

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHƯỚC LONG**

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

Số: 630/QĐ-UBND

Phước Long, ngày 21 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Phước Bình tỷ lệ 1/2000

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 số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 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/NĐ-CP 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 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/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng 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 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 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 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 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 256^a-KL/TU ngày 31/7/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã về các nội dung hội nghị lần thứ 17/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 29/7/2024 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã về các nội dung Hội nghị lần thứ 32 (chuyên đề), khóa XII;

Căn cứ Kết luận số 437-TB/TU ngày 19/7/2023 của Ban Thường vụ Thị ủy tại phiên họp thứ 09/2023.

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 Thông báo số 747-TB/TU ngày 11/7/2024 của Thường trực Thị ủy tại phiên họp thứ 26 (Nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 27);

Căn cứ Kết luận số 230-KL/TU ngày 10/4/2023 của Thường trực Thị ủy tại phiên họp thứ 13/2023;

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

Căn cứ Quyết định số 2926/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 của UBND thị xã về việc phê duyệt dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phước Bình đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của UBND thị xã Phước Long về việc điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 10/10/2023;

Căn cứ Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND thị xã về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phước Bình đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3564/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thị xã về việc điều chỉnh Quyết định số 2926/QĐ-UBND ngày 20/10/2021 và Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 04/11/2021 của UBND thị xã;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND thị xã về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Phước Bình đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 của UBND thị xã phê duyệt điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND thị xã;

Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu phường Phước Bình tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Vạn Phúc 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 1097/SXD-QHKT ngày 20/4/2023; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 124/BC-QLĐT ngày 11/5/2023; kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Thông báo số 17/TB.TĐQH-KTHT&ĐT ngày 04/4/2025.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 55/TTr-KTHT&ĐT ngày 04/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Phước Bình tỷ lệ 1/2000 với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Phước Bình tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, quy mô, phạm vi khu vực lập quy hoạch

- Vị trí: Khu đất nghiên cứu quy hoạch có vị trí tại phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Phạm vi khu đất lập quy hoạch có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường LKV6, phường Phước Bình và đường Lê Trọng Tấn, phường Sơn Giang.

+ Phía Nam: Giáp xã Phước Tín và xã Bình Tân, xã Phước Tân (huyện Phú Riềng).

+ Phía Đông: Giáp phường Sơn Giang và xã Phước Tín;

+ Phía Tây: Giáp phường Long Phước và xã Bình Tân (huyện Phú Riềng).

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1.208,6 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dự báo quy mô dân số đến 2030: 9.800 người.

+ Dự báo quy mô dân số đến 2050: 37.200 người.

3. Tính chất đô thị

- Phường Phước Bình là cửa ngõ phía Nam của đô thị Phước Long đi các khu vực lân cận như: TP. Đồng Xoài, Tp. Hồ Chí Minh hay kết nối với tuyến Quốc lộ 14 đi Tây Nguyên; Là khu vực tập trung phát triển về khu đô thị thương mại dịch vụ, du lịch và thu hút dân cư cho đô thị thị xã Phước Long.

- Là khu đô thị sinh thái hiện đại, có bản sắc về cảnh quan thiên nhiên đặc trưng.

- Trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng khu đô thị.

- Các khu ở liên kế thương mại, ở liên kế, ở sinh thái biệt thự nhà vườn.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa chiến lược không gian quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.

- Quản lý, đầu tư phát triển dựa trên cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện nay thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị, đồng thời phát triển thêm một số dự án khu đô thị mới.

- Quản lý, đầu tư phát triển phải đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, hài hòa với không gian xung quanh.

5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích đến năm 2030 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đến năm 2050 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đai (m ² /người)
A	Đất dân dụng	4.427.181	36,7	5.536.352	45,8	37.200	148,83
I	Đất đơn vị ở	2.631.368	21,8	3.635.126	30,1		97,72
1	Đất nhóm nhà ở	2.571.079	21,3	3.317.543	27,4	35.478	89,18
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	590.904	4,9	590.904	4,9	6.319	
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	1.980.175	16,4	2.726.639	22,5	29.159	
2	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	18.262	0,2	104.805	0,9		2,82
	<i>Trường mầm non</i>	3.339	0,0	36.542	0,3		
	<i>Trường tiểu học</i>	5.800	0,0	43.451	0,4		
	<i>Trường THCS</i>	9.123	0,2	24.812	0,2		
3	Đất y tế cấp đơn vị ở	-	-	7.923	0,1		0,21
4	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	2.995	0,0	20.030	0,2		0,54

5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	4.959	0,0	128.756	1,1		3,46
6	Đất giao thông cấp đơn vị ở	34.073	0,3	56.069	0,4		
II	Đất ngoài đơn vị ở	1.795.813	14,9	1.901.226	15,7		51,11
1	Đất khu dịch vụ cấp đô thị	-	-	26.851	0,2	1.722	0,72
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	-	-	268.372	2,2		7,21
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	1.019.181	8,4	750.809	6,2		20,18
4	Đất giáo dục cấp đô thị	16.096	0,1	16.096	0,1		0,43
5	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	8.211	0,1	8.211	0,1		
6	Đất giao thông cấp đô thị và khu vực	747.481	6,3	826.043	6,9		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị	4.844	0,0	4.844	0,0		
B	Đất ngoài dân dụng	970.972	8,0	970.972	8,0		
1	Đất cây xanh cách ly	504.948	4,2	504.948	4,2		
2	Đất di tích, tôn giáo	34.418	0,3	34.418	0,3		
3	Đất an ninh	2.038		2.038	0,0		
4	Đất nghĩa trang	9.923	0,1	9.923	0,1		
5	Đất giao thông đối ngoại	180.610	1,4	180.610	1,4		
6	Đất hồ nước	129.978	1,1	129.978	1,1		
7	Đất sông suối	109.057	0,9	109.057	0,9		
C	Đất khác	6.687.815	55,3	5.578.644	46,2		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	6.687.815	55,3	4.640.496	38,4		
2	Đất dự trữ phát triển	-	-	938.148	7,8		
	Tổng cộng	12.085.968	100,0	12.085.968	100,0		

5.1. Đất nhóm nhà ở: Bao gồm đất ở hiện trạng (OH) và đất ở xây mới (OM) có diện tích khoảng 3.317.543 m², chiếm khoảng 27,4% diện tích toàn khu, dân số khoảng 35.478 người, chỉ tiêu bình quân 89,18 m²/người.

- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60 - 80%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 - 4,0 lần.

** Đối với khu vực ở hiện hữu có trục đường chính lộ giới $\geq 19m$ thì được phép xây dựng tối đa 07 tầng và phải phù hợp với các quy định hiện hành.*

5.2. Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

- Có diện tích khoảng 268.372 m², chiếm khoảng 2,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 7,21 m²/người.

- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

5.3. Khu dịch vụ cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 26.851 m², chiếm khoảng 0,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,72 m²/người.

- Tầng cao tối đa 07 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

5.4. Đất giáo dục

- Đất giáo dục cấp đô thị (Trường THPT) có diện tích 16.096 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,43 m²/người.

- Đất giáo dục cấp đơn vị ở (Trường THCS, TH, MN) có diện tích 104.805 m², chiếm khoảng 0,9% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,82 m²/người.

- Tầng cao tối đa 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

5.5. Đất y tế

- Có diện tích khoảng 7.923 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,21 m²/người.

- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

5.6. Đất văn hóa

- Có diện tích khoảng 20.030 m², chiếm khoảng 0,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,54 m²/người.
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

5.7. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị có diện tích khoảng 750.809 m², chiếm khoảng 6,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 20,18 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở có diện tích khoảng 128.756 m², chiếm khoảng 1,1% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 3,46 m²/người.
- Tầng cao tối đa 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

5.8. Đất cơ quan, trụ sở

- Có diện tích khoảng 8.211 m².
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

5.9. Đất an ninh

- Có diện tích khoảng 2.038 m².
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

5.10. Đất tôn giáo, di tích

- Có diện tích khoảng 34.418 m².
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 80%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

5.11. Đất nghĩa trang

- Có diện tích khoảng 9.923 m².
- Tầng cao tối đa 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

5.12. Đất hạ tầng kỹ thuật khác

- Có diện tích khoảng 4.844 m².
- Tầng cao tối đa 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

5.13. Đất cây xanh chuyên dụng: Là đất cây xanh cách ly, đóng vai trò hành lang an toàn đường điện và hành lang bảo vệ các tuyến suối, ký hiệu CL1 đến CL29, có tổng diện tích 504.948 m², không được phép xây dựng.

5.14. Đất hồ nước, sông suối: Đất mặt nước tại hồ Đăk Tôn, diện tích khoảng 129.978 m². Đất sông suối gồm các nhánh suối là nguồn tiếp nhận thoát nước chính cho khu vực, diện tích khoảng 109.057 m².

5.15. Đất dự trữ phát triển: Gồm các lô từ DT 1 đến DT 10 tại khu số 4, có tổng diện tích 938.148 m².

5.16. Đất sản xuất nông nghiệp: Gồm các lô từ NN1 đến NN34 có tổng diện tích là 4.640.496 m², không cho phép xây dựng.

5.17. Đất giao thông: Tính đến đường phân khu vực có diện tích khoảng 1.062.722 m², chiếm 19,04 % đất xây dựng đô thị.

6. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch được tổ chức trên cơ sở phù hợp với hiện trạng khu vực, đồng thời đảm bảo theo định hướng của quy hoạch chung thị xã Phước Long.

- Định hướng phát triển đô thị bền vững dựa trên sự kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường sinh thái và thích ứng biến đổi khí hậu.

- Đối với các trục giao thông chính khu vực, tại vị trí mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường khuyến khích khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ nhằm tạo sự đồng bộ, thống nhất cũng như mang tính hấp dẫn cho khu vực. Hình thành các trục cảnh quan đô thị đối với các tuyến đường chính ĐT. 741 (Quốc lộ 13B), ĐT. 759, Âu Cơ, Liên khu vực 2 mang tính đặc trưng của đô thị sinh thái, trục trung tâm đô thị gắn kết các chức năng chính như thương mại dịch vụ, công viên, quảng trường, các khu ở mới.

- Đối với toàn phân khu được xác định có 04 đơn vị ở với các không gian trong đơn vị ở được bố trí đầy đủ các chức năng, tiện ích, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực như vườn hoa, công trình công cộng gồm trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, công trình văn hoá, trạm y tế,...

- Đối với các khu ở hiện trạng chỉnh trang: Được giữ lại trong quá trình thực hiện quy hoạch, tuy nhiên khi có điều kiện cải tạo, xây mới cần tuân thủ theo các quy định đối với từng khu vực. Nhà ở hiện hữu trên các trục chính đô thị cần có những quy định chặt chẽ, cụ thể về mật độ, tầng cao, chiều cao từng

tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,...tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến, tạo bộ mặt đô thị khang trang.

- Các không gian mở, không gian xanh trong khu vực được tổ chức cảnh quan theo hình thức tận dụng, khai thác địa hình tạo các điểm nhìn cảnh quan cụ thể tại khu công viên hồ Đắc Tôn.

- Vùng sản xuất nông nghiệp nằm xen kẽ các khu ở, là không gian sản xuất, vùng đệm sinh thái kết nối giữa nhịp sống đô thị với cảnh quan tự nhiên. Khu vực được định hướng hình thành khu đô thị mật độ thấp, khai thác các giá trị tự nhiên, thiên nhiên sẵn có.

7. Thiết kế đô thị

7.1 Cảnh quan trung tâm

- Tổ chức mạng lưới không gian công cộng trong đô thị bằng các giải pháp kết hợp bố trí công trình giáo dục, y tế với công viên cây xanh dọc suối với tâm điểm là không gian ven suối, hướng tới tạo dựng bản sắc đô thị cho khu vực.

- Công viên trung tâm: Khai thác cảnh quan khu vực xung quanh hồ Đắc Tôn, tạo thành khu dịch vụ vừa có vai trò duy trì cảnh quan sinh thái địa phương vừa là điểm nhấn không gian xanh.

7.2 Cảnh quan trục đường chính

- Tuyến cảnh quan chính: Là 2 tuyến đường hình thành trung tâm khu vực: Đường ĐT. 759 có lộ giới 32m và đường liên khu vực 2, Âu Cơ có lộ giới 24m, ngoài ra còn có các tuyến đường dọc ngang kết nối với 2 tuyến này.

- Đường chính khu vực: Ưu tiên hình thành khu phố thương mại tạo các điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng, khuyến khích xây dựng hợp khối, tạo điểm nhấn kiến trúc.

7.3 Cảnh quan khu vực không gian mở

- Không gian mở được xác định tại các khu vực trung tâm dịch vụ thương mại và khu vực tiếp giáp các trục đường lớn có lộ giới mở rộng hơn 24m, các tuyến chính trong đô thị và các không gian mặt nước, công viên, cây xanh ven suối, hồ.

- Hệ thống không gian mở, bao gồm:

- + Không gian mặt nước: Tận dụng các dòng chảy của hệ thống suối hiện hữu để mở rộng thành hồ kết hợp mảng cây xanh, vườn hoa, đường dạo hình thành những cảnh quan đẹp.

- + Các không gian mở trong các khuôn viên cây xanh, các vườn hoa trong khu ở, khu công cộng.

- + Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính, các nút, ngã giao lớn.

7.4 Cảnh quan công trình điểm nhấn

- Các điểm nhìn, hướng nhìn quan trọng tại các giao điểm nút giao thông chính trong đô thị, đặc biệt là giao điểm giữa đường tỉnh và đường liên khu vực. Ngoài ra, còn có các điểm nhìn xuống hồ công viên trung tâm (hồ Đăk Tôn), tại các vị trí tạo các góc nhìn đẹp.

- Bố trí các công trình điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ vào khu đô thị, công trình tại khu vực trung tâm, công trình văn hóa – thể dục thể thao, thương mại dịch vụ quy mô lớn, công trình tôn giáo,...các công trình điểm nhấn hài hòa với không gian chung, có hình khối được nghiên cứu mang đặc trưng riêng của khu vực.

- Trên cơ sở các trục đường chính của khu vực, các khu chức năng đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung thị xã Phước Long đã được phê duyệt, tôn trọng hiện trạng phát triển của khu vực. Bố cục không gian kiến trúc quy hoạch phân khu phường Phước Bình, như sau:

+ Hình thành các trục cảnh quan đô thị đối với các tuyến đường chính ĐT. 741, ĐT. 759, Âu Cơ, LKV2 mang tính đặc trưng của đô thị sinh thái, trục trung tâm đô thị gắn kết các chức năng chính như thương mại dịch vụ, công viên, quảng trường, các khu ở mới.

+ Toàn phân khu được xác định có 04 đơn vị ở có đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: Vườn hoa, công trình công cộng: Trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, trạm y tế, văn hoá....giữ lại cảnh quan khu dân cư hiện hữu đảm bảo kết nối chặt chẽ với các khu mới, nâng cao đời sống người dân.

- Tận dụng, khai thác địa hình tạo các điểm nhìn cảnh quan cụ thể tại khu công viên hồ Đăk Tôn, không gian cảnh quan vùng nông nghiệp gắn với trũng suối.

7.5 Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường đối ngoại quan trọng ĐT.741 kết nối trung tâm thị xã Phước Long với thành phố Đồng Xoài và các trung tâm huyện lân cận. Đây là tuyến đường quan trọng để thúc đẩy sự phát triển kinh tế của thị xã Phước Long nói riêng và của cả tỉnh Bình Phước nói chung. Quy mô tuyến đường đoạn qua khu vực quy hoạch có 04 làn xe, lộ giới 32m. Đường ĐT. 741 được định hướng nâng cấp thành Quốc lộ 13B.

- Tuyến đường ĐT.759 kết nối thị xã Phước Long với trung tâm huyện Bù Đốp. Đây là tuyến đường huyết mạch kết nối giao thương giữa hai khu vực. Quy mô tuyến đường đoạn qua khu vực quy hoạch có 04 làn xe, lộ giới 27m và 32m.

b. Giao thông đô thị

- Đường liên khu vực: Đường LKV2, LKV3, LKV6, Hoàng Văn Thụ có lộ giới từ 22-24 m (mặt cắt 3-3).

- Đường chính khu vực: Đường Lê Trọng Tấn, đường kết nối từ ĐT. 759 đi Bàu Nghé xã Phước Tín (PB SH1), đường PB SH2 có lộ giới từ 22-24 m (mặt cắt 3-3).

- Đường khu vực: Các đường khu vực có lộ giới 19m (mặt cắt 4-4)

- Đường cấp nội bộ: Các đường phân khu vực có lộ giới 13,0m (mặt cắt 5-5).

7.6 Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa

a. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Phương án san nền: Bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ, không phá vỡ lớn bề mặt địa hình tự nhiên. Đắp nền với khu vực thấp trũng, cao độ san nền thấp nhất phải đảm bảo không bị ngập úng.

- 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.

b. Thoát nước mưa

- Nguồn tiếp nhận: Nước mưa sẽ được thu gom và thoát ra các suối hiện hữu trong khu quy hoạch.

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

- Mạng lưới thoát nước mưa được bố trí dọc các trục đường giao thông, sau đó dẫn về cửa xả ở lưu vực các suối.

7.7 Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khoảng 8.700 m³/ngày.đêm.

- Nguồn cấp nước cho khu vực phường Phước Bình được cung cấp từ nhà máy nước Thác Mơ – Phước Long. Khu quy hoạch sẽ được cấp nước thông qua các tuyến đường ống cấp nước hiện hữu và định hướng trên đường ĐT.741 (Quốc lộ 13B) và đường ĐT. 759.

- 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.

- Khoảng cách giữa 02 trụ cứu hỏa không vượt quá 150m và ưu tiên bố trí ở các ngã ba, ngã tư đường.

7.8 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu khoảng: 5.714 m³/ ngày.đêm.

- Toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch sẽ được thu gom vào tuyến cống nước thải, sau đó dẫn về các trạm xử lý nước thải số 1 tại phường Long Phước theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Phước Long.

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải 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 được xử lý đúng quy trình kỹ thuật, đạt tiêu chuẩn xả thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

7.9 Xử lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Dự báo khối lượng chất thải rắn khoảng: 37,2 tấn/ngày.

- Nguồn tiếp nhận: Rác thải trong khu quy hoạch được thu gom và vận chuyển đến bãi rác tập trung của thị xã theo quy hoạch chung.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt, công cộng dịch vụ: Được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng rác đặt tại các góc đường trong các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng,...tổ chức bố trí mạng lưới thu gom đảm bảo phù hợp.

7.10 Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện khoảng 24.661 kVA.

- Nguồn cung cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110/22kV Phước Long công suất 40MVA + 40MVA đặt ở xã Bình Tân thông qua các tuyến 22kV chính trên đường ĐT. 741 (QL.13B) và đường ĐT. 759.

- Phải có thiết kế chi tiết hệ thống đèn chiếu sáng đường phố, đô thị và các công trình công cộng với hình thức hiện đại, phong phú, đảm bảo mỹ quan và phù hợp sắc thái kiến trúc riêng từng khu vực.

7.11 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng số thuê bao thông tin liên lạc dự kiến khoảng 10.230 thuê bao.

- Nguồn cung cấp mạng thông tin liên lạc được lấy từ mạng lưới cáp viễn thông quốc gia.

- Các tuyến cáp gốc được đầu nối vào tổng đài trung tâm khu vực thị xã Phước Long từ đó phân bố bằng mạng lưới cáp quang về các tổng đài nhỏ lẻ thông qua các trục đường giao thông hiện hữu đầu nối vào khu quy hoạch.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Những vấn đề môi trường cần giải quyết trong quá trình quy hoạch và đầu tư xây dựng đô thị như chất lượng môi trường nước (*nước mặt, nước ngầm*), nước thải, chất thải, chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn,...các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động như sau:

- Giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường: quy hoạch sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả; giải quyết vấn đề tăng nhiệt bằng giải pháp phát triển cây xanh; quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật; giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

- Có giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường: Quản lý chất thải (*nước thải và rác thải*) nghiêm ngặt theo đúng quy định của pháp luật hiện hành để bảo vệ nguồn nước; kiểm soát ô nhiễm không khí, nước mặt.

- Có kế hoạch quản lý và giám sát môi trường: Quan trắc chất lượng không khí, nước mặt, nước thải sau xử lý; giám sát môi trường chất thải rắn.

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

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2026 - 2030	Sau năm 2030
1	Dự án đầu tư công trình hạ tầng xã hội		
	Các dự án trọng điểm (kêu gọi đầu tư)		
	Xây dựng các khu thương mại - dịch vụ tại các vị trí theo quy hoạch.	X	X
	Xây dựng công viên hồ Đăk Tôn	X	X
2	Dự án đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật		
2.1.	Giao thông		
	Hoàn thành xây dựng hệ thống kết nối ĐT.759 đến đường Bàu Nghé (PB SH1)	X	X
2.2	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng		
	Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh trên các tuyến đường hiện hữu	X	
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	X	X
	Cao độ san nền: Đối với khu vực xây dựng mới cần tuân thủ cao độ chung của toàn đô thị, khu vực cải tạo từng bước hoàn thiện mặt phủ, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	X	X
	Đầu tư xây dựng hệ thống cống và hố ga thu nước các trục đường	X	X
2.3	Cấp nước		
	Xây dựng phát triển hệ thống cấp nước cũ và xây dựng mới một số tuyến ống trên các tuyến đường hiện hữu	X	
	Xây dựng khu vực hệ thống cấp nước mới theo quy mô phát triển đô thị và giao thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của dân cư cũng như đồng bộ hạ tầng.	X	X
	Đầu tư xây dựng hệ thống PCCC	X	X
2.4	Thoát nước bản		

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2026 - 2030	Sau năm 2030
	Xây dựng hệ thống thoát nước cho khu vực trung tâm	x	
	Xây dựng hệ thống thoát nước cho khu vực phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng theo hệ thống giao thông.	x	x
2.5	Cấp điện		
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x	
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt chiếu sáng	x	x
2.6	Thông tin liên lạc		
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính đô thị		x
	Đầu tư hệ thống công, bể thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	x	x
2.7	Môi trường		
	Đầu tư từng bước các công viên tập trung	x	x
	Từng bước di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm vào các KCN tập trung.	x	x

- 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.

11. Thành phần hồ sơ kèm theo

11.1. Bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - QH01.
- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000 - QH02.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000 - QH03.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000 - QH04.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000 - QH05.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 - QH06.

- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/2.000 - QH07.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/2.000 - QH08.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ 1/2.000 - QH09.

- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn, tỷ lệ 1/2.000 - QH10.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/2.000 - QH11.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000 - QH12.

- Bản vẽ thiết kế đô thị - QH13.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm - QH14.

11.2. 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 phân khu đô thị (*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 Phước Bình 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 UBND phường Phước Bình hoặc chủ đầu tư xây dựng các công trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng. Đồng thời, phối hợp UBND phường Phước Bình 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 phường Phước Bình, 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 Phước Bình

- Phối hợp 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 phường Phước Bình và Thủ trưởng các đơn vị, địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *LT*

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

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



Nguyễn Ngọc Công