

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THUẬN AN**

Số: 339/QĐ-UBND

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

Thuận An, ngày 25 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 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 18/6/2014;

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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 24/8/2022 của UBND thành phố Thuận An về chủ trương lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 các phường Lái Thiêu, Bình Nhâm, Hưng Định, An Thạnh, Thuận Giao, An Phú, Bình Chuẩn và Bình Hoà;

Căn cứ quyết định số 6894/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 1/2.000 phường An Phú, Thành Phố Thuận An;

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định số số 1787/BC-QLĐT ngày 29/11/2024 và xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1998/TTr-QLĐT ngày 25/12/2024 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, 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 An Phú, thành phố Thuận An với các nội dung như sau:

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

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

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

- Phía Đông giáp: Phường Tân Bình và Tân Đông Hiệp - thành phố Dĩ An.

- Phía Tây giáp: Phường Thuận Giao.

- Phía Nam giáp: Phường Bình Hòa.

- Phía Bắc giáp: Phường Bình Chuẩn và phường Thái Hòa - thành phố Tân Uyên.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.092,51ha.

4. Dự báo quy mô dân số:

- Dự báo đến năm 2030: Dân số khoảng 127.400 người.

- Dự báo đến năm 2040: Dân số khoảng 135.000 người.

5. Tính chất, chức năng

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

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

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

a. Chỉ tiêu chuẩn sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở (khu vực xây dựng mới): 15 - 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: Áp dụng Quy định chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

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

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

a. Cơ cấu sử dụng đất

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn phường**

STT	Loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Đất đơn vị ở (1+2+5.2+6.2+16)</b>	<b>618,68</b>	<b>56,63</b>	<b>45,83</b>
	<b>Đất đơn vị ở (phát triển mới) (1.2+2.2+5.2+6.2+16)</b>	<b>274,74</b>	<b>25,15</b>	<b>27,13</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>205,18</b>	<b>18,78</b>	<b>15,20</b>
1.1	Đất nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang	179,92	16,47	13,33
1.2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới	25,26	2,31	1,87
<b>2</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>361,39</b>	<b>33,08</b>	<b>26,77</b>
2.1	Đất hỗn hợp hiện hữu	164,02	15,01	12,15
2.2	Đất hỗn hợp phát triển mới	197,37	18,07	14,62
<b>3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>0,87</b>	<b>0,08</b>	<b>0,06</b>
<b>4</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>3,12</b>	<b>0,29</b>	<b>0,23</b>
<b>5</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>23,59</b>	<b>2,16</b>	<b>1,75</b>
5.1	Trường Trung học phổ thông	1,72	0,16	0,13
5.2	Trường Trung học cơ sở, Tiểu học, Mầm non	21,87	2,00	1,62

STT	Loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>109,20</b>	<b>10,00</b>	<b>8,09</b>
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	81,77	7,48	6,06
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	27,43	2,51	2,03
<b>7</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>10,67</b>	<b>0,98</b>	<b>0,79</b>
<b>8</b>	<b>Đất sản xuất, kho bã</b>	<b>145,51</b>	<b>13,32</b>	<b>10,78</b>
<b>9</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>0,38</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>
<b>10</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>3,83</b>	<b>0,35</b>	<b>0,28</b>
<b>11</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>	<b>2,06</b>	<b>0,19</b>	<b>0,15</b>
<b>12</b>	<b>Đất an ninh</b>	<b>2,46</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>
<b>13</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>0,17</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>
<b>14</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>197,33</b>	<b>18,06</b>	<b>14,62</b>
14.1	Đất giao thông đối ngoại	157,21	14,39	11,65
14.2	Đất giao thông đô thị	40,12	3,67	2,97
<b>15</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>23,24</b>	<b>2,13</b>	<b>1,72</b>
<b>16</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>2,81</b>	<b>0,26</b>	<b>0,21</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.092,51</b>	<b>100,00</b>	

b. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

- Đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang): Chủ yếu là xây dựng thấp tầng, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng (Khu định cư Việt-Sing tối đa 06 tầng), hệ số sử dụng đất tối đa 04 lần, tầng hầm tối đa 01 tầng.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

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

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

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

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

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

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: 6m.

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: 6m.

Công trình thương mại - dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng.
- + Số tầng hầm tối đa: 02 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
- + Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6m.

Công trình y tế:

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

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  $\geq 1\text{ha}$  cho phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm phục vụ cho bãi đỗ xe ngầm.
- + Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3m.

Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40% (70% đối với công trình cấp đô thị).
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: 3 lần.

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

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 (Khu định cư Việt-Sing tối đa 06 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.

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

+ Mật độ xây dựng: 40 - 65%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 50 tầng.

+ Số tầng hầm tối đa: 06 tầng.

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

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

**Dất 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:

a. Tổ chức không gian, kiến trúc:

Tổng thể không gian phường An Phú được chia thành 08 đơn vị ở. Mỗi đơn vị ở được quy hoạch các công trình công cộng và cây xanh đơn vị ở tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng, với tổ chức không gian cụ thể như sau:

- Đơn vị ở số 01 (ĐVO 01): Khu vực phía Đông Bắc phường, quy mô diện tích khoảng 184,08ha, dân số 15.327 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo các trục đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đường DT.743b), đường Mỹ Phước - Tân Vạn và các đường liên khu vực; Khu vực đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang) thấp tầng nằm phía Đông Bắc phường. Bố trí trường Trung học cơ sở; trường mầm non; Văn phòng khu phố và nhà máy nước Dĩ An. Ngoài ra, 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 ĐVO1-03, ĐVO1-11, ĐVO1-17, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 02 (ĐVO 02): Khu vực phía Bắc phường, quy mô diện tích khoảng 120,72ha, dân số 18.711 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trục đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường CDT1, đường Lê Thị Trung và các đường liên khu vực; Khu vực đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang) thấp tầng trên các trục đường liên khu vực và chính khu vực phía Bắc của đơn vị ở. Công trình

giáo dục gồm: Trường THCS Nguyễn Văn Trỗi, Trường Tiểu học An Phú, trường tiểu học xây mới. Các công trình trụ sở như: UBND phường An Phú; Trung tâm thể dục thể thao phường; Ban Chỉ huy quân sự phường; Trụ sở Công an phường. Ngoài ra, 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 ĐVO2-05, ĐVO2-9, ĐVO2-13, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 03 (ĐVO 03): Khu vực phía Bắc phường, quy mô diện tích khoảng 54,28ha, dân số 19.782 người. Chức năng chủ yếu phần lớn là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; phần nhỏ là nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang) thấp tầng trên liên khu vực song hành 5. Bố trí trường tiểu học và trung học cơ sở. Ngoài ra, đất trường mầm non được bố trí bổ sung trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tại ô đất có ký hiệu ĐVO3-04 khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 04 (ĐVO 04): Khu vực phía Tây phường, quy mô diện tích khoảng 99,62ha, dân số 15.147 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Bố trí trường mầm non; Trung tâm y tế xây mới. Ngoài ra, 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 ĐVO4-08, ĐVO4-14, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 05 (ĐVO 05): Khu vực phía Đông Nam phường, quy mô diện tích khoảng 102,30ha, dân số 15.883 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trực đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Chơn Thành; Khu vực đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang) thấp tầng trên các trực đường KV và PKV phía Đông Nam của đơn vị ở. Bố trí trường tiểu học; trường mầm non hiện hữu; Văn phòng khu phố 3; Nhà tang lễ thành phố Thuận An xây mới. Ngoài ra, đất trường mầm non được bố trí bổ sung trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tại ô đất có ký hiệu ĐVO5-06, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 06 (ĐVO 06): Khu vực phía Nam phường, quy mô diện tích khoảng 111,65ha, dân số 14.479 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trực đường ĐT.743b và ven đường liên khu vực; Khu vực đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang) thấp tầng trên đường LKV phía Nam của đơn vị ở. Công trình giáo dục trường tiểu học Tuy An và An Phú 2; Bố trí thêm trường trung học cơ sở, trường mầm non; Văn phòng khu phố 2; Tiểu đoàn Cảnh sát cơ động số 3; Đội Cảnh sát PCCC. Ngoài ra, 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 ĐVO6-05, ĐVO6-13, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 07 (ĐVO 07): Nằm về phía Tây Nam phường, quy mô diện tích khoảng 136,94ha, dân số 17.553 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ dọc theo trực đường 22 tháng 12; Khu vực đất nhóm nhà thấp tầng trong khu định cư Việt Sing. Bố trí trường trung học cơ sở; trường tiểu học; Văn phòng khu phố; Trung tâm văn hoá công nhân tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, 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 ĐVO7-02, ĐVO7-11, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Đơn vị ở số 08 (ĐVO 08): Nằm về phía Tây Bắc phường, quy mô diện tích khoảng 119,62ha, dân số 18.118 người. Chức năng chủ yếu là đất hỗn hợp nhóm nhà

ở và dịch vụ dọc theo trục đường Mỹ Phước-Tân Vạn và đường Lê Thị Trung. Công trình giáo dục, gồm: Trường Trung học phổ thông Lý Thái Tổ; Trường Mầm non Hoa Cúc 10; bố trí thêm trường mầm non, trường trung học cơ sở; trường tiểu học; Văn phòng khu phố. Ngoài ra, 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 ĐVO8-06, ĐVO8-13, khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

b. Quy hoạch các khu chức năng:

Khu ở

- Nhóm nhà ở:

+ Nhóm nhà ở hiện trạng (cải tạo, chỉnh trang) phân bố đều trên phạm vi phường bao gồm: nhà liên kế, biệt thự và hạ tầng 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, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng.

+ 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 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 sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Chủ yếu tập trung dọc đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, 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. Định hướng phát triển hỗn hợp nhà ở, dịch vụ cao tầng (chung cư), đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Khu nhà ở xã hội: Bố trí đất nhà ở xã hội với diện tích khoảng 7,61ha 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.

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.

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 23,59ha với số lượng các cấp trường như sau:

- + Trường mầm non: 7 trường (5 trường hiện trạng và 2 trường phát triển mới).
- + Trường tiểu học: 8 trường (3 trường hiện trạng và 5 trường phát triển mới).
- + Trường trung học cơ sở: 6 trường (1 trường hiện trạng và 5 trường phát triển mới).
- Trường trung học phổ thông: 1 Trường THPT Lý Thái Tổ.
- Công trình y tế: Xây mới trung tâm y tế giáp đường Mỹ Phước - Tân Vạn với diện tích khoảng 0,87ha.
- Công trình văn hóa - thể dục thể thao: Giữ nguyên Trung tâm văn hóa thể thao phường với diện tích khoảng 3,12ha, Trung tâm văn hóa công nhân tại khu định cư Việt - Sing.

Khu công viên, cây xanh:

- Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đạt khoảng 109,2 ha (bao gồm cây xanh đô thị và đơn vị ở), trong đó:
  - Cây xanh sử dụng công cộng đô thị diện tích khoảng 81,77 ha (đạt chỉ tiêu 6,06 m<sup>2</sup>/người).
  - Cây xanh đơn vị ở diện tích khoảng 27,43 ha (đạt chỉ tiêu 2,03 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 khuyến khích xây dựng các bãi đậu xe ngầm phục vụ nhu cầu chỗ đậu xe cho người dân khu vực và đô thị.

Hạ tầng kinh tế:

- Công nghiệp: Theo định hướng quy hoạch chung, chuyển đổi khu công nghiệp Vsip I theo hướng khu công nghiệp - dịch vụ theo hướng công nghệ cao. Đổi với cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp: Không phát triển mới các cơ sở sản xuất nằm ngoài khu, cụm công nghiệp; đồng thời di dời hoặc chuyển đổi công năng các doanh nghiệp nằm ngoài các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn phường theo 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 - 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 nhầm đáp ứng nhu cầu cư dân.

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

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

+ 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.

+ Các cửa hàng xăng dầu đủ điều kiện kinh doanh trên địa bàn tiếp tục duy trì hoạt động, 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.

Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Cập nhật hiện trạng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn.

Khu an ninh và quốc phòng: Giữ nguyên trụ sở công an phường An Phú và mở rộng. Bố trí quỹ đất xây trụ sở Ban chỉ huy quân sự phường (tại vị trí trường mầm non Hoa Cúc 4 hiện hữu).

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, như nhà ga, trạm điện và nhà máy nước Dĩ An, với tổng diện tích 23,24ha.

Đất giao thông diện tích khoảng 197,33ha. 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 18,06%.

Đất bãi đỗ xe nhằm phục vụ nhu cầu cho đô thị: Tổng diện tích 61,52 ha. Trong đó, diện tích bố trí trong đô thị: 2,81ha, diện tích còn lại tích hợp vào các công trình hỗn hợp, công viên cây xanh.

Khu vực phát triển đô thị, cụ thể hoá định hướng khu vực phát triển đô thị dọc hai bên đường Mỹ Phước - Tân Vạn, gồm: Khu đô thị mới số 2, diện tích khoảng 85,76ha, trong đó diện tích thuộc địa bàn phường An Phú khoảng 46,54ha; Khu đô thị số 3, diện tích khoảng 16,44ha. Trong khu vực phát triển đô thị khi lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư phải đảm bảo tiện ích về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng phục vụ theo quy mô dân số.

#### 9. Thiết kế đô thị:

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm phường là khu vực xung quanh UBND phường hiện hữu và dọc hai bên đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành. Cảnh quan trung tâm các đơn vị ở là khu vực tập trung các công trình công cộng cấp đơn vị ở (trường học, công viên, văn phòng khu phố,...). Trong giai đoạn tới cần cải tạo chỉnh trang các khu vực trung tâm theo hướng kiến trúc hiện đại, hài hòa không gian xung quanh, phù hợp điều kiện tự nhiên địa phương. Phát triển theo mô hình TOD đối với các vị trí dự kiến quy hoạch ga đường sắt đô thị.

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

+ Các trục cảnh quan trên đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, Mỹ Phước - Tân Vạn, 22 tháng 12, Lê Thị Trung,... Định hướng phát triển theo hướng thương mại dịch vụ hiện đại, kết hợp cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng.

+ Các trục cảnh quan trên các trục đường liên khu vực, khu vực trên địa bàn phường, định hướng phát triển theo hướng thương mại dịch vụ, kết hợp nhà ở thấp tầng.

- Các công trình điểm nhấn chính tập trung dọc theo hai trục chính đường cao

tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành và đường Mỹ Phước - Tân Vạn. 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,...

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

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

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

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

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

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

10. Khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

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

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

a. Giao thông

Giao thông đối ngoại

- Đường cao tốc đô thị

+ Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành trùng với đường ĐT.743b, lộ giới 60m, tuyến cao tốc qua địa phận thành phố Thuận An được thiết kế đi trên cao.

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

Giao thông đô thị và đơn vị ở:

- Đường trục chính đô thị:

+ Đường 22 tháng 12, lộ giới 32m.

+ Đường CDT1: Đoạn từ Khu định cư Việt - Sing đến đường 22 tháng 12, lộ giới 32m; đoạn còn lại từ đường 22 tháng 12 đến đường điện sẽ đi hai bên hành lang bảo vệ đường điện, lộ giới gộp với hành lang bảo vệ đường điện thành 52m.

- Đường liên khu vực (LKV), gồm: Đường LKV2 (đường Lê Thị Trung), lộ giới 24m; Đường LKV 3 (đường D1), lộ giới 20m; Đường LKV 5 (đường Nguyễn Du), lộ giới 32m; Đường LKV 6 (đường Bùi Thị Xuân), lộ giới 32m; Đường LKV song hành 3, lộ giới 22m; Đường LKV song hành 5, lộ giới 22m.

- Đường Chính Khu vực (CKV): Các đường CKV-AP01, CKV-AP02, CKV-AP04, CKV-AP05, CKV-AP08, CKV-AP15, đường Trần Quang Diệu, lộ giới 24m; Đường CKV-AP03, lộ giới 22m; Các tuyến đường CKV-AP09, CKV-AP10, CKV-AP14, lộ giới 20m; Đường CKV-AP06, lộ giới 19m; Đường CKV-AP07, lộ giới 17m; Các tuyến đường CKV-AP11, CKV-AP12, CKV-AP13, lộ giới 16m.

- Đường khu vực (KV):

+ Các tuyến đường KV-AP14, X1, lộ giới 26m; Đường KV-AP13, lộ giới 24m; Đường KV-AP03: lộ giới 22m; Đường KV-AP01: lộ giới 17m.

+ Các tuyến đường KV-AP02, KV-AP04 đến KV-AP12, D6, D9, D16, D17, D19, D20, D22, D30, D37, D38, D39, NA9, lộ giới 16m.

- Đường phân khu vực (PKV):

+ Các tuyến đường PKV-AP10, PKV-AP27, PKV-AP29, PKV-AP30, lộ giới 17m.

+ Các tuyến đường PKV-AP01, PKV-AP02, PKV-AP04, PKV-AP11, PKV-AP12, PKV-AP14, PKV-AP23, PKV-AP24, PKV-AP26, lộ giới 16m.

+ Các tuyến đường PKV-AP06 đến PKV-AP09, PKV-AP13, PKV-AP15 đến PKV-AP22, PKV-AP25, PKV-AP28, PKV-AP 31, PKV-AP 32, PKV-AP 33, lộ giới 13m.

- Các tuyến đường nội bộ: Cải tạo, mở rộng và nâng cấp đầm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Bề rộng mặt đường được quy định, cụ thể như sau:

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

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

+ 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.

Đường sắt Quốc gia:

Tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh đoạn qua địa bàn thành phố Thuận An đi trên cao, song song với tuyến đường Mỹ Phước - Tân Vạn, lộ giới 35,6m. Đoạn qua địa bàn phường An Phú có bến xe 01 ga (khu vực Trường Tiểu học Tuy An hiện hữu).

Hệ thống giao thông công cộng:

- Tuyến đường sắt đô thị số 1 (Thành phố mới - Suối Tiên) đoạn qua phường An Phú, được thiết kế đi trên cao và cùng hành lang đường sắt Thành phố Hồ Chí Minh - Lộc Ninh với lộ giới 35,6m. Trên tuyến đường sắt đô thị này bố trí 2 nhà ga trên địa bàn phường An Phú: Ga DSĐT An Phú 1 (trùng với ga đường sắt Sài Gòn-Lộc Ninh); Ga DSĐT An Phú 2 tại nút giao cắt với đường CDT1 (Đường chính đô thị 1).

- Tuyến đường sắt đô thị số 5 (Vĩnh Phú - Uyên Hưng) đoạn qua địa bàn phường An Phú, được thiết kế đi trên cao trên đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (ĐT.743b). Tuyến đường sắt đô thị này bố trí 03 nhà ga trên địa bàn phường An Phú: Ga tại nút giao cắt với đường Nguyễn Du; Ga tại ngã 6 An Phú; Ga tại nút giao cắt với Phan Đình Giót.

- 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.

#### Hệ thống nút giao thông:

Theo quy hoạch chung thành phố Thuận An được duyệt, trên địa bàn phường An Phú có nút giao thông khác cốt tại ngã 6 An Phú.

#### Bến bãi:

- Bến xe An Phú: Giữ nguyên hiện trạng với quy mô diện tích khoảng 0,45ha.

- Các bãi đỗ xe phân tán: Bố trí trong khu công viên cây xanh, công trình thương mại dịch vụ, khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ....Đối với các công viên tập trung quy mô lớn trên 1 ha khuyến khích tổ chức bãi đỗ xe ngầm.

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

#### b. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

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

#### c. Thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước mưa theo địa hình tự nhiên và thoát theo 05 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực phía Đông Bắc phường, theo các tuyến cống hiện hữu thoát về phía Đông qua thành phố Dĩ An và thành phố Tân Uyên.

+ Lưu vực 2: Khu vực phía Tây Bắc phường thoát về ngã tư Miếu ông Cù qua thành phố Tân Uyên.

+ Lưu vực 3: Khu vực phía Tây thoát nước về hướng Nam ra đường 22 tháng 12, sau đó thoát vào cống ngầm Vsip ra kênh Bình Nhâm.

+ Lưu vực 4: Khu vực phía Đông Nam thoát nước về hướng Nam ra đường ĐT.743b, sau đó thoát qua đường Nguyễn Du ra kênh VSIP.

+ Lưu vực 5: Khu vực phía Tây Nam thuộc Khu công nghiệp VSIP 1 và Khu định cư Việt-Sing. Hiện khu vực này đã đầu tư hoàn thiện mạng lưới cống thoát nước và thoát về kênh VSIP.

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

xe cộ lưu thông.

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

d. Cấp nước:

Cấp nước sinh hoạt:

- Tổng nhu cầu dùng nước  $Q=30.100 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước trực tiếp cho khu vực An Phú là nhà máy nước Dĩ An công suất hiện hữu  $Q=300.000\text{m}^3/\text{ngày}$  (nguồn nước sông Đồng Nai).

- Đường ống cấp nước chính cho phường An Phú là đường ống D300-800 chạy trên đường ĐT.743b, đường Mỹ Phước-Tân Vạn và đường 22 tháng 12. Các đường ống lớn này cấp nước từ nhà máy nước Dĩ An cho phường An Phú và thành phố Thuận An.

- Các đường ống trên các tuyến đường còn lại có đường kính  $\varnothing 100 \div \varnothing 200$ , đấu nối từ các tuyến ống trên để dẫn nước tới chân các công trình. Riêng Khu tái định cư Việt-Sing và Khu công nghiệp VSIP 1 hiện đã xây dựng mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh.

Cấp nước phòng cháy và chữa cháy:

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

e. Cấp năng lượng, chiếu sáng:

Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: Đến năm 2040 khoảng 129.637 kW.

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính cho phường từ trạm 110/22kV Bình Hòa-2x63MVA và một phần từ trạm 110kV Thuận Giao-2x63MVA.

- Phương án cấp điện: Phát triển hệ thống điện đi ngầm trong tuynen, hào kỹ thuật, kết hợp đi chung với các hệ thống hạ tầng khác để đảm bảo cảnh quan, tăng hiệu quả đầu tư. Bố trí các trạm sạc điện nhanh tại các khu vực bãi xe để đáp ứng nhu cầu cung cấp năng lượng.

- Lưới trung thế:

+ Từng bước ngầm hóa hệ thống 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 bến đỗ xe công cộng của khu vực, bến xe của khu vực công viên cây xanh và bến 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.

#### 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.

#### f. 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 đường trực chính và khu vực trung tâm đô thị đang khai thác; cải tạo, chỉnh trang lại các tuyến cáp treo trên các trực 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.

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

##### Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải:  $Q = 19.400 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Nguồn tiếp nhận: Nhà máy xử lý nước thải Tân Uyên với công suất hiện hữu  $15.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ , nhà máy xử lý nước thải Vĩnh Phú với công suất hiện hữu  $17.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng hoàn toàn đối với hệ thống thoát nước mưa. Tuân thủ định hướng quy hoạch chung và cập nhật hạ tầng thoát nước thải của dự án cải thiện môi trường nước tỉnh Bình Dương được triển khai bao gồm các công trình đầu mối trạm bơm và mạng lưới các tuyến cống thoát nước thải thu gom đưa nước thải về trạm xử lý.

- Mạng lưới thoát nước thải của khu vực được thu gom vào các tuyến cống chính có đường kính D300-D600 trên các tuyến đường giao thông trực chính như đường ĐT.743b, đường Mỹ Phước-Tân Vạn và đường 22 tháng 12 dẫn về trạm xử lý nước thải xử lý.

### Quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 176,0 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 sinh hoạt tạm thời vị trí công viên, cụm công trình, dự án... có giải pháp cách ly và che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị. Rác thải sẽ được thu gom vận chuyển bằng xe chuyên dùng đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh.

### Nghĩa trang, nhà tang lễ:

Bố trí 01 nhà tang lễ trên địa bàn phường An Phú. 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, phòng khám đa khoa... hiện hữu. Đầu tư xây dựng mới trường học, công viên cây xanh, Trụ sở Ban Chỉ huy quân sự phường, Va cõan phòng khu phố,... tại các vị trí theo quy hoạch; Tập trung hoàn thành các công trình theo kế hoạch đầu tư công của thành phố Thuận An; phát triển thương mại - dịch vụ trên các trục chính đô thị.

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

- Từ năm 2030 - 2040:

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

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

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

### 15. Thành phần hồ sơ:

- a. Thuyết minh tổng hợp đính kèm các bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu và các văn bản pháp lý kèm theo.
- b. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, bản vẽ thu nhỏ (A3) in màu kèm theo.
- c. 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.
- d. File lưu trữ hồ sơ đồ án.

**Điều 2.** Hồ sơ điều chỉnh Tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Phú, 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:

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

- Phối hợp với các Phòng, Ban, UBND phường để 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 An Phú: 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 Phòng Quản lý đô thị, UBND phường An Phú 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 An Phú và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

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

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tâm