

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể
quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Đông Hiệp,
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 17/06/2009;

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 2602/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 Tân Đông Hiệp;

Căn cứ Biên bản ngày 24/05/2019 của UBND phường Tân Đông Hiệp 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 Tân Đông Hiệp;

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 Công văn số 3673/SXD-QHKT ngày 19/09/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Công văn số 2477/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 Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương;

Căn cứ Thông báo số 1128/TB-UBND ngày 28/11/2019 của UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) về kết luận của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND thị xã Dĩ An tại cuộc họp thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Đông Hiệp;

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

Căn cứ Thông báo số 231/TB-UBND ngày 17/4/2020 của UBND thành phố Dĩ An về kết luận của của ông Lê Thành Tài – Chủ tịch UBND thành phố Dĩ An tại cuộc họp Thường Trực nghe đơn vị tư vấn báo cáo kết quả rà 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 2147/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 Tân Đông Hiệp;

Căn cứ Tờ trình số 1181/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 số 646/TB-UBND ngày 09/09/2020 của UBND thành phố Dĩ An về kết luận của 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 Tờ trình số 2069/TTr.UBND ngày 10/9/2020 của UBND thành phố Dĩ An về việc bổ sung, thay đổi một số vị trí cần điều chỉnh theo Tờ trình số 1181/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 số 12-TB/TU ngày 16/9/2020 của Thành ủy Dĩ An về ý kiến của đồng chí Bùi Thành Nhân – Bí thư Thành 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 Đông Hiệp;

Căn cứ Thông báo số 690/TB-UBND ngày 21/09/2020 của UBND thành phố Dĩ An về kết luận của 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 749/TB-UBND ngày 27/10/2020 của UBND thành phố Dĩ An về kết luận của 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 Tân Bình, An Bình, Tân Đông Hiệp theo góp ý của Sở Xây dựng;

Căn cứ Công văn số 3992/SXD-QHKT ngày 15/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc góp ý kiến thống nhất đồ án 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 của UBND thành phố Dĩ An

phố Dĩ An về kết luận của 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 Tân Bình, An Bình, Tân Đông Hiệp theo góp ý của Sở Xây dựng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định số 3878/ QLĐT-QH ngày 28/10/2020 của Phòng quản lý đô thị thành phố Dĩ An về đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An;

Xét Tờ trình số 3879/TTr-QLĐT ngày 28/10/2020 của phòng Quản lý đô thị.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Đông Hiệp với các nội dung như sau:

1. Ranh giới, quy mô

- Phường Tân Đông Hiệp có ranh giới tứ cận như sau:

+ Phía Nam: giáp phường Đông Hòa và phường Dĩ An.

+ Phía Bắc: giáp phường Tân Bình.

+ Phía Đông: giáp phường Bình An, thành phố Dĩ An và một phần thành phố Biên Hòa.

+ Phía Tây: giáp phường Bình Hòa thuộc thành phố Thuận An.

Tổng diện tích tự nhiên là 1.396,01 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 đề 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 đề án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Kế thừa những định hướng hợp lý và điều chỉnh các bất cập trong đề 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

Tính chất của phường là đô thị trung tâm có thể mạnh về công nghiệp, 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.

2.3. Quy mô dân số dự báo

Đến năm 2030 dân số phường Tân Đông Hiệp là khoảng 150.000 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 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: bao gồm đất cụm công nghiệp, khu công nghiệp, đất sản xuất kinh doanh rải rác và đất dọc theo các trục đường chính đô thị.

b. Đất công trình công cộng:

- Không chia tách phường Tân Đông Hiệp thành 2 phường nên không cần bố trí công trình UBND phường mới. Do đó chuyển đổi 0,52 ha đất dự kiến bố trí trụ sở UBND phường mới và 0,32 ha đất y tế tại ngã giao đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường D2 theo quy hoạch phân khu thành đất cây xanh, giữ nguyên vị trí bố trí đất giáo dục 1,16 ha theo quy hoạch phân khu năm 2014.

- Cập nhật lại ranh Trung tâm y tế Dĩ An theo thực tế.

- Cập nhật dự án bệnh viện đa khoa Phước Lộc Thọ.

- Cập nhật dự án khu đất công Tân Đông Hiệp, khu đất công Đặng Văn Máy.

- Cập nhật khu đất giáp đường Vũng Thiện theo đồ án điều chỉnh tổng thể

quy hoạch chung thành phố Dĩ An đến năm 2040 được phê duyệt: Bố trí 1 trường tiểu học (0,95ha), phần đất giáp đường Vũng Thiện giữ nguyên đất ở.

- Cây xanh tại dự án Chung cư Toàn Thịnh Phát điều chỉnh thành đất giáo dục (trường mầm non) và công trình công cộng (hồ bơi).

- Cập nhật ranh đất trường Hoa Sen vào quỹ đất giáo dục.

- Cập nhật ranh và vị trí Kho dự trữ lương thực Dĩ An của Cục dự trữ nhà nước khu vực Đông Nam Bộ trên đường Quốc lộ 1K.

- Cập nhật trại tạm giam tại khu phố Tân An.

- Đối với các mỏ đá đã ngừng khai thác, sau khi thực hiện đề án đóng cửa mỏ quy hoạch thành đất du lịch thương mại dịch vụ.

- Vị trí TOD tại đường Mỹ Phước Tân Vạn giữ nguyên quy hoạch như hiện nay.

c. Đất cây xanh-công viên:

- Chuyển đổi 07 ha đất cây xanh tại vị trí góc đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường Đoàn Thị Kìa thành 0,27 ha Đình Tân Long, 0,93 ha cây xanh giáp đình Tân Long và 0,29 ha cây xanh giáp đường Bắc Nam 6, còn lại chuyển thành đất ở theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2018. Giữ nguyên tuyến đường D2 kết nối từ đường Nguyễn Thị Minh Khai ra Bắc Nam 6 theo quy hoạch phân khu được duyệt năm 2014.

- Cập nhật công viên cây xanh theo dự án khu đất công Tân Đông Hiệp.

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

- Giữ nguyên vị trí cây xanh tại ngã giao đường Đông Thành và Mỹ Phước – Tân Vạn.

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

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.

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 Quốc lộ 1K, đường Mỹ Phước – Tân Vạn, đường ĐT.743B.

- 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 Tân Đông Hiệp thành 06 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 (%)	Chi tiêu Quy hoạch (m ² /người)
A.	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	150.000				1.396,01		
I.	Đất dân dụng					970,53	99,98	64,70
1	Đất ở					711,98	51,00	47,47
1.1	Đất ở hỗn hợp	46.775	≤ 60	≤ 12,0	≤ 40	105,10	7,53	22
1.2	Đất ở liền kề	19.720	≤ 60	≤ 3,6	≤ 6	93,97	6,73	48
1.3	Đất ở cải tạo chỉnh trang	83.504	≤ 80	≤ 4,8	≤ 6	512,91	36,74	61
2	Đất công trình hành chính					0,97	0,07	0,06
3	Đất công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại, ...)					20,17	1,44	1,31
3.1	Đất công trình giáo dục					17,26	1,24	1,15
	Trường mầm non					4,67		
	Trường tiểu học					9,50		
	Trường THCS					3,09		
3.2	Đất công trình y tế					0,55	0,04	
3.3	Đất công trình văn hoá					0,57	0,04	
3.4	Đất công trình thương mại, dịch vụ					1,79	0,13	0,91
4	Đất cây xanh-công viên trong đơn vị ở					13,27	0,95	0,88
	Đất cây xanh-công viên					13,27	0,95	0,88
5	Đất giao thông					58,88	4,14	3,85
	Đất giao thông chính (Đường lộ giới ≥ 11,5m)					58,88	4,14	3,85

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 (%)	Chi tiêu Quy hoạch (m ² /người)
6	Đất cây xanh-công viên cấp đô thị					18,19	1,30	1,21
7	Đất công trình công cộng cấp đô thị					7,68	0,55	
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					8,04	0,58	
9	Đất giao thông cấp đô thị					132,20	9,47	
II.	Đất dân ngoài dân dụng					425,49	30,48	
1	Đất công nghiệp					260,86	18,69	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật					6,13	0,44	
3	Đất nghĩa trang					37,92	2,72	
4	Đất an ninh					0,57	0,04	
5	Đất hành chính					1,81	0,13	
6	Đất thương mại dịch vụ, du lịch					77,70	5,57	
7	Đất hành lang bảo vệ đường sắt					34,87	2,50	
8	Đất hành lang bảo vệ đường ống nước thô					5,19	0,37	
9	Đất hành lang bảo vệ mặt nước					0,44	0,03	
B.	TỔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở					1.396,01	100,00	93,07

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 (%)	Chi tiêu Quy hoạch (m ² /người)
A.	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	150.000				1.396,03	100,00	
I.	Đất dân dụng					970,53	69,52	64,70
1	Đất ở					711,98	51,00	47,47
1.1	Đất ở hỗn hợp	46775	≤ 60	≤ 12,0	≤ 40	105,10	7,53	22
1.2	Đất ở liên kế	19720	≤ 60	≤ 3,6	≤ 6	93,97	6,73	48
1.3	Đất ở cải tạo chính trang	83504	≤ 80	≤ 4,8	≤ 6	512,91	36,74	61
2	Đất công trình dịch vụ công cộng (Giáo dục, y tế, văn hoá, thương mại,...)					28,81	2,06	1,92
2.1	Đất công trình công cộng cấp đô thị					7,68	2,79	0,51
2.2	Đất công trình hành chính cấp đơn vị ở					0,97	0,07	0,06
2.3	Đất công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở					20,17	1,44	1,34
	- Đất công trình giáo dục					17,26	1,24	1,15
	- Đất công trình y tế					0,55	0,04	0,04
	- Đất công trình văn hoá					0,57	0,04	0,04
	- Đất thương mại, dịch vụ (Cấp đơn vị ở)					1,79	0,13	0,12
3	Đất cây xanh-công viên					31,46	2,25	2,10
3.1	Đất cây xanh-công viên cấp đô thị					18,19	1,30	1,21
3.2	Đất cây xanh-công viên cấp đơn vị ở					13,27	0,95	0,88
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng					8,04	0,58	0,54
5	Đất giao thông					190,24	13,63	12,68
5.1	Đất giao thông cấp đô thị					132,20	9,47	8,81
	- Giao thông cấp đô thị					132,20	9,47	8,81
5.2	Đất giao thông cấp đơn vị ở					58,88	4,14	3,85
	- Giao thông chính (đường ≥ 11,5m)					58,88	4,14	3,85
II.	Đất dân ngoài dân dụng					425,49	30,48	28,37
1	Đất công nghiệp					260,86	18,69	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật					6,13	0,44	
3	Đất nghĩa trang					37,92	2,72	
4	Đất an ninh					0,57	0,04	
5	Đất hành chính					1,81	0,13	
6	Đất thương mại dịch vụ, du lịch					77,70	5,57	
7	Đất hành lang bảo vệ đường sắt					34,87	2,50	
8	Đất hành lang bảo vệ đường ống nước thô					5,19	0,37	
9	Đất hành lang bảo vệ mặt nước					0,44	0,03	
B.	TỔNG CỘNG TOÀN PHƯỜNG					1.396,01	100,00	93,07

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 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.

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 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:

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 trong các khu vực quy hoạch cải tạo là 60% (theo mục 2.7.7 Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD). 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 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:

8.1. Giao thông đối ngoại

Các tuyến đường giao thông đối ngoại chính của phường Tân Đông Hiệp bao gồm: Đường Quốc lộ 1K, đường ĐT.743B, đường ĐT.743C, đường ĐT.743A, đường Mỹ Phước Tân Vạn, đường Lê Hồng Phong, đường Đông An, đường Hai Bà Trưng, đường Chiêu Liêu, đường Ống Nước Hoá 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 Tân Đông Hiệp có 3 tuyến đường sắt đi qua:

- Tuyến đường sắt đô thị thứ nhất là kết hợp với tuyến đường sắt Bắc Nam.

- Tuyến đường sắt đô thị thứ hai là kết hợp với tuyến đường sắt xuyên Á: Sài Gòn - Lộc Ninh.

- Tuyến đường sắt đô thị thứ ba là tuyến đường sắt Trảng Bom - Hoà Hưng.

Phường Tân Đông Hiệp có cả 03 tuyến đường sắt nêu trên, 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 các đường ĐT.743. 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.

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 đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Dĩ An đã được duyệt.

- Mỹ Phước - Tân Vạn: cập nhật lộ giới 64m theo đề án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung được duyệt.

- Đại lộ Đông Tây: bỏ hướng tuyến cũ đi qua phường Tân Đông Hiệp.

- Đường Lê Văn Mẫn: mở rộng lộ giới lên 22m theo đề án Quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500 khu đất công Tân Đông Hiệp và 26m theo dự án hầm chui qua Mỹ Phước - Tân Vạn, mở rộng từ tim đường sang hai bên.

- Cập nhật đường D9, D10, D12 theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất công Tân Đông Hiệp, riêng đường D12 điều chỉnh hướng tuyến ra ngoài hàng rào trường Nguyễn Thị Minh Khai đã triển khai xây dựng, phần còn lại đường D12 giữ nguyên vị trí thuộc khu đất công. Để đảm bảo diện tích trường Nguyễn Thị Minh Khai (12.969,5 m²) và trường THCS Tân Đông Hiệp B (12.443,0m²) thống nhất tịnh tiến qua phần đất cây xanh thuộc khu đất công để đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế trường.

- Cập nhật đường Đông Thành (đoạn 2) từ 19 lên 25m theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu công nghiệp Tân Đông Hiệp B.

- Khu 34ha Tân Long: bỏ các trục đường phụ trong quy hoạch chi tiết 1/500 khu 34 ha Tân Long, giữ nguyên mạng lưới giao thông hiện trạng.

- Bỏ đoạn kết nối đường Đông Thành với đường Mạch Thị Liễu tại đường Lê Hồng Phong, chỉ mở rộng đường Đông Thành và Mạch Thị Liễu theo tim đường hiện trạng.

- Đầu tư đường giao thông trên hệ thống kênh T4.

Bảng 4. Bảng thống kê giao thông điều chỉnh

S T T	LOẠI ĐƯỜNG		HƯỚNG TUYẾN		LỘ GIỚI QUH ĐƯỢC DUYỆT (m)	LỘ GIỚI QUH ĐIỀU CHỈNH (m)	CHIỀU DÀI (m)	KÝ HIỆU MẶT CÁT	MẶT CÁT NGANG (m)					CGDD		CGXD	
	TÊN ĐƯỜNG CŨ	TÊN ĐƯỜNG MỚI	Từ	Đến					Lề (Trái)	Mặt đường (Trái)	Phân cách	Mặt đường (Phải)	Lề (Phải)	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
A	ĐƯỜNG QUỐC LỘ																
	Quốc lộ 1K	Quốc lộ 1K	Ranh tỉnh Đồng Nai	Ranh TĐH-Bình An	54	54	1796	2-2	6	16,2	9,6	16,2	6	27	27	27	27
B	ĐƯỜNG TỈNH																
1	Mỹ Phước-Tân Vạn (Vành Đai 3)	Mỹ Phước-Tân Vạn (Vành Đai 3)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Quốc lộ 1K	67	64	4366	1-1	6	23,5	5	23,5	6	32	32	32	32
2	ĐT.743A	ĐT.743A	Đường ĐT.743B	Quốc lộ 1K	25	25	8100	5-5	5	7,5	0	7,5	5	12,5	12,5	18,5	18,5
3	ĐT.743B	ĐT.743B	Đường ĐT.743C	Ranh Tân Bình - TĐH	74	74	2593	3-3	9	20,5	3x5	20,5	9	37	37	37	37
4	ĐT.743C	ĐT.743C	Đường ĐT.743B	Đường ĐT.743A	42	42	1263	4-4	8	12	2	12	8	21	21	21	21
C	ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÓ THỊ																
1	Lê Hồng Phong	Lê Hồng Phong	Cụm CN Tân Đông Hiệp	Đường ĐT.743A	22	22	3232	6-6	5	6	0	6	5	11	11	15	15
2	Bắc Nam 6	Bắc Nam 6 (đoạn 1)	Đường ĐT.743A	Ranh dự án Khu dân cư dịch vụ Tân Bình	30	30	4200	8-8	6	7,5	3	7,5	6	15	15	15	15
		Bắc Nam 6 (đoạn 2)	Ranh dự án Khu Tái định cư Tân Đông Hiệp	Ranh Tân Bình - TĐH	30	22	200	6-6	5	6	0	6	5	11	11	11	11
3	D1 KDC Đông An, Hai Bà Trưng	Vành Đai Đông Bắc 1	Ranh Đông Hòa - TĐH	Ranh Tân Bình - TĐH	30	30	2552	8-8	6	7,5	3	7,5	6	15	15	15	15
4		Vành Đai Đông Bắc 2	Ranh tỉnh Đồng Nai	Quốc lộ 1K	30	30	1015	8-8	6	7,5	3	7,5	6	15	15	15	15

5	Đường Ông Nước Hoá An -Thủ Đức	Đường Ông Nước Hoá An -Thủ Đức	Ranh tỉnh Bình An	Ranh tỉnh Đồng Nai	30	58	1920	11-11	5	9	30	9	5	29	29	29	29
D	ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC																
1	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường DT.743A	Ranh Tân Bình - TĐH	22	22	2088	6-6	5	6	0	6	5	11	11	15	15
E	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC																
1	Đường Chiêu Liêu	Đường Chiêu Liêu	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường DT.743A	22	22	1320	6-6	5	6	0	6	5	11	11	11	11
2	Đường Lê Văn Mắm	Đường Lê Văn Mắm (đoạn 1)	Đường D9	Ranh Tân Bình - TĐH	22	22	416	6-6	5	3,5	0	3,5	5	8,5	8,5	8,5	8,5
		Đường Lê Văn Mắm (đoạn 2)	Đường Lê Hồng Phong	Đường D9	26	26	546	9-9	2,5	10,5	0	10,5	2,5	13	13	13	13
3	Đường Trần Quang Khải	Đường Trần Quang Khải	Đường gom 2	Ranh Đông Hòa - TĐH	19	19	880	10-10	5	4,5	0	4,5	5	9,5	9,5	9,5	9,5
4	Silicate	Nguyễn Trung Trực	Ranh Đông Hòa - TĐH	Đường Nguyễn Thái Học	19	19	387	10-10	5	4,5	0	4,5	5	9,5	9,5	9,5	9,5
5	Đường Vũng Thiện	Đường Vũng Thiện (đoạn 1)	Đường Lê Hồng Phong	Đường DT.743A	25	25	790	12-12	5	7,5	0	7,5	5	12,5	12,5	18,5	18,5
		Đường Vũng Thiện (đoạn 2)	Đường Vũng Thiện (đoạn 1)	Đường Lê Hồng Phong	17	17	408	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
6	Đường Vũng Việt	Đường Vũng Việt	Đường DT.743A	Đường Bắc Nam 06	17	17	865	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
7	Đường Lê Thị Út	Đường Lê Thị Út	Đường Vũng Thiện (đoạn 2)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	17	17	500	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
8	Đường Trần Thị Dường	Đường Trần Thị Dường (đoạn 1)	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường Lê Hồng Phong	19	19	530	10-10	5	4,5	0	4,5	5	9,5	9,5	9,5	9,5
		Đường Trần Thị Dường (đoạn 2)	Đường Trần Thị Dường (đoạn 1)	Đường Chiêu Liêu	19	19	378	10-10	5	4,5	0	4,5	5	9,5	9,5	9,5	9,5
9	Đường Nguyễn Thị Khấp	Đường Nguyễn Thị Khấp	Đường DT.743A	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	17	17	734	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
10	Đường Nguyễn Thị Chạy	Đường Nguyễn Thị Chạy	Đường DT.743A	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	17	17	600	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5

11	Đường Đoàn Thị Kìa	Đường Đoàn Thị Kìa	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	ĐườngĐT.743A	17	17	1054	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
12	Đường Tân Long	Đường Tân Long	Đường Bắc Nam 06	Đường Đoàn Thị Kìa	17	17	460	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
13	Đường Lê Văn Tiên	Đường Lê Văn Tiên	Đường Chiêu Liêu	Đường Lê Hồng Phong	17	17	805	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
14	Đường Mạch Thị Liễu	Đường Mạch Thị Liễu	Đường Lê Văn Tiên	Đường Lê Hồng Phong	17	17	463	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
15	Đường Đông Thành	Đường Đông Thành	Đường Lê Hồng Phong	Đường gom 1	19	19	485	10-10	5	4,5	0	4,5	5	9,5	9,5	9,5	9,5
16	Đường Đặng Văn Máy	Đường đầu nối KCN Tân Đông Hiệp B	Đường Mỹ Phước - Tân Vạn	Ranh KCN TĐH B	19	25	390	12-12	5	7,5	0	7,5	5	12,5	12,5	12,5	12,5
17	Đường Nguyễn Thị Phó	Đường Đặng Văn Máy	Đường Bắc Nam 06	Đường Lê Hồng Phong	17	19	686	10-10	5	4,5	0	4,5	5	9,5	9,5	9,5	9,5
18	Đường Đỗ Tấn Phong	Đường Nguyễn Thị Phó	Đường Đoàn Thị Kìa	ĐườngĐT.743A	17	17	483	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
19	Đường gom 1	Đường gom 1	Bắc Nam 6	ĐườngĐT.743A	12	12	2107	16-16	4	8	0	-	-	8	8	8	8
20	Đường gom 2	Đường gom 2	Đường Trần Quang Khải	Đường Ông Nước Hoà An -Thủ Đức	12	12	2660	16-16	-	-	0	8	4	8	8	8	8
21	Đường gom 3	Đường gom 3	Mỹ Phước-Tân Vạn (Vành Đai 3)	Đường Ông Nước Hoà An -Thủ Đức	12	12	2162	16-16	4	8	0	8	-	8	8	8	8
22	Đường gom 4	Đường gom 4	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường Lê Văn Mắm	17	17	206	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
F	ĐƯỜNG KHU VỰC																
1	Đường Đông Tây 2 (đoạn 1)	Đường Đông Tây 2 (đoạn 1)	Đường D12	Ranh KCN TĐH B	22	12	710	17-17	3	3	0	3	3	6	6	6	6
2	Đường Bùi Thị Cội	Đường Đông Tây 2 (đoạn 2)	Ranh KCN TĐH B	Ranh Tân Bình - TĐH	17	28	550	7-7	8	6	0	6	8	14	14	14	14
3	Đường Suối Siệp	Đường Bùi Thị Cội	ĐườngĐT.743A	Đường gom 2	17	17	250	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
		Đường Suối Siệp	Vành đai Đông Bắc 2	Quốc lộ 1K	17	17	706	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5

4	Đường Tân An	Đường Tân An	Đường ĐT.743A	Đường gom 2	17	17	315	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
5	Đường Trần Thị Xanh	Đường Trần Thị Xanh	Đường ĐT.743A	Đường gom 2	17	17	340	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
6	Đường Nguyễn Thị Chôn	Đường Nguyễn Thị Chôn	Đường Vành đai Đông Bắc I	Đường ĐT.743A	17	17	357	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
7	Đường Đinh Đông Tác	Đường Đinh Đông Tác	Đường Trần Quang Khải	Đường Vành đai Đông Bắc I	17	17	625	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
8	Đường Nguyễn Thái Học	Đường Nguyễn Thái Học	Đường Trần Quang Khải	Ranh TDH-Dĩ An	17	17	361	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
9	Đường Đông Tác	Đường Đông Tác	Đường Trần Quang Khải	Đường Vành đai Đông Bắc I	17	17	593	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
10	Đường N1	Bỏ															
11	Đường N2	Đường N2	Đường ĐT.743A	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	17	17	472	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
12	Đường N3	Đường N3 (đoạn 1)	Đường ĐT.743A	Khu nhà ở Thăng Lợi	20	20	460	19-19	4	6	0	6	4	10	10	10	10
13	Đường N4	Đường N3 (đoạn 2)	Đường N3	Cụm CN Tân Đông Hiệp	20	20	300	19-19	4	6	0	6	4	10	10	10	10
14	Đường N5	Đường N4	Đường Nguyễn Thị Khấp	Đường Lê Thị Út	17	17	632	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
15	Đường D1	Đường N5	Đường Trần Thị Dương (đoạn 2)	Đường Lê Văn Tiên	17	17	400	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
16	Đường D2	Đường D1	Đường N2	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	17	17	193	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
17	Đường D3	Đường D2	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường Bắc Nam 06	17	17	400	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
18	Đường D4	Đường D3	Đường Đoàn Thị Kìa	Đường Chiêu Liêu	17	17	796	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
		Đường D4	Đường N4	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	17	17	335	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5

19	Đường D6	Đường D6	Đường Trần Thị Dương (đoạn 1)	Đường N5	17	17	277	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
20	Đường D7	Đường D7 (đoạn 1)	Đường Mạch Thị Liễu	Đường Đặng Văn Mây	17	17	426	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
		Đường D7 (đoạn 2)	Đường Đặng Văn Mây	Đường ĐT.743A	17	14	250	15-15	2,5	4,5	0	4,5	2,5	7	7	7	7
21	Đường D8	Đường D8	Đường Đông Thành	Đường ĐT.743A	17	17	624	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
22	Đường D9	Đường D9	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	Đường số 1 Khu TĐC Tân Đông Hiệp	22	22	536	6-6	5	6	0	6	5	11	11	15	15
23	Đường D10	Đường D10	Đường D9	Đường Mỹ Phước - Tân Vạn	17	17	342	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
24	Đường D11	Đường D11	Đường ĐT.743A	Đường gom 2	17	17	278	9-9	4	4,5	0	4,5	4	8,5	8,5	8,5	8,5
25	Đường D12	Đường D12	Đường Lê Văn Mắm	Khu TĐC Tân Đông Hiệp	13	13	396	14-14	3	3,5	0	3,5	3	6,5	6,5	6,5	6,5

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 $\leq 150\text{m}$: quy định lộ giới $\geq 5\text{m}$; khoảng lùi xây dựng $\geq 2,4\text{m}$
 - + Đối với đường nhánh, ngõ hẻm có chiều dài $> 150\text{m}$: quy định lộ giới $\geq 7\text{m}$; khoảng lùi xây dựng $\geq 2,4\text{m}$
- Đường nhánh, ngõ hẻm thông:
 - + Đối với đường nhánh, ngõ hẻm thông: quy định lộ giới $\geq 7\text{m}$; khoảng lùi xây dựng $\geq 2,4\text{m}$.

9. Thoát nước mưa:

- Toàn phường Tân Đông Hiệp được chia làm 3 lưu vực thoát nước chính:
 - + Lưu vực 1: từ đường ĐT.743C, đường Trục Chính Đông Tây và đường Nguyễn Thị Minh Khai về phía Đông đổ về kênh thủy lợi T4 và Suối Siệp.
 - + Lưu vực 2: được giới hạn bởi các đường ĐT.743C, đường Trục Chính Đông Tây, đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường ĐT.743B, đường Trục Chính Đông Tây và đổ về suối ở phía Bắc thuộc phường Tân Đông Hiệp.
 - + Lưu vực 3: từ đường ĐT.743C, đường ĐT.743B và đường Trục Chính Đông Tây về phía Tây thoát về kênh Ba Bò.
- Hướng dốc chính thoát nước mưa là hướng từ Tây sang Đông.
- Dùng các công tròn bê tông cốt thép có đường kính D500 đến D1500mm và công hộp có kích thước BxH 1,5mx1,5m, 2mx2m, 3mx3m, 4mx4m cùng với hệ thống kênh thoát nước để thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch.
- Đối với các trục đường: sử dụng công 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 $\text{Ø}500$ trở lên.
- Các tuyến đường hẻm chưa có công thoát nước mưa cần phải xây dựng công, mương và hố ga thu nước, sử dụng công BTCT $\text{Ø}500$, $\text{Ø}600$ tùy vào bề rộng và chiều dài từng đường, hẻm để bố trí thoát nước mưa cho từng đường, hẻm.
- Độ sâu đỉnh công $\geq 0,5\text{m}$, và độ sâu đáy công $\leq 6,0\text{m}$. Khi tuyến công có độ sâu chôn công vượt quá $6,0\text{m}$ phải dùng giải pháp máy bơm.
- Độ dốc tối thiểu đặt công thoát nước $> 1/D$ (D là đường kính công), 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 Tân Đông Hiệp nói riêng và thành phố Dĩ An nói chung được lấy từ xí nghiệp cấp nước Dĩ An với công suất là $190.000 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.
- 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 Tân Đông Hiệp.
- 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.
- 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: 408.525.975 kW KWh/năm.

- Nguồn cấp điện cho phường Tân Đông Hiệp chủ yếu được cấp từ trạm biến áp phân phối sau:

- Trạm 110/22KV-2x63MVA Sóng Thần: cấp bằng tuyến cáp AC240+AC150 theo đường ĐT.743, ĐT.743C và đường trục chính Đông Tây.

- Trạm 110/22KV-2x63MVA Tân Đông Hiệp: cấp chủ yếu cho khu vực Khu công nghiệp Tân Đông Hiệp A, Tân Đông Hiệp B, Khu dân cư Biconsì và các khu vực dân cư lân cận.

- Ngoài ra phường Tân Đông Hiệp còn được kết nối lưới trung thế từ trạm 110/22KV-2x63MVA Bình An, 110/22KV-1x63MVA Tân Bình. Trong địa bàn của Phường còn có 1 trạm 110/22KV-63MVA Sunsteel để cấp điện Nhà máy thép Sunsteel.

- 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 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:

- 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 41.626,87 m³/ngày.

- Theo Dự án thoát nước mưa và xử lý nước thải khu vực Dĩ An, nước thải của khu vực phường Tân Đông Hiệp 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, D1000mm 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:

- Các trục điểm nhấn đô thị: gồm đường Quốc lộ 1K, đường Mỹ Phước Tân Vạn, đường ĐT.743B. 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, ĐT.743B, ĐT.743C, Lê Hồng Phong, Nguyễn Thị Minh Khai...

- 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, nguồn lực thực hiện

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;

Căn cứ đề xuất phân kỳ đầu tư các hạng mục theo từng giai đoạn của đồ án, xem xét tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An 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 Tân Đông Hiệp 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. *VT*

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



Nguyễn Thanh Huy