

Số: 733 /QĐ-UBND

Phước Long, ngày 14 tháng 5 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 và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao
khu phố Sơn Long, phường Sơn 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 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 ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010 ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về 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 06/2013 ngày 13/5/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013 ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành về 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 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện,

quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 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 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 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 Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 29/7/2024 của Ban Chấp hành Đảng bộ về các nội dung Hội Nghị lần thứ 32 (Chuyên đề), khoá XII;

Căn cứ Nghị quyết số 19-NQ/TU ngày 17/4/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ khoá XII tại Hội Nghị lần thứ 40;

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 409-KL/TU ngày 17/7/2024 của Ban Thường vụ Thị ủy tại phiên họp thứ 24/2024 (tuần làm việc thứ 29);

Căn cứ Kết luận số 1063-TB/TU ngày 15/4/2025 của Ban Thường vụ Thị ủy tại phiên họp thứ 11/2025 (nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 15);

Căn cứ Kết luận số 362-KL/TU ngày 22/4/2024 của Thường trực Thị ủy tại phiên họp thứ 15/2024 (nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 16);

Căn cứ Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 20/02/2025 của HĐND thị xã về việc thành lập phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thị xã Phước Long;

Căn cứ Kế hoạch số 314/KH-UBND ngày 03/12/2021 của UBND thị xã về tổ chức lập và phê duyệt phỉ kìn 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 616/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND thị xã về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu phường Sơn Giang tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 28/6/2023 của UBND thị xã về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang; Quyết định số 29^a/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND thị xã về việc phê duyệt điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 28/6/2023 của UBND thị xã;

Căn cứ Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 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 và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang;

Căn cứ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang do Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng Facom 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 3261/SXD-QHKT ngày 29/10/2024 và Công văn số 667/SXD-QHKT ngày 14/4/2025; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 484/BC-QLĐT ngày 19/11/2024; kết quả thẩm định của phòng Quản lý đô thị tại Thông báo số 20/QLĐT-TB.TĐQH ngày 06/12/2024.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 65/TTr-KTHT&ĐT ngày 22/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang với các nội dung chính như sau:

I. Giới thiệu chung về đồ án

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang.

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

3. Địa điểm lập quy hoạch: Khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long.

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc và xây dựng Facom.

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

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

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch có vị trí tại khu phố Sơn Long, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường Tàu Ô.

+ Phía Tây: Giáp hành lang suối Dung.

+ Phía Đông: Giáp ranh giới quy hoạch phân khu Quần thể Văn hóa – Cứu sinh Bà Rá (cách đường Bà Rá 50m).

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp.

1.2. Quy mô lập quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch: 100 ha.

1.3. Tính chất của khu vực lập quy hoạch: Khu dân cư và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long có tính chất là khu dân cư kết hợp dự án sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

2. Cơ cấu sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	255.829,4		1.500	25,58
1.1	Đất nhà ở xây mới	22.508,40	52,26	323	
1.2	Đất nhà ở cải tạo chỉnh trang	233.321,0		1.177	
2	Đất công trình dịch vụ, công cộng	4.486,9	2,99		0,45
2.1	Đất Giáo dục	956,0	0,64		
2.2	Đất Thương mại dịch vụ	3.344,6	2,23		
2.3	Đất Văn hóa	186,3	0,12		
3	Đất tôn giáo	9.548,4			0,95
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	7.960,9	5,31		0,80
5	Đất sản xuất nông nghiệp	504.673,5			50,47
6	Đất khác	17.540,7			1,75
7	Đất đường giao thông	199.960,2			20,00
Tổng cộng		1.000.000,0			100,0

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

3.1. Đất nhà ở

a. Đất nhà ở xây mới

- Bố trí 05 lô đất ở mới ký hiệu OM-01, OM-02,..., OM-05 với tổng diện tích đất ở mới là 22.508,4m².

+ Tầng cao tối đa: 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 75%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.

b. Đất nhà ở hiện hữu

- Bố trí 23 lô đất CT1, CT2,..., CT23 với tổng diện tích đất ở cải tạo chỉnh trang là 233.321,0 m².

+ Tầng cao tối đa: 04 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,8 lần.

* Đối với các 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.

3.2. Đất công trình dịch vụ công cộng

a. Đất công trình giáo dục

- Bố trí 01 lô đất giáo dục (Trường mầm non) có ký hiệu GD đảm bảo nhu cầu phục vụ cho khu dân cư, có diện tích 956,0 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần.

b. Đất công trình thương mại dịch vụ

- Bố trí 01 lô đất thương mại dịch vụ ký hiệu TMDV, diện tích là 3.344,6m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

c. Đất công trình văn hóa

- Hội trường khu phố Sơn Long có ký hiệu VH, diện tích là 186,3m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

3.3. Đất công trình tôn giáo

Nhà thờ giáo xứ Sơn Long có ký hiệu TG, giữ nguyên hiện trạng, diện tích là 9.548,4 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.

3.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Bố trí 01 lô đất ký hiệu CX công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao dự kiến bố trí các công trình dịch vụ trong công viên cấp đơn vị ở, có diện tích đất là 7.960,9m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 02 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần.

3.5. Đất sản xuất nông nghiệp

- Bố trí 15 lô đất ký hiệu SXNN1, SXNN2,..., SXNN15 với tổng diện tích đất là 504.673,5m², đây là khu sản xuất chính áp dụng các mô hình nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao trong trồng trọt, không sản xuất chăn nuôi và các loại hình khác, cụ thể như:

- + Sản xuất rau an toàn, hoa cao cấp.
- + Sản xuất nấm ăn và nấm dược liệu.
- + Sản xuất các loại cây lương thực, cây thực phẩm, cây ăn quả.
- + Sản xuất các loại rau thủy canh, các loại nấm.

3.6. Đất đường giao thông

Đất giao thông với tổng diện tích là 199.960,2m² đảm bảo phục vụ cho việc công tác sản xuất và kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận.

3.7. Đất khác

- Đất hành lang đường điện 110kV có diện tích khoảng 4.453,6 m².
- Đất sông suối, kênh rạch có diện tích khoảng 13.087,1 m².

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất

4.1. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

- Tổ chức không gian kiến trúc đặc trưng, tiêu biểu cho sắc thái kiến trúc địa phương, kiến trúc nhà ở mang đậm bản sắc khu vực kết hợp phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao gắn liền với du lịch.

- Tổ chức mạng lưới giao thông chính khu vực tạo điểm nhấn và các trục giao thông nội bộ, không gian kiến trúc toàn khu phù hợp với khoảng lùi các công trình, thông thoáng cho đô thị gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập một đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững.

- Dự án sản xuất nông nghiệp theo mô hình nông nghiệp ứng dụng công nghệ sản xuất tiên tiến. Đồng thời, kết hợp với các hoạt động du lịch trải nghiệm tại trang trại, bao gồm canh tác nông nghiệp, thưởng thức sản phẩm nông trại và lưu trú.

4.2. Thiết kế đô thị

- Công trình nhà ở:

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hài hòa với thiên nhiên và môi trường xung quanh và mỹ quan chung cho đô thị nhưng không được làm ảnh hưởng tới các hoạt động chữa cháy.

+ Hàng rào: Sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài.

+ Vật liệu chủ đạo: Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

- Công trình dịch vụ, công cộng

+ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Hình thức kiến trúc đa dạng, phong phú theo yêu cầu cụ thể hợp với tính chất công trình. Sử dụng những chi tiết điểm nhấn cho công trình hiện đại phù hợp với không gian kiến trúc các khu vực lân cận.

+ Hàng rào: Sử dụng kiến trúc hàng rào mở, dùng giải pháp kiến trúc thoáng, rộng để tạo sự liên kết một cách liền mạch giữa bên trong và bên ngoài.

+ Vật liệu chủ đạo: Sử dụng vật liệu mới, bền, tránh nguy hại môi trường. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương.

- Cây xanh:

+ Cây xanh đường phố: Trồng cây xanh không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông hoặc làm hư hại đến móng nhà, tường rào, vỉa hè và các công trình ngầm. Không trồng các loại cây xanh cấm trồng trong đô thị theo Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 của UBND tỉnh ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên – vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

+ Cây xanh công viên: Hệ thống công viên cây xanh – vườn hoa kết hợp với tuyến cây xanh cảnh quan giao thông và tuyến cây xanh cảnh quan ven suối,...tận dụng tối đa các yếu tố tự nhiên của khu vực tạo nên các không gian mở cho đô thị, tạo bản sắc đô thị gần gũi với thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan khu vực.

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 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 đường N1 (QHPK), đường N5 (QHPK), Lê Hồng Phong: Lộ giới 23m (mặt đường 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m).

- Đường N2 (QHPK): Lộ giới 22m (mặt đường 14m, vỉa hè rộng mỗi bên rộng 4m). Đoạn qua đất TMDV lộ giới 24m (mặt đường 14m, vỉa hè rộng 4+6m).

- Đường Tàu Ô: Lộ giới 22m (mặt đường 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m).

- Đường N3 (QHPK); N4 (QHPK), N6 (QHPK), Lạc Long Quân: Lộ giới 19m (mặt đường 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m).

- Đường Hành lang suối Dung: Lộ giới 34m.

5.2.2. Giao thông nội bộ

- Đường nội bộ nhóm nhà ở: Lộ giới 10m (mặt đường 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m).
- Đường nội bộ nhóm nhà ở: Lộ giới 13m (mặt đường 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m).
- Đường nội bộ nhóm nhà ở: Lộ giới 16m (mặt đường 7m, vỉa hè rộng 3+6m).
- Đường Hành lang đường điện 110kV: Lộ giới 21m (mặt đường 11m, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m).

5.3. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Hạn chế khối lượng san lấp, nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan dự án.
- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ thiết kế không chế 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 đang ổn định.
- 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.

5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt

- Nguồn tiếp nhận: Toàn bộ khu vực quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống chạy dọc theo các tuyến đường sau đó được thoát ra Suối Dung.
- Giải pháp thiết kế:
 - + Thiết kế thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.
 - + Các tuyến cống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông theo nguyên tắc tự chảy và phải đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất. Riêng đối với những đoạn cống băng đường sử dụng loại cống chịu tải trọng lớn H30 để hạn chế ảnh hưởng của xe cộ lưu thông bên trên.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước: 549,2 m³/ngđ.
- Nguồn cấp:
 - + Nguồn nước chính sử dụng được đầu nối từ đường ống cấp nước chung của khu vực dọc theo đường Tàu Ô, đường Lê Hồng Phong cấp cho khu vực quy hoạch.
 - + Nước cấp khu vực sản xuất: Khai thác từ các ao hồ, suối tự nhiên, giếng khoan giếng đào phục vụ sản xuất.
- Giải pháp thiết kế
 - + Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở.

+ Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hồ, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Trong khu quy hoạch bố trí trụ lấy bên ngoài công trình gồm có các trụ lấy nước chữa cháy trên tuyến ống cấp nước chính D110, khoảng cách giữa các trụ 150 m.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước: 226,4m³/ngày đêm.

- Nguồn tiếp nhận: Nước thải được thu gom bằng các hố ga thu nước thải được bố trí dọc theo vỉa hè và bơm dẫn về phía Bắc dự án, đầu nối trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch chung đô thị Phước Long.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Hệ thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong từng công trình.

- Nước thải được thu gom dọc theo hai bên các tuyến đường giao thông và bơm dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung dự kiến của thị xã.

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

- Tổng lượng rác thải, chất thải rắn sinh hoạt: 1.350,0kg/ngày.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

+ Rác thải được thu gom hàng ngày theo khung giờ cố định do đơn vị có chức năng trực tiếp thu gom. Bố trí các điểm tập kết rác thải trước khi vận chuyển rác thải về khu xử lý tập trung.

+ Đối với các công trình dịch vụ - công cộng sẽ bố trí các chỗ tập kết rác riêng của công trình, khu vực cây xanh, bãi xe, đặt các thùng rác nhỏ dọc tại khu công viên tiểu cảnh.

5.8. Quy hoạch hệ thống cấp điện – chiếu sáng

- Tổng cầu sử dụng điện toàn khu: Khoảng 3.297,7kVA.

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 22kV của khu vực dọc tuyến đường Tàu Ô phía Bắc dự án.

- Giải pháp thiết kế:

+ Tuyến điện trung áp: Xây dựng mới cấp điện cho khu vực và quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp 22/0,4kV trong dự án được thiết kế theo cấp điện áp 22kV. Tuyến điện trung áp mới này đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông cấp điện đến các trạm biến áp 22/0,4kV. Cấp được luôn trong ống HDPE D90/100 đặt ngầm trong đất.

+ Tuyến điện hạ thế: Đường dây cấp điện 0,4kV điện áp 380/220V cho các hộ dân đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội bộ, dây bọc

CU/PVC, được luồn trong ống xoắn HDPE. Cáp được luồn trong ống HDPE D70/80 đặt ngầm trong đất.

- Mạng lưới chiếu sáng:

+ Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 02 tủ chiếu sáng lấy điện từ các trạm biến áp.

+ Cáp được luồn trong ống HDPE D70/80 đặt ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ các tủ chiếu sáng được thiết kế với chế độ đóng cắt thích hợp theo thời gian với hai chế độ đối với mùa hè và mùa đông.

+ Khi thiết kế chiếu sáng cụ thể cho các tuyến đường trị số độ chói, độ rọi phải đảm bảo các quy định tại QCVN 07-7:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình chiếu sáng.

5.9. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng số thuê bao: 957 thuê bao.

- Nguồn cung cấp:

+ Nguồn thông tin liên lạc cho quy hoạch sẽ được lấy từ hệ thống thông tin hiện hữu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông trên địa bàn thị xã Phước Long trên tuyến đường Tàu Ô, đường Lê Hồng Phong.

- Giải pháp thiết kế: Mạng thông tin liên lạc phục vụ cho khu quy hoạch được đi ngầm lắp đặt song song với đường điện theo quy hoạch được duyệt. Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động, mạng internet của toàn khu.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

- Giai đoạn đầu:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, giao thông, thoát nước mưa.

+ Công trình hạ tầng xã hội trường mẫu giáo.

- Giai đoạn sau:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Ngầm hóa cáp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải, vỉa hè.

+ Công trình 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.

8. Danh mục các công trình xây dựng trong khu vực

STT	Danh mục	Ghi chú
1	Nhà ở chỉnh trang và xây mới	
2	Công trình tôn giáo	
3	Công trình hạ tầng kỹ thuật	
3.1	San nền	
3.2	Hệ thống giao thông	
3.3	Hệ thống thoát nước mưa	
3.4	Hệ thống cấp nước	
3.5	Hệ thống cấp điện, chiếu sáng	
3.6	Hệ thống thông tin liên lạc	
3.7	Hệ thống thoát nước thải	
3.8	Vĩa hè	
4	Công trình hạ tầng xã hội	
4.1	Trường mẫu giáo	
4.2	Nhà văn hoá	
4.3	Công trình thương mại dịch vụ	
4.4	Công trình phụ trợ cây xanh sử dụng công cộng	

III. Thành phần hồ sơ

1. Bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất quy hoạch - QH01.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; Kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500 - QH02.
- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500 - QH03.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 - QH04.
- Sơ đồ định hướng phân lô, tỷ lệ 1/500 - QH05.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500 - QH06.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 - QH07.
- Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ 1/500 - QH08.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500 - QH09.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ 1/500 - QH10.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500 - QH11.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/500 - QH12.
- Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/500 - QH13.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500 - QH14.
- Bản vẽ thiết kế đô thị - QH15.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/500 - QH16.

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 và nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao khu phố Sơn Long, phường Sơn 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 phường Sơn Giang và các đơn vị có liên quan 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 phường Sơn Giang hoặc chủ đầu tư xây dựng các công trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng. Đồng thời, phối hợp UBND phường Sơn Giang quản lý và tham mưu 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 với UBND phường Sơn 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 phường Sơn Giang:

- Phối hợp phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổ chức công bố công khai quy hoạch, cấm 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 phường Sơn Giang; Thủ trưởng các đơn vị và địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành 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