

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐỒ ÁN:

QUY HOẠCH PHÂN KHU PHƯỜNG LONG PHƯỚC

TỶ LỆ 1/2000

ĐỊA ĐIỂM:

PHƯỜNG LONG PHƯỚC, THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG	CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ PHƯỚC LONG
CHỦ ĐẦU TƯ PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ PHƯỚC LONG	ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 20

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU PHƯỜNG LONG PHƯỚC TL 1/2000.	1
1. Vai trò vị thế của Thị xã Phước Long trong không gian vùng tỉnh Bình Phước và vùng TP. HCM.	1
2. Vai trò Phường Long Phước trong chiến lược không gian thị xã Phước Long:	2
3. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu Phường Phước Long TL 1/2000:	2
II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	3
III. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT	4
IV. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	5
1. Căn cứ pháp lý.....	5
2. Các nguồn tài liệu, số liệu.....	6
CHƯƠNG II: NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU.....	8
I. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch.....	8
1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch	8
II. điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực lập quy hoạch	9
1. Điều kiện tự nhiên	9
2. Hiện trạng sử dụng đất	10
3. Hiện trạng nhà ở, khu dân cư	11
4. Hiện trạng công trình công cộng.....	12
5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	14
6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	14
7. Hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn ..	18
8. Đánh giá tổng hợp điều kiện hiện trạng	18
III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	19
1. Bối cảnh phát triển của Vùng.....	19
2. Bối cảnh phát triển của Thị xã Phước Long.....	21
IV. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH, tính chất đô thị và các yêu cầu định hướng của quy hoạch cấp trên.....	23
1. Mục tiêu lập quy hoạch	23
2. Tính chất đô thị	23
3. Các yêu cầu, định hướng chính tại Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch.....	23
4. Dự báo quy mô dân số.....	23

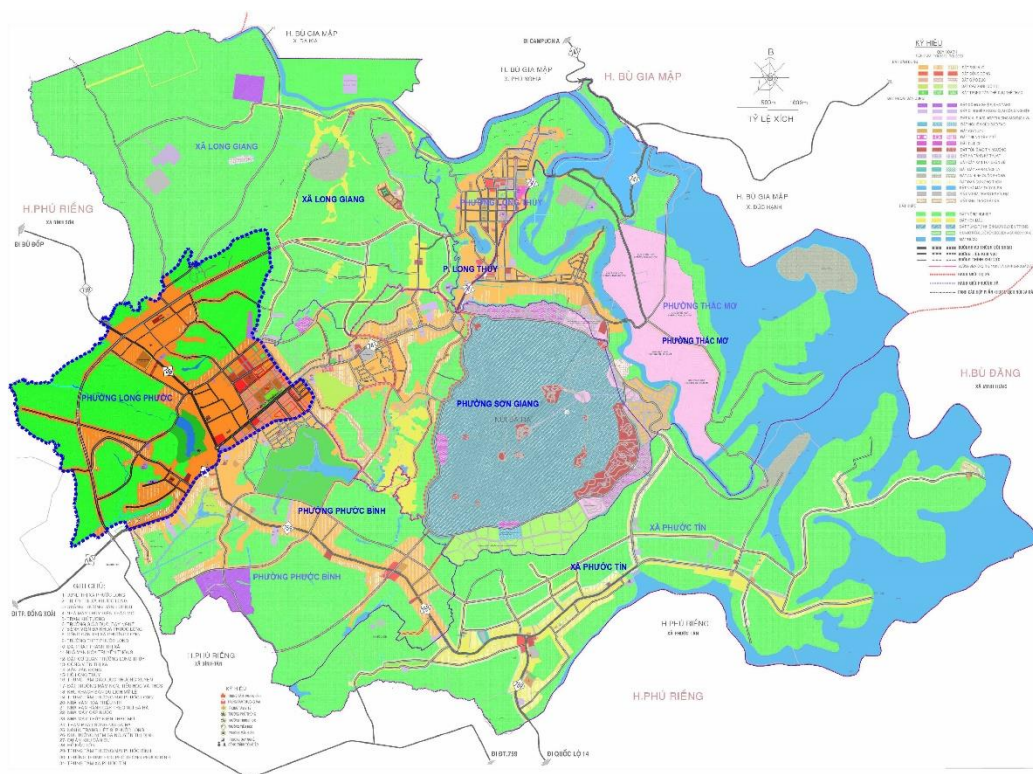
5. Các chỉ tiêu của đồ án	24
V. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUY HOẠCH.....	26
1. Định hình cấu trúc đô thị.....	26
2. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH	30
CHƯƠNG III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	45
I. Kết luận.....	45
II. Kiến nghị	45

2. Vai trò Phường Long Phước trong chiến lược không gian thị xã Phước Long:

Thị xã Phước Long đã và đang tập trung đầu tư, triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để quản lý, kêu gọi đầu tư xây dựng đáp ứng tiêu chí để Thị xã Phước Long phấn đấu đến năm 2025 thị xã Phước Long cơ bản đạt các tiêu chí của đô thị loại III.

Xây dựng đô thị Phước Long theo hướng đô thị tăng trưởng xanh, phát triển bền vững, Đô thị Trung tâm Dịch vụ - Thương mại; Đô thị sinh thái sạch đẹp thông minh.

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thị xã Phước Long, phường Long Phước là khu đô thị hành chính- thương mại Long Phước, phường Long Phước là trung tâm hành chính Thị xã, phát triển dịch vụ thương mại, ở mật độ cao.



Vị trí QHPK phường Long Phước trong điều chỉnh quy hoạch chung Thị xã Phước Long

3. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu Phường Phước Long TL 1/2000:

3.1. Phát huy vai trò, vị thế và tiềm năng đất đai, cảnh quan tự nhiên Phường Phước Long để phát triển một khu đô thị sinh thái, hiện đại, đặc trưng cảnh quan.

- Quy hoạch phân khu Phường Long Phước là khu đô thị nằm ở phía Tây của Thị xã Phước Long, nằm liền kề Trung tâm hành chính và đô thị mới thị xã Phước Long. Có tiềm năng và lợi thế về vị trí chiến lược, tài nguyên tự nhiên về đất đai, địa hình, cảnh quan nông nghiệp đô thị.

- Có đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 741) và đường ĐT759 đi qua thuận lợi kết nối giao thông Quốc lộ 14. Tiềm năng khai thác quỹ đất phường Long Phước phát

triển các khu chức năng hỗn hợp, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng khu đô thị, khu ở mật độ cao và khu ở mật độ thấp.

3.2. Đáp ứng yêu cầu kết nối với định hướng chiến lược phát triển không gian Thị xã Phước Long.

- Quy hoạch phân khu phường Long Phước thuộc Khu đô thị hành chính – thương mại dịch vụ Long Phước kết nối Khu đô thị sinh thái Sơn Giang và Khu đô thị công nghiệp dịch vụ- công nghiệp Phước Bình.

- Theo định hướng quy hoạch chung Khu đô thị hành chính – thương mại dịch vụ Long Phước tiếp tục phát triển thương mại- dịch vụ, trung tâm hành chính Thị xã, các cơ sở tài chính, ngân hàng.v.v...

3.3. Đáp ứng yêu cầu phát triển một không gian khu đô thị mới sinh thái hiện đại, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Tỉnh Bình Phước nói chung và Thị xã Phước Long nói riêng phải đối mặt với nguồn nước cạn kiệt do biến đổi khí hậu, gây nên tình trạng thiếu nước sinh hoạt và sản xuất cục bộ vào mùa khô.

- Do vậy việc quy hoạch phân khu phường Long Phước cần có giải pháp đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan vùng sản xuất nông nghiệp đô thị, bảo vệ nguồn nước mặt thượng nguồn và nước ngầm nhằm giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu, đảm bảo phát triển khu đô thị phường Long Phước bền vững.

3.4. Đáp ứng yêu cầu quản lý đầu tư phát triển đô thị và quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Quy hoạch phân khu phường Long Phước là căn cứ pháp lý để quản lý phát triển đô thị và quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Là công cụ quản lý sự phát triển của khu vực, đảm bảo phát triển theo đúng định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long được duyệt.

- Quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

3.5. Kết luận.

- Thực hiện theo tinh thần Kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Ban thường vụ Tỉnh Ủy về phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 với mục tiêu đến năm 2025 bao gồm: *cơ bản đạt các tiêu chí của đô thị loại III; tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đạt 100%, quy hoạch chi tiết đạt 50% khu vực phát triển đô thị.* Vì vậy việc quy hoạch phân khu phường Long Phước tỷ lệ 1/2000 cần thiết và cấp bách góp phần hoàn thành các mục tiêu quan trọng trên.

II. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

- Thực hiện Kế hoạch số 314/KH-UBND về việc tổ chức và phê duyệt phủ kín các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đạt từ 50% trở lên diện tích xây dựng đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2023.

- Cụ thể hóa các định hướng về phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030 tại Kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy trong đó, công tác quy hoạch cần đi trước, ưu tiên phủ kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đạt 50% khu vực phát triển đô thị, làm cơ sở để huy động mọi nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng phát triển thị xã Phước Long, cơ bản đạt tiêu chí đô thị loại III vào năm 2025.

III. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

+ Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

+ Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

+ Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

+ Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

IV. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

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

- Luật Quy hoạch Đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành về quy hoạch chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- 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;

- Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng;

- 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 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 huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- 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;
- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;
- 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;
- 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;
- Kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Chương trình hành động số 02-CTr/TU ngày 22/7/2020 của Thị ủy thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã, lần thứ XII (Nhiệm kỳ 2020 - 2025);
- Quyết định 247-QĐ-TU ngày 13/10/2022 Quyết định của Thị Ủy Phước Long về việc phê duyệt Đề án phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Kế hoạch số 314/KH-UBND ngày 03/12/2021 của UBND thị xã Phước Long về việc 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;
- Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của UBND thị xã Phước Long về Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu phường Long Phước tỷ lệ 1/2000;
- Thông báo số 176/TB-UBND ngày 29/11/2023 của UBND thị xã Phước Long về Kết luận của đ/c Phó Chủ tịch UBND thị xã Nguyễn Việt Hoàng tại cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 16/11/2023;
- Thông báo số 07a/TB-UBND ngày 10/01/2024 của UBND thị xã Phước Long về Kết luận của Đ/c Chủ tịch UBND thị xã Nguyễn Ngọc Công tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã tuần thứ 01/2024;
- Công văn số 436/UBND-KT ngày 25/3/2024 của UBND thị xã Phước Long về việc đóng góp ý kiến đối với phương án thiết kế 03 đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Các nguồn tài liệu, số liệu

- Các thông tin về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật: Do chủ đầu tư kết hợp các ngành chức năng liên quan cung cấp;

- Các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất và các số liệu khác liên quan;
- Các số liệu hiện trạng về doanh nghiệp công nghiệp nhỏ và vừa, cơ sở sản xuất, hộ cá thể tại địa phương;
- Các dự án có liên quan xung quanh khu vực lập quy hoạch;
- Các bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 do Đơn vị tư vấn khảo sát địa hình thực hiện;
- Các Bản đồ địa chính trích lục do thị xã Phước Long cung cấp;
- Cơ sở thiết kế quy hoạch theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành và các văn bản quy định liên quan.

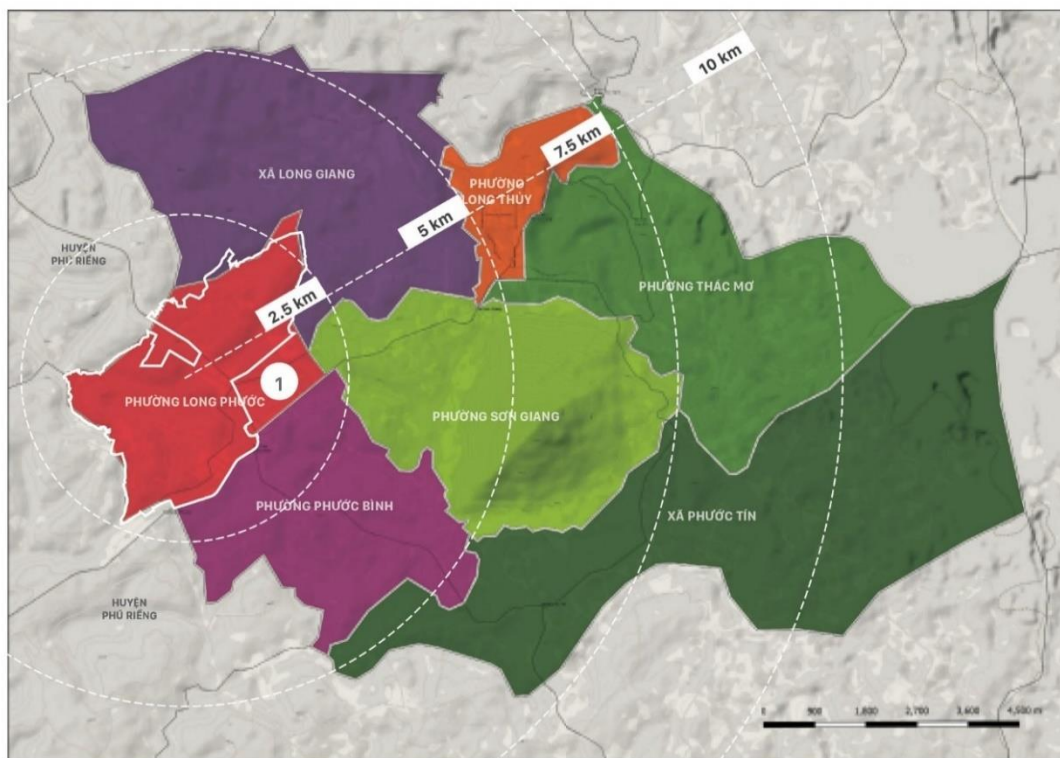
CHƯƠNG II: NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU

I. PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

1.1. Vị trí

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có vị trí tại Phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

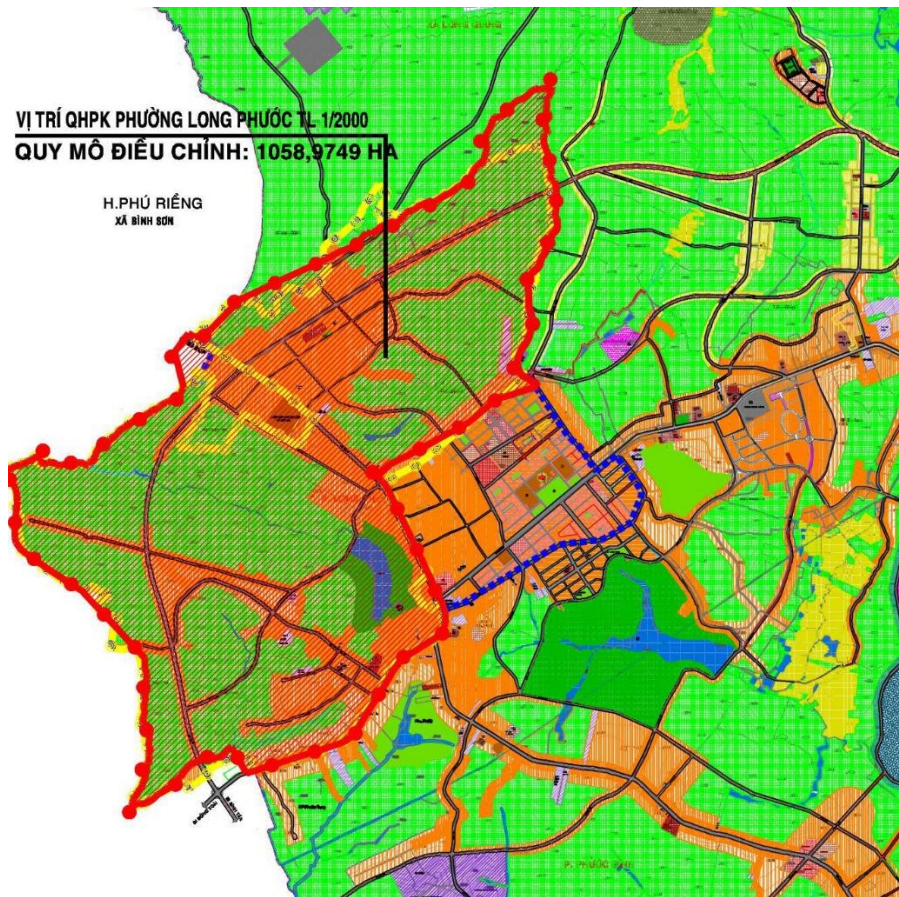


CHÚ THÍCH

Khu đô thị hành chính, TMDV	Khu đô thị công nghiệp dịch vụ
Khu đô thị trung tâm	Khu vực phát triển công nghiệp
Khu đô thị sinh thái	Khu trung tâm hành chính mới
Khu đô thị du lịch	Ranh quy hoạch
Khu đô thị du lịch - sinh thái	Khu vực ngoài ranh Thị xã Phước Long

Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch trong tổng thể thị xã Phước Long

- Ranh giới QHPK tỷ lệ 1/2000 Phường Long Phước được giới hạn như sau:
- + Phía Bắc: Giáp xã Long Giang và huyện Phú Riềng;
- + Phía Tây: Giáp huyện Phú Riềng;
- + Phía Nam: Giáp phường Phước Bình;
- + Phía Đông: Giáp khu trung tâm hành chính - đô thị mới thị xã Phước Long và xã Long Giang.



Sơ đồ phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch

1.2. Quy mô lập quy hoạch

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 1058,97 ha.

II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu

- Khí hậu nhiệt đới gió mùa, hàng năm có 2 mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.
- Nhiệt độ trung bình tháng từ 26,0oC đến 26,8oC, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất (tháng 4) từ 27,9oC đến 28,6oC, tháng thấp nhất (tháng 1) từ 24,9oC đến 25,9oC.
- Độ ẩm từ 79,5% đến 79,8%.
- Lượng mưa hàng năm phân làm 2 mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm 90% lượng mưa cả năm.
- Năng: Tổng số giờ nắng trong năm từ 2.521 giờ, Số giờ nắng bình quân trong ngày từ 6,2 - 6,6 giờ.
- Gió: Gió thịnh hành Tây Nam và Đông Nam, Tốc độ gió trung bình năm: 1,6m/s.

1.2. Địa hình, thổ nhưỡng

- Khu vực có địa hình tương đối phức tạp, bị chia cắt bởi các khu vực dốc, các nhánh suối. Khu vực cao nhất có cao độ địa hình >250m, thấp nhất có cao độ địa hình <170m.

- Thổ nhưỡng chủ yếu là đất đỏ bazan, hiện nay đang trồng các cây lâu năm như cao su, cà phê, hồ tiêu, điều, cây ăn quả;

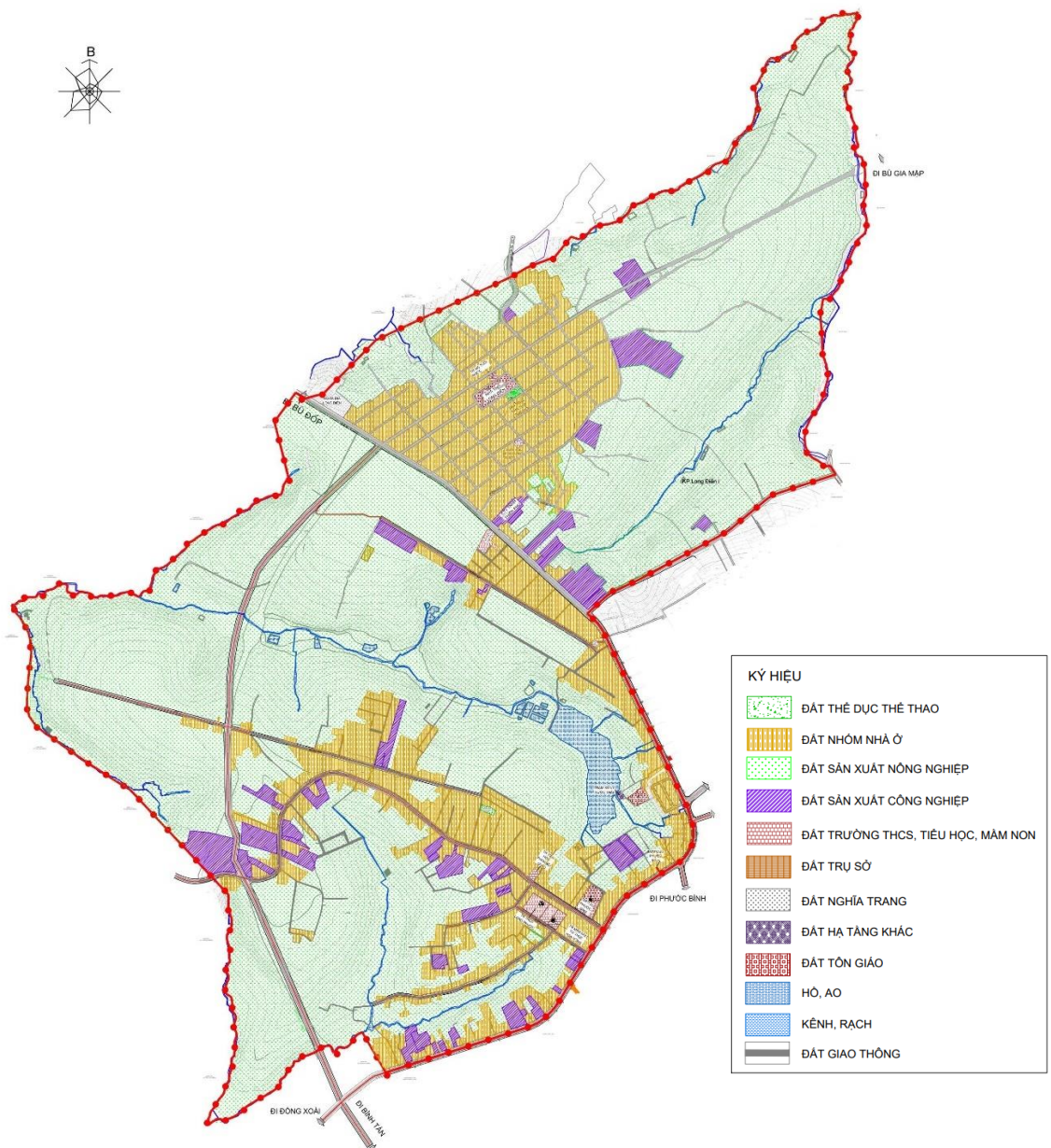
- Địa chất công trình tương đối thuận nhất về thành phần đá mẹ tạo đất, trong đó hầu hết là đá bazan tạo nên nền xây dựng tương đối tốt.

1.3. Thủy văn

- Có hồ, suối khu vực trũng chia cắt bởi địa hình, nguồn nước ngầm bị hạn chế, khai thác nước ngầm phục vụ sinh hoạt và sản xuất gặp rất nhiều khó khăn.

2. Hiện trạng sử dụng đất

2.1. Hiện trạng sử dụng đất toàn phường



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	LOẠI ĐẤT	QUY MÔ (M2)	QUY MÔ (HA)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		271,57	100,00
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	1768759,11	176,88	65,13
2	ĐẤT GIÁO DỤC		2,61	0,96
	+ TRƯỜNG MẦM NON	5988,63	0,60	0,22
	+ TRƯỜNG TIỂU HỌC	10544,41	1,05	0,39
	+ TRƯỜNG THCS	9538,76	0,95	0,35
3	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO		0,52	0,19
	+ SÂN LUYỆN TẬP	5198,74	0,52	0,19
4	ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÃI	405309,54	40,53	14,92
5	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH	35310,7	3,53	1,30
6	ĐẤT GIAO THÔNG		35,67	13,14
7	ĐẤT NGHĨA TRANG	14495,41	1,45	0,53
8	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	1187,75	0,12	0,04
9	ĐẤT HỒ, AO	102612,37	10,26	3,78
B	ĐẤT KHÁC		787,40	
10	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	7874035,37	787,40	
TỔNG CỘNG			1.058,97	

- Khu vực quy hoạch có các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch, công nghiệp-TTCN quy mô nhỏ, thiếu các không gian xanh, không gian sinh hoạt chung cho khu vực.

- Đất ở mật độ cao kết hợp thương mại, tập trung ở khu vực đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 741), đường ĐT 759, đường Nguyễn Thái Học; ở mật độ thấp trên các đường nội bộ, ở kết hợp sản xuất nông nghiệp.

3. Hiện trạng nhà ở, khu dân cư

- Tổng dân số toàn phường Long Phước theo tổng hợp dân số thị xã Phước Long năm 2023 khoảng 23.218 người.

- Khu vực quy hoạch phân khu phường Long Phước tỷ lệ 1/2000 hiện trạng dân số khoảng 14.626 người.

- Khu vực dân cư tập trung mật độ cao tại khu vực giáo xứ Long Điền phía bắc và khu vực đường Nhà Tầm phía nam khu vực quy hoạch.

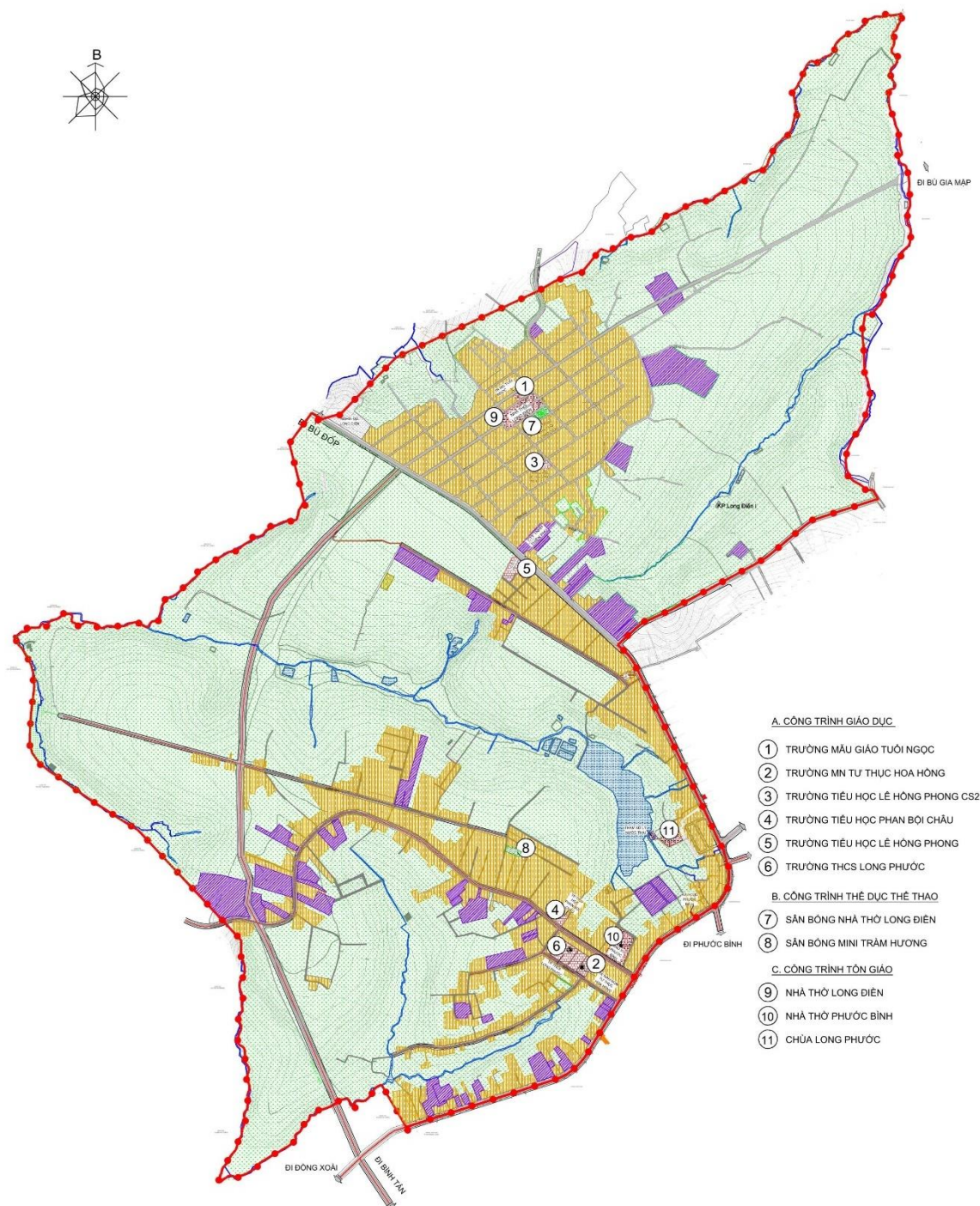
- Hình thái dân cư khu vực nghiên cứu phát triển theo trục đường giao thông chính ĐT 759, ĐT 741, đường Nhà Tầm,... rẽ nhánh ra các tuyến đường nội bộ.



Hình thái công trình nhà ở

- Hiện trạng kiến trúc công trình nơi đây đa phần là nhà kiên cố, tuy nhiên chưa thống nhất về mặt hình thức cũng như cao độ, tạo nên sự thiếu đồng bộ về mặt mỹ quan đô thị.

4. Hiện trạng công trình công cộng





Chùa Long Phước



Nhà thờ giáo xứ Phước Bình



Trường MN Hoa Hồng



Trường THCS Long Phước

- Các công trình dịch vụ công cộng bán kính phục vụ đáp ứng trong cụm dân cư phía Đông Nam và Đông Bắc.

- Cụm dân cư phía Tây Nam chưa có công trình giáo dục đào tạo, cần tính toán bố trí công trình cho những giai đoạn phát triển tiếp theo.

Bảng quy mô hiện trạng các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

Loại công trình	Hiện trạng (m2)	Ghi chú		
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	5850,07	Có TR MG Tuổi Ngọc diện tích: khoảng 1304,97 m ²	Có MN Tư Thục Hoa Hồng khoảng 4545,10 m ²	
2. Trường tiểu học	10344,33	Có Trường Tiểu học Lê Hồng Phong Cơ sở 2 diện tích khoảng 1494,20 m ²	Có TR Tiểu Học Phan Bội Châu 2240,09 m ²	Có TR Tiểu Học Lê Hồng Phong diện tích khoảng 6610,04 m ²
3. Trường trung học cơ sở	9005,01	Có THCS Long Phước 9005,01 m ²		
B. Y tế				
4. Trạm y tế	-			
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi	-			
6. Sân luyện tập	3816,99	Có sân bóng nhà thờ Long Điền 2716,13 m ²	Có sân bóng mini Trầm Hương 1100,86 m ²	
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	-			
Tổng cộng	29016,40			

5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Cảnh quan mặt nước hồ và hệ thống suối. Hồ Đakkrat tại trung tâm khu vực có tiềm năng khai thác các giá trị cảnh quan.
- Khu vực có vùng sản xuất nông nghiệp cảnh quan đặc trưng, phần lớn là cây lâu năm kết hợp với địa hình đồi tương đối dốc, hệ thống suối



Hình ảnh hiện trạng hồ Đakkrat



Hình ảnh hiện trạng cảnh quan vùng sản xuất nông nghiệp

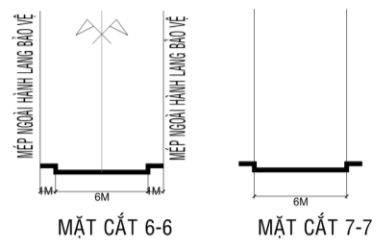
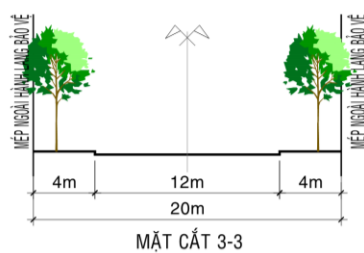
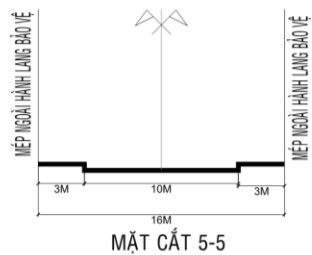
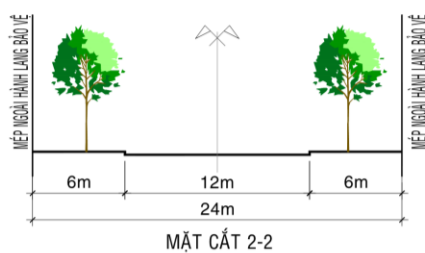
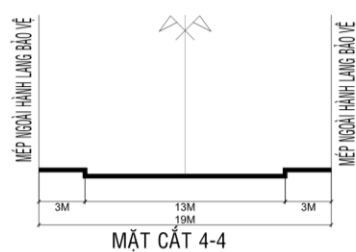
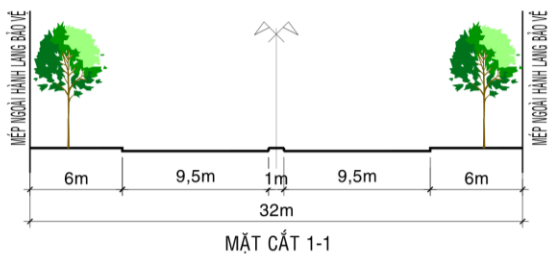
6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

6.1. Hiện trạng giao thông

- Các tuyến đường giao thông hiện hữu: DT 741, DT 759, Long Hưng – Phước Bình, KV1, KV2, KV3 đã được định hình, xây dựng tương đối hoàn chỉnh.
- Tuyến đường LKV1 đang trong quá trình thi công xây dựng.
- Theo định hướng quy hoạch các tuyến đường LKV4, CKV1, KV5, KV6, KV9 sẽ được mở rộng và kết nối với các khu vực xung quanh.
- Các tuyến đường hiện hữu tại một số khu vực dân cư hiện hữu rẽ nhánh từ các tuyến đường chính có mặt đường nhỏ hẹp, cần nghiên cứu cải tạo, chỉnh trang mạng lưới giao thông đảm bảo thông suốt.



Hình ảnh một số đường hiện trạng trong khu vực





Sơ đồ hiện trạng giao thông

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG					
	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	GHI CHÚ
A	ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ				
	ĐƯỜNG TỈNH 759	1-1	1735,54	32	
	ĐƯỜNG TỈNH 741	1-1	2115,82	32	Ranh quy hoạch ngay qua tìm đường nên tính 1/2 diện tích
	ĐH LONG HƯNG - PHƯỚC BÌNH	2-2	2251,91	24	
	ĐH SƠN GIANG - ĐAKIA	2-2	193	24	
B	ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC				
	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC 1	3-3	1615,58	20	
	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC 2	3-3	1615.58	20	

	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC 3	4-4	1615,58	19	
	ĐƯỜNG KHU VỰC 1	4-4	1058,85	19	
	ĐƯỜNG KHU VỰC 2	4-4	436,95	19	
	ĐƯỜNG KHU VỰC 3	5-5	1232	16	
	ĐƯỜNG KHU VỰC 4	5-5	2101,53	16	
	ĐƯỜNG KHU VỰC 5	5-5	644,1	16	
	ĐƯỜNG KHU VỰC 6	5-5	1451,00	16	
C	ĐƯỜNG NỘI BỘ				
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 1	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 2	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 3	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 4	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 5	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 6	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 7	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 8	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 9	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 10	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 11	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 12	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 13	6-6		8	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 14	7-7		6	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 15	7-7		6	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 16	7-7		6	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 17	7-7		6	
	ĐƯỜNG NỘI BỘ 18	7-7		6	

6.2. Hiện trạng cao độ nền, thoát nước mặt

a. Hiện trạng cao độ nền

Cao độ cao nhất tại khu vực phía Bắc trên đường ĐT759 khoảng 242m, thấp dần về đường Nguyễn Tất Thành 238m; đường Nguyễn Tất Thành có cao độ khoảng 235m thấp dần về hướng đi TP. Đồng Xoài; Trong khu quy hoạch có địa hình phức tạp, cao nhất 250,9m, có nhiều đồi, trũng sâu nhất 170m.

b. Hiện trạng hệ thống thoát nước mặt

Hiện trạng các trục đường chính cũng đã đầu tư hệ thống thoát nước như đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 741), đường ĐT759, đường Nguyễn Thái Học ... do địa hình khu vực phức tạp nên nước mưa hiện nay thoát nước theo địa hình, thoát nước về hồ Đắc Krat, các trũng suối.

6.3. Hiện trạng cấp nước

Nguồn nước từ nhà máy nước Phước Long công suất 10.000m³/ngày, hệ thống cung cấp nước cho phường Long Phước bằng tuyến ống chuyển tải nước sạch P100-150 bằng ống nhựa PVC trên các trục đường chính và đường lân cận.

6.4. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Khu vực quy hoạch có 1 trạm xử lý nước thải gần hồ Đăk Krat với công suất 550m³/ngày phục vụ khu Trung tâm hành chính và đô thị mới.

6.5. Hiện trạng cấp điện và thông tin viễn thông

- Nguồn điện từ nhà máy thủy điện Thác Mơ, thị xã đang vận hành trạm 110KV Phước Long có 2 máy biến áp (40MVA+25MVA), lưới trung thế 01 pha điện áp 12,7KV; trạm biến áp phân phối 03 pha 22/0,4KV; trạm biến áp phân phối 01 pha 12,7-0,22-0,44KV.

- Khu vực quy hoạch có Bưu điện Phước Bình, có tuyến cáp quang đi ngang qua.

7. Hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính và đô thị mới thị xã Phước Long tỉnh Bình Phước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Điền, xã Bình Sơn, huyện Phú Riềng và phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước Bình, phường Long Phước, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hồ Đăk Krat, phường Long Phước, thị xã Phước Long.

8. Đánh giá tổng hợp điều kiện hiện trạng

8.1. Điểm mạnh

- Khu vực thuộc phường Long Phước được xác định là khu đô thị hành chính - thương mại dịch vụ của thị xã, được sự quan tâm và ưu tiên các nguồn lực đầu tư phát triển.

- Vị trí thuận lợi, giao giữa có 2 tuyến đường quan trọng của tỉnh là ĐT 741 và ĐT 759. Tuyến ĐT 741 được định hướng nâng cấp thành Quốc lộ 13B tăng khả năng kết nối, giao thông trong phạm vi tỉnh và các vùng lân cận.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dân cư hiện hữu phía bắc (giáo xứ Long Điền) được đầu tư với hệ thống đường phố theo mạng lưới ô cờ khá hoàn chỉnh.

- Có khu vực đặc trưng có tiềm năng và giá trị cao về cảnh quan: Hồ Đăk Krat, cảnh quan vùng nông nghiệp hiện hữu với hệ thống suối và địa hình đồi tương đối dốc,...

- Trong phạm vi lập quy hoạch vẫn còn một số khu vực chưa xây dựng địa hình tương đối bằng phẳng đảm bảo quỹ đất cho phát triển không gian đô thị.

8.2. Điểm yếu

- Đặc điểm địa hình chia cắt phức tạp, bị giới hạn phạm vi thuận lợi xây dựng bởi khu vực dốc, hệ thống suối,...

- Thiếu các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn, tạo sức hút cho khu vực.

- Tồn tại các đường nội bộ rẽ nhánh từ các tuyến đường chính có mặt đường nhỏ hẹp, dân cư tập trung sát 2 bên đường sẽ khó khăn trong việc cải tạo chỉnh trang mở

mới mở rộng các tuyến đường, hoàn chỉnh hệ thống giao thông đảm bảo theo quy chuẩn, quy định hiện hành.

8.3. Cơ hội

- DT 741 định hướng nâng cấp thành Quốc lộ 13B, tăng khả năng kết nối và thông thương, tạo động lực phát triển và sức hút cho khu vực.
- Định hướng tiếp tục phát triển thương mại- dịch vụ, trung tâm hành chính Thị xã, các cơ sở tài chính, ngân hàng.v.v....
- Trở thành khu đô thị có tốc độ phát triển dân số nhanh nhất của thị xã với các dự án khu dân cư mới.
- Khai thác, phát huy các tiềm năng, giá trị về cảnh quan, triển khai các nội dung thiết kế đô thị nhằm tạo lập hình ảnh khu đô thị sinh thái mang bản sắc đặc trưng của địa phương.

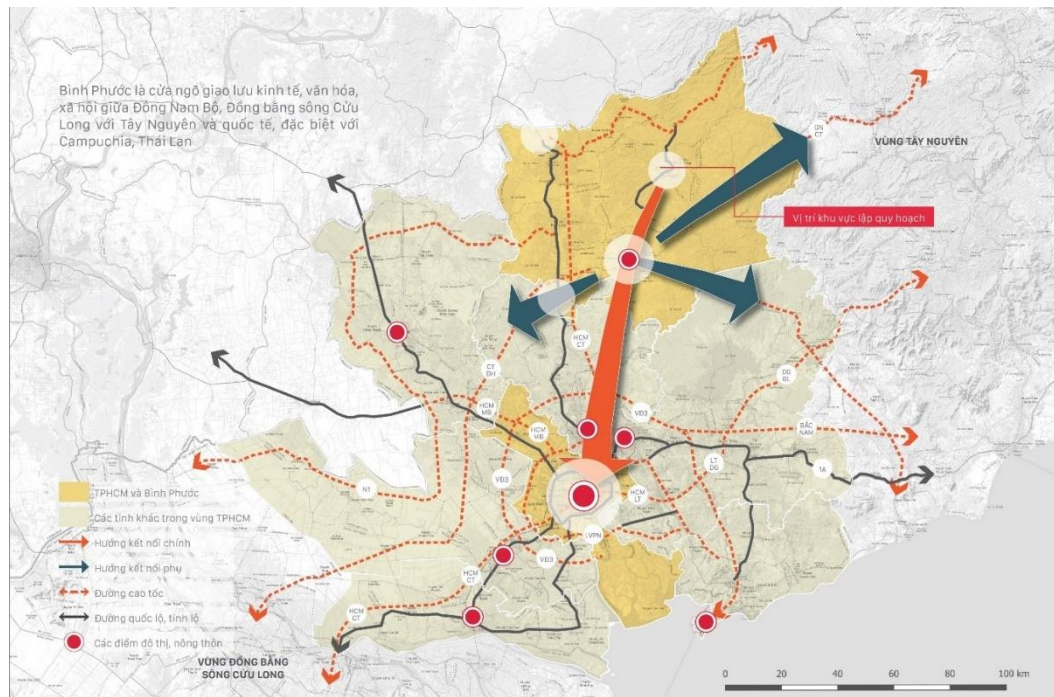
8.4. Thách thức

- Hoàn thiện hệ thống giao thông bằng việc mở mới, mở rộng các tuyến đường hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến dân cư hiện hữu trong khu vực.
- Thực hiện cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện hữu, triển khai các nội dung về thiết kế đô thị nhằm nâng cao thẩm mỹ đô thị, cung cấp các tiện ích công cộng, nâng cao chất lượng không gian sống cho người dân trong khu vực.
- Tạo điều kiện thuận lợi, đặc biệt là về quỹ đất sẵn sàng cho hoạt động đầu tư để thu hút các nhà đầu tư xây dựng các khu du lịch sinh thái trên địa bàn.

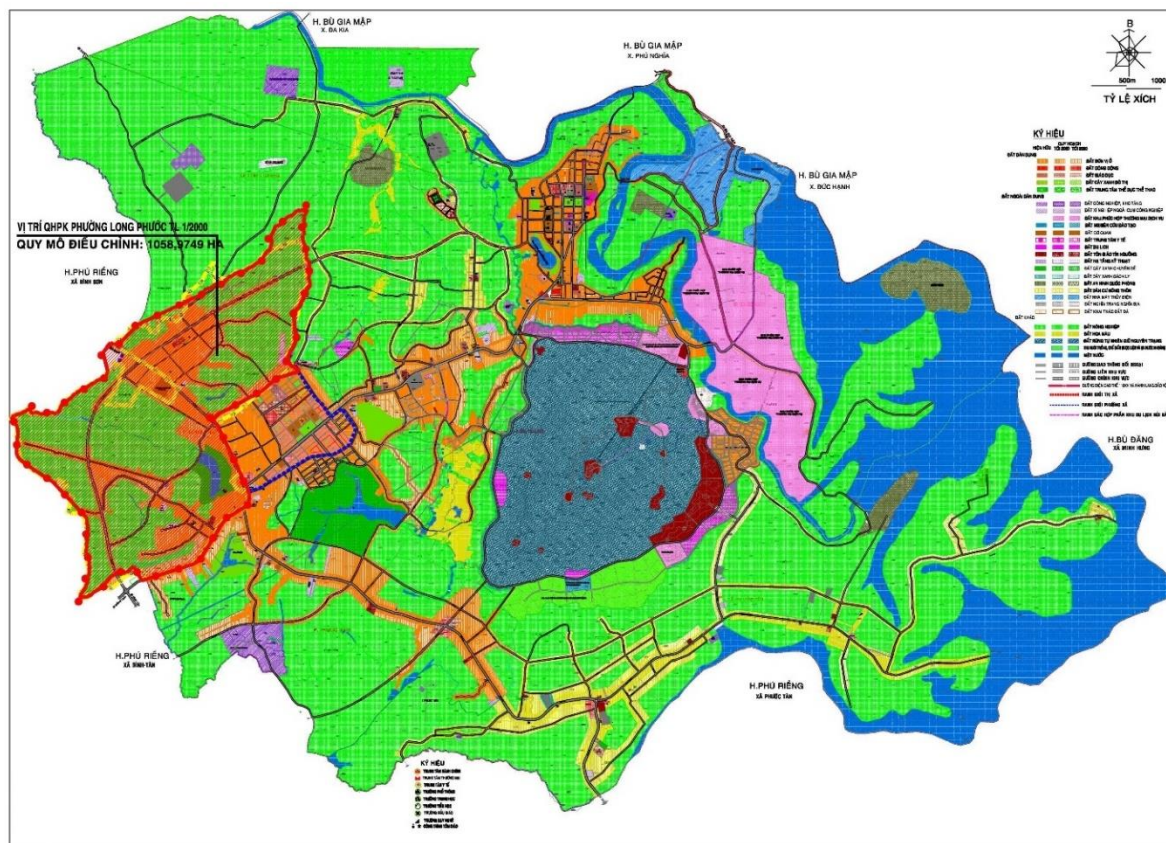
III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

1. Bối cảnh phát triển của Vùng

- Bình Phước đóng vai trò là cửa ngõ giao thương của vùng TP.HCM với các nước tiểu vùng sông Mê Kông.
- Đến năm 2030, Bình Phước là tỉnh công nghiệp, phát triển công nghiệp đa ngành, công nghiệp phi thuế quan cửa khẩu.
- Vùng phát triển kinh tế nông - lâm nghiệp, thế mạnh cây công nghiệp. Vùng phát triển du lịch sinh thái rừng đặc trưng, du lịch lịch sử, văn hóa đặc sắc.
- Vùng bảo vệ nguồn nước, rừng cảnh quan và sự đa dạng sinh học. Là vùng có chất lượng cuộc sống cao, phát triển cân bằng có hệ thống đô thị hiện đại kết nối với cảnh quan nông nghiệp, cảnh quan rừng, hồ.



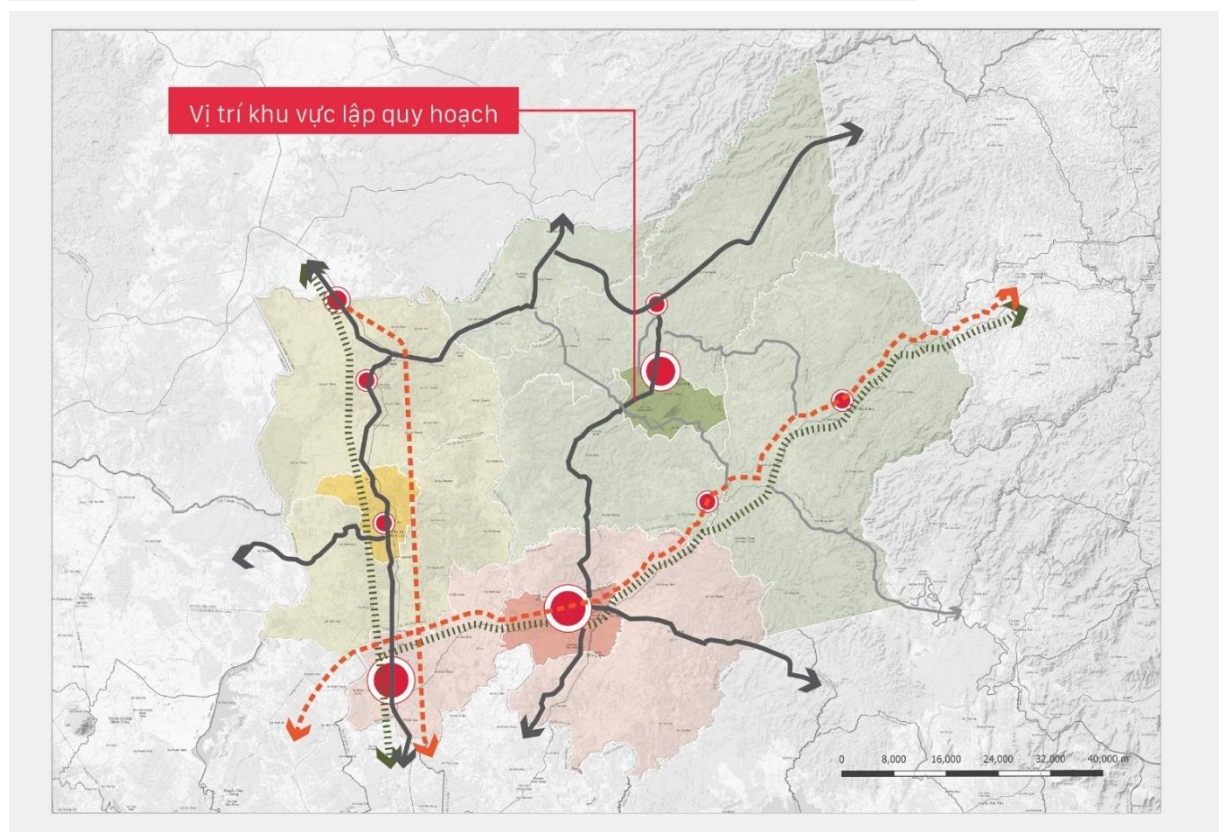
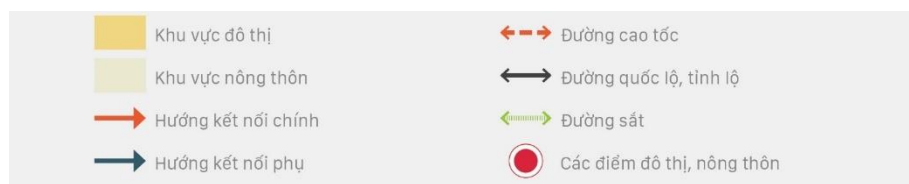
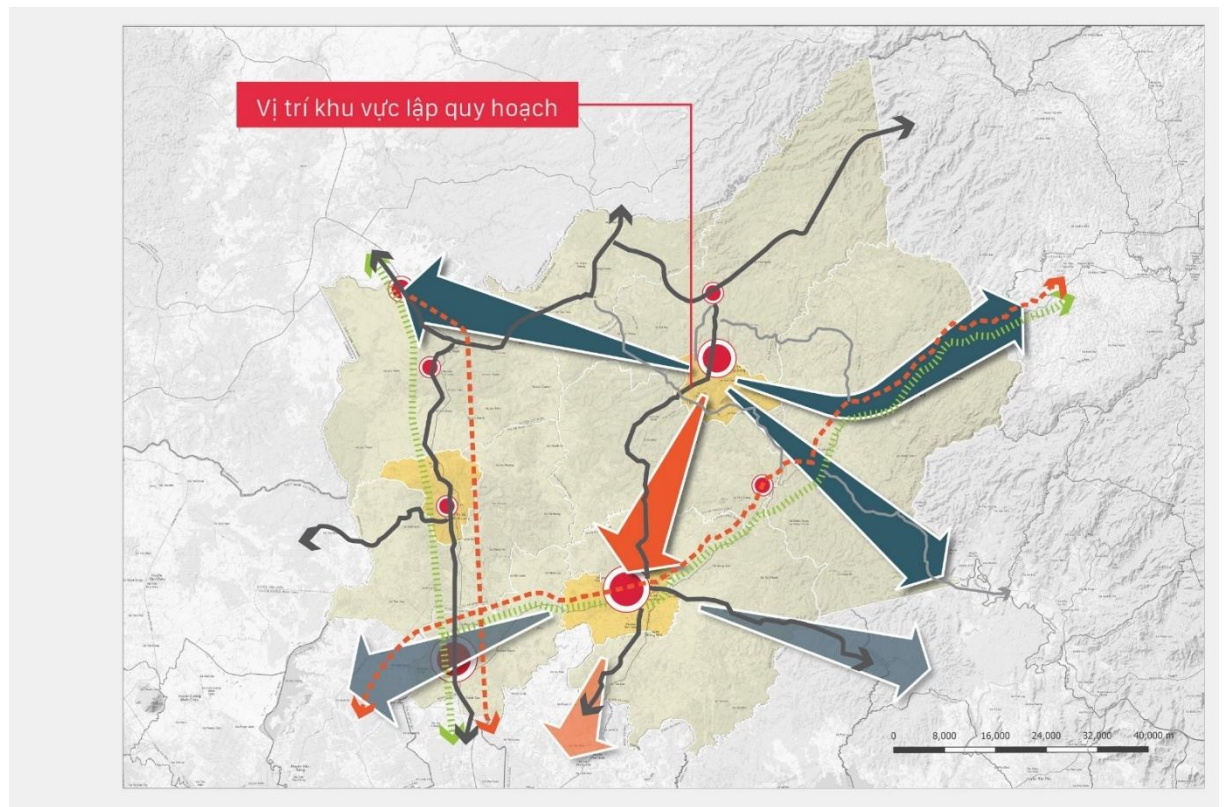
Vai trò của tỉnh Bình Phước trong vùng TPHCM



Định hướng phát triển không gian Thị xã Phước Long đến năm 2030

2. Bối cảnh phát triển của Thị xã Phước Long

- Là đô thị loại III, trung tâm thương mại, du lịch – dịch vụ của vùng phía Bắc tỉnh Bình Phước.
- Là trung tâm kinh tế - văn hóa, xã hội là đầu mối giao thông quan trọng của tiểu vùng phía Bắc tỉnh Bình Phước.
- Là khu vực có ý nghĩa rất quan trọng về quốc phòng- an ninh của tỉnh Bình Phước.





Vai trò của TX Phước Long trong tỉnh Bình Phước

IV. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH, TÍNH CHẤT ĐÔ THỊ VÀ CÁC YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG CỦA QUY HOẠCH CẤP TRÊN

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Quy hoạch phân khu phường Long Phước là cơ sở pháp lý để tiếp tục quản lý, đầu tư xây dựng nhằm mang lại hiệu quả cao;
- Là công cụ quản lý sự phát triển của khu vực, đảm bảo phát triển theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long được duyệt;
- Quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật nhằm bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

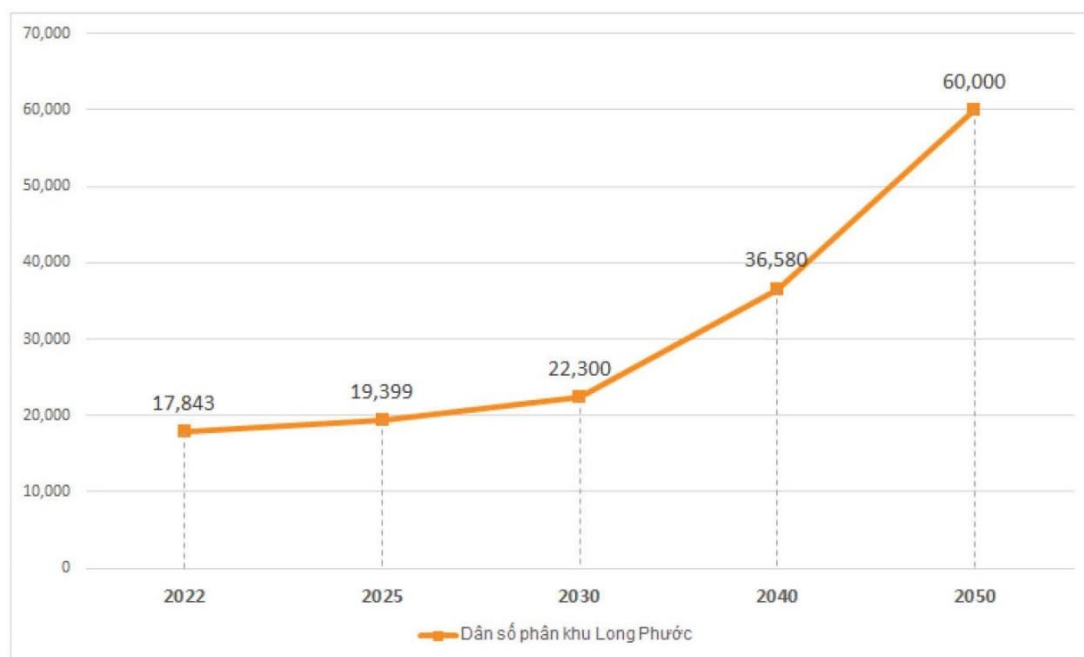
2. Tính chất đô thị

- Phường Long Phước là cửa ngõ phía Tây của đô thị Phước Long đi khu vực lân cận như xã Bình Sơn, xã Bình Tân huyện Phú Riềng, nằm trên đầu mối giao thông Tỉnh lộ 741 và Tỉnh lộ 759.
- 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 cấp đô thị và khu đô thị.
- Các khu ở liên kề thương mại, ở liên kề, ở sinh thái biệt thự nhà vườn.

3. Các yêu cầu, định hướng chính tại Quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch

- Theo định hướng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018. Phường Long Phước là Khu đô thị hành chính - thương mại dịch vụ Long Phước, phát triển thương mại- dịch vụ, trung tâm hành chính Thị xã, các cơ sở tài chính, ngân hàng, ở mật độ cao ...
- Khu vực quy hoạch thuộc Phường Long Phước hiện đã và đang triển khai xây dựng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu trung tâm hành chính và đô thị mới thị xã Phước Long tỉnh Bình Phước và quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Long Điền tác động lớn đến sự phát triển phường Long Phước.

4. Dự báo quy mô dân số



Biểu đồ dự báo dân số khu vực lập quy hoạch đến năm 2050

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Phước Long đang thực hiện song song, phân khu Long Phước được phân bổ vào các năm như sau:

Dân số năm 2025	19.400 người
Tốc độ tăng dân số	2,8%
Dân số năm 2030	22.300 người
Tốc độ tăng dân số	2,8%
Dân số năm 2040	36.580 người
Tốc độ tăng dân số	5,1%
Dân số năm 2050	60.000 người
Tốc độ tăng dân số	5.1%

Như vậy dự báo quy mô dân số khu vực quy hoạch đến năm 2050 đạt khoảng 60.000 người.

5. Các chỉ tiêu của đồ án

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước được phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh;

Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Long Phước tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ các chỉ tiêu áp dụng cho đô thị loại III theo quy định hiện hành;

Căn cứ các quy chuẩn, quy định hiện hành có liên quan;

Xem xét các đặc thù riêng của khu quy hoạch là khu vực có địa hình phức tạp, định hướng là khu đô thị sinh thái, ở mật độ thấp;

Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho đồ án cụ thể như sau:

5.1. Chỉ tiêu dân số:

Dân số quy hoạch: 20.000 - 22.000 người.

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng : 50 – 100 m²/người.
- Đất đơn vị ở : 40 – 80 m²/người.
- Đất công trình công cộng : ≥ 2 m²/người.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao : ≥ 5 m²/người.
- Đất giao thông : ≥ 10 m²/người.

5.3. Chỉ tiêu về mật độ, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất:

Thứ tự	Tính chất ô	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
01	Đất ở	≤ 60	≤ 7	≤ 2
02	Đất công trình công cộng	≤ 40	≤ 7	≤ 2
03	Đất giáo dục	≤ 40	≤ 4	≤ 2
04	Đất công viên, cây xanh	≤ 20	≤ 2	≤ 1
05	Đất công nghiệp- kho vận	≤ 50	≤ 4	≤ 2
06	Đất thương mại- dịch vụ	≤ 60	≤ 7	≤ 2
07	Đất cơ quan	≤ 60	≤ 12	≤ 8
08	Đất y tế	≤ 40	≤ 7	≤ 2
09	Đất văn hóa, TDTT	≤ 40	≤ 7	≤ 2
10	Đất du lịch	≤ 60	≤ 7	≤ 2
11	Đất du lịch sinh thái	≤ 40	≤ 7	≤ 1
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	≤ 40	≤ 2	≤ 1
13	Đất quốc phòng an ninh	≤ 40	≤ 4	≤ 2
14	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	≤ 60	≤ 4	≤ 2
15	Đất cây xanh cách ly	0	0	0
16	Đất nông nghiệp	0	0	0
17	Mặt nước	0	0	0

5.4. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

- Trường trung học cơ sở: ≥ 55 học sinh/1000 dân và ≥ 10 m² đất/chỗ học.
- Trường tiểu học: ≥ 65 học sinh/1000 dân và ≥ 10 m² đất/chỗ học.

- Trường mầm non: ≥ 50 hs/1000 dân và ≥ 12 m² đất/chỗ học.
- Công trình văn hóa: 1 công trình/đv ở.
- Công trình y tế: 1 công trình/đv ở.

5.5. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện : 750 - 1.500 Kwh/người/năm.
- Cấp nước : 100 - 120 lít/người - ngày.
- Thoát nước thải : $\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Rác thải : 0,9 kg/người - ngày.

V. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

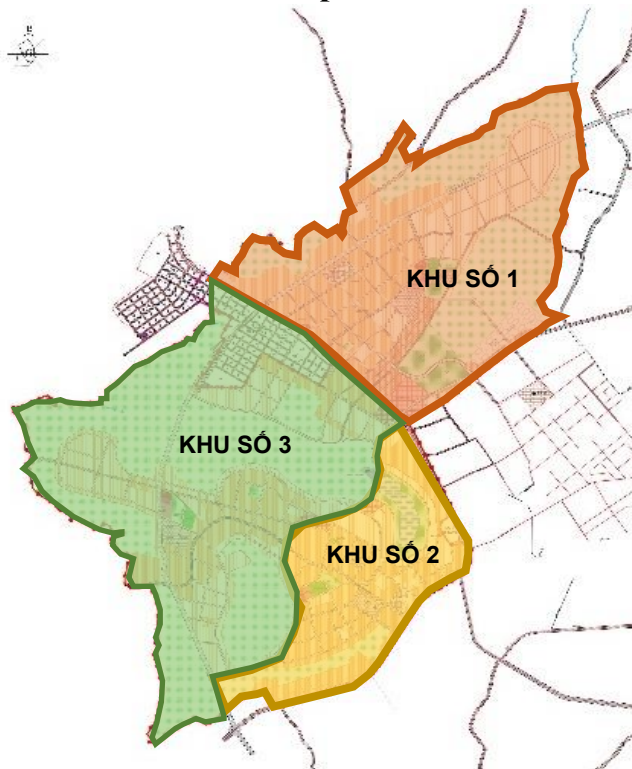
1. Định hình cấu trúc đô thị

a. Đề xuất phân vùng phát triển

Định hướng đề xuất 3 phân khu gồm đơn vị ở và các khu chức năng cụ thể như sau:

- Khu số 1: hướng phát triển về phía trung tâm hiện hữu và phát triển thêm đất ở về phía Đông bám theo đường LKV1;
- Khu số 2: phát triển thêm xung quanh hồ Đak Krat;
- Khu số 3: phát triển khu vực xung quanh KDC Long Điền, phát triển về phía suối phía Bắc và Nam của đường KV4 và phát triển về phía Tây theo đường LKV4.

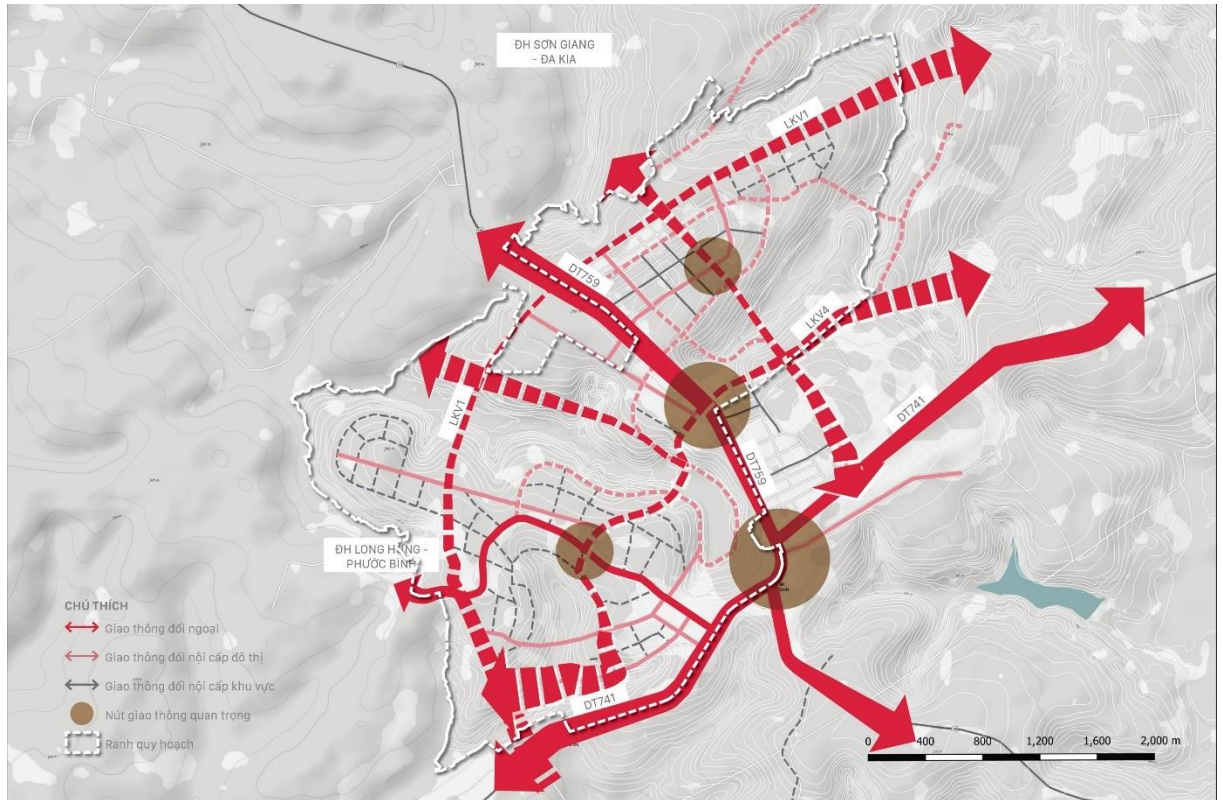
Sơ đồ phân khu



b. Định hướng mạng lưới giao thông

- Nguyên tắc quy hoạch

- + Tuân thủ định hướng giao thông trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung.
- + Điều chỉnh hướng tuyến phù hợp với đặc điểm địa hình và hiện trạng phân bố dân cư.
- + Tăng diện tích đất giao thông đảm bảo yêu cầu ở cấp quy hoạch phân khu và đảm bảo nhu cầu lưu thông, kết nối trong khu vực lập quy hoạch.
- + Phân cấp giao thông rõ ràng.



Ý tưởng định hướng mạng lưới giao thông

- Định hướng quy hoạch:
 - + Đường tỉnh DT759 và DT741 là đường chính đô thị giới hạn và chia khu vực quy hoạch thành các đơn vị ở.
 - + Đường liên khu vực LKV1 và LKV4 đóng vai trò như những đường vành đai của thị xã Phước Long kết nối khu vực lập quy hoạch với các phân khu khác trong thị xã.
 - + Ngoài đường CKV1, đường KV9, đường huyện Long Hưng – Phước Bình giữ vai trò chính trong khu vực phường Long Phước, đề xuất phát triển thêm đường kết nối đường LKV4 đến đường LKV1
 - + Phát triển mạng đường khu vực và đường phân khu vực đi kèm với quỹ đất ở quy hoạch mới trên nguyên tắc tăng kết nối trong khu vực.

c. Định hướng cấu trúc khung cảnh quan

- Nguyên tắc quy hoạch:
 - + Tôn trọng đặc điểm địa hình tự nhiên.

- + Tăng tính kết nối với các khu du lịch, không gian xanh, không gian mở của khu vực lân cận.
- + Duy trì không gian sản xuất nông nghiệp.
- + Đảm bảo bán kính tiếp cận cho người dân.



Ý tưởng định hướng cấu trúc khung cảnh quan

- Định hướng quy hoạch:

+ Tạo vành đai kết nối các địa điểm có giá trị về mặt cảnh quan: công viên hồ Đắc Krat, điểm cây xanh đô thị, khu du lịch cây khế Bà Đình, công viên giải trí du lịch hồ Đắc Tôn kết nối đến Khu du lịch núi Bà Rá. Vành đai giúp giới hạn sự phát triển mất kiểm soát của khu trung tâm hành chính và bổ sung thêm không gian mở cho khu vực.

+ Đề xuất tuyến cảnh quan chính trong khu vực lập quy hoạch đi qua điểm cây xanh đô thị và công viên hồ Đắc Krat đồng thời kết nối với các cụm tiện ích của đơn vị ở.

+ Phát triển đất ở mới trên cơ sở duy trì sản xuất nông nghiệp, hình thành các không gian nông nghiệp đô thị.

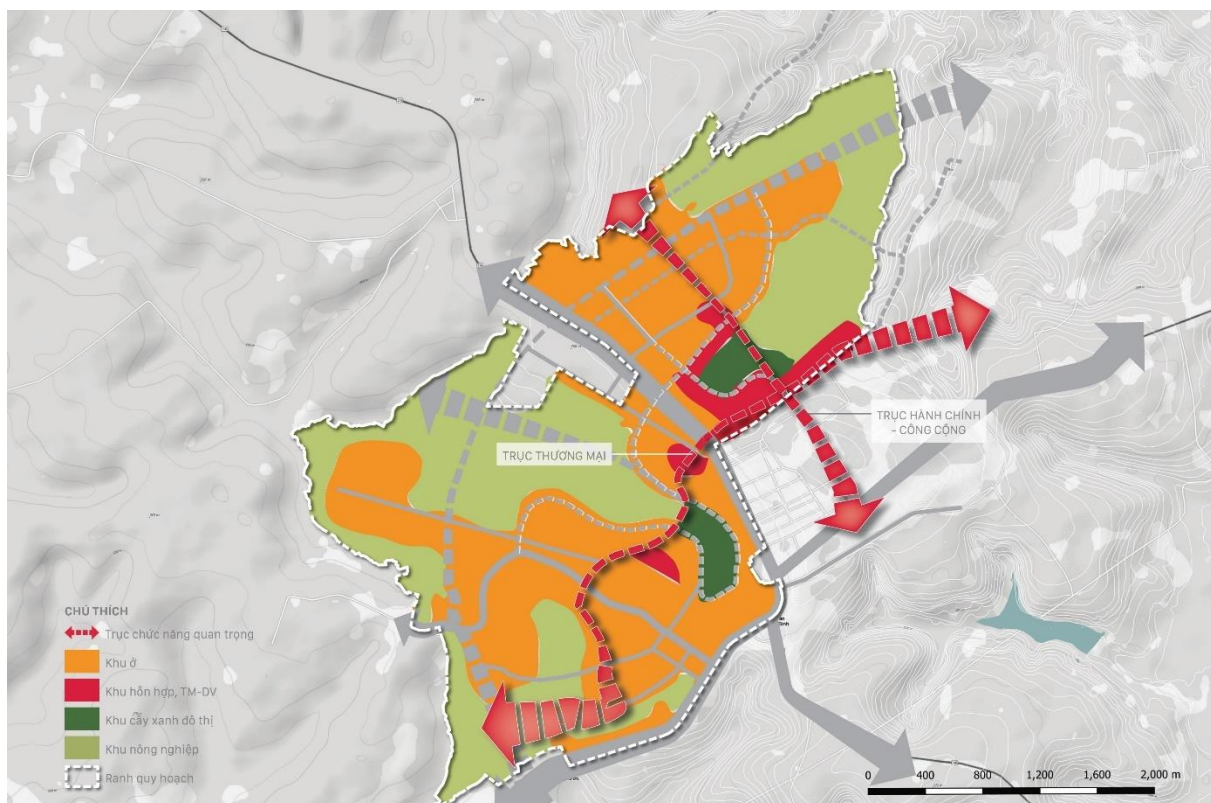
d. Định hướng phân khu chức năng

- Nguyên tắc quy hoạch

+ Phát triển đất ở mới tại các khu vực đất thuận lợi xây dựng theo bản đồ đánh giá đất xây dựng

+ Phát triển đất dịch vụ công cộng cấp đô thị ở các vị trí giao lộ cấp đường đô thị, đường chính khu vực. Trong khi đó, phát triển đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở bên trong các đơn vị ở đảm bảo bán kính tiếp cận không quá 500m, tránh bố trí tại đường cấp đô thị, đường chính khu vực.

+ Sử dụng khu vực đất ít thuận lợi xây dựng để phát triển đất cây xanh đô thị và đất nông nghiệp.



Ý tưởng định hướng phân khu chức năng

- Định hướng quy hoạch

+ Đề xuất đường liên khu vực LKV4 giữ vai trò trục thương mại dịch vụ trong khu vực lập quy hoạch vì có vị trí dễ tiếp cận, trải dài từ phường Long Phước đến phường Sơn Giang

+ Phát triển cụm dịch vụ công cộng cấp đô thị tại giao lộ đường DT759 và đường LKV4, hỗn hợp đi kèm cây xanh đô thị tại khu vực giao giữa đường LKV4 và đường CKV1. Đây là các vị trí tập trung lưu lượng giao thông cao, dễ tiếp cận từ các đơn vị ở

+ Tận dụng các khu vực đất thuận lợi xây dựng để phát triển thêm đất ở mới, cụ thể ở phía Tây Nam và phía Đông Bắc của khu vực lập quy hoạch.

+ Sử dụng các khu vực đất ít thuận lợi xây dựng để phát triển đất cây xanh đô thị, công viên nông nghiệp; tạo các mảng xanh len lỏi vào bên trong các đơn vị ở.

+ Các chức năng chính trong khu vực lập quy hoạch theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung:

- Thương mại dịch vụ: trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng; cơ sở tài chính, ngân hàng; khu kinh tế đêm; dịch vụ du lịch...
- Khu ở mật độ trung bình, thấp: Khu ở mật độ trung bình (liên kế, biệt thự phố); Khu ở mật độ thấp (biệt thự, nhà vườn); Khu công trình công cộng đơn vị ở.
- Cảnh quan sinh thái: Công viên giải trí; công viên nông nghiệp; nông nghiệp đô thị.

2. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

a. Phương án 1

- Hình thành phát triển khu vực các đơn vị ở với khung giao thông ưu tiên các hướng tuyến vuông thẳng đảm bảo tính kết nối cao và các công trình công cộng vị trí và hình thái lô đất tối ưu về khả năng tiếp cận và bán kính phục vụ.
- Ưu điểm: Khung giao thông và hệ thống công trình công cộng hoàn chỉnh như một khu đô thị mới đảm bảo phát huy tốt nhất khả năng kết nối giao thông và khả năng phục vụ của các công trình công cộng.
- Khuyết điểm: Việc mở mới, mở rộng các tuyến đường và lựa chọn quỹ đất cho các công trình công cộng khó khả thi trong giai đoạn triển khai xây dựng do ràng buộc bởi các yếu tố hiện hữu như điều kiện địa hình, hiện trạng dân cư, vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng,...



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất - phương án 1

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT – PHƯƠNG ÁN 1			
STT	LOẠI ĐẤT	QUY MÔ (HA)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	660,13	100,00
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	436,82	66,17
2	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ	17,83	2,70
3	ĐẤT KHU DỊCH VỤ	11,95	1,81
4	ĐẤT GIÁO DỤC	12,32	1,87
	+ TRƯỜNG MẦM NON	3,09	0,47
	+ TRƯỜNG TIỂU HỌC	4,48	0,68

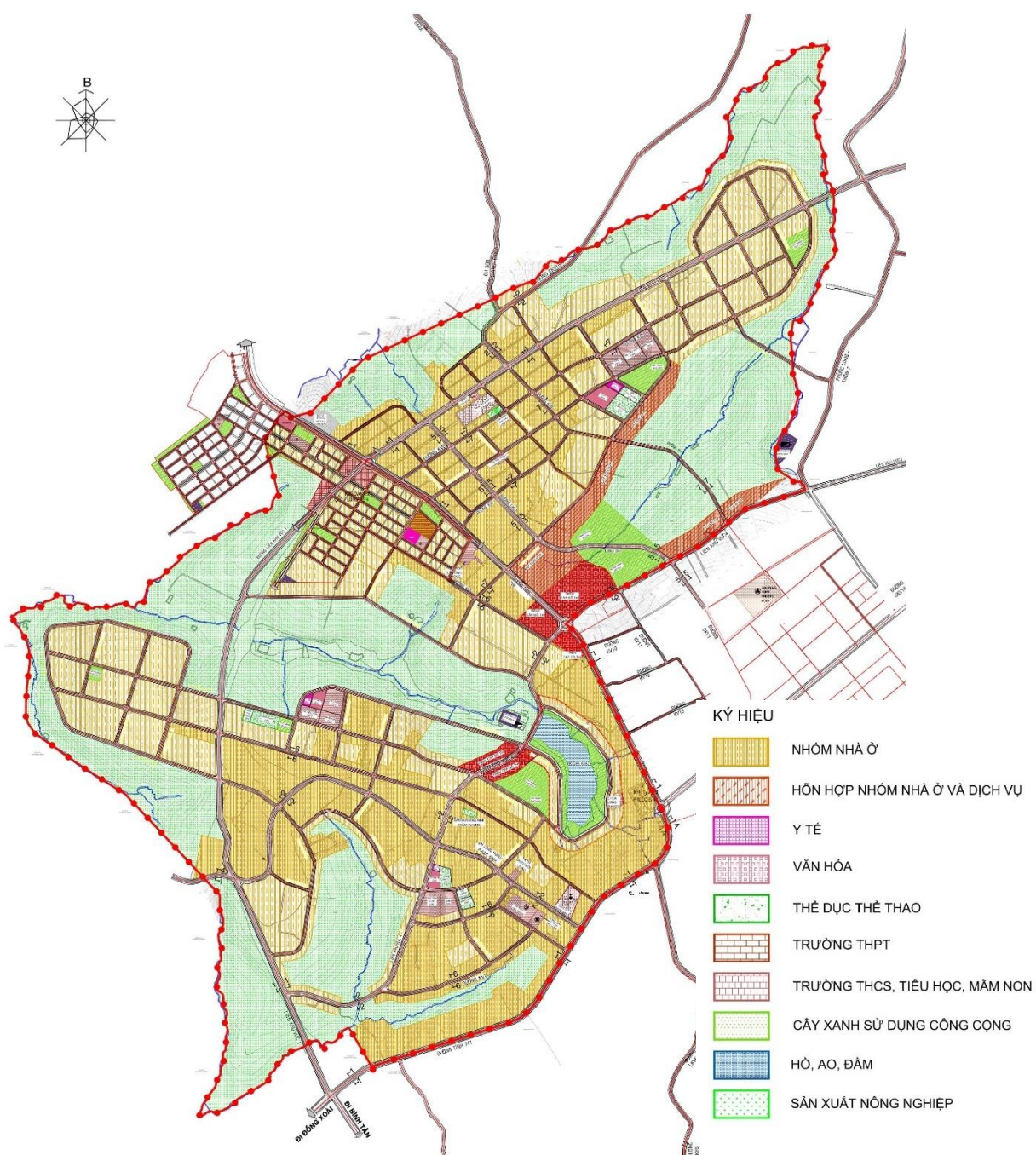
	+ TRƯỜNG THCS	4,75	0,72
5	ĐẤT Y TẾ	0,94	0,14
6	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO	6,95	1,05
	+ TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO	1,89	0,29
	+ SÂN LUYỆN TẬP, SÂN CHƠI	5,06	0,77
7	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	39,33	5,96
	+ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	28,92	4,38
	+ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	10,41	1,58
8	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	1,06	0,16
9	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH	3,42	0,52
10	ĐẤT GIAO THÔNG	127,22	19,27
11	ĐẤT NGHĨA TRANG	1,45	0,22
12	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	0,84	0,13
B	ĐẤT KHÁC	398,84	
	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	398,84	
TỔNG CỘNG		1.058,97	

b. Phương án 2

- Hình thành phát triển khu vực các đơn vị ở với khung giao thông hợp lý và các công trình công cộng đảm bảo quy mô và tối ưu về bán kính phục vụ, trên cơ sở xem xét các yếu tố hiện hữu như đặc điểm địa hình, hiện trạng dân cư, hiện trạng sử dụng đất,...

- Ưu điểm: Khung giao thông và hệ thống công trình công cộng đảm bảo hài hòa thống nhất giữa khu vực hiện hữu và khu vực xây dựng mới, đảm bảo phát huy tốt nhất khả năng kết nối giao thông và khả năng phục vụ của các công trình công cộng, đồng thời vẫn mang các yếu tố đặc trưng riêng của địa phương, mang tính khả thi cao.

- Khuyết điểm: Việc mở mới, mở rộng các tuyến đường và lựa chọn quỹ đất cho các công trình công cộng được xem xét các yếu tố hiện hữu như điều kiện địa hình, hiện trạng dân cư, vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng,...nên một số vị trí chưa được tối ưu như quy hoạch mới nhưng vẫn trong giới hạn đảm bảo các quy định, tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất - phương án 2

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT – PHƯƠNG ÁN 2			
STT	LOẠI ĐẤT	QUY MÔ (HA)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	692,35	100,00
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	449,91	64,98
2	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở VÀ DỊCH VỤ	20,60	2,98
3	ĐẤT KHU DỊCH VỤ	15,22	2,20
4	ĐẤT GIÁO DỤC	12,35	1,78

	+ TRƯỜNG MẦM NON	3,76	0,54
	+ TRƯỜNG TIỂU HỌC	4,38	0,63
	+ TRƯỜNG THCS	4,22	0,61
5	ĐẤT Y TẾ	1,11	0,16
6	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO	7,39	1,07
	+ TRUNG TÂM VĂN HÓA - THỂ THAO	2,59	0,37
	+ SÂN LUYỆN TẬP, SÂN CHƠI	4,81	0,69
7	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	36,79	5,31
	+ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	24,88	3,59
	+ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	11,92	1,72
8	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	1,06	0,15
9	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH	3,42	0,49
10	ĐẤT GIAO THÔNG	142,20	20,54
11	ĐẤT NGHĨA TRANG	1,45	0,21
12	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	0,84	0,12
B	ĐẤT KHÁC	366,62	
13	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	366,62	
TỔNG CỘNG		1.058,97	

c. So sánh 2 phương án quy hoạch

<i>PHƯƠNG ÁN 1</i>	<i>PHƯƠNG ÁN 2</i>
	
Ưu điểm: Khung giao thông và hệ thống công trình công cộng hoàn chỉnh như một khu đô thị mới đảm bảo phát huy tốt nhất khả năng kết nối giao thông và khả năng phục vụ của các công trình công cộng	Ưu điểm: Khung giao thông và hệ thống công trình công cộng đảm bảo hài hòa thống nhất giữa khu vực hiện hữu và khu vực xây dựng mới, đảm bảo phát huy tốt nhất khả năng kết nối giao thông và khả năng phục vụ của các công trình công cộng, đồng thời vẫn mang các yếu tố đặc trưng riêng của địa phương, mang tính khả thi cao.

Khuyết điểm: Việc mở mới, mở rộng các tuyến đường và lựa chọn quỹ đất cho các công trình công cộng khó khả thi trong giai đoạn triển khai xây dựng do ràng buộc bởi các yếu tố hiện hữu như điều kiện địa hình, hiện trạng dân cư, vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng,...	Khuyết điểm: Việc mở mới, mở rộng các tuyến đường và lựa chọn quỹ đất cho các công trình công cộng được xem xét các yếu tố hiện hữu như điều kiện địa hình, hiện trạng dân cư, vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng,...nên một số vị trí chưa được tối ưu như quy hoạch mới nhưng vẫn trong giới hạn đảm bảo các quy định, tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.
Kết luận: Từ phân tích ưu khuyết điểm như trên, đề xuất lựa chọn Phương án 2 vì việc hình thành hệ thống giao thông và các công trình công cộng phù hợp với các quy định hiện hành cũng như tôn trọng các yếu tố đặc trưng hiện hữu tại địa phương nên đảm bảo quy hoạch phát triển khu đô thị hoàn chỉnh và đảm bảo tính thực thi cao.	

d. Đất công trình công cộng cấp đô thị

Trong phạm vi khu vực phường Long Phước đã có trường THPT Phước Bình được đánh giá quy mô cụ thể như sau:

Đánh giá quy mô của công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Khu vực quy hoạch với quy mô dân số 60.000 người		
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Hiện trạng (ha)	Diện tích tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD (ha)	Đánh giá
A. Giáo dục							
1. Trường trung học phổ thông	học sinh /1 000 người	40	m ² /1 học sinh	10	3,00	2,4	Đã có trường THPT Phước Bình trong khu trung tâm hành chính diện tích khoảng 3 ha, đảm bảo diện tích theo QCVN 01:2021/BXD

e. Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở

Các chỉ tiêu về diện tích các công trình công cộng đối với đơn vị ở quy mô dân số 20.000 người theo Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD cụ thể như sau:

Quy mô các công trình công cộng cấp đơn vị ở theo QCVN 01:2021/BXD

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Diện tích tối thiểu đối với quy mô dân số 20.000 người
-----------------	---------------------------------------	--------------------------------	--

	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	(m ²)	(ha)
A. Giáo dục						
1. Trường mầm non	cháu/1000 người	50	m ² /1 cháu	12	12000	1,2
2. Trường tiểu học	học sinh /1000 người	65	m ² /1 học sinh	10	13000	1,3
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1000 người	55	m ² /1 học sinh	10	11000	1,1
B. Y tế						
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500	500	0,05
C. Văn hóa - Thể dục thể thao						0
5. Sân chơi			m ² /người	0,5	10000	1
6. Sân luyện tập			ha/công trình	0,3	3000	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5000	5000	0,5
Tổng cộng					54500	5,45

Trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD, đánh giá quy mô các công trình dịch vụ - công cộng đối với từng đơn vị ở trong đồ án như sau:

**Bảng đánh giá quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở
(Theo QCVN 01:2021/BXD) – Đơn vị ở 1**

Loại công trình	Đơn vị ở 1				
	Hiện trạng (ha)	Ghi chú	Phương án quy hoạch (ha)	Chênh lệch (ha)	Diện tích tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD (ha)
A. Giáo dục					
1. Trường mầm non	0,13	Có trường MG Tuổi Ngọc diện tích khoảng 0,13 ha	1,35	+1,22	1,2
2. Trường tiểu học	0,14	Có Trường Tiểu học Lê Hồng Phong Cơ sở 2 diện tích khoảng 0,14 ha	1,50	+1,36	1,3

3. Trường trung học cơ sở	-		1,20	+1,2	1,1
B. Y tế					
4. Trạm y tế	-		0,33	+0,33	0,05
C. Văn hóa - Thể dục thể thao					
5. Sân chơi	-		1,22	+1,22	1
6. Sân luyện tập	0,24	Có sân bóng nhà thờ Long Điền 0,24 ha	0,76	+0,52	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	-		1,16	+1,16	0,5
Tổng cộng	0,51		7,52	+7,01	5,45

**Bảng đánh giá quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở
(Theo QCVN 01:2021/BXD) – Đơn vị ở 2**

Loại công trình	Đơn vị ở 2				
	Hiện trạng (ha)	Ghi chú	Phương án quy hoạch (ha)	Chênh lệch (ha)	Diện tích tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD (ha)
A. Giáo dục					
1. Trường mầm non	0,45	Có trường MG Tư Thực Hoa Hồng diện tích khoảng 0,45 ha	1,36	+0,91	1,2
2. Trường tiểu học	0,22	Có trường Tiểu Học Phan Bội Châu diện tích khoảng 0,22 ha	1,47	+1,25	1,3
3. Trường trung học cơ sở	1,35	Có THCS Long Phước diện tích khoảng 1,35 ha	1,35	0	1,1
B. Y tế					
4. Trạm y tế	-		0,11	+0,11	0,05
C. Văn hóa - Thể dục thể thao					
5. Sân chơi	-		1,02	+1,02	1
6. Sân luyện tập	0,21	Có sân bóng mini Trầm Hương diện tích khoảng 0,21 ha	0,52	+0,31	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	-		0,51	+0,51	0,5
Tổng cộng	2,23		6,34	+4,11	5,45

**Bảng đánh giá quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở
(Theo QCVN 01:2021/BXD) – Đơn vị ở 3**

Loại công trình	Đơn vị ở 3				
	Hiện trạng (ha)	Ghi chú	Phương án quy hoạch (ha)	Chênh lệch (ha)	Diện tích tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD (ha)
A. Giáo dục					
1. Trường mầm non	-		1,27	+1,27	1,2
2. Trường tiểu học	0,66	Có TR Tiểu Học Lê Hồng Phong diện tích khoảng 0,66 ha	1,4	+0,74	1,3
3. Trường trung học cơ sở	-		1,67	+1,67	1,1
B. Y tế					
4. Trạm y tế	-		0,66	+0,66	0,05
C. Văn hóa - Thể dục thể thao					
5. Sân chơi	-		1,01	+1,01	1
6. Sân luyện tập	-		0,30	+0,3	0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	-		0,91	+0,91	0,5
Tổng cộng	-		7,22	+7,22	5,45

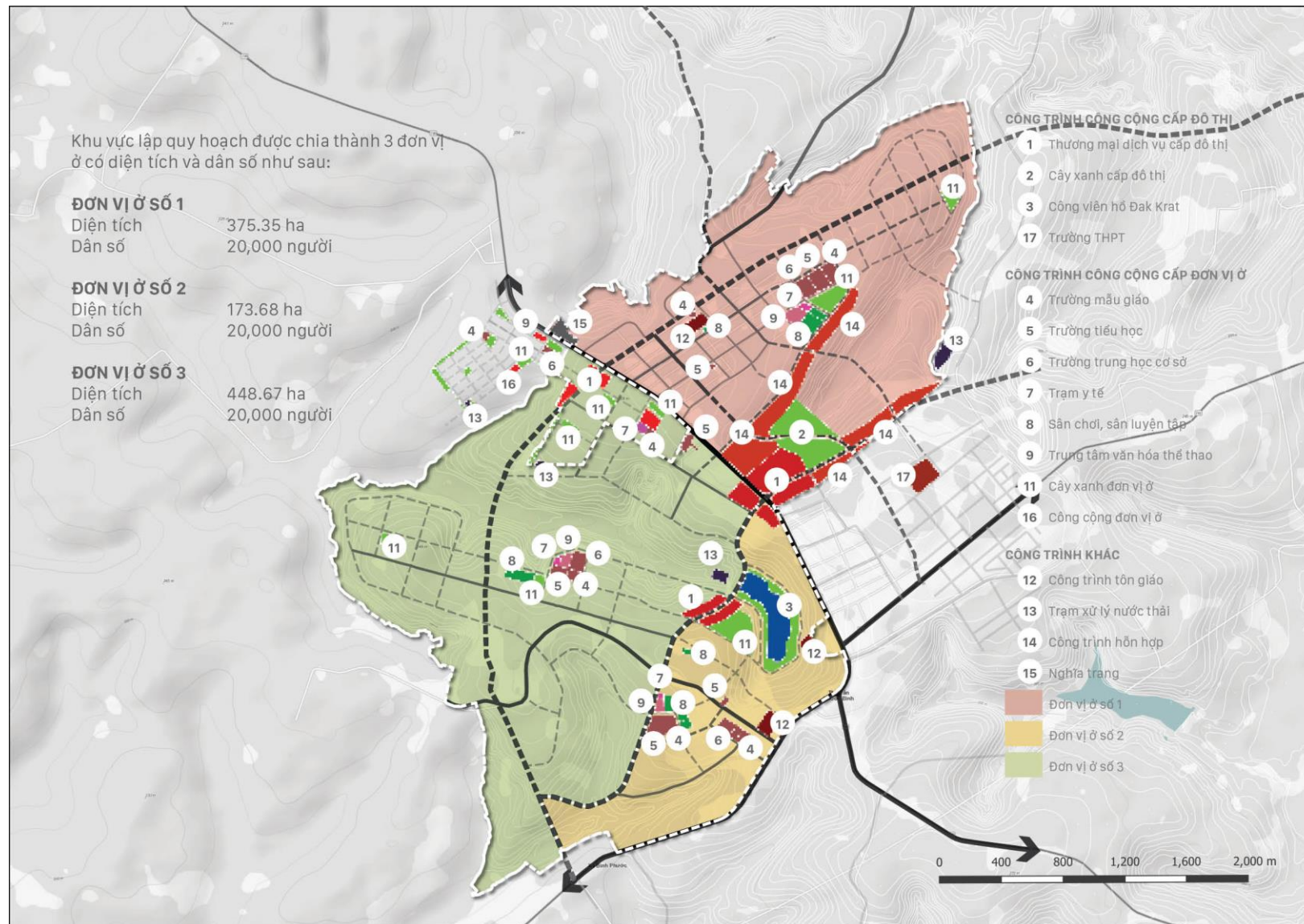
⇒ Các phân tích đánh giá trên cho thấy quy mô công trình dịch vụ - công cộng đối với các đơn vị ở theo phương án quy hoạch đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

f. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Chỉ tiêu cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở theo QCVN 01:2021/BXD là 2 m²/người. Áp dụng chỉ tiêu này đối với đơn vị ở quy mô dân số 20.000 người, diện tích cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở tối thiểu là 40.000 m², tương đương 40 ha. Chỉ tiêu cây xanh các đơn vị ở trong phương án quy hoạch được đề xuất đảm bảo theo Quy chuẩn, cụ thể như sau:

Bảng đánh giá chỉ tiêu cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở

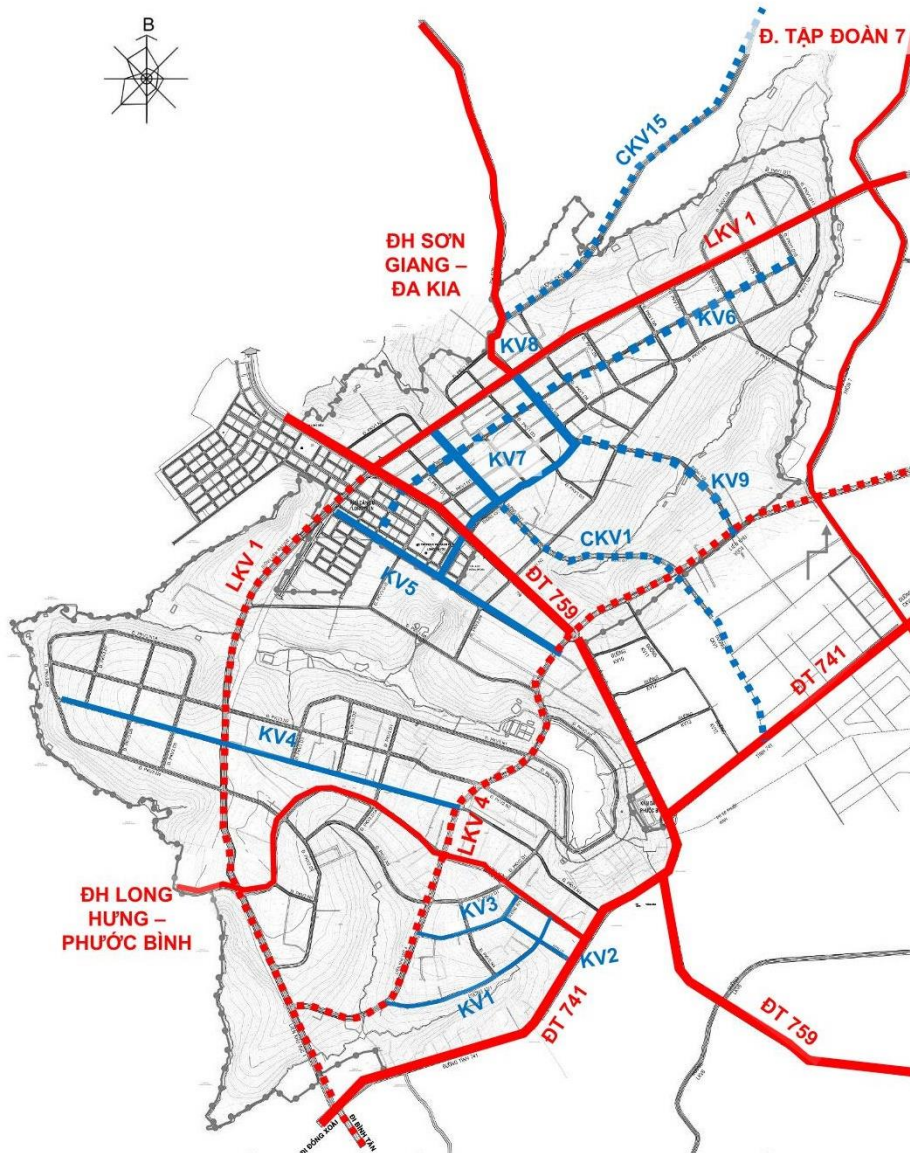
Chỉ tiêu cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở theo QCVN 01:2021/BXD (m ² /người)	Diện tích tối thiểu đối với quy mô dân số 20.000 người		Diện tích cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở theo phương án quy hoạch		
			Đơn vị ở 1	Đơn vị ở 2	Đơn vị ở 3
	(m ²)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
2	40000	4,00	4,03	4,33	5,92



Sơ đồ bố trí các công trình dịch vụ công cộng và cây xanh công cộng

g. Đề xuất định hướng hệ thống giao thông

Căn cứ định hướng hệ thống giao thông theo đồ án quy hoạch chung thị xã Phước Long và các quy chuẩn, quy định pháp luật hiện hành, và điều kiện tự nhiên, hiện trạng tại khu vực nghiên cứu, đề xuất hệ thống giao thông cho quy hoạch phân khu phường Long Phước đến cấp đường phân khu vực cụ thể như sau:

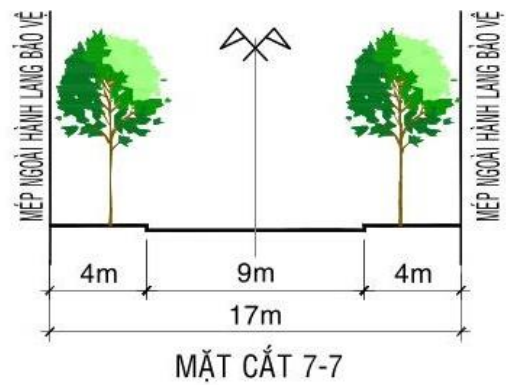
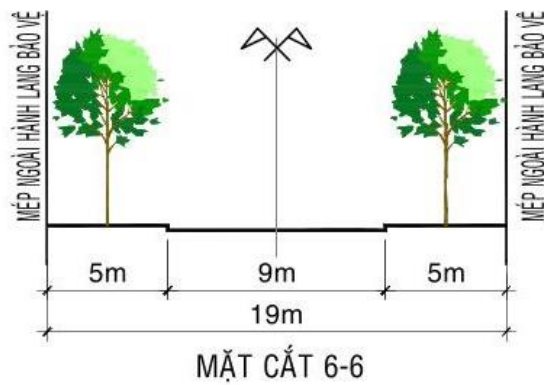
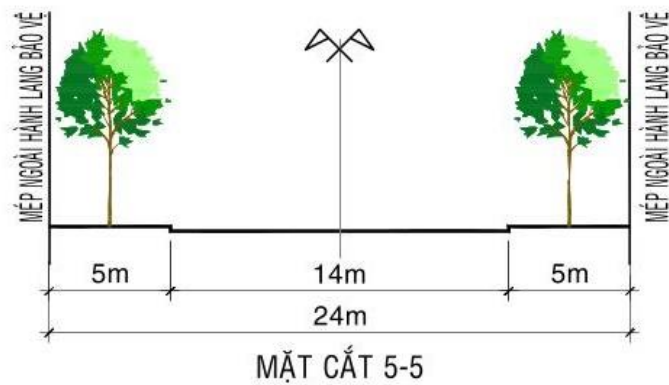
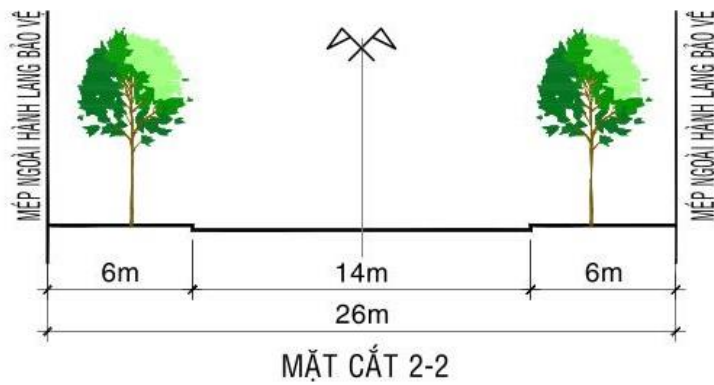
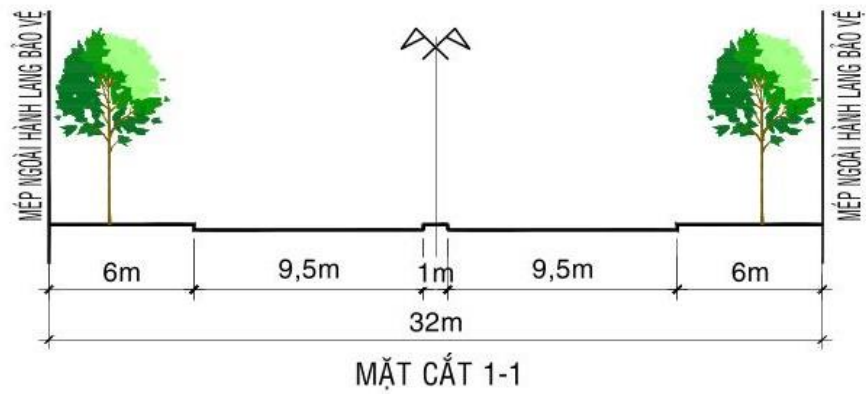


Sơ đồ định hướng hệ thống giao thông

CHÚ THÍCH :	
———	ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ HIỆN HỮU – MỞ RỘNG
.....	ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ DỰ KIẾN
———	ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC HIỆN HỮU – MỞ RỘNG
.....	ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC DỰ KIẾN
———	ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	CHIỀU DÀI (m)	LỘ GIỚI (m)	DIỆN TÍCH (m ²)	GHI CHÚ
A	ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ				435113,00	
1	ĐƯỜNG TỈNH 759	1-1	1735,54	32	55537,28	
2	ĐƯỜNG TỈNH 741	1-1	2115,82	32	33853,12	Ranh quy hoạch ngay qua tim đường nên tính 1/2 diện tích
3	ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC 1	1-1	5681,36	32	181803,52	
4	ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC 4	2-2	3716,27	26	96623,02	
5	ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC 4	2-2	286,8	26	3728,40	Ranh quy hoạch ngay qua tim đường nên tính 1/2 diện tích
6	ĐH LONG HÙNG - PHƯỚC BÌNH	2-2	2251,91	26	58549,66	
7	ĐH SƠN GIANG - ĐAKIA	2-2	193	26	5018	
B	ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC				249449,71	
1	ĐƯỜNG CHÍNH KV 1	5-5	1663,12	24	39914,88	
2	ĐƯỜNG CHÍNH KV 15	5-5	651,04	24	15624,96	
3	ĐƯỜNG KHU VỰC 1	6-6	1058,85	19	20118,15	
4	ĐƯỜNG KHU VỰC 2	6-6	436,95	19	8302,05	
5	ĐƯỜNG KHU VỰC 3	6-6	1232	19	23408	
6	ĐƯỜNG KHU VỰC 4	6-6	2101,53	19	39929,07	
7	ĐƯỜNG KHU VỰC 5	6-6	644,1	19	12237,9	
8	ĐƯỜNG KHU VỰC 6	7-7	2356,95	17	40068,15	
9	ĐƯỜNG KHU VỰC 7	7-7	1451,00	17	24667	
10	ĐƯỜNG KHU VỰC 8	7-7	458,32	17	7791,44	
11	ĐƯỜNG KHU VỰC 9	7-7	1022,83	17	17388,11	
C	ĐƯỜNG CẤP NỘI BỘ	7-7	30779,8	13-17	737401,15	
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG		59837,15		1421964	
	TỶ LỆ SO VỚI ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (%)				20,54	



Chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp phân khu vực tối thiểu 3m đồng thời phải đảm bảo theo Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

h. Đất các đơn vị ở

Theo dự báo, dân số khu vực lập quy hoạch là 60.000 người vào năm 2050, được phân bổ cho 3 phân khu tương ứng với 3 đơn vị ở như sau:

- Đơn vị ở số 1:

- + Diện tích: 375,35 ha;
- + Dân số năm 2050: 20.000 người;

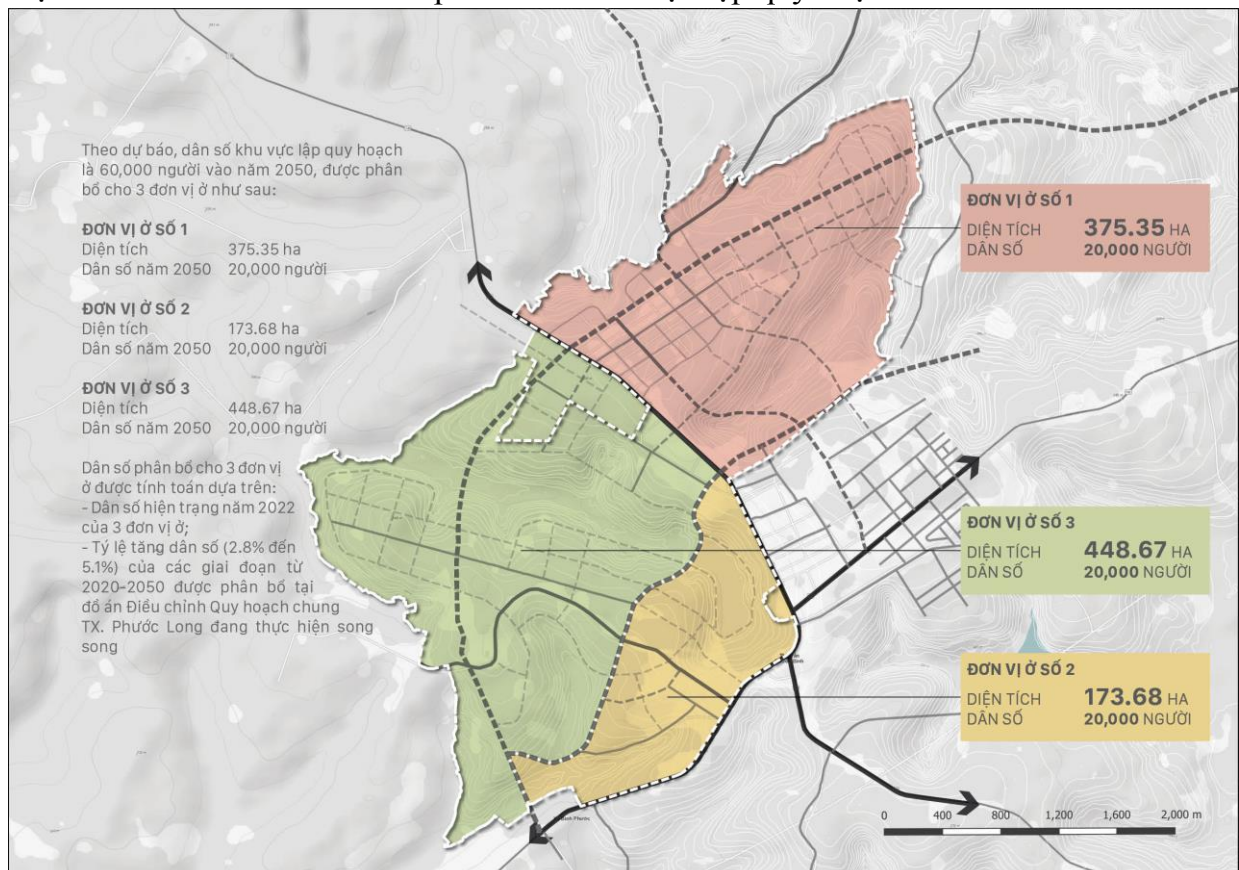
- Đơn vị ở số 2:

- + Diện tích: 173,68 ha;
- + Dân số năm 2050: 20.000 người;

- Đơn vị ở số 3:

- + Diện tích: 448,67 ha;
- + Dân số năm 2050: 20.000 người;
- Dân số phân bổ cho 3 đơn vị ở được tính toán dựa trên:
- + Dân số hiện trạng năm 2022 của 3 đơn vị ở;

+ Tỷ lệ tăng dân số (2,8% đến 6%) của các giai đoạn từ 2020-2050 đã nêu tại mục Dự báo dân số cho các năm tiếp theo của khu vực lập quy hoạch.

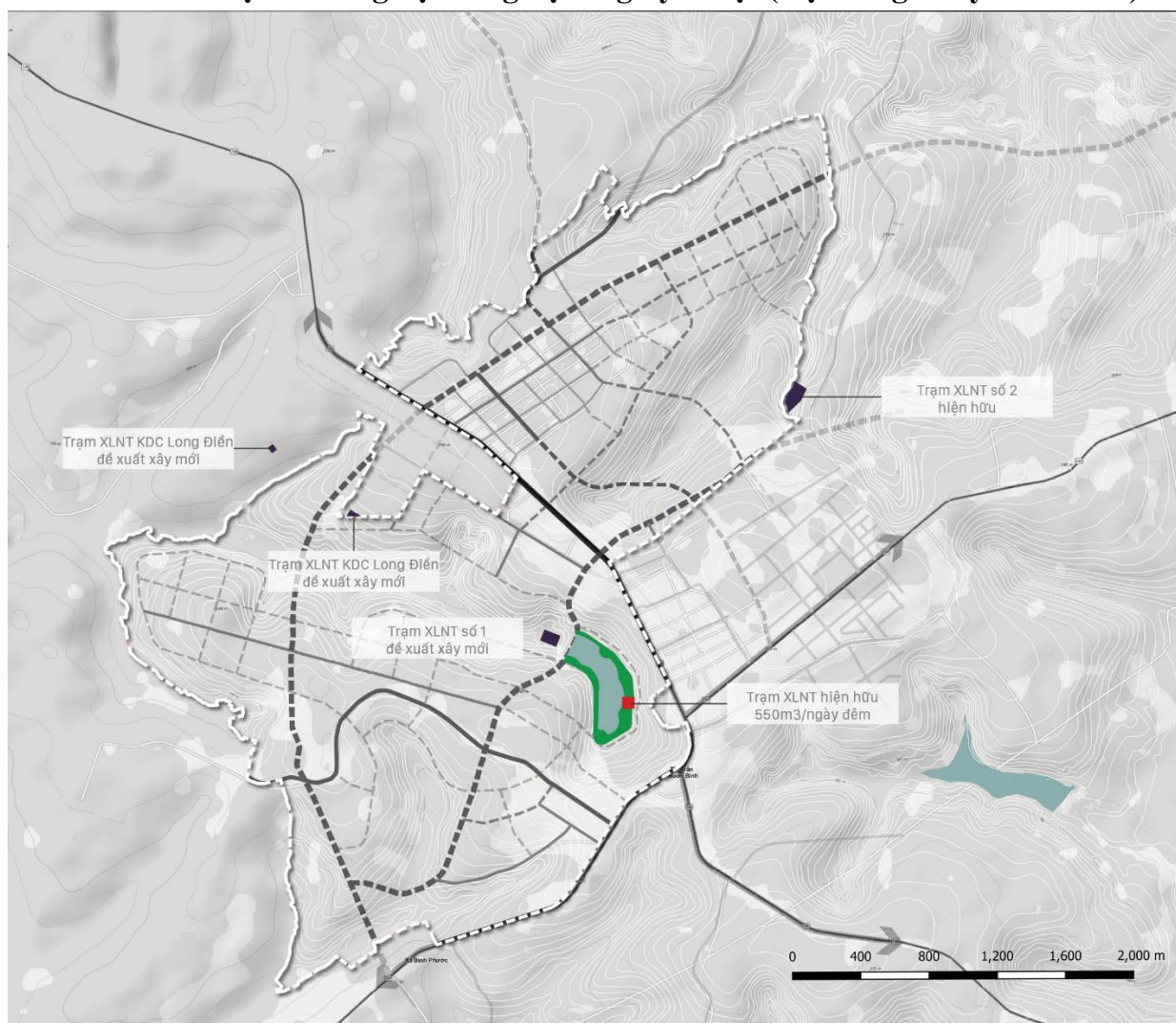


Sơ đồ bố trí các đơn vị ở

BẢNG QUY MÔ DÂN SỐ

TT	Dân số	Giá trị	Đơn vị
	Dân số toàn khu	60.000	người
1	Đơn vị ở 1	20.000	người
2	Đơn vị ở 2	20.000	người
3	Đơn vị ở 3	20.000	người

i. Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Hệ thống xử lý nước thải)



Sơ đồ định hướng trạm xử lý nước thải

- Trong phạm vi khu vực lập quy hoạch có Trạm xử lý nước thải hiện hữu nằm trong phạm vi hồ Đakkrat, gần phục vụ khu Trung tâm hành chính và đô thị mới và Trạm xử lý nước thải hiện hữu phía đông bắc khu vực quy hoạch.
- Đề xuất bổ sung mới Trạm xử lý nước thải tại phía cuối khu vực hồ Đak Krat, gần đường LKV4.
- Dự kiến Trạm xử lý nước thải phía đông bắc xử lý nước thải thu gom từ khu vực phía bắc của khu quy hoạch; Trạm xử lý cuối hồ Đak Krat xử lý nước thải thu gom từ khu vực phía nam khu quy hoạch.

- Công suất trạm xử lý nước thải được tính toán đảm bảo lưu lượng nước thải phát sinh trong khu vực.
- Nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn mới được phép thoát ra dòng chảy suối.
- Trong khu quy hoạch mới KDC Long Điền có bố trí trạm xử lý nước thải đã được tính toán đảm bảo công suất cho khu quy hoạch.

CHƯƠNG III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Phước được lập theo tinh thần của Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 17/6/2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, Thông tư số 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 huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Đồ án được nghiên cứu trên cơ sở tuân thủ định hướng phát triển trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long, phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước.

Đồ án đã đề xuất định hướng mạng lưới giao thông, định hướng cấu trúc khung cảnh quan, định hướng phân khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất, thiết kế đô thị, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phân khu phường Long Phước. Các giải pháp quy hoạch đề xuất đã giải quyết các vấn đề đặt ra cho khu vực đồng thời hướng đến các mục tiêu phát triển của phường Long Phước, góp phần thúc đẩy thị xã Phước Long nâng cấp lên đô thị loại III.

II. KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị Phòng Quản lý đô thị thị xã Phước Long xem xét, thẩm định, trình UBND thị xã Phước Long phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Phước làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC