

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2025;

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 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 2231/UBND-KT ngày 24/08/2022 của UBND thành phố Thuận An về chủ trương lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các phường Lái Thiêu, Bình Hòa, Hưng Định, An Thạnh, Thuận Giao, An Phú, Bình Chuẩn và Bình Hoà;

Căn cứ Quyết định số 6896/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định số 1788/BC-QLĐT ngày 29/11/2024 và xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 27/TTr-KTHT&ĐT ngày 18/3/2025 về việc đề nghị phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vĩnh Phú, 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 Vĩnh Phú, thành phố Thuận An.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

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

- Phía Đông giáp: phường Bình Chiểu - thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Phía Nam giáp: phường Hiệp Bình Phước - thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

- Phía Bắc giáp: phường Lái Thiêu và phường Bình Hòa.

3. Quy mô diện tích lập quy hoạch: 653,12ha.

4. Dự báo quy mô dân số:

- Dự báo dân số: Đến năm 2030 khoảng 45.000 người.

- Dự báo dân số: Đến năm 2040 khoảng 65.000 người.

5. Tính chất, chức năng:

- Là đô thị dịch vụ - thương mại, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng chất lượng cao dọc theo sông Sài Gòn; Phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị dọc theo các hành lang hỗn hợp của trục chính đô thị; Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh và vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 sử dụng đất:

- Đất đơn vị ở (khu vực xây dựng mới): 15-28 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị): $\geq 2,0$ m²/người.

- 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.

b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

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

- Cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 130 lít/người/ngày đêm. Tỷ lệ cấp nước sạch, hợp vệ sinh 100% dân số.

+ Cấp nước công cộng, dịch vụ: $\geq 30\%$ 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 môi trường đô thị.

+ Thoát nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.

+ Thoát nước thải công nghiệp: 100% lượng nước cấp công nghiệp.

+ Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người.ngày, tỷ lệ thu gom 100%;

- Cấp điện:

+ Cấp điện sinh hoạt: 1.100 kwh/người/năm.

+ Phụ tải: ≥ 450 W/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:

TT	Loại đất sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu ($\text{m}^2/\text{người}$)
	Đất đơn vị ở (1+2+5.2+6.2+15)	386,04	59,11	
	Đất đơn vị ở (phát triển mới) (1.2+2.2+5.2+6.2+15)	117,6	18,01	27,35
1	Đất nhóm nhà ở	136,35	20,88	
1.1	Đất nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang	123,96	18,98	
1.2	Đất nhóm nhà ở phát triển mới	12,39	1,90	1,91
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	217,46	33,30	
2.1	Đất hỗn hợp hiện hữu	144,48	22,12	

2.2	Đất hỗn hợp phát triển mới	72,98	11,17	11,23
3	Đất y tế	0,34	0,05	
4	Đất văn hóa	1,34	0,21	
5	Đất giáo dục	17,19	2,63	
5.1	Trường THPT	2,65	0,41	
5.2	Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	14,54	2,23	2,24
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	56,1	8,59	
6.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	39,62	6,07	
6.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	16,48	2,52	2,54
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	1,79	0,27	
8	Đất cơ quan, trụ sở	1,49	0,23	
9	Đất khu dịch vụ	4,21	0,64	
9.1	Đất thương mại dịch vụ	0,13	0,02	
9.2	Đất dịch vụ - y tế	1,05	0,16	
9.3	Đất dịch vụ - du lịch	3,03	0,46	
10	Đất di tích, tôn giáo	1,17	0,18	
11	Đất an ninh	0,11	0,02	
12	Đất quốc phòng	0,11	0,02	
13	Đất giao thông	107,86	16,51	
13.1	Đất giao thông đối ngoại	65,69	10,06	
13.2	Đất đường sắt quốc gia	4,14	0,63	
13.3	Đất giao thông đô thị	38,03	5,82	
14	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	9,59	1,47	
15	Đất bãi đỗ xe	1,21	0,19	0,19
16	Đất sông suối, kênh rạch	96,8	14,82	
	Tổng cộng	653,12	100,00	

7.2. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

7.2.1. Đất nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang): Chủ yếu là xây dựng thấp tầng, tầng cao tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 04 lần.

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

- Khu vực tiếp giáp trên trục chính có tuyến đường sắt đô thị như Đại lộ Bình Dương cho phép tầng cao tối đa 60 tầng, tầng hầm tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần (trong đó tối đa 09 lần nhà ở thương mại, 04 lần dịch vụ đô thị).

- Khu vực tiếp giáp đường ven sông Sài Gòn cho phép tầng cao tối đa 50

tầng, tầng hầm tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần (trong đó tối đa 08 lần nhà ở thương mại, 05 lần phát triển dịch vụ giải trí, du lịch, condotel và các dịch vụ khác).

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

7.2.3. Các chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng

Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể cho từng loại đất:

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

- Mật độ xây dựng tối đa: 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng .
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 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 (07 tầng đối với công trình cấp đô thị).
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 03 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

c. Công trình văn hóa - thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.

d. Công trình thương mại - dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0m.

e. Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40% (60% đối với công trình hiện hữu cải tạo).
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 03 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 6,0m.
- f. Công viên cây xanh - thể dục thể thao, không gian mở:
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.
 - Số tầng hầm tối đa 01 tầng.
 - Đối với các công viên có quy mô trên 1,0 ha cho phép xây dựng tối đa 03 tầng hầm phục vụ cho bãi đỗ xe ngầm.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: 3,0m.
- g. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:
- * Nhà máy xử lý nước thải:
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
 - Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất: 1,5 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.
- * Bến thủy nội địa kết hợp công trình dịch vụ - thương mại hỗ trợ:
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
 - Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất: 1,5 lần.
 - Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.
- h. Đất nhóm nhà ở (Cải tạo, chỉnh trang): là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ, không bao gồm đường phân khu vực).
- Mật độ xây dựng tối đa: Theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
 - 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.
- l. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: là tổ hợp có đầy đủ các chức năng được nêu trong định nghĩa “đất nhóm nhà ở” và hệ thống dịch vụ - công cộng. Trong đó dịch vụ - công cộng, gồm: y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác,....
- Mật độ xây dựng: 40 - 65%.
 - Tầng cao xây dựng tối đa: 60 tầng.
 - Số tầng hầm tối đa: 06 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần (trong đó: tối đa 09 lần nhà ở thương mại và 04 lần dịch vụ đô thị).

- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu: được quy định cụ thể theo nội dung thiết kế đô thị của đồ án.

i. Đất bãi đỗ xe:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4 lần.

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

j. Đất dịch vụ, du lịch:

- Mật độ xây dựng tối đa: 25%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 7 tầng.

- Số tầng hầm tối đa: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3 lần.

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

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác thực hiện theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành.)

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

8.1. Tổ chức không gian, kiến trúc:

Tổng thể không gian phường Vĩnh Phú là cơ sở để xác định cấu trúc tổ chức không gian đơn vị ở phù hợp định hướng phát triển không gian tổng thể theo Quy hoạch chung. Theo đó, phường Vĩnh Phú phân chia thành 06 đơn vị ở (ĐVO), mỗi đơn vị ở được quy hoạch các công trình công cộng và cây xanh đơn vị ở. Ngoài ra, công trình hạ tầng xã hội khác sẽ được bố trí bổ sung trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ khi thực hiện quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư. Các đơn vị ở được tổ chức không gian cụ thể như sau:

- Đơn vị ở số 01: Vị trí phía Tây Bắc phường, quy mô 127,65ha, dân số khoảng 6.900 người. Định hướng phát triển 3 khu vực, gồm: Nhóm nhà ở cao tầng trong đất hỗn hợp ven đường Đại lộ Bình Dương, đường ven sông Sài Gòn; khu vực cải tạo, chỉnh trang thấp tầng nằm về phía Đông phường. Bố trí 01 trường mầm non; 01 trường tiểu học; 01 trường THCS và công viên cây xanh đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 02: Vị trí phía Tây Nam phường, quy mô 131,22ha, dân số khoảng 10.630 người. Định hướng phát triển 2 khu vực gồm: Nhóm nhà ở cao tầng trong đất hỗn hợp ven Đại lộ Bình Dương, đường ven sông Sài Gòn. Bố trí 01 trường mầm non; 01 trường tiểu học và công viên cây xanh đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 03: Vị trí phía Bắc phường, quy mô 110,23ha, dân số khoảng 4.100 người. Định hướng phát triển 3 khu vực gồm: Nhóm nhà ở cao tầng trong đất hỗn hợp ven Đại lộ Bình Dương, nhóm nhà ở cao tầng trong đất hỗn hợp ven rạch Cầu Móng; Khu vực cải tạo, chỉnh trang thấp tầng phía Bắc. Bố trí 01 trường mầm non; 01 trường tiểu học; 01 trường THCS và công viên cây xanh đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 04: Vị trí phía Nam phường, quy mô 59,51ha, dân số khoảng 16.670 người. Định hướng phát triển 2 khu vực gồm: Nhóm nhà ở cao tầng trong

đất hỗn hợp ven Đại lộ Bình Dương, ven rạch Cầu Móng. Bố trí 01 trường tiểu học và công viên cây xanh đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 05: Vị trí tại khu vực Đông Bắc phường; Quy mô 124,32ha, dân số khoảng 19.650 người. Định hướng phát triển 2 khu vực gồm: Nhóm nhà ở cao tầng trong đất hỗn hợp ven rạch Cầu Móng và trong các dự án; khu vực cải tạo, chỉnh trang thấp tầng phía Bắc phường. Bố trí 03 trường mầm non; 01 trường tiểu học; 01 trường THPT và công viên cây xanh đơn vị ở.

- Đơn vị ở số 06: Vị trí phía Đông Nam phường, quy mô 100,19ha, dân số khoảng 7.050 người. Định hướng phát triển 2 khu vực nhóm nhà ở gồm: Nhóm nhà ở cao tầng trong đất hỗn hợp ven rạch Cầu Móng và trong các dự án; nhóm nhà ở thấp tầng, cải tạo phía Đông phường. Bố trí 01 trường mầm non; 01 trường tiểu học và công viên cây xanh đơn vị ở.

8.2. Quy hoạch các khu chức năng:

a. Nhóm nhà ở

- Nhóm nhà ở (cải tạo, chỉnh trang):

+ Nhóm nhà ở hiện trạng phân bố đều trên phạm vi phường bao gồm: nhà liên kế, biệt thự, đường nội bộ trong nhóm ở,... Định hướng cải tạo, sắp xếp chỉnh trang và nghiên cứu bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các khu vực xung quanh, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế tối đa san lấp ao, hồ, kênh, rạch).

+ Nhóm nhà ở mới: Hình thành trên cơ sở khai thác quỹ đất nông nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh xen kẽ phân bố rải rác trên địa bàn phường. Định hướng phát triển nhà ở mật độ thấp (biệt thự, nhà liên kế), đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

- Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: Chủ yếu tập trung dọc Đại lộ Bình Dương, đường ven sông Sài Gòn, ven rạch Cầu Móng gồm:

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ hiện trạng: gồm các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ, định hướng cải tạo, sắp xếp chỉnh trang và nghiên cứu bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kết nối với các khu vực xung quanh, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan, tầng cao, mật độ xây dựng theo định hướng quy hoạch chung.

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ mới: gồm các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ, công trình công cộng cấp đơn vị ở. Định hướng phát triển hỗn hợp nhà ở, dịch vụ cao tầng (chung cư), đồng bộ, hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư.

- Khu nhà ở xã hội: Đất nhà ở xã hội diện tích khoảng 1,55 ha (thuộc quỹ đất chuyển đổi công năng từ các cơ sở sản xuất để phát triển nhà ở xã hội) theo 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. Cơ quan, trụ sở:

- Đất trung tâm hành chính phường tại đơn vị ở số 5, khu vực này hiện có quỹ đất trống và tiếp cận thuận lợi với các tuyến giao thông đô thị và có vị trí trung tâm so với toàn phường, diện tích khoảng 1,2ha.

- Xây mới, cải tạo các văn phòng khu phố hiện hữu với quy mô công trình cơ bản đáp ứng cho các hoạt động sinh hoạt tại các khu phố.

c. Hạ tầng xã hội:

- Công trình giáo dục: Nâng cấp, cải tạo các công trình hiện hữu; Xây mới các công trình theo quy hoạch; Khuyến khích xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực giáo dục. Tổng diện tích đất giáo dục khoảng 17,19ha với số lượng các cấp trường như sau:

+ Trường mầm non: 07 trường (01 trường hiện trạng và 06 trường phát triển mới).

+ Trường tiểu học: 06 trường (01 trường hiện trạng và 05 trường phát triển mới).

+ Trường trung học cơ sở: 03 trường (01 trường hiện trạng và 02 trường phát triển mới).

+ Trường trung học phổ thông: 01 trường xây mới cạnh khu trung tâm văn hóa thể thao, tiếp giáp đường LKV-10, quy mô 2,65ha.

- Công trình y tế:

+ Mở rộng phòng khám đa khoa sang khu đất hiện hữu của trụ sở UBND phường sau khi đã chuyển trụ sở UBND phường sang vị trí mới, diện tích sau khi mở rộng đạt 0,34ha.

+ Bệnh viện Quốc tế Hạnh Phúc hiện hữu tại cầu Vĩnh Bình; 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:

+ Công trình cấp đơn vị ở: Đề xuất trung tâm văn hoá, thể thao của các đơn vị ở sẽ khai thác quỹ đất hỗn hợp và một phần đất cây xanh trong từng đơn vị ở.

+ Trung tâm văn hóa thể thao cấp phường: được quy hoạch mới tại đơn vị ở số 5 cạnh trụ sở UBND phường mới, diện tích 1,34ha. Khuyến khích kết hợp các công trình văn hóa - thể dục thể thao và một phần đất cây xanh trong từng đơn vị ở.

d. Khu công viên, cây xanh:

Tổng diện tích cây xanh sử dụng công cộng toàn phường khoảng 56,1 ha với chỉ tiêu bình quân 8,63 m²/người bao gồm:

- Cây xanh sử dụng công cộng đô thị diện tích khoảng 39,62 ha (đạt chỉ tiêu 6,1 m²/người), tập trung dọc đường ven sông Sài Gòn và các khu cây xanh đã xác định trong đồ án Quy hoạch chung Thuận An.

- Cây xanh đơn vị ở diện tích khoảng 16,48 ha (đạt chỉ tiêu 2,53 m²/người), Công viên quy hoạch mới trên cơ sở chuyển đổi các quỹ đất công, đất nghĩa địa, đất cơ sở sản xuất sau khi di dời.



- Các công viên cây xanh tập trung có quy mô từ 1,0 ha khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe ngầm phục vụ nhu cầu cho người dân khu vực và đô thị.

e. Hạ tầng kinh tế:

- Công nghiệp: Theo định hướng quy hoạch tỉnh Bình Dương và quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 trên địa bàn phường không bố trí đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Đối với cơ sở sản xuất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phát triển mới, đồng thời từng bước di dời hoặc chuyển đổi công năng theo đề án và lộ trình của tỉnh.

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

- Công trình thương mại dịch vụ:

+ Tiếp tục duy trì hoạt động các chợ và trung tâm thương mại, quỹ tín dụng, bưu điện, hợp tác xã thương mại - dịch vụ hiện hữu, khuyến khích mở rộng diện tích để nhằm đáp ứng nhu cầu cư dân.

+ Định hướng phát triển thương mại dịch vụ trong các khu vực hỗn hợp nhóm nhà ở và khuyến khích dịch vụ tích hợp trong các công trình hỗn hợp cao tầng. Khuyến khích hình thành các trung tâm thương mại tại các vị trí nút giao thông lớn.

+ 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.

g. Khu an ninh và quốc phòng:

- Trụ sở Công an phường sử dụng trụ sở đã xây dựng giáp đường Đại lộ Bình Dương, sau khi mở rộng lộ giới Đại lộ Bình Dương sẽ chuyển về khu vực trung tâm hành chính phường tại đơn vị ở số 5.

- Trụ sở Ban chỉ huy quân sự được quy hoạch trên khu đất của trường mầm non Hoa Cúc 6 hiện hữu, vị trí tiếp giáp Đại lộ Bình Dương và đường Vĩnh Phú 23.

h. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, đất bãi đỗ xe nhằm phục vụ nhu cầu giao thông như bến thủy nội địa, bãi đỗ xe cho đô thị, tổng diện tích khoảng 10,8ha.

i. Đất giao thông diện tích khoảng 107,86ha. Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến đường phân khu vực là 19,34%.

k. Định hướng các khu vực phát triển đô thị:

- Các hành lang đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ phát triển mới được quy hoạch ven sông Sài Gòn là khu vực chưa có 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 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 khu vực xung quanh.

- Khu vực phát triển đô thị, quy hoạch 03 khu vực, gồm:

- + Khu vực 01: Vị trí tiếp giáp đường Ven sông Sài Gòn, đường LKV10 và đường CKV VP10, diện tích khoảng 48,52ha.

- + Khu vực 02: Vị trí tiếp giáp đường Ven sông Sài Gòn, Đại lộ Bình Dương và đường Liên LKV11, diện tích khoảng 11,91ha.

- + Khu vực 03: Vị trí tiếp giáp rạch Cầu Móng và đường LKV11, diện tích khoảng 9,70ha.

9. Thiết kế đô thị:

- Khu Trung tâm hành chính - dịch vụ phường được tổ chức gồm quảng trường, trung tâm hành chính, trung tâm văn hoá, trung tâm y tế, trường trung học phổ thông.

- Khu trung tâm ga đường sắt: Dự kiến ga đường sắt đi trên cao nên có thể tổ chức không gian khu vực sảnh là trung tâm dịch vụ đô thị, bến xe buýt công cộng xung quanh ga được quy hoạch đất hỗn hợp với các công trình đa chức năng.

- Khu trung tâm ga đường sắt đô thị: xung quanh ga đường sắt được xây dựng cao tầng không quá 60 tầng, xây dựng chung cư - dịch vụ đô thị cao tầng với mật độ xây dựng nén cao trong khu vực để cho phép nhiều người dân có thể đi bộ tới ga - bán kính khoảng 500m.

- Khu trung tâm bến tàu hành khách: Quảng trường đón và trả hành khách lên xuống có thể kết hợp các công trình dịch vụ, thương mại, nhà hàng, đồng thời phát triển các tổ hợp chung cư - dịch vụ chất lượng cao.

- Các trục cảnh quan chính gồm:

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

- + Trục cảnh quan cấp 2: ven sông Sài Gòn, rạch Cầu Móng.

- Các công trình điểm nhấn chính:

- + Công trình điểm nhấn cửa ngõ thành phố Thuận An và tỉnh Bình Dương tại đầu cầu Vĩnh Bình.

- + Công trình điểm nhấn tại ga đường sắt, ga đường sắt đô thị và bến hành khách trên sông Sài Gòn.

- Các quảng trường và không gian mở tại các nút giao giữa các tuyến giao thông chính, trung tâm hành chính mới và trung tâm văn hóa thể dục thể thao, các đầu mối giao thông quan trọng như nhà ga, bến tàu, bến xe,...;

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

- + Tuyến đường Đại lộ Bình Dương: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m, khoảng lùi xây dựng công trình thấp tầng tối thiểu 6m; Tuyến đường Ven sông Sài Gòn: khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng tối thiểu 15m, khoảng lùi xây dựng công trình thấp tầng tối thiểu 10m.

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

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

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

10. Khu vực xây dựng công trình ngầm:

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

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

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

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

11.1. Quy hoạch giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

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

- Đường Ven sông Sài Gòn, lộ giới 32m; Đường LKV10 lộ giới từ 23-32m; Đường LKV11, lộ giới 23-32m.

- Đường thủy: Sông Sài Gòn được quy hoạch là tuyến giao thông đường thủy cấp II. Đoạn đi qua địa bàn phường quy hoạch các bến thủy nội địa, gồm: Bến xăng dầu Vân Trúc; Bến hành khách: Trọng Phúc, bến Thọ An, bến Vĩnh Phú, bến Vĩnh Bình, bến Hoà Long, bến khu phố Trung.

b. Giao thông đô thị và đơn vị ở:

- Đường chính khu vực (CKV): 19 tuyến lộ giới từ 14m-26m, gồm:

+ Đường CKV-VP01 (đường Vĩnh phú 03), lộ giới 18m; Đường CKV-VP02 (đường Vĩnh phú 02), lộ giới 14m; Đường CKV-VP03 (đường Vĩnh Phú 17a), lộ giới 22m; Đường CKV-VP04 (đường Vĩnh Phú 21), lộ giới 14m; Đường CKV-VP05 (đường Vĩnh phú 22), lộ giới 26m.

+ Đường CKV-VP06 (đường Vĩnh phú 21), lộ giới từ 16m-26m; Đường CKV-VP07 (đường Vĩnh phú 27), lộ giới đường 18m; Đường CKV-VP08 (đường Vĩnh phú 26), lộ giới 23m; Đường CKV-VP09, lộ giới 14m.

+ Đường CKV-VP10, lộ giới 18m; Đường CKV-VP 11, Lộ giới đường 18m; Đường CKV-VP12a, CKV-VP12b là hai tuyến đường hai bên rạch Chú Tỉnh, lộ giới mỗi bên 13m; Đường CKV-VP13, lộ giới mỗi bên 13m;

+ Đường CKV-VP14, lộ giới 24m; CKV-VP15 là hai tuyến đường hai bên rạch Cầu Móng, lộ giới mỗi bên 14m; Đường CKV-VP 16, lộ giới 24m; Đường CKV-VP17, lộ giới đường 18m; Đường CKV-VP18, lộ giới 24m; Đường CKV-VP19, lộ giới 14m.

- Đường khu vực (KV) và đường phân khu vực (PKV), gồm 17 tuyến: quy hoạch đảm bảo kết nối nội bộ giữa các khu vực trong đô thị và từ các khu ở ra các tuyến đường đô thị, mang tính chất giao thông xuyên suốt trong nội bộ đô thị với lộ giới từ 13m -18m.

- 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. Giao thông công cộng:

- Đường sắt đô thị: Tuyến đường sắt đô thị số 2 (Thủ Dầu Một - Hồ Chí Minh) đoạn qua phường Vĩnh Phú dự kiến đi trên cao và đi dọc theo Đại lộ Bình Dương. Bố trí 01 ga ĐSĐT số 2 tại Ban chỉ huy quân sự phường Vĩnh Phú.

- Đường sắt Sài Gòn - Cần Thơ: đi từ Dĩ An vào khu dân cư Vĩnh Phú 1- giai đoạn 2 đi trên cao cùng đường trục chính sau đó qua rạch Cầu Móng, sau đó đi song song với tuyến đường LKV 10 qua sông Sài Gòn đi thành phố Cần Thơ. Đoạn qua địa bàn phường Vĩnh Phú có bố trí 01 ga Vĩnh Phú.

- 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.

d. Bến bãi:

- Bến xe khách rộng 0,5ha đặt gần ga đường sắt. Bến xe này phục vụ cho hành khách tiếp cận với ga tại Vĩnh Phú và khu vực.

- 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 cầu:

Ngoài cầu Vĩnh Bình hiện hữu trên Đại lộ Bình Dương; các cầu T2, T5, T6 của dự án Khu dân cư Vĩnh Phú 1 - Giai đoạn 2. Quy hoạch mới cầu trên đường LKV11 kết nối với Quận 12 qua sông Sài Gòn.

11.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Đối với các khu vực đã xây dựng giữ nguyên cao độ nền hiện hữu của khu vực, khi xây dựng các công trình mới phải phù hợp hài hòa với cao độ tương ứng xung quanh; Đối với khu vực có cao độ nền thấp phải đảm bảo cao độ nền $H_{xd} \geq +2,5m$.

11.3. Thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Nước mưa được thu gom bằng hệ thống cống, mương trên các tuyến đường giao thông rồi thoát vào các kênh rạch ở phía Tây Nam phường, gồm: rạch Cầu Đất, rạch Bốn Trụ, rạch Vĩnh Bình, ... sau đó thoát ra sông Sài Gòn.

- Lưu vực thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Lưu vực phía Đông Bắc rạch Vĩnh Bình, từ khu vực giáp ranh thành phố Thủ Đức đến đường CKV VP 15. Hệ thống cống thoát nước được thoát ra rạch Cầu Đất, kênh Ngang, rạch Bốn Trụ, rạch Cù sau đó thoát ra rạch Vĩnh Bình.

+ Lưu vực 2: Lưu vực phía Tây Nam rạch Vĩnh Bình, từ rạch Vĩnh Bình đến đường Đại Lộ Bình Dương. Hệ thống cống thoát nước được thoát ra rạch Vĩnh Bình và các rạch hiện hữu trong khu vực sau đó thoát ra sông Sài Gòn.

+ Lưu vực 3: Lưu vực phía Tây Nam đường Đại Lộ Bình Dương, từ đường đại lộ Bình Dương đến đường ven sông Sài Gòn. Hệ thống thoát nước được thoát ra rạch Vàm Bà Thả, rạch Cầu Đình, rạch Chú Tinh, rạch Miếu Cây Đa, rạch Cầu Móng Chùa, ... và các rạch nhỏ trong khu vực, sau đó thoát ra sông Sài Gòn.

- Giữ lại và nạo vét các kênh, rạch hiện hữu vừa làm hồ điều hòa vừa là kênh thoát nước ra sông Sài Gòn khu vực phía Tây Đại lộ Bình Dương và ra rạch Cầu Móng khu vực phía Đông Đại lộ Bình Dương.

- Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đường kính D500 - D1800. 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.

- Xây dựng các cống lớn trên của các tuyến đường ven sông nhằm thu gom nước mưa chuyển từ các kênh rạch sau đó xây dựng cống qua đường để đổ ra sông thay vì xây dựng nhiều cống cho từng con kênh hoặc rạch như hiện nay.

- Khi tiến hành nâng cấp mở rộng đường, cần xây dựng các cống thu gom nước mưa hai bên để đưa nước thoát ra kênh, rạch gần nhất.

11.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: khoảng 14.800 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước: Lấy từ Chi nhánh cấp nước Thuận An với công suất 65.000m³/ngày đêm.

- Mạng lưới các tuyến ống cấp nước được quy hoạch theo hướng giữ nguyên các đường ống hiện hữu bổ sung thêm các tuyến ống mới theo định hướng cấp nước của thành phố.

- Cấp nước chữa cháy: Trên các trục đường chính bố trí các trụ cứu hỏa theo tiêu chuẩn, khoảng cách 150m.

11.5. Cấp năng lượng, chiếu sáng:

a. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu phụ tải cấp điện cho khu vực khoảng 51.279 kW.
- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực phường Vĩnh Phú được cấp điện từ trạm 110/22kV Thuận An -2x63MVA (nằm trong trạm 220kV Thuận An - 2x250MVA) và một phần từ trạm 110kV Linh Trung 2 (P. Bình Chiểu, Thủ Đức).
- Phương án cấp điện: Phát triển hệ thống điện đi ngầm trong tuynen, hào kỹ thuật, kết hợp đi chung với các hệ thống hạ tầng khác để đảm bảo cảnh quan, tăng hiệu quả đầu tư. Bố trí các trạm sạc điện nhanh tại các khu vực bãi xe để đáp ứng nhu cầu cung cấp năng lượng.
- Tuyến cao thế 220kV, 110kV: cần có hành lang bảo vệ lưới điện đảm bảo an toàn điện.
- Lưới điện trung thế: Đối với khu vực trung tâm, khu vực đô thị dự kiến xây dựng mới, khu vực có quy hoạch ổn định sẽ sử dụng cáp ngầm. Các khu đô thị hiện hữu từng bước hạ ngầm cáp điện đảm bảo đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Từng bước ngầm hóa hệ thống cáp điện hiện hữu; 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.

+ Vị trí đặt các trạm biến áp 22/0.4kV được bố trí tại các khu vực công viên, đất hạ tầng kỹ thuật, ưu tiên bố trí gần tâm phụ tải nhằm tối ưu mạng điện. Các phụ tải sinh hoạt, công cộng công suất máy biến áp sẽ được lựa chọn bố trí phù hợp với từng công trình.

- Lưới điện hạ thế: Từng bước ngầm hóa hệ thống cáp 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 vực công viên cây xanh và bãi xe của các trung tâm thương mại, công trình hỗn hợp đa chức năng để đáp ứng nhu cầu cung cấp năng lượng an toàn và hiệu quả.

b. Chiếu sáng

Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng, bảo đảm tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 100%; tỷ lệ ngõ hẻm được chiếu sáng đạt 100%. Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực tiếp tục được ngầm hóa, ưu tiên sử dụng thiết bị tiết kiệm điện.

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 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 phát triển hệ thống mạng điện thoại di động 4G/5G với tính năng vượt trội hơn, xây dựng buu điện phục vụ cho nhu cầu trong địa bàn phường.

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

a. Thu gom và xử lý nước thải

- Dự báo nhu cầu lượng nước thải phát sinh khoảng 9.400 m³/ngày đêm.

- Giải pháp thu gom và xử lý nước thải: Định hướng sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn (giai đoạn trước mắt sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng với công bao tách nước thải tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có điều kiện đầu tư hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn). Tuân thủ định hướng quy hoạch chung và cập nhật hạ tầng thoát nước thải của dự án cải thiện môi trường nước tỉnh Bình Dương đã triển khai bao gồm các công trình đầu mối trạm bơm và mạng lưới các tuyến công thoát nước thải thu gom đưa nước thải về trạm xử lý tập trung tại thành phố Thuận An.

b. Xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh ước khoảng: 85 tấn/ngày đêm. Tất cả các các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn. Chất thải rắn y tế nguy hại phải thu gom và vận chuyển xử lý tập trung tại khu xử lý của tỉnh.

- Bố trí các điểm tập kết rác thải tạm thời kết hợp với công viên, có giải pháp cách ly và che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị. Rác thải sẽ được thu gom vận chuyển đến khu liên hợp xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh.

c. Nghĩa trang và nhà tang lễ

Trên địa bàn phường không bố trí nhà tang lễ và nghĩa trang, sử dụng chung nhà tang lễ tại nghĩa trang Lái Thiêu, phường Bình Hòa.

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 trường học, trụ sở Công An, phòng khám đa khoa... hiện hữu. Đầu tư xây dựng mới trường học, công viên,... tại vị trí theo quy hoạch; tập trung hoàn thành các công trình theo kế hoạch đầu tư công của thành phố Thuận An; phát triển thương mại - dịch vụ trên các trục chính đô thị.

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

+ Kêu gọi đầu tư khai thác quỹ đất hỗn hợp dọc tuyến Đại lộ Bình Dương, ven sông Sài Gòn, trong đó ưu tiên khu vực xung quanh ga đường sắt đô thị nhằm tạo điểm nhấn cho đô thị và thu hút các hoạt động thương mại dịch vụ, các hoạt động thương mại dịch vụ và du lịch ven sông, kết hợp đầu tư khai thác các bến thủy theo quy hoạch.

- Từ năm 2030 - 2040:

+ Hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng mới trung tâm hành chính và trung tâm văn hóa mới của phường, trường học,... tại vị trí theo quy hoạch; tập trung hoàn thành các công trình theo kế hoạch đầu tư công của thành phố Thuận An; 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 vị trí còn lại. 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 cầu kết nối đường LKV11 với Quận 12 qua sông Sài Gòn; Đầu tư mới, nâng cấp cải tạo một số trục đường cấp đô thị nhằm tăng kết nối giao thông, giảm áp lực cho các tuyến đường hiện hữu, tạo động lực thu hút đầu tư dự án phát triển đô thị.

14. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vĩnh Phú, 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.

Điều 2. Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành Quyết định. Các hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt trước đây không còn hiệu lực theo quy định tại khoản 11 Điều 3 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 hiện hành (trừ các khu chức năng theo quy định của pháp luật về xây dựng).

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm:
 - Phối hợp UBND phường Vĩnh Phú tổ chức niêm yết, công bố công khai Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An để các tổ chức và cá nhân có liên quan được biết, thực hiện; Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch được duyệt cho địa phương và các cơ quan, đơn vị liên quan để thực hiện chức năng quản lý theo quy định.
 - Phối hợp các ngành, đơn vị liên quan tổ chức triển khai lập và trình phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An.
 - Phối hợp với các Phòng, Ban, UBND 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 Vĩnh Phú: Có trách nhiệm quản lý kiểm tra, giám sát về đất đai và xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền.
4. Phòng Tài chính - Kế hoạch: Phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Vĩnh Phú căn cứ quy hoạch được duyệt và nguồn lực đầu tư tham mưu UBND thành phố xây dựng kế hoạch thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư theo danh mục trong hồ sơ đồ án gắn với kế hoạch đầu tư công trung và dài hạn của địa phương.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND phường Vĩnh Phú và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. *Vinh*

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

