

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 3514/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 22 tháng 12 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh**  
**Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Dĩ An**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

*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 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;*

*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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 ý kiến kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh Phiên họp lần thứ 48 – Khóa X tại Thông báo số 411/TB-UBND ngày 16/11/2023;*

*Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An tại Tờ trình số 3245/TTr-UBND ngày 11/12/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Dĩ An và báo cáo của Sở Xây dựng tại Công văn số 4562/SXD-QHKT ngày 20/12/2023; Văn bản thẩm định của Sở Xây dựng số 4561/SXD-QHKT ngày 20/12/2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Dĩ An, với các nội dung như sau: với các nội dung chính như sau:

## **1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung**

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung theo địa giới hành chính thành phố Dĩ An gồm 07 phường: Dĩ An, Đông Hoà, Tân Đông Hiệp, Tân Bình, Bình An, Bình Thắng và An Bình. Quy mô điều chỉnh quy hoạch: 6.010 ha.

Ranh giới xác định như sau.

- Phía Bắc: Giáp thành phố Tân Uyên;
- Phía Nam: Giáp thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Đông: Giáp thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;
- Phía Tây: Giáp thành phố Thuận An.

## **2. Thời hạn quy hoạch**

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2045.

## **3. Tính chất, chức năng đô thị**

- Tính chất: Dĩ An là đô thị dịch vụ - giáo dục - công nghiệp, Trung tâm đô thị đại học, đầu mối giao thông vùng; trong đó công nghiệp phát triển theo hướng công nghệ cao.

- Chức năng:

+ Là Không gian liên kết vùng giữa đô thị Bình Dương và thành phố Hồ Chí Minh.

+ Là trung tâm dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao gắn với phát triển giao thông đầu mối.

+ Là trung tâm giáo dục, đào tạo cấp vùng.

+ Là trung tâm Logistic kết hợp đầu mối giao thông vùng.

+ Là chuỗi dịch vụ, thương mại kết hợp với các khu ở mật độ cao.

## **4. Dự báo dân số**

Dự báo dân số thành phố Dĩ An đến năm 2030 đạt khoảng 650.000 đến 750.000 người; đến năm 2045 đạt khoảng 800.000 đến 900.000 người.

## **5. Một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến**

### **a. Đất dân dụng**

Theo QCVN 01:2021/BXD - Bảng 2.1. Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị: Chỉ tiêu đất dân dụng 45 – 60 m<sup>2</sup>/người; diện tích đất dân dụng tối thiểu đến năm 2030 là 3.375 ha và đến năm 2045 là 4.050 ha.

- Đất xây dựng các công trình dịch vụ – công cộng đô thị cấp đô thị theo quy định tại bảng 2.3 của QCVN 01:2021/BXD.

- Diện tích sàn nhà ở bình quân đến năm 2030:  $\geq 43 \text{ m}^2/\text{sàn}/\text{người}$ .

- Chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng:  $\geq 6 \text{ m}^2/\text{người}$ ; đất cây xanh toàn đô thị bình quân đầu người  $\geq 10 \text{ m}^2/\text{người}$ . Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị đến năm 2030:  $\geq 450 \text{ ha}$  và năm 2045:  $\geq 540 \text{ ha}$ .

#### b. 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 liên khu vực là 6%. Mật độ đường giao thông đô thị: 8 – 10 km/km<sup>2</sup>. Diện tích đất giao thông bình quân đầu người  $\geq 13 \text{ m}^2/\text{người}$ .

- Điện: Điện năng sử dụng: 2.100 kWh/người/năm.

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt:  $\geq 180 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày.đêm}$ ; Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp:  $\geq 20 \text{ m}^3/\text{ha-ngày đêm}$  cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp.

- Thoát nước: Mật độ đường cống thoát nước chính: 4 - 4,5 km/km<sup>2</sup>.

- Nhà tang lễ: Một nhà tang lễ phục vụ tối đa 250.000 dân.

### 6. Các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu

Nội dung nghiên cứu thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ 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 xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Trong đó yêu cầu:

#### a. Rà soát quy hoạch

Rà soát tổng thể về nội dung quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2018, trên cơ sở: Đánh giá tình hình thực tiễn phát triển của thành phố Dĩ An; đánh giá các quy hoạch trên địa bàn thành phố đã được lập và phê duyệt; rà soát định hướng phát triển không gian đô thị, quy hoạch sử dụng đất, việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xã hội của thành phố.

#### b. Phân tích, đánh giá hiện trạng

- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng phát triển đô thị. Trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, nhận định những bất cập phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, nhu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn mới, xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch điều chỉnh (về không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, ...).

#### c. Yêu cầu về định hướng phát triển không gian đô thị

- Đề xuất cấu trúc và hướng đô thị Dĩ An trên cơ sở tầm nhìn, mục tiêu, tính chất đô thị và định hướng phát triển Thành phố và Tỉnh, phù hợp với phương án phát triển của các quy hoạch ngành và với đặc thù của điều kiện địa hình, địa chất thủy văn và năng lực của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị: Xác định khu chỉnh trang, cải tạo; khu phát triển mới (trong đó xác định phạm vi, quy mô của các khu dân cư; khu chức năng cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh và cấp đô thị); khu cần bảo tồn, tôn tạo; các khu chuyển đổi chức năng; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; an ninh quốc phòng; khu hiện có hạn chế phát triển; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm.

- Phân khu chức năng: Đề xuất phân khu chức năng bao gồm: Khu dân dụng, khu công nghiệp, hệ thống các trung tâm hỗn hợp, các trung tâm chuyên ngành kết hợp phát triển đô thị (văn hoá, đào tạo, nghiên cứu khoa học, y tế, thể dục thể thao, du lịch nghỉ dưỡng...), các trung tâm chức năng, các khu đô thị. Hình thành các phân khu đô thị trên cơ sở tái phát triển đô thị theo mô hình định hướng giao thông công cộng – TOD. Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng.

- Hệ thống hạ tầng xã hội: Định hướng các trung tâm công cộng cấp đô thị (y tế, giáo dục, văn hoá, thể dục thể thao, công trình dịch vụ công cộng đô thị), khu công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố. Bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

#### d. Yêu cầu về định hướng quy hoạch sử dụng đất

- Cập nhật các định đướng trong Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Dĩ An để đảm bảo tính đồng bộ. Xác định lại các khu cải tạo chỉnh trang, khu phát triển hỗn hợp, khu phát triển mới, tái thiết đô thị để có định hướng phát triển phù hợp. Bố trí các công trình dịch vụ đô thị từ các quỹ đất công, quỹ đất các khu chuyển đổi công năng phục vụ cho chức năng đô thị và đảm bảo chỉ tiêu phát triển của đô thị. Phân bổ sử dụng đất trong đô thị trong từng giai đoạn, xác định chỉ tiêu các loại đất.

#### e. Yêu cầu về Thiết kế đô thị

- Tuân theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

#### f. Yêu cầu về định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh, cấp đô thị trên địa bàn.

- Nội dung định hướng theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP theo từng chuyên ngành gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Các dự báo nhu cầu sử dụng và các chỉ tiêu kỹ thuật; định hướng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và mạng lưới phân phối bảo đảm theo quy chuẩn của ngành và đồng bộ với mạng lưới chung; đề xuất các giải pháp thực hiện trên cơ sở bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

g. Yêu cầu về đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường: Giải pháp về quy hoạch; Giải pháp về kỹ thuật và công nghệ; Giải pháp về quản lý; Giải pháp về quan trắc và giám sát môi trường.

h. Yêu cầu về đề xuất danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên

- Nêu luận cứ và xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

- Lập danh mục các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước (ưu tiên đầu tư những công trình xã hội cơ bản còn thiếu cho các khu dân cư hiện hữu). Việc xác định chương trình, các hạng mục công trình, hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện phải đảm bảo tính khả thi để có cơ sở huy động các nguồn vốn đầu tư và xây dựng.

## **7. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch**

a. Danh mục bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng.
- Bản đồ hiện trạng các chức năng sử dụng đất, tỷ lệ 1/10.000.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng, tỷ lệ 1/10.000.
- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị.
- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ định hướng phát triển mạng lưới giao thông và chỉ giới đường đỏ, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống điện và cung cấp năng lượng, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ định hướng phát triển các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có).
- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thể hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/ TT-BXD.

b. Thuyết minh quy hoạch, bản vẽ A3 thu nhỏ, các văn bản pháp lý có liên quan, phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán).

c. Quy định quản lý đồ án quy hoạch chung đô thị: Nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An có trách nhiệm lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Dĩ An theo đúng nội dung nhiệm vụ quy hoạch được duyệt; phải đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07:2016/BXD) và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Dĩ An và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
**Đã ký: Võ Văn Minh**