

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 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 6895/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường Bình Hòa, Thành Phố Thuận An;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 1762/BC-QLĐT ngày 26/11/2024 và Tờ trình số 01/TTr-KTHT&ĐT ngày 13/3/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Hòa, 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 Hòa, 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 Hòa, thành phố Thuận An.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh hành chính phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

+ Phía Đông giáp: thành phố Dĩ An;

+ Phía Tây giáp: phường Lái Thiêu;

+ Phía Nam giáp: phường Vĩnh Phú và thành phố Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh;

+ Phía Bắc giáp: phường Thuận Giao và phường An Phú.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.411,16 ha.

4. Dự báo quy mô dân số

- Dự báo đến năm 2030: dân số khoảng 135.000 người.

- Dự báo đến năm 2040: dân số khoảng 145.000 người.

5. Tính chất, chức năng:

- Là đô thị dịch vụ - công nghiệp; công nghiệp phát triển theo hướng công nghiệp dịch vụ, logistics, ứng dụng khoa học công nghệ; Phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị dọc theo các hành lang hỗn hợp của trục chính đô thị; 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 đất đai:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở (khu vực phát triển mới): 15-28 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị): $\geq 2,0\text{m}^2/\text{người}$.

b. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

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.

c. 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: $\geq 10\%$ 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: $\geq 80\%$ lượng nước cấp;
 - + Thoát nước thải công nghiệp: 100% lượng nước cấp công nghiệp;
 - + Chỉ tiêu xử lý đối với chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người.ngày, tỷ lệ thu gom 100%;
 - + Chỉ tiêu xử lý đối với chất thải rắn công nghiệp: 0,3 tấn/ha.ngày.
- Cấp điện:
 - + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.100 kWh/người/năm;
 - + Phụ tải: 450W/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 cơ cấu sử dụng đất toàn phường

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)
	Tổng khu quy hoạch	1.411,16	100,00	
	Đất đơn vị ở (1+2+3.2+5.2+6.2+10.2+14.2+16)	534,58	37,89	
	Đất đơn vị ở (khu vực phát triển mới) (2.2+3.2+5.2+6.2+10.2+14.2+16)	238,52	16,91	22,16
1	Đất nhóm nhà ở (cải tạo chỉnh trang)	248,73	17,63	
1.1	Đất nhóm nhà ở (cải tạo chỉnh trang)	248,73	17,63	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	188,92	13,38	
2.1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (khu vực hiện hữu)	47,33	3,35	
2.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (khu vực phát triển mới)	141,59	10,03	15,49
3	Đất y tế	5,20	0,36	
3.1	Đất y tế đô thị	4,92	0,34	
3.2	Đất y tế đơn vị ở	0,28	0,02	0,02
4	Đất văn hóa	1,83	0,13	
4.1	Đất văn hóa đô thị	1,83	0,13	
5	Đất giáo dục	33,18	2,35	

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
5.1	Trường THPT, TT GDTX	4,42	0,31	
5.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non	28,78	2,04	1,98
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	120,54	8,54	8,31
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	89,34	6,33	6,16
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	31,20	2,21	2,15
7	Đất cây xanh chuyên dụng	19,28	1,37	
8	Đất đào tạo, nghiên cứu	9,39	0,66	
9	Đất cơ quan, trụ sở	6,70	0,47	
10	Đất khu dịch vụ (thương mại dịch vụ)	6,15	0,44	
10.1	Đất khu dịch vụ đô thị (thương mại dịch vụ)	5,07	0,36	
10.2	Đất khu dịch vụ đơn vị ở (thương mại dịch vụ)	1,08	0,08	0,07
11	Đất di tích, tôn giáo	0,81	0,06	
12	Đất an ninh	4,19	0,30	
13	Đất quốc phòng	254,79	18,06	
14	Đất giao thông	204,65	14,51	
14.1	Đường giao thông đối ngoại và giao thông cấp đô thị	170,70	12,10	
14.2	Đường giao thông cấp đơn vị ở	33,95	2,41	2,34
15	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	8,90	0,63	
16	Đất bãi đỗ xe	1,64	0,12	
16.1	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	1,64	0,12	0,11
17	Đất sông, suối, kênh, rạch	23,56	1,67	
18	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	272,68	19,32	

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 5 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: Đại lộ Bình Dương cho phép tầng cao tối đa 60 tầng; Đường 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 trên các đường trục chính đô thị, chính đô thị cho phép tầng cao 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 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 là dịch vụ đô thị).

7.2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng

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 (15 tầng đối với công trình cấp đô thị).

- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng (02 tầng đối với công trình cấp đô thị).
 - Hệ số sử dụng đất: 3,0 lần (06 lần đối với công trình cấp đô thị).
 - 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: 03 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: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 20 tầng
 - Số tầng hầm tối đa: 02 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 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 (15 tầng đối với công trình cấp đô thị).
 - Số tầng hầm tối đa: 01 tầng (02 tầng đối với công trình cấp đô thị).
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần (06 lần đối với công trình cấp đô thị).
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.
- f. Công viên cây xanh - thể dục thể thao, không gian mở:
- 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 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.
- h. 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 tối đa: 45 - 65%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 60 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 06 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần (trong đó: tối đa 09 lần là nhà ở thương mại và 04 lần là 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

i. Đất sản xuất công nghiệp và kho bãi (không bao gồm các khu vực đã có quy hoạch phân khu chức năng):

- 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: 3,5 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

j. 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 Hòa được chia thành 08 đơn vị ở (ĐVƠ), 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 1: Vị trí phía Tây phường giáp đường Đại lộ Bình Dương, quy mô 65,0ha, dân số khoảng 14.900 người. Khu vực có chức năng chính là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, một phần đất nhóm nhà ở. Bố trí mới 02 trường mầm non, 01 cụm trường liên cấp quốc tế (Mầm non - Tiểu học - THCS - THPT) và công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 2: Vị trí phía Bắc phường giáp Khu công nghiệp VSIP tiếp giáp đường Đại lộ Bình Dương, quy mô 92,54ha, dân số khoảng 20.000 người. Khu vực có chức năng chính là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, một phần đất nhóm nhà ở. Bố trí mới 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học; giữ nguyên 01 trường mầm non hiện hữu và các công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 3: Vị trí phía Bắc giáp Khu công nghiệp VSIP, quy mô

81,25ha, dân số khoảng 20.000 người. Khu vực có chức năng chính là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Công trình trụ sở cơ quan, y tế cấp đô thị. Bố trí mới 01 trường tiểu học, 01 trường liên cấp (Tiểu học - THCS) và các công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 4: Vị trí phía Đông Bắc phường giáp Khu công nghiệp VSIP và đất Quốc phòng, quy mô 109,79ha, dân số khoảng 20.000 người. Khu vực có chức năng chính là đất nhóm nhà ở, một phần thuộc đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Bố trí mới 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, 01 văn phòng khu phố và các công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 5: Vị trí trung tâm phường, quy mô 165,62ha, dân số khoảng 19.608 người. Khu vực có chức năng chính là đất nhóm nhà ở, một phần thuộc đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Bố trí mới 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, 01 trụ sở, cơ quan và các công viên cây xanh; giữ nguyên cụm trường hiện hữu, trụ sở công an và UBND phường hiện hữu, văn phòng khu phố Bình Đức 1, Bình Đức 2 hiện hữu, mở rộng văn phòng khu phố Bình Đức 3.

- Đơn vị ở số 6: Vị trí phía Tây Nam phường giáp Đại lộ Bình Dương, ĐT.743C và Tỉnh lộ 43, quy mô 92,69ha, dân số khoảng 13.315 người. Khu vực có chức năng chính là đất nhóm nhà ở, một phần thuộc đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Bố trí mới 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở; 01 thương mại dịch vụ; 01 văn phòng khu Đông Ba và các công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 7: Vị trí phía Nam phường giáp ĐT.743C và Tỉnh lộ 43, quy mô 122,77ha, dân số khoảng 18.544 người. Khu vực có chức năng chính là đất nhóm nhà ở, một phần thuộc đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Bố trí mới 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, 01 thương mại dịch vụ và các công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 8: Vị trí phía Nam phường giáp Tỉnh lộ 43, đường LKV Song Hành 2, kênh Ba Bò, quy mô 85,68ha, dân số khoảng 18.633 người. Khu vực có chức năng chính là đất nhóm nhà ở, một phần thuộc đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Bố trí mới 02 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở, văn phòng khu phố Đồng An 2 và các công viên cây xanh đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2 m²/người; giữ nguyên trường tiểu học Bình Hòa (CS2), thương mại dịch vụ, văn phòng khu phố Đồng An 1, Đồng An 2.

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 đường nội bộ trong nhóm ở,... 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.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Chủ yếu tập trung dọc Đại lộ Bình Dương, đường CKV BH01 (đường Bùi Hữu Nghĩa), đường LKV04 (Bình Hòa 13), đường LKV Song hành 2 và một phần thuộc khu công nghiệp Đồng An (chuyển đổi chức năng dự kiến sau năm 2030), đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường ĐT. 743b) gồm:

+ Đất hỗn hợp 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 hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ mới: gồm các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ, công trình công cộng cấp đơn vị ở, chủ yếu thuộc khu vực đường CKV BH03, đường CKV BH05, đường LKV04, đường BH.PKV23, Đại lộ Bình Dương và một phần thuộc khu công nghiệp Đồng An (chuyển đổi chức năng dự kiến sau năm 2030), đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (ĐT.743b). 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.

- Khu nhà ở xã hội, khu tái định cư: Bố trí đất nhà ở xã hội diện tích khoảng 13,74 ha (thuộc quỹ đất chuyển đổi công năng để phát triển nhà ở xã hội và quỹ đất di dời khu công nghiệp) trên cơ sở cụ thể hoá 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. Bố trí khu tái định cư Bình Đức 1, khu phố Bình Đức 1 và khu tái định cư Gò Chai, khu phố Bình Đức 2 nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư cho các hộ dân bị giải toả khi thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố.

b. Khu vực 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. Khu hạ tầng xã hội

- Công trình giáo dục:

+ Công trình cấp đơn vị ở: 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 cấp đơn vị ở đạt khoảng 28,78ha với số lượng các cấp trường như sau: Trường mầm non 12 trường (06 trường hiện hữu, 06 trường phát triển mới); Trường tiểu học 12 trường (03 trường hiện hữu, 09 trường phát triển mới); Trường trung học cơ sở 08 trường (01 trường hiện hữu, 07 trường phát triển mới).

+ Công trình cấp đô thị: Trường trung học phổ thông: Quy hoạch mới theo định hướng Quy hoạch chung Thuận An 2040 kết hợp với các cấp tạo cụm trường liên cấp Quốc tế; Trung tâm giáo dục thường xuyên của phường cải tạo, chỉnh trang phục vụ nhu cầu hiện tại và lâu dài.

- Công trình y tế:

+ Công trình cấp đơn vị ở: nâng cấp, cải tạo phòng khám đa khoa khu vực Bình Hòa; Khuyến khích xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực y tế và chăm sóc sức khoẻ cộng đồng.

+ Công trình cấp đô thị: xây mới bệnh viện đa khoa Thuận An trên đường Bùi Hữu Nghĩa.

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao: Cải tạo, chỉnh trang trung tâm văn hoá - thể dục thể thao phường hiện hữu phục vụ nhu cầu hiện tại và dài hạn. Khuyến khích kết hợp các công trình văn hóa - thể dục thể thao đơn vị ở với công viên cây xanh.

- Các công trình dịch vụ - công cộng 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 120,54 ha (bao gồm cây xanh đô thị và đơn vị ở). Trong đó:

- Cây xanh sử dụng công cộng đô thị diện tích khoảng 89,34 ha (đạt chỉ tiêu 6,16 m²/người).

- Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở diện tích khoảng 31,20 ha (đạt chỉ tiêu 2,15 m²/người) bao gồm một số công viên theo quy hoạch kỳ trước giữ lại; Công viên quy hoạch mới trên cơ sở quỹ đất chuyển đổi các quỹ đất công, đất nghĩa địa, quỹ đất chuyển đổi từ Khu công nghiệp Đồng An sau di dời, cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp sau khi di dời theo đề án của tỉnh, quỹ đất xen kẹt giữa các đường điện cao thế.

- 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: Đến năm 2040, theo định hướng quy hoạch chung thành phố Thuận An và quy hoạch tỉnh Bình Dương, chuyển đổi Khu công nghiệp VSIP I theo hướng khu công nghiệp - dịch vụ sang hướng công nghệ cao; sau năm 2030, nếu được chính phủ cho phép, chuyển đổi Khu công nghiệp Đồng An 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 và trung tâm thương mại hiện hữu, khuyến khích mở rộng diện tích để tích nhằm đáp ứng nhu cầu cư dân.

+ Quy hoạch mới đất dịch vụ - thương mại tại 02 vị trí với diện tích khoảng 0,26 ha.

+ 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 Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13), đường Bùi Hữu Nghĩa,...

+ 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 khoảng 0,81ha.

g. Khu an ninh và quốc phòng:

- Đối với đất quốc phòng thuộc quân đội dọc đường ĐT.743b giữ nguyên theo định hướng Quy hoạch chung Thuận An đến 2040.

- Quy hoạch mới khu vực các công trình trụ sở, an ninh trên đường Bùi Hữu Nghĩa và đường CĐT 1, tổng diện tích khoảng 3,85ha.

h. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, đất bãi đỗ xe nhằm phục vụ nhu cầu các khu công nghiệp, bãi đỗ xe cho đơn vị ở, tổng diện tích khoảng 10,53ha. Diện tích bãi đỗ xe còn lại tích hợp vào các công trình hỗn hợp, công viên cây xanh.

l. Đất giao thông diện tích khoảng 204,65ha. 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 18,08%.

9. Thiết kế đô thị:

- Tổng thể cảnh quan phường được phân thành 4 khu vực cảnh quan chính:

+ Khu vực sản xuất công nghiệp (Khu công nghiệp VSIP) nằm ở phía Bắc.

+ Khu vực quốc phòng và kho bãi nằm ở phía Đông.

+ Khu vực phát triển các khu hỗn hợp nằm dọc Đại lộ Bình Dương, đường LKV 04, đường Bùi Hữu Nghĩa, đường ĐT.743c, Liên khu vực Song hành 2, đường CĐT1, theo hướng kiến trúc hiện đại, nhà cao tầng hỗn hợp đa chức năng với mật độ xây dựng trung bình, dành nhiều không gian cho cây xanh cảnh quan, công trình công cộng tiện ích. Phát triển với hệ số nén cao theo mô hình TOD đối với các vị trí dự kiến quy hoạch ga đường sắt đô thị.

+ Khu vực nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang) chiếm phần lớn diện tích phường tập trung chủ yếu khu phố Bình Đáng, Bình Đức 1 và 2, Đồng An 1, 2 và 3 và khu phố Đông Ba. Kiến trúc công trình khu vực này chủ yếu là nhà ở thấp tầng, mật độ cao. Đây cũng là vùng bao trọn nhiều công trình công cộng, dịch vụ, hành chính, công viên cây xanh của phường.

- Cảnh quan khu vực trung tâm phường được tổ chức gồm:

+ Khu vực trung tâm hành chính hiện hữu xung quanh UBND phường Bình Hòa gần với trục đường ĐT.743c, gần vị trí ngã giao cầu ông Bó và Đại lộ Bình Dương (khu vực xung quanh ga Metro trong tương lai) là khu vực tập trung đông dân cư. Trung tâm công trình công cộng xã hội hiện hữu tập trung trên đường CKV BH07 và CKV BH08 với cụm các trường học từ mầm non đến trung học phổ thông, giáo dục thường xuyên và trung tâm văn hóa phường. Khu vực này kiến trúc công trình chủ yếu tôn tạo theo hiện trạng.

+ Khu vực trung tâm mới: Khu tên lửa - khu vực xung quanh ngã giao giữa đường CĐT 1 và đường Bùi Hữu Nghĩa được xác định là trung tâm hành chính cấp đô thị đặt trên địa bàn phường; tập trung nhiều công trình trụ sở như: công an, tòa án viện kiểm sát, bệnh viện đa khoa và quỹ đất công trình cơ quan, đất giáo dục.

Tổ chức các công trình cơ quan có tính chất, màu sắc nghiêm trang; đất ở khu vực xung quanh khu trung tâm hành chính này gồm khu cải tạo, chỉnh trang hiện hữu và khu hỗn hợp cao tầng với tầng cao tối đa từ 30-40 tầng với chức năng hỗn hợp, thiết kế hiện đại về vật liệu, kiến trúc.

- Các trục cảnh quan chính trên địa bàn phường bao gồm:

+ Các trục cảnh quan cấp 1 bao gồm: Đại lộ Bình Dương. Định hướng phát triển theo hướng là các trục thương mại dịch vụ hiện đại.

+ Các trục cảnh quan cấp 2 bao gồm: các trục đường đô thị như ĐT.743b, ĐT.743c, Tỉnh lộ 43, đường CĐT 1, đường LKV05 (đường Nguyễn Du), đường CKV BH01 (đường Bùi Hữu Nghĩa), đường LKV Song Hành 2... định hướng phát triển theo hướng thương mại dịch vụ và nhóm nhà ở.

+ Các trục cảnh quan cấp 3 gồm: các tuyến đường hai bên các kênh rạch trên địa bàn phường. Định hướng phát triển theo hướng thương mại dịch vụ và cảnh quan mặt nước và nhà ở cải tạo, chỉnh trang.

+ Các công trình điểm nhấn chính tập trung dọc theo trục chính là Đại lộ Bình Dương, giao lộ tuyến đường này và xung quanh ga metro dự kiến. Trong đó khuyến khích hình thành các điểm nhấn cao tầng với kiến trúc hiện đại tại các vị trí có những lợi thế như: thuộc khu vực phát triển TOD, khu vực phát triển đô thị, gần nút giao thông lớn, có quỹ đất thuận lợi phát triển mới,...

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Tuyến đường Đại lộ Bình Dương, đường ĐT.743b (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. Khoảng lùi xây dựng công trình thấp tầng trên đường Đại lộ Bình Dương tối thiểu 6m.

+ 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 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 duyệt nhằm tạo cảnh quan và hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn giao thông.

10. Khu vực xây dựng không gian ngầm:

- Các khu vực được phép xây dựng không gian 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 không gian 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 không gian 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. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường Đại lộ Bình Dương (ĐLBD): Đoạn qua phường Bình Hòa nâng cấp, mở rộng lộ giới 64,0m.

- Đường ĐT.743b (đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành): Đoạn qua phường Bình Hòa nâng cấp, mở rộng lộ giới 60,0m.

b. Giao thông đô thị và đơn vị ở:

- Đường Trục chính đô thị (Trục CĐT): đường ĐT.743c lộ giới 42,0m.

- Đường chính đô thị (CĐT): 03 tuyến gồm: đường Tỉnh lộ 43 (đường Đồng An) lộ giới 32,0m; tuyến CĐT 1 lộ giới 32,0m, đoạn đi qua Khu công nghiệp VSIP có lộ giới 18,0m; tuyến CĐT 04 (Đại lộ Tự Do) lộ giới 26,0m.

- Đường Liên khu vực (LKV): 05 tuyến LKV, gồm: Đường LKV04 (một đoạn đường Bùi Hữu Nghĩa và đường Bình Hòa 13) lộ giới 32,0m; Đường LKV05 (đường Nguyễn Du, đường Bình Hòa 26, đường số 4) lộ giới 32,0m, riêng đoạn Bình Hòa 26 qua khu dân cư Areco quy hoạch 15,0m (giữ hiện trạng theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt); Đường LKV10 (đường Bình Hòa 24) lộ giới 18,0m, riêng đoạn từ giao với đường BH.KV07 kết nối ra đường Tỉnh lộ 43 lộ giới 32,0m; Đường LKV11 (đường Bình Hòa 05) lộ giới 23,0m; và Đường LKV Song hành 2 (đường số 3 VSIP, đường số 6 Khu công nghiệp Đồng An) lộ giới 26m, riêng đoạn qua Khu công nghiệp VSIP lộ giới 30,0m-32,0m.

- Đường chính khu vực (CKV): 18 tuyến lộ giới từ 14,0m-38,0m, gồm: CKV BH01 (Đường Bùi Hữu Nghĩa, Khu Logistic Tân Cảng) lộ giới 32,0m; CKV BH02 (đường dọc kênh VSIP) lộ giới 14m; CKV BH03 lộ giới 23,0m-26,0m; CKV BH04 lộ giới 19,0m; CKV BH05 lộ giới 19,0m; CKV BH06 và một đoạn CKV BH06 (Đường Số 1) lộ giới 26,0m, riêng đoạn từ BH.KV07 (Đường số 2) đến đường ĐT 743B lộ giới 32,0m; CKV BH06A lộ giới 32,0m; CKV BH07 và đoạn CKV BH07 (Bình Hòa 11) lộ giới 26,0m; CKV BH08 lộ giới 20,0m; CKV BH09 (Đường Bình Hòa 01) lộ giới 26,0m; CKV BH10A (đường dọc kênh D) lộ giới 14,0m; CKV BH10B (đường dọc kênh D) lộ giới 14,0m; CKV BH11 lộ giới 20,0m; CKV BH12 lộ giới 20,0m; CKV BH13 lộ giới 16,0m, CKV BH14 (đường NA12) lộ giới 16,0m, CKV BH15 (Thuận An Hòa – Đường D4) lộ giới 16,0m, đường Hữu Nghị lộ giới 21,0m-38,0m.

- Đường khu vực (KV) và đường phân khu vực (PKV): quy hoạch đảm bảo kết nối nội bộ giữa các khu vực trong đô thị và từ các khu nhà ở ra các tuyến đường đô thị, mang tính chất giao thông xuyên suốt trong nội bộ đô thị với lộ giới từ 13,0m đến 32,0m (một số trường hợp giữ lại theo quy hoạch chi tiết và khó khăn mở rộng có lộ giới 10m-12m) quy mô tối thiểu 02 làn xe với lòng đường tối thiểu 6,0m.

+ Giảm bỏ một số đường theo quy hoạch phân khu duyệt 2015: đường BH.PKV-04 và một đoạn đường BH.PKV-06 hạn chế chia cắt khu vực cụm công trình trụ sở, cơ quan đô thị; đường BH.PKV-39 và đường BH.PKV-38, một đoạn đường BH.PKV-06 thành đường nhóm nhà ở, đảm bảo khoảng cách giữa các cấp đường; giảm bỏ đường BH.KV-04, BH.KV-05, BH.KV-06, BH.PKV-22, một đoạn BH.PKV-24 hạn chế chia cắt công viên đô thị;

+ Điều chỉnh hướng tuyến: đường BH.PKV17 và một đoạn đường

BH.KV15, đường BH.KV20 theo hiện trạng và giảm lệch ngã giao với đường Nguyễn Du; đường BH.KV16 đoạn giao với đường Bùi Hữu Nghĩa trùng với đầu nổi hiện trạng giảm giao cắt và đoạn giao với đường LKV04 nắn tuyến theo hiện trạng giảm ảnh hưởng đến dân hiện hữu; đường BH.KV-03 (theo quy hoạch 2015) điều chỉnh nắn tuyến và mở rộng nâng cấp đường thành CKV BH08 theo định hướng Quy hoạch chung; đường BH.PKV23 nắn tuyến tránh trụ điện cao thế hiện hữu; đường BH.PKV26 theo hiện trạng và kết nối ra đường CKV BH09 (đường Bình Hòa 01); đường BH.PKV 30 nắn tuyến theo đường hiện trạng và hạn chế xung đột giao thông; đường BH.PKV36 (đường số 2A) theo hiện trạng; đường BH.PKV40 (đường số 3) theo hiện trạng; đường BH.PKV01 (đường Bình Hòa 13) theo hiện trạng; đường BH.KV14 theo quy hoạch chi tiết và hiện trạng;

+ Quy hoạch mới một số tuyến trên cơ sở bổ sung giao thông tiếp cận đảm bảo theo công năng quy hoạch mới: đường BH.PKV06A (DN2) trên hướng tuyến đường hiện trạng và một đoạn mở mới nhằm kết nối ra đường Nguyễn Du; đường CKV BH10A kết nối đường dọc kênh D ra đường BH.KV05 (đường Bình Hòa 19); đường BH.PKV41 (đường số 10) và BH.PKV39 (đường số 1B) theo hướng tuyến hiện trạng; đường BH.PKV37 theo hướng tuyến hiện trạng; đường BH.KV07A và BH.KV07B theo hiện trạng dọc khu công nghiệp Đồng An.

- 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. Hệ thống nút giao thông:

Các nút giao khác mức trên địa bàn phường dự kiến gồm 04 vị trí:

- Nút giao Đại lộ Bình Dương và đường Nguyễn Văn Tiết; Nút giao Đại Lộ Bình Dương và ĐT 743c (ngã tư Cầu Ông Bó).

- Nút giao ĐT.743b (đường cao tốc TP. HCM – TDM- Chơn Thành) với ĐT 743c, ngã tư 550 (cầu vượt hiện trạng) và giao với đường Thống Nhất, đường CKV BH06 (cầu vượt trên cao tốc dự kiến).

- Các nút giao bằng (cùng cốt) giữa các trục giao thông chính có lưu lượng giao thông lớn, thiết kế các nút giao thông đảo tròn đảm bảo bán kính theo đúng quy định, quy chuẩn hiện hành.

d. Hệ thống giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị:

+ Tuyến đường sắt đô thị số 2 (Thủ Dầu Một - Hồ Chí Minh) đoạn qua phường Bình Hòa dự kiến đi trên cao và đi dọc theo Đại lộ Bình Dương.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 5 (tỉnh Bình Dương) (Vĩnh Phú – Uyên Hưng) từ phường Vĩnh Phú đi theo đường cầu Phú Long kết nối vào tuyến đường sắt đô

thị số 2 (trên đường Quốc lộ 13) đến ngã tư cầu Ông Bồ và đi song song bên trái tuyến đường ĐT.743c đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành. Dự kiến đi trên cao và đi dọc theo đường cầu Phú Long và Đại lộ Bình Dương. Trên tuyến bố trí 1 ga đường sắt đô thị tại Ngã tư 550.

- Các tuyến xe buýt: Giữ nguyên hướng tuyến, đầu tư và nâng cấp cải tạo lại cơ sở hạ tầng các tuyến hiện hữu đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu giao thông công cộng. Đầu tư mới các tuyến kết nối các khu vực trong đô thị và các ga đường sắt đô thị khi có nhu cầu.

e. Bến bãi:

- Bố trí khoảng 05 bãi đậu xe tập trung phân tán theo đơn vị ở: 01 vị trí trên đường BH.KV13; 01 vị trí trên đường LKV Song hành 2; 02 vị trí trên đường CKV-BH06 và 01 vị trí trên đường Đại lộ Bình Dương. Đồng thời, bố trí trong khu công viên cây xanh, công trình thương mại dịch vụ, khu đất hỗn hợp, chung cư,... Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe thông minh, nhiều tầng để đáp ứng nhu cầu bãi đỗ xe đô thị. Đối với các công viên tập trung quy mô ≥ 1 ha khuyến khích tổ chức bãi đậu xe ngầm.

- Bố trí các trạm sạc năng lượng kết hợp với các bãi đậu xe tập trung, phân tán và tích hợp vào các trạm xăng dầu trên địa bàn phường.

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; Đối với khu vực có cao độ nền thấp phải đảm bảo $H_{xd} \geq +2,5m$.

11.3. Thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống, mương trên các tuyến đường giao thông rồi thoát vào suối cây Trâm, rạch suối Cát, kênh D, kênh tiêu VSIP,... Sau đó thoát vào hệ thống kênh tiêu VSIP ở phía Tây phường và đổ ra sông Sài Gòn.

- Lưu vực thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc phường Bình Hòa bao gồm diện tích toàn bộ khu công nghiệp VSIP thoát vào tuyến kênh thoát nước VSIP.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây phường Bình Hòa bao gồm diện tích một phần phía Tây khu phố Bình Đáng và phần lớn diện tích khu phố Bình Đức 2. Nước mưa của lưu vực được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát vào kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 3: Khu vực trung tâm phường Bình Hòa bao gồm diện tích phần phía Đông khu phố Bình Đức 2, một phần phía Nam khu phố Bình Đáng và một phần nhỏ khu phố Bình Đức 1. Nước mưa của lưu vực được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát vào suối Cây Trâm, thoát ra kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Đông phường Bình Hòa bao gồm diện tích phần phía Đông khu phố Bình Đáng và toàn bộ khu phố Bình Đức 3. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính trên đường ĐT.743c thoát ra kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 5: Khu vực phía Tây phường Bình Hòa bao gồm diện tích phần khu vực phía Bắc và phía Tây khu phố Bình Đức 1 và một phần nhỏ khu phố Bình

Đúc 2. Nước mưa của lưu vực được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát vào kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 6: Khu vực phía Tây phường Bình Hòa bao gồm diện tích phần phía Nam khu phố Bình Đức 1. Nước mưa của lưu vực được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát vào rạch Suối Cát, thoát ra kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 7: Khu vực phía Đông phường Bình Hòa bao gồm toàn bộ diện tích đất quốc phòng.

+ Lưu vực 8: Khu vực phía Nam phường Bình Hòa bao gồm diện tích một phần khu phố Đồng An 1, Đồng An 2 và Đồng An 3. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính trên đường ĐT.743c thoát ra kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 9: Khu vực phía Nam phường Bình Hòa bao gồm diện tích một phần khu phố Đồng An 1, Đồng An 2 và Đồng Ba. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát vào Kênh D, thoát ra kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 10: Khu vực phía Tây Nam phường Bình Hòa bao gồm diện tích phần phía Đông khu phố Đông Ba. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát vào rạch Cù, thoát ra kênh tiêu VSIP.

+ Lưu vực 11: Khu vực phía Tây Nam phường Bình Hòa bao gồm diện tích phần phía Tây khu phố Đông Ba. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ được dẫn về tuyến cống chính sau đó thoát ra kênh tiêu VSIP, rạch Cầu Miếu.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính D500 – D2000. 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 bên trên.

- Nâng cấp, cải tạo, mở rộng các suối, rạch hiện hữu: Suối Cây Trâm, rạch Suối Cát,... và các tuyến kênh rạch phụ lưu hiện hữu để đảm bảo tuyến thoát nước mưa chính.

- 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 cấp nước: Đến năm 2040 khoảng 34.178,0m³/ ngày đêm.

- Nguồn cấp nước: Nhà máy nước Dĩ An (công suất: 300.000m³/ngày đêm) do chi nhánh cấp nước Thuận An quản lý và Nhà máy nước Thủ Dầu Một (công suất: 65.000m³/ngày đêm).

- Mạng lưới cấp nước chính của Bình Hòa bao gồm: 1 tuyến ống đi một bên đường Đại Lộ Bình Dương (thuộc ranh phường) với đường kính DN400; 1 tuyến ống đi một bên đường ĐT.743B với đường kính DN400 và DN500; 2 tuyến ống đi hai bên đường ĐT.743B với đường kính DN300, DN400 và DN500; 2 tuyến ống đi hai bên đường Đồng An (Tỉnh Lộ 43) với đường kính DN200; 2 tuyến ống đi hai bên đường LKV05 (Nguyễn Du) với đường kính DN200; 2 tuyến ống đi hai bên đường CKV BH01 (Bùi Hữu Nghĩa) với đường kính DN200; các tuyến đường

nhánh bố trí các tuyến ống đường kính DN100, DN150, DN200 làm nhiệm vụ đầu nổi và phân phối cho các khu vực.

b. Cấp nước phòng cháy và chữa cháy

- Hệ thống cấp nước phòng cháy, chữa cháy được thiết kế phải được 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.

- Ngoài ra còn sử dụng nguồn nước mặt tại kênh, rạch gần nhất để tăng cường khả năng phục vụ lấy nước chữa cháy khi cần thiết.

11.5. Cấp năng lượng, chiếu sáng:

a. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: đến năm 2040 khoảng 171,84 MW.

- Nguồn điện: Trạm biến áp 220/110kV Bình Hoà 3x250MVA, trạm biến áp 220/110kV Thuận An 2x250MVA, trạm biến áp 110/22kV Thuận An 2x63MVA nằm trong trạm biến áp 220/110kV Thuận An, trạm biến áp 110/22kV Bình Hoà 2x63MVA nằm trong trạm biến áp 220/110kV Bình Hoà, trạm biến áp 110/22kV Đồng An 2x63MVA, trạm biến áp VSIP II 2x63MVA trạm biến áp Sóng Thần 110/22kV 2x63MVA và trạm Hưng Định 110/22kV 2x63MVA.

- Phương án cấp điện: Lưới điện thiết kế mạch vòng đơn, vận hành hở, các mạch vòng này được cấp điện từ 2 trạm biến áp 110kv hoặc từ 2 phân đoạn thanh cái của trạm 110kv có 2 máy biến áp.

- Lưới trung thế:

+ Từng bước ngầm hóa hệ thống cấp 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 cắt, 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 cấp 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 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. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và nhà tang lễ:

a. Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải đến năm 2040 khoảng 28.809,0 m³/ngày đêm.

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ lưu lượng nước thải của phường Bình Hòa sẽ được thu gom và dẫn về Nhà máy xử lý nước thải Thuận An để xử lý.

- Mạng thu gom thoát nước thải được đầu tư xây dựng hoàn toàn riêng biệt với mạng lưới thoát nước mưa, đường cống thoát nước chủ yếu tự chảy theo địa hình tự nhiên.

- Mạng lưới thoát nước thải của khu vực được thu gom vào các tuyến cống có đường kính D200-D1000 trên các tuyến đường giao thông trục chính đường Đại lộ Bình Dương, đường LKV05 (Nguyễn Du), đường CKV BH07 (Bình Hòa 11), đường CKV BH02A dẫn về nhà máy xử lý nước thải Thuận An xử lý.

b. Xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh đến năm 2040 khoảng 188,5 tấn/ngày đêm; tổng lượng rác thải công nghiệp phát sinh đến năm 2040 khoảng 81,80 tấn/ngày. Tất cả 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 đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh.

c. Nghĩa trang và nhà tang lễ:

Sử dụng và mở rộng nhà tang lễ hiện hữu tại nghĩa trang Lái Thiêu giáp với đường ĐT.743c. Định hướng di dời các khu vực nghĩa trang hiện hữu ra ngoài đô thị.

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, trung tâm văn hóa, phòng khám đa khoa... hiện hữu. Đầu tư xây dựng mới trường học (ưu tiên triển khai Tiểu học Bình Hòa 3 và THCS Bình Hòa 6), ban chỉ huy quân sự phường, công an phường, công viên,... tại vị trí theo quy hoạch thuộc các khu đất có nguồn gốc từ quỹ đất công do địa phương quản lý; Đầu tư xây dựng trụ sở Công an, Quân sự, cơ quan ngành dọc, bệnh viện đa khoa mới tại khu 16ha; 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; Kêu gọi đầu tư trường liên cấp Quốc tế 6,0 ha tại khu tái định cư Gò Chai.

+ Hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện đầu tư, nâng cấp hệ thống giao thông, 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; tiếp tục hoàn thành đầu tư các công trình hạ tầng xã hội 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. Đầu tư nhà ở xã hội trên quỹ đất khu công nghiệp Đồng An sau di dời và 03 vị trí chuyển đổi công năng theo quy hoạch; tiếp tục hoàn thành các công trình theo kế hoạch đầu tư công của thành phố Thuận An; Di dời các nghĩa trang Lái Thiêu A, B, nghĩa trang Bến Tre tạo quỹ đất sạch để đầu tư công viên.

+ 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 Hòa, 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, tỷ lệ 1/12.500;
- 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.

Điều 2. Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Bình Hòa, thành phố Thuận An có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành Quyết định. Các hồ sơ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng 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 Ủy ban nhân dân phường Bình Hòa 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 Hòa, 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 Hòa, 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. Ủy ban nhân dân phường Bình Hòa: 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 Tài chính - Kế hoạch: phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Bình Hòa 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 đề án gắn với kế hoạch đầu tư công trung và dài hạn của địa phương.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân 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 Bình Hòa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TTTU; TT.HĐND thành phố;
- CT, các PCT thành phố;
- Sở Xây dựng;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Tâm