

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN

Số: 9275/QĐ-UBND

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

Thuận An, ngày 20 tháng 12 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

### Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An

#### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 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 chúc 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 Nhâm, Hưng Định, An Thạnh, Thuận Giao, An Phú, Bình Chuẩn và Bình Hòa;

Căn cứ Quyết định số 5360/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 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 Lái Thiêu;

Xét Tờ trình số 1957/TTr-QLĐT ngày 19/12/2024 và báo cáo số 1713/BC-QLĐT ngày 19/11/2024 của Phòng Quản lý đô thị về kết quả thẩm định đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Định, 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 Lái Thiêu, 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 Lái Thiêu, thành phố Thuận An.

**2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:**

Khu vực nghiên cứu thuộc toàn bộ địa giới hành chính phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Phía Đông giáp: Phường Bình Hòa.

- Phía Tây giáp: Sông Sài Gòn, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

- Phía Nam giáp: Phường Vĩnh Phú.

- Phía Bắc giáp: Phường Thuận Giao và phường Bình Nhâm.

**3. Quy mô diện tích lập quy hoạch:** 788,77ha.

**4. Dự báo quy mô dân số:**

- Dự báo đến năm 2030: dân số khoảng 77.000 người.

- Dự báo đến năm 2040: dân số khoảng 100.000 người.

**5. Tính chất, chức năng:**

- Là Trung tâm hành chính, kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội, dịch vụ - thương mại của thành phố Thuận An; phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị dọc theo các hành lang hỗn hợp gắn với khu vực truyền thống Lái Thiêu.

- Là đô thị trung tâm phát triển các chức năng chính như: Trung tâm hành chính thành phố; Các trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị, các khu đô thị mới hiện đại; sắp xếp, cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện trạng,... Tổ chức xác lập không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực xung quanh 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 sử dụng đất: Áp dụng chỉ tiêu đô thị loại II.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở (khu vực xây dựng mới): 15 - 28m<sup>2</sup>/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị): ≥ 2,0 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị và đơn vị ở: theo Quy định chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

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: ≥10% lượng nước sinh hoạt.

+ Cấp nước tưới cây, rửa đường: ≥ 8% lượng nước sinh hoạt;

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

- Thoát nước bẩn và vệ sinh đô thị:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: ≥80% chỉ tiêu cấp nước;

+ 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: ≥450W/người;

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

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

## **7. Quy hoạch sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:**

### **7.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn phường**

TT	Hạng mục	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng khu quy hoạch</b>	<b>788,77</b>	<b>100,0</b>	<b>78,9</b>
	<b>Đất đơn vị ở (1+2+3.2+4.2+5.2+6.2+7.2+11.2)</b>	<b>438,47</b>		<b>43,8</b>
	<b>Đất đơn vị ở mới (1.2+2.2+3.2+4.2+5.2+6.2+7.2+11.2)</b>	<b>116,22</b>		<b>22,9</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>184,43</b>	<b>23,4</b>	<b>72,1</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	169,39	21,5	86,2
1.2	Đất nhóm nhà ở mới	15,04	1,9	25,4
<b>2</b>	<b>Đất nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>200,49</b>	<b>25,4</b>	<b>24,8</b>
2.1	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ hiện trạng	136,99	17,4	46,2
2.2	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ mới	63,50	8,1	10,6
<b>3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>17,94</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>
3.1	Đất y tế đô thị	17,62	2,2	1,8

3.2	Đất y tế đơn vị ở	0,32	0,04	0,03
4	<b>Đất văn hoá</b>	<b>0,89</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
4.1	Đất văn hoá đơn vị ở	0,89	0,1	0,1
5	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>5,00</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>
5.1	Đất thể dục thể thao đô thị	4,63	0,6	0,5
5.2	Đất thể dục thể thao đơn vị ở	0,37	0,0	0,04
6	<b>Giáo dục</b>	<b>24,56</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>
6.1	Trường THPT	1,75	0,2	0,2
6.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non	22,81	2,9	2,3
7	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>35,94</b>	<b>4,6</b>	<b>3,6</b>
7.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	9,43	1,2	0,9
7.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	26,51	3,4	2,7
8	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>99,95</b>	<b>12,7</b>	<b>10,0</b>
9	<b>Đất đào tạo, nghiên cứu</b>	<b>1,20</b>	<b>0,2</b>	
10	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>9,68</b>	<b>1,2</b>	
11	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>7,17</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>
11.1	Đất khu dịch vụ đô thị	4,52	0,6	0,5
11.2	Đất dịch vụ đơn vị ở	2,65	0,3	0,3
12	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>	<b>7,44</b>	<b>0,9</b>	
13	<b>Đất an ninh</b>	<b>2,49</b>	<b>0,3</b>	
14	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>1,76</b>	<b>0,2</b>	
15	<b>Đất giao thông</b>	<b>142,76</b>	<b>18,1</b>	
15.1	Đất giao thông đối ngoại	29,60	3,8	
15.2	Đất giao thông đô thị	113,16	14,3	
16	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b> (Bến thủy nội địa kết hợp công trình dịch vụ - thương mại hỗ trợ)	<b>1,60</b>	<b>0,2</b>	
17	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>4,08</b>	<b>0,5</b>	
18	<b>Mặt nước (sông, suối, kênh, rạch)</b>	<b>41,39</b>	<b>5,2</b>	

### 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 tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 04 lần. Khu vực đô thị truyền thống tầng cao tối đa 6 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 06 lần (trong đó: 4 lần nhà ở thương mại và 2 lần dịch vụ đô thị).

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

- Khu vực tiếp giáp trên trực chính có tuyến đường sắt đô thị như Đại lộ Bình Dương cho phép tầng cao tối đa 60 tầng, 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, 04 lần dịch vụ đô thị).

- Khu vực tiếp giáp đường ven sông Sài Gòn cho phép tầng cao tối đa 50 tầng, tầng hầm tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần (trong đó tối đa 08

lần nhà ở thương mại, 05 lần phát triển dịch vụ giải trí, du lịch, condotel và các dịch vụ khác).

- Khu vực tiếp giáp các đường trục 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 dịch vụ đô thị).

### 7.2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng

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 (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 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo và xây dựng mới).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng (30 tầng đối với công trình cấp đô thị).
- Số tầng hầm tối đa: 02 tầng (03 tầng đối với công trình cấp đô thị).
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần (10 lần đối với công trình cấp đô thị).
- 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:

- 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 trên 1,0 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 (Bến thủy nội địa kết hợp công trình dịch vụ - thương mại hỗ trợ):
  - Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
  - Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
  - Hệ số sử dụng đất: 1,5 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 (tối đa 06 tầng đối với đô thị truyền thống).
  - Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
  - Hệ số sử dụng đất tối đa: 04 lần (tối đa 4/6 lần đối với đô thị truyền thống).
  - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.
- i. 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 có thể là: 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: 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 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 Lái Thiêu 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 Lái Thiêu phân chia thành 06 đơn vị ở (ĐVO), mỗi

đơn vị ở được quy hoạch các công trình công cộng và cây xanh đơn vị ở, với tổ chức không gian cụ thể như sau:

- Đơn vị ở số 01 (ĐVO 01): Vị trí phía Bắc phường thuộc ranh giới khu phố Bình Hòa và một phần khu phố Đông Tư, quy mô 193,54ha, dân số khoảng 20.000 người. Khu vực có chức năng chính là Trung tâm hành chính thành phố, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, cây xanh chuyên dụng - thể thao (sân golf), dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang. Bố trí 02 trường mầm non, 02 trường tiểu học và công viên cây xanh. Ngoài ra, chỉ tiêu đất trường mầm non được bố trí bổ sung trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tại các ô đất có ký hiệu I-NOQH02, I-NOHT04, I-NOHT05, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 02 (ĐVO 02): Vị trí phía Đông Bắc phường thuộc ranh giới khu phố Đông Nhì, quy mô 90,48ha, dân số khoảng 20.000 người. Khu vực có chức năng là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ và chuyển đổi các cơ sở sản xuất công nghiệp, kinh doanh. Bố trí 02 trường mầm non, 01 trường tiểu, 02 trường trung học cơ sở và công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 03 (ĐVO 03): Vị trí phía Đông phường thuộc ranh giới khu phố Nguyễn Trãi, quy mô 128,39ha, dân số khoảng 20.000 người. Khu vực có chức năng là đất hỗn hợp, là khu vực có dư địa phát triển đô thị lớn nên tập trung phát triển mới hệ thống giáo dục và công trình dịch vụ công cộng các cấp tại khu vực này. Bố trí 03 trường mầm non, 02 trường tiểu học, 03 trường trung học cơ sở và công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 04 (ĐVO 04): Vị trí phía Nam phường thuộc ranh giới khu phố Hòa Long, quy mô 103,56ha, dân số khoảng 13.000 người. Khu vực có chức năng là đất nhóm nhà ở và dịch vụ dọc sông Sài Gòn. Bố trí 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trường trung học cơ sở và công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 05 (ĐVO 05): Vị trí là trung tâm phường và đô thị truyền thống Lái Thiêu thuộc ranh giới khu phố Đông Tư, khu phố Bình Đức 1, khu phố Bình Đức 2 và một phần khu phố Đông Tư; quy mô 177,58ha, dân số khoảng 16.000 người. Khu vực có chức năng là đô thị truyền thống Lái Thiêu, nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang và hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc sông Sài Gòn. Bố trí 03 trường mầm non; 03 trường tiểu học; 03 trường Trung học cơ sở và công viên cây xanh.

- Đơn vị ở số 06 (ĐVO 06): Vị trí phía Nam phường thuộc ranh giới khu phố Long Thới, quy mô: 95,22ha, dân số khoảng 11.000 người. Khu vực có chức năng là một phần đô thị truyền thống Lái Thiêu, nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang và hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc sông Sài Gòn. Bố trí 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học và công viên cây xanh.

## 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 vườn thấp tầng kết hợp đất trồng cây lâu năm, nhà liên kế, biệt thự đường nội bộ trong nhóm ở,... Định hướng cải tạo, sắp xếp chỉnh trang và nghiên cứu bổ sung đú

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 theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng, hạn chế tối đa san lấp khenh, rạch.

+ Nhóm nhà ở mới: Hình thành trên cơ sở khai thác quỹ đất nông nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh xen kẽ phân bố dải rác trên địa bàn phường. Định hướng phát triển nhà ở mật độ thấp (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 được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Chủ yếu tập trung dọc Đại lộ Bình Dương, đường Nguyễn Văn Tiết, đường ven sông Sài Gòn, 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 bồi 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. 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 được thể hiện trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, thuyết minh tổng hợp và 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 diện tích khoảng 1,07 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. Bố trí khu tái định cư Bình Đức 1, khu phố Bình Đức 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. Cơ quan, trụ sở:

- Đất trung tâm chính trị, hành chính thành phố Thuận An giữ theo quy hoạch ở vị trí tiếp giáp đường Nguyễn Văn Tiết, khu phố Bình Hòa. Trụ sở trung tâm hành chính phường, cơ quan ban ngành giữ theo hiện trạng đã được đầu tư xây dựng, tổng diện tích khoảng 9,68ha.

- 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 cấp đơn vị ở đạt khoảng 24,56ha với số lượng các cấp trường như sau:

+ Trường mầm non: 12 trường (07 trường hiện trạng và 05 trường phát triển

mới).

+ Trường tiểu học: 10 trường (05 trường hiện trạng và 05 trường phát triển mới).

+ Trường THCS: 10 trường (04 trường hiện trạng và 05 trường phát triển mới).

+ Trường đào tạo trẻ em câm điếc: diện tích 1,2ha, định hướng phát triển cải tạo chỉnh trang đáp ứng cho đô thị và vùng phụ cận.

+ Trường THPT: Giữ nguyên Trường THPT Nguyễn Trãi diện tích 1,75ha, định hướng phát triển cải tạo chỉnh trang đáp ứng cho đô thị và vùng phụ cận.

- Công trình y tế:

+ Công trình cấp đơn vị ở: Xây mới trạm y tế phường tại khu phố Long Thới, với diện tích khoảng 0,14ha;

+ Công trình cấp đô thị: Mở rộng Bệnh viện đa khoa thành phố diện tích đất 5,92ha, đáp ứng quy mô 500 giường bệnh; Bệnh viện đa khoa Quốc tế Becamex.

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao:

+ Công trình cấp đơn vị ở: Định hướng chuyển đổi trung tâm văn hóa thể thao thành phố Thuận An thành trung tâm văn hóa thể thao phường, ngay sau khi Trung tâm văn hóa thể thao của thành phố Thuận An đưa vào sử dụng.

+ Công trình cấp đô thị: Trung tâm văn hóa thể thao thành phố, diện tích khoảng 5,9ha.

d. Khu công viên, cây xanh:

Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đạt khoảng 36,33 ha (bao gồm cây xanh đô thị và đơn vị ở). Trong đó:

+ Cây xanh sử dụng công cộng đô thị diện tích khoảng 9,43ha, tập trung dọc đường ven sông Sài Gòn. Cây xanh sử dụng hạn chế diện tích khoảng 99,95ha.

+ Cây xanh đơn vị ở diện tích khoảng 26,51 ha (đạt chỉ tiêu 2,7 m<sup>2</sup>/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.

+ Các công viên cây xanh tập trung có quy mô trên 1,0ha 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 không bố trí đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn phường Lái Thiêu. Đối với cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phát triển mới, đồng thời di dời hoặc chuyển đổi công năng trên địa bàn phường theo lộ trình của tỉnh.

- Khu dịch vụ - thương mại:

+ Các chợ và trung tâm thương mại hiện hữu tiếp tục duy trì hoạt động, khuyến khích mở rộng diện tích nhằm đáp ứng nhu cầu cư dân. Quy hoạch mới

chợ Lái Thiêu trên đường LT.KV-14, diện tích khoảng 1,87ha; khu dịch vụ trên đường LT.PKV-36 với diện tích khoảng 1,0ha; Khu dịch vụ tại khu phố Nguyễn Trãi “Khu biệt thự vườn Cao” diện tích 2,03 ha (Ký hiệu III-DVDT02).

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

+ Các cửa hàng xăng dầu đủ điều kiện kinh doanh trên địa bàn tiếp tục duy trì hoạt động, khuyển 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, diện tích khoảng 7,44ha.

g. Khu an ninh và quốc phòng: Giữ nguyên trụ sở Ban chỉ huy quân sự, công an thành phố. Bố trí quỹ đất mới xây trụ sở Ban chỉ huy quân sự phường tại khu phố Đông Nhì và mở rộng diện tích công an phường tại khu phố Chợ. Tổng diện tích khoảng 4,25ha.

h. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, đất bãi đỗ xe nhằm phục vụ nhu cầu giao thông như bến thủy nội địa, bãi đỗ xe cho đô thị, tổng diện tích khoảng 5,68ha.

1. Đất giao thông diện tích khoảng 142,76ha. 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 19,1%.

#### **9. Thiết kế đô thị:**

- Là khu vực trung tâm thành phố gắn với đô thị truyền thống được hình thành và phát triển trong quá trình đô thị hóa bao gồm khu vực hiện trạng và khu vực phát triển mới. Với hệ thống sông, kênh rạch tự nhiên như sông Sài Gòn, sông Lái Thiêu là các yếu tố cảnh quan, điểm nhấn tự nhiên đặc trưng cho khu vực.

- Khu vực xây dựng phát triển mới là các khu phố phía Bắc, phía Nam và phía Đông tiếp giáp Đại lộ Bình Dương, bao gồm các chức năng chính như: khu trung tâm hành chính mới, khu trung tâm thể dục thể thao, bệnh viện, siêu thị, các khu dân cư mới. Phát triển theo mô hình TOD gắn với các vị trí dự kiến quy hoạch ga đường sắt đô thị.

- Khu vực đô thị truyền thống là các khu phố phía Tây tiếp giáp sông Sài Gòn và sông Lái Thiêu, bao gồm các chức năng chính như: các công viên cây xanh mặt nước, khu trung tâm hành chính và dịch vụ thương mại, các cơ sở sản xuất kinh doanh gồm sứ, dân cư hiện trạng và phát triển mới. Trong giai đoạn tới cần cải tạo chỉnh trang khu vực đô thị truyền thống theo hướng hiện đại, hài hòa không gian phát triển mới đồng thời bảo tồn không gian truyền thống.

- Các trục cảnh quan chính gồm:

+ Trục cảnh quan cấp 1: Đại lộ Bình Dương định hướng phát triển trục công cộng dịch vụ đô thị hỗn hợp hiện đại.

+ Trục cảnh quan ven sông Sài Gòn;

- + Trục cảnh quan hai bên bờ sông Lái Thiêu;
- + Trục cảnh quan tuyến giao thông chính đô thị như đường Nguyễn Trãi; Nguyễn Văn Tiết; Cách Mạng Tháng Tám; đường 3 tháng 2; đường Đông Nhì kết nối khu trung tâm hành chính với đại lộ Bình Dương.

- Các công trình điểm nhấn chính tập trung dọc theo các trục giao thông chính như Đại lộ Bình Dương, đường ven sông Sài Gòn, đường Nguyễn Văn Tiết. 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,...

- Các quảng trường và không gian mở tại các nút giao giữa các tuyến giao thông chính; quảng trường tại trung tâm hành chính mới, cũ và trung tâm văn hóa thể dục thể thao thành phố.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Tuyến đường Đại lộ Bình Dương: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m, khoảng lùi xây dựng công trình thấp tầng tối thiểu 6m.

+ Tuyến đường Ven sông Sài Gòn: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m, khoảng lùi xây dựng công trình thấp tầng tối thiểu 10m.

+ 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 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 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 bộ:

+ Đại lộ Bình Dương (lộ giới 64m), bố trí đường bộ trên cao với 6 làn xe và kết hợp đường sắt đô thị trên cao.

- + Đường ven sông Sài Gòn, lộ giới 32m.
- + Đường Cách Mạng Tháng 8 quy mô 4 làn xe, lộ giới từ 22-29m.
- Đường thủy: Sông Sài Gòn được quy hoạch là tuyến giao thông đường thuỷ cấp II, đoạn đi qua địa bàn phường Lái Thiêu bố trí các bến thủy nội địa kết hợp công trình dịch vụ thương mại hỗ trợ như, bến Hàng Dừa và bến Quân Đoàn 4 phục vụ vận chuyển hàng hóa; bến hành khách Phú Long gần đình Phú Long.
- b. Giao thông đô thị và đơn vị ở:
- Đường chính đô thị:
  - + Đường CDT-01: đoạn từ Đại lộ Bình Dương đến đường Nguyễn Văn Tiết, lộ giới 32m;
    - + Đường CDT-02: tuyến đường chính kết nối Bình Nhâm - Lái Thiêu - Hưng Định, đoạn từ Đại Lộ Bình Dương đến đường Nguyễn Trãi, lộ giới 24m; đoạn từ đường Nguyễn Trãi đi Hưng Định, lộ giới 28m.
    - Đường liên khu vực:
      - + Đường Nguyễn Văn Tiết: đoạn từ Đại lộ Bình Dương đến đường Cách Mạng Tháng 8, lộ giới 24m.
      - + Đường Nguyễn Trãi, lộ giới 25m.
      - + Đường LT.LKV- 01: đoạn từ đường 3 tháng 2 đến đường Ven Sông Sài Gòn, lộ giới 24m.
      - + Đường vào cầu Phú Long mới, lộ giới 36m.
    - Đường chính khu vực:
      - + Đường Đông Nhì: Đoạn từ đường Cách Mạng Tháng 8 đến đường Nguyễn Trãi lộ giới 22m; đoạn từ Nguyễn Trãi đến đường nhánh rẽ Đông Nhì, lộ giới 26m.
      - + Đường LT.CKV-01, đoạn từ đường LT.CKV-02 đến Đại lộ Bình Dương; Đường LT.CKV-02, đoạn từ Nguyễn Hữu Cảnh đến đường LT.CKV-01; Đường LT.CKV-03, đoạn từ đường 3 Tháng 2 đến đường LT.CKV-04; Đường LT.CKV-04, đoạn từ đường LT.CKV-03 đến đường Ven sông Sài Gòn, lộ giới 26m.
      - + Đường LT.CKV-05: Đoạn từ đường 3 Tháng 2 đến đường LT.KV-11, lộ giới 27m.
      - + Đường Cầu Sắt: Đoạn từ cầu Sắt Lái Thiêu cũ đến Cách Mạng Tháng 8, lộ giới 22m.
        - + Đường Châu Văn Tiếp: Đoạn từ đường ven sông Sài Gòn đến đường Đông Nhì, lộ giới 16,5m; Đoạn từ đường Đông Nhì đến đường LKV-01, lộ giới 21m; Đoạn từ đường LKV-01 đến đại lộ Bình Dương, lộ giới 27m.
        - + Đường Gia Long: Đoạn từ đường Ven Sông Sài Gòn đến đường Đông Nhì, lộ giới 17,5m; Đoạn từ đường Đông Nhì đến Đại Lộ Bình Dương, lộ giới 26 m.
        - Đường khu vực (KV) lộ giới từ 16-24m; Đường phân khu vực (PKV) lộ giới từ 14-18m. Lộ giới 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 quy mô tối thiểu 02 làn xe.

- 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 cùt đi vào nhóm nhà ở: Đối với chiều dài đường ≤ 150m, bề rộng mặt đường phải đảm bảo ≥ 4,0m; Đối với chiều dài đường >150m, bề rộng mặt đường phải đảm bảo ≥ 5,5m.

+ Đường liên thông đi vào nhóm nhà ở (có nhiều đường nhánh vào nhóm nhà ở): bề rộng mặt đường phải đảm bảo ≥ 5,5m.

+ 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:

- Nút giao đường Nguyễn Văn Tiết và Đại lộ Bình Dương là nút giao trực thông bằng hình thức cầu vượt. Ngoài ra, khuyến khích hình thành các nút giao khác mức bằng hình thức cầu vượt, hầm chui trên Đại lộ Bình Dương giao với đường nhánh rẽ Đông Nghi, ngã tư Cầu ông Bố.

- 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. Giao thông công cộng:

- Tuyến đường sắt đô thị số 2 (Thủ Dầu Một - Hồ Chí Minh) đoạn qua phường Lái Thiêu dự kiến đi trên cao và đi dọc theo Đại lộ Bình Dương, trên tuyến bố trí 3 ga đường sắt đô thị, gồm:

+ Ga ĐSĐT số 2 tại ngã ba đường Gia Long và Đại lộ Bình Dương.

+ Ga ĐSĐT số 3 tại ngã tư cầu Ông Bố, phường Lái Thiêu.

+ Ga ĐSĐT số 4 tại ngã tư với đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu.

- Tuyến đường sắt đô thị số 5 (Vĩnh Phú- Uyên Hưng) từ phường Vĩnh Phú đi theo tuyến đường sắt đô thị số 2 (trên đường Đại lộ Bình Dương) đến ngã tư cầu Ông Bố và đi song song bên trái tuyến đường DT. 743c đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành.

- 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 10 bãi đậu xe tập trung phân tán theo đơn vị ở. 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.

- Các bãi đỗ xe phân tán: Bố trí trong khu công viên cây xanh, công trình thương mại dịch vụ, khu đất hỗn hợp,...Đối với các công viên tập trung quy mô

lớn khuyến khích tổ chức bãi đỗ 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.

#### f. Về hệ thống cầu:

Trên địa bàn phường Lái Thiêu có cầu Phú Long kết nối với Quận 12 và định hướng phục hồi cầu sắt Lái Thiêu thành cầu kiến trúc cảnh quan mang tính truyền thống lịch sử về kiến trúc và nơi chốn kết nối Quận 12.

#### 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 cao độ nền  $H_{xd} \geq +2,5m$ .

#### 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 các kênh rạch của phường bao gồm: sông Lái thiêu, kênh tiêu Bình Hòa... và chảy ra sông Sài Gòn.

- Hướng thoát và phân chia lưu vực: Phân thành 5 lưu vực thoát nước :

- + Lưu vực 1: Khu vực phía Bắc phường Lái Thiêu, thoát về sông Lái Thiêu
- + Lưu vực 2: Khu vực phía Tây phường Lái Thiêu, thoát về sông Lái Thiêu và sông Sài Gòn.

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Đông phường Lái Thiêu, thoát về sông Lái Thiêu.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Tây Nam phường Lái Thiêu, thoát về sông Lái Thiêu và sông Sài Gòn.

+ Lưu vực 5: Khu vực phía Đông Nam phường Lái Thiêu, thoát về sông Lái Thiêu

- Mạng lưới: Sử dụng, cống BTCT từ D600-D1500, cống hộp B2000, kênh hở cài tạo kích thước B=10-20m đảm bảo thoát nước đồng thời tạo cảnh quan và điều hoà vi khí hậu.

- Khi tiến hành cài tạo và đào tư các tuyến giao thông theo quy hoạch được duyệt cần kết hợp đào tư cài 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.

#### 11.4. Cấp nước

##### a. Cấp nước sinh hoạt

- Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng  $28.000 m^3/ngày$  đêm.

- Nguồn nước: Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ Nhà máy nước Dĩ An và Nhà máy nước Thủ Dầu Một.

- Mạng lưới cấp nước: Tuyến ống cấp nước cấp cho Lái Thiêu có đường kính D300-500 từ Nhà máy nước Dĩ An và tuyến D200 từ Nhà máy nước Thủ Dầu Một. Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D100 - D200 được thiết kế mạng vòng đảm bảo cấp nước an toàn và thuận tiện.

##### 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

- Tổng nhu cầu phụ tải cáp điện cho khu vực khoảng 52MW.

- Nguồn điện: nguồn điện cấp cho khu vực phường Lái Thiêu được cấp điện từ các trạm trung gian 220/110KV Thuận An - (2x63)MVA và trạm trung gian 110KV Hưng Định (2x63)MVA. Nguồn điện đảm bảo cấp điện cho khu vực nghiên cứu và vùng lân cận.

##### - Lưới điện:

+ Lưới điện trung thế: Đối với khu vực trung tâm, khu vực đô thị dự kiến xây dựng mới, khu vực có quy hoạch ổn định sẽ sử dụng cáp ngầm. Các khu đô thị hiện hữu từng bước hạ ngầm cáp điện đảm bảo đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Lưới điện hạ thế: Tiếp tục được ngầm hóa, các khu dân cư ở hiện trạng cải tạo và nâng cấp, khuyến khích hạ ngầm để đảm bảo an toàn và mỹ quan.

+ Lưới điện chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực tiếp tục được ngầm hóa, ưu tiên sử dụng thiết bị tiết kiệm điện.

- Trạm hạ thế: Trạm biến áp trong khu vực sử dụng trạm 22/0,4kV, vị trí trạm đặt tại khu vực cây xanh công cộng, ngã ba, ngã tư để thuận tiện lắp đặt và sửa chữa.

#### 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 trực 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, nhà tang lễ

##### a. Thu gom và xử lý nước thải

- Dự báo nhu cầu lượng nước thải phát sinh khoảng 20.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Giải pháp thu gom và xử lý nước thải: Định hướng sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (giai đoạn trước mắt sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với cống bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn). Tùn 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 đã triển khai bao gồm các công trình đầu mối trạm bom và mạng lưới các tuyến cống thoát nước thải thu gom đưa nước thải về trạm xử lý tập trung tại thành phố Thuận An.

b. Xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 115 tấn/ngày đêm. 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 tạm thời kết hợp với công viên và vị trí phù hợp, 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

Trên địa bàn phường không bố trí nhà tang lễ và nghĩa trang, sử dụng chung nhà tang lễ tại nghĩa trang Lái Thiêu, nhà tang lễ dự kiến xây mới An Phú.

### **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:**

a. Đến năm 2030 ưu tiên đầu tư các nội dung sau:

- Hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính thành phố; Cải tạo chỉnh trang các trụ sở, trường học, ... hiện hữu. Đầu tư xây dựng mới trường học các cấp, trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao thành phố, công viên cây xanh, ... tại các khu đất có nguồn gốc từ quỹ đất công do địa phương quản lý; xây mới các văn phòng khu phố tại các vị trí 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, 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, hệ thống kênh, suối trên địa bàn, gồm: Tuyến đường ven sông Sài Gòn; tuyến đường phía Bắc sông Lái Thiêu; Trục cảnh quan Nguyễn Trãi,... các công trình đầu mối về cấp điện, cấp nước, thu gom xử lý nước thải và hệ thống thoát nước mặt, hạ tầng kỹ thuật các khu vực dân cư cải tạo.

b. Từ năm 2031 - 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 khu đất có nguồn gốc từ quỹ đất công do địa phương quản lý và các quỹ đất tại các dự án. 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 hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị nhằm tăng kết nối giao thông, đảm bảo quá trình phát triển của phường, 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 Lái Thiêu, thành phố Thuận An được đính kèm theo Quyết định phê duyệt này.

#### **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.

**Điều 2.** Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Lái Thiêu, 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 Quản lý đô thị có trách nhiệm:**

- Phối hợp UBND phường Lái Thiêu tổ chức niêm yết, công bố công khai Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Lái Thiêu, 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 Lái Thiêu, thành phố Thuận An.

- Phối hợp với các Phòng, Ban, UBND phường Lái Thiêu 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 Lái Thiêu: 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 Quản lý đô thị, UBND phường Lái Thiêu 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 - UBND thành phố, Trưởng Phòng Quản lý đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND phường Lái Thiêu 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.UỶ BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tâm