



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 THỦY

TỶ LỆ 1/2000

ĐỊA ĐIỂM:

PHƯỜNG LONG THỦY, 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 TNHH TVTK&ĐTPTXD ĐỒNG TIẾN

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU	3
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU PHƯỜNG LONG THỦY TL 1/2000, THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC.	3
1. Vai trò vị thế của Thị xã Phước Long trong không gian vùng tỉnh Bình Phước và vùng TP. HCM.	3
2. Vai trò Phường Long Thủy trong chiến lược không gian thị xã Phước Long:	4
3. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu Phường Long Thủy TL 1/2000:	4
II. MỤC TIÊU, YÊU CẦU CỦA ĐỒ ÁN	5
III. CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT	5
IV. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	6
1. Căn cứ pháp lý	6
2. Các nguồn tài liệu, số liệu	8
CHƯƠNG II: NỘI DUNG QUY HOẠCH PHÂN KHU	9
I. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch	9
1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch	9
2. Quy mô lập quy hoạch	10
II. Điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực lập quy hoạch	10
1. Điều kiện tự nhiên	10
2. Hiện trạng sử dụng đất	11
3. Hiện trạng nhà ở, khu dân cư	13
4. Hiện trạng hạ tầng xã hội	14
5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	14
6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	16
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	19
III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	20
1. Mục tiêu lập quy hoạch	20
2. Tính chất đô thị	20
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.....	20
4. Các chỉ tiêu của đồ án	21
IV. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUY HOẠCH.....	22
1. Đề xuất phân vùng phát triển	22

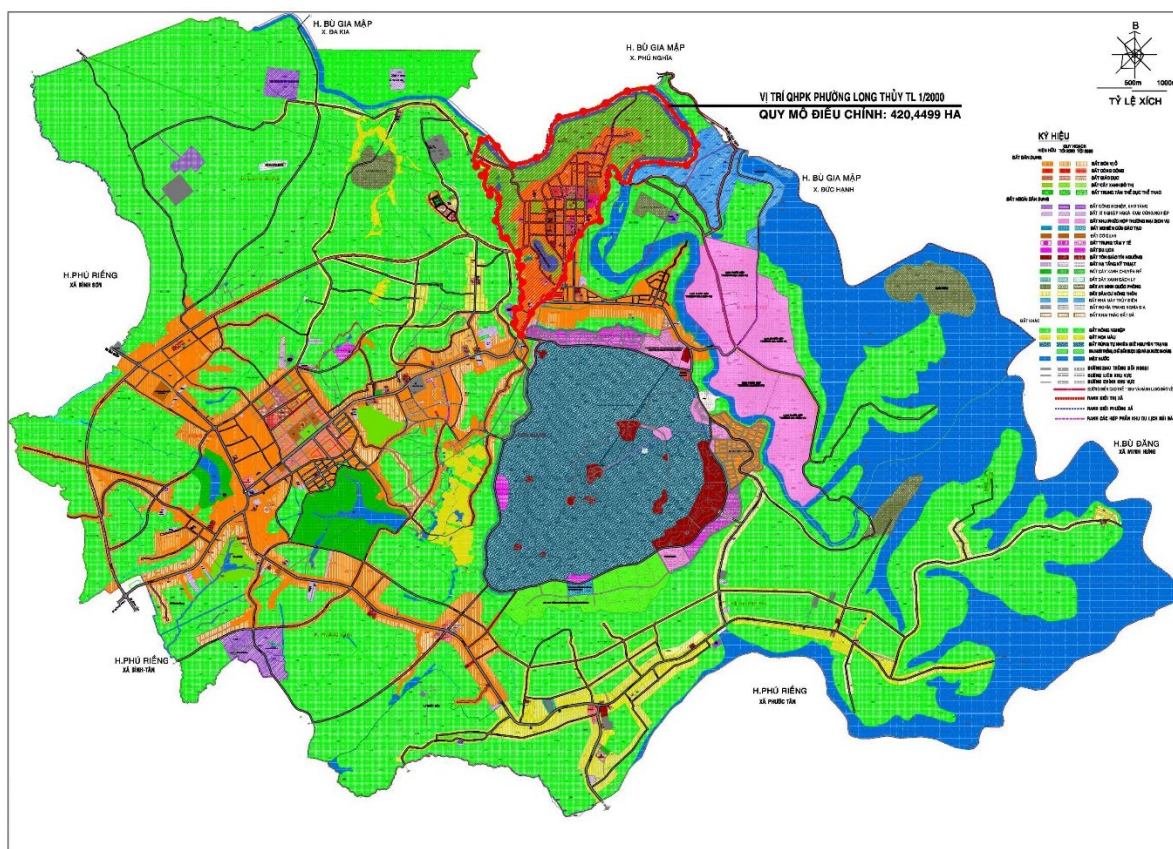
2. Phương án quy hoạch	23
CHƯƠNG III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	34
I. Kết luận	34
II. Kiến nghị	34

2. Vai trò Phường Long Thủy 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 Thủy là khu đô thị trung tâm của Thị xã, với các định hướng chuyển đổi mục đích từ khu trung tâm hành chính hiện hữu sang du lịch, trường đào tạo, khu y tế chất lượng cao,...



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

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

Đô thị hóa gắn với mục tiêu phát triển của đô thị Phước Long là “Sinh thái - Bản sắc - Văn minh”. Để thực hiện định hướng này, đòi hỏi phải có quy chế quản lý đô thị từ các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị để có khung thể chế phục vụ công tác quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng công trình. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long đã được phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Long Thủy tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long. Bên cạnh đó, Quyết định số 247-

QĐ/TU 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 cũng đã xác định phường Long Thủy có lập quy hoạch phân khu phường Long Thủy tỷ lệ 1/2000 nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung, tổ chức không gian nhà ở phù hợp với nhu cầu và tính chất của một đô thị sinh thái và có bản sắc riêng, đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, mỹ thuật cũng như về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội; Phát triển không gian theo đúng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, nghị quyết, quyết định của chính quyền và nguyện vọng, mong muốn của người dân,... Là tiền đề phát triển đô thị đảm bảo lộ trình nâng cấp đô thị các cấp.

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 Thủy tỷ lệ 1/2000 cần thiết và cấp bách góp phần hoàn thành các mục tiêu quan trọng trên.

II. MỤC TIÊU, YÊU CẦU CỦA ĐỒ ÁN

- Cụ thể hóa chiến lược không gian quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.
- Định hướng quy hoạch, phát triển phường Long Thủy nhằm góp phần đưa thị xã Phước Long đến năm 2025 cơ bản đạt tiêu chí đô thị loại III và đạt tiêu chí đô thị loại III giai đoạn 2026 - 2030.
- 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.
- 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.
- Quản lý, đầu tư phát triển chú ý giữ gìn bản sắc đô thị, tạo môi trường sống tốt cho người dân.

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 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 539/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của UBND thị xã Phước Long về Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Thủy đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- 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;

- 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

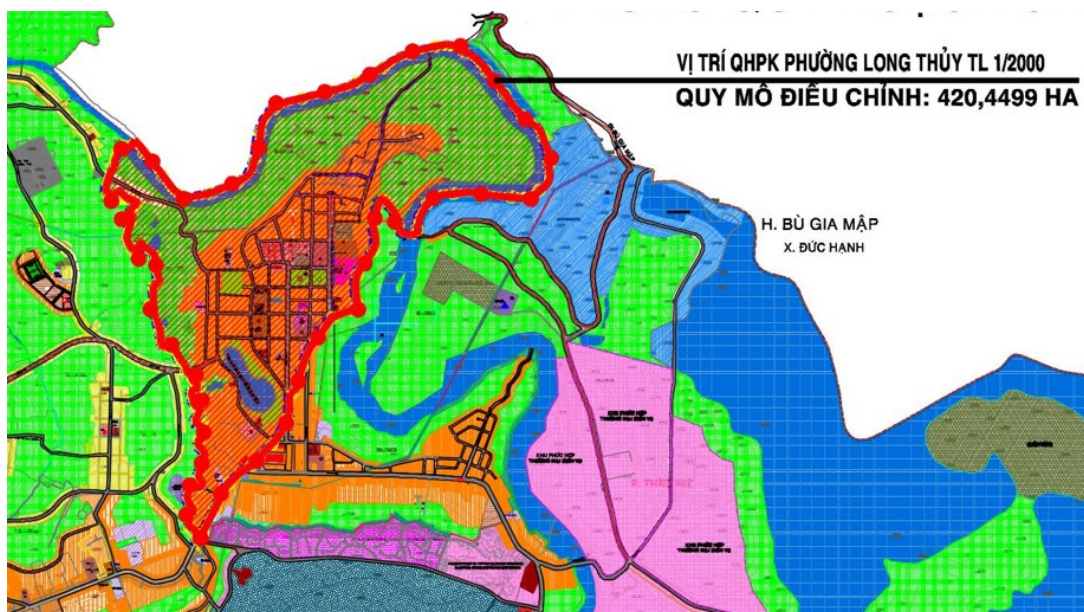
1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch

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



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 Thủy được giới hạn như sau:
 - + Phía Bắc giáp: huyện Bù Gia Mập;
 - + Phía Nam giáp: phường Thác Mơ và phường Sơn Giang;
 - + Phía Đông giáp: phường Thác Mơ;
 - + Phía Tây giáp: giáp xã Long Giang.



Sơ đồ phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch

2. Quy mô lập quy hoạch

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: 420,45 ha.

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

1. Điều kiện tự nhiên

1.1. Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt cao đều quanh năm, ít gió bão.

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ trung bình: 26,7°C.

+ Nhiệt độ thấp nhất: 25,5°C (tháng 12).

+ Nhiệt độ cao nhất: 28,7°C (tháng 4).

- Mưa: lượng mưa trung bình năm 2.700-2.800 mm/ năm. Mưa tập trung theo mùa và phân bố không đều giữa các tháng. Chủ yếu vào mùa mưa, chiếm tới 85 - 90% lượng mưa cả năm.

- Độ ẩm không khí:

+ Độ ẩm trung bình năm: 82%.

+ Độ ẩm tháng thấp nhất: 75%.

+ Độ ẩm tháng cao nhất: 91%.

- Nắng:

+ Số giờ nắng trung bình trong năm: 2.526 giờ.

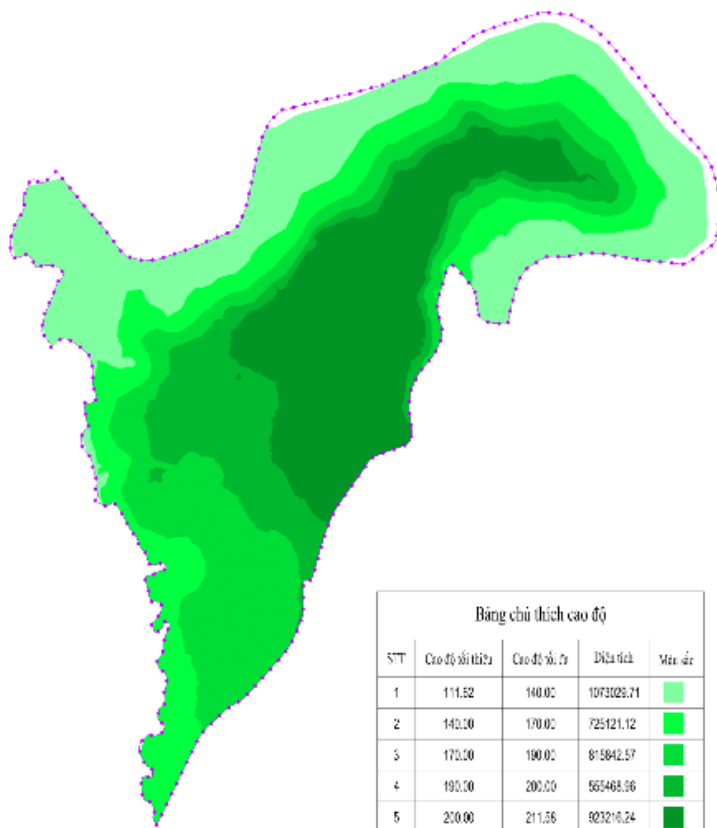
+ Khu vực không có sương mù.

- Gió:

- + Mỗi năm có 2 mùa gió theo 2 mùa mưa và khô. Về mùa mưa, gió thịnh hành Tây – Nam. Về mùa khô, gió chính Đông chuyển dần sang Bắc. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Đông và Đông Nam.
- + Tốc độ gió trung bình đạt 10 – 15m/s, lớn nhất 25-30 m/s (90 – 110 km/h).
- + Khu vực này không chịu ảnh hưởng của gió bão.

1.2. Đặc điểm địa hình, địa chất

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa chất thuộc nhóm đất đỏ vàng với lớp đất mặt dày 70-100cm là đất đỏ Bazzan và dưới nữa là đất xám có sức chịu tải của đất từ 0,8kg/cm², chủ yếu đất trồng cây công nghiệp điều, cao su trên địa hình dốc, mặt hồ cây bụi phủ gần kín với chiều cao từ 0m đến 2m nên khá khó khăn cho công tác xây dựng.



Sơ đồ phân tích cao độ hiện trạng khu vực nghiên cứu

1.3. Thủy văn

Nước ngầm: Khu vực quy hoạch nằm trong vùng nước ngầm khá dồi dào của tỉnh Bình Phước. Theo tài liệu của TDĐC 802, khả năng khai thác nước ngầm trên địa bàn có thể đạt 15.000 – 20.000 m³/ngày. Nước tồn tại ở 2 dạng có áp và không áp. Tầng khai thác hiện nay của các giếng ở độ sâu 55-90m là tầng nước có áp.

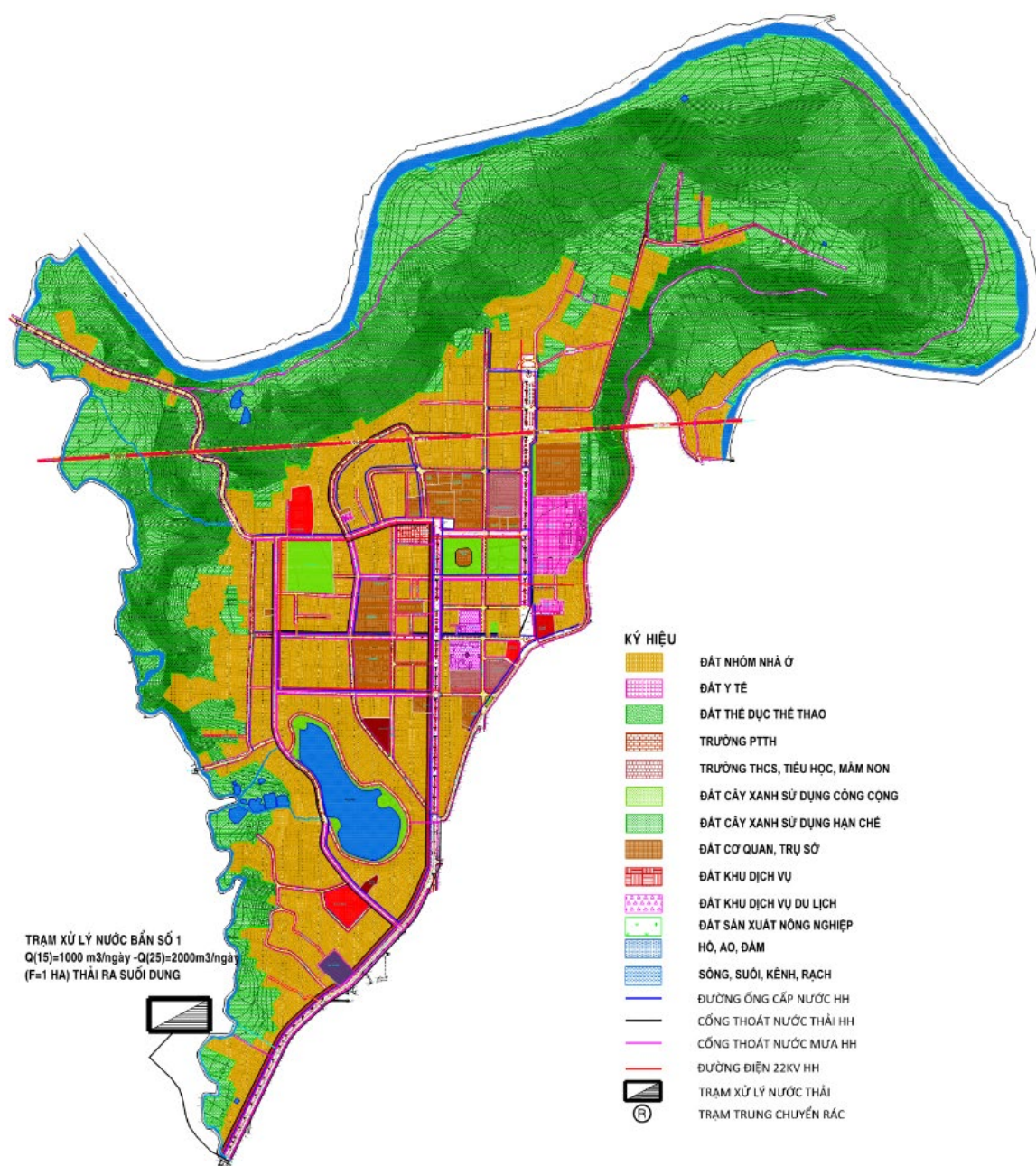
2. Hiện trạng sử dụng đất

- Là khu trung tâm cũ, khu vực có đất công cộng chiếm khoảng 9,49% - các công trình hành chính, thương mại, văn hóa quan trọng của thị xã nằm trên các trục đường kết nối chính.

- Đất ở mật độ cao chiếm khoảng 24% kết hợp thương mại, dịch vụ tập trung ở khu vực tuyến đường DT.741, tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám, đường Sáu tháng Một. Đất ở mật độ thấp nằm ven vùng phía Tây Bắc của khu vực, ở kết hợp sản xuất nông nghiệp.

- Đất nông nghiệp chiếm khoảng 51,8% chủ yếu trồng các loại cây công nghiệp, cây lâu năm. Có khu trồng cây cao su và điều lớn, địa hình cảnh quan thung lũng thấp và khe suối.

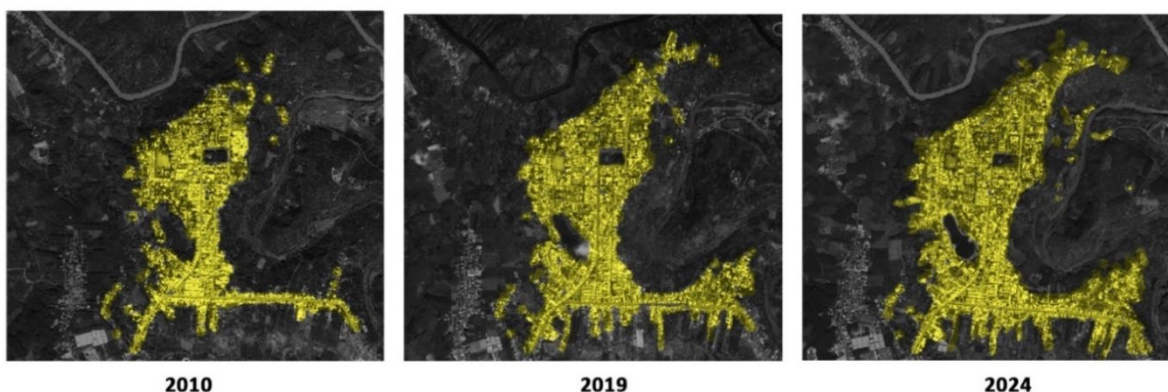
- Đất giao thông chiếm khoảng 9,7%, hệ thống giao thông hiện trạng có hình thái ô bàn cờ hệ thống hạ tầng tương đối hoàn thiện.



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU					
STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	QUY MÔ		TỶ LỆ (%)
			(m ²)	(HA)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		1.824.147,74	182,41	43,4%
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	NO	1.009.535,18	100,95	24,0%
2	ĐẤT KHU DỊCH VỤ	DV	14.271,26	1,43	0,3%
3	ĐẤT GIÁO DỤC		38.749,05	3,87	0,9%
	ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐÔ THỊ		25.341,79	2,53	0,6%
	+ TRƯỜNG THPT	THPT	14.218,26	1,42	0,3%
	+ ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐÔ THỊ KHÁC	GD	11.123,53	1,11	0,3%
	ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐƠN VỊ Ở		13.407,26	1,34	0,3%
	+ TRƯỜNG THCS	THCS	-	-	0,0%
	+ TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH	6.616,18	0,66	0,2%
	+ TRƯỜNG MẦM NON	MN	6.791,08	0,68	0,2%
4	ĐẤT Y TẾ CẤP ĐÔ THỊ	YT	43.184,33	4,32	1,0%
5	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO CẤP ĐÔ THỊ	VH-TT	42.243,66	4,22	1,0%
6	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG		108.209,83	10,82	2,6%
7	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	CQ	111.583,51	11,16	2,7%
8	ĐẤT AN NINH	AN	22.630,27	2,26	0,5%
9	ĐẤT QUỐC PHÒNG	QP	10.824,64	1,08	0,3%
10	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH	TG	7.132,79	0,71	0,2%
11	ĐẤT HẠ TẦNG	HT	6.327,82	0,63	0,2%
12	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	409.455,41	40,95	9,7%
B	ĐẤT KHÁC		2.380.351,84	238,04	56,6%
13	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	NN	2.177.070,71	217,71	51,8%
14	ĐẤT SÔNG, SUỐI	SS	203.281,13	20,33	4,8%
TỔNG CỘNG			4.204.499,58	420,45	100%

3. Hiện trạng nhà ở, khu dân cư



Sơ đồ phân bố dân cư

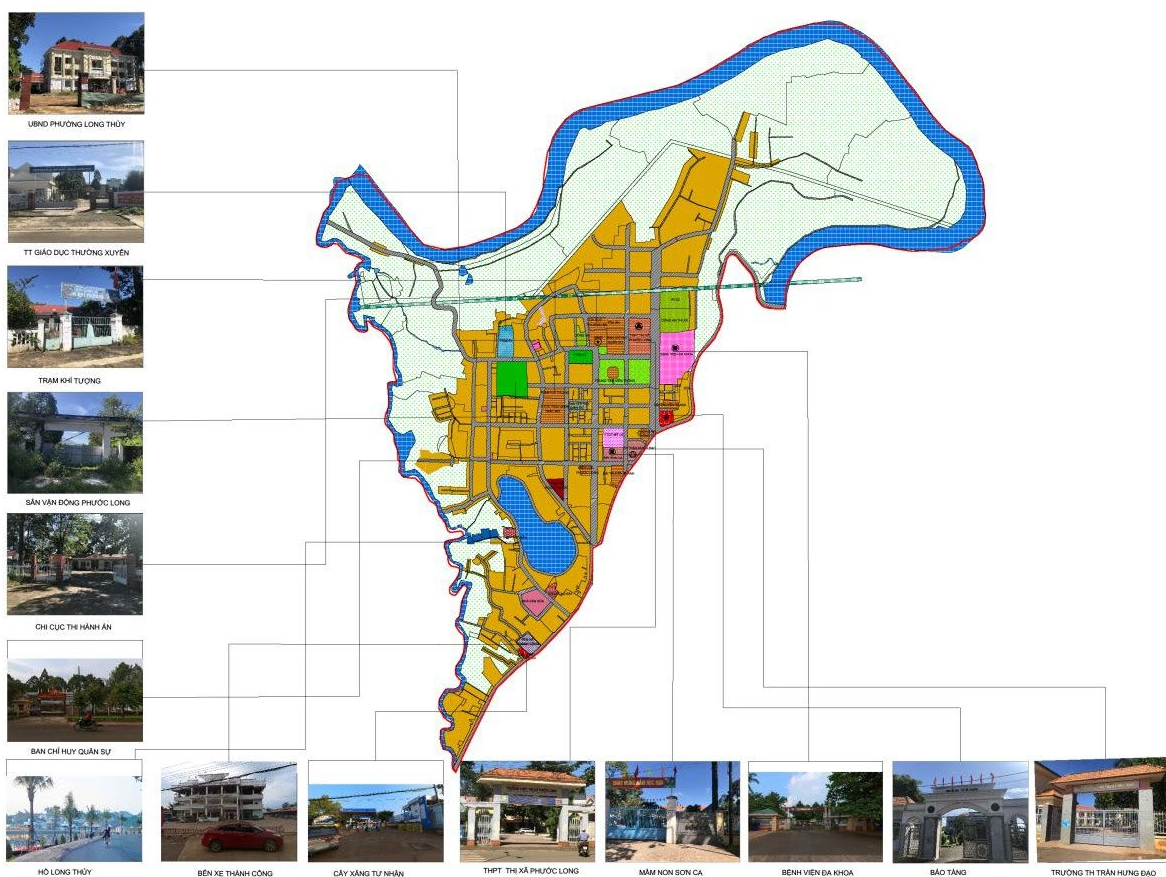
Phường Long Thủy là trung tâm hành chính cũ nên mật độ dân số tập trung ở 4 trung tâm cao, dân số năm 2023 khoảng 9379 người.



Minh họa một số hình thái công trình nhà ở

Hiện trạng công trình kiến trúc nơi đây phần lớn là các loại hình nhà kiên cố có hình thái kiến trúc hiện đại nhưng chưa đồng bộ về mặt tầng cao, chưa gia tăng được mỹ quan đô thị cho khu vực.

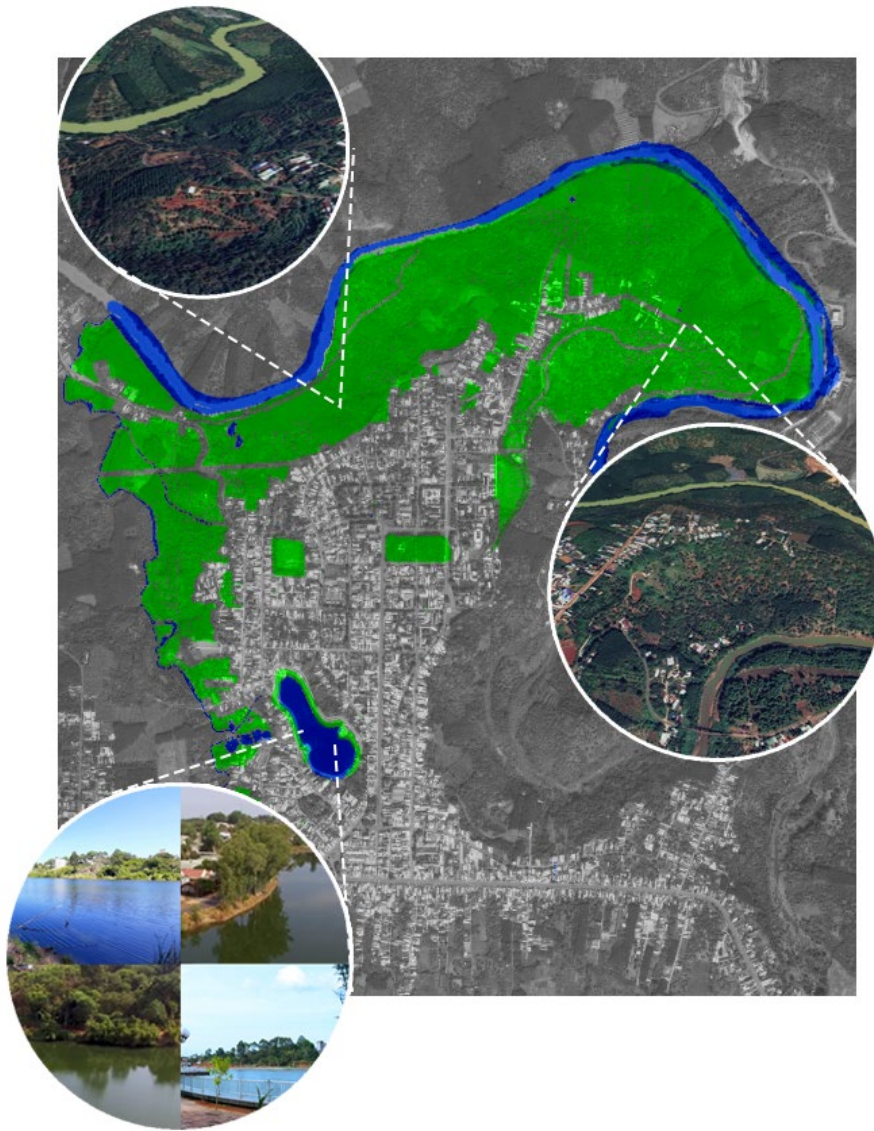
4. Hiện trạng hạ tầng xã hội



Sơ đồ hiện trạng hạ tầng xã hội

- Khu vực là trung tâm cũ, có các công trình cơ quan trụ sở, công trình công cộng cấp đô thị.
- Các công trình dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở hiện hữu chưa đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ dân cư hiện hữu và dự báo quy mô dân số trong tương lai.

5. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan



Hiện trạng cảnh quan trong khu vực

- Hệ thống sông ngòi gồm Sông Bé uốn quanh ở phía Bắc và suối Dung nằm ở phía Tây, kênh rạch không phức tạp chiếm tỉ trọng nhỏ trong khu vực nghiên cứu.
- 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.
- Đất cây xanh công cộng – thể dục thể thao được xây dựng trong khu vực trung tâm nhưng không đáp ứng đủ bán kính phục vụ dân cư. Không gian xanh các tầng cây còn đơn giản chưa mang lại mỹ quan đặc trưng cho khu vực.



Ảnh hiện trạng Công viên trung tâm



Ảnh hiện trạng Công viên Hồ Long Thủy

- Khu vực có các công viên mang lại tính cảnh quan cao như:

+ Hồ Long Thủy là 1 hồ khá đẹp nằm tại khu vực trung tâm TX Phước Long. Hồ có diện tích khoảng 8ha. Xung quanh hồ là các đường phố lớn của Thị xã như đường Hồ Thủy Long, đường Trần Quang Khải, đường Lê Văn Duyệt, đường Một Tháng Sáu. Xung quanh hồ còn rất nhiều khu đất trống chưa xây dựng.

+ Công viên trung tâm hiện là một mảng xanh quan trọng của khu trung tâm Phường Long Thủy. Diện tích công viên khoảng 3ha được bao bọc bởi các tuyến đường khu trung tâm như đường Đinh Tiên Hoàng, đường Hai Bà Trưng, đường Cách mạng tháng 8 , đường Lê Văn A và Đường Trần Hưng Đạo.

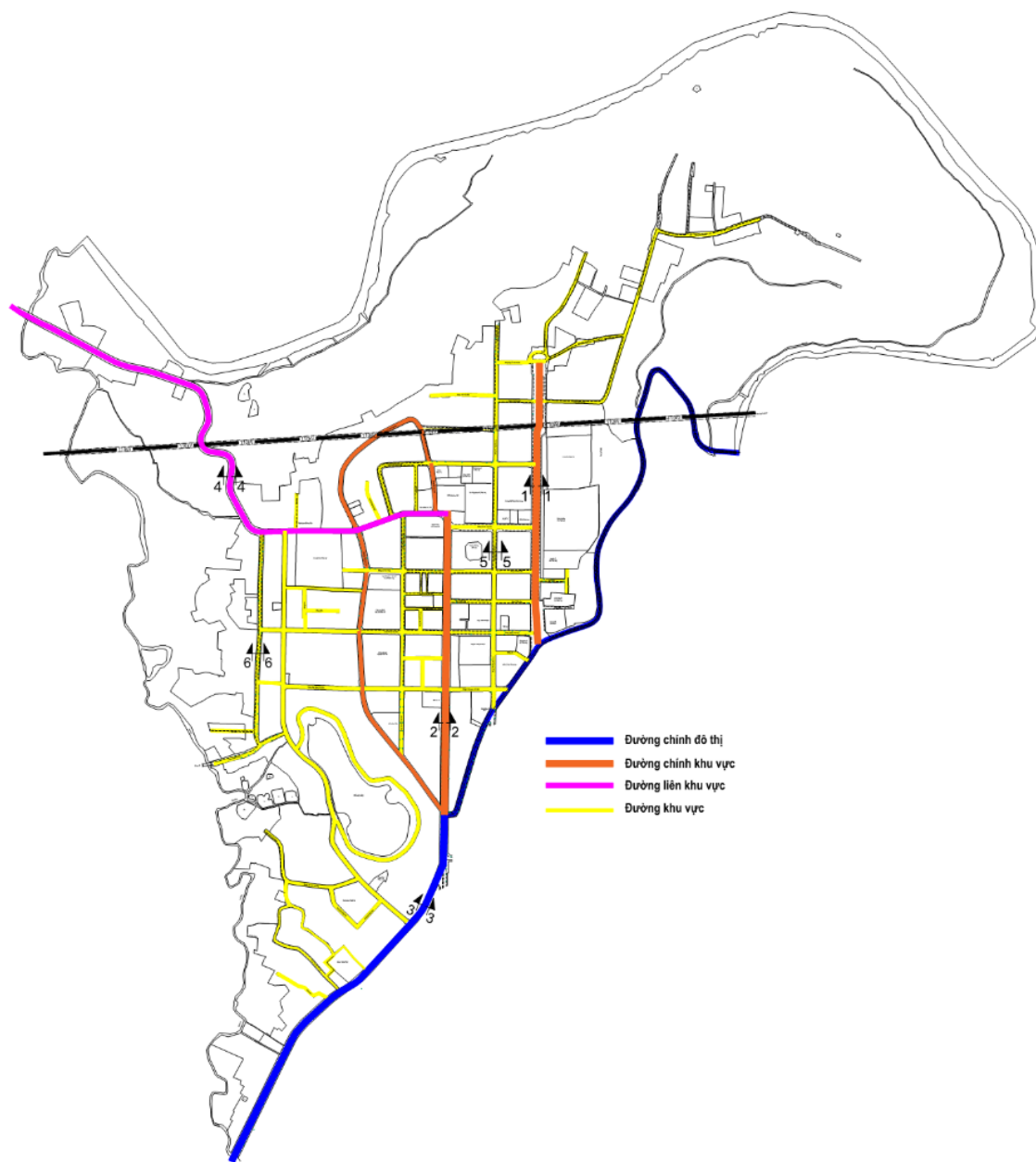
6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

6.1. Hiện trạng hệ thống giao thông

- Các tuyến đường chính trên khu vực hầu hết được xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện như tuyến đường DT.741, đường Trần Hưng Đạo, đường Đinh Tiên Hoàng, ... và một số đường trong khu vực.

- Khu vực có 2 tuyến đường kết nối với các khu vực lân cận là tuyến ĐT.741 (QL. 13B) và tuyến Lý Thái Tổ (LKV5).

- Chưa có các tuyến đường gom liên tục bao xung quanh khu vực quy hoạch do đặc điểm địa hình khá phức tạp.



Sơ đồ hiện trạng giao thông

6.2. Hiện trạng cao độ nền xây dựng

Nền xây dựng đô thị chủ yếu dựa vào nền địa hình tự nhiên. Phường Long Thủy có khoảng 30-35% khu trung tâm diện tích xây dựng tương đối bằng phẳng. Ngoài ra các công trình xây dựng dựa trên cao nền tự nhiên, tuy nhiên vẫn có vài khu vực cần thực hiện san lấp nền.

6.3. Hiện trạng cấp thoát nước

- Nguồn nước từ nhà máy nước Phước Long công suất 10.000m³/ngày, hệ thống cung cấp nước cho phường bằng tuyến ống chuyển tải nước sạch B250 bằng ống nhựa PVC trên các trục đường chính và đường lân cận.

- Hiện trạng các trục đường chính cũng đã đầu tư hệ thống thoát nước như đường ĐT 741, đường Đinh Tiên Hoàng, đường Cách Mạng Tháng Tám ... do địa hình khu vực phức tạp nên nước mưa hiện nay thoát nước theo địa hình, thoát nước về hướng sông Bé,

các trũng suối. Hồ đập đã xây dựng trên địa bàn phường như Hồ Long Thủy có vai trò quan trọng trong điều hòa nước mưa.

- Khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải của nhà ở và các công trình được xử lý cục bộ tại hầm tự hoại và thoát ra hệ thống thoát nước chung hoặc theo hình thức tự thấm xuống đất.

6.4. Hiện trạng cấp điện

- Trên địa bàn sử dụng nguồn điện chủ yếu là nhà máy thủy điện Thác Mơ công suất 150MW.

- Các tuyến trung thế sử dụng dây nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 mét hoặc 14 mét. Hầu hết là tuyến đơn, riêng tuyến đi trên ĐT 741 là tuyến kép. Các tuyến chính trung thế nằm trên đường Đinh Tiên Hoàng, đường Hai Bà Trưng, đường Trần Quang Khải....

- Lưới điện hầu hết khép mạch vòng, trụ điện của lưới trung thế hầu hết là loại BTLT 12m, các lộ ra trung thế được bảo vệ bằng máy cắt.

- Các tuyến hạ thế cấp điện cho các hộ tiêu thụ và tuyến chiếu sáng là đường dây trên không, sử dụng cáp đồng bọc cách điện PVC đi trên rack sứ hoặc cáp ABC (cáp xoắn ruột nhôm) đi trên móc treo cáp.

6.5. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc

- Hiện tại, khu vực nghiên cứu đã có đầy đủ hệ thống thu phát sóng của các nhà mạng như Viettel, Mobiphone, VNPT,...thông qua cột BTS được bố trí kín trong khu vực.

- Ngoài ra còn có các hệ thống cáp quang và cáp thông tin liên lạc được bố trí đi nổi trên trụ BTLT điện lực dọc trục các trục đường phục vụ nhu cầu Internet, công nghệ thông tin cho người dân.

- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực nghiên cứu đã được phủ sóng toàn bộ, đáp ứng nhu cầu sử dụng viễn thông người dân trên địa bàn. Tuy nhiên chưa được ngầm hóa nhiều nên ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

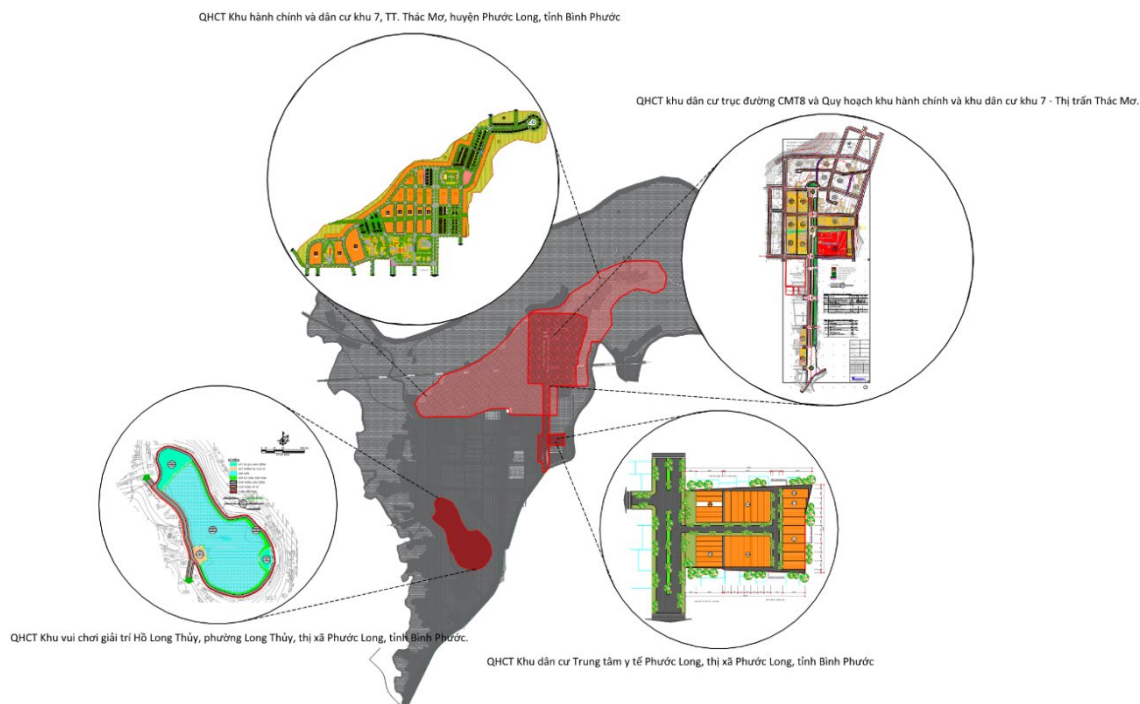
7. Hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn

- Đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư Trung tâm y tế Phước Long, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu hành chính và dân cư khu 7, TT. Thác Mơ, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu vui chơi giải trí Hồ Long Thủy, phường Long Thủy, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư trục đường CMT8 và Quy hoạch khu hành chính và khu dân cư khu 7 - Thị trấn Thác Mơ.



Sơ đồ cập nhật dự án, quy hoạch đã và đang triển khai trên địa bàn

8. Đánh giá tổng hợp điều kiện hiện trạng

8.1. Điểm mạnh

- Phường trung tâm hiện hữu phát triển sớm nhất của thị xã, tập trung nhiều công trình dịch vụ công cộng đô thị: trường học, bệnh viện, nhà văn hóa, công viên,...
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực hiện hữu được đầu tư với hệ thống đường phố theo mạng lưới ô cờ khá hoàn chỉnh.
- Địa hình trong phạm vi khu đô thị hiện hữu tương đối bằng phẳng thuận lợi cho các công tác đầu tư xây dựng và thuận tiện cho các hoạt động của người dân trong đô thị.
- Có khu vực đặc trưng có tiềm năng và giá trị cao về cảnh quan: Công viên Hồ Long Thủy, cảnh quan vùng nông nghiệp hiện hữu, phạm vi khu vực ven suối Dung và sông Bé,...

8.2. Điểm yếu

- Quỹ đất thuận lợi để phát triển không gian đô thị không còn nhiều, bị giới hạn phạm vi xây dựng bởi khu vực địa hình dốc, sông suối,...

8.3. Cơ hội

- Là trở thành khu đô thị trung tâm trên cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, được chuyển đổi sang mục đích du lịch, trường đạo tạo, khu y tế chất lượng cao,...
- Phát triển các loại hình dịch vụ du lịch sinh thái gắn với điều kiện tự nhiên đặc trưng, tạo động lực phát triển cho khu vực.

- Hình thành các kết nối giao thông với khu vực xung quanh, có thể hỗ trợ cho phát triển du lịch cũng như phát triển thương mại dịch vụ tại các vị trí cửa ngõ.

8.4. Thách thức

- 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.

- Trên địa bàn phường đã thực hiện một số quy hoạch chi tiết, nhưng nguồn lực thực hiện còn hạn chế. Nên cần tìm kiếm nguồn lực thực hiện phát triển khu vực đô thị mới, khuyến khích việc thực hiện dự án theo mô hình tự điều chỉnh đất trong đô thị theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Tạo điều kiện thuận lợi, đặc biệt là về quỹ đất cho hoạt động đầu tư để thu hút các nhà đầu tư xây dựng các khu du lịch sinh thái trên địa bàn.

III. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Quy hoạch phân khu phường Long Thủy 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

- Là khu đô thị trung tâm, trên cơ sở 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.

- Chuyển đổi khu trung tâm hành chính thị xã (cũ) sang mục đích khu thương mại, dịch vụ, du lịch.

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

- Hình thái đô thị hiện hữu của Thị xã Phước Long là hình thái vừa tập trung vừa phân tán theo tuyến. Trong đó, phường Long Thủy là một trong 2 phường thuộc khu vực tập trung phát triển đô thị ở phía Bắc thị xã Phước Long.

- Định hướng quy hoạch của phường Long Thủy được quy định trong Quy hoạch chung đô thị phê duyệt tại Quyết định 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh Bình Phước:

+ Khu đô thị trung tâm được quy hoạch cải tạo chỉnh trang là chính trên cơ sở hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện nay, đồng thời phát triển theo các dự án quy hoạch chi tiết;

+ Các trung tâm thương mại hiện nay tại phường Long Thủy sẽ phát triển trên cơ sở cải tạo và nâng cấp khu chợ cũ hiện nay;

+ Công viên đô thị được quy hoạch tại khu vực hồ Long Thủy, các khu vực đất đai xung quanh hồ sẽ được trồng cây xanh, xây dựng các khu vui chơi, giải trí, đường dạo phục vụ các nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của các tầng lớp dân cư.

4. 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 Thủy 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;

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

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	336.04
I.	Dân số		
1	Quy mô dân số đến năm 2030	người	16.400
2	Quy mô dân số đến năm 2050	người	18.300
3	Mật độ dân số	người/ha	≥ 80
4	Mật độ cư trú netto	người/ha đất xây dựng nhà ở	60 - 90
II.	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất xây dựng khu đô thị	m ² /người	
2	Đất ở	m ² /người	15 - 45
3	Đất công trình công cộng đơn vị ở	m ² /người	≥ 3
4	Đất công viên, cây xanh – mặt nước	m ² /người	≥ 3
5	Đất đường nội bộ, bãi đậu xe	m ² /người	7 - 10
6	Đất công trình dịch vụ đô thị	m ² /người	≥ 5
III.	Tầng cao tối thiểu, tối đa của công trình		
1	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	tầng	1 - 7
2	Nhà ở liên kế	tầng	1 - 7
3	Nhà ở vườn	tầng	1 - 7
4	Nhà ở xã hội, tái định cư	tầng	1 - 7
5	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	tầng	1 - 7
6	Công trình công cộng cấp đô thị	tầng	1 - 7

7	Công trình cơ quan	tầng	1 - 12
8	Công trình y tế	tầng	1 - 7
9	Công trình giáo dục	tầng	1 - 4
10	Công trình tôn giáo tín ngưỡng	tầng	1 - 4
11	Công trình hỗn hợp	tầng	1 - 7
12	Công trình thương mại dịch vụ	tầng	1 - 7
13	Công viên, cây xanh, mặt nước	tầng	-
IV.	Mật độ xây dựng tối thiểu, tối đa		
1	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	%	80 - 100
2	Nhà ở vườn	%	40 - 60
3	Nhà ở xã hội, tái định cư	%	80 - 100
4	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	%	40
5	Công trình công cộng cấp đô thị	%	40
6	Công trình hỗn hợp	%	40 - 80
7	Công trình thương mại dịch vụ	%	40
8	Công viên, cây xanh	%	5
V.	Hạ tầng xã hội		
1	Nhà trẻ, mẫu giáo	chỗ/1000 người	≥ 50
		m ² /chỗ	≥ 12
2	Trường tiểu học	chỗ/1000 người	≥ 65
		m ² /chỗ	≥ 10
3	Trường trung học cơ sở	chỗ/1000 người	≥ 55
		m ² /chỗ	≥ 10
4	Công trình văn hóa	công trình/đơn vị ở	1
5	Công trình y tế	công trình/đơn vị ở	1
VI.	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
2	Cấp nước sinh hoạt khu dân cư	l/người/ngày	100 - 120
3	Thoát nước bản sinh hoạt	% Q cấp sh	100
4	Cấp điện sinh hoạt	kwh/ng/năm	750 - 1500
5	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ngđ	1 – 1.2

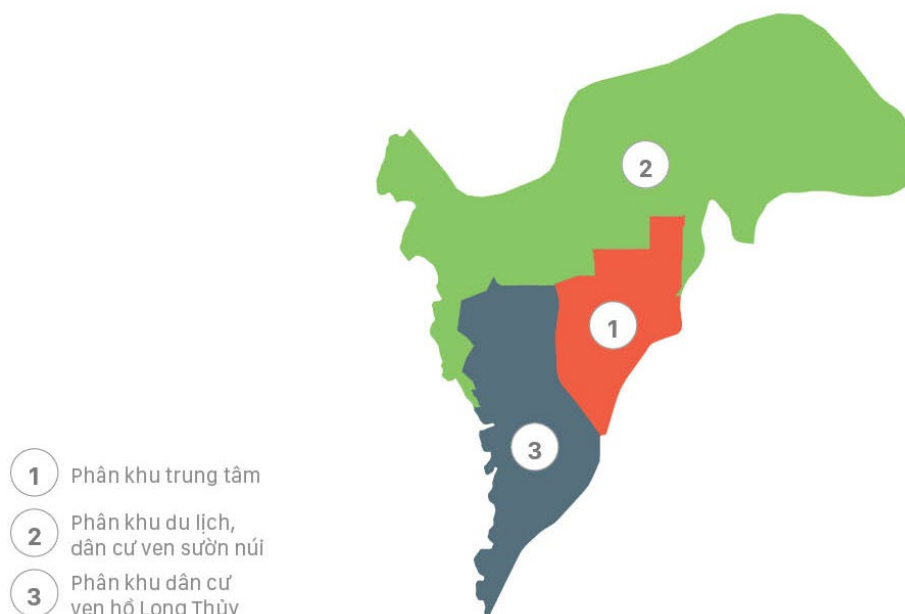
IV. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

1. Đề xuất phân vùng phát triển

Dựa vào địa hình tự nhiên và hiện trạng phân bố chức năng sử dụng đất, khu vực lập quy hoạch được phân thành 3 vùng phát triển tương ứng với các đặc trưng sau:

- Vùng 1: khu trung tâm.

- Vùng 2: khu du lịch, dân cư ven sườn núi.
- Vùng 3: khu dân cư ven hồ Long Thủy.



Do đặc thù tính chất đô thị là khu trung tâm hành chính cũ, các công trình hành chính, cơ quan tập trung thành cụm; đồng thời quy mô dân số quy hoạch của phường Long Thủy không vượt quá dân số tối đa của một đơn vị ở nên có thể xem toàn phường Long Thủy là 1 đơn vị ở.

2. Phương án quy hoạch

- Phát triển thêm đất ở tại các vị trí đất thuận lợi xây dựng đảm bảo quỹ đất ở cho dân số dự kiến gia tăng trong tương lai.

- Bổ sung một số chức năng công trình dịch vụ - công cộng tăng sức hút cho khu vực cũng như đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho dân cư trong đơn vị ở trên địa bàn cụ thể như:

- + Bố trí tổ hợp thương mại dịch vụ tại vị trí cửa ngõ đường LKV1 đi vào hồ Long Thủy, đóng vai trò làm điểm nhấn tại vị trí cửa ngõ;

- + Bổ sung trường mầm non tại khu dân cư mới phía Bắc đường Phạm Hồng Thái để đảm bảo bán kính phục vụ;

- + Bổ sung đất cây xanh đơn vị ở trong các khu dân cư để đảm bảo bán kính phục vụ;

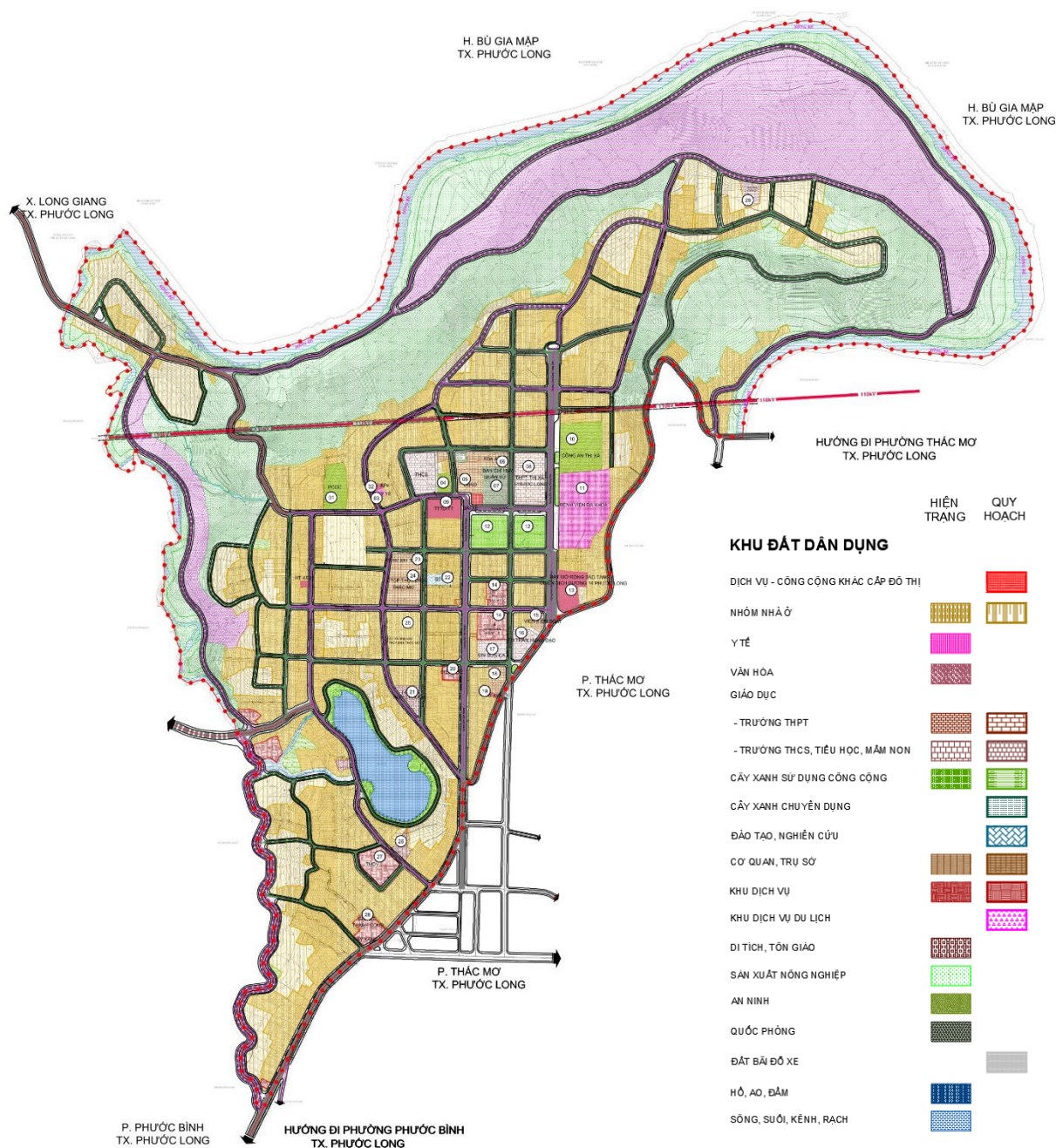
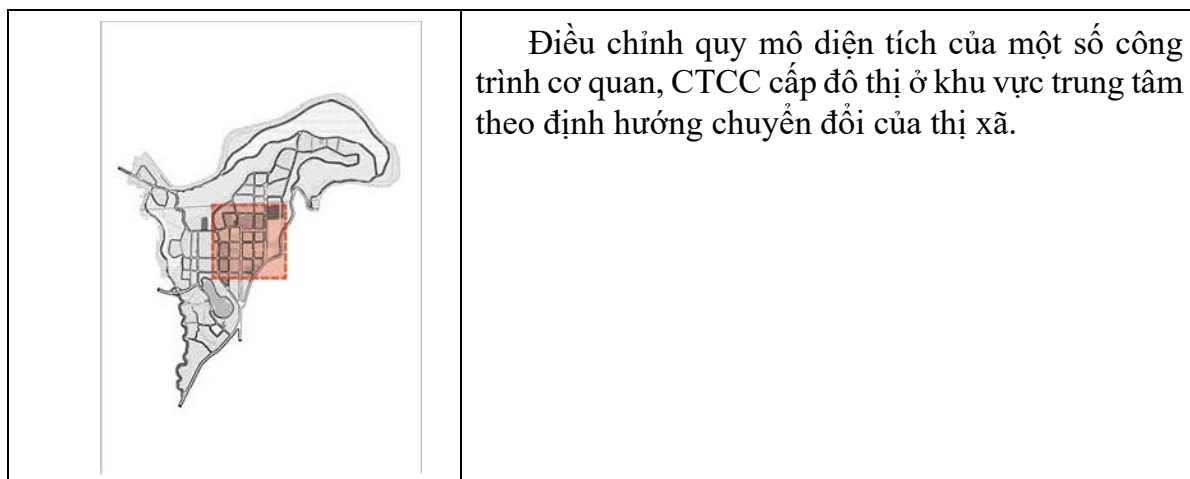
- Hoàn chỉnh hệ thống giao thông với một số tuyến đường mở mới kết nối các khu chức năng một cách thông suốt liên mạch và phù hợp với đặc điểm địa hình của khu vực.

- Vị trí các chức năng bổ sung hoàn thiện trong khu vực quy hoạch cụ thể trong bảng sau:

Vị trí	Nội dung
--------	----------

	Phát triển thêm đất ở tại vị trí cửa ngõ. Khu vực này là giao điểm giữa đô thị và nông thôn, vì thế đất ở được định hướng phát triển với mật độ thấp, vừa duy trì hình thái sản xuất nông nghiệp và phục vụ chức năng du lịch ven suối Dung.
	Tổ chức giao thông cho khu dân cư ven sườn núi, đồng bộ và kết nối với mạng lưới giao thông khu trung tâm. Phát triển thêm đất ở tại các vị trí đất thuận lợi xây dựng còn sót lại tại khu vực này.
	Tổ chức giao thông cho khu dân cư ven suối Dung với mục đích tăng tính kết nối từ công viên hồ Long Thủy đến suối Dung
	Phát triển thêm đất ở tại các vị trí đất thuận lợi xây dựng tại khu vực này, đồng thời tổ chức giao thông liên kết nội khu và kết nối với đường Trần Phú đi vào khu trung tâm, kết nối với đường mở mới ra ĐT741

	Cập nhật lại tọa độ đường ven suối Dung, tổ chức nút giao thông đường ven suối Dung và đường LKV1 (đường Thanh Niên). Tổ chức với phương án đường LKV1 có lộ giới 32m.
	Hoàn chỉnh kết nối tuyến đường ven sườn núi từ đường Lê Văn Duyệt đến đường đi vào nút giao dinh Tỉnh trưởng.
	Mở mới đường đi ngang sườn núi nhìn về thủy điện Thác Mơ kết nối với khu dân cư mới trên đỉnh núi và đường ra ĐT741
	Bổ sung các cụm CTCC và cây xanh đơn vị ở để đảm bảo bán kính phục vụ



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU					
STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	QUY MÔ		TỶ LỆ (%)
			(m2)	(HA)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ		2.963.166,87	296,32	70,6%
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	NO	1.376.653,09	137,67	32,8%
	+ ĐẤT Ở XÂY MỚI	OM	367.117,91	36,71	8,8%
	+ ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG	OHT	1.009.535,18	100,95	24,1%
2	ĐẤT KHU DỊCH VỤ	DV	31.532,71	3,15	0,8%
3	ĐẤT GIÁO DỤC		48.339,84	4,83	1,2%
	ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐÔ THỊ		20.729,99	2,07	0,5%
	+ TRƯỜNG THPT	THPT	17.584,43	1,76	0,4%
	+ ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐÔ THỊ KHÁC	GD	3.145,56	0,31	0,1%
	ĐẤT GIÁO DỤC CẤP ĐƠN VỊ Ở		27.609,85	2,76	0,7%
	+ TRƯỜNG THCS	THCS	11.468,14	1,15	0,3%
	+ TRƯỜNG TIỂU HỌC	TH	5.981,24	0,60	0,1%
	+ TRƯỜNG MẦM NON	MN	11.019,13	1,10	0,3%
4	ĐẤT Y TẾ CẤP ĐÔ THỊ	YT	38.860,02	3,89	0,9%
5	ĐẤT VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO CẤP ĐÔ THỊ	VH-TT	26.772,22	2,68	0,6%
6	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG		106.378,88	10,64	2,5%
	+ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	CXDT	100.976,03	10,10	2,4%
	+ ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	CXNO	8.839,70	0,88	0,2%
7	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG		31.579,31	3,16	0,8%
	+ ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VEN SÔNG	CXVS	5.297,06	0,53	0,1%
	+ ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY ĐƯỜNG ĐIỆN	CXĐĐ	19.400,28	1,94	0,5%
8	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	CQ	56.749,14	5,67	1,4%
9	ĐẤT AN NINH	AN	35.895,39	3,59	0,9%
10	ĐẤT QUỐC PHÒNG	QP	21.359,97	2,14	0,5%
11	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH	TG	8.939,22	0,89	0,2%
12	ĐẤT KHU DỊCH VỤ DU LỊCH	DL	532.152,50	53,22	12,7%
13	ĐẤT HẠ TẦNG	HT	1.072,75	0,11	0,0%
14	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	646.881,84	64,69	15,4%
B	ĐẤT KHÁC		1.241.332,71	124,13	29,6%
15	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	NN	1.063.795,18	106,38	25,4%
16	ĐẤT SÔNG, SUỐI	SS	177.537,53	17,75	4,2%
TỔNG CỘNG			4.204.499,58	420,45	100%

a. Đất đơn vị ở

Theo dự báo, dân số khu vực lập quy hoạch là 18.300 người đến năm 2050 tương đương với quy mô của 1 đơn vị ở.

b. Đất công trình công cộng cấp đô thị

Trong phạm vi khu vực phường Long Thủy, Thác Mơ đã có trường THPT thị xã Phước Long 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	Khu vực quy hoạch với quy mô dân số 18.300 người		
	Hiện hữu (ha)	Diện tích tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD (ha)	Đánh giá
A. Giáo dục			
1. Trường trung học phổ thông	1,76	0,72	Có trường THPT thị xã Phước Long diện tích khoảng 1,76 ha, đảm bảo diện tích theo QCVN 01:2021/BXD

c. 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 18.300 người theo Bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD và trong phương án quy hoạch cụ thể như sau:

Bảng đánh giá quy mô các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở (Theo QCVN 01:2021/BXD)					
Loại công trình	Đơn vị ở				
	Hiện hữu (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	0,63	Có trường mầm non Sơn Ca diện tích khoảng 0,63 ha	1,10	0,47	1,08
2. Trường tiểu học	0,59	Có Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo diện tích khoảng 0,59 ha	1,63 (*)	+0,07	1,17
3. Trường trung học cơ sở	-		1,15	+1,15	0,99
B. Y tế					
4. Trạm y tế	0,08	Có Trạm y tế phường Long Thủy diện tích khoảng 0,08 ha	0,08	+0,00	0,05
C. Văn hóa - Thể dục thể thao					

7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	-		2,68	2,68	0,5
Tổng cộng	1,30		6,64	+5,34	3,79

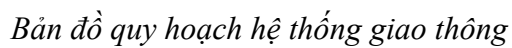
* Trong phạm vi địa bàn phường Long Thủy, Thác Mơ, có trường tiểu học Trần Hưng Đạo và trường tiểu học Thác Mơ đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho học sinh trong phạm vi khu vực lập quy hoạch.

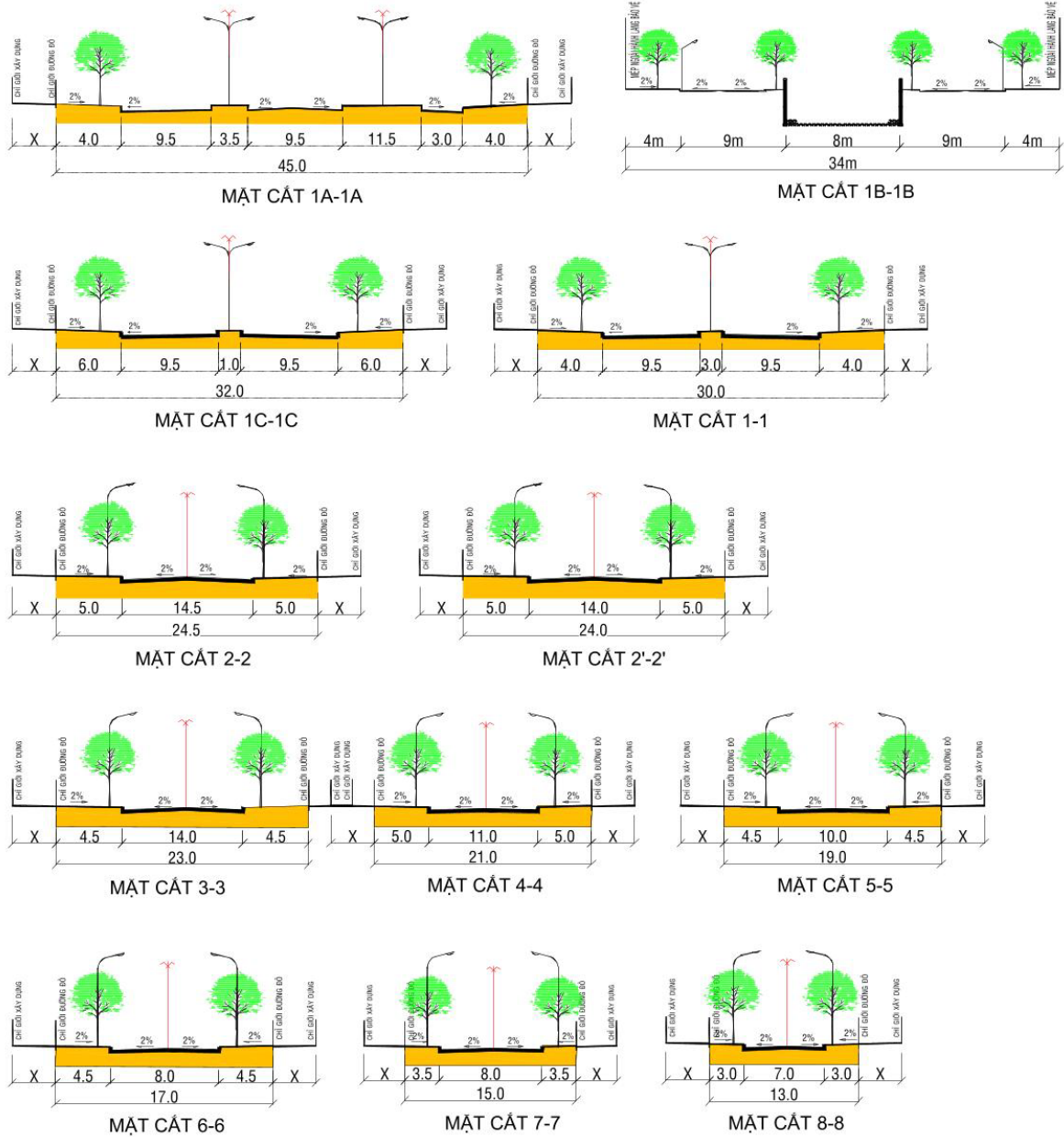
⇒ Các phân tích đánh giá trên cho thấy quy mô công trình dịch vụ - công cộng đối với đơn vị ở theo phương án quy hoạch đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

d. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Trong phạm vi phường Long Thủy đã có mảng xanh tại khu vực Hồ Long Thủy và công viên Long Thủy đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho người dân trong phạm vi khu vực quy hoạch.

e. Định hướng hệ thống giao thông





BẢNG THÔNG KÊ GIAO THÔNG						
TT	TÊN ĐƯỜNG	Mặt cắt	Tổng cộng	LỘ GIỚI (m)		
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải
A	ĐƯỜNG CẤP ĐÔ THỊ					
1	NGUYỄN TẤT THÀNH (ĐT. 741 - QL13B)	1C-1C	32,00	6,00	20,00	6,00
2	LKV1	1C-1C	32,00	6,00	20,00	6,00
3	LÝ THÁI TÔ (LKV5)	2'-2'	24,00	5,00	14,00	5,00
B	ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC					
1	KV1	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
2	KV2	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
4	KV4 - nối tiếp đường Lê Văn Duyệt	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
5	KV5	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
6	SÁU THÁNG MỘT					

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG						
TT	TÊN ĐƯỜNG	Mặt cắt	Tổng cộng	LỘ GIỚI (m)		
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải
	+ Đoạn 1	1C-1C	32,00	6,00	20,00	6,00
	+ Đoạn 2	3-3	23,00	4,50	14,00	4,50
	+ Đoạn 3	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
7	LÝ THÁI TỔ (ĐƯỜNG KHU VỰC)	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
8	LÊ VĂN DUYỆT	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
9	ĐÌNH TIỀN HOÀNG	1C-1C	32,00	6,00	20,00	6,00
10	NGUYỄN HUỆ	4-4	21,00	5,50	10,00	5,50
11	HAI BÀ TRUNG	2-2	24,50	5,00	14,50	5,00
12	HỒ LONG THỦY	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
13	CÁCH MẠNG THÁNG 8					
	+ Đoạn 1	1A-1A	45,00	4,00	37,00	4,00
	+ Đoạn 2	1-1	30,00	4,00	22,00	4,00
14	ĐƯỜNG VEN SUỐI DUNG					
	+ Đoạn 1	6-6	17,00	4,50	8,00	4,5
	+ Đoạn 2	1B-1B	34,00	4,00	26,00	4,00
15	TRẦN PHÚ	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
16	HỒ HUẤN NGHIỆP	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
C	ĐƯỜNG CẤP NỘI BỘ					
	ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC					
1	PKV 1	6-6	17,00	4,50	8,00	4,5
2	PKV1'	7-7	15,00	4,00	7,00	4,00
3	PKV 2	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
4	PKV 3	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
5	PKV 4	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
6	PKV 5	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
7	PKV 6	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
8	PKV 7 - nối tiếp đường Phạm Hồng Thái	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
9	PKV 8 - nối tiếp đường Trần Quang Khải	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
10	PKV 9	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
11	PKV 10	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
12	PKV 11	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
13	PKV 12	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
14	PKV 13 - nối với đường Nguyễn Văn Giáp	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
15	PKV 14 - nối với đường Phan Bội Châu					
16	PKV 15					
17	PKV 16 - nối với đường Cù Chính Lan					
18	THANH NIÊN	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
19	NGUYỄN VĂN GIÁP	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
20	PHAN BỘI CHÂU	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
21	NGUYỄN XÍ	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
22	KIM ĐỒNG	6-6	17,00	4,50	8,00	4,5

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG						
TT	TÊN ĐƯỜNG	Mặt cắt	Tổng cộng	LỘ GIỚI (m)		
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải
23	TRẦN HƯNG ĐẠO	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
24	NGUYỄN VĂN CỬ	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
25	SU VẠN HẠNH	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
26	LÊ VĂN A	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
27	TRẦN QUỐC TOÀN	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
28	TRẦN QUANG KHẢI	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
29	LÊ HỒNG PHONG	7-7	15,00	3,50	8,00	3,50
30	CÙ CHÍNH LAN					
	+ Đoạn 1	7-7	15,00	3,50	8,00	3,50
	+ Đoạn 2	8-8	13,00	3,00	7,00	3,00
31	HÀM NGHI					
	+ Đoạn 1	7-7	15,00	3,50	8,00	3,50
	+ Đoạn 2	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
32	TỰ DO	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50
33	PHẠM HỒNG THÁI	5-5	19,00	4,50	10,00	4,50

Giao thông khu vực lập quy hoạch được tổ chức theo mạng lưới bàn cờ ở khu vực trung tâm, đồng thời tôn trọng địa hình tự nhiên tại các khu vực phát triển ven sườn núi và ven sông suối, ven hồ.

Mạng lưới giao thông được phân thành các cấp đường chính sau: đường ĐT. 741 (được nâng cấp thành đường QL 13B), đường liên khu vực, đường chính khu vực (đường hồ Long Thủy, Đinh Tiên Hoàng, CMT8...), đường khu vực (Lê Văn Duyệt, Nguyễn Huệ, Lý Thái Tổ...), và các đường phân khu vực.

CHƯƠNG III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

Đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Thủy tỷ lệ 1/2000 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 Thủy. 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 Thủy, 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 Thủy tỷ lệ 1/2000 làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC