

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 1837/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 14 tháng 7 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể  
Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

*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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính Phủ 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 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 nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/QĐ-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 07/2016/QĐ-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh phiên họp lần thứ 36 – khóa X tại Thông báo số 228/TB-UBND ngày 20/6/2023;*

*Xét Tờ trình số 1727/TTr-UBND ngày 20/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040; Văn bản số 2323/SXD-QHKT ngày 26/6/2023 và Văn bản thẩm định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 số 2319/SXD-QHKT ngày 26/6/2023 của Sở Xây dựng.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, quy mô và ranh giới lập quy hoạch:**

a. Vị trí: Thành phố Thuận An nằm ở vị trí Tây Nam của tỉnh Bình Dương, là đô thị loại III, gồm 9 phường: An Phú, An Thạnh, Bình Nhâm, Bình Hòa, Bình Chuẩn, Thuận Giao, Hưng Định, Lái Thiêu, Vĩnh Phú và xã An Sơn (xã An Sơn đang làm thủ tục để nâng cấp thành phường).

b. Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên toàn thành phố là 8.371,18 ha.

c. Ranh giới tứ cận được xác định như sau:

- Phía Đông giáp: Thành phố Dĩ An.
- Phía Tây giáp: Quận 12 và huyện Hóc Môn - thành phố Hồ Chí Minh qua sông Sài Gòn.
- Phía Nam giáp: Thành phố Thủ Đức (thành phố Hồ Chí Minh).
- Phía Bắc giáp: Thành phố Thủ Dầu Một và thành phố Tân Uyên.

### **2. Phạm vi nghiên cứu:**

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp: Toàn địa giới hành chính thành phố Thuận An.
- Phạm vi nghiên cứu mở rộng: Vùng thành phố Hồ Chí Minh, vùng tỉnh Bình Dương và các khu vực lân cận (thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Tân Uyên, thành phố Dĩ An), thành phố Hồ Chí Minh (thành phố Thủ Đức, Quận 12 và huyện Hóc Môn).

### **3. Tính chất đô thị:**

Là đô thị dịch vụ - công nghiệp quy mô lớn ở phía Nam tỉnh Bình Dương; Kết nối hệ thống đô thị phía Bắc của tỉnh Bình Dương với thành phố Hồ Chí Minh; Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh và vùng thành phố Hồ Chí Minh; Có vai trò quan trọng về an ninh quốc phòng.

### **4. Các giai đoạn nâng cấp đô thị Thuận An:**

- Hiện tại, thành phố Thuận An đang là đô thị loại III theo Quyết định số 114/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 07/3/2017.
- Giai đoạn 2021-2030: Phân đầu phát triển thành phố Thuận An đạt tiêu chí loại II, trong đó có nâng cấp xã An Sơn thành phường.

- Giai đoạn 2031 - 2040: Phần đầu phát triển thành phố Thuận An đạt tiêu chí loại I.

### **5. Quy mô đô thị:**

5.1. Về quy mô dân số đô thị:

- Dân số năm 2020: 598.325 người.
- Dự báo dân số đến năm 2030: khoảng 750.000 người.
- Dự báo dân số đến năm 2040: khoảng 850.000 người.

5.2. Về quy mô đất đai đô thị:

- Giai đoạn đến năm 2030: đất dân dụng khoảng 4.302 ha.
- Giai đoạn đến năm 2040: đất dân dụng khoảng 4.924 ha.

### **6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:**

6.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng năm 2030 khoảng  $57,4\text{m}^2/\text{người}$ ; Đến năm 2040: Khoảng  $57,93\text{m}^2/\text{người}$ .

- Đất công trình công cộng cấp đô thị: Theo quy định tại Bảng 2.3 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị:  $6,33\text{m}^2/\text{người}$ .

6.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông so với đất dân dụng  $\geq 13\%$ .

- Cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt đạt  $1.100\text{ KWh}/\text{người}/\text{năm}$ , phụ tải  $450\text{W}/\text{người}$ , cấp điện công trình công cộng bằng  $40\%$  phụ tải điện sinh hoạt, tỷ lệ chiếu sáng đường phố  $\geq 95\%$ .

- Cấp nước: Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt  $\geq 120\text{ lít}/\text{người}/\text{ngày đêm}$ ; tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch, hợp vệ sinh  $100\%$ .

- Thoát nước mưa và chống ngập úng: Mật độ đường cống thoát nước chính  $\geq 4\text{km}/\text{km}^2$ ;  $100\%$  khu vực dân dụng không bị ngập.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt  $\geq 80\%$  lượng nước cấp sinh hoạt, tỷ lệ thu gom nước thải công nghiệp là  $100\%$  lượng nước cấp công nghiệp; Rác thải sinh hoạt và thu gom, xử lý chất thải rắn:  $1,0\text{ kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$ ; tỷ lệ thu gom chất thải rắn đạt  $100\%$ .

- Nhà tang lễ: 2 cơ sở.

### **7. Định hướng quy hoạch phát triển không gian đô thị:**

a. Mô hình và cấu trúc phát triển đô thị: Đô thị Thuận An được quy hoạch định hướng phát triển với các hành lang hỗn hợp phát triển theo mô hình TOD trên các trục và đường chính đô thị nhằm kết nối và phát triển các khu đô thị, trong đó có hành lang dịch vụ ven sông Sài Gòn, đường Vành đai III. Các hành lang đất hỗn hợp cũng là đầu mối đô thị để kết nối với đô thị thành phố Hồ Chí Minh và đô thị xung quanh như thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Thuận An và thành phố Tân Uyên.

b. Phân khu vực phát triển như sau:

- Các khu vực cải tạo, chỉnh trang: Diện tích khoảng 2.008 ha. Các khu vực này lấy cải tạo chỉnh trang là chính kết hợp phát triển các dự án mới trên đất nông nghiệp xen cài và đất công nghiệp di dời. Tập trung nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật; Ưu tiên phát triển các dự án theo hướng tăng thêm quỹ đất phát triển hạ tầng xã hội như mẫu giáo mầm non, công viên cây xanh.v.v. Khu vực này dự kiến khoảng 290.000 người.

- Khu đô thị truyền thống: Gồm khu vực trung tâm phường Lái Thiêu diện tích khoảng 99,72ha và khu vực xung quanh chợ Búng diện tích khoảng 8,39ha. Đây là khu vực được cải tạo, chỉnh trang theo hướng giữ gìn bản sắc văn hoá vật thể và phi vật thể đồng thời tập trung phát triển thương mại, dịch vụ - nhà hàng, khách sạn, phố đi bộ, phố đêm... phục vụ du lịch gắn với khu vực du lịch vườn trái cây Lái Thiêu. Dân số dự kiến khoảng 19.000-21.000 dân.

- Các hành lang đất hỗn hợp (chuyên đổi): được quy hoạch khoảng 1.154ha trên các trục chính đô thị như các đường Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường ĐT.743a ,đường ĐT.743b và ĐT.743c là những tuyến đường quy hoạch có đường sắt đô thị và các đường LKV như đường Thủ Khoa Huân, đường 22 tháng 12 và một số đường chính khu vực,... Định hướng phát triển các khu này: Ưu tiên chuyển đổi để phát triển các dự án đa chức năng như dịch vụ đô thị, nhà ở chất lượng cao, giáo dục và đào tạo,...; hình thành các trung tâm dịch vụ đô thị gắn kết với các ga đường sắt đô thị; Hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đó có giao thông kết nối với các trục đường chính. Các hành lang đô thị này dự kiến dân số khoảng 480.000-500.000 dân.

- Các hành lang đất hỗn hợp phát triển mới: Được quy hoạch khoảng 260 ha đất ven sông Sài Gòn và hai bên đường Vành đai III là khu vực chưa có đường xây dựng, quỹ đất nông nghiệp còn lớn, mật độ xây dựng thấp. Định hướng quy hoạch là thu hút các dự án đầu tư xây dựng mới các tổ hợp giải trí, du lịch, khách sạn nhà hàng, chung cư chất lượng cao, condotel và các công trình dịch vụ đô thị khác. Hình thành các trung tâm dịch vụ chất lượng cao xung quanh các bến hành khách trên sông Sài Gòn; Hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đó có giao thông kết nối với khu vực xung quanh. Dân số dự kiến khoảng 40.000-52.000 dân.

- Phát triển hhu đô thị vườn trái: Giữ lại vườn trái khoảng 659 ha phát triển theo chiều sâu khu đô thị vườn trái đến năm 2040 tại An Sơn, An Thạnh và Hưng Định. Định hướng phát triển: tạo lập mô hình khu đô thị vườn trái gắn nhà ở kết hợp homestays với các vườn trái chất lượng cao phục vụ du lịch đồng thời giữ lại một mảng xanh- sinh thái cho thành phố Thuận An. Dân số dự kiến khoảng 13.000-15.000 dân.

c. Định hướng phát triển các cơ sở hạ tầng xã hội:

- Cơ quan hành chính: Xây dựng trung tâm hành chính mới trên đường Nguyễn Văn Tiết với diện tích khoảng 10ha. Xây dựng trụ sở ngành Công an trên đường Bùi Hữu Nghĩa. Cải tạo nâng cấp trung tâm hành chính các phường; Di dời các công trình hành chính nằm trên các trục giao thông chính vào các đường liên khu vực theo quy chuẩn quy hoạch.

- Công trình văn hóa - thể thao: Xây dựng mới Trung tâm Văn hoá Thể thao trên đường Nguyễn Trãi tại phường Lái Thiêu. Giữ nguyên Trung tâm văn hoá công nhân tại phường An Phú, Bình Hòa. Nâng cấp cải tạo các trung tâm văn hóa, thể thao các phường; Nâng cấp khu Di tích lịch sử Thuận An Hòa tại phường Thuận Giao.

- Công trình giáo dục, đào tạo: Cải tạo, nâng cấp các cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học hiện có trên địa bàn, đồng thời kêu gọi các dự án đầu tư các trường đào tạo dạy nghề ngoài công lập vào địa bàn thành phố. Khuyến khích các trường đại học tại thành phố Hồ Chí Minh mở phân hiệu đại học, đào tạo tại thành phố Thuận An. Xây dựng thêm 05 trường THPT tại phường Bình Chuẩn, Vĩnh Phú, Bình Hòa, Hưng Định và Thuận Giao (dự án Khu định cư Việt - Sing). Phấn đấu đưa thành phố Thuận An thành trung tâm đào tạo của tỉnh và của khu vực.

- Trung tâm Y tế: Mở rộng bệnh viện đa khoa hiện hữu sang đường Ba tháng Hai với quy mô 500 giường trên diện tích đất khoảng 6,4ha; Xây dựng mới bệnh viện đa khoa thành phố Thuận An tại phường Bình Hòa với quy mô 400 - 500 giường trên diện tích đất 5ha trên đường Bùi Hữu Nghĩa. Tiếp tục kêu gọi các dự án đầu tư về y tế để đưa thành phố Thuận An trở thành Trung tâm Y tế của tỉnh Bình Dương và vùng vùng phía Bắc thành phố Hồ Chí Minh.

- Quy hoạch 537,70 ha đất cây xanh có mục đích công cộng của thành phố, bao gồm: công viên văn hoá thể thao Bình Chuẩn; chuyển trên 100ha đất nghĩa địa thành đất cây xanh; Quản lý cây xanh cách ly trong các khu, cụm công nghiệp, cây xanh ven sông Sài Gòn và ven các sông rạch giữ lại; chuyển đổi Sân Golf Lái Thiêu thành công viên chuyên đề.

- Các trung tâm giải trí, nghỉ dưỡng... được khuyến khích phát triển trên hành lang sông Sài Gòn.

- Nhà ở xã hội được quy hoạch và xây dựng tại các cụm công nghiệp và cơ sở công nghiệp di dời.

d. Định hướng khu cụm công nghiệp, kho bãi Logistic:

- Chuyển đổi Khu công nghiệp VSIP I theo hướng Khu công nghiệp - dịch vụ theo hướng công nghệ cao; sau năm 2030, nếu được Chính phủ cho phép chuyển đổi các Khu công nghiệp Việt Hương, Đồng An theo hướng logistic, dịch vụ giao thông vận tải, dịch vụ đô thị, nhà ở xã hội nhà ở thương mại và giáo dục - đào tạo.

- Từng bước di dời và chuyển đổi các cụm công nghiệp tập trung và các cơ sở công nghiệp nằm ngoài khu cụm công nghiệp sang đất dịch vụ, đất ở trong đó có đất nhà ở xã hội.

- Duy trì các kho bãi và logistic hiện hữu, cho phép phát triển các kho bãi trên các trục chính đô thị.

## **8. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:**

8.1. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị:

- Trung tâm cấp vùng và cấp tỉnh: Hiện các cơ sở dịch vụ đô thị mang tính chất vùng và tỉnh: Giữ lại và nâng cấp các cơ sở hiện hữu hiện đang phân bố phân tán trên Quốc lộ 13 và một số đường chính đô thị. Thu hút đầu tư các dự án mới về tài chính, ngân hàng, thương mại, dịch vụ nghiên cứu đào tạo, giáo dục, đào tạo, y tế văn hoá, du lịch... của các thành phần kinh tế ngoài công lập vào các hành lang hỗn hợp đường bộ và hành lang ven sông Sài Gòn nhằm tạo nguồn lực và động lực để thành phố Thuận An trở thành trung tâm vùng và trung tâm cấp tỉnh theo đồ án điều chỉnh quy hoạch vùng thành phố Hồ Chí Minh đã được Chính phủ phê duyệt.

- Định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - thể thao, tài chính, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế cho phù hợp với tính chất, chức năng đô thị:

+ Khu trung tâm Chính trị - Hành chính mới: Tổ hợp các khối công trình chính trị, hành chính lấy quảng trường hành chính làm trung tâm; Quảng trường hướng ra đường Nguyễn Văn Tiết; Các tuyến đường xung quanh là các đường chính khu vực cần có thiết kế kiến trúc hài hòa.

+ Trung tâm văn hoá thể thao: đã có thiết kế cơ sở hợp lý về phân khu chức năng, kết nối giao thông giữa các khu vực và bên ngoài; Cần quan tâm kiến trúc từ Đại lộ Bình Dương và đường Nguyễn Trãi.

+ Không gian khu trung tâm thương mại - dịch vụ: Cần thiết có quảng trường giao thông trước công trình; Cho phép xây dựng các tầng ngầm ga ra và tầng hầm âm thực và dịch vụ.

- Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị: Cửa ngõ đô thị chính của thành phố Thuận An là khu vực đầu cầu Vĩnh Bình trên Quốc lộ 13 hiện đã có các công trình có ấn tượng. Cải tạo, nâng cấp với quy mô lớn và hoành tráng hơn.

- Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính, các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn:

+ Tổ chức các trục không gian chính: Phát triển các tổ hợp công trình đa chức năng về dịch vụ và căn hộ cao cấp cao tầng. Các ga đường sắt đô thị là các khu vực xây dựng nén, cao tầng và là các điểm nhấn đô thị. Phát triển trục cảnh quan với các tổ hợp công trình dịch vụ, giải trí, du lịch, căn hộ chất lượng cao... gắn với hành lang dịch vụ và cây xanh ven sông Sài Gòn.

+ Tổ chức không gian quảng trường: Quảng trường hành chính và văn hóa mang cấp độ thành phố sẽ là 2 quảng trường có mục đích công cộng. Bên cạnh chức năng là quảng trường giao thông, nơi giao tiếp xã hội, quảng trường còn là không gian mở nhằm tôn tạo kiến trúc công trình chủ đạo là trụ sở Thành ủy, HĐND và UBND cũng như các công trình văn hóa chính của khu văn hóa, thể thao.

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

+ Cho phép xây dựng công trình giải trí trong công viên với tầng cao 1 tầng và mật độ xây dựng dưới 5%. Cho phép xây dựng bãi đậu xe ngầm trong các công viên có diện tích lớn hơn 2ha.

+ Không được xây dựng công trình kiên cố trên mặt nước. Cho phép sử dụng các bãi neo đậu tàu thuyền tại các bến cảng.

8.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật các khu chức năng:

- Tại các khu vực chỉnh trang, cải tạo chủ yếu là xây dựng thấp tầng, tối đa 5 tầng cho khu cải tạo, 6 tầng cho khu chỉnh trang đô thị truyền thống. Hệ số sử dụng đất cho khu chỉnh trang tối đa 4 lần và khu cải tạo tối đa 3 lần. Riêng khu chỉnh trang đô thị vườn trái tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1 lần.

- Đất hỗn hợp trên các trục chính có đường sắt đô thị như: Đại lộ Bình Dương cho phép tầng cao tối đa 60 tầng; đường Mỹ Phước - Tân Vạn và đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Chơn Thành cho phép tầng cao tối đa 50 tầng, tầng hầm 6 tầng. Hệ số sử dụng đất 13 lần, trong đó 9 lần là nhà ở thương mại và 04 lần là dịch vụ đô thị. Khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 10m.

- Đất hỗn hợp trên các đường chính đô thị cho phép tầng cao tối đa 40 tầng, tầng hầm 4 tầng. Hệ số sử dụng đất 11 lần, trong đó 8 lần là nhà ở thương mại và 03 lần là dịch vụ đô thị; Đất hỗn hợp trên các đường liên khu vực, và đường khác cho phép tầng cao tối đa 30 tầng, tầng hầm 3 tầng. Hệ số sử dụng đất 10 lần, trong đó 7 lần là nhà ở thương mại và 03 lần là dịch vụ đô thị.

- Khu đất hỗn hợp mới ven sông Sài Gòn và đường Vành đai III: cho phép tầng cao tối đa 50 tầng đường ven sông Sài Gòn; 40 tầng đường Vành đai III. Tầng hầm 3 tầng. Hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần trong đó đất nhà ở thương mại 8 lần và đất cho phát triển dịch vụ giải trí, du lịch, condotel và các dịch vụ khác là 5 lần. Tuyến đường ven sông Sài Gòn khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m; công trình thấp tầng tối thiểu 10m.

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng thực hiện theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD. Riêng tại các khu vực điểm nhân đô thị, xung quanh ga đường sắt đô thị bán kính khoảng 400-500m cho phép sử dụng hệ số nén trên 13 lần.

\* Chỉ tiêu quy hoạch cụ thể cho từng khu dân dụng:

a) Khu cải tạo, chỉnh trang.

| STT | SỐ KHU | DIỆN TÍCH<br>(ha) | Năm 2040                          |                   | TCXD<br>(tầng) | HSSDD<br>(lần) | MĐXD<br>(%) | TĂNG THÊM   |                   |
|-----|--------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|-------------------|
|     |        |                   | Chỉ tiêu<br>m <sup>2</sup> /người | DÂN SỐ<br>(người) |                |                |             | Chỉ<br>tiêu | DÂN SỐ<br>(người) |
| A   | CT-CT  | 2.282,1           |                                   | 289.098           |                |                |             |             | 352.801           |
| 1   | BC 1   | 82,88/16,5        | 70                                | 11.840            | ≤5             | 3              | ≤80         | 60          | 13.813            |
| 2   | BC 2   | 102,93/18,93      | 70                                | 14.891            | ≤5             | 3              | ≤80         | 60          | 17.373            |
| 3   | BC 3   | 40,27/9,2         | 70                                | 5.753             | ≤5             | 3              | ≤80         | 60          | 6.712             |
| 4   | BC -AP | 200,3/13,21       | 70                                | 28.614            | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 36.418            |
| 5   | TG 1   | 65,08/5,2         | 70                                | 9.297             | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 11.833            |
| 6   | TG 2   | 159,13/18,97      | 70                                | 27103             | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 34.495            |
| 7   | TG -AP | 161,68/23,17      | 70                                | 23.097            | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 29.396            |
| 8   | AP 1   | 101,54/10,15      | 70                                | 14.506            | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 18.462            |
| 9   | AP 2   | 45,04/5,09        | 70                                | 7.265             | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 9.255             |
| 10  | BH 1   | 68,36/6,84        | 70                                | 9.766             | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 12.429            |
| 11  | BH 2   | 122,71/28,8       | 70                                | 18.130            | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 23.075            |
| 12  | BH 3   | 115,75/12,34      | 70                                | 17.690            | ≤5             | 3              | ≤80         | 55          | 22.515            |
| 13  | VP 1   | 130,61/9,53       | 90                                | 14.512            | ≤5             | 3              | ≤80         | 70          | 18.659            |
| 14  | VP 2   | 22,85/3,43        | 90                                | 2.539             | ≤5             | 3              | ≤80         | 70          | 3.264             |
| 15  | LT 2   | 37,49/5,62        | 80                                | 4.686             | ≤6             | 3              | ≤80         | 65          | 5.768             |
| 16  | LT 3   | 51,14/7,59        | 80                                | 6.321             | ≤5             | 3              | ≤50         | 65          | 7.780             |
| 17  | LT 4   | 23,74/3,5         | 80                                | 2.968             | ≤5             | 3              | ≤80         | 65          | 3.652             |
| 18  | BN-HĐ  | 437,17/156,28     | 100                               | 42.946            | ≤5             | 3              | ≤80         | 90          | 47.718            |
| 19  | AT-HĐ  | 175,23/73         | 100                               | 17.523            | ≤5             | 3              | ≤80         | 90          | 19.470            |
| 20  | AT2    | 96,44/38,28       | 100                               | 9.644             | ≤5             | 3              | ≤80         | 90          | 10.716            |

\*198,5/153 – 198,5 là diện tích đất đơn vị ở trong đó có 153 ha là đất vườn trái



## b) Khu đô thị truyền thống

| STT      | SỐ KHU                     | DIỆN TÍCH (ha) | Năm 2040                       |                | TCXD (tầng) | HSSDDĐ (lần) | MĐXD (%) | TĂNG THÊM |                |
|----------|----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------------|----------|-----------|----------------|
|          |                            |                | Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người | DÂN SỐ (người) |             |              |          | Chỉ tiêu  | DÂN SỐ (người) |
| <b>B</b> | <b>Đô thị truyền thống</b> | <b>109,74</b>  |                                | <b>19.953</b>  |             |              |          |           | <b>21.948</b>  |
| 1        | LT 1                       | 101,35         | 55                             | 18.427         | ≤6          | 4/6          | ≤80      | 50        | 20.270         |
| 2        | AT 1                       | 8,39           | 55                             | 1.525          | ≤6          | 4/6          | ≤80      | 50        | 1.678          |

## c) Khu hành lang đất hỗn hợp (chuyển đổi).

| STT        | SỐ KHU             | DIỆN TÍCH (ha)  | 2040                           |                | TCXD (tầng) | HSSDDĐ (lần) | MĐXD (%) | TĂNG THÊM |                |
|------------|--------------------|-----------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------------|----------|-----------|----------------|
|            |                    |                 | Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /người | DÂN SỐ (người) |             |              |          | Chỉ tiêu  | DÂN SỐ (người) |
| <b>C</b>   | <b>HLDHH</b>       | <b>1.838,33</b> |                                | <b>487.769</b> |             |              |          |           | <b>614.675</b> |
| <b>I</b>   | <b>ĐLBD</b>        | <b>563,3</b>    |                                | <b>148.237</b> |             |              |          |           | <b>187.766</b> |
| 1          | ĐLBD 1             | 209,8           | 38                             | 55.211         | ≤60         | 9 /13        | ≤40      | 30        | 69.933         |
| 2          | ĐLBD 2             | 353,5           | 38                             | 93.026         | ≤60         | 9 /13        | ≤40      | 30        | 117.833        |
| 3          | MPTV               | <b>391,83</b>   | <b>45</b>                      | <b>87.073</b>  | ≤50         | 9 /13        | ≤40      | 35        | 11.1951        |
| <b>II</b>  | <b>Cao tốc</b>     | <b>179,59</b>   |                                | <b>399.089</b> |             |              |          |           | <b>51.311</b>  |
| <b>1</b>   | C-TOC 1            | 110,49          | 45                             | 24.553         | ≤50         | 9 /13        | ≤50      | 35        | 31.569         |
| <b>2</b>   | C-TOC 2            | 69,1            | 45                             | 15.356         | ≤50         | 9 /13        | ≤50      | 35        | 19.743         |
| <b>III</b> | <b>Đường chính</b> | <b>863,83</b>   |                                | <b>17.2766</b> |             |              |          |           | <b>215.957</b> |
| 1          | BC4                | 246,93          | 50                             | 49.386         | ≤30         | 8/11         | ≤40      | 40        | 61.733         |
| 2          | TG3                | 64,39           | 50                             | 12.878         | ≤30         | 8/11         | ≤40      | 40        | 16.098         |
| 3          | TG4                | 54,09           | 50                             | 10.818         | ≤30         | 8/11         | ≤50      | 40        | 13.523         |
| 4          | TG5                | 54,71           | 50                             | 10.942         | ≤45         | 9/13         | ≤40      | 40        | 13.678         |
| 5          | 22/12              | 153,4           | 50                             | 30.680         | ≤40         | 8/11         | ≤40      | 40        | 38.350         |
| 6          | AP 3               | 22,13           | 50                             | 4.426          | ≤30         | 8/11         | ≤40      | 40        | 5.533          |
| 7          | BH 4               | 123,5           | 50                             | 24.700         | ≤40         | 8/13         | ≤50      | 40        | 30.875         |
| 8          | BH 5               | 37,49           | 50                             | 7.498          | ≤40         | 8/13         | ≤40      | 40        | 9.373          |
| 9          | BH 6               | 25,84           | 50                             | 5.168          | ≤30         | 8/11         | ≤40      | 40        | 6.460          |
| 10         | VP 3               | 81,35           | 50                             | 16.270         | ≤30         | 8/11         | ≤40      | 40        | 20.338         |
| <b>IV</b>  | <b>LKV</b>         | <b>231,61</b>   |                                | <b>39.784</b>  |             |              |          |           | <b>47.687</b>  |
| 1          | LT5                | 30,23           | 55                             | 5.496          | ≤30         | 7/10         | ≤50      | 40        | 7.558          |
| 2          | BC 5               | 28,4            | 55                             | 5.164          | ≤30         | 7/10         | ≤40      | 45        | 6.311          |

|   |       |       |    |        |     |      |     |    |        |
|---|-------|-------|----|--------|-----|------|-----|----|--------|
| 3 | AP-BC | 89,8  | 55 | 16.327 | ≤40 | 8/13 | ≤50 | 45 | 19.956 |
| 4 | HD1   | 33,15 | 65 | 5.100  | ≤25 | 7/10 | ≤40 | 60 | 5.525  |
| 5 | BN 1  | 22,6  | 65 | 3.477  | ≤25 | 7/10 | ≤40 | 60 | 3.767  |
| 6 | BN 2  | 27,43 | 65 | 4.220  | ≤25 | 7/10 | ≤40 | 60 | 4.572  |

d) Khu hành lang đất hỗn hợp mới.

| S<br>T<br>T | SỐ KHU                 | DIỆN<br>TÍCH<br>(ha) | Năm 2040                               |                      | TCXD<br>(tầng) | HSSD<br>Đ<br>(lần) | MĐXD<br>(%) | TĂNG THÊM        |                   |
|-------------|------------------------|----------------------|--|----------------------|----------------|--------------------|-------------|------------------|-------------------|
|             |                        |                      | Chỉ tiêu<br>m <sup>2</sup> /người<br>i | DÂN<br>SỐ<br>(người) |                |                    |             | Chỉ<br>tiêu<br>u | DÂN SỐ<br>(người) |
| D           | HL mới                 | 260,28               |  | 42.764               |                |                    |             |                  | 52.895            |
| I           | HL ven sông<br>Sài Gòn | 194,27               |  | 31.763               |                |                    |             |                  | 38.226            |
| 1           | VSSG N                 | 70,17                | 50                                     | 14.034               | ≤40            | 8/13               | ≤40         | 40               | 17.543            |
| 2           | VSSG B                 | 124,1                | 70                                     | 17.729               | ≤50            | 8/13               | ≤40         | 60               | 20.683            |
| II          | Vành đai III           | 66,01                |  | 11.002               |                |                    |             |                  | 14.669            |
| 1           | VĐ III-1               | 66,01                | 60                                     | 11.002               | ≤40            | 8/13               | ≤40         | 45               | 14.669            |

e) Khu đô thị vườn trái.

| S<br>T<br>T | SỐ KHU      | DIỆN<br>TÍCH<br>(ha) | Năm 2040                          |                      | TCXD<br>(tầng) | HSSDĐ<br>(lần) | MĐXD<br>(%) | TĂNG THÊM   |                      |
|-------------|-------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|----------------------|
|             |             |                      | Chỉ tiêu<br>m <sup>2</sup> /người | DÂN<br>SỐ<br>(người) |                |                |             | Chỉ<br>tiêu | DÂN<br>SỐ<br>(người) |
|             | Đô thị vườn | 109,8                |                                   | 13.725               |                |                |             |             | 15.686               |
| 1           | AS-AT       | 87,32                | 80                                | 10.915               | ≤3             | 1              | ≤30         | 70          | 12.474               |
| 2           | AS          | 22,48                | 80                                | 2.810                | ≤3             | 1              | ≤30         | 70          | 3.211                |

### 9. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An 8.371,18ha.

| S<br>T<br>T | LOẠI ĐẤT     | Hiện<br>trạng<br>2022 | GIAI ĐOẠN<br>ĐẾN 2030<br>(750.000 người) |                    |          |              | QUY HOẠCH ĐẾN NĂM<br>2040<br>( 850.000 người) |          |  |
|-------------|--------------|-----------------------|--|--------------------|----------|--------------|---|----------|--|
|             |              | Diện<br>tích          | Diện<br>tích                             | Bình<br>quân       | Tỷ<br>lệ | Diện<br>tích | Bình<br>quân                                  | Tỷ<br>lệ |  |
|             |              | (ha)                  | (ha)                                     | m <sup>2</sup> /ng | (%)      | (ha)         | m <sup>2</sup> /ng                            | (%)      |  |
| I           | Đất dân dụng | 3.085,2               | 4.302                                    | 57,4               | 100      | 4.924        | 57,93   | 100      |  |
| I           | Đất đơn vị ở | 1.785,4               | 2.075,54                                 | 27,7               | 48,2     | 2.227,5      | 26,21   | 45,2     |  |

|            |  |                 |                 |              |          |                |              |          |
|------------|--|-----------------|-----------------|--------------|----------|----------------|--------------|----------|
|            | <i>Đất cải tạo chỉnh trang</i>         |                 | 1.856           | 24,7         | 43,1     | 2.008          | 23,62        | 40,8     |
|            | <i>Đất đô thị truyền thống</i>         |                 | 109,7           | 1,5          | 2,55     | 109,7          | 1,29         | 2,2      |
|            | <i>Đất đô thị vườn trái</i>            |                 | 109,8           | 1,5          | 2,55     | 109,8          | 1,29         | 2,2      |
| 2          | Đất hỗn hợp- ĐVO                       | 854,6           | 1.192           | 15,9         | 27,7     | 1.330          | 15,65        | 27,0     |
|            | <i>Đất đất hỗn hợp trên trục chính</i> |                 | 1.057,1         | 14,1         | 24,6     | 1.154,4        | 13,58        | 23,4     |
|            | <i>Đất hỗn hợp mới SSG và VD III</i>   |                 | 135             | 1,8          | 3,14     | 175,5          | 2,06         | 3,6      |
| 3          | Đất dịch vụ công cộng                  | 12,8            | 17,2            | 0,2          | 0,4      | 28,26          | 0,33         | 0,6      |
| 4          | Đất CQ trụ sở cấp đô thị               | 19,1            | 29,1            | 0,4          | 0,68     | 29,1           | 0,34         | 0,6      |
| 5          | Đất cây xanh sử dụng công cộng         | 25,6            | 450,00          | 6,0          | 10,5     | 537,70         | 6,33         | 10,9     |
| 6          | Đất giao thông đô thị                  | 387,68          | 538,52          | 7,2          | 12,5     | 771,92         | 9,08         | 15,7     |
| <b>II</b>  | <b>Khu đất ngoài dân dụng</b>          | <b>2.570,86</b> | <b>2.805</b>    | <b>37,4</b>  | <b>5</b> | <b>2.703</b>   | <b>31,80</b> | <b>5</b> |
| 1          | <i>Đất CN, TTCN, kho tàng</i>          | 1621,74         | 898,15          | 12,0         |          | 520,00         | 6,12         |          |
| 2          | <i>Đất đào tạo nghiên cứu khoa học</i> | 22,5            | 53,61           | 0,7          |          | 178,70         | 2,10         |          |
| 3          | <i>Đất trụ sở ngoài đô thị</i>         | 1,21            | 68,39           | 0,9          |          | 228,0          | 2,68         |          |
| 4          | <i>Đất trung tâm y tế</i>              | 12,83           | 35,21           | 0,5          |          | 117,4          | 1,38         |          |
| 5          | <i>Đất TT văn hoá thể thao</i>         | 11,34           | 42,58           | 0,6          |          | 141,9          | 1,67         |          |
| 6          | <i>Đất dịch vụ du lịch</i>             | 41,3            | 48,58           | 0,6          |          | 161,9          | 1,91         |          |
| 7          | <i>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</i>    | 109,1           | 109,1           | 1,5          |          | 109,1          | 1,28         |          |
| 8          | <i>Đất đơn vị ở ven nội thị</i>        | 91,2            | 841,2           | 11,2         |          | 466,3          | 5,49         |          |
| 9          | <i>Đất di tích tôn giáo</i>            | 45,2            | 45,2            | 0,6          |          | 45,2           | 0,53         |          |
| 10         | <i>Đất an ninh</i>                     | 3,65            | 4,1             | 0,1          |          | 8,1            | 0,10         |          |
| 11         | <i>Đất quốc phòng</i>                  | 351,4           | 351,4           | 4,7          |          | 351,4          | 4,13         |          |
| 12         | <i>Đất giao thông đối ngoại</i>        | 154,7           | 202,8           | 2,7          | 4,71     | 270,55         | 3,18         | 5,5      |
| 13         | <i>Đất hạ tầng KT khác</i>             | 104,69          | 104,69          | 1,4          |          | 104,69         | 1,23         |          |
| <b>III</b> | <b>Khu đất không xây dựng</b>          | <b>2.715,12</b> | <b>1.263,71</b> | <b>16,8</b>  |          | <b>743,5</b>   | <b>8,75</b>  |          |
| 1          | <i>Đất vườn trái</i>                   | 2.263,87        | 916,21          | 12,2         |          | 396            | 4,66         |          |
| 2          | <i>Đất sông suối kênh rạch</i>         | 338,35          | 338,35          | 4,5          |          | 338,35         | 3,98         |          |
| 3          | <i>Đất nghĩa trang nghĩa địa</i>       | 112,9           | 9,15            | 0,1          |          | 9,15           | 0,11         |          |
| 4          | <b>Tổng cộng</b>                       | <b>8.371,2</b>  | <b>8.371,2</b>  | <b>111,6</b> |          | <b>8.371,2</b> | <b>98,48</b> |          |

## 10. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 10.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông:

#### a. Giao thông đối ngoại:

- Giao thông đường bộ là các trục giao thông chính đô thị có lộ giới 60m - 74,5m, gồm: Đại lộ Bình Dương (Quốc lộ 13) từ cầu Vĩnh Bình đến ranh thành phố Thủ Dầu Một có lộ giới 64m; Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành lộ giới 60m; Đường vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh, lộ giới 74,5m (đoạn trùng với đường Mỹ Phước - Tân Vạn, lộ giới 64m).

- Đường sắt:

+ Đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh qua địa bàn thành phố Thuận An có ga An Phú; Đường sắt Dĩ An- Cần Thơ có ga tại phường Vĩnh Phú.

+ Đường sắt đô thị: Đường sắt đô thị 3C kết nối Ga trung tâm Bến Thành - Quận 1- thành phố Hồ Chí Minh qua Đại lộ Bình Dương tới thành phố Thủ Dầu Một; Đường sắt đô thị Số 1 nối dài từ thành phố Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh theo đường Mỹ Phước - Tân Vạn tới khu liên hợp; Đường sắt đô thị số 5 (tỉnh Bình Dương) Vĩnh Phú - Uyên Hưng đi qua đường ĐT.743b, ĐT.743c. Các ga đường sắt đô thị được quy hoạch với khoảng cách từ 2-3km được tích hợp với các bến xe vận tải công cộng khác.

- Giao thông thủy: Phát triển giao thông thủy trên sông Sài Gòn là đường vận tải thủy cấp III kết nối các cảng trên sông với thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu và các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. Cảng và kho bãi An Sơn giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt; Quy hoạch các cảng chuyên dụng, bến thủy nội địa kết hợp du lịch.

b. Giao thông đô thị:

- Trên cơ sở các trục chính đô thị - đường đối ngoại, quy hoạch cải tạo nâng cấp các tuyến đường chính đô thị lộ giới từ 32-54m, gồm: Đường ĐT.743a, ĐT.743c, ĐT.745; đường Thủ Khoa Huân; đường 22 tháng 12; đường tỉnh lộ 43; đường Ven sông Sài Gòn; Đường CĐT 1: nối Bình Chuẩn - An Phú - Bình Hoà - Lái Thiêu; Đường CĐT 2: Đường Ba tháng Hai (Lái Thiêu) nối đường Nguyễn Hữu Cảnh (sân golf) tới đường Thủ Khoa Huân; Đường CĐT 3: từ Ngã 3 đường ĐT.745 (cầu Ngang phường Hưng Định) qua An Thạnh kết nối đường Hồ Văn Mên; Đường CĐT 4: Đường đại lộ tự do (Khu công nghiệp VSIP I ) kéo dài về phía Tây đi qua phần phía Bắc sân golf Lái Thiêu sau đó đi cặp song song với đoạn kênh thoát nước Chòm Sao ra đường ĐT.745 và đường ven sông Sài Gòn.

- Đường liên khu vực lộ giới từ 26-30m và các đường chính khu vực theo quy chuẩn quy phạm QCVN 01:2021/BXD. Ngoài các loại đường trên, quy hoạch một số tuyến đường song hành với các trục đường chính đô thị như Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước - Tân Vạn và ĐT.743a, ĐT.743b nhằm chia sẻ lưu lượng vận tải trên các trục đường chính, lộ giới từ 22-30m.

c. Hệ thống công trình giao thông:

- Bến xe: Bến xe Bình Dương được xây dựng tại phường Bình Chuẩn, nâng cấp bến xe tại phường An Phú. Trong tương lai khi hình thành các ga đường sắt đô thị sẽ liên kết để hình thành các bến xe buýt tập trung nhằm tăng cường giao thông công cộng.

- Hệ thống cầu: Ngoài cầu Phú Long hiện hữu, Cầu Bình Gởi trên đường vành đai 3 qua huyện Củ Chi). Xây dựng thêm 03 cầu trên sông Sài Gòn kết nối thành phố Hồ Chí Minh gồm: cầu trên đường Cầu Tàu (phường Hưng Định) qua huyện Hóc Môn; Phục hồi cầu sắt Lái Thiêu thành cầu kiến trúc cảnh quan mang tính truyền thống lịch sử về kiến trúc và nơi chốn; Cầu Vĩnh Phú trên LKV11 (đường VP09) kết nối Quận 12.

- Nút giao thông được quy hoạch tại các nút giao giữa tất cả các tuyến đường đối ngoại: đường cao tốc, Đại lộ Bình Dương, đường vành đai 3, đường Mỹ Phước - Tân Vạn. Nút giao thông có vòng xuyên tại các nút giao thông giao cắt giữa các đường chính đô thị. Các nút giao thông giữa các đường liên khu vực và đường chính đô thị được điều khiển bằng đèn tín hiệu. Các ga MRT là các bến ô tô buýt trong vận tải công cộng.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng - quy hoạch thoát nước mưa:

- Cao độ xây dựng được xác định thấp nhất 2,5m có tính tới xã lũ hồ Dầu Tiếng và biến đổi khí hậu, nước biển dâng. Xây dựng các cống ngăn triều trên sông Vĩnh Bình, rạch Lái Thiêu, rạch Bình Nhâm, rạch Búng và sông Bà Lụa.

- Cải tạo, nạo vét, xây dựng bờ kè các kênh rạch giữ lại trên địa bàn thành phố Thuận An; mở rộng kênh thoát nước VSIP 1.

- Phân thành 07 lưu vực thoát nước thành phố Thuận An theo địa hình tự nhiên: 03 lưu vực chính (1) thoát nước về sông Vĩnh Bình, rạch Lái Thiêu, (2) thoát về Suối Cát, sông Bà Lụa (3) Thoát về Chòm Sao Suối Đòn tới rạch Bình Nhâm, rạch Búng và 04 lưu vực nhỏ kết nối mạng lưới thoát nước của thành phố Dĩ An và thành phố Tân Uyên.

- Xây dựng mạng lưới công thoát nước chính trên các trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực và đường chính khu vực thoát theo lưu vực địa hình tự nhiên ra các kênh rạch xung quanh.

10.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nhu cầu dùng nước đến năm 2030 khoảng 182.000m<sup>3</sup>/ngày đêm và đến năm 2040 khoảng 213.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn nước: Nhà máy nước Dĩ An và nhà máy nước Thủ Dầu Một, đảm bảo nguồn nước cấp cho đô thị. Tận dụng nguồn nước sông, kênh, rạch, ao hồ phục vụ nhu cầu chữa cháy.

- Mạng lưới đường ống cấp nước tuân thủ quy chuẩn QCVN 07-1:2016/BXD trong đó mạng lưới được chia thành 3 cấp. Cấp 1 đặt trên các đường trục chính và đường chính đô thị. Cấp 2 đặt trên đường chính và đường liên khu vực. Cấp 3 đặt trên các tuyến đường khác.

- Các tuyến ống cấp nước đặt dưới hè đặt theo mạng vòng. Đường kính tối thiểu của mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy trong các khu đô thị là 100 mm.

- Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường ống cấp nước hiện hữu, xây dựng các tuyến ống cấp nước mới trên các đường mới là đường chính đô thị, đường liên khu vực và đường chính khu vực. Chấm dứt khai thác nước ngầm cho mục đích dân dụng và công nghiệp.

#### 10.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải dự kiến đến năm 2030: Nước thải sinh hoạt khoảng 98.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, nước thải công nghiệp khoảng 41.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Đến năm 2040: Nước thải sinh hoạt khoảng 140.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, nước thải công nghiệp khoảng 28.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nước thải các KCN tập trung được xử lý theo quy định tại các khu xử lý riêng. Nước thải các cơ sở công nghiệp ngoài khu công nghiệp có phương án xử lý theo quy định.

- Nước thải sinh hoạt được thu gom theo mạng lưới cống tự chảy đưa về các nhà máy như sau:

+ Lưu vực thoát nước về sông Vĩnh Bình, rạch Lái Thiêu và phần phía Đông Đại lộ Bình Dương thuộc lưu vực rạch Chòm Sao - Suối Đền gồm địa bàn phía Nam phường An Phú, phía Nam phường Thuận Giao, toàn bộ phường Lái Thiêu, Bình Hòa và An Phú được quy hoạch cống thu nước thải đưa về nhà máy xử lý nước thải Thuận An.

+ Lưu vực thoát theo suối Cát, sông Bà Lụa, rạch Bình Nhâm, rạch Búng,... thu gom đưa về nhà máy xử lý nước thải Thủ Dầu Một tại phường Phú Thọ, thành phố Thủ Dầu Một.

+ Một phần nước thải của phường An Phú và Bình Chuẩn thoát theo địa hình tự nhiên sau đó có sự hỗ trợ của trạm bơm chuyển bậc đưa về xử lý tại nhà máy xử lý nước thải thành phố Tân Uyên đặt tại phường Thái Hòa.

- Nước thải y tế thu gom và xử lý riêng từng cơ sở.

### 10.5. Xử lý chất thải rắn, nghĩa trang - nhà tang lễ:

#### a. Chất thải rắn:

- Tổng lượng CTR sinh hoạt dự kiến khoảng 800 tấn/ngày, với tiêu chuẩn 1kg/người/ngày. CTR công nghiệp dự kiến khoảng 180 tấn/ngày với tiêu chuẩn 0,3tấn/ha ngày đến năm 2040.

- Không bố trí bãi rác trung chuyển và khu xử lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố Thuận An. Các điểm trung chuyển rác trong thời kỳ đầu bố trí linh hoạt, không ảnh hưởng tới môi trường xung quanh. Trong tương lai, phương tiện gom rác trực tiếp hàng ngày và đưa về khu liên hợp xử lý chất thải rắn Bình Dương.

- Tuyên truyền người dân không xả rác ngoài đường hoặc nơi công cộng đồng thời phân loại rác tại nguồn.

#### b. Nghĩa trang - nhà tang lễ:

- Giữ lại nghĩa trang liệt sĩ Bình Dương tại phường Thuận Giao.

- Cải tạo các nghĩa trang nhân dân hiện hữu thành công viên cây xanh đô thị.

- Giữ lại nhà tang lễ tại nghĩa trang Lái Thiêu, xây dựng mới nhà tang lễ An Phú

### 10.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng điện đến năm 2030 khoảng 900-1.000MW và đến năm 2040 khoảng 1.400-1.600MW.

- Nguồn điện: Điện lưới quốc gia, Khuyến khích điện tái tạo trên cơ sở điện áp mái.

- Mạng lưới liên kết các trạm biến áp và đường giầy cao thế hiện hữu được nâng cấp, lắp đặt thêm các trang thiết bị đảm bảo công suất.

- Lưới trung thế 22KV: Cải tạo mạng lưới hiện hữu đồng thời xây dựng mới trên các tuyến đường liên khu vực mới. Đường dây trung thế tại khu trung tâm và khu đô thị mới đi ngầm.

- Lưới hạ thế: Lưới hạ thế khu vực trung tâm, khu xây dựng hỗn hợp, khu đô thị mới đi ngầm. Từng bước ngầm hóa đường giầy hạ thế trong các khu đô thị hiện hữu.

### 10.7. Quy hoạch hệ thống viễn thông:

- Xây dựng mạng lưới điểm chuyên phát bưu chính cấp cơ sở đạt 0,8 km/điểm phục vụ. Đảm bảo đáp ứng 100% nhu cầu về dịch vụ viễn thông của người dân và doanh nghiệp.

- Phát triển mạng lưới hạ tầng thông tin di động: ưu tiên dùng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật, sử dụng công nghệ mạng di động thế hệ tiếp theo, ưu tiên phát triển mạng lưới truyền dẫn vô tuyến phù hợp với công nghệ internet vạn vật (IoT).

- Phát triển hạ tầng mạng lưới truyền dẫn hữu tuyến: Ngầm hóa 100% mạng cáp viễn thông ngoại vi, chỉnh trang trong khu vực trung tâm Thành phố và các khu vực khác; các khu vực đô thị mới phải có hạ tầng ngầm cho toàn bộ mạng cáp viễn thông ngoại vi (cả cáp trục và cáp phối đến thuê bao).

### **11. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Tất cả các khu vực công trình công cộng (bệnh viện, khu du lịch, khu thương mại,..) đều có hệ thống thoát nước và hệ thống xử lý nước thải trước khi đầu nối ra hệ thống thu gom chung.

- Giám sát môi trường xung quanh: Việc giám sát chất lượng môi trường kết hợp thông qua mạng lưới quan trắc quốc gia và mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường địa phương.

- Đối với quản lý chất thải: Trong cộng đồng dân cư, cần nâng cao ý thức về việc giảm thiểu ô nhiễm môi trường, giữ gìn cảnh quan. Tổ chức một số chương trình xã hội tuyên truyền về vệ sinh môi trường và các phương án tái sử dụng rác thải sinh hoạt nhằm hạn chế tới mức tối đa sự phát thải rác sinh hoạt.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước, không khí, tiếng ồn: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ, trồng cây xanh cách ly quanh khu vực khu công nghiệp tập trung, trạm xử lý nước thải,...

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

### **12. Chương trình và các dự án ưu tiên đầu tư:**

#### **12.1. Đầu tư công:**

##### **a. Giai đoạn 2022-2030:**

- Lĩnh vực quy hoạch: Lập điều chỉnh quy hoạch phân khu các phường tỷ lệ 1/2.000, lập quy hoạch chi tiết 1/500 các dự án đầu tư.

- Đầu tư công về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

\* Từ 2020-2025: Đầu tư Khu trung tâm Văn hóa thể dục thể thao thành phố Thuận An; Xây dựng đường đê bao sông Sài Gòn theo quy hoạch từ Vĩnh Phú đến ranh Thủ Dầu Một khoảng 13,6km.

\* Từ 2025-2030:

+ Đầu tư xây dựng Trụ sở hành chính công; Bệnh viện đa khoa mới.

+ Xây dựng đường Liên khu vực số 2 nối trung tâm hành chính tập trung đến các phường phía Tây đường Quốc lộ 13 và một số tuyến đường khác. Cần ưu tiên mở mới một số tuyến liên khu vực trong đó có tuyến đường Cách mạng tháng Tám nối dài tại Cầu Ngang đến Thủ Dầu Một.

+ Đầu tư các công viên đô thị tại các phường Bình Hòa, Bình Chuẩn.



+ Kiến nghị Chính Phủ xây dựng đường sắt đô thị 3C trên Đại lộ Bình Dương kết nối hệ thống đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Giai đoạn 2030-2040:

+ Từ 2030-2035: Đầu tư xây dựng, trụ sở Công An, Quân sự, các cơ quan ngành dọc tại khu đất 16ha; Xây dựng đường nối từ Quốc lộ 13 tại ngã tư Đại Lộ Tự Do ra đường đê bao sông Sài Gòn (Đường chính đô thị 4) và một số tuyến đường quan trọng khác.

+ Đầu tư tuyến đường sắt Sài Gòn - Mỹ Tho.

\* Từ 2035-2040: Chuyển đổi công năng khu công nghiệp Đồng An thành khu thương mại - dịch vụ, logistic và bố trí quỹ đất nhà ở xã hội.

\* Giai đoạn sau năm 2040:

+ Đầu tư tuyến đường sắt Sài Gòn - Lộc Ninh.

+ Phát triển tuyến đường sắt đô thị: Tuyến đường sắt dọc theo trục Mỹ Phước - Tân Vạn kết nối từ ga Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

12.2. Đầu tư phát triển đô thị - huy động nguồn lực xã hội.

- Thu hút đầu tư các tổ hợp dịch vụ- chung cư cao tầng trên các hành lang đô thị hỗn hợp và hành lang ven sông Sài Gòn.

- Thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Thu hút đầu tư xây dựng các bến cảng nội địa trên sông Sài Gòn phục vụ phát triển giao thông thủy.

- Phát triển các dự án đầu tư khu dịch vụ và dân cư trên phần đất nông nghiệp chuyển đổi tại các phường và khu vực An Sơn.

- Mở rộng, nạo vét, xây dựng kè bảo vệ các sông, kênh, rạch thoát nước và mạng lưới cống cấp II, III nhằm đảm bảo thoát nước mưa bền vững.

- Đầu tư hạ tầng kỹ thuật của các công ty công ích: Bao gồm các lĩnh vực cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải và môi trường.v.v...

### **13. Thành phần hồ sơ đề án quy hoạch:**

a. Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 thu nhỏ; 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). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

b. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng;

- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật đô thị, tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan, 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 theo giai đoạn, tỷ lệ 1/10.000.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống giao thông đô thị, tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống thoát nước bản và VSMT, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống cấp điện, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ đánh giá hiện trạng môi trường, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/10.000.
  - Bản vẽ thiết kế đô thị.
- c. Quy định quản lý theo 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. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 được phê duyệt; tổ chức quản lý, giám sát việc thực hiện quy hoạch.

- Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung phố Thuận An đến năm 2040 làm căn cứ để quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt; Tổ chức rà soát việc lập, điều chỉnh, phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị; Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo quy định tại Điều 58 và Điều 59 Luật quy hoạch đô thị.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành chức năng liên quan 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, các công trình trọng điểm.

2. Sở Xây dựng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng; Phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An quản lý quy hoạch xây dựng khu vực đô thị, các khu vực trọng điểm theo chức năng, nhiệm vụ và phạm vi quản lý.

3. Các sở ngành liên quan thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật, có trách nhiệm hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi để Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An triển khai thực hiện cụ thể hóa quy hoạch đô thị được duyệt.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 12/4/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Thuận An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.