộ 1K	Đường Quốc lộ 1K	17	17	930,3	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
<b>F ĐƯỜNG KHU VỰC</b>																			
18	N1	N1	Đường Quốc lộ 1K	Vào Công ty bê tông 620 Châu Thới	25	25	353,5	7-7	5	6,5	2	6,5	5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
19	N3	N3	Đường Quốc lộ 1K	Đường Ông Nước Hoá An - Thù Đức	17	17	119,1	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
20	N6 (hầm đá)	N6 (hầm đá)	Đường Vành đai Đông Bắc 2	ĐT743A-2	17	17	388,4	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
21	N7	N7	Đường Bắc Nam 3	Đường D15 (khu hầm đá)	17	17	481,2	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
22	N8	N8	Đường Bắc Nam 3	Đường N9	17	17	392,9	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
23	N9	N9	Đường Quốc lộ 1K	Đường N10	17	17	782,8	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
24	N11	N11	Đường Ông Nước Hoá An - Thù Đức	Đường D9 (tranh Bình An - Đông Hòa)	17	17	163,9	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
25	N13	N13	Đường Quốc lộ 1K	Đường Ông Nước Hoá An - Thù Đức	17	17	108,6	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
26	N15	N15	Đường Quốc lộ 1K	Đường Ông Nước Hoá An - Thù Đức	17	17	107,8	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5

27	D1 (tranh TĐC ĐHQG)	D1 (tranh TĐC ĐHQG)	Đường Vành đai Đông Bắc 2	Đường D2	17	17	612,6	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
28	D2	D2	Đường Mỹ Phước-Tân Vạn	Đường Vành đai Đông Bắc 2	17	17	947,0	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
29	D6	D6	ĐT743A-2	Đường Bình Thung	22	22	536,8	4-4	5	6	0	6	5	11	11	11	11
30	D7	D7	ĐT743A-2	ĐT743A-1	22	22	421,1	4-4	5	6	0	6	5	11	11	11	11
31	D9	D9	Đường Nguyễn Đình Chiểu	ĐT743A-2	17	17	204,3	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
32	D10	D10	ĐT743A-2	Đường D11	17	17	104,8	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
33	D12	D12	Đường Lò Ò	Đường N8	17	17	310,5	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
34	D13	D13	Đường Trục chính Đông Tây (đường Thông Nhất)	Đường N8	17	17	696,6	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
35	D14	D14	ĐT743A-2	Đường N7	17	17	370,5	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
36	D15 (đọc hàm đất)	D15 (đọc hàm đất)	ĐT743A-2	Đường N10	17	17	640,3	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
37	Đường Vàm Suối	Đường Vàm Suối	ĐT743A-2 (tranh Bình An - Bình Thang)	Suối Lò Ò	17	17	314,0	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5

### 8.6. 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

- Toàn bộ nước mưa của phường Bình An sẽ thoát ra hệ thống rạch Bà Lò, rạch Bà Khâm, rạch Bà Hiệp và rạch Mương rồi đổ ra sông Đồng Nai.

- 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 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.

- Giải pháp thoát nước cho phường Bình An là hệ thống thoát nước riêng.

- Hệ thống kênh rạch được nạo vét và kiên cố hóa để đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

- Hướng dốc chính thoát nước mưa là hướng từ tây sang đông.

- Đối với các trục đường: sử dụng cống tròn BTCT chạy dọc hai bên vỉa hè sao cho có thể tự chảy và thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Đường kính cống tối thiểu Ø500 trở lên.

- Các tuyến đường hẻm chưa có cống thoát nước mưa cần phải xây dựng cống, mương và hố ga thu nước, sử dụng cống BTCT Ø500, Ø600 tùy vào bề rộng và chiều dài từng đường, hẻm để bố trí thoát nước mưa cho từng đường, hẻm.

### 10. Cấp nước

- Nguồn cấp nước cho phường Bình An lấy từ Xí nghiệp cấp nước Dĩ An.

- Mạng lưới cấp nước của khu vực quy hoạch được thiết kế dạng mạng hỗn hợp, kết hợp giữa mạng vòng và mạng cụt, mạng vòng giúp đảm bảo áp lực cấp nước cũng như đảm bảo áp lực cho các trụ chữa cháy, mạng cụt cung cấp nước đến các công trình, các hộ dùng nước, ở giai đoạn 1/2.000, chủ yếu thiết kế mạng vòng trên các trục đường chính. Các tuyến ống cấp nước chính sẽ tạo thành mạng vòng khép kín để đảm bảo độ an toàn cấp nước, một số ống phân phối do đi theo đường giao thông nên sẽ bố trí thành mạng cụt cấp nước.

- Giữ nguyên hệ thống cấp nước đã đầu tư xây dựng. Xây dựng mới bổ sung một số tuyến ống cấp nước dọc các trục đường mở mới trên địa bàn phường để

đảm bảo cấp nước.

- Hiện có trên địa bàn phường có 1 tuyến ống cấp nước chính D300 trên đường ĐT.743A-2, đường Quốc lộ 1K và đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất); đề xuất xây dựng mới bổ sung tuyến ống truyền tải chính D300 (đoạn Trục chính Đông Tây mở mới) kết nối vào tuyến ống D300 hiện hữu trên tuyến đường này và tuyến ống D200 theo đường Vành đai Đông Bắc 2 (mở mới) để kết nối mạng vòng giữa hai tuyến ống truyền tải D300 trên đường ĐT74A-2 và đường Trục chính Đông Tây để đảm bảo an toàn cấp nước.

- 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.

## **11. Cấp điện**

- Tổng điện năng tiêu thụ: 121.471.350 kW KWh/năm.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch phường Bình An được cấp từ trạm Bình An 110/22-15 63MVA và một phần từ trạm Đông Hòa 110/22 –63MVA.

- 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  $\text{mm}^2$ . 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 XPPE 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 24.786,35 m<sup>3</sup>/ngày.

- Bố trí trạm xử lý nước thải trong phường Bình An, theo quy hoạch chung thành phố Dĩ An, nước thải của phường Bình An, phường Dĩ An và phường Bình Thắng được thu gom về trạm xử lý đặt tại phường Bình An. Công suất của trạm xử lý theo quy hoạch chung là 30.000 m<sup>3</sup>/ngày. Dự kiến, đề xuất nâng công suất trạm xử lý lên 60.000 m<sup>3</sup>/ngày để đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị trong tương lai.

- Giữ nguyên phương án đặt trạm xử lý theo quy hoạch chung, do đó nước thải của phường Bình An được thu gom về trạm xử lý đặt tại phường trên tuyến đường Mỹ Phước Tân Vạn ở phía Đông Bắc khu vực quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước thải của phường Bình An được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa. Toàn bộ nước thải của phường được thu gom và dẫn về trạm xử lý chung đặt ở phường Bình An theo quy hoạch chung được duyệt.

- Bố trí 1 trạm bơm ở vị trí phường Bình An: Trạm bơm được bố trí trên tuyến đường QL1K giáp với tuyến đường N1 ở phía Bắc khu vực quy hoạch. Trạm bơm này sẽ tiếp nhận nước thải từ các tuyến công thu gom ở phía Bắc phường Bình An thông qua tuyến công thoát nước D400 rồi bơm qua tuyến công dẫn D200 trên tuyến đường QL1K sau đó dẫn về trạm xử lý phường Bình An.

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

- Các trục điểm nhấn đô thị: gồm đường Quốc lộ 1K, đường Mỹ Phước Tân Vạn và đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất). Dọc các 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 Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất), ĐT.743A-1, ĐT.743A-2, đường Vành đai Đông Bắc 2, đường Bắc Nam 3...

- 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**

### **17.1. 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.

### **17.2. Nguồn lực thực hiện:**

- Bên cạnh vốn ngân sách thành phố 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 xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

+ Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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.

+ Các bản vẽ thiết kế đô thị, in fix A0.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật 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 cho 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 Bình An chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký. /

*Nơi nhận:* 

- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Như điều 3;
- CN. VPĐKĐĐ;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thanh Huy**