

Số: 359/QĐ-UBND

Phước Long, ngày 18 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch
chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhơn Hòa 2, xã Long Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

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

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long;

Căn cứ Quyết định số 3272/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Kế hoạch số 130/KH-UBND ngày 14/05/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về triển khai thực hiện Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Chương trình hành động số 02-CTr/TU ngày 22/7/2020 của Thị ủy về thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã, lần thứ XII (Nhiệm kỳ 2020–2025);

Căn cứ Quyết định số 247-QĐ/TU ngày 13/10/2022 của Ban Thường vụ Thị ủy về việc phê duyệt đề án phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 485-KL/TU ngày 21/11/2024 của Ban Thường vụ Thị ủy tại phiên họp thứ 41/2024 (nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 47);

Căn cứ Kết luận số 478-KL/TU ngày 18/11/2024 của Thường trực Thị ủy tại phiên họp thứ 48/2024 (nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 46/2024);

Căn cứ Kế hoạch số 314/KH-UBND ngày 03/12/2021 của UBND thị xã về tổ chức lập và phê duyệt phủ kín các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đạt từ 50% trở lên diện tích đất xây dựng đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2023;

Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 của UBND thị xã về việc phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhơn Hòa 2, xã Long Giang;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND thị xã về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhơn Hòa 2, xã Long Giang;

Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhơn Hòa 2, xã Long Giang do Công ty Cổ phần tư vấn B.I.P Design lập đã được thông qua các bước theo đúng trình tự quy định và quy chế làm việc; ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 3058/SXD-QHKT ngày 15/10/2024; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 418/BC-QLĐT ngày 22/10/2024; kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Thông báo số 04/TB.TĐQH-KT, HT&ĐT ngày 04/3/2025.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 32/TTr-KTHT&ĐT ngày 07/3/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Giới thiệu chung

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhơn Hòa 2, xã Long Giang.

2. Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã Phước Long.

3. Địa điểm lập quy hoạch: Thôn Nhơn Hòa 2, xã Long Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

4. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn B.I.P Design.

II. Các nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

Khu đất nghiên cứu quy hoạch có vị trí tại xã Long Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước:

+ Phía Bắc: Giáp đất trồng cây nông nghiệp.

+ Phía Tây: Giáp đất trồng cây nông nghiệp.

+ Phía Đông: Giáp đất trồng cây nông nghiệp.

+ Phía Nam: Giáp đường quy hoạch Liên khu vực 4.

1.2. Quy mô lập quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch là 50ha (500.000 m²).

1.3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch

Khu dân cư cải tạo chỉnh trang kết hợp mở mới đất ở, bổ sung các chức năng công cộng như: trường mầm non, cây xanh công viên đơn vị ở...

2. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Chỉ tiêu (m²/người)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nông thôn	332.893,91		2.500	66,58
1.1	- <i>Hiện hữu chỉnh trang</i>	100.028,70	174,27	574	
1.2	- <i>Đất ở mới</i>	232.865,21	120,91	1926	
2	Đất công cộng	2.533,46	1,01 (Đánh giá thêm các công trình phục vụ trên phạm vi toàn xã chỉ tiêu đạt được là 5,21 m ² /người)		0,51
2.1	- <i>Đất trường mầm non</i>	1.739,57			
2.2	- <i>Đất văn hóa (hội trường thôn)</i>	793,89			
3	Đất xây dựng các chức năng khác	1.842,52			0,37
	- <i>Đất thương mại dịch vụ</i>	1.842,52			
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	10.090,28	4,04		2,02
5	Đất tôn giáo	1.106,75			0,22
6	Đất sản xuất nông nghiệp	13.197,29			2,63
7	Đất giao thông	138.335,79	55,33		27,67
TỔNG		500.000,00			100,00

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

3.1. Đất ở hiện hữu chỉnh trang

- Bao gồm 19 lô đất nhà ở hiện hữu chính trang có kí hiệu từ HT-01 đến HT-19, nằm tại các khu vực dân cư hiện hữu với tổng diện tích đất là 100.028,70 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa 4 tầng (*Đối với khu vực tiếp giáp trục đường chính có lộ giới $\geq 19m$ thì được phép xây dựng tối đa 07 tầng và phải phù hợp với các quy định hiện hành*).

+ Mật độ xây dựng tối đa 80%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,2 lần.

3.2. Đất ở quy hoạch mới

- Bao gồm 29 lô đất nhà ở mới có kí hiệu từ OM-01 đến OM-29, bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch mới với tổng diện tích đất là 232.865,21 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 60%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.

3.3. Đất thương mại dịch vụ

- Bố trí đất thương mại dịch vụ tại vị trí đón đầu vào khu dân cư (*đường Nguyễn Trãi giao đường LKV4*) với diện tích là 1.842,52 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 50%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

3.4. Đất văn hóa

- Công trình nhà văn hóa thôn Nhơn Hòa 2 hiện hữu, sau quy hoạch khu đất có diện tích 793,89 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

3.5. Đất giáo dục

- Bố trí 01 trường mẫu giáo phục vụ nhu cầu của người dân trong khu vực và vùng lân cận có diện tích 1.739,57 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

3.6. Đất di tích, tôn giáo

- Công trình chùa Đức Huệ hiện hữu. Sau quy hoạch khu đất có diện tích 1.106,75 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 80%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

3.7. Đất cây xanh công viên

- Bố trí 02 công viên kí hiệu CXCv1 và CXCv2 tại các khu vực nghĩa trang hiện hữu sau di dời, đảm bảo bán kính phục vụ cho người dân trong khu vực, đáp ứng nhu cầu thư giãn, cải thiện vi khí hậu khu vực với tổng diện tích 10.090,28 m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao 01 tầng.

+ Mật độ xây dựng 5%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

3.8. Đất sản xuất nông nghiệp

Trong khu vực có 01 vị trí không thuận lợi xây dựng, quy hoạch giữ nguyên chức năng đất sản xuất nông nghiệp với diện tích 13.197,29 m².

3.9. Đất giao thông

Tổng diện tích đất giao thông là 138.335,81 m².

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

4.1. Bố cục không gian chung

- Bố cục không gian chung của khu vực dựa trên trục chính đường Nguyễn Trãi, chạy dọc khu vực quy hoạch làm trục thương mại và dịch vụ, là lối tiếp cận chính tới các công trình mẫu giáo, tôn giáo (Chùa Đức Huệ), công trình sinh hoạt cộng đồng (Nhà văn hóa thôn Nhơn Hòa 2) và các công viên cây xanh.

- Hệ thống giao thông nội bộ song song với đường Nguyễn Trãi thông qua đường dẫn kết nối khu vực nhà ở với trục đường Nguyễn Trãi và các chức năng công cộng, dịch vụ.

- Khu vực lập quy hoạch được tiếp cận thông qua 2 tuyến giao thông chính: đường Liên khu vực 1 và đường Liên khu vực 4. Khu đất kết nối trực tiếp với trung tâm xã Long Giang và trung tâm thị xã Phước Long qua 2 tuyến đường này.

4.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

- Một điểm nhìn quan trọng của khu quy hoạch là 2 điểm giao giữa đường Nguyễn Trãi và đường Liên khu vực 4 vị trí này sẽ là nơi tập trung đông người khi công viên và khu dịch vụ thương mại được đưa vào sử dụng.

4.3. Bố cục không gian nhà ở

- Cấu trúc nhà ở dọc theo các tuyến giao thông nội bộ song song đường Nguyễn Trãi.

- Các lô nhà ở có diện tích lớn, mật độ xây dựng thấp nhằm tận dụng tốt cảnh quan, hướng gió vào cho nhà ở nông thôn, tạo không khí trong lành, mát mẻ cho toàn khu.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

5.1. Cốt nền xây dựng công trình

- Căn cứ vào cốt nền hoàn thiện đường giao thông, cốt nền xây dựng các lô đất dọc theo giao thông tối thiểu +0,15m đến +0,30m từ cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Cao độ nền công trình phải được thiết kế cao hơn cốt sân với một khoảng cách thích hợp trên cơ sở phù hợp với tính chất và điều kiện sử dụng của từng khu chức năng.

5.2. Quy hoạch hệ thống giao thông

5.2.1. Giao thông đối ngoại

- Đường liên khu vực 1: Là trục giao thông liên khu vực của thị xã Phước Long.

+ Mặt cắt 1-1: Mặt cắt ngang đường rộng 32 m (6,0+20,0+6,0) m; lòng đường rộng 20,0 m (dãy phân cách 1m); vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 6,0 m.

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

- Đường liên khu vực 4: Là trục giao thông liên khu vực của thị xã Phước Long.

+ Mặt cắt 2-2: Mặt cắt ngang đường rộng 24 m (6,0+12,0+6,0) m; lòng đường rộng 12,0 m; vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 6,0 m.

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

- Đường Nguyễn Trãi: Là trục giao thông chính khu vực của dự án.

+ Mặt cắt 3-3: Mặt cắt ngang đường rộng 22 m (5,0+12,0+5,0) m; lòng đường rộng 12,0 m; vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0 m.

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

- Đường Phan Đình Phùng: Là trục giao thông khu vực của dự án.

+ Mặt cắt 4-4: Mặt cắt ngang đường rộng 19 m (5,0+9,0+5,0) m; lòng đường rộng 9,0 m; vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 5,0 m.

+ Độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

5.2.2. Giao thông nội bộ

- Mạng lưới đường giao thông nội bộ được thiết kế dựa trên mạng lưới giao thông hiện hữu trên khu vực dự án từ đó phát triển thêm mạng lưới đường sao cho phù hợp với hiện trạng và tình hình phát triển của khu vực.

- Mạng lưới đường nội bộ được thiết kế có bề rộng đường từ 8,0m – 19,0m đảm bảo đáp ứng lưu lượng giao thông, cũng như tiếp cận đến các nhà dân.

- Hệ thống đường giao thông nội bộ bao gồm các đường hiện hữu là đường Bùi Đắc Tuyên, đường Chu Mạnh Trinh, đường Đào Duy Từ, đường Hồ Biểu

Chánh, đường Lê Chân và các đường mở mới gồm các đường NH1, NH2, NH3, NH4, NH5, NH6, NH7.

- Các đường quy hoạch có độ dốc dọc tối thiểu là 0,1% và tối đa là 9%, độ dốc ngang đường 2%; độ dốc vỉa hè 1,5%.

5.3. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Cốt san nền và cao trình xây dựng trong các khu đất dự án được lựa chọn tính toán dựa vào cao độ của các đường hiện trạng trong khu đất đặc biệt là đường Nguyễn Trãi hiện hữu và các đường Liên khu vực 1 và đường Liên khu vực 4.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực hiện hữu, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian lân cận.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng xung quanh.

- Khoanh vùng các khu vực tiến hành san lấp, thiết kế đường đồng mức trong lô với độ dốc tối thiểu 0,3% đảm bảo các lô đất có thể tự thoát nước mặt, đảm bảo tính mỹ quan cảnh quan trong lô đất, tạo điều kiện thuận lợi cho xây dựng công trình.

- Các tuyến giao thông thiết kế đường đồng mức với độ dốc theo đường giao thông.

- Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực dốc từ hướng phía Nam xuống Bắc và từ giữa dốc ra 2 hướng Đông Tây.

- Cao độ nền khu vực lớn nhất: khoảng +194 m.

- Cao độ nền khu vực nhỏ nhất: khoảng +166 m.

5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ lưu lượng nước khu vực thiết kế sẽ được thu gom về hệ thống cống thoát nước dọc theo các trục đường giao thông sau đó sẽ thoát ra tuyến cống chính và dẫn về các cửa xả của dự án.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải.

+ Triệt để thu gom toàn bộ hệ thống nước mặt phát sinh trong khu quy hoạch.

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép. Cống tròn bê tông cốt thép được sử dụng để bố trí thu và truyền tải nước trên các trục đường giao thông của dự án vừa đảm bảo khả năng thoát nước vừa đảm bảo mỹ quan cho khu vực.

+ Hướng thoát nước mưa của khu vực dự án bám sát theo hướng địa hình san lấp theo các trục đường giao thông dẫn về phía Bắc của dự án.

+ Độ dốc cống theo độ dốc địa hình nhưng đảm bảo độ dốc tối thiểu 1/D.

+ Khoảng cách bố trí các hố ga thu nước từ 25 – 30m tùy vào độ dốc đường thiết kế.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 627,04 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn cung cấp nước cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước của thị xã đưa về bằng tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Nguyễn Trãi và tuyến ống dự kiến trên đường Liên khu vực 1, đường Liên khu vực 4 theo quy hoạch chung.

- Giải pháp thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Từ đường ống hiện hữu trên đường Nguyễn Trãi đầu nối các điểm cấp nước trên các tuyến đường ống cấp nước trên đường Liên khu vực 1 và Liên khu vực 4 cho khu quy hoạch tạo thành mạng vòng khép kín.

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước theo sơ đồ mạng lưới vòng để đảm bảo tính an toàn cấp nước. Dùng ống HDPE cho toàn bộ mạng lưới cấp nước, đường kính ống cấp nước từ DN110 đối với mạng vòng và DN60 đối với các tuyến ống nhánh.

+ Hệ thống đường ống cấp nước đặt trong phui đào chôn dưới-via hè, độ sâu chôn ống 0,5m, tính từ đỉnh ống đến cao độ mặt đất hoàn thiện.

+ Khoảng cách giữa 2 trụ cứu hỏa không vượt quá 150m và ưu tiên bố trí ở các ngã ba, ngã tư đường theo QCVN 06-2022/BXD.

+ Trong giai đoạn đầu, khi dự án hình thành trước khi đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên đường Liên khu vực 1 và đường Liên khu vực 4 được đầu tư xây dựng thì nguồn cấp nước cho dự án được sử dụng từ mạng lưới cấp nước hiện hữu trên đường Nguyễn Trãi để cung cấp nước cho khu vực quy hoạch

5.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải: 323,33 m³/ ngày.đêm.

- Trạm xử lý nước thải:

+ Toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch sẽ được thu gom vào tuyến cống nước thải trên đường Liên khu vực 1 và đường Liên khu vực 4, sau đó dẫn về các trạm xử lý nước thải chung của thị xã Phước Long.

+ Trong giai đoạn đầu thực hiện dự án, trường hợp hệ thống xử lý chung của khu vực chưa được đầu tư, hệ thống thoát nước thải chưa thể đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung khu vực, nước thải phát sinh trong từng đơn vị được thu gom về bể tự hoại 3 ngăn trong từng công trình và xử lý sơ bộ.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

+ Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo vệ sinh môi trường, giảm đường kính cống, giúp cho việc quản lý và bảo dưỡng được dễ dàng, đồng thời chế độ thủy lực ổn định hơn so với hệ thống thoát nước chung.

+ Toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch sẽ được thu gom vào tuyến cống nước thải, sau đó dẫn về trạm xử lý.

+ Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại.

+ Nước thải được xử lý đúng quy trình kỹ thuật, đạt tiêu chuẩn xả thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

+ Công thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, sử dụng ống nhựa gân xoắn HDPE 2 vách đường kính tối thiểu D300mm. Độ dốc đặt ống tối thiểu là 1/D, để hạn chế sự lắng đọng của bùn cát trong cống gây tắc nghẽn và thoát nước một cách triệt để.

+ Nổi cống theo nguyên tắc nổi ngang mực nước. Đối với các đoạn cống đặt trên vỉa hè, chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m; đối với các đoạn cống đặt dưới lòng đường, chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m.

+ Cống nước thải có áp sử dụng cống HDPE đường kính DN110mm.

+ Hồ ga nước thải được bố trí khoảng cách trung bình khoảng 20-30m/hố.

5.7. Xử lý rác thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tính toán khối lượng chất thải rắn:

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngày.

+ Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn của khu nhà ở là 2,25 tấn/ngày.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

+ Chất thải rắn phát sinh tại các công trình công cộng được kí kết hợp đồng với các đơn vị thu gom và các loại chất thải này đều được tái chế và tái sử dụng.

+ Thu gom rác tại các khu nhà ở: Mỗi hộ gia đình sẽ tự thu gom và đổ rác vào thùng rác của từng hộ. Sau đó được các công nhân vệ sinh thu gom vào các xe vận chuyên rác.

+ Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại và có đăng ký chủ nguồn thải với Sở NN&MT, được các đơn vị có chức năng thu gom đến thu gom, vận chuyên và xử lý theo quy định. Đối với chất thải nguy hại cần được phân loại, lưu trữ, thu gom, vận chuyên đúng quy trình tránh rò rỉ, vương vãi.

5.8. Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Tổng cầu sử dụng điện toàn khu: khoảng 1.418,01 kVA.

- Giải pháp quy hoạch:

+ Nguồn điện: Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được dẫn từ thị xã Phước Long thông qua trạm biến áp 110/22kV Phước Long với công suất 40MVA + 25MVA đặt ở xã Bình Tân thông qua tuyến trung thế 22kV hiện hữu nằm trên đường Nguyễn Trãi.

+ Trạm biến áp: Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ, bố trí 8 trạm biến áp với công suất máy biến áp loại 100-400kVA 22/0,4kV để cung cấp nhu cầu dùng điện cho sinh hoạt, các công trình giáo dục, thương mại dịch vụ, văn hóa, tôn giáo, chiếu sáng giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà.

+ Mạng lưới trung thế: Tuyến trung thế 22KV: Nâng cấp và hạ ngầm tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên đường Nguyễn Trãi cấp điện cho dự án. Xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV ngầm kết nối từ tuyến 22kV trên đường Nguyễn Trãi vào các trạm biến áp hạ thế. Sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE 22 KV có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luồn trong ống PVC chịu lực. Dùng cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

+ Mạng lưới hạ thế: Mạng lưới cáp hạ thế 0,4kV: Các tuyến hạ thế 0,4KV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0,4 kV có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè, ứng với công suất từng loại phụ tải mà dùng các loại cáp tương ứng.

+ Mạng lưới chiếu sáng: Sử dụng đèn Led chiếu sáng cho toàn khu, khoảng cách giữa các trụ từ 25-30m.

5.9. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc: 634 thuê bao.

- Nguồn cung cấp: Nguồn cung cấp mạng thông tin được lấy từ mạng lưới viễn thông khu vực thị xã Phước Long hiện hữu trên tuyến đường Nguyễn Trãi và kết nối với các tủ phân phối quang thuộc dự án.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm trong hệ thống cống bể. Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn để đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông như thuê bao điện thoại cố định, internet, truyền hình kỹ thuật số...

+ Hệ thống cáp quang được sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn và mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước, đồng thời phù hợp với mạng lưới cáp quang hiện hữu của khu vực.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường, các biện pháp phòng cháy chữa cháy trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn, đồng thời phải đề ra các biện pháp giảm thiểu các tác động tiêu cực trong quá trình xây dựng và quá trình hoạt động của dự án.

7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

7.1 Những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Hệ thống giao thông, mạng lưới đường nội bộ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: San nền, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, viễn thông thụ động...

- Công trình giáo dục: Trường mầm non.

- Công trình văn hóa.

- Công viên cây xanh.

- Thương mại dịch vụ.

7.2 Nguồn lực thực hiện

- Tranh thủ mọi sự hỗ trợ nguồn vốn của trung ương, tỉnh và các nguồn vốn hỗ trợ khác để thực hiện đầu tư hoàn thiện các hạng mục ưu tiên đầu tư trong dự án.
- Sử dụng hợp lý và hiệu quả vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước, nâng cao trách nhiệm của các đơn vị trong việc đầu tư xây dựng.
- Tổ chức kêu gọi đầu tư, khuyến khích tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện các dự án trong khu quy hoạch, huy động sử dụng có hiệu quả tối đa nguồn kinh phí xã hội hóa của các tổ chức, cá nhân.

III. Thành phần hồ sơ

1. Bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và ranh giới khu vực lập quy hoạch - QH01.
- Bản đồ hiện trạng tổng hợp, tỷ lệ 1/500 - QH02.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 - QH03.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500 - QH04.
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500 - QH05.
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 - QH06.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 - QH07.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ 1/500 - QH08.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500 - QH09.
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 - QH10.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500 - QH11.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 - QH12.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500 - QH13.

2. Thuyết minh và quy định quản lý

- Thuyết minh tổng hợp, Phụ lục kèm theo thuyết minh (*kèm theo các bản vẽ màu A3 thu nhỏ*).
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nhơn Hòa 2, xã Long Giang (*kèm theo các bản vẽ màu A3*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Chủ trì, phối hợp UBND xã Long Giang tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt.
- Xây dựng kế hoạch, tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định hiện hành.
- Theo dõi, hướng dẫn, phối hợp với UBND xã Long Giang hoặc chủ đầu tư xây dựng các công trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng. Đồng thời, phối hợp

UBND xã Long Giang quản lý và cấp giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp UBND xã Long Giang, chủ đầu tư xây dựng các công trình và các đơn vị có liên quan báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cân đối bố trí nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

3. Phòng Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cập nhật đồ án vào quy hoạch sử dụng đất, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm (nếu có), đồng thời thực hiện chức năng quản lý đất đai, môi trường trong khu vực quy hoạch.

4. UBND xã Long Giang:

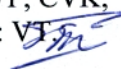
- Phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý trật tự xây dựng trong khu vực quy hoạch.

5. Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Long Giang, Thủ trưởng các đơn vị và địa phương có liên quan thực hiện Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: 

- TT. TU, TT. HĐND thị xã;
- CT, các PCT.UBND thị xã;
- Như Điều 3;
- Phòng KTHT&ĐT (04 bản);
- LĐVP, CVK;
- Lưu: VT 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Công