

Số: 5503/QĐ-UBND

Thuận An, ngày 20 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2.000 phường Thuận Giao, 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 chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 1/2.000 các phường Lái Thiêu, Bình Nhâm, Hưng Định, An Thạnh, Thuận Giao, An Phú, Bình Chuẩn và Bình Hoà;

Căn cứ quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 15/7/2024 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 Thuận Giao, thành phố Thuận An;

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định số 1149/BC-QLĐT ngày 16/8/2024 và xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 1150/TTr-QLĐT ngày 16/8/2024 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000



phường Thuận Giao, 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 Thuận Giao, 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 Thuận Giao, 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 Thuận Giao, thành phố Thuận An, tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông giáp: phường An Phú, phường Bình Hoà.

+ Phía Tây giáp: phường Bình Nhâm, phường Hưng Định và phường An Thạnh;

+ Phía Nam giáp: phường Lái Thiêu và phường Bình Hòa;

+ Phía Bắc giáp: phường Bình Chuẩn và phường Phú Hoà - thành phố Thủ Dầu Một.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.140,78 ha.

4. Dự báo quy mô dân số

- Dự báo đến năm 2030: dân số khoảng 140.000 người.

- Dự báo đến năm 2040: dân số khoảng 155.000 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 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, giáo dục - đào tạo, ..., cải tạo, chỉnh trang 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 xây dựng 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): $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.

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%.

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: ≥ 130 lít/người/ngày đêm;

+ Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh: 100% dân số;

- + Nước cấp cho công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt;
- + Cấp nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt;
- + Nước cấp cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt;
- + Nước cấp các khu công nghiệp: $\geq 20\text{m}^3/\text{ha}/\text{ngày}$ đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp.
- Thoát nước bản và vệ sinh đô thị:
 - + Thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp;
 - + Thoát nước thải công nghiệp: 100% lượng nước cấp;
 - + Chỉ tiêu xử lý đối với chất thải rắn: 1,3kg/người.ngày, tỷ lệ thu gom $\geq 100\%$.
- 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;
 - + 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

- Đất đơn vị ở chiếm 67,80% diện tích, đất khác chiếm 32,20% diện tích toàn phường, cụ thể như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn phường

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được ($\text{m}^2/\text{người}$)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	773,44	67,80	25,38 (*)
1	Nhóm nhà ở (Cải tạo chính trang)	201,43	17,66	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	489,27	42,89	
	- Cải tạo chính trang	263,62		
	- Phát triển mới	225,65		20,04
3	Y tế	0,30	0,03	0,02
4	Văn hóa	0,25	0,02	0,02
5	Thể dục thể thao	1,61	0,14	0,10
6	Giáo dục	28,04	2,46	1,81
7	Khu dịch vụ	2,83	0,25	0,18
8	Cây xanh sử dụng công cộng	32,99	2,89	2,13
9	Bãi đỗ xe	4,60	0,40	0,30
10	Đường giao thông	12,13	1,06	0,78
II	ĐẤT KHÁC	367,34	32,20	
1	Cơ quan, trụ sở	0,89	0,08	
2	Dịch vụ - Công cộng cấp đô thị	4,65	0,41	
3	Khu dịch vụ	7,79	0,68	

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đạt được (m ² /người)
4	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	33,82	2,96	
5	Cây xanh chuyên dụng	20,99	1,84	
6	Sản xuất, kho bãi	65,28	5,72	
7	Đào tạo, nghiên cứu	21,31	1,87	
8	Di tích, tôn giáo	5,12	0,45	
9	An ninh & quốc phòng	0,36	0,03	
10	Đường giao thông đối ngoại và giao thông cấp đô thị	193,70	16,98	
11	Nghĩa trang	6,49	0,57	
12	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	3,83	0,34	
13	Sông, suối, kênh, rạch	3,12	0,27	
	TỔNG CỘNG	1.140,78	100,00	

Ghi chú:

(*) Chỉ tiêu đất đơn vị ở tính toán gồm: khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ - phát triển mới, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đơn vị ở.

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

7.2.1. Tại các khu vực chỉnh trang, cải tạo chủ yếu là xây dựng thấp tầng, tối đa 05 đến 06 tầng. Hệ số sử dụng đất cho khu chỉnh trang tối đa 04 lần và khu cải tạo tối đa 03 lần.

7.2.2. Đất hỗn hợp tiếp giáp trên các trục chính có tuyến đường sắt đô thị như: Đại lộ Bình Dương cho phép tầng cao tối đa 60 tầng, tầng hầm 06 tầng và đường Mỹ Phước - Tân Vạn cho phép tầng cao tối đa 50 tầng, tầng hầm 05 tầng. Hệ số sử dụng đất 13 lần, trong đó tối đa 09 lần là nhà ở thương mại.

7.2.3. Đất hỗn hợp tiếp giáp trên các đường trục chính đô thị, chính đô thị cho phép tầng cao tối đa 40 tầng, tầng hầm 04 tầng. Hệ số sử dụng đất 11 lần, trong đó tối đa 08 lần là nhà ở thương mại; Đất hỗn hợp trên các đường liên khu vực và đường khác cho phép tầng cao tối đa 30 tầng, tầng hầm 03 tầng. Hệ số sử dụng đất 10 lần, trong đó tối đa 07 lần là nhà ở thương mại.

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

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

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

b) Công trình giáo dục:

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

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
 - 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).
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng.
 - Số tầng hầm tối đa: 03 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.
- d) Công trình y tế:
- Mật độ xây dựng tối đa: 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
 - Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.
- e) 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.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0m.
- f) Đất nhóm nhà ở (Cải tạo, chỉnh trang):
- 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.
- g) Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:
- Mật độ xây dựng tối đa: 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.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: được quy định cụ thể theo nội dung thiết kế đô thị của đồ án.

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

8.1. Tổ chức không gian, kiến trúc

Tổng thể không gian phường Thuận Giao được chia thành 09 đơn vị ở trong

đó trung tâm đơn vị ở là các khu vực công trình công cộng, công viên cây xanh. Mỗi đơn vị ở được quy hoạch các công trình công cộng và cây xanh đơn vị ở tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD có tổ chức không gian cụ thể như sau:

- Đơn vị ở 01: Vị trí ở phía Tây Bắc phường; quy mô 84,58ha; thuộc một phần các phân khu đô thị có tính chất là đất hỗn hợp chuyển đổi (các khu ĐLBD 2, TG5); bố trí mới các công trình: 01 trường mầm non, 01 trường liên cấp (tiểu học, THCS,...) và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người.

- Đơn vị ở 02: Vị trí phía Tây Bắc phường; quy mô 55,45ha; thuộc một phần các phân khu đô thị có tính chất là đất hỗn hợp chuyển đổi (các khu ĐLBD 2, TG5) và phân khu đô thị có tính chất cải tạo chỉnh trang (khu TG1); bố trí mới trường mầm non Hoa Mai 4 và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người, giữ nguyên trường tiểu học Thuận Giao 2.

- Đơn vị ở 03: Vị trí ở trung tâm phường; quy mô 222,56ha; thuộc một phần các phân khu đô thị có tính chất là đất hành lang hỗn hợp chuyển đổi: ĐLBD 2, TG4, TG3, 22/12 và phân khu đô thị có tính chất cải tạo chỉnh trang là TG2; bố trí mới 02 trường mầm non (khu phố Hòa Lân 1 và Hoà Lân 2), 01 trường liên cấp Trung tiểu học Đức Trí hiện hữu, 01 trường THCS xây mới thuộc khu phố Bình Thuận 2, giữ nguyên trường tiểu học Bình Thuận, mở rộng và quy hoạch các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người. Cải tạo văn phòng khu phố (VPKP) Hoà Lân 1 và nâng cấp mở rộng VPKP Hoà Lân 2.

- Đơn vị ở 04: Vị trí ở phía Bắc phường; quy mô 208,13ha; phần lớn thuộc khu đô thị có tính chất cải tạo chỉnh trang là TG1, TG2 và một phần thuộc các phân khu đô thị có tính chất là đất hành lang hỗn hợp chuyển đổi: MPTV, TG4, TG3; bố trí các công trình: 01 trường mầm non xây mới tại khu phố Bình Thuận 1; 02 trường tiểu học (tiểu học Thuận Giao hiện hữu, tiểu học xây mới thuộc khu phố Bình Thuận 1) và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người. Nâng cấp mở rộng VPKP Bình Thuận 1 và xây mới VPKP Bình Thuận 2.

- Đơn vị ở 05: Vị trí ở phía Đông Bắc phường; quy mô 90,69ha; thuộc phân khu đô thị MPTV có tính chất là đất hành lang hỗn hợp chuyển đổi; bố trí các công trình mới: 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trường THCS và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người.

- Đơn vị ở 06: Vị trí ở phía Đông phường; quy mô 109,67ha; thuộc một phần các phân khu đô thị TG3, 22/12 có tính chất là hỗn hợp chuyển đổi; phần còn lại thuộc phân khu đô thị TG2 có tính chất cải tạo chỉnh trang. Giữ nguyên các công trình hiện hữu: Trường mầm non Thuận Giao, trường THCS Thuận Giao; quy hoạch mới 01 trường tiểu trên đường Thuận Giao 25 và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu 2m²/người.

- Đơn vị ở 07: Vị trí ở phía Nam phường; quy mô 126,02ha; thuộc một phần các phân khu đô thị có tính chất là đất hỗn hợp chuyển đổi đường 22/12 và một phần thuộc phân khu đô thị có tính chất cải tạo chỉnh trang là TG-AP; bố trí 01 trường mầm non xây mới (thuộc KDC Việt - Sing), 01 trường THPT xây mới (thuộc KDC Việt - Sing), chợ Thuận Giao hiện hữu và các công viên đơn vị ở đạt

chỉ tiêu tối thiểu $2m^2$ /người. Ngoài ra, đối với cấp trường tiểu học và THCS sẽ sử dụng chung trường đã được quy hoạch trong dự án KDC Việt - Sing tại vị trí kế cận thuộc phường An Phú.

- Đơn vị ở 08: Vị trí ở phía Nam phường; quy mô 103,71ha; thuộc khu hành lang hỗn hợp (chuyển đổi) ĐLBD 2; bố trí mới 01 trường mầm non, 01 trường tiểu học, 01 trường THCS, trung tâm VH-TDTT phường quy hoạch mới và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu $2m^2$ /người.

- Đơn vị ở 09: Vị trí ở phía Tây Nam phường, quy mô: 64,60ha; thuộc khu hành lang hỗn hợp (chuyển đổi) ĐLBD 2 và BN2, một phần thuộc khu BN-HĐ có tính chất cải tạo chỉnh trang; bố trí 01 trường mầm non xây mới, 01 trường tiểu học xây mới; VPKP Bình Giao hiện hữu và các công viên đơn vị ở đạt chỉ tiêu tối thiểu $2m^2$ /người.

8.2. Quy hoạch các khu chức năng

a. Khu ở

- Khu ở cải tạo chỉnh trang tại các vị trí: Khu vực dự án khu dân cư Thuận Giao và khu dân cư Việt Sing; Các khu vực nhà ở hiện hữu phía Tây Bắc đường Thủ Khoa Huân (cách Thủ Khoa Huân khoảng 150m) thuộc một phần khu phố Hoà Lâm 1 và Bình Thuận 1; Các khu vực nhà ở hiện hữu phía Bắc đường 22/12 (cách đường 22/12 khoảng 300-400m) thuộc khu phố Hoà Lâm 2 và Bình Thuận 2; Khu vực nhà ở hiện hữu phía Tây Đại lộ Bình Dương thuộc khu phố Bình Giao.

- Khu hỗn hợp (chuyển đổi) tại các vị trí: Khu vực dọc theo các tuyến Đại lộ Bình Dương, Mỹ Phước Tân Vạn, 22 tháng 12, Thủ Khoa Huân; Khu công nghiệp Việt Hương và cụm công nghiệp Tân Thành (chuyển đổi chức năng); Khu vực phát triển đô thị 2 bên đường Mỹ Phước - Tân Vạn. Trong đó hỗn hợp được chia thành 2 nhóm:

+ Hỗn hợp phát triển mới, bao gồm: (1) khu vực phía Tây - Bắc phường (khu phố Hoà Lâm 1); (2) khu vực phát triển đô thị số 2 và một phần phía Bắc đường MPTV thuộc khu phố Bình Thuận 2; (3) Phía Bắc đơn vị ở số 6 và cụm công nghiệp Tân Thành chuyển đổi; (4) Khu vực đường 22/12, hỗn hợp thuộc dự án KDC Việt - Sing; (5) Khu vực phía Nam dọc hai bên Đại lộ Bình Dương.

+ Hỗn hợp cải tạo chỉnh trang là các khu vực còn lại của hành lang hỗn hợp (chuyển đổi) theo hướng lấy cải tạo chỉnh trang là chính.

- Khu nhà ở xã hội: Bố trí đất nhà ở xã hội diện tích khoảng 14 - 16 ha (07 vị trí) 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.

b. Khu vực cơ quan, trụ sở

- Nâng cấp, mở rộng trụ sở UBND phường Thuận Giao hiện hữu trên Đại lộ Bình Dương.

- Nâng cấp mở rộng và xây mới các văn phòng khu phố với diện tích cơ bản

đáp ứng cho các hoạt động sinh hoạt tại các khu phố.

c. Khu hạ tầng xã hội

- Công trình giáo dục 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 28,04ha với số lượng các cấp trường như sau:

+ Trường mầm non: 10 trường (01 trường hiện hữu, 09 trường xây mới).

+ Trường tiểu học: 08 trường (03 trường hiện hữu, 05 trường xây mới).

+ Trường trung học cơ sở: 04 trường (01 trường hiện hữu, 03 trường xây mới).

+ Trường liên cấp: 02 trường (01 trường Trung tiểu học Đức Trí hiện hữu trên đường 22 tháng 12 và 01 trường xây mới tại khu phố Hoà Tân 1).

- Trường trung học phổ thông: Diện tích khoảng 2,66ha, gồm: 02 trường (01 trường Trần Văn Ôn hiện hữu, 01 trường xây mới thuộc KDC Việt - Sing).

- Công trình y tế: Nâng cấp, mở rộng phòng khám đa khoa khu vực Thuận Giao hiện hữu; Khuyến khích xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng.

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao: Quy hoạch mới trung tâm văn hoá, thể dục thể thao phường trên Đại lộ Bình Dương với quy mô khoảng 1,61ha.

d. Khu công viên, cây xanh

Tổng diện tích đất cây xanh công cộng đạt khoảng 66,81ha (bao gồm cây xanh đô thị và đơn vị ở). Trong đó:

- Cây xanh đô thị diện tích khoảng 33,82ha, gồm: công viên Thuận Giao hiện hữu, công viên chuyển đổi nghĩa địa khu vực ngã 4 Đất Thánh, công viên trên đường LKV07 (giáp phường Bình Chuẩn), công viên chuyển đổi từ 10% khu công nghiệp Việt Hương và cụm công nghiệp Tân Thành theo đề án cây xanh của tỉnh, và các công viên phân tán khác trên địa bàn. Ngoài ra, đất các cơ sở sản xuất ngoài khu, cụm công nghiệp sau khi di dời ưu tiên chuyển đổi thành đất cây xanh đô thị để nâng cao chỉ tiêu đất cây xanh công cộng đô thị.

- Cây xanh đơn vị ở diện tích khoảng 32,99ha (đạt chỉ tiêu 2,13m²/người), bao gồm các công viên theo quy hoạch kỳ trước; Công viên trong các dự án nhà ở; Công viên quy hoạch mới trên cơ sở chuyển đổi các quỹ đất công, đất nghĩa địa, đất nông nghiệp, 5% đất khu công nghiệp và cụm công nghiệp theo đề án cây xanh của tỉnh và đất cơ sở sản xuất ngoài khu, cụm công nghiệp 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.

e. Hạ tầng kinh tế

- Công nghiệp: Theo định hướng quy hoạch chung, giai đoạn đến năm 2030, tiếp tục phát triển khu công nghiệp Vsip I, Khu công nghiệp Việt Hương; Sau năm 2030, tiếp tục phát triển khu công nghiệp Vsip I, đối với khu công nghiệp Việt

Hương khi đủ điều kiện và được cấp có thẩm quyền cho phép sẽ chuyển một phần hoặc toàn bộ 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,...

- Đối với cơ sở sản xuất ngoài khu: 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 (theo Quyết định số 3210/QĐ-UBND ngày 31/10/2019) theo lộ trình của tỉnh.

- Khu dịch vụ (dịch vụ-thương mại):

+ Tiếp tục duy trì hoạt động các chợ và trung tâm thương mại hiện hữu.

+ Quy hoạch mới đất dịch vụ - thương mại tại 2 vị trí: vị trí nằm trên Đại lộ Bình Dương, khu phố Hòa Lân 1 và vị trí trên đường Thuận Giao 16, khu phố Bình Thuận 2 với tổng diện tích khoảng 1,29ha. Kêu gọi đầu tư các trung tâm thương mại trong các hành lang hỗn hợp.

+ 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. Nâng cấp khu Di tích lịch sử Thuận An Hòa theo định hướng của quy hoạch chung.

g. Khu vực an ninh và quốc phòng: Trụ sở Ban chỉ huy quân sự phường giữ nguyên vị trí hiện hữu; Quy hoạch mới công trình trụ sở công an phường trên đường Thuận Giao 17 khu phố Hòa Lân 2.

h. 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 và đường Thuận An Hòa (khu đô thị mới số 2, diện tích khoảng 85,76ha), trong đó diện tích thuộc địa bàn phường Thuận Giao khoảng 39,22ha.

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 Đại lộ Bình Dương. 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 hoà 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 cấp 1 bao gồm: Đại lộ Bình Dương, Mỹ Phước - Tân Vạn, Thủ Khoa Huân, 22 tháng 12. 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 liên khu vực, các tuyến

đường hai bên các kênh mương trên địa bàn phường. Định hướng phát triển theo hướng thương mại dịch vụ và cảnh quan mặt nước.

- Các công trình điểm nhấn chính tập trung dọc theo hai trục chính là Đại lộ Bình Dương và 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,...

- Khoảng lùi công trình:

+ Đối với tuyến đường Đại lộ Bình Dương, đường Vành Đai 3 và đường Mỹ Phước - Tân Vạn: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m. Trong khoảng lùi trên tổ chức cây xanh hoa viên theo đúng định hướng đề án cây xanh của tỉnh đã duyệt nhằm tạo cảnh quan và hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn giao thông.

+ Đối với 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. Trong khoảng lùi trên tổ chức cây xanh hoa viên theo đúng định hướng đề án cây xanh của tỉnh đã duyệt nhằm tạo cảnh quan và hạn chế ảnh hưởng tiếng ồn giao thông.

+ Đối với các trục đường khác tuân thủ khoảng lùi tối thiểu theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

10. Khu vực xây dựng công trình ngầm

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

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

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

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

11.1. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai 3 (VĐ3): qua địa bàn phường Thuận Giao bao gồm 2 đoạn:

+ Đoạn 1: định hướng đi trên cao trùng tuyến với đường Mỹ Phước – Tân Vạn, lộ giới 64m.

+ Đoạn 2: mở mới từ nút giao Bình Chuẩn hướng về Đại lộ Bình Dương, đi trên mặt đất, lộ giới 74,5m.

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

- Đường sắt quốc gia (ĐSQG): Tuyến Thành phố Hồ Chí Minh – Lộc Ninh,

điểm đầu tuyến là ga An Bình (thành phố Dĩ An), đoạn qua phường Thuận Giao đi song song về phía Nam với Mỹ Phước – Tân Vạn và định hướng đi trên cao.

b. Giao thông đô thị và đơn vị ở:

- Đường Trục chính đô thị (Trục CĐT): bao gồm các tuyến đường 22 Tháng 12, Nguyễn Thị Minh Khai và Thủ Khoa Huân, giữ nguyên hướng tuyến và đồng bộ lộ giới 32m.

- Đường chính đô thị (CĐT): tuyến CĐT 04 (hướng tuyến trùng đường Tự Do và Thuận Giao 31), lộ giới 26 – 32m.

- Đường Liên khu vực (LKV): 08 tuyến LKV, gồm: LKV Song hành 1 lộ giới 22m, LKV Song hành 2 lộ giới 14m-22m, LKV Song hành 3 lộ giới 22m, LKV Song hành 4 lộ giới 22m; LKV 1 lộ giới 22m – 30m; LKV 2 lộ giới 24m; LKV 3 lộ giới 20m-22m; LKV 7 lộ giới 14m-24m.

- Đường chính khu vực (CKV): 21 tuyến lộ giới từ 14m-25m, gồm: CKV-TG01, CKV-TG02, CKV-TG03, CKV-TG04, CKV-TG05, CKV-TG06, CKV-TG07, CKV-TG08, CKV-TG09, CKV-TG10, CKV-TG11, CKV-TG12, CKV-TG13, CKV-TG16, CKV-AP05, CKV-AP06, CKV-HĐ02, CKV-HĐ04, DA6 (KDC Việt - Sing), số 5 (KCN VSIP1), số 6 (KCN VSIP1).

- 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 17,0m quy mô tối thiểu 02 làn xe với lòng đường tối thiểu 7,0m. Trong đó có một số nội dung điều chỉnh, bổ sung như sau:

+ Quy hoạch nối dài một số tuyến nhằm tạo thành khung giao thông hoàn chỉnh: Đường N6 đoạn từ đường LKV7 đến LKV Song hành 3; Đường D6 (Thuận Giao 08) đoạn từ CKV-TG10 đến CKV-TG11; Đường D18 (Thuận Giao 19) đoạn từ CKV-TG03 đến đường 22 tháng 12.

+ Điều chỉnh hướng tuyến một số đoạn trên cơ sở cập nhật theo hiện trạng và dự án, gồm: Đường N1 khu phố Hoà Tân 1; Đường D4 khu phố Hoà Tân 1 đoạn từ Thuận Giao 15 đến CKV-TG11; Đường D24 (Thuận Giao 10) đoạn từ Thủ Khoa Huân đến N6; Đường N9 (Thuận Giao 13) đoạn từ CKV-TG08 đến ĐLBD; Đường D7 (Thuận Giao 24) đoạn từ Thuận Giao 25 đến CKV-TG03; Đường D33 khu phố Hoà Tân 2; Đường D18 đoạn từ 22 tháng 12 đến CKV-TG01; Đường N21 khu phố Bình Giao; Đường N24 khu phố Bình Giao; Đường N25 đoạn từ đường D22 đến ĐLBD; Đường NA9 và NA10 khu dân cư Việt - Sing; Đường N33 đoạn từ LKV Song Hành 2 đến CKV-TG07.

+ Quy hoạch mới một số tuyến trên cơ sở nâng cấp đường hiện trạng và cập nhật đường chính trong các dự án khu dân cư, khu nhà ở, gồm: Đường N30, N31, D29 và D35 khu phố Hoà Tân 1; Đường N27 khu phố Bình Thuận 1; Đường N26 khu phố Hoà Tân 2; Đường N29 khu phố Hoà Tân 2; Đường N28 khu phố Bình Giao; Đường NA3, NA5 và DA8 (KDC Việt - Sing); Đường N34 khu phố Hoà Tân 1.

- 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

- Nút giao khác mức trên địa bàn phường dự kiến gồm 03 vị trí:

+ Nút giao đường VĐ3 và ĐLBD là nút giao trực thông bằng hình thức cầu vượt;

+ Nút giao đường ĐLBD và đường Thủ Khoa Huân là nút giao trực thông bằng hình thức cầu vượt;

+ Nút giao đường ĐLBD và đường 22 Tháng 12 là nút giao hình thức hầm chui.

- Ngoài ra khuyến khích hình thành các nút giao cầu vượt hoặc hầm chui giữa đường MP-TV với đường Thủ Khoa Huân, đường N9 và đường Thuận An Hoà.

d. Bến bãi:

- Bố trí khoảng 05 bãi đậu xe tập trung tại các vị trí: 01 vị trí gần ga đường sắt đô thị (tuyến đường sắt đô thị số 1); 02 vị trí gần ga đường sắt đô thị (tuyến đường sắt đô thị số 2); 01 vị trí giáp khu vực phát triển đô thị số 2; 01 vị trí trên tuyến đường LKV song hành 4.

- 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 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.

e. Hệ thống giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị gồm 02 tuyến: Tuyến đường sắt đô thị số 1 (Thành phố mới - Suối Tiên) đoạn qua phường Thuận Giao dự kiến đi trên cao và đi cùng hành lang đường sắt TP.HCM - Lộc Ninh; Tuyến đường sắt đô thị số 2 (Thủ Dầu Một – Hồ Chí Minh) đoạn qua phường Thuận Giao dự kiến đi trên cao và đi dọc theo Đại lộ Bình Dương.

- 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.

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 xen cấy các công trình mới phải phù hợp hài hòa với cao độ tương ứng xung quanh.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Các khu vực trũng thấp có cao độ thấp hơn $2,5\text{m}$ ven kênh thoát nước hiện hữu, quy hoạch nâng cao nền đất với cao trình $\geq 2,5\text{m}$; Các khu vực quy hoạch xây dựng mới có độ dốc tự nhiên nhỏ, quy hoạch

cao độ nền chủ yếu bám sát địa hình tự nhiên.

11.3. Thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: Các tuyến mương, cống dọc các tuyến đường giao thông rồi thoát các trục thoát nước Bung Biệp - Suối Cát và Chòm Sao - Suối Đồn; sau đó đổ ra sông Sài Gòn.

- Lưu vực thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ diện tích khu phố Bình Thuận 1, Hòa Lâm 1 và phần lớn diện tích ở phía Bắc khu phố Bình Thuận 2 thoát nước về suối Cát thông qua hệ thống kênh Bung Viêt và kênh Nhã Cối.

+ Lưu vực 2: Một phần nhỏ phía Tây Đại lộ Bình Dương tiếp giáp phường Hưng Định và phường An Thạnh được gom về hệ thống thoát nước của phường Hưng Định và thoát vào rạch Cua Đình.

+ Lưu vực 3: Gồm phần diện tích phía Nam của khu phố Bình Thuận 2, phía Bắc khu phố Hòa Lâm 2 và một phần phía Bắc và phía Tây khu phố Bình Giao thoát về hệ thống kênh, rạch thuộc dự án Trục thoát nước Chòm Sao - Suối Đồn.

+ Lưu vực 4: Gồm toàn bộ phần diện tích của khu công nghiệp VSIP và khu dân cư Việt - Sing thoát về tuyến kênh thoát nước VSIP đổ ra rạch Ông Bô.

- Nâng cấp, cải tạo kiên cố hoá các tuyến kênh, suối hiện hữu (kênh Bung Biệp - suối Cát, kênh Nhã Cối, kênh Suối Đồn...) và các tuyến 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.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép đường kính D600mm – D1800mm, 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; Đối với các trục thoát nước chính như Đại lộ Bình Dương, Mỹ Phước - Tân Vạn, Thủ Khoa Huân và 22 tháng 12 sử dụng kết hợp cống hộp Bxh 2000mmx2000mm, 2500mmx2500mm và 3000x3000mm để đảm bảo thoát nước.

11.4. Cấp nước

a. Cấp nước sinh hoạt

- Tổng nhu cầu cấp nước: Đến năm 2040 khoảng 35.474 m³/ ngày đêm.

- Nguồn cấp nước: Chi nhánh cấp nước Dĩ An với công suất 300.000 m³/ngđ và chi nhánh cấp nước Thủ Dầu Một có công suất 65.000 m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước chính của phường Thuận Giao bao gồm: 2 tuyến ống đi hai bên đường Đại lộ Bình Dương với đường kính là D200mm và D400mm; Đường ống D600mm đi một bên trên đường Mỹ Phước - Tân Vạn; 2 tuyến ống đi hai bên đường Thủ Khoa Huân với đường kính D200mm; 2 tuyến ống đi hai bên đường 22 Tháng 12 với đường kính D100mm; 2 tuyến ống đi hai bên đường Nguyễn Thị Minh Khai với đường kính D150mm; 2 tuyến ống đi hai bên đường Thuận Giao 16 với đường kính ống là D200mm và D400mm và các tuyến đường nhánh có các tuyến ống đường kính D60, D90, D100 phân phối cấp nước đến các

hộ dân.

- Giải pháp quy hoạch mạng lưới:
- + Giai đoạn 1: Cải tạo các tuyến ống cấp nước cấp 1 đã xuống cấp, chất lượng không đảm bảo khi mở rộng lộ giới các tuyến đường; đầu tư thêm các tuyến ống cấp 1 trên các tuyến đường quy hoạch mới.

- + Giai đoạn 2: Đầu tư hệ thống các tuyến cống thoát nước phụ cấp 2,3 để phân phối nước trên các tuyến đường giao thông quy hoạch mới, đảm bảo cấp nước đến toàn bộ các hộ dân.

b. Cấp nước phòng cháy và chữa cháy

- Hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy được thiết kế phải được tuân thủ theo QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- Trên mạng lưới đường ống cấp 1, cấp 2 bố trí các họng, trụ lấy nước PCCC. 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 khoảng 120 m.

- Các khu công nghiệp tập trung có hệ thống cấp nước, có trạm tăng áp riêng phải bố trí các máy bơm có lưu lượng, áp lực cao để sử dụng trực tiếp chữa cháy từ các họng, trụ lấy nước PCCC.

- Ngoài ra khi xảy ra sự cố cháy cần bổ sung thêm 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 110,73 MW.

- Nguồn điện: Trạm Hưng Định 110/22kV-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 tiếp nhiên liệu.

- 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.

- + Đường cáp ngầm là loại cáp khô 3 pha, lõi đồng, bọc cách điện tiết diện dây phù hợp với công suất phụ tải từng khu vực.

- + Các phụ tải công cộng và chuyên dùng công suất máy biến áp phù hợp với nhu cầu sử dụng của từng công trình.

- Lưới hạ thế:

- + Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

- + 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 công viên cây xanh và bãi xe của các trung tâm thương mại để đáp ứng nhu cầu cung cấp năng

lượng an toàn và hiệu quả.

b. Chiều 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 90%.

11.6. Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động

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

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

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

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

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

+ Giai đoạn năm 2030 - 2040: Ngầm hóa mạng cáp ngoại vi đang khai thác trên toàn bộ các tuyến đường thuộc khu vực quy hoạch.

11.7. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ

a. Thoát nước thải

- Tổng nhu cầu thoát nước thải đến năm 2040: 23.064 m³/ngày đêm.

- Nguồn tiếp nhận: Nhà máy xử lý nước thải Thuận An với công suất hiện hữu 17.000 m³/ ngày đêm, nhà máy xử lý nước thải Thủ Dầu Một với công suất hiện hữu 35.000m³/ ngày đêm và chi nhánh nước thải Tân Uyên 15.000 m³/ ngày đêm.

- Mạng thu gom thoát nước thải được đầu tư xây dựng hoàn toàn riêng biệt với mạng lưới thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước thải của khu vực được thu gom vào mạng lưới công tròn đường kính D300-D400mm trên các tuyến đường giao thông trục chính đường Đại lộ Bình Dương dẫn về trạm xử lý nước thải Thuận An và nhà máy xử lý nước thải Thủ Dầu Một.

b. Xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh đến năm 2040 khoảng 201,5 tấn/ngày đêm; tổng lượng rác thải công nghiệp phát sinh: đến năm 2040 khoảng 19,47 tấn/ngày đêm.

- Bố trí bổ sung điểm tập kết rác thải tạm thời kết hợp với công viên, 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

- Tuân thủ theo quy hoạch nghĩa trang của tỉnh, sử dụng chung nhà tang lễ

thành phố theo định hướng quy hoạch chung.

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,... hiện hữu. Đầu tư xây dựng mới trường học, trạm y tế, 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 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 kênh, mương 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 khu đất có nguồn gốc từ quỹ đất công do địa phương quản lý và các quỹ đất tại các dự. 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 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 Thuận Giao, thành phố Thuận An được đính kèm theo Quyết định phê duyệt.

15. Thành phần hồ sơ

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

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

15.3. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất;
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000;

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

15.4. File lưu trữ hồ sơ đồ án.

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

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

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

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

3. UBND phường Thuận Giao: 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 Thuận Giao 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 Thuận Giao 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;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Tâm