

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN

Số: 1245/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thuận An, ngày 21 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 14/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 2231/UBND-KT ngày 24/08/2022 của UBND thành phố Thuận An về chủ trương lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các phường Lái Thiêu, Bình Hòa, Hưng Định, An Thạnh, Thuận Giao, An Phú, Bình Chuẩn và Bình Hoà;

Căn cứ Quyết định số 6902/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định số 82/BC-KTHT&ĐT ngày 21/3/2025 và xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 83/TTr-KTHT&ĐT ngày 21/3/2025 về việc đề nghị phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Bình Chuẩn, thành Phố Thuận An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An. Ranh giới tiếp giáp xung quanh như sau:

- Phía Đông: giáp phường Thái Hòa, thành phố Tân Uyên;
- Phía Tây: giáp phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một;
- Phía Nam: giáp các phường An Phú và Thuận Giao;
- Phía Bắc: giáp phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.131,55ha.

4. Dự báo quy mô dân số

- Dự báo đến năm 2030: dân số khoảng 101.000 người
- Dự báo đến năm 2040: dân số khoảng 110.000 người.

5. Tính chất, chức năng

- Là đô thị cấp phường của thành phố Thuận An; Là khu đô thị ở - thương mại dịch vụ, kết hợp chỉnh trang - xây mới, đảm bảo và đồng bộ về hạ tầng xã hội - hạ tầng kỹ thuật; Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh Bình Dương và vùng thành phố Hồ Chí Minh; có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Định hướng các khu chức năng đô thị: Là đô thị hỗn hợp đa chức năng, nhà ở đô thị, thương mại - dịch vụ, ngân hàng và cao ốc văn phòng kết hợp nhà ở cao tầng, y tế, giáo dục - đào tạo,... Khai thác quỹ đất hiệu quả, đáp ứng nhu cầu phát triển; cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện trạng nhằm phục vụ người dân, tạo lập môi trường sống, cảnh quan cho khu vực và đảm bảo sự phát triển đồng bộ của đô thị.

6. Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

a. Chỉ tiêu chuẩn sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở (khu vực xây dựng mới): 15 - 28m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị): ≥ 2 m²/người.
- Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị và đơn vị ở: theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực là 18,0%.

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: ≥ 130 lít/người/ngày đêm; Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh 100% dân số;

+ Nước cấp cho công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt.

+ Cấp nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt;

+ Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt;

+ Nước cấp các khu công nghiệp: $\geq 20\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$ đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp.

- Thoát nước bản và vệ sinh đô thị:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước;

+ Thoát nước thải công nghiệp: 100% lượng nước cấp công nghiệp;

+ Chỉ tiêu xử lý đối với chất thải rắn: 1,3kg/người.ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

- Cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: ≥ 1.100 kWh/người/năm;

+ Phụ tải: $\geq 450\text{W}/\text{người}$;

+ Cấp điện công trình công cộng: 40% phụ tải điện sinh hoạt;

+ Cấp điện công nghiệp, kho tàng 350kw/ha;

+ Tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng: 100%.

7. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

7.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn phường

TT	Loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)
	Đất đơn vị ở (1+2+3.2+5.2+6.2+14.2+16)	852,60	75,35	
	Đất đơn vị ở (phát triển mới) (1.2+2.2+3.2+5.2+6.2+14.2.2+16)	118,44	10,47	27,85
1	Đất nhóm nhà ở	311,76	27,55	
1.1	Đất nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang	309,20	27,33	
1.2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới	2,56	0,23	10,23
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	404,44	35,74	

2.1	Đất hỗn hợp hiện hữu	361,42	31,94	
2.2	Đất hỗn hợp phát triển mới	43,03	3,80	10,15
3	Đất y tế	1,06	0,09	
3.1	Y tế đô thị	0,77	0,07	
3.2	Y tế đơn vị ở	0,29	0,03	
4	Đất văn hóa	0,78	0,07	
5	Đất giáo dục	37,85	3,34	
5.1	Trường THPT	4,89	0,43	
5.2	Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	32,96	2,91	2,06
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	83,57	7,39	
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	61,45	5,43	
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	22,13	1,96	2,01
7	Đất cây xanh chuyên dụng	8,47	0,75	
8	Đất sản xuất, kho bãi	0,00	0,00	
9	Đất cơ quan, trụ sở	0,62	0,05	
10	Đất khu dịch vụ	1,84	0,16	
11	Đất di tích, tôn giáo	2,34	0,21	
12	Đất an ninh	1,06	0,09	
13	Đất quốc phòng	21,02	1,86	
14	Đất giao thông	245,32	21,68	
14.1	Đất giao thông đối ngoại	154,69	13,67	
14.2	Đất giao thông đô thị	77,03	6,81	
14.2.1	Đường giao thông đơn vị ở (hiện hữu)	63,55	5,62	
14.2.2	Đường giao thông đơn vị ở (xây mới)	13,48	1,19	3,00
14.3	Dự án đường sắt TP. HCM - Lộc Ninh	8,86	0,78	
14.4	Bến xe	4,75	0,42	
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,16	0,10	
16	Đất bãi đỗ xe	4,00	0,35	
17	Sông, suối, kênh, rạch	6,26	0,55	
	Tổng cộng	1.131,55	100,00	

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

7.2.1. Đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang): Chủ yếu là xây dựng thấp tầng, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 04 lần, tầng hầm tối đa 01 tầng.

7.2.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Khu vực tiếp giáp trên trục chính có tuyến đường sắt đô thị như: Đường Mỹ Phước - Tân Vạn, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.743b) cho phép tầng cao xây dựng tối đa 50 tầng, tầng hầm tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất 13 lần (trong đó, tối đa 09 lần nhà ở thương mại, 04 lần dịch vụ đô thị).

- Khu vực tiếp giáp các đường trục chính đô thị cho phép tầng cao xây dựng tối đa 40 tầng, tầng hầm tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất 11 lần (trong đó tối đa 08 lần nhà ở thương mại, 03 lần dịch vụ đô thị); Trên các đường liên khu vực và đường khác cho phép tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng, tầng hầm tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất 10 lần (trong đó, tối đa 07 lần nhà ở thương mại, 03 lần dịch vụ đô thị).

7.2.3. Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng thực hiện theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể cho từng loại đất:

a. Công trình cơ quan, trụ sở, an ninh, quốc phòng:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

b. Công trình giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng. (07 tầng đối với công trình cấp đô thị).
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 04 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

c. Công trình văn hóa - thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

d. Công trình thương mại - dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

e. Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

f. Công viên cây xanh - thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng.

- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng. Đối với các công viên có quy mô ≥ 1 ha cho phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm phục vụ cho bãi đỗ xe ngầm.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0m.

g. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 01 lần.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

h. Đất nhóm nhà ở (Cải tạo, chỉnh trang): là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ, không bao gồm đường phân khu vực).

- Mật độ xây dựng tối đa: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 04 lần.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

l. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: là tổ hợp có đầy đủ các chức năng được nêu trong định nghĩa “đất nhóm nhà ở” và hệ thống dịch vụ - công cộng. Trong đó dịch vụ - công cộng, gồm: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác,....

- Mật độ xây dựng: 40 - 65%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 50 tầng.

- Số tầng hầm tối đa: 06 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần, trong đó tối đa 09 lần nhà ở thương mại và 04 lần dịch vụ đô thị.

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Được quy định cụ thể theo nội dung thiết kế đô thị của đồ án.

n. Đất bãi đỗ xe:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác thực hiện theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành)

8. Tổ chức không gian, kiến trúc, các khu chức năng:

8.1. Tổ chức không gian, kiến trúc:

Tổng thể không gian phường là cơ sở để xác định cấu trúc tổ chức không gian đơn vị ở phù hợp định hướng phát triển không gian tổng thể theo Quy hoạch chung. Theo đó, phường Bình Chuẩn được chia thành 08 đơn vị ở (ĐVO), mỗi đơn vị ở được quy hoạch các công trình công cộng và cây xanh đơn vị ở. Ngoài ra, công trình hạ tầng xã hội khác sẽ được bố trí bổ sung trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư. Các đơn vị ở được tổ chức không gian cụ thể như sau:

- Đơn vị ở số 01: Vị trí nằm ở phía Đông Bắc phường tiếp giáp đường ĐT.743a và đường Mỹ Phước - Tân Vạn, quy mô diện tích khoảng 148,67ha, dân số 19.900 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, một phần đất nhóm nhà ở. Bố trí: 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học; văn phòng khu phố.

- Đơn vị ở số 02: Vị trí nằm ở phía Bắc phường tiếp giáp đường ĐT.743a và đường Thủ Khoa Huân, quy mô diện tích khoảng 129,14ha, dân số 10.000 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trục đường ĐT.743a, đường Thủ Khoa Huân; Đất nhóm nhà ở thấp tầng trên các trục đường liên khu vực và chính khu vực phía Bắc của đơn vị ở. Bố trí: 01 trường mầm non, 03 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, 01 trường trung học phổ thông, văn phòng khu phố, trung tâm văn hóa của phường.

- Đơn vị ở số 03: Vị trí nằm ở trung tâm phường tiếp giáp đường ĐT.743a, đường Mỹ Phước - Tân Vạn và đường Thủ Khoa Huân, quy mô diện tích khoảng 187,76ha, dân số 19.700 người. Chức năng chủ yếu phần lớn là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; đất nhóm nhà ở. Bố trí: 01 mầm non, 03 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, UBND phường, Văn phòng khu phố, trụ sở công an phường, trụ sở cảnh sát phòng cháy chữa cháy và phòng khám đa khoa khu vực Bình Chuẩn.

- Đơn vị ở số 04: Vị trí nằm ở phía Bắc phường tiếp giáp đường ĐT.743a, đường Thủ Khoa Huân và đường ĐT.747b, quy mô diện tích khoảng 183,12ha, dân số 19.900 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.747b) và đường Thủ Khoa Huân; Đất nhóm nhà ở nằm phía trung tâm của đơn vị ở. Bố trí: mở rộng 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở và bệnh viện đa khoa Vạn Phúc.

- Đơn vị ở số 05: Vị trí nằm ở phía Nam phường tiếp giáp đường ĐT.743a và

đường Thủ Khoa Huân, quy mô diện tích khoảng 137,81ha, dân số 8.000 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trục đường ĐT.743a và đường Thủ Khoa Huân; Đất nhóm nhà ở nằm ở phía Đông Nam của đơn vị ở. Bố trí: 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, 01 trường trung học phổ thông và văn phòng khu phố và Ban chỉ huy quân sự phường.

- Đơn vị ở số 06: Vị trí nằm ở phía Nam phường tiếp giáp đường ĐT.743a và đường ĐT.743b, quy mô diện tích khoảng 185,56ha, dân số 15.000 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.743b); Đất nhóm nhà ở nằm ở phía Tây Nam của đơn vị ở. Bố trí: 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở và văn phòng khu phố.

- Đơn vị ở số 07: Vị trí nằm ở phía Đông phường tiếp giáp đường ĐT.743b và đường ĐT.743a, quy mô diện tích khoảng 79,35ha, dân số 8.000 người. Chức năng chủ yếu phần lớn là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.743b); Đất nhóm nhà thấp tầng nằm ở phía Đông Nam phường. Bố trí: 01 trường mầm non và 01 trường tiểu học.

- Đơn vị ở số 08: Vị trí nằm ở phía Tây phường tiếp giáp đường Mỹ Phước - Tân Vạn, quy mô diện tích khoảng 80,13ha, dân số 9.500 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trục đường Mỹ Phước - Tân Vạn. Bố trí: 01 trường mầm non và 01 trường liên cấp (tiểu học, trung học cơ sở).

8.2. Quy hoạch các khu chức năng:

a. Khu ở :

- Nhóm nhà ở:

+ Nhóm nhà ở hiện trạng phân bố đều trên phạm vi phường bao gồm: nhà liên kế, biệt thự,... Định hướng cải tạo, sắp xếp chỉnh trang và nghiên cứu bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các khu vực xung quanh.

+ Nhóm nhà ở mới: Hình thành trên cơ sở khai thác quỹ đất nông nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, đất cụm công nghiệp Bình Chuẩn được di dời. Định hướng phát triển nhà ở mật độ trung bình (biệt thự, nhà liên kế), đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Chủ yếu tập trung dọc các tuyến đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.743b), đường ĐT.743a và đường Thủ Khoa Huân, gồm:

+ Đất nhóm nhà ở và dịch vụ hiện trạng: gồm các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ, định hướng cải tạo, sắp xếp chỉnh trang và nghiên cứu bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các khu vực xung quanh, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan, tầng cao, mật độ xây dựng theo định hướng quy hoạch chung.

+ Đất nhóm nhà ở và dịch vụ xây mới: gồm các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ, công trình công cộng cấp đơn vị ở. Định hướng phát triển hỗn hợp nhà ở, dịch vụ cao tầng (chung cư), đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Khu nhà ở xã hội, khu tái định cư: Bố trí đất nhà ở xã hội với diện tích khoảng 12,8 ha trên cơ sở cụ thể hóa đề án nhà ở xã hội của tỉnh; Ngoài ra các dự án nhà ở phải đảm bảo bố trí đất nhà ở xã hội theo Nghị định của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

b. Cơ quan, trụ sở:

- Trụ sở trung tâm hành chính phường, cơ quan ban ngành giữ theo hiện trạng đã được đầu tư xây dựng.

- Xây mới, cải tạo các văn phòng khu phố hiện hữu với quy mô công trình cơ bản đáp ứng cho các hoạt động sinh hoạt tại các khu phố.

c. Hạ tầng xã hội:

- Công trình giáo dục: Nâng cấp, cải tạo các công trình hiện hữu; Xây mới các công trình theo quy hoạch; Khuyến khích xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực giáo dục. Tổng diện tích đất giáo dục toàn phường là 37,85 ha, trong đó đất giáo dục cấp đơn vị ở đạt 32,96ha, với số lượng các cấp trường như sau:

+ Trường mầm non: 09 trường (02 trường hiện trạng và 07 trường phát triển mới).

+ Trường tiểu học: 11 trường (05 trường hiện trạng và 06 trường phát triển mới).

+ Trường trung học cơ sở: 05 trường (01 trường hiện trạng và 04 trường phát triển mới).

+ Trường liên cấp (tiểu học và trung học cơ sở): 01 trường phát triển mới.

+ Trường trung học phổ thông: 02 trường phát triển mới.

- Công trình y tế:

+ Trạm y tế phường hiện hữu với quy mô 0,29 ha trên đường Bình Chuẩn 18. Cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất đảm bảo nhu cầu khám chữa bệnh của người dân.

+ Bệnh viện đa khoa Vạn Phúc hiện hữu với diện tích khoảng 0,77 ha, tiếp giáp tuyến đường ĐT.743b, thường xuyên cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất và trang bị đầy đủ các thiết bị y tế phục vụ người dân.

+ Khuyến khích xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng.

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao: Xây dựng mới 01 Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao phường trên tuyến đường CKV BC19 với diện tích 0,78ha.

- Các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở khác được bố trí bổ sung trong các lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ đảm bảo quy mô tối thiểu theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng quy định.

d. Khu công viên, cây xanh:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đạt khoảng 92,05 ha (bao

gồm cây xanh đô thị và đơn vị ở) đạt 8,37 m²/người. Trong đó:

- Cây xanh sử dụng công cộng đô thị diện tích khoảng 61,45 ha (đạt chỉ tiêu 6,36 m²/người). Công viên đô thị quy hoạch mới bao gồm cây xanh đô thị theo quy hoạch chung và quỹ đất chuyển đổi từ Cụm công nghiệp Bình Chuẩn sau di dời, cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp sau khi di dời theo đề án của tỉnh.

- Cây xanh đơn vị ở diện tích khoảng 22,13 ha (đạt chỉ tiêu 2,01 m²/người), bao gồm các công viên hiện có và kế thừa theo quy hoạch kỳ trước; Công viên quy hoạch mới trên cơ sở chuyển đổi các quỹ đất công, đất nghĩa địa, đất cơ sở sản xuất sau khi di dời, quỹ đất chuyển đổi từ Cụm công nghiệp Bình Chuẩn sau di dời, cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp sau khi di dời theo đề án của tỉnh.

- Các công viên cây xanh tập trung có quy mô ≥ 1 ha khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe ngầm phục vụ nhu cầu cho người dân khu vực và đô thị.

e. Hạ tầng kinh tế:

- Công nghiệp: Theo định hướng quy hoạch chung thành phố Thuận An và quy hoạch tỉnh Bình Dương, sau năm 2030 định hướng chuyển đổi cụm công nghiệp Bình Chuẩn theo hướng logistic, dịch vụ giao thông vận tải, dịch vụ đô thị, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại và giáo dục - đào tạo, công viên cây xanh...

- Đối với cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phát triển mới, đồng thời từng bước di dời hoặc chuyển đổi công năng theo đề án và lộ trình của tỉnh.

- Kho bãi, logistic: Duy trì các kho bãi và logistic hiện hữu, cho phép phát triển các kho bãi, logistic trên các trục chính đô thị.

- Khu dịch vụ (dịch vụ - thương mại):

- + Tiếp tục duy trì hoạt động các chợ hiện hữu, khuyến khích mở rộng diện tích để tích nhằm đáp ứng nhu cầu cư dân.

- + Định hướng phát triển thương mại dịch vụ trong các khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tích hợp trong các khối tòa nhà cao tầng. Khuyến khích hình thành các trung tâm thương mại tại các vị trí nút giao thông lớn gắn với ga đường sắt đô thị.

- + Hình thành các hành lang phát triển về dịch vụ - thương mại trên các trục giao thông quan trọng như: đường Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.743b), đường Mỹ Phước - Tân Vạn,...

- + Tiếp tục duy trì hoạt động các cửa hàng xăng dầu đủ điều kiện kinh doanh trên địa bàn, khuyến khích mở rộng diện tích để tích hợp trạm cung cấp năng lượng đa năng nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển năng lượng hiện đại của ngành công thương.

f. Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Cập nhật hiện trạng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn. Tổng diện tích là 2,34 ha.

g. Khu an ninh và quốc phòng:

- Giữ nguyên đất quốc phòng khu vực quân sự Sư đoàn 7, diện tích khoảng 20,81ha; Mở rộng trụ sở Ban Chỉ huy quân sự hiện hữu, diện tích 0,21ha.

- Xây mới trụ sở công an phường Bình Chuẩn, diện tích 0,22 ha; Xây dựng mới trụ sở cảnh sát phòng cháy chữa cháy trên đường CKV BC10 tại khu phố Bình Phú, diện tích 0,84ha.

h. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (trạm điện 110kV và 220kV), với tổng diện tích khoảng 1,06ha.

l. Đất giao thông diện tích khoảng 230,41 ha. Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tỉnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực là 18,06%.

n. Bến bãi:

Đất bãi đỗ xe nhằm phục vụ nhu cầu các khu công nghiệp, bãi đỗ xe cho đơn vị ở, tổng diện tích khoảng 4,0ha. Diện tích bãi đỗ xe còn lại tích hợp vào các công trình hỗn hợp, công viên cây xanh. Ngoài ra, quy hoạch mới bến xe Bình Dương tại nút giao của đường Mỹ Phước - Tân Vạn với đường Vành đai 3, đạt tiêu chuẩn xe bến loại 1.

m. Khu vực phát triển đô thị, cụ thể hoá định hướng khu vực phát triển đô thị dọc hai bên đường Mỹ Phước - Tân Vạn: Khu vực phát triển đô thị Bình Chuẩn, diện tích khoảng 42,7ha. Trong khu vực phát triển đô thị khi lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư phải đảm bảo tiện ích về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng phục vụ theo quy mô dân số.

9. Thiết kế đô thị:

- Theo định hướng phát triển không gian, xác định các trục chính của đô thị gồm: Đường Mỹ Phước - Tân Vạn (Vành đai 3), đường Cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT.743b), đường ĐT.743a, và đường Thủ Khoa Huân,... Tổ chức cảnh quan các trục không gian chính phải đảm bảo yêu cầu về tầm nhìn, thông gió, kiến trúc, màu sắc, phòng cháy chữa cháy, đảm bảo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn theo luật hiện hành.

- Khu trung tâm hành chính công cộng: Trên cơ sở các công trình hiện hữu, cần cải tạo chỉnh trang về hàng rào, sân vườn nội bộ nhằm góp phần vào cảnh quan chung của khu vực. Đối với công trình hành chính xây dựng mới cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp, bố trí khoảng lùi xây dựng và tổ chức không gian mở (sân vườn) ở phía trước công trình nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đẹp và hoành tráng.

- Các trung tâm thương mại dịch vụ cấp khu vực: cần thiết kế với kiến trúc phù hợp với tính chất thương mại, ấn tượng, là điểm nhấn của các đơn vị ở. Các công trình trung tâm đơn vị ở bố trí thấp tầng: từ 2-5 tầng là tâm điểm bố cục không gian cho các công trình nhà ở và dịch vụ xung quanh. Các khối công trình cần tuân thủ quy định khoảng cách theo quy chuẩn nhà nước hiện hành.

- Các công trình phúc lợi (giáo dục, y tế): bố trí bên trong các khu dân cư tránh tiếp xúc các đường đối ngoại, các đường vận tải công nghiệp, đường chính đô thị,... Tổ chức sân vườn hài hòa, tuân thủ khoảng lùi xây dựng.

- Tổ chức không gian các công trình cửa ngõ, điểm nhấn: ưu tiên xây dựng công trình công cộng, thương mại như: Văn phòng, trung tâm thương mại, biểu tượng kiến trúc cửa ngõ đô thị,... Khuyến khích xây dựng cao tầng, màu sắc nổi

bật.

- Tổ chức không gian mở, mặt nước, cây xanh cảnh quan dọc hai bên kênh, suối. Bố trí các tiện ích đô thị trong các đơn vị ở để người dân có thể tập trung vui chơi giải trí, giao lưu, hoạt động thể dục thể thao,...

- Xung quanh các đường sắt đô thị được ưu tiên xây dựng nền cao tầng, đa chức năng trong vòng bán kính 500m để trở thành trung tâm của khu ở và điểm nhấn kiến trúc đô thị.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + Đối với tuyến đường Mỹ Phước- Tân Vạn, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m.

- + Các đường trục chính đô thị, chính đô thị, liên khu vực: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 10m.

- + Đối với các trục đường còn lại tuân thủ khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- + Trên khoảng lùi xây dựng tổ chức cây xanh hoa viên theo định hướng đề án cây xanh đã được UBND tỉnh phê duyệt nhằm tạo cảnh quan và hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn giao thông.

10. Khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Các khu vực được phép xây dựng công trình ngầm gồm: Các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; Các khu đất công trình công cộng, khu dịch vụ; Các khu đất cây xanh đô thị và đơn vị ở; Các khu đất nhóm nhà ở; Các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khuyến khích xây dựng công trình ngầm tại các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (tổ hợp cao tầng) quanh các nút giao thông chính, quanh các khu vực nhà ga đường sắt đô thị (bán kính 500m), trạm tuyến vận tải công cộng và các công viên công cộng trên địa bàn.

- Quy mô các khu vực xây dựng công trình ngầm tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Thuận An được duyệt và các quy định, quy chuẩn liên quan.

11. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

11.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường cao tốc đô thị:

- + Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đi trùng đường ĐT.747b, lộ giới 60m, tuyến cao tốc qua địa phận thành phố Thuận An được thiết kế đi trên cao.

- + Đường Vành Đai 3 đi trùng với đường Mỹ Phước - Tân Vạn, lộ giới 64m.

b. Giao thông đô thị và đơn vị ở:

- Đường trục chính đô thị:

- + Đường CĐT 1: Đoạn đi song song hai bên đường điện lộ giới 52m (hành lang đường điện 20m).

+ Đường ĐT.743a: Đoạn từ ranh thành phố Thủ Dầu Một đến ngã tư Miếu Ông Cù, lộ giới 54m; Đoạn từ Miếu Ông Cù đến ranh thành phố Tân Uyên, lộ giới 54m.

+ Đường Thủ Khoa Huân (ĐT.746): Trục đường kết nối Đông - Tây của thành phố Thuận An, lộ giới 32m.

+ Đường Bình Chuẩn 17: Từ giao lộ với đường ĐT.743a hướng lên phía Bắc giáp ranh thành phố Tân Uyên, có lộ giới 42m.

- Đường liên khu vực (LKV): Đường LKV 1, LKV 8, lộ giới 30m; Tuyến LKV 2, LKV 7 lộ giới 24m; Đường LKV song hành 4, LKV song hành 5, lộ giới 22m.

- Đường Chính khu vực (CKV):

+ Đường CKV-BC01, CKV-BC17, lộ giới 24m.

+ Đường CKV-BC02 (đường Bình Chuẩn 37: đường kết nối từ ĐT.743b đến CĐT 1 rồi đến CKV AP05): Đoạn từ ĐT.743b đến đường CĐT 1 có lộ giới 17m; đoạn từ CĐT 1 đến CKV-AP05, lộ giới 24m.

+ Đường CKV-BC03, CKV-BC07, CKV-BC08, CKV-BC09, CKV-BC 11, CKV-BC 14, CKV-BC22, CKV-BC23, lộ giới 22m.

+ Đường CKV-BC04, CKV-BC05, CKV-BC06, CKV-BC10, CKV-BC15, CKV-BC16, lộ giới 20m.

+ Đường CKV-BC13, CKV-BC18, CKV-BC19, CKV-BC21, lộ giới 17m.

+ Đường CKV-BC 12, CKV-BC20, lộ giới 16m.

- Đường phân khu vực (PKV):

+ Các tuyến đường PKV01 đến PKV 08; PKV 10 đến PKV 12, PKV 15, PKV 17, PKV 19, PKV 20, PKV 21, PKV 24, PKV 25, PKV 33, PKV 34, PKV 39, PKV 40, PKV 42, PKV 43, PKV 45, PKV 46, PKV 50, PKV 53, PKV 56, PKV 57, PKV 71, PKV 72, PKV 75, PKV 76, Bình Chuẩn 04, Bình Chuẩn 09, Bình Chuẩn 13, Bình Chuẩn 23, Bình Chuẩn 28, Bình Chuẩn 29, Bình Chuẩn 32, Bình Chuẩn 34, Bình Chuẩn 39, Bình Chuẩn 41, Bình Chuẩn 44, Bình Chuẩn 48, Bình Chuẩn 52, Bình Chuẩn 59, Bình Chuẩn 61, Bình Chuẩn 65, Bình Chuẩn 74, Bình Chuẩn 76, Đường số 1 đến Đường số 5, Đường số 7, Đường số 8, Đường số 10 đến Đường số 14, đường số 17: lộ giới 17m.

+ Tuyến đường PKV 29, PKV 35, PKV 36, PKV 51, Bình Chuẩn 18, Bình Chuẩn 26, Bình Chuẩn 71, Đường số 15, Đường số 19: lộ giới 15m.

+ Tuyến đường PKV 37, PKV 38, PKV 41, PKV 47, Bình Chuẩn 35: lộ giới 14m.

+ Tuyến đường PKV 27: lộ giới 13,5m; Tuyến đường PKV 03: lộ giới 13,0m; Tuyến đường số 18 có lộ giới từ 22 - 36,5m; Tuyến Bình Chuẩn 03 có lộ giới từ 17 - 24m; Tuyến PKV 66 có lộ giới từ 17 - 36m; Tuyến đường PKV 73, Bình Chuẩn 24, lộ giới 22m; Bình Chuẩn 3A, Bình Chuẩn 45: lộ giới 24m; Các tuyến đường PKV 30 đến PKV 32, Đường số 6, Đường số 9: lộ giới 12m.

- Các tuyến đường nội bộ: Các tuyến đường nội bộ cải tạo, mở rộng và nâng

cấp đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Bề rộng mặt đường được quy định, cụ thể như sau:

+ Đường cắt đi vào nhóm nhà ở: Đối với chiều dài đường $\leq 150\text{m}$, bề rộng mặt đường phải đảm bảo $\geq 4,0\text{m}$; Đối với chiều dài đường $>150\text{m}$, bề rộng mặt đường phải đảm bảo $\geq 5,5\text{m}$.

+ Đường liên thông đi vào nhóm nhà ở (có nhiều đường nhánh vào nhóm nhà ở): bề rộng mặt đường phải đảm bảo $\geq 5,5\text{m}$.

+ Khuyến khích bố trí vỉa hè, khoảng lùi xây dựng công trình, đảm bảo hành lang bảo vệ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

c. Đường sắt Quốc gia

Tuyến đường sắt quốc gia thành phố Hồ Chí Minh - Lộc Ninh qua địa bàn phường Bình Chuẩn đi song song với đường Mỹ Phước - Tân Vạn, vòng lên phía Bắc đi trùng với đường ĐT.746 hiện hữu. Tuyến đường này qua địa phận phường Bình Chuẩn được thiết kế đi trên cao.

d. Hệ thống giao thông công cộng (tuyến đường sắt đô thị):

- Tuyến đường sắt đô thị số 1 (Thành phố mới - Suối Tiên) đoạn qua phường Bình Chuẩn, được thiết kế đi trên cao và cùng hành lang đường sắt thành phố Hồ Chí Minh - Lộc Ninh với lộ giới 35,6m. Trên tuyến đường sắt đô thị này bố trí 1 nhà ga tại bến xe Bình Dương mới.

- Tuyến đường sắt đô thị số 5 (Vĩnh Phú - Uyên Hưng) đoạn qua địa bàn phường Bình Chuẩn, được thiết kế đi trên cao trên đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (ĐT.743b). Tuyến đường sắt đô thị này bố trí 01 nhà ga tại ngã tư Miếu Ông Cù.

- Tuyến số 3B (Thủ Dầu Một - Biên Hòa): Tuyến đi từ ga kết nối với tuyến ĐSĐT số 2, theo đường Phú Lợi (ĐT.743a), tiếp tục kết nối với tuyến ĐSĐT số 1, tuyến ĐSĐT số 5 kết nối qua Đồng Nai và điểm cuối kết nối với tuyến ĐSĐT ven sông Cái của tỉnh Đồng Nai. Tuyến đường sắt đô thị này bố trí 02 nhà ga: Ga tại nút giao đường BC 17 - ĐT.743a và ga tại ngã tư Miếu Ông Cù.

e. Hệ thống nút giao thông

Theo quy hoạch chung thành phố Thuận An được duyệt, trên địa bàn phường Bình Chuẩn có nút giao thông khác cốt (cầu) tại ngã nút giao Vành Đai 3; Hàm chui từ bến xe Bình Dương mới qua đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

f. Bến bãi:

Bến xe Bình Dương mới được quy hoạch tại nút giao của đường Mỹ Phước - Tân Vạn với đường Vành đai 3.

11.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Đối với các khu vực đã xây dựng giữ nguyên cao độ nền hiện hữu của khu vực, khi xây dựng các công trình mới phải phù hợp hài hòa với cao độ tương ứng xung quanh; Phương án san nền chủ yếu bám theo đại hình tự nhiên, đào đắp cục bộ cho từng lô, từng khu đất.

11.3. Thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Hệ thống thoát nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu quy hoạch sẽ được gom bằng hệ thống cống bê tông cốt thép đặt dưới hè đường sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của các khu vực lân cận.

- Hướng thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên và thoát theo 03 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực Tây - Nam của phường theo về rạch Bung Biệp – Suối Cát thoát ra sông Sài Gòn.

+ Lưu vực 2: Khu vực Tây - Bắc của phường, theo các tuyến cống hiện hữu thoát về phường Tân Phước Khánh, thành phố Tân Uyên.

+ Lưu vực 3: Khu vực Đông - Nam của phường, thoát vào suối Bung Cù thành phố Tân Uyên.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính D600-D2000 đặt dưới vỉa hè, cống hộp BxH(2500x2500). Đối với những đoạn cống bằng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn để hạn chế ảnh hưởng do tác động của xe cộ lưu thông.

- Khi tiến hành cải tạo và đầu tư các tuyến giao thông theo quy hoạch được duyệt cần kết hợp đầu tư cải tạo mạng lưới thoát nước mưa theo các trục đường trên cơ sở bám sát theo mạng lưới thoát nước mưa hiện hữu để đảm bảo việc thoát nước an toàn hiệu quả và chi phí đầu tư hợp lý.

11.4. Cấp nước:

a. Cấp nước sinh hoạt:

- Tổng nhu cầu dùng nước $Q=19.500 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nguồn nước: cấp nước trực tiếp cho khu vực Bình Chuẩn là Nhà máy nước Dĩ An công suất hiện hữu $Q=300.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ và Nhà máy nước Thủ Dầu Một công suất hiện hữu $Q=35.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$, theo dự án, giai đoạn sau nâng công suất lên $Q=60.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Đường ống cấp nước chính cho phường Bình Chuẩn là đường ống D300-400 trên đường ĐT.743a, ĐT.743b. Các đường ống lớn này cấp nước từ nhà máy nước Thủ Dầu Một và Dĩ An cho phường Bình Chuẩn và thành phố Thuận An.

b. Cấp nước phòng cháy và chữa cháy:

Hệ thống cấp nước phòng cháy, chữa cháy được thiết kế phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình. Trên cơ sở hệ thống cấp nước chính của khu vực, bố trí các trụ lấy nước chữa cháy dọc theo các tuyến đường với khoảng cách giữa hai trụ không quá 150m.

11.5. Cấp năng lượng, chiếu sáng:

a. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: đến năm 2040 khoảng 191,27MW.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính cho phường từ trạm 110/22kV Bình Hòa-2x63MVA (nằm trong trạm 220kV Bình Hòa-3x250MVA) và trạm 110kV Hưng Định-2x63MVA.

- Phương án cấp điện: Phát triển hệ thống điện đi ngầm trong tuynen, hào kỹ thuật, kết hợp đi chung với các hệ thống hạ tầng khác để đảm bảo cảnh quan, tăng

hiệu quả đầu tư. Bố trí các trạm sạc điện nhanh tại các khu vực bãi xe để đáp ứng nhu cầu cung cấp năng lượng.

- Lưới trung thế:

+ Từng bước ngầm hóa hệ thống cáp điện hiện hữu; Xem xét bố trí đi ngầm trong tuynen, hào kỹ thuật, kết hợp đi chung với các hệ thống hạ tầng khác để đảm bảo cảnh quan, tăng hiệu quả đầu tư.

+ Hệ thống trạm biến áp 22/0.4kV được quy hoạch dạng trụ thép, trạm hợp bộ, bên trong đặt máy biến áp và các thiết bị đóng, bảo vệ. Vị trí đặt các trạm biến áp 22/0.4kV được bố trí tại các khu vực công viên, đất hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên bố trí gần tâm phụ tải nhằm tối ưu mạng điện. Các phụ tải sinh hoạt, công cộng công suất máy biến áp sẽ được lựa chọn bố trí phù hợp với từng công trình.

- Lưới hạ thế: Từng bước ngầm hóa hệ thống cáp điện hiện hữu; Đối với các dự án phát triển mới phải bố trí hệ thống điện đi ngầm.

- Để đáp ứng thêm nhu cầu về xe sử dụng năng lượng điện trong tương lai cần nâng cấp, mở rộng trạm sạc hiện hữu, đồng thời bố trí thêm hệ thống trạm sạc điện nhanh tại các vị trí bãi đỗ xe công cộng của khu vực, bãi xe của khu vực công viên cây xanh và bãi xe của các trung tâm thương mại, công trình hỗn hợp đa chức năng để đáp ứng nhu cầu cung cấp năng lượng an toàn và hiệu quả.

b. Chiếu sáng:

Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng, bảo đảm tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 100%; tỷ lệ ngõ hẻm được chiếu sáng đạt 100%. Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực tiếp tục được ngầm hóa, ưu tiên sử dụng thiết bị tiết kiệm điện.

11.6. Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động:

- Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông phù hợp và đồng bộ với các loại hạ tầng kỹ thuật khác, nhằm đảm bảo yêu cầu phát triển mạng lưới, đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân, doanh nghiệp, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh - quốc phòng của địa phương.

- Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải đảm bảo yêu cầu về sử dụng chung giữa các doanh nghiệp viễn thông, giữa các lĩnh vực hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả đầu tư.

- Phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động gắn liền với đảm bảo an toàn mạng lưới và mỹ quan đô thị.

- Từng bước ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đang khai thác trên toàn bộ các tuyến đường thuộc khu vực quy hoạch, cụ thể:

+ Giai đoạn đến năm 2030: Ngầm hóa các tuyến các tuyến đường trục chính và khu vực trung tâm đô thị đang khai thác; cải tạo, chỉnh trang lại các tuyến cáp treo trên các trục đường còn lại của thành phố nhằm đảm bảo mỹ quan cho đô thị, tương lai sẽ được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan.

+ Giai đoạn năm 2030 - 2040: Ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đang khai thác trên toàn bộ các tuyến đường thuộc khu vực quy hoạch, phát triển hệ thống mạng điện thoại di động 4G/5G với tính năng vượt trội hơn.

11.7. Quy hoạch thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và nhà tang lễ:

a. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải: $Q = 12.600 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Nguồn tiếp nhận: Nhà máy xử lý nước thải Tân Uyên với công suất hiện hữu $15.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$, nhà máy xử lý nước thải Thủ Dầu Một với công suất hiện hữu $35.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng hoàn toàn đối với hệ thống thoát nước mưa. Tuân thủ định hướng quy hoạch chung và cập nhật hạ tầng thoát nước thải của dự án cải thiện môi trường nước tỉnh Bình Dương được triển khai bao gồm các công trình đầu mối trạm bơm và mạng lưới các tuyến cống thoát nước thải thu gom đưa nước thải về trạm xử lý.
- Mạng lưới thoát nước thải của khu vực được thu gom vào các tuyến cống chính có đường kính D300-D600 trên các tuyến đường giao thông trực dẫn về trạm xử lý nước thải Thủ Dầu Một và nhà máy xử lý nước thải Tân Uyên để xử lý.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: $143,0 \text{ tấn/ngày đêm}$. Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển xử lý tập trung tại khu xử lý của tỉnh.
- Bố trí các điểm tập kết rác thải sinh hoạt tạm thời vị trí công viên, cụm công trình, dự án...có giải pháp cách ly và che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị. Rác thải sẽ được thu gom vận chuyển bằng xe chuyên dùng đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh.

c. Nghĩa trang, nhà tang lễ:

Trên địa bàn phường không bố trí nhà tang lễ và nghĩa trang. Sử dụng chung nhà tang lễ tại nghĩa trang Lái Thiêu tại phường Bình Hòa và nhà tang lễ dự kiến xây mới ở phường Bình Chuẩn.

12. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Thực hiện đồng bộ các giải pháp quản lý, kiểm soát và bảo vệ môi trường; các giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên, xã hội trong quá trình triển khai và thực hiện quy hoạch; góp phần đảm bảo sự phát triển bền vững khu vực trong tương lai.
- Các giải pháp bảo vệ môi trường được đề cập trong đồ án là định hướng để làm cơ sở cho thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

13. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Đến năm 2030 ưu tiên đầu tư các nội dung sau:
 - + Hạ tầng xã hội: Cải tạo, chỉnh trang các trụ sở, trường học, phòng khám đa khoa... hiện hữu. Đầu tư xây dựng mới trường học, Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao phường, Văn phòng khu phố, công viên cây xanh, Trụ sở Công an phường, Trụ sở cảnh sát phòng cháy chữa cháy,... tại các vị trí theo quy hoạch; Tập trung hoàn thành các công trình theo kế hoạch đầu tư công của thành phố

Thuận An; phát triển thương mại - dịch vụ trên các trục chính đô thị.

+ Hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện đầu tư, nâng cấp hệ thống giao thông và thoát nước, hạ tầng kỹ thuật theo kế hoạch đầu tư công của thành phố. Cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu gắn với cải tạo hệ thống giao thông thoát nước, hệ thống kênh, suối trên địa bàn.

- Từ năm 2030 - 2040:

+ Hạ tầng xã hội: Kêu gọi đầu tư khu vực hành lang hỗn hợp, khu vực phát triển đô thị; tiếp tục hoàn thành đầu tư các công trình hạ tầng xã tại các vị trí theo quy hoạch. Từng bước chuyển đổi công năng các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường sang các chức năng đất công cộng, cây xanh và các chức năng khác phục vụ phát triển đô thị.

+ Hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư mới, nâng cấp cải tạo một số trục đường cấp đô thị nhằm tăng kết nối giao thông, giảm áp lực cho các tuyến đường hiện hữu, tạo động lực thu hút đầu tư dự án phát triển đô thị.

14. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An được đính kèm theo Quyết định phê duyệt.

15. Thành phần hồ sơ:

15.1. Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu và các văn bản pháp lý kèm theo.

15.2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu kèm theo.

15.3. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000;
- 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;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm;
- Bản vẽ thiết kế đô thị.

15.4. File lưu trữ hồ sơ đồ án.

Điều 2. Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành Quyết định. Các hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt trước đây không còn hiệu lực theo quy định tại khoản 11 Điều 3 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 hiện hành (trừ các khu chức năng theo quy định của pháp luật về xây dựng).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm:

- Phối hợp UBND phường Bình Chuẩn tổ chức niêm yết, công bố công khai Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết, thực hiện; Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch được duyệt cho địa phương và các cơ quan, đơn vị liên quan để thực hiện chức năng quản lý theo quy định.

- Phối hợp các ngành, đơn vị liên quan tổ chức triển khai lập và trình phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An.

- Phối hợp với các Phòng, Ban, UBND phường đề xuất các giải pháp quản lý triển khai thực hiện quy hoạch, lập kế hoạch đầu tư xây dựng, huy động vốn đầu tư để thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch.

2. Phòng Tài Nguyên và Môi trường: thực hiện công tác quản lý về đất đai trong khu quy hoạch theo quy định.

3. UBND phường Bình Chuẩn: Có trách nhiệm quản lý kiểm tra, giám sát về đất đai và xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền.

4. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Bình Chuẩn căn cứ quy hoạch được duyệt và nguồn lực đầu tư tham mưu UBND thành phố xây dựng kế hoạch thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư theo danh mục trong hồ sơ đồ án gắn với kế hoạch đầu tư công trung và dài hạn của địa phương.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND phường Bình Chuẩn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. *vlk*

Nơi nhận:

- TTTU; TT.HĐND thành phố;
- CT, các PCT thành phố;
- Sở Xây dựng;
- Như điều 4;
- Lưu VT *vlk*

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Tâm