

Số: 360/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 và bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng**

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 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 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 1041/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 và bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng xã Long Giang;

Căn cứ Quyết định số 1230/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 và bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng xã Long Giang;

Căn cứ Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của UBND thị xã về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 11/10/2023 và Quyết định số 1230/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND thị xã.

Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng 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 3304/SXD-QHKT ngày 31/10/2024; ý kiến của Ban dân tộc tỉnh tại Công văn số 995/BDT-TTĐB ngày 05/12/2024; ý kiến của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Công văn số 3954/SVHTTDL-VH ngày 17/12/2024; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại các Báo cáo số 475/BC-QLĐT ngày 13/11/2024 và Báo cáo số 560/BC-QLĐT ngày 22/12/2024; kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Thông báo số 03/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 31/TTr-KTHT&ĐT ngày 07/3/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng với 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 bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng.

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

3. Địa điểm lập quy hoạch: Thôn 7 - xã Long Giang và khu phố Long Điền II - phường Long Phước, 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 lập quy hoạch có vị trí tại thôn 7, xã Long Giang và khu phố Long Điền II, phường Long Phước, thị xã Phước Long, có ranh giới như sau:

- + Phía Bắc: Giáp nhà máy khoáng sản.
- + Phía Tây: Giáp đất trồng cây nông nghiệp.
- + Phía Nam: Giáp đường hiện trạng Vành đai 1.
- + Phía Đông: Giáp đất trồng cây nông nghiệp.

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

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,...

- Quy hoạch khoanh vùng bảo vệ và tôn tạo các công trình kiến trúc mang nét văn hóa của dân tộc S'tiêng kết hợp phát triển du lịch tái hiện.

2. Cơ cấu sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG	240.333,66	48,06		
1	Đất ở	138.615,84	27,72	86,63	1.600
1.1	Đất ở hiện trạng	62.175,55		96,85	642
1.2	Đất ở mới	76.440,29		79,79	958
2	Đất công cộng	10.796,65	2,16	6,75	

2.1	Đất nhà văn hóa, hội trường thôn 7	2.313,34			
2.2	Quảng trường công cộng	5.342,05			
2.3	Trường mẫu giáo	1.350,00			
2.4	Trường tiểu học	1.791,26			
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	12.100,67	2,42	7,56	
4	Đất hạ tầng (giao thông)	78.820,50	15,76	49,26	
II	ĐẤT KHÁC	76.580,28	15,32		
1	Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng	7.637,40	1,53		
2	Đất cây xanh cách ly mặt nước	12.042,77	2,41		
3	Đất hồ điều hòa	2.542,15	0,51		
4	Đất phát triển hoạt động du lịch	54.357,96	10,87		
III	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	183.086,06	36,62		
1	Đất trồng trọt khác	183.086,06	36,62		
	TỔNG CỘNG	500.000,00	100,00		

3. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

3.1. Đất ở hiện trạng

- Bao gồm 11 lô đất nhà ở hiện trạng: OHT-01, OHT-02... đến OHT-11 với tổng diện tích đất là 62.175,55m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4 lần.

3.2. Đất ở mới

- Bao gồm 10 lô đất nhà ở mới: OM-01, OM-02,..., đến OM-10 với tổng diện tích đất là 76.440,29m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8 lần.

3.3. Đất nhà văn hóa, hội trường thôn 7

- Nhà văn hóa, hội trường thôn 7 ký hiệu NVH-HT được quy hoạch mở rộng có diện tích 2.313,34m².

- 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.

3.4. Đất quảng trường công cộng

Đất quảng trường công cộng được ký hiệu QTCC, có diện tích 5.342,05m².

3.5. Đất trường mẫu giáo

- Quy hoạch xây dựng mới điểm trường mẫu giáo, ký hiệu MG có diện tích 1.350,00m².

- 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 trường tiểu học

- Quy hoạch mở rộng diện tích trường tiểu học trên nền hiện trạng cũ, ký hiệu TH có diện tích 1.791,26m².

- 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.

3.7. Đất cây xanh thể dục thể thao

- Bao gồm 4 công viên tại các vị trí CX-01 đến CX-04, tổng diện tích 12.100,67m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa: 1 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

3.8. Đất hạ tầng (giao thông)

Đất giao thông có diện tích 78.820,50m².

3.9. Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dụng

Các suối hiện trạng phân bố rải rác, có tổng diện tích 7.637,40m².

3.10. Đất cây xanh cách ly mặt nước

Đất cây xanh cách ly mặt nước có tổng diện tích 12.042,77m².

3.11. Đất hồ điều hòa

Đất hồ điều hòa nhằm trữ nước điều hòa dòng chảy, có diện tích 2.542,15m².

3.12. Đất phát triển hoạt động du lịch

- Đất dịch vụ du lịch được ký hiệu DVDL, có diện tích là 54.357,96m².

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 25%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,75 lần.

4. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

4.1. Bố cục không gian chung

- Không gian chung của khu vực nghiên cứu được phân bổ và ngăn cách bởi trục đường Võ Văn Kiệt (Tập đoàn 7). Đây là trục giao thông chính tiếp cận khu vực quy hoạch, là tuyến giao thông đối ngoại kết nối khu vực với các vùng lân cận. Trên tuyến đường có các công trình công cộng như mẫu giáo, trường tiểu học, nhà văn hóa – hội trường thôn 7.

- Hệ thống giao thông nội bộ song song với đường Võ Văn Kiệt (Tập đoàn 7) thông qua đường dẫn kết nối khu vực nhà ở, quảng trường công cộng, cây xanh và các chức năng trong khu dịch vụ du lịch.

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

4.2. Bố cục không gian khu dân cư

Khu dân cư cải tạo chỉnh trang giữ lại lớp dân cư hiện trạng, phát triển thêm khu dân cư ở mới tập trung khu vực đất thuận lợi xây dựng, tương đối bằng phẳng. Khu dân cư bám theo trục giao thông hiện trạng Võ Văn Kiệt (Tập đoàn 7). Khu ở mới bố trí chủ yếu nhà ở có chiều cao tối đa 3 tầng.

4.3. Bố cục không gian khu công cộng

Công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ, trường tiểu học, trường mẫu giáo có tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Các công trình công cộng hiện hữu được giữ lại kết hợp cải tạo chỉnh trang và khai thác hợp lý. Quảng trường công cộng tái hiện các lễ hội văn hóa được bố trí theo trục cảnh quan kết nối từ khu dịch vụ du lịch với nhà văn hóa, hội trường thôn.

4.4. Bố cục không gian khu công viên cây xanh

- Khu công viên cây xanh tập trung kết hợp các sân thể dục thể thao cùng các thiết bị luyện tập, bố trí lối đi dạo, tham quan.

- Mặt nước có hành lang cây xanh cách ly, có tuyến đường dạo ven suối tạo không gian thoáng mát kết hợp bảo vệ môi trường.

4.5. Bố cục không gian khu du lịch

Khu du lịch bố trí ngay suối cảnh quan hiện hữu, tầng cao các công trình trong khu có tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 25% gồm chức năng: nhà đón tiếp, nhà hàng dịch vụ, khu lưu trú nghỉ dưỡng, khu cắm trại, suối cảnh quan...

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 +0,3m 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.

- Đối với các công trình trong phạm vi khu dịch vụ du lịch, cốt nền xây dựng căn cứ vào cốt nền hoàn thiện sân đường nội bộ đảm bảo thoát nước tự nhiên.

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 32m (6,0+20,0+6,0)m; lòng đường rộng 20,0m (bao gồm dải phân cách 1m); vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 6,0m.

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

- Đường Võ Văn Kiệt: Là trục giao thông chính khu vực của dự án.

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

+ 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 lòng đường 15,0m 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 D1, D2, D3, N1, N2, N3 với lộ giới quy hoạch 15,0m mặt đường rộng 8,0m vỉa hè 2 bên mỗi bên 3,5m.

- Các đường quy hoạch có độ dốc dọc tối thiểu là 0,3% và tối đa là 7%, 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, hạn chế đào đắp, 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 Võ Văn Kiệt hiện hữu và đường Liên khu vực 1.

- 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.

- 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 146 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 trên tuyến LKV1 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.

- + Nước mưa sẽ được thu gom vào hệ thống cống thoát nước bố trí dọc các tuyến đường giao thông và dẫn về 2 phía Đông và Tây của dự án.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 558,32 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 Võ Văn Kiệt và tuyến ống dự kiến trên đường Liên khu vực 1 theo quy hoạch chung.

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

- + Nâng cấp 2 đường ống hiện hữu trên đường Võ Văn Kiệt đồng thời đầu nối các điểm cấp nước trên tuyến đường ống cấp nước trên đường Liên khu vực 1 tạo thành mạng vòng khép kín cung cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch.

- + Thiết kế mạng lưới cấp nước theo sơ đồ mạng lưới vòng để đảm bảo tính an toàn cấp nước.

5.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lượng nước thải: 284,58 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 Võ Văn Kiệt, sau đó dẫn về các trạm xử lý nước thải chung của thị xã Phước Long.

- 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.

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 1,44 tấn/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.

+ 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.

5.8. Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Tổng cầu sử dụng điện toàn khu: Khoảng 2.573,26 kVA.

- Giải pháp quy hoạch:

+ Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được dẫn từ thị xã Phước Long 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 Võ Văn Kiệt.

+ Căn cứ phụ tải tính toán và việc phân tải trên bản vẽ: bố trí 2 trạm biến áp TBA-01, TBA-02 với công suất máy biến áp loại 160kVA và 750kVA để cung cấp nhu cầu dùng điện cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng; 2 trạm biến áp TBA-03 và TBA-04 với công suất 75kVA và 100kVA cung cấp điện cho các công trình giáo dục; 1 trạm biến áp TBA-05 công suất 2.000kVA cung cấp cho khu du lịch.

+ Tuyến trung thế 22KV: Nâng cấp và hạ ngầm tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên đường Võ Văn Kiệt cấp điện cho dự án. Xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV ngầm kết nối từ tuyến 22kV trên đường Võ Văn Kiệt vào các trạm biến áp hạ thế.

+ Mạng lưới hạ thế: Các tuyến hạ thế 0,4KV cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0,4kV 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:

+ Nguồn cung cấp: Toàn khu quy hoạch được điều khiển bằng 02 tủ chiếu sáng lấy điện từ các trạm biến áp TBA-01 và TBA-02.

+ Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn LED công suất 150W chiếu sáng cho khu, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8m 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: 586 thuê bao.
- Nguồn cung cấp: Nguồn cung cấp mạng thông tin được lấy từ mạng lưới viễn thông khu vực thị xã Phước Long theo vị trí đầu nối trên đường Liên khu vực 1 vào dự án 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 công bề. 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:

- Công trình giáo dục trường mẫu giáo.
- Công trình văn hóa: khu vực nhà văn hóa – hội trường thôn 7.
- Hệ thống giao thông và 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.
- Khu vực quảng trường công cộng.
- Cây xanh thể dục thể thao.
- Khu dịch vụ du lịch.

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 kèm theo

1. Bản vẽ

- Sơ đồ vị trí, 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 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 - 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 và 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 và bảo tồn văn hóa dân tộc S'Tiêng (*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 và UBND phường Long Phước 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 và UBND phường Long Phước 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 và phường Long Phước quản lý và cấp giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp với UBND xã Long Giang và UBND phường Long Phước, 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 và UBND phường Long Phước.

- 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; Chủ tịch UBND phường Long Phước và 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