

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể
quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Thắng, 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 2596/QĐ-ĐT ngày 01/10/2018 của UBND thị xã Dĩ An về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng;

Căn cứ Biên bản ngày 09/05/2019 của UBND phường Bình Thắng về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng;

Căn cứ Công văn số 2630/SGTVT-QLCL ngày 12/08/2019 của Sở Giao thông Vận tải về việc góp ý nhiệm vụ và đồ án điều chỉnh quy hoạch khu phường Bình Thắng, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 4012/STNMT-CCQLDD 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 kết luận số 39/TB-UBND ngày 13/02/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An về việc kết luận của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND

thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) tại cuộc họp thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng;

Căn cứ Thông báo số 231/TB-UBND ngày 17/4/2020 của UBND thành phố Dĩ An 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 2145/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 Bình Thắng, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Tờ trình số 1177/TTr-UBND ngày 29/05/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An;

Căn cứ Thông báo số 646/TB-UBND ngày 09/09/2020 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 21/09/2020 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 Tờ trình số 2157/TTr-UBND ngày 22/09/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc bổ sung, thay đổi một số vị trí cần điều chỉnh tại Tờ trình số 1177/TTr-UBND và 1178/TTr-UBND ngày 29/05/2020 của UBND thành phố Dĩ An về điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Thắng và phường Bình An;

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 Công văn số 4812/SXD-QHKT ngày 08/12/2020 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

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 Thông báo số 827/TB-UBND ngày 17/12/2020 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 chỉnh QHPK các phường Bình An, Bình Thắng theo góp ý của Sở Xây dựng.

Xét Tờ trình số 4463/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 Thắng với các nội dung như sau:

1. Ranh giới, quy mô

- Phường Bình Thắng có ranh giới tứ cận như sau:

+ Phía Nam: giáp phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An và phường Long Bình, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phía Bắc giáp phường Tân Vạn, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Đông: giáp phường Bình Đa và Long Bình Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Tây: giáp phường Bình An và Đông Hoà, thành phố Dĩ An.

- Tổng diện tích tự nhiên là 545,92 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 về phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An, phường Bình Thắng thuộc khu đô thị số 04 - khu đô thị dịch vụ Cảng (logistics), du lịch, thương mại dịch vụ và khu đô thị số 05 - khu đô thị Giáo dục, đào tạo cấp vùng. Tuy nhiên, hiện nay trên địa bàn hình thành các dự án phát triển về hệ thống giao thông công cộng như dự án tuyến metro dọc theo Mỹ Phước Tân Vạn và Mỹ Phước Tân Vạn nối dài kết nối qua bến xe miền Đông, dự án TOD ... hình thành khu đầu mối giao thông của khu vực. Như vậy tính chất của phường xác định là đô thị đầu mối giao thông cấp vùng phát triển các chức năng về dịch vụ, trung tâm thương mại, và các khu hỗn

hợp tích hợp đa chức năng.

2.3. Quy mô dân số dự báo

Đến năm 2030 dân số phường Bình Thắng là khoảng 115.000 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 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 ≥ 95%.

3. Các nội dung cần 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 ≤ 80%, Tầng cao xây dựng ≤ 6 tầng, Hệ số sử dụng đất ≤ 4,8.

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

- Đất ở hỗn hợp: Mật độ xây dựng ≤ 60%, Tầng cao xây dựng ≤ 30 tầng, Hệ số sử dụng đất ≤ 8, riêng tại các khu vực điểm nhân đô thị hệ số sử dụng đất ≤ 12, Tầng cao xây dựng ≤ 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 phát triển các công trình cao tầng tạo điểm nhấn đô thị.

b. Đất công trình công cộng:

- Điều chỉnh quy hoạch khu đất tại đường ĐT.743A (theo quy hoạch phân khu được duyệt là đất dịch vụ công cộng và đất y tế) thành đất hạ tầng (bãi đỗ

xe).

- Cập nhật văn phòng khu phố Ngãi Thắng được xây mới.

- Điều chỉnh đất trường tiểu học Nguyễn Khuyến thuộc đơn vị ở 4 thành đất văn hóa (Do di dời trường tiểu học Nguyễn Khuyến về vị trí gần UBND phường).

- Điều chỉnh quy hoạch phần đất công có diện tích khoảng 7.890,6m² ra khỏi ranh QHCT khu dân cư Ngãi Thắng hiện đã thu hồi Quyết định phê duyệt QHCT theo kết luận thanh tra số 30/KL-TTr ngày 08/10/2019 của Thanh tra tỉnh Bình Dương, mục đích sử dụng đất sẽ theo chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương.

- Điều chỉnh vị trí dự án khu dân cư Ngãi Thắng thành đất ở hỗn hợp cao tầng đồng bộ với khu vực với chỉ tiêu mật độ xây dựng $\leq 60\%$, hệ số sử dụng đất $K \leq 12$, tầng cao xây dựng ≤ 40 tầng.

- Đối với khu đất quy hoạch giáo dục thuộc đơn vị ở 4, khu phố Ngãi Thắng điều chỉnh giảm còn 0,44 ha.

- Cập nhật ranh đất quốc phòng thuộc khu phố Quyết Thắng.

c. Đất cây xanh-công viên:

- Rà soát lại hiện trạng đất nghĩa địa nhỏ lẻ trên địa bàn phường điều chỉnh thành đất cây xanh.

- Chuyển đất nghĩa địa giáp với Khu nhà ở thương mại và xã hội Bình An thành đất cây xanh.

- Cập nhật đất cây xanh dọc đường vành đai Đông Bắc 2 theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt.

- Chuyển đất giáo dục (thuộc khu phố Hiệp Thắng) theo quy hoạch phân khu được duyệt sang đất cây xanh theo hiện trạng thực tế.

- Đối với khu đất quy hoạch cây xanh thuộc đơn vị ở 4, khu phố Ngãi Thắng điều chỉnh giảm 0,17 ha.

3.2. Đối với công tác thiết kế đô thị.

a. Khu trung tâm:

Được xác định gồm Trung tâm hành chính hiện hữu của phường, các trung tâm dịch vụ công cộng. Các công trình có mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

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 (đường Vành Đai 3), Quốc lộ 1A, đường ĐT.743A.

- Công trình điểm nhấn cấp 2: Các công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại với chiều cao từ 03 đến 06 tầng 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 Thắng thành 04 đơn vị ở được trình bày và phân tích như sau:

Bảng 1. 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)
A.	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	115.000				521,85		
I.	Đất dân dụng					342,58	62,75	29,79
1	Đất ở					179,90	32,95	15,64
1.1	Đất ở hỗn hợp	99.289	≤ 60	≤ 12	≤ 40	119,59		12,04
1.2	Đất ở liền kề	2.908	≤ 60	≤ 3,6	≤ 6	12,40		42,64
1.3	Đất ở cải tạo chỉnh trang	12.803	≤ 80	≤ 6	≤ 6	47,91		37,42
2	Đất công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại, ...)					8,75	1,60	≥ 0,9
2.1	Đất công trình giáo dục					7,32		0,74
	Trường mầm non					1,85		
	Trường tiểu học					3,00		
	Trường THCS					2,47		
2.2	Đất công trình y tế					0,10		0,01
2.3	Đất công trình văn hoá					1,04		0,09
2.4	Đất công trình thương mại, dịch vụ					0,29		0,03
3	Đất cây xanh-công viên trong đơn vị ở					6,21	1,14	0,54
	Đất cây xanh-công viên		≤ 5	≤ 0,05	≤ 1	6,21		0,54
4	Đất giao thông					27,29	5,00	2,37
	Đất giao thông chính (Đường lộ giới ≥ 11,5m)					27,29		
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)	Giai đoạn đến 2030 (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu Quy hoạch (m ² /người)
5	Đất cây xanh-công viên cấp đô thị		≤ 5	≤ 0,05	≤ 1	10,29	1,88	0,89
6	Đất công trình công cộng cấp đô thị					18,60	3,41	1,62
6.1	Đất công trình thương mại, dịch vụ		≤ 40	≤ 8	≤ 20	18,60		1,62
7	Đất giao thông cấp đô thị					86,56	15,86	7,53
8	Đất đầu mối giao thông					4,98	0,91	0,43
II.	Đất dân ngoài dân dụng					179,27	32,84	15,59
1	Đất công trình hành chính					1,01	0,185	0,09

2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					21,48	3,93	1,87
3	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo					58,69	10,75	5,10
3.1	Đất Trường CĐ nghề công nghệ cao Đông An					25,34		2,20
3.2	Đất Trường ĐHQG					33,35		2,90
4	Đất công nghiệp					42,16	7,72	3,67
4.1	Đất sản xuất công nghiệp					17,04		1,48
4.2	Đất dịch vụ công nghiệp					25,12		2,18
5	Đất hạ tầng kỹ thuật					10,6	1,94	0,92
6	Đất nghĩa trang					26,16	4,79	2,27
7	Đất an ninh, quốc phòng					4,26	0,78	0,37
8	Đất hành lang bảo vệ đường sắt					2,9	0,53	0,25
9	Đất hành lang bảo vệ mặt nước					5,37	0,98	0,47
10	Đất hành lang bảo vệ đường điện					6,64	1,22	0,58
B.	ĐẤT KHÁC					24,07	4,41	2,09
1	Mặt nước					24,07	4,41	2,09
C	TỔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở					545,92	100	

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)	Giai đoạn đến 2030 (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu Quy hoạch (m ² /người)
A.	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	115.000				521,85		
I.	Đất dân dụng					342,58	62,75	29,79
1	Đất ở					179,90	52,51	15,64
1.1	Đất ở hỗn hợp	99.289	≤ 60	≤ 12	≥ 40	119,59		12,04
1.2	Đất ở liên kế	2.908	≤ 60	≤ 3,6	≥ 6	12,40		42,64
1.3	Đất ở cải tạo chỉnh trang	12.803	≤ 80	≤ 5,6	≤ 6	47,91		37,42
2	Đất công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại, ...)					27,35	7,98	2,38
2.1	Đất công trình công cộng cấp đô thị					18,60		
2.3	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở					8,75		
	- Đất công trình giáo dục					7,32		
	- Đất công trình y tế					0,10		
	- Đất công trình văn hoá					1,04		0,09
	- Đất thương mại, dịch vụ (Cấp đơn vị ở)					0,29		
3	Đất cây xanh-công viên					16,50	4,82	1,43
3.1	Đất cây xanh-công viên cấp đô thị					10,29		0,89

3.2	Đất cây xanh-công viên cấp đơn vị ở				6,21		0,54
4	Đất giao thông				118,83	34,69	10,33
4.1	Đất giao thông cấp đô thị				86,56		
	- Giao thông cấp đô thị				86,56		
4.2	Đất giao thông cấp đơn vị ở				34,62		
	- Giao thông chính (đường $\geq 11,5m$)				27,29		
4.3	Đất đầu mối giao thông				4,98	1,45	0,43
II.	Đất dân ngoài dân dụng				179,27	32,84	15,59
1	Đất công trình hành chính cấp đơn vị ở				1,01		
2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng				21,48	6,27	1,87
3	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo				58,69	17,13	5,10
3.1	- Đất Trường CĐ nghề công nghệ cao Đồng An				25,34		
3.2	- Đất Trường ĐHQG				33,35		
4	Đất công nghiệp				42,16	12,31	3,67
4.1	Đất sản xuất công nghiệp				17,04		
4.2	Đất dịch vụ công nghiệp				25,12		
5	Đất hạ tầng kỹ thuật				10,60	3,09	0,92
6	Đất nghĩa trang				5,37	1,57	0,47
7	Đất an ninh, quốc phòng				4,26	1,24	0,37
8	Đất hành lang bảo vệ đường sắt				2,9	0,53	0,25
9	Đất hành lang bảo vệ mặt nước				6,64	1,94	0,58
10	Đất hành lang bảo vệ đường điện				10,6	3,09	0,92
B.	Đất khác				24,07	7,03	
1	Mặt nước				24,07	7,03	2,09
C.	TỔNG CỘNG TOÀN PHƯỜNG				545,92	100	47,47

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 $40m^2/căn$ 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 $60m^2/căn$ 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 nhân 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 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, 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 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 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 Thắng bao gồm: đường Quốc lộ 1A, đường Mỹ Phước Tân Vạn (Vành Đai 3), đường ĐT.743A, đường trục chính Đông Tây, đường Vành Đai Đông Bắc 2, đường Bắc Nam 2 (đường 30 tháng 4). 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 Thắng có tuyến đường sắt Trảng Bom - Hoà Hưng. Ngoài ra, còn có tuyến đường sắt công cộng đô thị Suối Tiên - Thủ Dầu Một.

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

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 lộ giới đường trục chính Đông Tây lộ giới 22m thành 32m theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt.

- Điều chỉnh nắn tuyến đường trục chính Đông Tây đoạn từ đường N1 đến Quốc lộ 1A theo Quy hoạch chung Dĩ An được duyệt năm 2018.

- Điều chỉnh giảm lộ giới đường Bắc Nam 2 từ 30m thành 24m theo quy mô Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Khu vực Dĩ An trình tỉnh chấp thuận chủ trương

đầu tư.

- Bổ sung nối dài đường Bắc Nam 2 đầu nối ra đường Mỹ Phước Tân Vạn (Vành đai 3).

- Bố trí hầm chui tại vị trí giao nhau giữa đường Bắc Nam 2 và Mỹ Phước Tân Vạn.

- Điều chỉnh bổ sung đường ven sông Đồng Nai và rạch Bà Lò tạo cảnh quan ven sông, suối chỗ khu vực.

- Điều chỉnh tịnh tiến đường N14 ra sát mép rạch Bà Lò.

- Điều chỉnh bỏ tuyến đường N13 đi qua dự án Khu dân cư Ngãi Thắng (cũ) do tuyến này là giao thông nội bộ không kết nối khu vực.

- Điều chỉnh tịnh tiến đường D9 về phía đông khoảng 20m phù hợp hiện trạng.

- Điều chỉnh tịnh tiến Đường vành đai Đông Bắc 2 về phía tây tránh ảnh hưởng đến dự án Trường Cao đẳng nghề Đồng An đã xây dựng.

- Đường dự án Cảng và Trung tâm Logistis: Cập nhật tuyến đường D1 thuộc dự án Cảng và Trung tâm Logistis kết nối từ đường Mỹ Phước Tân Vạn qua phường Tân Vạn (Tp Biên Hòa).

- Điều chỉnh nắn tuyến đường N12 đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường ĐT.743A cập nhật theo dự án Khu chung cư Sacom.

- Điều chỉnh mặt cắt Đường D6 từ (6m-9m-3m-9m-6m) thành (3m-12m-3m-12m-3m) nhưng vẫn giữ nguyên lộ giới là 33m theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt,

- Cập nhật phương án tổ chức phân luồng giao thông đoạn từ cầu Bà Khâm ra cầu Đồng Nai (đã được Sở Giao thông vận tải phối hợp địa phương khảo sát, đề xuất).

- Điều chỉnh tăng lộ giới đường D15 (đường Nguyễn Xiển) đoạn từ đường Quốc Lộ 1A đến đường Mỹ Phước Tân Vạn (Vành Đai 3) từ 17m thành 30m.

- Điều chỉnh tăng lộ giới đường ĐT.743A đoạn từ đường Mỹ Phước Tân Vạn đến Quốc lộ 1A từ 30 m thành 35m theo Quy hoạch chung Dĩ An được duyệt năm 2018.

- Điều chỉnh giảm lộ giới đường N5b đoạn từ đường Mỹ Phước Tân Vạn đến Bắc Nam 1 giảm lộ giới từ 24m thành 14m và điều chỉnh giảm lộ giới đường N3 từ 17m thành 14m theo quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dệt may Bình An được UBND tỉnh duyệt.

Bảng 4. Bảng thông kê giao thông điều chỉnh

STT	LOẠI ĐƯỜNG	TÊN ĐƯỜNG CŨ	TÊN ĐƯỜNG MỚI	Tư	Đèn	LỘ GIỚI ĐƯỢC DUYỆT (m)	LỘ GIỚI ĐIỀU CHỈNH (m)	CHIỀU DÀI (m)	KÍ HIỆU MẮT CẮT	MẮT CẮT NGANG (m)						CGDD		CGXD	
										Lề (Trái)	Mặt đường (Trái)	Phân cách	Mặt đường (Phải)	Lề (Phải)	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)	
A ĐƯỜNG QUỐC LỘ																			
1	Quốc lộ 1A	Đường Xa Lộ Hà Nội (Quốc lộ 1A)	Ranh Dĩ An - Đồng Nai	Ranh Dĩ An - Tp HCM	113,5	113,5	3.965,2	1-1	5	10,5-31-16	2	16-17,5-10,5	5	50	63,5	50	63,5		
B ĐƯỜNG TỈNH																			
ĐT 743A																			
+ Đoạn 1		Đường DT.743A	Đường Vành đai Đông Bắc 2	Cầu Bà Hiệp	25,0	25,0	862,1	2-2	5,0	7,5	-	7,5	5,0	12,5	12,5	18,5	18,5		
+ Đoạn 2		Đường DT.743A	Cầu Bà Hiệp	Ngã giao đường MP - TV	39,0	39,0	408,2	12-12	5,0	7,5	-	7,5-7-7	5,0	12,5	26,5	18,5	26,5		
+ Đoạn 3		Đường DT.743A	Ngã giao đường MP - TV	Ngã 3 Tân Vạn	30,0	35,0	869,1	4-4	5,0	11,0	3,0	11,0	5,0	17,5	17,5	23,5	23,5		
+ Đoạn 4		Đường DT.743A	Đường Quốc lộ 1A	Cầu Tân Vạn	25,0	25,0	793,5	2-2	5,0	7,5	-	7,5	5,0	12,5	12,5	12,5	12,5		
3	Mỹ Phước-Tân Vạn	Mỹ Phước-Tân Vạn (Vành Đai 3)	Ranh phường Bình Thắng - Bình An	Ranh Dĩ An - Tp HCM	64,0	64,0	2.251,0	3-3	6,0	23,5	5,0	23,5	6,0	32,0	32,0	38,0	38,0		
C ĐƯỜNG TRỰC CHỈNH ĐỘ THỊ																			
4	Đường Thống Nhất	Đường trục chính Đông Tây	Đường Quốc lộ 1A (bến xe Miền Đông)	Ranh phường Bình Thắng - Bình An (khu đô thị mới Bình Nguyên)	22	32,0	1.665,9	6-6	4	11	2	11	4	16	16	16	16		
5	Đường Vành Đai Đông Bắc 2	Đường Vành Đai Đông Bắc 2	Ranh phường Bình Thắng - Bình An (khu đô thị mới Bình Nguyên)	Đường ĐT.743A (ranh phường Bình Thắng - Bình An)	30	30,0	1.119,3	15-15	3	11	2	11	3	15	15	15	15		
D ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC																			
6	Đường Ngôi Sao	Đường Thống Nhất	Đường Quốc lộ 1A (ô tô Sài Gòn)	Hết ranh đình Bình Thắng	22	22,0	820,0	5-5	5	6	-	6	5	11	11	14	14		
7	Đường 30 tháng 4	Đường Bắc Nam 2	Đường Quốc lộ 1A (ngã ba Thiên Thu)	Đường Mỹ Phước Tân Vạn (đường Vành Đai 3)	30	24	2.000,1	7-7	4	7,5	1	7,5	4	12	12	12	12		
E ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC																			
8	Đường Bắc Nam 1	Đường Bắc Nam 1	Đường Thống Nhất	ĐT.743A (giao MP-TV)	22	22,0	994,6	5-5	5	6	0	6	5	11	11	11	11		

9	Đường N6 (Đường 9/2)	Ngõ Trung Thắng 4	Quốc lộ 1A	Đường Vành đai Đông Bắc 2 (Hầm đài)	17	17,0	1.758,5	8-8	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
D ĐƯỜNG KHU VỰC																		
10	Đường N2 (Đường vào Đền Hùng)	Đường N2	Đường Quốc lộ 1A	Ranh Dĩ An - Tp HCM (khu vực Đền Hùng)	17,0	17,0	383,4	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
11	Đường N3	Đường N3	Đường Bắc Nam 1	Đường D4	17,0	14,0	277,9	9B-9B	3,5	3,5	-	3,5	3,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
12	Đường N4 (Đường tổ 1, Hiệp Thắng)	Đường N4	Đường Bắc Nam 1, N5b	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30 tháng 4)	17,0	17,0	512,7	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
13	Đường N5a (Đường tổ 7 - 9 áp Trung Thắng)	Đường Trung Thắng	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30-4)	Đường Vành đai Đông Bắc 2	17,0	17,0	791,0	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
14	Đường N5b																	
	+ Đoàn 1	Đường N5b	Đường Quốc lộ 1A	Đường D6 (MPTV nổi đài)	24,0	24,0	296,1	9A- 9A	4,0	7,5	1,0	7,5	4,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
15	+ Đoàn 2	Đường N5b	Đường D6 (MPTV nổi đài)	Đường Bắc Nam 1	24,0	14,0	204,3	9B-9B	3,5	3,5	-	3,5	3,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
16	Đường D1 (Đường Đinh Bình An)	Đường Văn Suối	Đường DT743A (Văn suối)	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30 tháng 4)	17,0	17,0	586,8	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
17	Đường D2 (Đường tổ 1)	Ngõ Nguyễn Minh Quang	Đường DT743A	Đường N5a (trường Đông An)	17,0	17,0	507,4	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
18	Đường D3 (Đường vào DNTN Quốc Tuần)	Ngõ Hiệp Thắng	Đường Thống Nhất	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30 tháng 4)	17,0	17,0	257,7	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
19	Đường D5 (MPTV nổi đài)		Đường Quốc lộ 1A (đường 33m Arcco - Vinatex)	Đường DT743A	33,0	33,0	926,0	11-11	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	16,5	16,5	16,5	16,5	16,5
20	Đường D7	Đường D7	Đường N2	Ranh Dĩ An - Tp HCM (khu vực Đền Hùng)	17,0	17,0	409,4	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
21	Đường D8	Đường D8	Đường Quốc lộ 1A	Ranh Dĩ An - Tp HCM (khu vực Đền Hùng)	20,0	20,0	59,0	10-10	5,0	5,0	-	5,0	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
22	Đường D14 (Đường vào KDL Hồ Bình An)	Ngõ Bình An	Đường DT743A	Phía Bắc Phường (Ranh Dĩ An - Biên Hòa)	22,0	22,0	495,9	5-5	5,0	6,0	-	6,0	5,0	11,0	11,0	11,0	11,0	11,0

23	Đường D15	Đường Nguyễn Xiển	Đường Quốc lộ 1A	Đường Mỹ Phước Tân Vạn (Vành đai 3)	17,0	30,0	141,5	14-14	4	11		11	4	15,0	15,0	15,0	15,0
24	Đường D16		Đường Quốc lộ 1A (cầu Đồng Nai)	Ranh Dĩ An - Tp HCM	17,0	17,0	110,6	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
25	Đường D17 (Đường vào Cty Sacom)	Ngô Quyết Thắng	Đường Quốc lộ 1A (cầu Đồng Nai)	Đường N12	17,0	17,0	208,5	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
26	Đường N1	Đường N1	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30 tháng 4)	Đường Trục chính Đông Tây (ĐHQG)	25,0	25,0	653,3	2-2	5,0	7,5	-	7,5	5,0	12,5	12,5	12,5	12,5
27	Đường N7	Đường N7	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30 tháng 4)	Đường Vành đai Đông Bắc 2	17,0	17,0	563,1	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
28	Đường N8	Đường N8	Đường Quốc lộ 1A (Tân Vạn)	Đường Quốc lộ 1A (nút giao thông Tân Vạn)	17,0	17,0	369,7	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
29	Đường N12	Đường N12	Đường DT743A	Đường Quốc lộ 1A	17,0	17,0	584,6	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
30	Đường N14	Đường N14	Đường DT743A	Đường D14	17,0	17,0	349,1	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
31	Đường N15	Đường N15	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30 tháng 4)	Trục chính Đông Tây (sông Bình Thắng)	17,0	17,0	406,0	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
32	Đường D4	Đường D4	Đường Bắc Nam 1	Đường N4	17,0	17,0	426,7	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
33	Đường D5	Đường D5	Đường Bắc Nam 2 (Đường 30-4)	Đường N6	17,0	17,0	588,4	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
34	Đường D9	Đường D9	Đường N6	Đường DT743A	17,0	17,0	279,0	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
35	Đường N3b	Đường N3b	Đường DT743A	Đỉnh thân Ngãi Thắng	18,0	18,0	527,3	13-13	5,0	4,0	-	4,0	5,0	9,0	9,0	9,0	9,0
36	Đường ven sông Đông Nai	Đường ven sông Đông Nai															
	+ Đoạn 1		Đường Quốc lộ 1A (cầu Đồng Nai)	Ranh Dĩ An - Tp HCM	17,0	17,0	234,1	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
	+ Đoạn 2		Đường N12	Đường DT743A	17,0	17,0	674,4	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	8,5	8,5	8,5	8,5
	+ Đoạn 3		Đường D14	Khu du lịch Thủy Châu	17,0	17,0	1.151,0	8-8	4,0	4,5	-	4,5	4,0	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:

- Hướng thoát nước chính tuân theo định hướng san nền thoát nước của quy hoạch chung được phê duyệt, điều kiện địa hình từ nhiên là từ Tây sang Đông.

- Sông Đồng Nai là nguồn cung cấp nước chủ yếu cho các đô thị nằm hai bên bờ sông, trong đó có đô thị đặc biệt thành phố Hồ Chí Minh. Do đó nguồn nước Sông Đồng Nai cần được bảo vệ nghiêm ngặt. Từ định hướng đó, chọn giải pháp thoát nước cho phường Bình Thắng là hệ thống thoát nước riêng. Nước mưa được thu gom bởi các tuyến cống và thoát trực tiếp ra sông rạch, còn nước thải phải được thu gom và xử lý đạt độ sạch cần thiết trước khi thoát ra sông rạch. Để đảm bảo điều kiện môi sinh môi trường cho khu đô thị, chỉ thải trực tiếp từ hệ thống thoát nước mưa ra nguồn tiếp nhận, còn hệ thống thoát nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý riêng đạt độ sạch cần thiết trước khi thải ra môi trường tự nhiên.

- Đối với hệ thống kênh rạch: các tuyến kênh rạch của phường, không những đảm nhận vai trò tiêu thủy cho phường Bình Thắng mà còn cho phường Đông Hòa, do vậy cần phải nạo vét và kè bờ kênh để đảm bảo thoát nước nhanh nhất, tránh tình trạng ngập úng cục bộ cho vùng thượng lưu.

- 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 và hố ga thu nước giữa hẻm, sử dụng cống BTCT Ø500, Ø600 tùy vào bề rộng và chiều dài từng hẻm để bố trí thoát nước mưa cho từng hẻm.

- Độ sâu đỉnh cống đầu là 0,5m, và độ sâu đáy cống cuối của lưu vực tối đa là 6,0m. Khi tuyến cống có độ sâu chôn cống vượt quá 6,0m phải dùng giải pháp máy bơm.

- Độ dốc tối thiểu đặt cống thoát nước > 1/D (D là đường kính cống), độ dốc lớn nhất bằng độ dốc dọc đường.

10. Cấp nước:

- Theo định hướng quy hoạch chung cấp nước của thành phố Dĩ An, nước cấp cho khu vực Phường Bình Thắng nói riêng và thành phố Dĩ An nói chung được lấy từ xí nghiệp cấp nước Dĩ An với công suất là 190.000 m³/ng. đêm.

- Các tuyến ống cấp nước theo quy hoạch chung được đấu nối lại với nhau thành mạng vòng để đảm bảo cấp nước liên tục cho phường Bình Thắng.

- 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; đề xuất xây dựng mới bổ sung tuyến ống truyền tải chính trên đường trục chính Đông Tây (mở mới) và đường Quốc lộ 1A kết nối mạng vòng với đường ống chính hiện hữu trên đường ĐT.743A 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: 165.659.725 KWh/năm.

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch phường Bình Thắng được cấp từ trạm Bình An 110/22-15 63MVA và một phần từ trạm Thủ Đức Bắc 110/22 – 2x63MVA.

- Lưới điện:

+ Giữ nguyên tuyến cấp điện cho khu quy hoạch từ trạm 110/22kV Bình An và 110/22kV Thủ Đức Bắc theo hai hướng. Hướng thứ I chạy theo đường ĐT.743A, hướng thứ II chạy theo đường QL1A tuy nhiên để đáp ứng được nhu cầu phát triển phụ tải cho phường Bình Thắng đến năm 2030 ngành điện cần điều chỉnh tăng nguồn công suất cấp điện cho khu vực và để đảm bảo việc cấp điện cho toàn phường khi có sự cố mất điện 1 trong 2 hướng.

+ Bổ sung một số tuyến cáp mới đi ngầm dọc đường Mỹ Phước Tân Vạn và đường Trục chính Đông Tây kết nối với mạng lưới hiện hữu trên đường ĐT.743A và Quốc lộ 1A để đảm bảo cấp điện.

+ Các tuyến trung thế 22KV sử dụng cáp nhôm bọc PVC được bố trí đi trên trụ BTLT dọc theo hành lang kỹ thuật của các tuyến đường giao thông.

+ Các trạm hạ thế 22/0,4KV là loại trạm giàn, trạm trong nhà hoặc trạm

compact. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện không quá 300m.

- Ngâm 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 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 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:

- Ngâm 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 37.452,92 $\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Không bố trí trạm xử lý nước thải trong phường Bình Thắng, theo quy hoạch chung đô thị Dĩ An, nước thải của phường An Bình, 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 m³/ngày. Dự kiến, đề xuất nâng công suất trạm xử lý lên 60.000 m³/ngày để đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị trong tương lai.

- Hệ thống thoát nước thải của phường Bình Thắng 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 Thắng: Trạm bơm được bố trí trên tuyến đường ĐT.743A ở vị trí gần cầu Bà Hiệp. Trạm bơm này sẽ tiếp nhận nước thải từ các tuyến cống thu gom của toàn khu vực phường Bình Thắng thông qua tuyến cống thoát nước D800 rồi bơm qua tuyến cống dẫn D300 trên tuyến đường ĐT.743A sau đó dẫn về trạm xử lý phường Bình An.

- Bố trí tuyến cống thu gom trên các trục đường còn lại có đường kính D200.

- 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.

- Độ sâu chôn cống ban đầu là 1,0 m (tính từ mặt đất đến đỉnh cống), độ sâu chôn cống tối đa là 6,0 m. Khi tuyến cống có độ sâu chôn cống vượt quá 6,0 m thì nên dùng giải pháp máy bơm.

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 1A, đường Mỹ Phước Tân Vạn, đường ĐT.743A, 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 ĐT.743A, đường Trục chính Đông Tây (đường Thống Nhất), đường Ngôi Sao, đường 30 tháng 4, ...

- 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 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 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 Thẳng 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