

THUYẾT MINH ĐỒ ÁN

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000
PHƯỜNG SƠN GIANG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG SƠN GIANG — THỊ XÃ PHƯỚC LONG — TỈNH BÌNH PHƯỚC

PHƯỚC LONG, NĂM 2024

THUYẾT MINH ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2.000
PHƯỜNG SƠN GIANG

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG SƠN GIANG – THỊ XÃ PHƯỚC LONG – TỈNH BÌNH PHƯỚC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG	CHỦ TỊCH
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ PHƯỚC LONG	GIÁM ĐỐC
CHỦ ĐẦU TƯ PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ PHƯỚC LONG	TRƯỞNG PHÒNG
ĐƠN VỊ TƯ VẤN CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN HQ	GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU.....	i
DANH MỤC HÌNH ẢNH.....	ii
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN	3
1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu đô thị	3
1.2. Cơ sở pháp lý.....	3
1.3. Cơ sở bản đồ, các tài liệu, số liệu liên quan.	4
1.4. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch.....	4
CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	6
2.1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên.	6
2.1.1. Khí hậu.	6
2.1.2. Địa hình.	7
2.1.3. Thủy văn.....	8
2.2. Hiện trạng dân số.....	8
2.3. Hiện trạng sử dụng đất.	8
2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	10
2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	11
2.6. Hiện trạng kinh tế của Phường Sơn Giang.	12
2.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	13
2.7.1. Cao độ nền và thoát nước mặt.	14
2.7.2. Hiện trạng hệ thống giao thông.	14
2.7.3. Hiện trạng hệ thống cấp điện.....	15
2.7.4. Hiện trạng hệ thống cấp nước.....	16
2.7.5. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải.	16
2.7.6. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.	17
2.8. Đánh giá tổng hợp (Phân tích SWOT).	17
2.8.1. Điểm mạnh.	17
2.8.2. Điểm yếu.	17
2.8.3. Cơ hội.	17
2.8.4. Thách thức.....	18
2.9. Các vấn đề chính cần giải quyết	18
CHƯƠNG 3. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ.....	19
3.1. Mục tiêu lập quy hoạch.	19
3.1.1. Mục tiêu.....	19
3.1.2. Yêu cầu.....	19
3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch	20
3.2.1. Tính chất.....	20
3.2.2. Chức năng.....	20

3.3.	Các định hướng của Quy hoạch chung thị xã Phước Long cho phân khu Sơn Giang.	20
3.3.1.	Dân số.....	20
3.3.2.	Định hướng sử dụng đất.	20
3.3.3.	Quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch.	23
CHƯƠNG 4. CÁC CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT		24
4.1.	Dự báo quy mô dân số.....	24
4.2.	Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội.....	24
4.3.	Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.....	25
CHƯƠNG 5. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT		26
5.1.	Nguyên tắc quy hoạch.	26
5.2.	Cơ cấu và các chức năng quy hoạch.....	26
5.2.2.	Chức năng sử dụng đất	27
5.3.	Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân khu Sơn Giang.	30
CHƯƠNG 6. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA ĐỒ ÁN SO VỚI QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ PHƯỚC LONG.		43
6.2.	Điều chỉnh về giao thông.....	43
6.2.1.	Sự điều chỉnh khung giao thông so với quy hoạch chung Thị xã Phước Long.....	43
6.2.2.	Điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất.	45
CHƯƠNG 7. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN		48
7.1.	Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.	48
7.2.	Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.....	48
7.2.1.	Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm.	48
7.2.2.	Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính.	48
7.2.3.	Các khu vực không gian mở.....	50
7.2.4.	Các công trình điểm nhấn.....	52
7.2.5.	Khu vực các nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang.....	52
CHƯƠNG 8. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ		54
8.1.	Nguyên tắc thiết kế đô thị.....	54
8.2.	Yêu cầu thiết kế đô thị.....	54
8.3.	Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi.	55
8.4.	Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.	56
8.4.1.	Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm.	56
8.4.2.	Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính.	57
8.4.3.	Các khu vực không gian mở.....	59
8.4.4.	Các công trình điểm nhấn.....	59
8.4.5.	Khu vực các ô phố.....	59
CHƯƠNG 9. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT		62
9.1.	Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.	62

9.1.1. Cơ sở thiết kế.....	62
9.1.2. Giải pháp quy hoạch cao độ nền.....	62
9.1.3. Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt.....	62
9.2. Quy hoạch giao thông.....	63
9.2.1. Cơ sở quy hoạch.....	63
9.2.2. Định hướng chung.....	63
9.2.3. Các yếu tố kỹ thuật.....	64
9.2.1. Các chỉ tiêu giao thông.....	69
9.2.2. Giao thông tĩnh.....	69
9.2.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.....	69
9.2.4. Khái toán kinh phí.....	69
9.3. Quy hoạch cấp nước.....	69
9.3.1. Cơ sở thiết kế.....	69
9.3.2. Tính toán nhu cầu cấp nước.....	70
9.3.3. Nguồn nước cấp.....	70
9.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.....	72
9.4.1. Cơ sở lý thuyết.....	72
9.4.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.....	72
9.4.3. Mạng lưới thoát nước thải.....	72
9.4.4. Quản lý chất thải rắn.....	73
9.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.....	73
9.5.1. Cơ sở quy hoạch.....	73
9.5.2. Quy hoạch hệ thống điện.....	74
9.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.....	76
9.6.1. Tiêu chuẩn áp dụng.....	76
9.6.2. Dự kiến nhu cầu.....	77
9.7. Giải pháp bảo vệ môi trường.....	80
9.7.1. Mục đích đánh giá môi trường.....	80
9.7.2. Dự báo và đánh giá các tác động môi trường.....	81
9.7.3. Các giải pháp khống chế và giảm thiểu ô nhiễm.....	83
CHƯƠNG 10. CÁC CHƯƠNG TRÌNH VÀ DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ.....	86
10.1. Các chương trình và dự án ưu tiên đầu tư.....	86
10.1.1. Luận cứ xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.....	86
10.2. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.....	86
10.2.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật khung.....	86
10.2.2. Các dự án hạ tầng kỹ thuật.....	86
10.3. Kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện kinh tế đô thị.....	87
CHƯƠNG 11. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	88
PHỤ LỤC 1. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN	
PHỤ LỤC 2. CÁC BẢN VẼ THU NHỎ KHỔ A3	

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất Phân khu Sơn Giang	8
Bảng 2. Thống kê các công trình giáo dục hiện hữu.....	11
Bảng 3. Thống kê các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu	12
Bảng 4. Bảng thống kê sử dụng đất thị xã Phước Long theo QHC thị xã Phước Long.....	22
Bảng 5. Định hướng mật độ, tầng cao xây dựng theo QHC thị xã Phước Long.....	23
Bảng 6. Hiện trạng dân số toàn phường Sơn Giang.....	24
Bảng 7. Dự báo nhu cầu diện tích tối thiểu các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.....	25
Bảng 8. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn phân khu Sơn Giang	30
Bảng 9. Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu	33
Bảng 10. Bảng thống kê chi tiết toàn phân khu	35
Bảng 11. Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa....	63
Bảng 12. Bảng thống kê giao thông	65
Bảng 13. Khái toán kinh phí hạng mục giao thông.....	69
Bảng 14. Bảng tính nhu cầu dùng nước cho toàn khu.....	70
Bảng 15. Bảng tổng hợp chiều dài hệ thống ống cấp nước.....	71
Bảng 16. Bảng Tổng hợp khối lượng hệ thống cấp nước	71
Bảng 17. Bảng tổng hợp chiều dài mạng lưới cống thoát nước thải	73
Bảng 18. Bảng tổng hợp phụ tải điện.....	74
Bảng 19. Bảng tính toán thiết bị thuê bao dự kiến	77
Bảng 20. Đánh giá tác động đối với môi trường tự nhiên.....	81
Bảng 21. Kế hoạch quản lý môi trường	85

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Vị trí khu vực quy hoạch trong thị xã Phước Long.....	5
Hình 2. Sơ đồ phân tích cao độ địa hình khu vực quy hoạch.....	7
Hình 3. Phân bố dân cư hiện trạng trên địa bàn phân khu Sơn Giang	8
Hình 4. Đất trồng trọt	9
Hình 5. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất.....	10
Hình 6. Nhà ở hiện trạng dọc đường.....	10
Hình 7. Các trụ sở, cơ quan tại phường Sơn Giang	11
Hình 8. Các trường học tại phường Sơn Giang.....	11
Hình 9. Trạm y tế phường Sơn Giang.....	12
Hình 10. Nhà thờ Sơn Giang.....	12
Hình 11. Đường Nguyễn Tất Thành (DT 741)	14
Hình 12. Các tuyến đường giao thông trong khu dân cư	15
Hình 13. Phân khu Sơn Giang trong đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị xã Phước Long.....	21
Hình 14. Sơ đồ các đơn vị ở thuộc phân khu Sơn Giang	27
Hình 15. Giao thông khu vực theo QHC thị xã Phước Long.	43
Hình 16. Sơ đồ rà soát giao thông QHPK Sơn Giang đề xuất và giao thông QHC Thị xã Phước Long	44
Hình 17. Minh họa trục đường DT.741 (đường Nguyễn Tất Thành)	50
Hình 18. Minh họa các khu cây xanh, vườn hoa.....	50
Hình 19. Minh họa không gian mở tại các công trình.....	51
Hình 20. Minh họa không gian mở dọc các tuyến đường, nút giao thông lớn.....	52
Hình 21. Minh họa khu nhà ở.....	53
Hình 22. Minh họa công trình tại các nhóm nhà ở hỗn hợp.....	53
Hình 23. Mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động.....	79

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu đô thị.

Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30-07-2018. Theo đó toàn phường Sơn Giang được định hướng trở thành một khu đô thị sinh thái, Dân số của khu đô thị dự kiến gần 4.800 người đến năm 2025 và khoảng 6.300-6.500 người đến năm 2030.

Nhằm cụ thể hóa các định hướng phát triển của quy hoạch chung, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững và hiện đại; làm cơ sở để kiểm soát, quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị, sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng; đồng thời tạo cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và kêu gọi đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt, việc lập các quy hoạch phân khu thị xã Phước Long là rất cần thiết và cấp bách.

Nhiệm vụ của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã được UBND thị xã Phước Long phê duyệt tại Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 02/12/2022. Theo đó, phân khu Sơn Giang thuộc một phần của phường Sơn Giang, diện tích khoảng 469,44 ha (không bao gồm phần diện tích núi Bà Rá), dân số khoảng 3000-4000 người. Hiện nay khu vực phân khu Sơn Giang còn chưa thật sự phát triển đúng với tiềm năng và định hướng của quy hoạch chung thị xã đã đề ra. Do đó, việc lập quy hoạch phân khu Sơn Giang để làm cơ sở cho các bước tiếp theo của tiến trình phát triển thị xã Phước Long nói chung và phường Sơn Giang nói riêng là rất cần thiết, góp phần tháo gỡ các bất cập trong đầu tư xây dựng và hỗ trợ cơ quan quản lý thực hiện tốt công tác quản lý đất đai; từ đó định hướng hình thành không gian đô thị hoàn chỉnh với hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người dân và tạo bộ mặt của đô thị tương xứng với vai trò, vị thế của đô thị trong khu vực.

1.2. Cơ sở pháp lý.

- Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 06 năm 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;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ quy định

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

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 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 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quyết định phê duyệt số 316/QĐ-UBND ngày 02/04/2010 của UBND thị xã Phước Long về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết trung tâm giáo dục – văn hóa – TDTT – Y tế khu vực Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định phê duyệt số 77/QĐ-UBND ngày 18/04/2017 của UBND thị xã Phước Long về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết trung tâm giáo dục – văn hóa – TDTT – Y tế khu vực Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định phê duyệt 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.

- Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND thị xã Phước Long về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Sơn Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2035.

1.3. Cơ sở bản đồ, các tài liệu, số liệu liên quan.

- Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.
- Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.
- Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.
- Quy hoạch chi tiết trung tâm giáo dục – văn hóa – TDTT – Y tế khu vực Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước
- Các đồ án quy hoạch đã được UBND thị xã phê duyệt; các dự án đầu tư trên địa bàn phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.
- Các bản đồ quy hoạch, bản đồ địa giới hành chính, bản đồ khác có liên quan;
- Các số liệu điều tra cơ bản về kinh tế, văn hóa, xã hội, kỹ thuật và các tài liệu khác có liên quan phục vụ nghiên cứu quy hoạch.

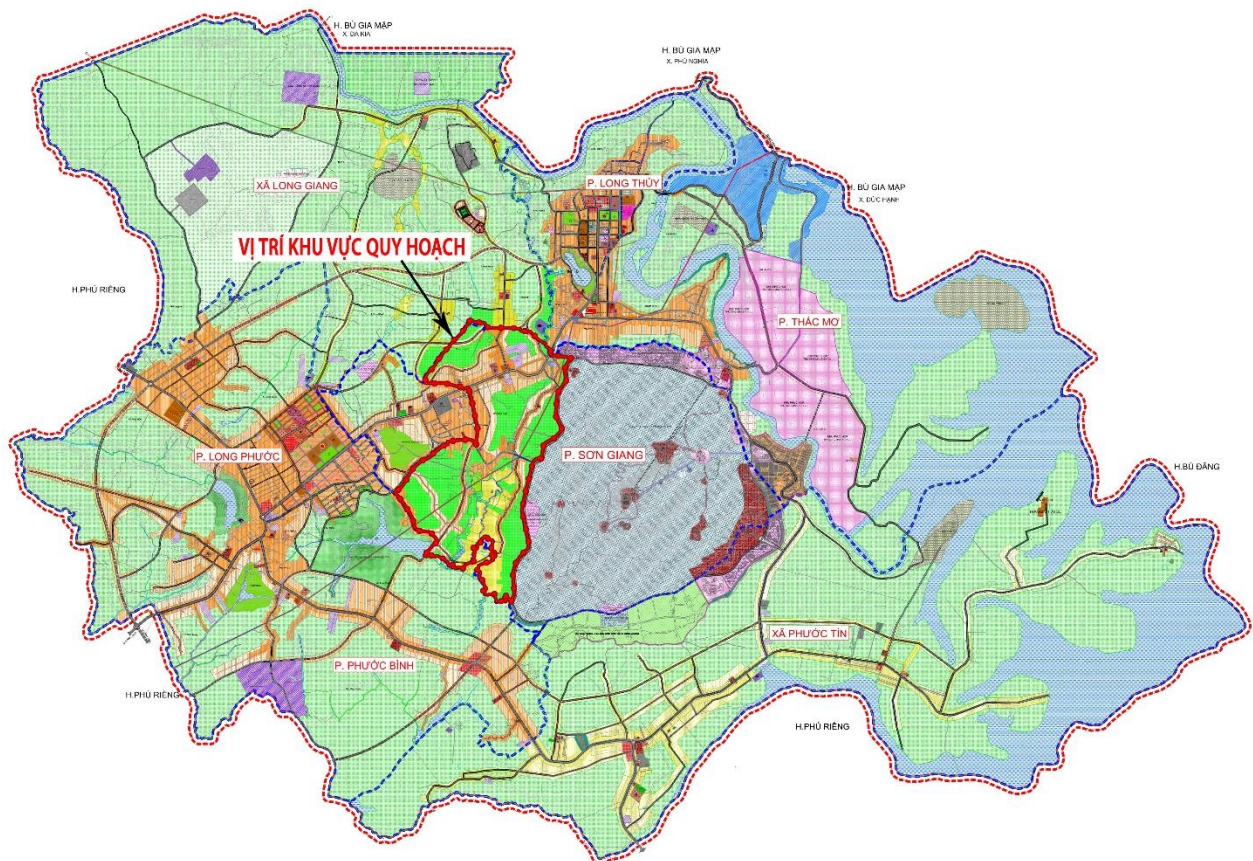
1.4. Phạm vi và quy mô lập quy hoạch.

Thị xã Phước Long nằm ở phía Đông - Bắc tỉnh Bình Phước, cách biên giới Campuchia theo đường chim bay về phía bắc khoảng 25km, cách Thị xã Đồng Xoài khoảng 40km, cách

TP. HCM khoảng 150km về phía Nam. Thị xã nằm trên đường tỉnh ĐT741, cách quốc lộ 14 khoảng 19km, cách Thị xã Gia Nghĩa thuộc tỉnh Đắk Nông khoảng 90km theo QL 14.

Phường Sơn Giang bao gồm cả núi Bà Rá với diện tích khoảng 1.650ha trong đó núi Bà Rá thuộc Phường diện tích gần 800ha. Nếu tính diện tích bề mặt thì diện tích núi thuộc Phường có trên 1000 ha.

Dân số của Phường Sơn Giang hiện có 4.992 người (năm 2022) Bao gồm 3 khu phố : Sơn Long, Bình Giang 1, Bình Giang 2.



Hình 1. Vị trí khu vực quy hoạch trong thị xã Phước Long

Ranh giới khu vực **quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000** phường Sơn Giang thuộc một phần phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước. **Diện tích khoảng: 469,44 ha.**

Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Long Giang và phường Long Thủy.
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Trãi, C10...
- Phía Đông giáp núi Bà Rá.
- Phía Nam giáp phường Phước Bình.

CHƯƠNG 2. PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

2.1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên.

2.1.1. Khí hậu.

Tỉnh Bình Phước thuộc miền Đông Nam bộ, mang tính chất 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.

Theo tài liệu quan trắc khí tượng tại trạm Phước Long và trạm Đồng Phú cho thấy các yếu tố về nhiệt độ, độ ẩm, bốc hơi, lượng mưa khu vực nghiên cứu như sau:

a) Nhiệt độ.

- Bình Phước là tỉnh có lượng bức xạ nhiệt mặt trời quanh năm khá cao và tương đối ổn định. Nhiệt độ trung bình tháng từ 26,0°C đến 26,8°C, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất (tháng 4) từ 27,9°C đến 28,6°C, tháng thấp nhất (tháng 1) từ 24,9°C đến 25,9°C. Nhiệt độ trung bình tháng trong năm của các trạm Phước Long và Đồng Phú được thống kê trong bảng.

b) Độ ẩm.

Độ ẩm không khí trung bình tháng của Thị xã Phước Long từ 79,5% đến 79,8%. Độ ẩm không khí biến đổi theo chế độ mưa, mùa mưa độ ẩm khá cao trung bình 73,5÷89%, mùa khô độ ẩm trung bình thấp hơn 71,8 ÷ 73,5% (trạm Phước Long). Độ ẩm trung bình tháng trong năm của các trạm Phước Long và Đồng Phú được thống kê trong bảng I.1.

c) Lượng bốc hơi.

Thị xã Phước Long có nhiệt độ không khí quanh năm tương đối cao, số giờ chiếu sáng trong ngày lớn, nên lượng bốc hơi khá cao, tổng lượng bốc hơi trung bình nhiều năm là 1.042mm. Lượng bốc hơi biến đổi theo mùa, mùa mưa nhiệt độ không khí giảm nên lượng bốc hơi thấp, đặc biệt là giữa và cuối mùa mưa (tháng 8, 9) lượng bốc hơi chỉ còn 47,8 ÷ 50,7mm, mùa khô (từ tháng 12 tới tháng 4 năm sau) độ ẩm không khí thấp nhưng nhiệt độ không khí cao nên lượng bốc hơi rất lớn, lượng bốc hơi tháng từ 98,1mm tới 139,5mm. Lượng bốc hơi tháng trong năm của các trạm Phước Long và Đồng Phú.

d) Lượng mưa.

Bình Phước nói chung và Thị xã Phước Long nói riêng là khu vực có lượng mưa thuộc diện lớn nhất của Miền Đông Nam Bộ, lượng mưa hàng năm phân làm 2 mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm 90% lượng mưa cả năm. Mưa nhiều nhất vào tháng 8 tới tháng 10 với lượng mưa trung bình tháng nhiều năm từ 316mm (trạm Đồng Phú) đến 443,3mm (trạm Phước Long). Mùa khô có lượng mưa thấp, chỉ chiếm 10 ÷ 15% lượng

mưa cả năm, lượng mưa thấp nhất vào tháng 1 và tháng 2, lượng mưa trung bình tháng nhiều năm từ 5,0 mm (trạm Đồng Phú) đến 118,8mm (trạm Phước Long).

e) Nắng.

- Tổng số giờ nắng trong năm từ 2521 giờ.
- Số giờ nắng bình quân trong ngày từ 6,2 - 6,6 giờ.
- Thời gian nắng nhiều nhất trên 200 giờ là các tháng 1,2,3,4, 5 , 11 và 12.
- Thời gian ít nắng ít dưới 200 giờ vào tháng 6, 7,8,9 và 10.
- Khu vực ít có sương mù. Bình quân trong năm chỉ có khoảng 5,4 ngày có sương mù.

Tháng có nhiều sương mù là tháng 9- trung bình 1,4 ngày.

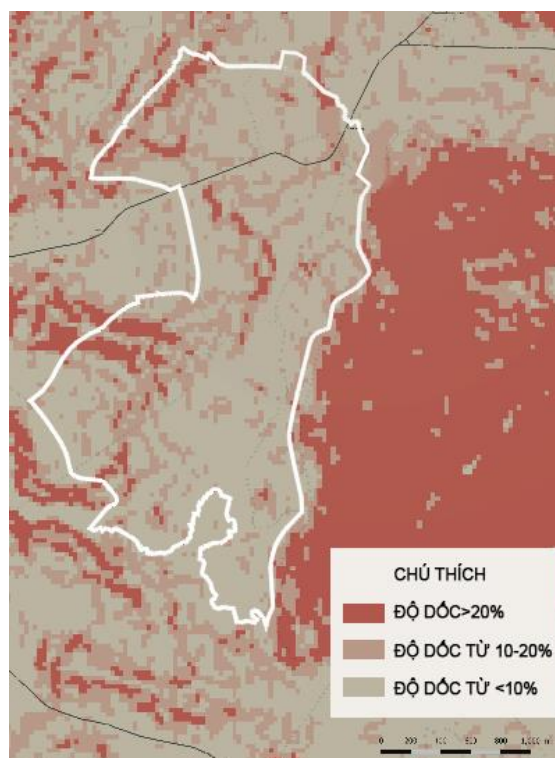
f) Gió.

- Gió Tây Nam và Đông Nam
- Tốc độ gió trung bình năm: 1,6m/s.
- Vận tốc gió trung bình cao nhất : 1,8m/s (tháng 6 và 12)

2.1.2. Địa hình.

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối phức tạp. Cao độ thấp nhất là 158m, cao nhất là 231m.

- Trong khu vực quy hoạch có một số vị trí độ dốc >20%, đây là các khu vực không thuận lợi xây dựng, các vị trí độ dốc từ 10%-20% hạn chế xây dựng và độ dốc <10% thuận lợi xây dựng.



Hình 2. Sơ đồ phân tích cao độ địa hình khu vực quy hoạch.

2.1.3. Thủy văn.

- Nguồn nước ngầm trong khu vực có trữ lượng thấp, chất lượng tốt.
- Trong khu vực quy hoạch có suối Dung chảy qua, là nguồn nước cung cấp cho sản xuất nông nghiệp.

2.2. Hiện trạng dân số.



Hình 3. Phân bố dân cư hiện trạng trên địa bàn phân khu Sơn Giang

Dân số hiện trạng của toàn phường Sơn Giang (năm 2022) là 4.992 người.

- Khu phố Sơn Long: 1.177 người.
- Khu phố Bình Giang 1: 1.842 người
- Khu phố Bình Giang 2: 1.973 người.

Dân cư phân bố không đều, tập trung đông đúc ở ven đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 741).

2.3. Hiện trạng sử dụng đất.

Bảng 1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất Phân khu Sơn Giang

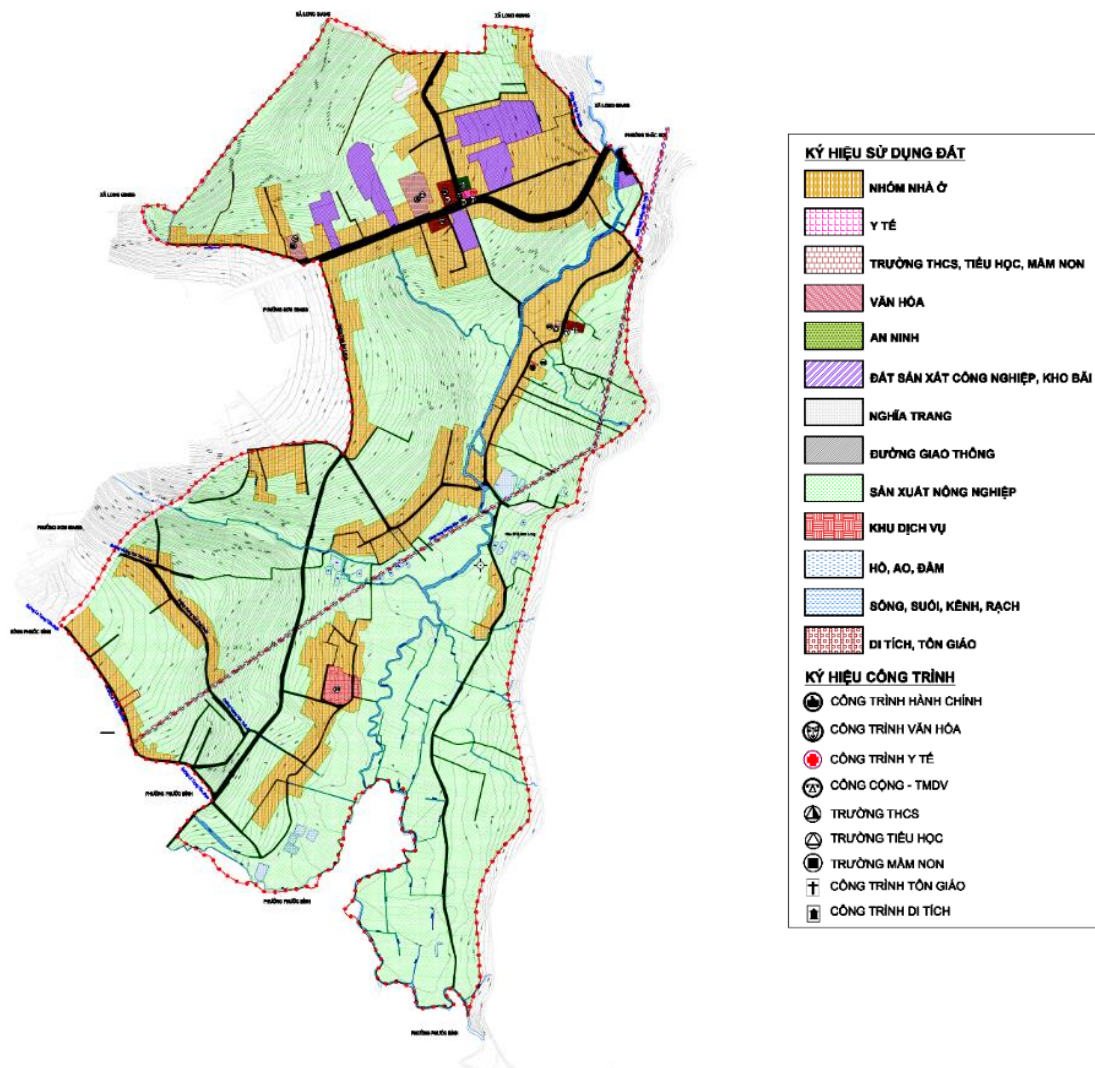
Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm Nhà Ở	91,58	19,51
2	Y Tế	0,06	0,01
3	Văn Hóa	0,01	0,00
4	Giáo Dục	2,27	0,48
5	Cơ Quan, Trụ Sở	0,90	0,19
6	Khu Dịch Vụ	1,58	0,34
7	Di Tích, Tôn Giáo	0,26	0,05

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
8	Đường Giao Thông	24,49	5,22
9	Nghĩa Trang	1,09	0,23
10	Sản Xuất Nông Nghiệp	327,16	69,69
11	Đất Sản Xuất Công Nghiệp, Kho Bãi	7,70	1,64
12	Sông Suối Kênh Rạch	12,33	2,63
	Tổng	469,44	100,00



Hình 4. Đất trồng trọt



Hình 5. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.

Công trình nhà ở trên địa bàn phân khu Sơn Giang chủ yếu là nhà cấp IV và nhà bán kiên cố. Nhà ở xây dựng tự phát, phân bố không đều, gồm dạng nhà ống hoặc nhà vườn.



Hình 6. Nhà ở hiện trạng dọc đường.

2.5. Hiện trạng hạ tầng xã hội.

a) Trụ sở, cơ quan.

- Ủy ban nhân dân và Ban chỉ huy quân sự Phường Sơn Giang nằm tại khu phố Bình Giang 2, giáp đường ĐT 741 (Nguyễn Tất Thành) và đường Tôn Đức Thắng. Diện tích khoảng 5521,76 m².



Ủy ban nhân dân phường Sơn Giang

Ban chỉ huy quân sự phường Sơn Giang

Hình 7. Các trụ sở, cơ quan tại phường Sơn Giang

b) Công trình giáo dục.



Trường THCS Nguyễn Văn Trỗi

Mẫu giáo Sơn Giang

Hình 8. Các trường học tại phường Sơn Giang

Khu vực phân khu Sơn Giang hiện nay có các cơ sở giáo dục gồm các cấp: giáo dục mầm non, tiểu học, THCS.

Bảng 2. Thống kê các công trình giáo dục hiện hữu

Stt	Tên công trình	Diện tích (m ²)
1	Trường mầm non Sơn Giang	2337,22
2	Trường tiểu học Sơn Giang (Kp Bình Giang 2)	5314,89
3	Trường tiểu học Sơn Giang (Kp Sơn Long)	513,92

Stt	Tên công trình	Diện tích (m ²)
4	Trường thcs Nguyễn Văn Trỗi	14535,90

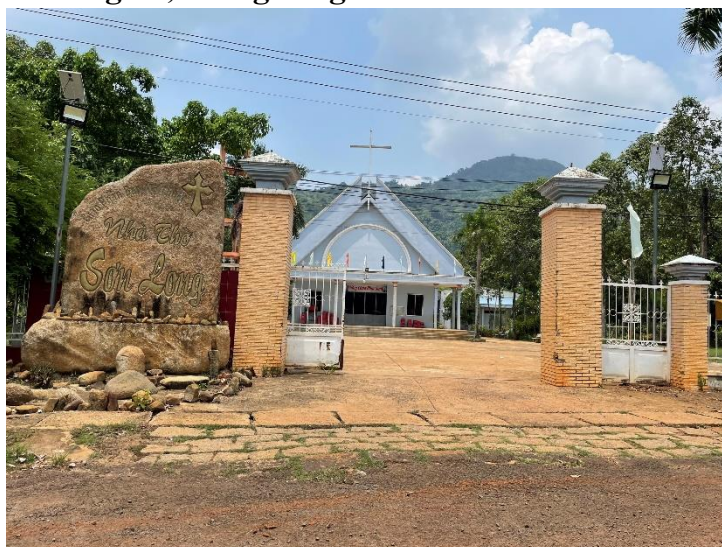
c) Công trình y tế.

- Trạm y tế Phường Sơn Giang nằm tại khu phố Bình Giang 2, giáp đường ĐT 741 (Nguyễn Tất Thành) và đường Tôn Đức Thắng. Diện tích 595,53 m².



Hình 9. Trạm y tế phường Sơn Giang

d) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.



Hình 10. Nhà thờ Sơn Giang

Bảng 3. Thống kê các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu

Stt	Tên công trình	Diện tích (m ²)
1	Nhà thờ giáo xứ Sơn Giang	2553,17

2.6. Hiện trạng kinh tế của Phường Sơn Giang.

a) Cơ cấu kinh tế.

- Nông nghiệp là kinh tế chủ đạo tại phường Sơn Giang, chiếm tỷ trọng cao. Trong

những năm gần đây cơ cấu kinh tế đã có sự chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng các ngành thương mại dịch vụ, giảm tỷ trọng ngành Nông nghiệp.

b) Hình thức tổ chức sản xuất.

- Nông nghiệp: Hình thức sản xuất chủ yếu là kinh tế hộ gia đình, quy mô nhỏ, tốc độ tăng trưởng chậm.

- Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp – xây dựng: ngành công nghiệp chủ yếu là gia công, chế biến các mặt hàng như hạt điều, hàn, tiện, gia công đồ gỗ, nhôm, sắt,...

- Thương mại dịch vụ: Hiện nay, chủ yếu vẫn là phát triển buôn bán nhỏ lẻ như các đại lý thu mua, tiêu thụ nông sản, các cơ sở buôn bán tạp hóa, lương thực thực phẩm, buôn bán vật tư nông nghiệp, vật tư xây dựng, đáp ứng được yêu cầu sản xuất và nhu cầu tiêu dùng của người dân.

c) Đặc điểm các hình thức sản xuất chính

- Về trồng trọt- chăn nuôi: Trồng trọt là ngành sản xuất chính của phường Sơn Giang, quỹ đất được sử dụng trồng cây lâu năm và hằng năm và chiếm diện tích lớn nhất trong cơ cấu đất nông nghiệp chiếm khoảng 90%.

- Diện tích trồng cây công nghiệp hằng năm: khoảng 98 ha (năm 2021)

+ Diện tích trồng lúa: khoảng 32,9 +39.5ha

+ Diện tích trồng bắp: 5ha

+ Diện tích trồng rau: 15.6 ha

- Diện tích trồng cây lâu năm:

+ Cây điều: 559,9 ha

+ Cây cao su: 123,2 ha

+ Cây cà phê: 6,0 ha

+ Cây hồ tiêu: 6,0 ha

+ Cây sầu riêng: 2,4 ha

- Tình hình chăn nuôi trên địa bàn đa phần là chăn nuôi heo, bò dê, chủ yếu theo hướng hộ gia đình, quy mô nhỏ, tốc độ tăng trưởng chậm trong cơ cấu ngành nông nghiệp. Ngoài việc đẩy mạnh phát triển chăn nuôi thì việc phòng dịch bệnh cho đàn gia súc gia cầm cũng được nhân dân chú trọng.

- Về công nghiệp – xây dựng: Các hoạt động sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp chiếm tỷ lệ thấp, chủ yếu là sản xuất tiểu thủ công nghiệp, mua bán vật liệu, sơ chế nông sản.

- Về dịch vụ - thương mại – du lịch: dịch vụ - thương mại chủ yếu là các hộ kinh doanh lẻ trong chợ và dọc các tuyến đường, dịch vụ ăn uống, giải khát, tạp hóa, lương thực, thực phẩm. Hoạt động du lịch trên địa bàn là du lịch sinh thái tại núi Bà Rá.

2.7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

2.7.1. Cao độ nền và thoát nước mặt.

a) Địa hình.

- Địa hình dạng các đồi thấp; độ dốc nhỏ khoảng từ 0,01% đến 15%.
- Hướng đổ dốc từ phía các triền đồi về phía Suối Dung chạy dọc khu quy hoạch theo hướng Nam – Bắc.
- Cao độ mặt đất thay đổi từ 158,14m (phía Bắc) đến 234,65m (phía Tây Nam). (Cao độ Quốc gia).

b) Thoát nước mặt.

- Khu vực chưa xây dựng hệ thống thoát nước. Nước mưa tiêu thoát tự nhiên trên bề mặt, sau đó thoát vào các suối, mương và thoát vào Suối Dung.

c) Thủy văn.

- Khu vực có cao độ tương đối cao, hoàn toàn không chịu ảnh hưởng trực tiếp chế độ triều trên biển.

2.7.2. Hiện trạng hệ thống giao thông.

a) Giao thông đối ngoại.



Hình 11. Đường Nguyễn Tất Thành (DT 741)

b) Giao thông đối nội.

Các tuyến giao thông đối nội trên địa bàn phân khu Sơn Giang gồm những đường chính như:



Hình 12. Các tuyến đường giao thông trong khu dân cư

2.7.3. Hiện trạng hệ thống cấp điện.

a) Nguồn điện.

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy chính từ trạm 110/22kV Phước Long, công suất 2x40MVA thông qua các tuyến 22kV dẫn tới.

b) Lưới điện.

– Lưới trung thế 22kV:

+ Trên địa khu vực hiện nay vận hành ở cấp điện áp 22kV, lưới trung thế 22kV có dạng hình tia, các tuyến trung thế có cấu trúc 3 pha 4 dây và 1 pha 3 dây, trung tính nối đất trực tiếp. Các lộ ra trung thế được bảo vệ bằng máy cắt, các nhánh rẽ được bảo vệ bằng LBFCO, dây dẫn các tuyến trục có tiết diện AC-240, AC-185, AC-120, các nhánh rẽ AC-70, AC-95.

+ Các tuyến trung thế hiện hữu được xây dựng và vận hành ở cấp điện áp 22kV, đa phần là đường dây trên không, sử dụng cáp nhôm, nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 10 đến 14 mét.

- Lưới hạ thế 0,4kV:

+ Lưới điện hạ thế có các cấp điện áp 220/380V(3 pha) và 220V(1 pha). Lưới hạ thế vận hành theo sơ đồ hình tia.

+ Các tuyến hạ áp 0,4kV dùng cáp đồng bọc hoặc cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) đi trên trụ bê tông khoảng 8,5 mét hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

+ Mạng hạ thế công cộng chủ yếu phục vụ tiêu dùng dân cư và công trình công cộng, thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.

+ Ngoài mạng lưới hạ thế công cộng, các khách hàng lớn (công trình công cộng và dịch vụ lớn) có trạm hạ thế riêng và điện năng tiêu thụ được đo đếm ngay tại trạm.

+ Bán kính cung cấp điện của mạng lưới hạ thế trung bình từ 150 – 300m tại các khu vực đông dân cư, các khu đô thị mới và đến 800 mét tại khu vực thưa dân cư.

- Lưới chiếu sáng:

- + Tuyến chiếu sáng giao thông chỉ có một số trên các đoạn đường như đường Nguyễn Tất Thành, đường Tôn Đức Thắng... và một số tuyến đường giao thông chính, dùng đèn cao áp gắn trên trụ thép hoặc trên trụ chung với trụ điện hạ thế.

- + Trên các tuyến đường nhỏ cũng như ở khu vực thưa dân cư, các tuyến chiếu sáng đi nổi, sử dụng cáp ABC hoặc cáp đồng bọc đi trên trụ bê tông ly tâm hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế, hạ thế.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: hiện đang sử dụng các trạm biến áp mono 1 pha công suất 25kVA ÷ 100kVA và trạm giàn 3 pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA cho khu vực thưa dân cư, còn khu vực đông dân cư sử dụng các máy biến áp ba pha có công suất từ 250kVA ÷ 630kVA. Trạm hạ thế có các loại: trên nền, trên giàn, trạm treo, trạm trong nhà. Các trạm thường lắp đặt theo sơ đồ bảo vệ gồm FCO và LA.

c) Nhận xét đánh giá hiện trạng

- Nhìn chung, nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch từ trạm 110/22kV Phước Long-2x40MVA đủ khả năng đáp ứng nhu cầu cấp điện khu quy hoạch và khu vực thị xã.

- Lưới điện: lưới điện trên địa bàn huyện là đa phần là đường dây nổi, trạm biến thế là loại trạm ngoài trời đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật điện, còn các khu vực thưa dân các tuyến trung thế, hạ thế kéo dài dẫn tới tổn hao nhiều, trong thời gian tới cần cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới các tuyến trung thế và hạ thế để đáp ứng nhu cầu về điện.

- Hiện đã có 100% hộ sử dụng điện lưới Quốc gia. Tại các tuyến giao thông cơ bản đã được đầu tư hệ thống chiếu sáng.

2.7.4. Hiện trạng hệ thống cấp nước.

- Khu vực chưa có mạng lưới cấp nước hoàn chỉnh., đường ống cấp nước từ nhà máy nước Thác Mơ với công suất 4.400m³/ngày.

- Hệ thống cung cấp nước cho Phường Sơn Giang gồm tuyến ống chuyển tải nước sạch Đ250 bằng ống nhựa PVC. Do khu quy hoạch có độ cao hơn nhà máy nước được xây dựng trên đồi có cao độ +225 cho nên tại khu vực có trạm bơm cấp nước cho khu quy hoạch lẫn các khu lân cận.

- Trạm tăng áp Sơn Giang công suất bơm: 100m³/giờ.

2.7.5. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải.

- Khu vực chưa xây dựng hệ thống thoát nước thải và công trình xử lý nước thải sinh hoạt. Toàn bộ nước thải thoát nước cục bộ theo các tuyến mương thoát nước mặt, ao hồ hoặc tự thấm gây ô nhiễm môi trường.

- Hệ thống thu gom rác: chưa có bãi đổ rác tập trung, rác thải được đưa về 2 bãi rác của thị trấn Thác Mơ và Phước Bình xử lý theo hình thức chôn lấp.

2.7.6. Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.

- Lĩnh vực bưu chính: lân cận khu quy hoạch có điểm bưu điện văn hoá xã Sơn Giang.
- Lĩnh vực viễn thông: hiện trạng trên địa bàn quy hoạch đã có các nhà mạng hoạt động trong lĩnh vực viễn thông và nhà mạng thông tin di động như: VNPT, Viettel, Mobiphone,... và các nhà mạng viễn thông có hạ tầng cố định như là VNPT và Viettel, Mobiphone. Ngoài ra, trên địa bàn quy hoạch còn có các doanh nghiệp truyền hình cáp là SCTV và VTVcab. Chỉ có một số ít tuyến cột do VNPT và Viettel, Mobiphone đầu tư, phần còn lại chủ yếu là thuê cột của Điện lực. Đa số các tuyến cáp trên địa bàn quy hoạch được đi nổi trên cột điện lực.

- Nhìn chung, hệ thống thông tin liên lạc trên địa bàn quy hoạch đáp ứng được nhu cầu sử dụng viễn thông của dân cư. Tuy nhiên các tuyến đường dây thông tin hầu hết là đi nổi, gây mất mỹ quan trong các khu trung tâm đô thị trong thời gian tới cần ngầm hóa các tuyến đường chính trong các khu đô thị xây dựng mới để đảm bảo về về mặt mỹ quan đô thị.

2.8. Đánh giá tổng hợp (Phân tích SWOT).

2.8.1. Điểm mạnh.

- Có vị trí giáp với trung tâm hành chính thị xã Phước Long, tuyến ĐT 741 đi qua, đây là tuyến huyết mạch của thị xã, thuận lợi trong việc đi lại, giao lưu buôn bán với các vùng bên ngoài, thu hút đầu tư, phát triển các dịch vụ giao thông vận tải và tạo điều kiện phát triển kinh tế khu vực.

- Đất đai: phần lớn là đất trống. Địa hình phức tạp nhưng có đủ quỹ đất xây dựng.
- Hạ tầng xã hội về giáo dục cơ bản đáp ứng được nhu cầu;
- Du lịch: du lịch đang khởi sắc.
- Khu vực có cảnh quan tự nhiên đẹp, có tiềm năng phát triển du lịch gắn với cảnh quan sinh thái.

2.8.2. Điểm yếu.

- Địa hình phức tạp gây khó khăn trong việc đi lại và xây dựng công trình hạ tầng phát triển kinh tế, quản lý và đảm bảo trật tự an toàn xã hội; diện tích đất thuận lợi xây dựng bị hạn chế.

- Cơ sở hạ tầng về văn hóa, du lịch, thể dục thể thao chưa đáp ứng. Hạ tầng xã hội: cần tiếp tục đầu tư.

- Giao thông: Giao thông đối nội chưa hoàn chỉnh, phần lớn là đường dân sinh, đường đất.

- Kinh tế: ngành du lịch chưa phát triển tương xứng với tiềm năng;

- Du lịch: Cơ sở hạ tầng du lịch còn yếu.

2.8.3. Cơ hội.

- Phát huy thế mạnh cảnh quan tự nhiên và văn hoá để nâng tầm du lịch. Núi Bà Rá là cơ hội để phát triển du lịch.

- Cảnh quan tự nhiên, địa hình đa dạng, là điểm khởi đầu tốt cho phát triển không gian cảnh quan đặc thù, thu hút du khách.

2.8.4. Thách thức.

- Phát triển bền vững gắn liền với bảo tồn cảnh quan, tài nguyên thiên nhiên, gìn giữ nét văn hóa đặc thù của khu vực.

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu của người dân cũng như khách du lịch.

- Cân đối và kiểm soát phát triển cho toàn vùng, đặc biệt là đô thị hóa và công nghiệp hóa tăng nhanh.

2.9. Các vấn đề chính cần giải quyết

- Kế thừa, cập nhật các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn trên cơ sở xem xét tính phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng và các quy hoạch ngành cấp trên.

- Kết nối đồng bộ, chặt chẽ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực với khung hạ tầng chung của thị xã Phước Long nói chung và phường Sơn Giang nói riêng.

- Phân bố và định hướng các khu vực chức năng theo nguyên tắc tôn trọng điều kiện tự nhiên, môi trường sinh thái của khu vực, chú trọng các giải pháp nhằm ứng phó với các tác động của biến đổi khí hậu.

- Quy hoạch quy mô, vị trí các khu chức năng cần xem xét rõ nhu cầu và tính khả thi.

CHƯƠNG 3. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

3.1. Mục tiêu lập quy hoạch.

3.1.1. Mục tiêu.

- Cụ thể hóa chiến lược không gian quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.
- Phát triển phường Sơn Giang trở thành khu đô thị sinh thái, hiện đại có bản sắc, đặc trưng riêng. Khu đô thị có chất lượng cuộc sống cao.
- Khai thác hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và đô thị hòa của thị xã Phước Long.
- Là công cụ kiểm soát phát triển, quản lý đầu tư, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.

3.1.2. Yêu cầu.

- Tuân thủ quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long và kế thừa các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn.
- Dự báo khoa học, đáp ứng được yêu cầu thực tế và phù hợp với xu thế phát triển của đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn khác có liên quan.
- Khai thác tối đa đặc điểm địa hình, điều kiện tự nhiên và hiện trạng phát triển của khu vực quy hoạch.
- Bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn các di tích văn hoá, lịch sử và nét đặc trưng địa phương thông qua việc đánh giá môi trường chiến lược trong quá trình lập quy hoạch đô thị.
- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.
- 5. Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị và không gian ngầm; phát triển hài hoà giữa các khu vực trong đô thị.
- Đáp ứng nhu cầu sử dụng nhà ở, công trình y tế, giáo dục, văn hoá, thể thao, thương mại, công viên, cây xanh, mặt nước và công trình hạ tầng xã hội khác.
- Đáp ứng nhu cầu sử dụng hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống giao thông, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải, thông tin liên lạc và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác; bảo đảm sự kết nối, thống nhất giữa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và sự liên thông với các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, quốc gia và quốc tế.

3.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

3.2.1. Tính chất.

- Là khu đô thị sinh thái hiện đại, có bản sắc về cảnh quan thiên nhiên đặc trưng.
- Trung tâm dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng.
- Các khu ở liên kế thương mại, ở liên kế, ở sinh thái biệt thự nhà vườn.

3.2.2. Chức năng.

Quy hoạch phân khu Sơn Giang bao gồm các chức năng sau:

- Khu dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch.
- Khu phát triển hỗn hợp.
- Dịch vụ công cộng.
- Khu ở hiện hữu chỉnh trang và nhà ở xây mới (nhà phố, nhà liên kế, nhà biệt thự, nhà vườn), nhà ở tái định cư.
- Khu công viên cây xanh
- Đất nông nghiệp đô thị.

3.3. Các định hướng của Quy hoạch chung thị xã Phước Long cho phân khu Sơn Giang.

3.3.1. Dân số.

Dân số thị xã Phước Long:

- Năm 2025: 65.000 - 70.000 người.
- Năm 2030: khoảng 110.000 dân.

Dân số toàn phường Sơn Giang theo QHC:

- Năm 2025: 4.800 người.
- Năm 2030: 6.300 - 6.500 người.

3.3.2. Định hướng sử dụng đất.

- QHC thị xã Phước Long được phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018, theo đó phân khu Sơn Giang thuộc phường Sơn Giang được định hướng trở thành 1 khu đô thị sinh thái. Bên cạnh các khu dân cư hiện hữu cải tạo, nâng cấp các khu vực dân cư cần phát triển theo hình thức nhà vườn tạo nên khu đô thị sinh thái.

- QHC thị xã Phước Long quy định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng khu chức như sau:

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về quy hoạch sử dụng đất.

- Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là 8m²/người. Chỉ tiêu đất đơn vị ở trung bình của toàn đô thị phải không lớn hơn 50m²/người. Trường hợp đặc biệt (đô thị du lịch, đô thị miền

núi, đô thị có điều kiện khí hậu đặc biệt, điều kiện tự nhiên đặc biệt...) phải có luận cứ để lựa chọn chỉ tiêu thích hợp.

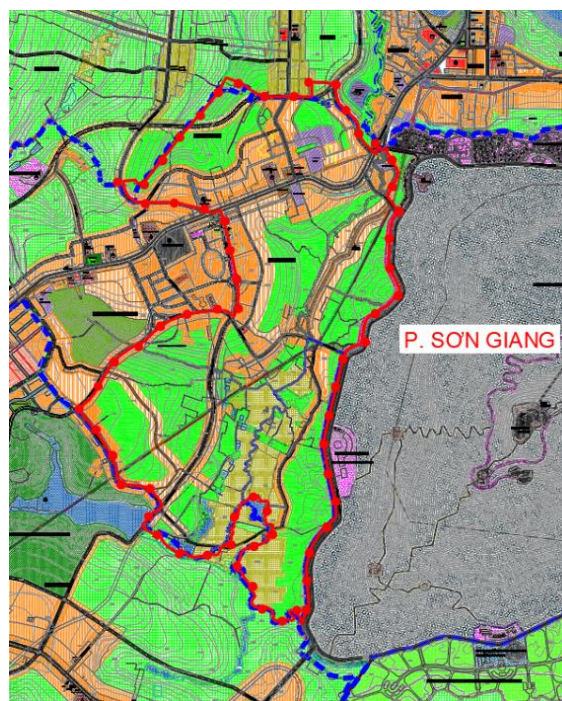
- Chỉ tiêu này kiến nghị tại thị xã Phước Long là 80 m²/người do tại một số địa bàn thị xã có địa hình dốc, vườn trong nhà ở khá lớn.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người;

- Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu phải đạt 2,7 m²/người.

- Đất các khu vực sử dụng hỗn hợp (có thể gồm đất ở và đất sản xuất/kinh doanh), được quy đổi ra loại đất tương ứng theo tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng.

- Đối với các khu ở phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, các đối tượng nhà ở xã hội, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng các loại đất trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 70% so với các quy định nêu trên, đồng thời, mặt cắt ngang đường giao thông nhỏ nhất (đường trong nhóm nhà ở) phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$.



Hình 13. Phân khu Sơn Giang trong đồ án điều chỉnh QHC xây dựng thị xã Phước Long

Bảng 4. Bảng thống kê sử dụng đất thị xã Phước Long theo QHC thị xã Phước Long.

TT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	Hiện trạng (ha)	Đến năm 2025		Đến năm 2030		Tỷ lệ (%)
			Diện tích (ha)	T/C m ² /ng	Diện tích (ha)	T/C m ² /ng	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1398,23	2946,264	491,044	4098,484	409,8484	100.00
I	ĐẤT DÂN DỤNG	855,34	1100,05	157,15	1640,7	164,07	39.62
1	Đất ở	562,8	758,63	108,38	1093,22	109,322	26.41
2	Đất công cộng	25,5	33,2	4,74	40,39	4,039	0.98
3	Đất CV cây xanh TD thể thao	28,54	28,54	4,08	59,02	5,902	1.43
4	Đất giao thông	238,5	279,68	39,95	447,54	44,754	10.81
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	542,89	1846,214	263,74	2457,784	245,7784	60.38
1	Đất công nghiệp kho tàng	29.85	50,65	7,24	129,89	12,989	3.14
a	Đất khu công nghiệp		20,8	2,97	64,5	6,45	1.56
b	Đất công nghiệp ngoài KCN	29.85	29,85	4,26	29,85	2,985	0.72
2	Nhà Máy thủy điện Thác Mơ	104.72	104,72	14,96	104,72	10,472	2.53
3	Đất giao thông đối ngoại	37.81	42,37	6,05	58,42	5,842	1.41
4	Đất cơ quan	13.31	13,31	1,90	13,31	1,331	0.32
5	Đất du lịch	3.82	112	16,00	305,87	30,587	7.39
6	Đất thương mại dịch vụ		391,184	55,883	39,1184	9,54	7.40
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	17.60	17,6	2,51	17,6	1,76	0.43
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2.78	2,78	0,40	20,16	2,016	0.49
9	Đất cây xanh cách ly	15.50	15,5	2,21	42,02	4,202	1.03
10	Đất an ninh quốc phòng	106.99	106,99	15,28	142,69	14,269	3.45
11	Dân cư nông thôn	114.00	125	17,86	350,4	35,04	8.46
12	Đất giao thông nông thôn	67.50	75,6	10,80	87,2	8,72	2.11
13	Nghĩa trang- nghĩa địa	29.01	29,01	4,14	34,82	3,482	0.84
14	Đất núi Bà Rá	759,5	759,5	108,50	759,5	75,95	8.22
B	ĐẤT KHÁC	10.540,20	8.992,17	-	7.839,95	-	-
1	Đất nông nghiệp	7366,36	6875,49		5711,37		
2	Đất lâm nghiệp	1219,46	162,3		162,3		
3	Mặt nước	1954,38	1954,38		1966,28		
	Sông, suối hồ trong đô thị	522,38	522,38		534,28		
	Mặt nước hồ thủy điện	1432	1432		1,432,00		
	CỘNG	11938,43	11938,43	616.26	11938,43	414.01	100.00

3.3.3. Quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch.

Chỉ tiêu tỷ lệ về mật độ , tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất cụ thể của các loại đất xây dựng như sau:

Bảng 5. Định hướng mật độ, tầng cao xây dựng theo QHC thị xã Phước Long

Thứ tự	Tính chất ô	Mật độ xây dựng trung bình (%)	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

Định hướng tầng cao xây dựng khu vực Phân khu Sơn Giang như sau:

- Khu vực Phường Sơn Giang là khu vực còn thừa về công trình kiến trúc. Khuyến khích xây dựng công trình có quy mô lớn, cao tầng.

CHƯƠNG 4. CÁC CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật là chỉ tiêu được dự báo để lựa chọn làm cơ sở đề xuất các phương án, giải pháp quy hoạch xây dựng bao gồm quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật Phân khu Sơn Giang được dự báo trên cơ sở phù hợp với các dự báo của toàn phường Sơn Giang đã được định hướng trong QHC xây dựng thị xã Phước Long theo tiêu chuẩn đô thị loại III và xem xét khả năng năng dung nạp, khả năng phát triển của khu vực trong tương lai.

4.1. Dự báo quy mô dân số.

Bảng 6. Hiện trạng dân số toàn phường Sơn Giang

Năm Stt	Hiện trạng dân số toàn phường Sơn Giang (Nguồn Niên giám thống kê thị xã Phước Long năm 2022)							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1. Dân số	4.555 người	4.636 người	5.137 người	5.191 người	5.089 người	5.001 người	4.893 người	5.953 người
2. Tốc độ gia tăng TB	3,5-4%							

- Dân số hiện trạng của toàn phường Sơn Giang (năm 2022) là 4.992 người.

- **Dân số hiện trạng năm 2022 của khu vực quy hoạch: 4.000 người. Dự báo dân số được tính toán dựa trên dân số trong khu vực quy hoạch là 4.000 người (năm 2022), không tính toán dựa trên dân số toàn phường Sơn Giang.**

- Dân số dự báo theo công thức:

$$Pt = Po(1 + \alpha)^n.$$

Trong đó:

+ α : Tỷ lệ tăng dân số 3,5-4%

+ Pt: Dân số năm dự báo; Po: Dân số năm hiện trạng; n: Thời gian dự báo.

- Dự báo dân số trong thời kỳ quy hoạch là:

+ **Dự báo đến năm 2025: khoảng 4.500 người.**

+ **Dự báo đến năm 2030: khoảng 5.200 người.**

+ **Dự báo đến năm 2040: khoảng 8.300 người.**

+ **Dự báo đến năm 2050: khoảng 12.500 người.**

4.2. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội.

Căn cứ vào quy mô dân số và các chỉ tiêu được quy định tại các quy chuẩn, tiêu chuẩn

Việt Nam hiện hành, dự báo quy mô đất xây dựng cho các công trình dịch vụ - công cộng thiết yếu của phân khu Sơn Giang như sau:

Bảng 7. Dự báo nhu cầu diện tích tối thiểu các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở

STT	Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu		Diện tích tối thiểu phân bổ trong PK Sơn Giang (m ²)
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
A	Giáo dục					
1	Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /cháu	12	7.500
2	Trường tiểu học	học sinh/1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10	8.125
3	Trường THCS	học sinh/1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10	6.875
B	Y tế					
4	Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500	500 m ² /trạm
C	Văn hóa Thể dục thể thao					
5	Sân luyện tập			ha/công trình	0,3	0,3 ha/công trình

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 100-120 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ - công cộng : 10%Qsh.
- Tiêu chuẩn cấp nước công nghiệp : 30m³/ha.ngđ.
- Tiêu chuẩn nước tưới cây, rửa đường : 10%Qsh.
- Lượng nước rò rỉ, dự phòng : 20% tổng lượng nước cấp.

b) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Chỉ tiêu thoát nước thải : 100% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 0,9 kg/người.ngày.

c) Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 750-1.500 kWh/người/năm.
- Chỉ tiêu cấp điện công cộng : 40% điện sinh hoạt.
- Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp : 200KW/ha

d) Thông tin liên lạc:

- Thuê bao sinh hoạt : 4 người/thuê bao.
- Thuê bao công nghiệp : 10 thuê bao/1ha.

CHƯƠNG 5. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Nguyên tắc quy hoạch.

- Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung thị xã Phước Long đã được phê duyệt.
- Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các Quy chuẩn khác có liên quan.
- Phân bổ quỹ đất với quy mô dân số đã được xác lập cho các khu đô thị theo nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt trên cơ sở xem xét điều chỉnh phù hợp với hiện trạng phát triển và tiềm năng của khu vực, đảm bảo phát triển đồng bộ trong tổng thể không gian thị xã Phước Long.
- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trên cơ sở quy mô dân số tối đa.
- Tuân thủ các yêu cầu khống chế về tầng cao, mật độ xây dựng và khung không gian các khu chức năng, trung tâm, khu ở trong phân khu Sơn Giang theo Quy hoạch chung thị xã Phước Long.
- Tuân thủ các điều kiện khống chế về hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật, an ninh quốc phòng,... theo quy định.
- Kế thừa có chọn lọc các quy hoạch đã và đang thực hiện. Bổ sung, cập nhật rà soát, phân loại các dự án, đồ án liên quan, đề xuất phù hợp với định hướng Quy hoạch chung thị xã Phước Long.
- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các khu vực nghĩa trang và các cơ sở sản xuất hiện hữu không phù hợp với định hướng quy hoạch chung thị xã Phước Long và các quy hoạch ngành. Các quỹ đất này được ưu tiên phát triển các cơ sở hạ tầng khu vực.

5.2. Cơ cấu và các chức năng quy hoạch.

- Tổ chức các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở theo nguyên tắc đảm bảo khả năng tiếp cận thuận lợi cho các nhu cầu hàng ngày (giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS), y tế, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí – thể dục thể thao,...). Quy hoạch mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một khu cây xanh công cộng với quy mô tối thiểu là 5.000 m².
 - Đơn vị ở tổ chức thành các nhóm ở dựa trên các tuyến đường khu vực (khoảng cách các tuyến đường từ 250 – 300m), hạt nhân đơn vị ở là khu cây xanh công cộng và các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải đảm bảo phục vụ chung cho các nhóm ở.
- ⇒ Phân khu Sơn Giang có tổng diện tích: 469,44 ha với dân số 12.500 người được tổ chức thành 2 đơn vị ở được chia cách bởi đường Lê Hồng Phong (LKV6)

a) Đơn vị ở 1:

- + Ranh giới: phía Bắc, phía Tây và Đông giới hạn bởi ranh quy hoạch, phía Nam giới hạn bởi đường Lê Hồng Phong (Đường LKV6).

+ **Dân số: khoảng 6.484 người.**

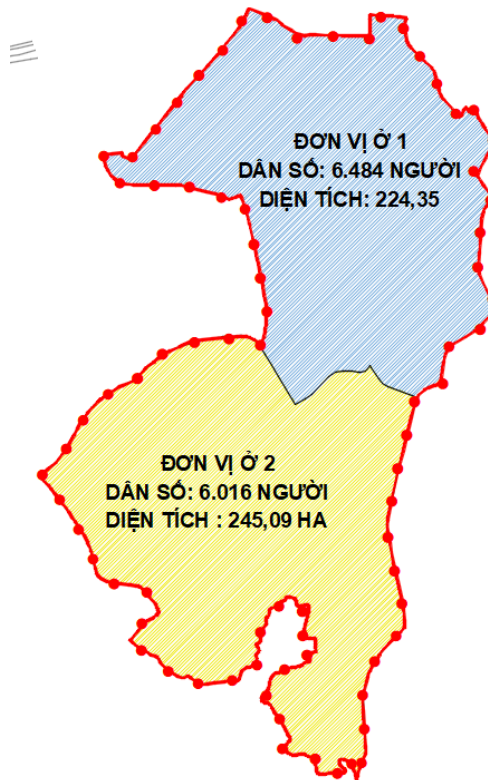
+ **Diện tích: khoảng 224,35 ha.**

b) Đơn vị ở 2:

+ Ranh giới: phía Nam, phía Tây và Đông giới hạn bởi ranh quy hoạch, phía Bắc giới hạn bởi đường Lê Hồng Phong (Đường LKV6).

+ **Dân số: khoảng 6.016 người.**

+ **Diện tích: khoảng 245,09 ha.**



Hình 14. Sơ đồ các đơn vị ở thuộc phân khu Sơn Giang

5.2.2. Chức năng sử dụng đất

Các chức năng sử dụng đất trong phân khu Sơn Giang gồm:

a) Đất dân dụng

a1) Đất đơn vị ở.

Đơn vị ở được phân bố tại phân khu Sơn Giang với hạt nhân là khu cây xanh trung tâm đơn vị ở và các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.

Các loại đất ở trong phân khu Sơn Giang gồm:

- Đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: giữ lại và tiến hành cải tạo, chỉnh trang tại các khu vực dân cư hiện hữu đã tồn tại ổn định trên địa bàn phân khu Sơn Giang. Ưu tiên xây dựng xen cấy vào các khu vực đất còn trống trong các nhóm ở hiện hữu chỉnh trang các công trình dịch vụ công cộng, khu cây xanh nhằm đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định, cải

tạo chất lượng, không gian sống tại những khu vực này.

- Đất ở mới: được bố trí tại các khu vực dân cư hiện trạng chưa có hoặc thừa thớt, rải rác, đất đai thuận lợi cho xây dựng nhà ở đồng thời xem xét định hướng đất đai tại Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Phước Long. Các khu vực này sẽ phát triển các loại hình nhà ở liên kế, biệt thự sân vườn.

- Tổng diện tích các đơn vị ở: 219,04 ha

- Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): tổng diện tích 174,94 ha.

- Trong đó:

+ Nhóm nhà ở hiện hữu chính trang: tổng diện tích 111,5 ha

+ Nhóm nhà ở xây mới: 63,4 ha

a2) Công trình dịch vụ - công cộng:

Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn phân khu Sơn Giang gồm có :

- Cấp đơn vị ở gồm: công trình giáo dục (trường THCS, tiểu học, mầm non), trạm y tế, công trình văn hóa, sân luyện tập,...

- Các công trình dịch vụ - công cộng được tính toán không chỉ đáp ứng phục vụ trong giới hạn đơn vị ở mà còn xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận và các đối tượng là dân số vắng lai theo nguyên tắc:

- Đối với công trình giáo dục:

+ Trường Tiểu học, mầm non phải đảm bảo phục vụ cho từng đơn vị ở với bán kính phục vụ khoảng 500 m.

+ Trường THCS có thể bố trí phục vụ chung cho các đơn vị ở trong cùng một khu với bán kính phục vụ khoảng 1000 m.

+ Các đơn vị ở có chỉ tiêu đất giáo dục các cấp bị thiếu có thể sử dụng chung công trình giáo dục của đơn vị ở lân cận trong cùng khu.

Xây dựng mới kết hợp cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các công trình dịch vụ - công cộng hiện có.

Cụ thể các công trình Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở bao gồm:

Tổng diện tích 10,40 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 3,72 ha.

Trong đó:

- Trường mầm non: 1,44 ha; gồm:

+ Hiện hữu cải tạo: trường mầm non Sơn Giang (Khu phố Bình Giang 2), diện tích: 0,578 ha.

+ Xây dựng mới: trường mầm non Sơn Giang (Khu phố Bình Giang 1), diện tích: 0,86 ha.

- Trường tiểu học: 0,85 ha; gồm:

+ Hiện hữu cải tạo: điểm trường tiểu học Sơn Giang (Khu phố Sơn Long), diện tích: 0,103 ha.

+ Xây dựng mới: trường tiểu học Sơn Giang (Khu phố Bình Giang 1), diện tích: 0,75 ha.

- Trường trung học cơ sở: 1,44 ha; gồm:

+ Hiện hữu cải tạo: THCS Nguyễn Văn Trỗi, diện tích: 1,44 ha.

- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0.06 ha.

Trong đó:

+ Hiện hữu cải tạo: Trạm y tế Phường Sơn Giang: diện tích 0,06 ha

- Khu chức năng văn hóa (điểm sinh hoạt văn hóa): tổng diện tích 0,87 ha.

Trong đó:

+ Hiện hữu cải tạo: Hội trường khu phố Bình Giang 2, diện tích 0,036 ha. Hội trường khu phố Sơn Long, diện tích 0,019 ha.

+ Xây dựng mới: Nhà văn hóa khu phố Bình Giang 1, diện tích 0,082 ha.

- Khu chức năng dịch vụ - thương mại; chợ: tổng diện tích 2,71ha.

Trong đó:

+ Hiện hữu cải tạo: 2 khu thương mại dịch vụ, diện tích 1,82 ha.

+ Xây dựng mới: 2 khu thương mại dịch vụ, diện tích 0,89 ha.

- Khu chức năng công trình luyện tập thể dục – thể thao: tổng diện tích 3,03 ha.

a3) Cây xanh sử dụng công cộng.

- Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 11,95 ha.

a4) Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực:

- Tổng diện tích 21,76 ha.

a5) Khu bến, bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở:

- Tổng diện tích 0,62 ha.

b) Đất ngoài dân dụng

- Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở, tổng diện tích 6,33 ha

b1) Khu chức năng dịch vụ cấp đô thị (nếu có): tổng diện tích 1,33 ha. Bao gồm:

- Cơ quan, trụ sở (vị trí tại Khu phố Bình Giang 2, giáp đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 741) : 0,78 Ha.

+ UBND Và Ban chỉ huy Quân sự phường Sơn Giang : 0,55ha.

+ Trụ sở Công an phường Sơn Giang: 0,23 ha

- Đào tạo, nghiên cứu: 0,55 ha.

b2) Cây xanh sử dụng hạn chế

- Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở (cây xanh sử dụng hạn chế) : diện tích 3,69 ha.

b3) Đất giao thông đối ngoại.

- Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: diện tích 36,62 ha

b1) Đất tôn giáo, tín ngưỡng.

Cập nhật, giữ nguyên quy mô diện tích của cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu được công nhận trên địa bàn Phân khu Sơn Giang gồm:

- Nhà thờ giáo xứ Sơn Long, diện tích 0,96 ha;

b2) Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải, rác thải, trạm bơm nước, depot, nhà ga, trạm bưu chính viễn thông, trạm biến điện, phòng chống cháy nổ, v.v...): diện tích 0,34 ha;

c) Đất khác.

c1) Khu sản xuất nông nghiệp

- Diện tích 186,89 ha;

c2) Khu sản xuất công nghiệp, kho bãi

- Diện tích: 10,95 ha.

c3) Đất mặt nước.

Cập nhật, giữ lại phần lớn quy mô diện tích của đất mặt nước trên địa bàn Phân khu Sơn Giang.

5.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân khu Sơn Giang.

Quy hoạch sử dụng đất phân khu Sơn Giang được tổng hợp như bảng sau:

Bảng 8. Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn phân khu Sơn Giang

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M2/NGƯỜI)
1	Nhóm nhà ở	174,94	37,27	139,95
2	Y tế	0,06	0,01	
3	Văn hóa	0,87	0,19	
4	Thể dục thể thao	2,96	0,63	
5	Giáo dục	3,72	0,79	
6	Khu thương mại dịch vụ	2,71	0,58	
7	Cây xanh sử dụng công cộng	11,95	2,54	9,56
8	Cây xanh sử dụng hạn chế	3,69	0,79	
9	Đào tạo, nghiên cứu	0,55	0,12	
10	Cơ quan, trụ sở	0,78	0,17	
11	Di tích, tôn giáo	0,96	0,20	
12	Đường giao thông	62,81	13,38	
13	Bãi đỗ xe	0,62	0,13	
14	Hệ thống CT HTKT khác	0,34	0,07	

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI)
15	Sản xuất nông nghiệp	186,89	39,81	
16	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,95	2,33	
17	Sông suối kênh rạch	4,64	0,99	
	Tổng	469,44	100,00	

- Đất ở trên địa bàn phân khu Sơn Giang được phân bổ dựa trên các nguyên tắc:
+ Phân bổ quỹ đất với quy mô dân số đã được xác lập dựa trên các đồ án đã được phê duyệt, trên cơ sở xem xét điều chỉnh phù hợp với hiện trạng phát triển và tiềm năng của khu vực, đảm bảo phát triển đồng bộ trong tổng thể không gian thị xã Phước Long.

+ Xem xét định hướng phân bổ đất đai của Quy hoạch sử dụng đất thị xã Phước Long đến năm 2030.

- Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Phước Long, diện tích đất ở được phân bổ tại khu vực lập quy hoạch là khoảng 184 ha, với chỉ tiêu đất ở khoảng 350 m²/người, đồng thời với tính chất khu vực có địa hình đồi núi, dân cư hiện hữu đã hình thành với hình thức nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, chỉ tiêu đất ở hiện trạng khoảng 305 m²/người.

- Xem xét sự gia tăng dân số và diện tích đất ở hiện trạng, cũng như sự phân bổ đất đai tại quy hoạch sử dụng đất thị xã Phước Long đến năm 2030, đồng thời xem xét tính chất của một khu đô thị sinh thái đã được định hướng tại quy hoạch chung thị xã Phước Long, do đó đồ án đề xuất chỉ tiêu đất ở khoảng 139 m²/người (bao gồm đất ở hiện hữu chính trang, đất ở mới).

Ghi chú:

- Đồ án quy hoạch phân khu được lập trên tỷ lệ 1/2.000, độ chính xác còn hạn chế. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung của từng ô nhằm kiểm soát phát triển chung cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể nhằm đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu, đề xuất tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt. Các dự án đầu tư chưa triển khai xây dựng cần xem xét kiểm tra, rà soát để điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

- Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở,... phải xác định quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ.

- Đối với đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp (nhà máy chế biến, xí nghiệp...) hiện

có không phù hợp với quy hoạch phân khu, trước mắt khai thác sử dụng theo hiện trạng, không phát triển mới. Lâu dài sẽ di chuyển theo quy định của Đồ án Quy hoạch chung và quy định quản lý. Quỹ đất sau khi di chuyển được thực hiện theo quy hoạch.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập trung; trong giai đoạn trước mắt sử dụng theo hiện trạng, đầu tư xây dựng các hạng mục cây xanh cách ly, hệ thống thu gom nước, xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Sau khi di dời, quỹ đất được thực hiện theo quy hoạch.

- Các tuyến đường giao thông trong quy hoạch phân khu chỉ mang tính định hướng. Chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư, phù hợp với điều kiện thực tế hiện trạng.

Bảng 9. Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu

STT	Danh mục đất	Diện tích	Tỷ lệ trên đất dân dụng	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
		(Ha)	(%)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
A	Đất xây dựng đô thị	261,98		55,81	209,59			
I	Đất dân dụng	255,66	100,00	54,46	204,52			
1	Đất giao thông đô thị.	36,62	14,32	7,80	29,29			
1.1	<i>Đất giao thông (từ đường trục chính đô thị đến đường khu vực)</i>	36,62						
2	Đất đơn vị ở	219,04		46,66	175,23			
2.1	<i>Đất ở</i>	174,94		37,27	139,95			
2.1.1	<i>Đất nhóm nhà ở</i>	174,94		37,27		60-90	7	12.500
2.2	<i>Đất dịch vụ-công cộng đơn vị ở</i>	10,40	4,07	2,21	8,32			
2.2.1	<i>Đất trường THCS</i>	1,44				40	4	
2.2.2	<i>Đất trường tiểu học</i>	0,85				40	4	
2.2.3	<i>Đất trường mầm non</i>	1,44				40	4	
2.2.4	<i>Y tế</i>	0,06				40	7	
2.2.4	<i>Văn Hóa</i>	0,87				40	7	
2.2.5	<i>Đất thể dục thể thao</i>	3,03				40	7	
2.2.6	<i>Khu thương mại dịch vụ</i>	2,71				60	7	
2.3	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng</i>	11,95	4,67	2,54	9,56	5	2	
2.4	<i>Đất giao thông đơn vị ở</i>	21,76	8,51					

STT	Danh mục đất	Diện tích	Tỷ lệ trên đất dân dụng	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
		(Ha)	(%)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
2.5	Bãi đỗ xe	0,62						
II	Đất ngoài dân dụng	6,33	2,48	1,35				
1	Cơ quan, trụ sở	0,78				60	12	
2	Đào tạo, nghiên cứu	0,55				60	7	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,34				40	2	
4	Cây xanh sử dụng hạn chế	3,69						
5	Di tích, tôn giáo	0,96				60	4	
B	Đất khác	202,48		43,13				
1	Đất sản xuất nông nghiệp	186,89		39,81				
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	10,95		2,33				
3	Sông, suối, kênh, rạch	4,64		0,99				
Tổng cộng		469,44		100,00				
Dân số				12.500	(NGƯỜI)			

Bảng 10. Bảng thống kê chi tiết toàn phân khu

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
A	Đất xây dựng đô thị			261,32	55,67	209,06			
I	Đất dân dụng			255,00	54,32	204,00			
1	Đất giao thông đô thị.			36,62	7,80	29,29			
1.1	Đất giao thông (từ đường trục chính đô thị đến đường khu vực)			36,62					
2	Đất đơn vị ở			219,04	46,66	175,23			12500
	Đơn vị ở 1 - Diện tích: 224,35 ha								6484
2.1	Đất ở			90,75		139,95	60-90	7	
2.1.1	Nhóm nhà ở hiện hiện hữu chính trang			64,96			60-90	7	4.641
		DV0-1	OHH-01	1,20					86
		DV0-1	OHH-02	1,22					87
		DV0-1	OHH-03	3,20					229
		DV0-1	OHH-04	1,73					123
		DV0-1	OHH-05	2,22					159
		DV0-1	OHH-06	2,92					208
		DV0-1	OHH-07	1,43					102
		DV0-1	OHH-08	2,95					211
		DV0-1	OHH-09	1,88					134

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
		DV0-1	OHH-10	1,22					87
		DV0-1	OHH-11	2,16					154
		DV0-1	OHH-12	0,51					36
		DV0-1	OHH-13	4,51					323
		DV0-1	OHH-14	3,28					234
		DV0-1	OHH-15	0,59					42
		DV0-1	OHH-16	0,15					11
		DV0-1	OHH-17	12,39					886
		DV0-1	OHH-18	0,72					51
		DV0-1	OHH-19	2,57					184
		DV0-1	OHH-20	3,67					262
		DV0-1	OHH-21	3,62					259
		DV0-1	OHH-22	3,19					228
		DV0-1	OHH-23	3,17					226
		DV0-1	OHH-24	3,09					221
		DV0-1	OHH-25	1,37					98
2.1.2	Nhóm nhà ở xây mới (giai đoạn ngắn hạn)			25,80			60-90	7	1.843
		DV0-1	OM-01	3,28					234
		DV0-1	OM-02	4,66					333

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
		DV0-1	OM-03	0,57					41
		DV0-1	OM-04	0,86					62
		DV0-1	OM-05	0,74					53
		DV0-1	OM-06	4,80					343
		DV0-1	OM-07	10,88					778
2.2	Đất dịch vụ-công cộng đơn vị ở			2,92	0,62	4,51			
2.2.1	Đất trường THCS			1,44			40	4	
	Trường THCS Nguyễn Văn Trỗi	DV0-1	CC-01	1,44					
2.2.2	Đất trường tiểu học			0,10			40	4	
	Điểm trường tiểu học Sơn Giang (KP Sơn Long)	DV0-1	CC-02	0,10					
2.2.3	Đất trường mầm non			0,58			40	4	
	Trường mầm non Sơn Giang (KP Bình Giang 2)	DV0-1	CC-04	0,58					
2.2.4	Y tế			0,06			40	7	
	Trạm y tế phường Sơn Giang	DV0-1	CC-06	0,06					
2.2.5	Văn Hóa			0,06			40	7	
	Hội trường khu phố Bình Giang 2	DV0-1	CC-07	0,04					
	Hội trường khu phố Sơn Long	DV0-1	CC-08	0,02					
2.2.6	Khu thương mại dịch vụ			0,69			60	7	
	Khu thương mại dịch vụ		TM-02	0,35					
	Khu thương mại dịch vụ		TM-03	0,34					

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m²/Người)	(%)	(Tầng)	Người
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng			11,09	2,36	17,10	5	2	
	Công viên cây xanh 01	DV0-1	CX-01	0,63					
	Công viên cây xanh 02	DV0-1	CX-03	10,46					
2.4	Đất giao thông đơn vị ở			10,88		16,78			
2.4	Bãi đỗ xe	DV0-1	BX-01	0,62		0,95			
	Đơn vị ở 2 - Diện tích: 245,09 ha								6016
2.1	Đất ở			84,19		139,95	60-90	7	
	Nhóm nhà ở hiện hiện hữu chính trang			46,57			60-90	7	3.328
		DV0-2	OHH-26	4,26					304
		DV0-2	OHH-27	1,39					99
		DV0-2	OHH-28	0,40					28
		DV0-2	OHH-29	3,34					239
		DV0-2	OHH-30	2,18					156
		DV0-2	OHH-31	1,31					94
		DV0-2	OHH-32	0,80					57
		DV0-2	OHH-33	0,85					61
		DV0-2	OHH-34	0,85					61
		DV0-2	OHH-35	1,32					94
		DV0-2	OHH-36	1,18					84

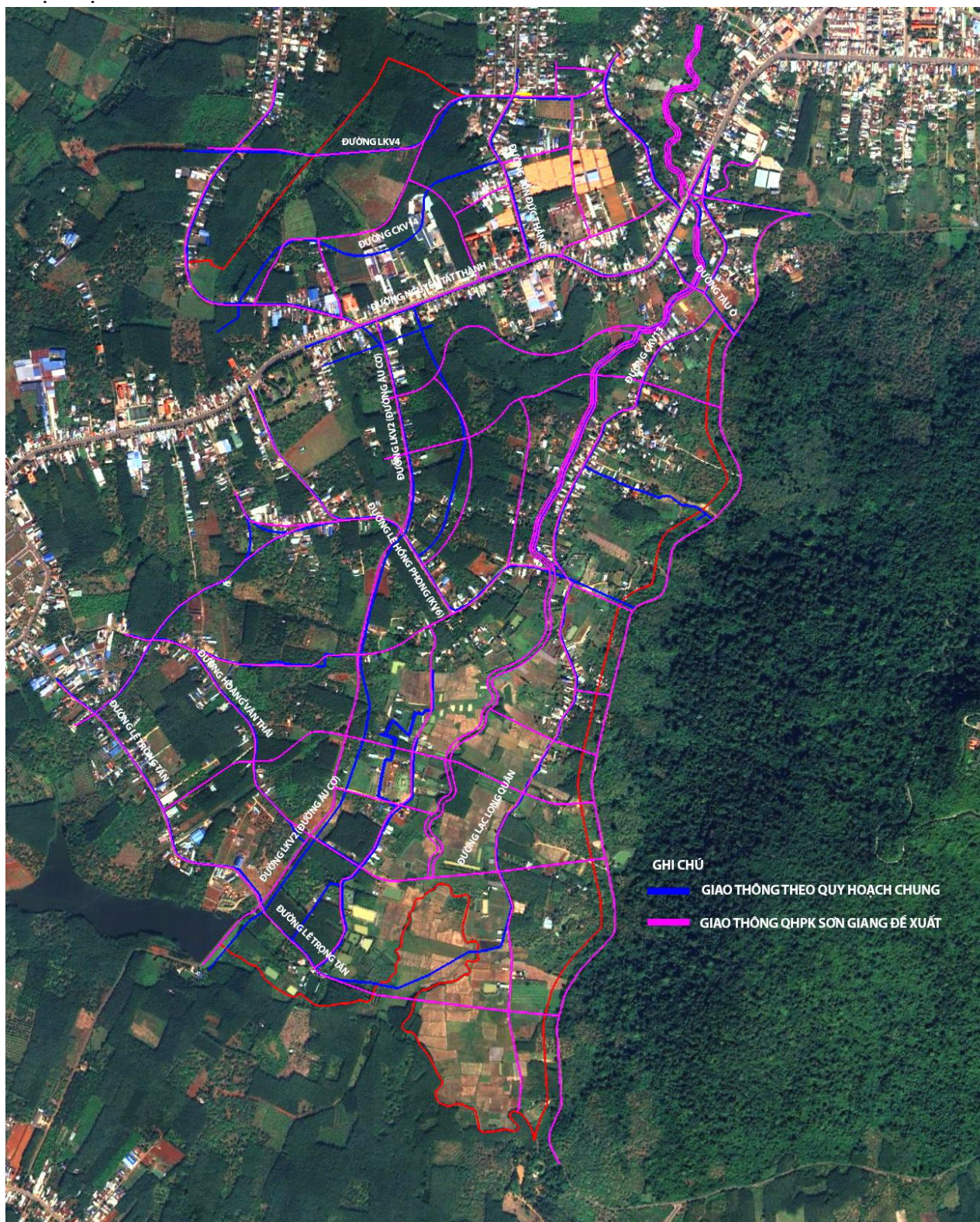
STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
		DV0-2	OHH-37	2,97					212
		DV0-2	OHH-38	0,81					58
		DV0-2	OHH-39	2,25					161
		DV0-2	OHH-40	0,29					20
		DV0-2	OHH-41	0,31					23
		DV0-2	OHH-42	9,34					667
		DV0-2	OHH-43	0,20					14
		DV0-2	OHH-44	0,58					42
		DV0-2	OHH-45	0,87					62
		DV0-2	OHH-46	1,36					97
		DV0-2	OHH-47	0,85					61
		DV0-2	OHH-48	4,22					301
		DV0-2	OHH-49	2,39					171
		DV0-2	OHH-50	2,26					161
	Nhóm nhà ở xây mới (giai đoạn ngắn hạn)			17,54			60-90	7	1.254
		DV0-2	OM-08	1,69					121
		DV0-2	OM-09	1,62					116
		DV0-2	OM-10	0,30					22
		DV0-2	OM-11	0,71					51

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
		DV0-2	OM-12	0,74					53
		DV0-2	OM-13	1,44					103
		DV0-2	OM-14	0,49					35
		DV0-2	OM-15	1,53					109
		DV0-2	OM-16	2,11					151
		DV0-2	OM-17	6,90					493
	Nhóm nhà ở xây mới (giai đoạn dài hạn)			20,07			60-90	7	1.434
		DV0-2	OM-18	1,17					84
		DV0-2	OM-19	7,57					541
		DV0-2	OM-20	8,37					598
		DV0-2	OM-21	1,69					121
		DV0-3	OM-22	1,28					91
2.2	Đất dịch vụ-công cộng đơn vị ở			7,47	1,59	12,42			
2.2.2	Đất trường tiểu học			0,75			40	4	
	Trường tiểu học Sơn Giang (KP Bình Giang 1)	DV0-2	CC-03	0,75					
2.2.3	Đất trường mầm non			0,86			40	4	
	Trường mầm non Sơn Giang (KP Bình Giang 1)	DV0-2	CC-05	0,86					
2.2.4	Văn Hóa			0,82			40	7	
	Nhà văn hóa khu phố Bình Giang 1	DV0-2	CC-09	0,82					

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m²/Người)	(%)	(Tầng)	Người
2.2.5	Đất thể dục thể thao			3,03			40	3	
	Khu thể dục thể thao	DV0-2	CC-10	3,03					
2.2.6	Khu thương mại dịch vụ			2,02			60	7	
	Khu thương mại dịch vụ		TM-01	1,47					
	Khu thương mại dịch vụ		TM-04	0,54					
2.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng			0,86	0,18	1,42	5	2	
	Công viên cây xanh 03	DV0-2	CX-04	0,86					
2.4	Đất giao thông đơn vị ở			10,88		18,08			
II	Đất ngoài dân dụng			6,33	1,35				
1	Cơ quan, trụ sở			0,78			60	12	
	UBND Và Ban chỉ huy Quân sự phường Sơn Giang		HC-01	0,55					
	Trụ sở Công an phường Sơn Giang		HC-02	0,23					
2	Đào tạo nghiên cứu			0,55			40	4	
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác			0,34					
4	Cây xanh sử dụng hạn chế			3,69					
5	Di tích, tôn giáo			0,96			60	4	
	Nhà thờ giáo xứ Sơn Long		TG-01	0,96					
B	Đất khác			202,48	43,13				

STT	Danh mục đất	Đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	MDXD	Tầng cao	Dân số
				(Ha)	(%)	(m ² /Người)	(%)	(Tầng)	Người
1	Đất sản xuất nông nghiệp			186,89	39,81				
2	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi			10,95	2,33				
3	Sông, suối, kênh, rạch			4,64	0,99				
Tổng cộng				469,44	100,00				
Dân số					12.500	(NGƯỜI)			

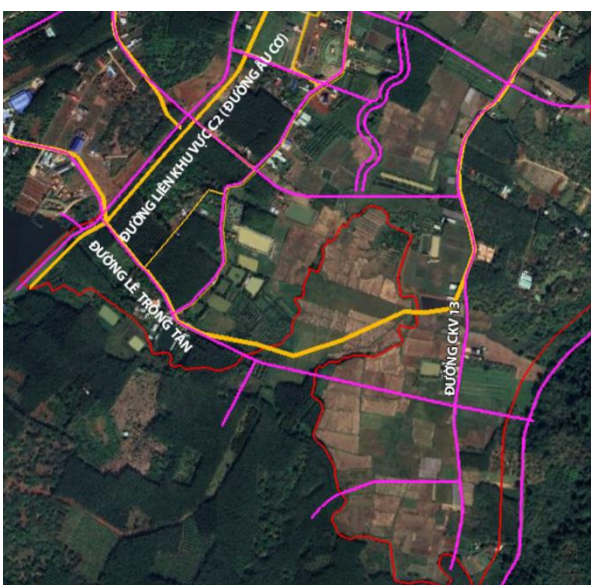
- Điều chỉnh một số tuyến đường để phù hợp với hiện trạng.
- Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường dân sinh hiện trạng.
- Hệ thống đường giao thông liên kết các khu phố, đảm bảo có thể kết nối với nhau thuận tiện.



Hình 16. Sơ đồ rà soát giao thông QHPK Sơn Giang đề xuất và giao thông QHC Thị xã Phước Long

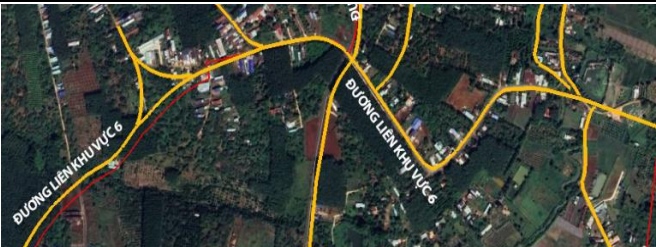
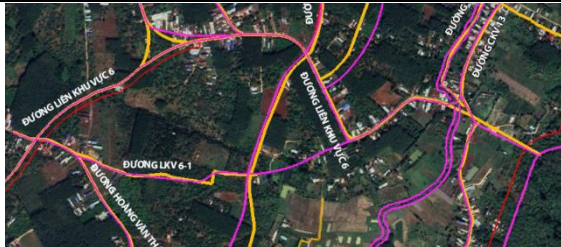
Cụ thể các tuyến đường điều chỉnh so với Quy hoạch chung thị xã Phước Long cụ thể như sau:

a) Đường Lê Trọng Tấn.

	
Tuyến theo QHC	Tuyến QHPK đề xuất

- + Điều chỉnh tuyến đoạn từ đường Âu Cơ đến đường CKV13.
- + Lý do điều chỉnh: cập nhật phù hợp với hiện trạng, điều chỉnh hướng tuyến kết nối với đường quanh núi Bà Rá, đảm bảo thuận tiện kết nối.

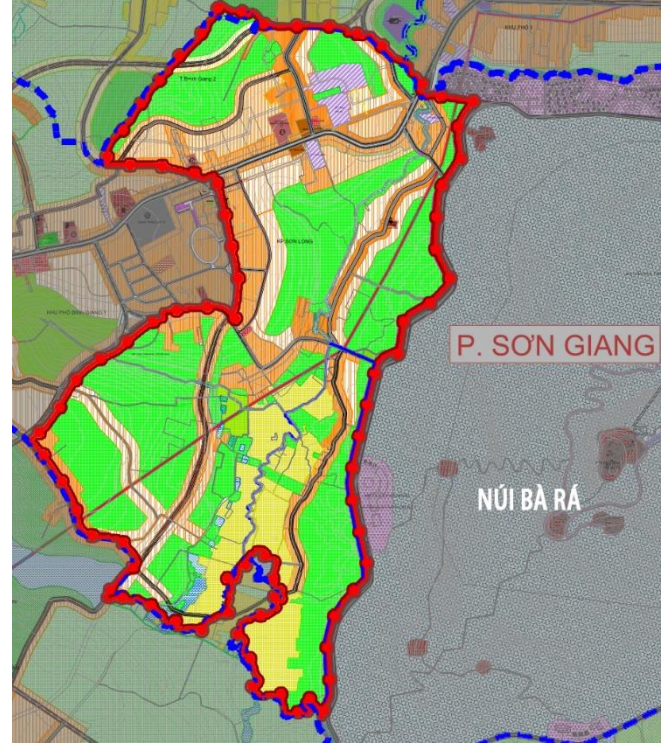
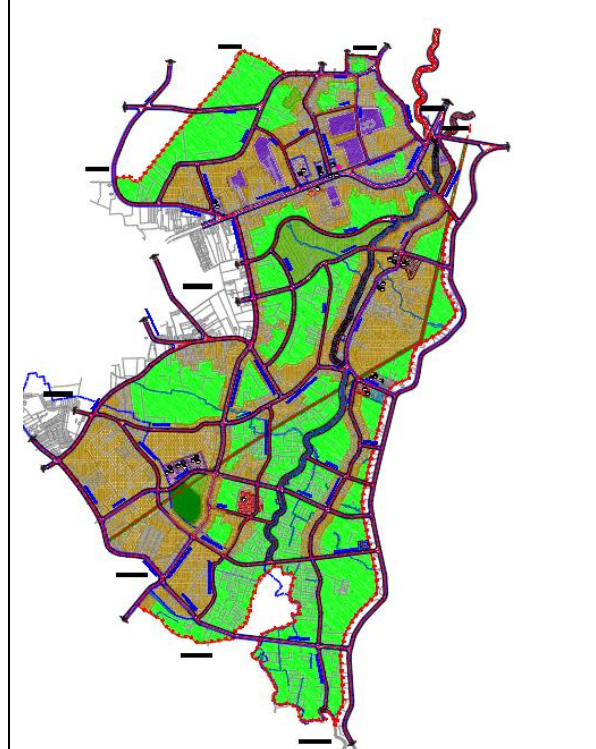
b) Đường LKV 6.

	
Tuyến theo QHC	Tuyến QHPK đề xuất

- + Điều chỉnh tuyến đoạn Suối Chàng đến đường CKV13
- + Lý do điều chỉnh: cập nhật hiện trạng tuyến đã hình thành, có dân cư tập trung dọc tuyến.

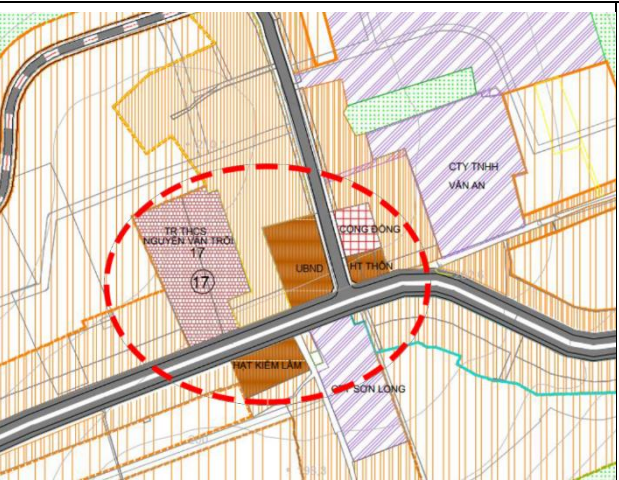
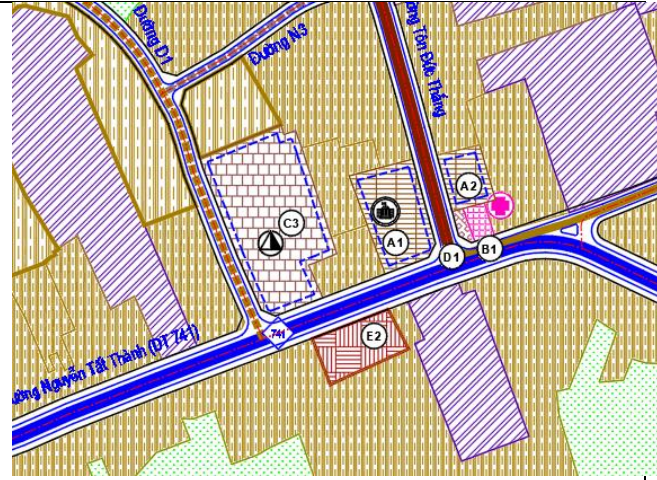
6.2.2. Điều chỉnh về quy hoạch sử dụng đất.

a) Điều chỉnh về đất ở

	
Quy hoạch chung thị xã Phước Long	QHPK đề xuất điều chỉnh

- Về phần diện tích đất ở theo quy hoạch chung những khu vực không còn phù hợp do điều kiện địa hình và hiện trạng, đề xuất thay đổi thành các chức năng khác.

b) Điều chỉnh về đất dịch vụ, công cộng đơn vị ở.

	
Quy hoạch chung thị xã Phước Long	QHPK đề xuất điều chỉnh

- Vị trí hạt kiểm lâm Phước Long.
- + Điều chỉnh chức năng hạt kiểm lâm Phước Long thành khu thương mại dịch vụ.
- + Lý do điều chỉnh: hạt kiểm lâm Phước Long đã không còn sử dụng.
- Vị trí Hội trường thôn.
- + Điều chỉnh chức năng hội trường thôn thành trung tâm y tế Phường và hội trường khu phố Bình Giang 2.
- + Lý do điều chỉnh: cập nhật hiện trạng.

c) Điều chỉnh về đất nông nghiệp.

- Thị xã Phước Long được định hướng trở thành đô thị loại III, phân khu Sơn Giang được định hướng trở thành khu đô thị sinh thái với các chỉ tiêu phù hợp. Do đó phần đất nông nghiệp trong đô thị sẽ được điều chỉnh phù hợp với tính chất và của đô thị và phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, một số khu vực đất nông nghiệp sẽ được chuyển đổi chức năng thành các chức năng khác để đảm bảo sự phát triển của đô thị trong tương lai. Hiện hữu nếu là đất nông nghiệp sẽ vẫn được giữ nguyên, về lâu dài khi có nhu cầu về phát triển các chức năng khác sẽ được chuyển đổi theo quy hoạch.

CHƯƠNG 7. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

7.1. Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- **Hài hòa với môi trường xung quanh:** Các công trình kiến trúc và cảnh quan cần phù hợp và hài hòa với đặc điểm tự nhiên, địa hình và không gian xung quanh. Điều này giúp duy trì tính thẩm mỹ và bảo vệ môi trường.
- **Sử dụng hợp lý không gian:** Phải có sự sắp xếp hợp lý về không gian, với việc phân bổ các khu vực chức năng (nhà ở, công viên, trung tâm thương mại, v.v.) sao cho hợp lý và tiện lợi.
- **An toàn và tiện ích cho người dân:** Các công trình kiến trúc và cảnh quan cần đảm bảo an toàn và tiện ích cho người sử dụng, bao gồm các yếu tố như đường đi, vỉa hè, chiếu sáng, không gian xanh và hệ thống vệ sinh.
- **Bảo tồn và phát huy di sản văn hóa:** Khi xây dựng và quy hoạch, cần phải tôn trọng và bảo tồn các di sản văn hóa, kiến trúc truyền thống của địa phương.
- **Thẩm mỹ và trải nghiệm người dùng:** Các công trình cần có sự chú trọng đến thẩm mỹ và trải nghiệm người sử dụng, bao gồm màu sắc, hình dạng, vật liệu xây dựng, và các yếu tố khác để tạo nên không gian sống và làm việc hài hòa và thoải mái.
- **Bền vững và tiết kiệm năng lượng:** Cần có sự quan tâm đến các tiêu chuẩn bền vững và tiết kiệm năng lượng trong thiết kế và xây dựng các công trình, từ đó giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.
- **Tuân thủ các quy định pháp luật:** Tất cả các thiết kế và xây dựng phải tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng và bảo vệ môi trường.

7.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

7.2.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm.

Cảnh quan khu trung tâm cấp đơn vị ở.

Gồm các công trình: trường THCS, Tiểu học, Mầm non, trạm y tế, chợ cấp đơn vị ở,...

- Quy định cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

7.2.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính.

Các trục đường chính đô thị tại phân khu Sơn Giang gồm: đường ĐT. 741 (Đường Nguyễn Tất Thành).

Các trục cảnh quan, tuyến phố chính là khu vực có ảnh hưởng lớn đến không gian kiến trúc của khu đô thị. Trên các trục phố này ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - chung cư hoặc nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ. Các công trình cần tuân thủ các nguyên tắc cơ bản sau:

- Độ dài tối đa trên một tuyến dọc theo mặt đường phải đảm bảo các tiêu chuẩn về thông gió tự nhiên, thuận lợi cho giao thông và công tác phòng cháy chữa cháy.

- Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định trong giấy phép xây dựng là giới hạn tối đa, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép.

a) Nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên các trục đường chính.

- Tạo mặt đứng tuyến phố hiện đại, kiến trúc đặc trưng có nhịp điệu, chiều cao hài hòa. Hình khối kiến trúc ấn tượng được nhấn mạnh tại các nút giao quan trọng.

- Bố cục hình học dọc các tuyến trục chính cần được nghiên cứu về diện hình thái học, xác định rõ hình thái đường chân trời.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế.

b) Bố trí cây xanh cho các trục đường chính.

- Ở các tuyến đường lớn như ĐT.741 (Nguyễn Tất Thành), Tôn Đức Thắng, Âu Cơ, LKV6, Lê Trọng Tấn... nên trồng các loại cây trưởng thành có chiều cao vượt trội, có hình dáng và màu sắc hoa đặc trưng mang tính chất định hướng.

- Với những tuyến đường liên khu vực trở xuống, khuyến khích trồng các loại cây ít rụng lá hoặc rụng lá theo mùa, hoa ít hương thơm để hạn chế thu hút côn trùng và có chiều cao trưởng thành trung bình nhỏ (khoảng 10m), ưu tiên trồng những cây đặc trưng, phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng của địa phương.

- Trên các dải phân cách hoặc vỉa hè có tổ chức cây xanh. Trồng các cây bụi thấp hoặc cây tía tán quanh các gốc cây lớn để tăng tính thẩm mỹ và không ảnh hưởng đến tầm nhìn khi lưu thông.



Hình 17. Minh họa trực đường DT.741 (đường Nguyễn Tất Thành)

7.2.3. Các khu vực không gian mở

a) Công viên cây xanh, vườn hoa.

Hệ thống công viên cây xanh – vườn hoa kết hợp với tuyến cây xanh cảnh quan khu trung tâm hành chính thị xã Phước Long và tuyến cây xanh cảnh quan ven suối,...tận dụng tối đa các yếu tố tự nhiên của khu vực tạo nên các không gian mở cho đô thị, tạo bản sắc đô thị gần gũi với thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan khu vực.

Các công viên cây xanh, vườn hoa phải được thiết kế để đảm bảo chức năng là nơi diễn ra các sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi, giải trí của người dân với các không gian cây xanh – mặt nước xanh mát, các khu vực cho hoạt động thể dục thể thao, các chòi nghỉ, ghế chờ,...



Công viên cây xanh



Công viên cây xanh



Đài phun nước trong công viên



Ghế nghỉ chân trong công viên

Hình 18. Minh họa các khu cây xanh, vườn hoa

b) Không gian mở tại các công trình.

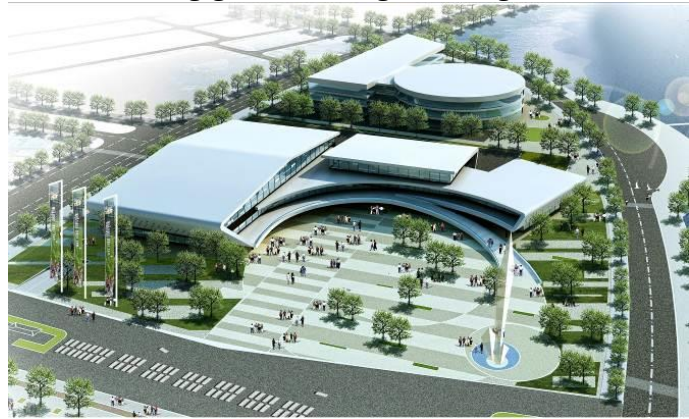
Các khoảng mở tại các công trình cần được bố trí tại những nơi dễ nhận biết, hấp dẫn và tạo điều kiện liên kết con người. Các sân chơi nhỏ, hồ nước, ghế ngồi nghỉ cần được quan tâm đúng mức.



Hồ nước trong các công trình



Không gian mở trong các công trình



Quảng trường trước công trình

Hình 19. Minh họa không gian mở tại các công trình

c) Không gian mở dọc các tuyến đường, các nút giao thông đô thị lớn.

Bố trí các công trình, vật dụng dọc các tuyến đường như điểm chờ xe buýt, thùng đựng rác cũng như các tiểu cảnh trang trí đảm bảo không gây cản trở giao thông trên vỉa hè và không làm khuất tầm nhìn.

- Vỉa hè nên có chiều rộng tối thiểu là 3m, có độ dốc dọc không quá 6% và độ dốc ngang không quá 1,5%, độ cao mặt hè so với mặt đường không quá 12cm.

- Đèn giao thông, các biển báo bố trí ở vị trí dễ nhìn.

- Điểm chờ xe buýt phải có mái che và không được khuất tầm nhìn, có kiến trúc đơn giản, hiện đại.

- Các loại cây xanh trên vỉa hè và dải phân cách phải được bố trí hợp lý.

Tại các nút giao thông lớn có tổ chức vòng xoay, cần tổ chức cây xanh và công trình trang trí như tượng đài, công trình điêu khắc nghệ thuật,...



Vĩa hè kết hợp ghế ngồi



Trạm chờ xe buýt



Không gian mở tại nút giao thông



Công trình điểm nhấn tại nút giao thông

Hình 20. Minh họa không gian mở dọc các tuyến đường, nút giao thông lớn.

7.2.4. Các công trình điểm nhấn.

Thiết lập hệ thống các công trình điểm nhấn là giải pháp để thu hút sự chú ý, khẳng định vị thế của khu vực. Các công trình biểu tượng và điểm nhấn là công trình tượng đài, công trình cao tầng, công trình văn hóa, các công trình có giá trị cảnh quan đặc biệt, đặt tại vị trí các cửa ngõ đô thị hoặc các không gian mở để có sự tập trung về tầm nhìn hoặc từ nhiều phía.

Tổ chức các công trình điểm nhấn tại các khu vực: nút giao giữa đường ĐT. 741 và đường vành đai 2, khu vực trung tâm công cộng – thương mại dịch vụ cấp vùng, cấp đô thị.

7.2.5. Khu vực các nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang.

a) Các nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang.

Các nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang tập trung dọc các tuyến đường hiện hữu trong khu vực, cho phép xây dựng xen cấy trong các không gian còn trống trong khu vực. Quy định mật độ và tầng cao xây dựng trong các nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng.

Cải tạo các tuyến đường trong nhóm nhà ở hiện hữu đảm bảo theo quy hoạch giao

thông đã được phê duyệt, đường cắt một làn xe không dài quá 150m và có điểm quay đầu xe.

Bố trí các công trình tiện ích đô thị còn thiếu, các công trình thương mại – dịch vụ và các vườn hoa, công viên cây xanh trên cơ sở kế thừa hiện trạng đồng thời phải đảm bảo bán kính phục vụ trong khu vực.

b) Các nhóm nhà ở xây mới và nhóm nhà ở hỗn hợp.

Tùy vào chức năng sử dụng đất và vị trí cụ thể trong phân khu của các nhóm nhà ở xây mới, mỗi nhóm nhà ở sẽ có mật độ xây dựng và tầng cao chi tiết các công trình được quy định cụ thể khác nhau, tuy nhiên phải đảm bảo tính thống nhất trong từng khu chức năng và toàn khu quy hoạch:

- Đối với các nhóm nhà ở xây mới:
- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng.



Khu nhà phố



Khu nhà ở xây mới

Hình 21. Minh họa khu nhà ở

- Đối với nhóm nhà ở hỗn hợp:
- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng.



Hình 22. Minh họa công trình tại các nhóm nhà ở hỗn hợp

CHƯƠNG 8. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

8.1. Nguyên tắc thiết kế đô thị.

- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT- BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị làm cơ sở cho nội dung đề xuất thiết kế đô thị trong khu vực quy hoạch.
- Tuân thủ theo định hướng phát triển không gian quy hoạch chung thị xã Phước Long tỉnh Bình Phước.
- Đảm bảo các tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước về quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc, công trình dịch vụ đô thị, cây xanh,... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hòa và thẩm mỹ.
- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường.

8.2. Yêu cầu thiết kế đô thị.

a) Nội dung thiết kế

- Xác định khu vực hạn chế xây dựng để bảo tồn các giá trị cảnh quan văn hóa và khai thác du lịch.
- Chính trang để tăng giá trị cảnh quan đoạn khu vực quy hoạch giáp suối Dung, các khu vực giáp sông, suối, đồi núi trong khu vực.
- Biến bất lợi đồi núi thành lợi thế, thông qua việc tăng khả năng tiếp cận và khai thác du lịch.
- Khoanh vùng để quản lý, có các giải pháp định hướng cụ thể bằng hình ảnh biểu hiện đặc trưng riêng biệt về hình khối, chất liệu, màu sắc, cảnh quan kiến trúc... cho từng vùng, từng khu vực.
- Quản lý về không gian tầng cao, nguyên tắc, bố cục tổ chức không gian, hình thức kiến trúc đặc trưng, tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian mở, không gian giao thông, khoản lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất...

b) Yêu cầu thiết kế

- Yêu cầu chung
 - + Xây dựng các yếu tố, hình ảnh chủ đạo đặc trưng thể hiện bản sắc riêng gắn với tính văn hóa, sinh thái, kinh tế, ... theo nội dung quy hoạch chung được phê duyệt.
 - + Gắn với địa hình tự nhiên.
 - + Gắn với tiến độ thực hiện dự án và nguồn vốn đầu tư nhiều giai đoạn.
- Yêu cầu cho từng khu chức năng
 - + Đối với các công trình công cộng dịch vụ và các hạng mục công trình phụ trợ, hình

thức kiến trúc của các công trình theo hướng kết hợp môi trường thiên nhiên, thân thiện.

+ Đối với các khu vực cửa ngõ, các nút giao của các trục đường đô thị cần bố trí các công trình mang tính biểu tượng thể hiện nét đặc trưng riêng của phân khu và từng khu.

+ Đối với các khu vực trung tâm thương mại dịch vụ: Việc bố cục hình khối kiến trúc cần lưu ý việc liên kết hình thành tổ hợp không gian.

+ Đối với phạm vi ven sông rạch: cần lưu ý đảm bảo các yếu tố về cảnh quan đô thị, bố trí các dãy cây xanh, tiểu cảnh nhằm thu hút thị giác.

+ Đối với hệ thống cây xanh: Hệ thống cây xanh hè phố, cây xanh công trình, cây xanh công viên tập trung tổ chức gắn liền và liên tục thành dãy.

8.3. Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi.

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng lộ giới, đảm bảo khoảng lùi tối thiểu được quy định tại QCVN 01:2021.

- Đối với tổ hợp công trình gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

- Việc bố trí khoảng lùi công trình trên mỗi tuyến phố phải thống nhất trong một dãy phố, khuyến khích việc bố trí khoảng lùi cao hơn quy định tối thiểu.

a) Khoảng lùi tại các khu đất ở hiện hữu chỉnh trang.

Tại các khu đất ở hiện hữu chỉnh trang, chỉ giới xây dựng công trình được quy định theo loại đường như sau:

- Đối với các tuyến đường chính khu vực trở lên: khoảng lùi $\geq 3m$;

- Đối với các tuyến đường khu vực trở xuống, cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Khoảng lùi tại các khu ở mới.

Tại các khu đất ở mới, chỉ giới xây dựng công trình được quy định theo loại đường như sau:

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ:

+ Đối với các tuyến đường khu vực trở lên: khoảng lùi $\geq 3m$;

+ Đối với các tuyến đường phân khu vực trở xuống, cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với công trình cao tầng:

+ Đối với các tuyến đường khu vực trở lên: khoảng lùi $\geq 10m$ cho khối đế công trình, khoảng lùi $\geq 15m$ cho khối tháp công trình.

+ Đối với các tuyến đường phân khu vực trở xuống: khoảng lùi $\geq 6\text{m}$ cho khối đế công trình, khoảng lùi $\geq 10\text{m}$ cho khối tháp công trình.

c) Khoảng lùi tại các khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

- Đối với các công trình cao tầng hỗn hợp gồm dịch vụ công cộng và nhà ở xác định tùy theo loại đường như sau:

+ Đối với các tuyến đường khu vực trở lên: khoảng lùi $\geq 10\text{m}$ cho khối đế công trình, khoảng lùi $\geq 15\text{m}$ cho khối tháp công trình.

+ Đối với các tuyến đường phân khu vực trở xuống: khoảng lùi $\geq 6\text{m}$ cho khối đế công trình, khoảng lùi $\geq 10\text{m}$ cho khối tháp công trình.

- Đối với công trình nhà ở thấp tầng phải bố trí khoảng lùi trước nhà $\geq 3\text{m}$ để tạo khoảng xanh sân vườn, không gian mở nhằm đáp ứng mục tiêu sinh thái chung của đô thị, hạn chế tình trạng đậu xe trên lề đường.

- Đối với các công trình hỗn hợp thấp tầng gồm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thì cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

d) Khoảng lùi tại các khu đất công trình dịch vụ cấp đô thị, cấp đơn vị ở; trung tâm thể dục thể thao; đất du lịch (các công trình giáo dục, nhà văn hóa, trụ sở cơ quan, trạm y tế, chợ, trung tâm thương mại,...):

Tại các khu vực này quy định khoảng lùi $\geq 6\text{m}$.

e) Khoảng lùi tại các khu cây xanh:

Tại các khu cây xanh quy định khoảng lùi $\geq 6\text{m}$.

8.4. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.

8.4.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm.

a) Xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực. Tỷ lệ (%) cây xanh trong khu vực trung tâm.

- Đất ở: mật độ xây dựng từ 60-90%, tầng cao tối đa 7 tầng.
- Công trình văn hóa, y tế: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.
- Khu thể dục thể thao: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.
- Khu giáo dục đào tạo: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng.
- Các khu công viên cây xanh: mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao từ 0-1 tầng.
- Khu cơ quan trụ sở: mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 12 tầng.

b) Nội dung thiết kế cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực trung tâm hiện hữu và giải pháp kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm mới để tạo nét đặc thù đô thị.

b1) Đối với các khu vực hiện trạng.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu giữ lại cấu trúc đô thị đã có với các yếu tố cơ bản cấu thành một đơn vị ở với các nhóm ở, trung tâm đơn vị ở là công trình hệ thống

hạ tầng xã hội: Văn hóa, thể thao, cây xanh,... Đối với các khu vực dân cư cũ bám ven trục giao thông chính đô thị, cần cải tạo, chỉnh trang đảm bảo yêu cầu về thẩm mỹ: khoảng lùi, cách ly, tầng cao, màu sắc hình khối kiến trúc toàn tuyến phố.

- Trên cơ sở các chức năng của từng khối công trình, từng khu chức năng đã lựa chọn, ý tưởng thiết kế đô thị sẽ hình thành được các vùng cảnh quan, các trục, tuyến & điểm nhấn cảnh quan trên mặt bằng, về không gian chiều cao cần lựa chọn điểm cao trọng tâm, các độ cao của các công trình cho toàn khu, phương án tổ chức trồng cây xanh, công viên, mặt nước, các khoảng trống quảng trường sân bãi...

- Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của 1 đô thị hoàn chỉnh được đầu tư xây dựng, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

- Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các lô phố, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè. Tổng thể hình khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao. Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững;

- Với các công trình kiến trúc thấp tầng, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các chi tiết như mái đua, chỉ gờ và mái hiên sẽ được thiết kế đơn giản và được sử dụng trong một số trường hợp để nhấn mạnh lối vào hoặc ban công, tạo bóng đổ và khoảng tối cũng như nhấn mạnh các khối lớn khi cần thiết.

b2) Tỷ lệ cây xanh trong đô thị.

- Tỷ lệ cây xanh trong đô thị bao gồm: hệ thống cây xanh công cộng (cấp đô thị và cấp đơn vị ở), cây xanh cách ly đường điện 110KV, và cây xanh ven sông suối. Trong đó, các khu dân cư hiện hữu, cơ bản đã ổn định. Công viên, cây xanh, vườn hoa, được bổ sung, xen kẽ trong các khu ở hiện hữu, các công viên lớn của đô thị. Tỷ lệ cây xanh chiếm 5,17% đất dân dụng.

8.4.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính.

a) Đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực.

- Trục cảnh quan ven suối Chàng với các chức năng là khu đô thị hiện hữu, chỉnh trang cải tạo hình khối kiến trúc.

- Trục đường Nguyễn Tất Thành (ĐT 741): với các công trình dân cư hiện hữu, hành

chính – chính trị, công cộng, dịch vụ thương mại,... tuân thủ theo quy hoạch về khoảng lùi xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng,... cải tạo hình thức kiến trúc hiện đại mạch lạc, hiện đại.

- Trục đường Tôn Đức Thắng: với các công trình dân cư hiện hữu, các khu công nghiệp, công viên cây xanh... xây dựng tuân thủ theo quy hoạch, về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng,... hình khối kiến trúc hiện đại.

- Trục đường LKV C2 (Đường Âu Cơ), đường CKV 13: với các công trình dân cư hiện hữu, các khu công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao,... , xây dựng tuân thủ theo quy hoạch, về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng,... hình khối kiến trúc hiện đại. Cải tạo hình thức kiến trúc đối với khu dân cư hiện hữu, với chiều cao xây dựng tối đa 7 tầng. Hình thức kiến trúc đồng bộ, mạch lạc, tuân thủ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

b) Cây xanh cho các trục đường chính.

- + Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

- + Cây bóng mát: Cây bóng mát là những loài cây có thân gỗ lớn, lá thường xanh hay rụng. Chúng có chiều cao từ 5-10-50 m, có loài sống hàng ngàn năm. Cây bóng mát có nhiều loại, thường được trồng cho đường phố, khu nhà ở, khu du lịch, vườn hoa... Trong kiến trúc cảnh quan khu du lịch, các loại cây bóng mát được sử dụng chia ra 3 loại sau:

- + Cây bóng mát thường: gồm những loài cây lá kim hoặc lá rộng, thường xanh hay rụng lá trơ cành. Nhiều loài cho bóng râm tốt lại có dáng cây đẹp, chúng thường được trồng đơn, trồng thành khóm hay từng mảng phối kết với công trình kiến trúc hoặc hệ thống hạ tầng.

- + Cây bóng mát có hoa đẹp: gồm những cây thân gỗ lớn hay nhỏ, cho bóng mát nhưng đặc biệt có hoa đẹp. Hoa có tác dụng tăng giá trị trang trí ở tầng cao, chúng thường được trồng điểm cảnh, phối kết hợp với mảng cây xanh rộng hoặc công trình kiến trúc.

- + Cây bóng mát có hoa thơm: là những cây bóng mát có hoa gây cảm giác dễ chịu. Chúng thường được trồng bên những công trình kiến trúc như công trình tôn giáo, hoặc cạnh khu giao tiếp cộng đồng.

c) Các tuyến đường sông cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can.

Khu vực ven suối Dung tuân thủ theo luật Đê điều và các văn bản Pháp lý có liên quan về đê điều. Đối với khu vực ngoài đê, chủ yếu canh tác hoa màu theo thời vụ, kiên cố kè sông, đảm bảo việc thoát lũ, chứa nước, tạo cảnh quan cho đô thị.

Cầu xây dựng qua sông yêu cầu phải đảm bảo an toàn theo các quy định hiện hành, hình dáng kiến trúc, màu sắc phải phù hợp với văn hoá địa phương. Các chi tiết lan can cầu phải được nghiên cứu kỹ các hoạ tiết hoa văn phù hợp trên cơ sở văn hoá bản địa. Khu vực chân cầu và các mố, trụ cầu cần được kè để tránh xói lở vào các mùa lũ.

8.4.3. Các khu vực không gian mở.

- Không gian mở được hình thành trên các tuyến đường giao thông và sông suối như:

- + Trên trục đường Nguyễn Tất Thành: Không gian công cộng, hành chính.
- + Trên trục đường LKV C2 (đường Âu Cơ): Không gian khu Thể dục thể thao, Công viên cây xanh đô thị;

- Không gian mở đô thị: gồm không gian công viên cây xanh thuộc 2 đơn vị ở tại đường LKV C2 (đường Âu Cơ) và đường N4.

- Khu vực không gian mở cần phải được tổ chức thành cụm công trình thành một quần thể kiến trúc với không gian khoáng đạt, hoành tráng, tạo cho đô thị có bộ mặt kang trang, hiện đại.

- Các công trình có quy mô và khối tích lớn như: thương mại dịch vụ các công trình hỗn hợp,... bố trí các khoảng lùi phù hợp để tạo ra các không gian mở trước các khối nhà, tạo không gian hoành tráng. Đây là khu vực tập trung nhiều hoạt động giao lưu, trao đổi thương mại giữa các doanh nghiệp.

8.4.4. Các công trình điểm nhấn.

Đặc thù khu vực lập quy hoạch là khu đô thị hiện hữu, với các công trình hành chính chính trị đã ổn định, các khu dân cư hiện hữu, và định hướng phát triển mới các chức năng chính là khu đô thị mới.

+ Tập trung vào khu vực dọc tuyến đường ĐT 741 (đường Nguyễn Tất Thành), khu vực ven suối Dung với tiêu kiến trúc nhỏ và cây xanh, thảm cỏ, mặt nước;

+ Các khu công viên cây xanh đô thị: kết hợp với hệ thống ao hồ mặt nước, trồng cây xanh theo chủng loại để tạo môi trường sinh thái.

8.4.5. Khu vực các ô phố.

a) Mật độ xây dựng, chiều cao công trình và ngôn ngữ kiến trúc.

- Đề ra quy định mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình kiến trúc, giữa mật độ xây dựng với chiều cao theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành để

tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối tạo thành quần thể hài hoà, phù hợp không gian xung quanh.

- Các khu thấp tầng được xây dựng đồng bộ và thống nhất về ngoại thất kiến trúc phù hợp với địa hình và cảnh quan tự nhiên.

b) Giải pháp bảo tồn các không gian ở cũ.

- Các không gian công cộng đơn vị ở gắn với trục giao thông liên khu ở hoặc đường chính khu ở, nằm ở vị trí cửa ngõ các đơn vị ở. Trục đường chính dẫn đến các trung tâm đơn vị ở cần có thiết kế đặc biệt như lưu ý về chủng loại cây trồng, vật liệu lát vỉa hè, đèn chiếu sáng.

- Hình thành trong lõi các khu đô thị mới các không gian mở với những kích thước đa dạng và các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng. Xây dựng các điểm vui chơi giải trí trong lõi các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính. Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi khu đô thị mới, đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

c) Giải pháp tổ chức cây xanh, mặt nước.

- Cây xanh: Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

- Mặt nước: Khai thác yếu tố mặt nước để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu cần phải chú ý việc bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường.

- Các khu vực dọc suối Dung quản lý, giải phóng mặt bằng các hộ dân lấn chiếm, để đảm bảo an toàn thoát lũ, cũng như trả lại cảnh quan cây xanh mặt nước cho đô thị.

- Hạn chế san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, khuyến khích tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị.

- Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ trong khuôn viên cây xanh, thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có sự sinh trưởng nhanh chóng để phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

- Cân nhắc việc cải tạo cây xanh, san lấp mặt bằng trong khu vực dự kiến xây dựng gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên

CHƯƠNG 9. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

9.1. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.

9.1.1. Cơ sở thiết kế.

- QCVN 01:2021: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2008 - Thoát nước – Mạng lưới và Công trình bên ngoài Tiêu chuẩn thiết kế.

9.1.2. Giải pháp quy hoạch cao độ nền.

- Khu vực quy hoạch có cao độ tương đối phức tạp, cần tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, bảo vệ lớp đất màu, cây xanh, thảm thực vật hiện có.
- Một số khu vực cần hạ thấp hoặc tôn thêm nền để đảm bảo thoát nước mưa triệt để và tạo mặt bằng thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Hạn chế đến mức thấp nhất khối lượng đào đắp.
- San ủi tại chỗ khi xây dựng công trình.
- Độ dốc nền thiết kế các tiểu khu:
 - + Khu ở, khu công trình công cộng, công nghiệp: $\geq 0,4\%$.
 - + Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.
- Đường giao thông:
 - + Độ dốc ngang: 2%.
 - + Độ dốc dọc tối thiểu: 0,3%.
 - + Chiều cao bó vỉa: $\geq 0,12\text{m}$.
- Hướng đồ dốc: bám theo địa hình tự nhiên.

9.1.3. Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt.

- Sử dụng hệ thống mương xấp xỉ đáy nắp đan bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mưa.
- Xây dựng mới các tuyến cống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ.
- Hướng thoát: về phía các mương, suối tự nhiên và thoát vào Suối Dung chảy dọc khu quy hoạch theo hướng Nam – Bắc.
- Tính toán thủy lực thoát nước mưa theo TCVN7957-2008, hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.
- Chu kỳ tràn cống chọn: cống chính $T = 2$ năm; cống nhánh $T = 1$ năm.

- Qua địa hình có độ dốc lớn, mương thoát nước được thiết kế giằng chuyển bậc nhằm giảm vận tốc dòng chảy dưới 7m/s, tránh hư hại hệ thống thoát nước.

- Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí:

Bảng 11. Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Thành tiền (1000đ)
1	Mương xây đập nắp đan B400	m	4.070	1.143	4.652.010
2	Mương xây đập nắp đan B600	m	18.100	1.985	35.928.500
3	Mương xây đập nắp đan B800	m	7.840	2.462	19.302.080
4	Mương xây đập nắp đan B1000	m	1.266	3.174	4.018.284
5	Mương xây đập nắp đan B1200	m	50	3.802	190.100
6	Miếng xả	cái	34	16.110	547.740
Cộng					64.638.714
Kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa:			64.638.714.000	(đồng)	

9.2. Quy hoạch giao thông

9.2.1. Cơ sở quy hoạch

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;
 - Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

- Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình giao thông;

- Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

9.2.2. Định hướng chung.

- Kế thừa mạng lưới đường chính đô thị, đường liên khu vực và đường chính khu vực từ đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.

- Trên cơ sở các hướng tuyến giao thông chính theo quy hoạch và mạng lưới đường hiện hữu, dự phóng các tuyến đường cấp khu vực để kết nối cá khu vực chức năng trong

phường Sơn Giang và toàn thị xã Phước Long.

- Hướng tuyến các đường khu vực đảm bảo khả năng kết nối giữa khu vực sản xuất và ở, bám theo địa hình tự nhiên, nhằm hạn chế sự tác động đến địa hình địa mạo của khu vực;

- Các tuyến đường cấp khu vực được bố trí lộ giới tối thiểu 16m, đảm bảo ít nhất 2 làn xe cơ giới. Các yếu tố kỹ thuật đảm bảo theo quy chuẩn đường đô thị.

9.2.3. Các yếu tố kỹ thuật.

- Các yếu tố kỹ thuật đường giao thông cấp khu vực:

- + Tốc độ thiết kế: $V=40 - 50\text{km/h}$;

- + Bán kính đường cong nằm: $R_{\min} \geq 60\text{m}$;

- + Tầm nhìn dừng xe: $L_{\min} \geq 40\text{m}$;

- + Bán kính cong bó vỉa $R_{\min} \geq 8\text{ m}$;

Bảng 12. Bảng thống kê giao thông

STT	Tên đường	Lộ trình		Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Chiều dài (m)	Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (m)	
					Hè trái	Lòng đường	Hè phải			Lề trái	Lề phải
		Từ...	Đến...								
I	ĐƯỜNG CHÍNH ĐÔ THỊ										
1	Đường Nguyễn Tất Thành (ĐT. 741)	Đường Nguyễn Trãi	Đường Hà Huy Tập	32,0	6,0	9,5 (1) 9,5	6,0	1.400	1-1	3m-6m	3m-6m
II	ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC										
1	Đường Âu Cơ (LKV C2)	Đường Nguyễn Tất Thành	Ranh phía Nam	24,0	4,5	7,0 (1) 7,0	4,5	2.261	2-2	3m	3m
2	Đường Nguyễn Trãi	Đường Nguyễn Tất Thành	Ranh phía Bắc	22,0	4,0	14,0	4,0	545	2-2.	3m-6m	3m-6m
3	Đường LKV 4	Ranh Tây Bắc	Ranh Đông Bắc	24,0	4,5	7,0 (1) 7,0	4,5	1.163	2-2	-	-
4	Đường Lê Hồng Phong (LKV6)	Ranh phía Tây	Đường CKV 13	22,0	4,0	14,0	4,0	1.025	2-2.	3m-6m	3m-6m
5	Đường LKV6	Đường Lê Hồng Phong (LKV6)	Đường Lê Trọng Tấn	22,0	4,0	14,0	4,0	1.369	2-2.	3m	3m
6	Đường LKV 6-1	Đường Lê Hồng Phong (LKV6)	Đường Âu Cơ (LKV C2)	22,0	4,0	14,0	4,0	378	2-2.	3m	3m
7	Đường LKV 6-2	Đường Lê Hồng Phong (LKV6)	Ranh phía Đông	22,0	4,0	14,0	4,0	340	2-2.	3m-6m	3m-6m
8	Đường Lê Trọng Tấn	Ranh Đông Nam	Ranh Tây Nam	24,0	4,5	7,0 (1)	4,5	2.142	2-2	3m	3m

STT	Tên đường	Lộ trình		Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Chiều dài (m)	Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (m)	
					Hè trái	Lòng đường	Hè phải			Lề trái	Lề phải
		Từ...	Đến...								
						7,0					
III	ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC										
1	Đường Tôn Đức Thắng	Đường Nguyễn Tất Thành	Ranh phía Bắc	22,0	4,0	14,0	4,0	640	3-3.	3m-6m	3m-6m
2	Đường Hà Huy Tập	Đường Nguyễn Tất Thành	Ranh phía Bắc	22,0	4,0	14,0	4,0	597	3-3.	3m	-
3	Đường CKV 14	Đường Nguyễn Trãi	Đường LKV 4	23,0	4,5	14,0	4,5	965	3-3	-	3m
4	Đường CKV 13	Đường Lê Hồng Phong (LKV6)	Đường Tàu Ô	23,0	4,5	14,0	4,5	1.152	3-3	3m-6m	3m-6m
5	Đường CKV N1	Đường Âu Cơ (LKV C2)	Ranh phía Đông	23,0	4,5	14,0	4,5	1.263	3-3	3m-6m	3m-6m
6	Đường CKV N2	Đường Lê Trọng Tấn	Ranh phía Đông	23,0	4,5	14,0	4,5	1.690	3-3	3m-6m	3m-6m
7	Đường Tàu Ô	Đường Nguyễn Tất Thành	Ranh phía Đông	22,0	4,0	14,0	4,0	362	3-3.		
IV	ĐƯỜNG KHU VỰC									3m	-
1	Đường Lê Hồng Phong	Đường Tàu Ô	Ranh phía Đông Bắc	19,0	4,5	10,0	4,5	380	4-4	0m-3m	-
2	Đường KV N1	Đường Âu Cơ (LKV C2)	Suối Dung	19,0	4,5	10,0	4,5	1.082	4-4	0m-3m	0m-3m

STT	Tên đường	Lộ trình		Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Chiều dài (m)	Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (m)	
					Hè trái	Lòng đường	Hè phải			Lề trái	Lề phải
		Từ...	Đến...								
3	Đường KV N2	Đường LKV6	Đường Âu Cơ (LKV C2)	19,0	4,5	10,0	4,5	627	4-4	-	-
4	Đường KV N3	Đường Lạc Long Quân	Ranh phía Đông	19,0	4,5	10,0	4,5	80	4-4	-	-
5	Đường KV N4	Suối Dung	Ranh phía Đông	19,0	4,5	10,0	4,5	371	4-4	-	-
6	Đường KV D1	Đường CKV 14	Đường Nguyễn Tất Thành	19,0	4,5	10,0	4,5	772	4-4	0m-3m	0m-3m
7	Đường Hoàng Văn Thái	Đường LKV6	Ranh phía Đông	19,0	4,5	10,0	4,5	2.055	4-4	-	0m-6m
8	Đường Lạc Long Quân	Đường LKV 6-2	Ranh phía Nam	19,0	4,5	10,0	4,5	2.018	4-4		
IV	ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC									-	0m-6m
1	Đường Phạm Phú Thứ	Đường CKV 14	Đường Nguyễn Trãi	13,0	3,0	7,0	3,0	302	5A-5A	-	0m-6m
2	Đường D1	Đường CKV 14	Đường Tôn Đức Thắng	13,0	3,0	7,0	3,0	468	5A-5A	-	-
3	Đường N1	Đường Tôn Đức Thắng	Đường D1	13,0	3,0	7,0	3,0	228	5A-5A	-	-
4	Đường N2	Đường Tôn Đức Thắng	Đường D2	13,0	3,0	7,0	3,0	258	5A-5A	-	-
5	Đường D2	Đường LKV4	Đường Cao Xuân Huy	13,0	3,0	7,0	3,0	516	5A-	3m	3m

STT	Tên đường	Lộ trình		Lộ giới (m)	Kích thước (m)			Chiều dài (m)	Mặt cắt	Khoảng lùi xây dựng (m)	
					Hè trái	Lòng đường	Hè phải			Lề trái	Lề phải
		Từ...	Đến...								
									5A		
6	Đường Cao Xuân Huy	Đường Nguyễn Tất Thành	Đường Hà Huy Tập	16,0	4,5	7,0	4,5	414	5-5	0m-6m	0m-3m
7	ĐườngTriệu Quang Phục	Đường Lê Trọng Tấn	Đường LKV 6-1	16,0	4,5	7,0	4,5	1.403	5-5	-	-
8	Đường D3	Đường CKV N1	Đường Lê Hồng Phong (LKV6)	16,0	4,5	7,0	4,5	616	5-5	-	0m-6m
9	Đường N3	Đường Âu Cơ (LKV C2)	Suối Dung	16,0	4,5	7,0	4,5	369	5-5		

9.2.1. Các chỉ tiêu giao thông.

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường khu vực, không bao gồm giao thông tỉnh: 11,24%;

- Mật độ đường giao thông đến cấp đường chính khu vực: 7,7 km/km².

9.2.2. Giao thông tỉnh.

- Bố trí bãi đậu xe phục vụ nhu cầu đậu xe của dân cư trong đơn vị ở và khách vãng lai trên đường LCK 6-2 (đoạn giao với đường Lạc Long Quân), quy mô 0,71 ha;

- Các công trình chức năng khác phải bố trí bãi đậu xe trong phần diện tích của dự án được phê duyệt và đáp ứng nhu cầu tối thiểu theo quy định tính chất công trình.

9.2.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường và lộ giới đường quy hoạch. Chỉ giới đường đỏ của từng tuyến đường trong khu quy hoạch được thể hiện trên *Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*;

- Chỉ giới xây dựng: Ngoại trừ các công trình hiện hữu, khoảng lùi các công trình xây dựng mới trong khu vực tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD hoặc quy chế quản lý của địa phương.

9.2.4. Khái toán kinh phí.

Đơn giá được căn cứ theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021. Kinh phí xây dựng đường giao thông được xác định như sau:

Bảng 13. Khái toán kinh phí hạng mục giao thông

STT	Hạng mục	Quy mô (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Lòng đường	233.930	887.100	207.519.303.000
2	Vĩa hè	227.140	500.000	113.570.000.000
Tổng cộng				321.089.303.000

Kinh phí xây dựng hạng mục giao thông là: **321.089.303.000** đồng.

9.3. Quy hoạch cấp nước.

9.3.1. Cơ sở thiết kế.

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng xã Phước Long tỷ lệ 1/10.000.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp nước QCVN 07:2023/BXD.

- Tiêu chuẩn cấp nước TCXDVN 33:2006.

- Tiêu chuẩn PCCC cho nhà và công trình – yêu cầu thiết kế TCVN 2622-1995.

9.3.2. Tính toán nhu cầu cấp nước.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt:

+ Chỉ tiêu cấp nước ngắn hạn: 100 lít/người/ngày.

+ Chỉ tiêu cấp nước dài hạn: 120 lít/người/ngày.

+ Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ công cộng: 10%Qsh.

+ Lượng nước rò rỉ dự phòng chiếm 20% tổng lượng nước cấp.

Bảng 14. Bảng tính nhu cầu dùng nước cho toàn khu

STT	Đối tượng dùng nước	Dân số (người)			Nhu cầu (m ³)		
		Năm 2030	Năm 2040	Năm 2050	Năm 2030	Năm 2040	Năm 2050
1	Dân cư	5.500	8.300	12.500	550	830	1.500
3	Nước dịch vụ công cộng % Qsh	10%Qsh					
4	Tổng Q1				605	913	1650
5	Nước rò rỉ, dự phòng %Q1				121	183	330
6	Nước bản thân khu xử lý %(Q1 +5)				73	110	198
7	Cấp nước công nghiệp, kho bãi				219	219	219
8	Tổng lượng nước cấp				1.018	1.424	2.397

Ngoài ra, theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy, cần phải đảm bảo một lượng nước chữa cháy cho khu vực: với 02 đám cháy liên tục trong 03 giờ, $Q_{ccmax} = 324m^3$.

9.3.3. Nguồn nước cấp.

a) Lựa chọn nguồn nước cấp.

Nguồn nước ngầm: Trên bản đồ “Phân vùng triển vọng khai thác nước dưới đất” do Đoàn 801 – Địa chất thủy văn thực hiện thì toàn bộ vùng Phước Long – Sơn Giang – Phước Bình được đánh giá là khu vực không khai thác được nước ngầm phục vụ đô thị.

+ Nguồn nước ngầm trong khu vực không có khả năng cung cấp cho nhu cầu lớn, tập trung.

Nguồn nước mặt: từ hồ thủy điện Thác Mơ công suất hiện có : 4.400m³/ngày, nhà máy được xây dựng trên đồi có cao độ +225m có tuyến ống chuẩn tải nước thô từ hồ về nhà máy dài 1.836m Đ200.

Lựa chọn nguồn cấp cho khu quy hoạch từ nhà máy nước Thác Mơ nâng công suất để đảm bảo phục vụ nhu cầu của toàn xã trong đó có phường Sơn Giang.

- Quy hoạch dài hạn:

+ Đầu nối tuyến ống D200 từ nhà máy nước Thác Mơ đến khu quy hoạch, bố trí trạm bơm tăng áp tại điểm đầu nối đảm bảo áp lực nước.

+ Xây dựng nhà máy nước Phước Quả vị trí lấy tại đập Phước Quả xã Phước Tín với công suất $Q_{30} = 8.000 - 9.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ cấp cho Sơn Giang qua tuyến đường ống hiện trạng D250.

b) Mạng lưới cấp nước.

- Dựa vào mạng lưới giao thông, phân khu chức năng quy hoạch và vị trí đầu vào của tuyến cống cấp nước máy chung thành phố, mạng lưới đường ống cấp nước sẽ được xây dựng như sau:

+ Sử dụng mạng lưới cấp nước dạng vòng kết hợp nhánh để cấp nước đến các điểm dùng nước.

+ Các tuyến ống được đi cấp theo đường, bố trí trên hè đường, nằm phía trước các công trình để thuận tiện cho việc cung cấp nước.

+ Lắp đặt các tuyến ống $\Phi 110$ - $\Phi 160$ lấy nước từ tuyến ống chính, cấp nước cho toàn bộ các khu quy hoạch.

+ Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới hè đường, nằm phía trước các công trình để thuận tiện cho việc cung cấp nước.

+ Các tuyến ống cấp nước sử dụng ống nhựa uPVC hoặc ống nhựa HDPE.

+ Bố trí các trụ cứu $\Phi 100$ - $\Phi 150$ hỏa dọc theo mạng đường ống cấp nước, tại các vị trí ngã 3, ngã 4 đường, đảm bảo cho việc lấy nước chữa cháy dễ dàng. (chi tiết bố trí với bán kính 100-150m được thể hiện trong đồ án quy hoạch cấp dưới).

Tổng chiều dài hệ thống ống cấp nước được thống kê theo bảng sau:

Bảng 15. Bảng tổng hợp chiều dài hệ thống ống cấp nước

Đường kính (mm)	Chiều dài (m)
p75	5.778
p110	9.005
p160	2.140
p200	2.385
Tổng	19.308

Khai toán kinh phí

- Căn cứ đơn giá ống cấp nước của công ty nhựa Bình Minh, đơn giá thi công xây lắp thực tế hiện nay, hệ thống ống cấp nước được khái toán như sau:

Bảng 16. Bảng Tổng hợp khối lượng hệ thống cấp nước

Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng/đvt)	Thành tiền (đồng)
p75	m	5.778	83.930	484.947.540
p110	m	9.005	177.980	1.602.709.900
p160	m	2.140	372.460	797.064.400
p200	m	2.385	578.160	1.378.911.600
Trụ cứu hoả	trụ	31	10.000.000	310.000.000
Tổng khái toán				4.57.633.440

9.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.

9.4.1. Cơ sở lý thuyết.

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng xã Phước Long tỷ lệ 1/10.000.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình thoát nước QCVN 07:2023/BXD.
- Tiêu chuẩn thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình TCVN 7957:2008.
- Tiêu chuẩn thải nước = 100% Tiêu chuẩn cấp nước.
- Tổng lượng nước thải sinh hoạt: $Q_{sh2050} = 2.000m^3/ngày$;

9.4.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải.

- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống gom.
- Nước thải sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại được dẫn về trạm xử lý nước tại xã Long Giang với công suất xử lý $Q_{25}=2.000m^3/ngày$; $Q_{30}=3.000m^3/ngày$. Nước thải sinh hoạt tại nhà máy xử lý phải xử lý đạt QCVN 14:2015/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A trước khi thải ra môi trường.

9.4.3. Mạng lưới thoát nước thải.

- Độ sâu đặt cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đáy cống) là 1.2m. Giếng kỹ thuật vừa là giếng thu nước thải vừa là giếng thăm được bố trí dọc theo cống với khoảng cách theo quy phạm.
- Sử dụng đường ống bơm nước thải để vận chuyển nước từ đến khu vực có nhà máy xử lý nước thải.
- Phương pháp nối cống ngang đáy, cống thoát nước thải sử dụng là loại cống tròn Căn cứ đơn giá cống BTCT của Công ty Hùng Vương, và đơn giá thi công xây lắp thực tế, với nhiều ưu điểm thuận lợi về : Độ bền, tuổi thọ, tính kinh tế cao và hạn chế ăn mòn và ít ma sát. hệ thống cống thoát nước được khái toán như sau:

Bảng 17. Bảng tổng hợp chiều dài mạng lưới cống thoát nước thải

Hạng mục	Đơn vị tính L=4000mm	Khối lượng	Đơn giá (đồng/đvt)	Thành tiền (đồng)
D125	m	268	370.200	99.213.600
D150	m	540	462.600	249.804.000
D300	m	5.708	298.000	576.406.5000
D400	m	8.902	372.000	141.546.000
Tổng khái toán				1.023.392.100

9.4.4. Quản lý chất thải rắn.

- Rác thải được tập trung trong các thùng 0,33m³ đặt tại các góc đường trong các khu vực dân cư, công trình công cộng,... sau đó được thu gom và đưa đến khu xử lý chất thải rắn để xử lý. Vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong khu vực dân cư tránh gây ô nhiễm môi trường

- Tiêu chuẩn thải rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người.ngày lệ thu gom rác thải sinh hoạt theo quy chuẩn: 80%.

- Tiêu chuẩn rác thải công nghiệp: 0,3 tấn/ha. lệ thu gom rác thải công nghiệp theo quy chuẩn: 1000%.

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 9,0 tấn/ngày.

+ Tổng lượng rác thải công nghiệp: 3,3 tấn/ngày.

- Toàn bộ rác thải được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn của thị xã diện tích 10ha.

9.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.**9.5.1. Cơ sở quy hoạch.**

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng.

- Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.

- Đồ án quy hoạch phát triển và cải tạo lưới điện tỉnh Bình Phước giai đoạn 2016 – 2025 có xét đến năm 2035.

- Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

- Nghị định số 51/2020/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết

thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

9.5.2. Quy hoạch hệ thống điện.

a) Phụ tải điện.

Phụ tải điện khu vực phường Sơn Giang, thị xã Phước Long bao gồm các thành phần chính: sinh hoạt dân dụng, công cộng dịch vụ và công nghiệp.

Căn cứ theo “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị 07:2016 và Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021, chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng dịch vụ khu quy hoạch được tính như sau:

- Sinh hoạt dân dụng
- + Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng là 1.500 kWh/người/năm.
- Công cộng và dịch vụ
- + Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng lấy bằng 35% điện sinh hoạt dân dụng.

Bảng 18. Bảng tổng hợp phụ tải điện

BẢNG TỔNG HỢP PHỤ TẢI ĐIỆN			
TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
-	<u>Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người)</u>		<u>Đến năm 2050</u>
1	- Dân số	người	12.500
2	- Tiêu chuẩn cấp điện dân dụng	kWh/ng/năm	1.500
3	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	- Phụ tải bình quân	W/người	500
5	- Điện năng dân dụng	triệu kWh/năm	18,75
6	- Công suất điện dân dụng	kW	6.250
-	<u>Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (35 % sinh hoạt)</u>		-
7	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
8	- Điện năng	triệu kWh/năm	6.56
9	- Công suất điện	kW	2.188
	<u>Chỉ tiêu cấp điện TCN</u>		
10	- Diện tích	ha	10,95
11	- Tiêu chuẩn cấp điện	kW/ha	200
12	- Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3000
13	- Điện năng	triệu kWh/năm	6,57
14	- Công suất điện	kW	2.190
15	* Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,7.	triệu kWh/năm	25,66

16	* Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5 % dự phòng. Hệ số sử dụng 0,7.	kW	8.554
----	--	-----------	--------------

b) Nguồn điện.

- Nguồn điện cấp cho khu vực phường Sơn Giang là các tuyến trung thế 22kV chính đi trên các đường như Đường Nguyễn Tất Thành, Đường Hà Huy Tập, Lê Trọng Tấn ..., các tuyến trung thế 22kV này từ trạm biến áp Phước Long 110/22kV-2x40MVA hiện hữu cấp đến.

- Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Phước giai đoạn 2016– 2025, có xét đến năm 2035 và quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, dự kiến nâng trạm biến áp 110/22kV Phước Long công suất lên thành 2x63MVA (để đảm bảo cấp điện cho thị xã và các khu vực lân cận).

c) Lưới điện và trạm điện.

c1) Lưới cao thế.

- Trong khu quy hoạch có các tuyến cao thế 110kV đi ngang qua, cần có hành lang bảo vệ lưới điện theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện như sau:

+ Tuyến cao thế 110kV có hành lang bảo vệ lưới điện 16m (tính từ tim tuyến ra mỗi bên 8m) hoặc khoảng cách ngang từ mặt phẳng thẳng đứng của dây dẫn ngoài cùng của đường dây không 110kV là 4 mét.

c2) Tuyến trung thế.

- Điện áp chuẩn cho khu vực quy hoạch là cấp điện áp 22KV, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

- Hầu hết các tuyến trung thế 22kV hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng khả năng truyền tải điện và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12 hoặc 16 mét:

+ Đường trục trung tâm đô thị: Sử dụng đường dây không dây dẫn nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 150\text{mm}^2$.

+ Các nhánh rẽ: Sử dụng dây nhôm lõi thép bọc cách điện với tiết diện $\geq 95\text{mm}^2$.

- Khu vực ngoài trung tâm đô thị:

+ Đường trục: Sử dụng dây nhôm lõi thép có tiết diện $\geq 120\text{mm}^2$.

+ Đường nhánh chính: cấp điện 3 pha và 1 pha cho khu vực dân cư mật độ thấp, dùng dây nhôm lõi thép có tiết diện $\geq 70\text{mm}^2$.

- Sử dụng đường dây hỗn hợp trung hạ thế ở các khu vực dân cư mật độ thấp để giảm vốn đầu tư.

c3) Trạm hạ thế:

- Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối là 22/0,4KV.
- Trong trung tâm đô thị, các trạm sinh hoạt dự kiến dùng trạm trụ, trạm giàn hoặc trạm compact có dung lượng lớn từ 250kVA ÷ 630kVA.
- Khu vực ngoài trung tâm đô thị sử dụng các máy biến áp ba pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA hoặc máy biến áp 1 pha công suất 25kVA ÷ 75kVA.
- Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng có quy mô công suất điện lớn được thiết kế riêng theo yêu cầu của khách hàng.

c4) Lưới hạ thế và chiếu sáng đèn đường:

Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

- Trong khu trung tâm đô thị, cấp điện hạ thế xây dựng mới đi ngầm, dùng cáp XLPE 0,6/1KV ruột đồng. Ngoài khu vực đô thị cấp điện hạ thế xây dựng mới là đường dây trên không sử dụng loại cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC).
- Bán kính cấp điện của trạm hạ thế dự kiến đối với lưới điện 3 pha không lớn hơn 650 mét ở khu vực thưa dân cư và 450 mét ở các khu dân cư tập trung. Bán kính cấp điện của trạm hạ thế đối với lưới điện 1 pha không lớn hơn 400 mét ở khu vực thưa dân cư và 250 mét ở các khu dân cư tập trung.
- Trong trung tâm đô thị, cấp điện dùng trong hệ thống đèn đường là loại cáp Cu/XLPE 0,6/1kV, ruột đồng, tiết diện từ 10mm² đến 25mm², luồn trong ống PVC chịu lực, chôn ngầm trong đất cho các trụ đèn chiếu sáng đi ngầm. Ngoài khu vực đô thị sử dụng cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC) cho đường dây chiếu sáng trên không khi bố trí đèn trên các trụ hạ thế điện lực.
- Đèn chiếu sáng là loại đèn Led, đèn năng lượng mặt trời hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn QCVN 07-7:2016/BXD. Sử dụng các thiết bị điều khiển giảm công suất chiếu sáng vào giờ thấp điểm để tiết kiệm điện.

9.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

9.6.1. Tiêu chuẩn áp dụng,

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD do Bộ Xây Dựng ban hành năm 2021.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng.
- Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.

- Nghị quyết số: 26/2022/UBTVQH15: sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13.

- QCVN 33:2019/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- QCVN 32:2020/BTTTT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- TCVN 8665:2011: Sợi quang dùng cho mạng viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật chung.

- TCVN 8696:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi quang vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8697:2011: Mạng viễn thông. Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao. Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8699:2011: Mạng viễn thông. Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm. Yêu cầu kỹ thuật.

- TCVN 8700:2011: Cổng, bề, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông. Yêu cầu kỹ thuật.

- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

9.6.2. Dự kiến nhu cầu

a) Dự kiến nhu cầu

- Căn cứ vào Nghị quyết số: 26/2022/UBTVQH15, chỉ tiêu dịch vụ viễn thông khu quy hoạch như sau : tỷ lệ thuê bao có kết nối cáp quang, băng thông rộng di động là 70 - 80 thuê bao/100 dân.

Bảng 19. Bảng tính toán thiết bị thuê bao dự kiến

TT	Hạng mục	Số lượng (người, ha)	Dự kiến thuê bao	Số thuê bao cần thiết
		Năm 2050		Năm 2050
1	Dân số	12500	80 thuê bao/ 100 dân	10.000
2	Đất khu công nghiệp	10.95	10 thuê bao/ha	110
3	Tổng thuê bao			10.110
4	Dự phòng 10%			1.011
5	Thuê bao cần thiết			11.120

b) Mạng chuyển mạch

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch theo định hướng chung của thị xã Phước Long, hệ thống thông tin được đồng bộ với hệ thống thông tin thị xã, tỉnh.

- Hiện nay phường Sơn Giang đã có điểm bưu điện văn hoá xã Sơn Giang, với quy mô dung lượng nhu cầu thuê tăng cao trên địa bàn khu quy hoạch cũng như trên địa bàn phường cần chuyển đổi, nâng cấp lên thành bưu cục cấp 3 để phục vụ người dân trong

phường được tốt hơn.

c) Hệ thống truyền dẫn

- Xây dựng mạng cáp quang khu quy hoạch kết nối các tổng đài trên toàn khu quy hoạch. Thành lập các vòng Ring tăng độ an toàn cho mạng.

- Vận hành song song 2 phương thức cáp quang (sử dụng chính) và vi ba (để dự phòng) cho hệ thống viễn thông.

d) Hệ thống cột ăng ten

- Các khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).

- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).

- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.

- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

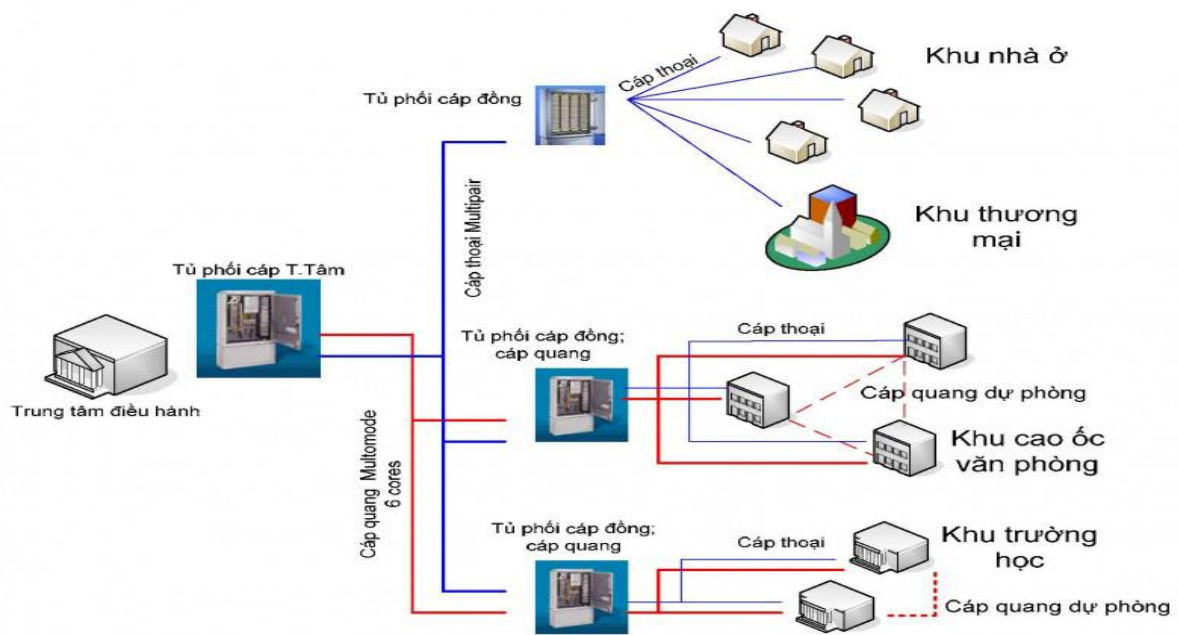
e) Mạng ngoại vi

- Cáp mạng sử dụng là loại cáp quang ngầm đi trong cống bể (ngầm) để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.

- Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao, các đường truyền hình cáp được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu cống, hè phố, đường phố, đường điện để tiện cho việc lắp đặt sửa chữa, bảo dưỡng và bảo vệ công trình.

- Bên cạnh đó cần kết hợp thi công hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, điện...

- Các tuyến cáp treo hiện hữu trong tương lai sẽ được ngầm hóa trên các tuyến trục giao thông chính xã để tạo mỹ quan đô thị trong tương lai.



Hình 23. Mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động

- Tuyến cáp thông tin, truyền hình do các nhà cung cấp dịch vụ trong địa bàn hoạt động của tỉnh cung cấp như VNPT, Mobiphone, Viettel và FPT, SCTV và VTVcab...
- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng mà lắp đặt số lượng các tuyến ống cụ thể như sau:
 - + Tuyến ống đường trục: Ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D110 với số lượng ống từ 1 hoặc 4 ống tùy đoạn.
 - + Ống phân phối: sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chịu lực, đường kính D65/50, D40/30.
 - + Bể cáp trong khu vực sử dụng bể xây bằng đá chẻ loại 1,2 nắp đan 1-2 lớp ống, khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m.
 - + Các tuyến cáp thông tin đi dưới hè đường hoặc lòng đường và các đường cáp đi trong ống đều có phương án dự phòng phát triển.
- Ngoài ra khu vực thưa dân cư trong khu quy hoạch dung lượng mạng tại khu vực này cũng còn khá thấp; do đó xu hướng phát triển hạ tầng mạng ngoại vi tại các khu vực này chủ yếu vẫn là sử dụng hệ thống cột treo cáp.

f) Các dịch vụ bưu chính

- Hoàn thành việc phát triển mạng lưới, phát triển rộng khắp các dịch vụ bưu chính trên địa bàn khu quy hoạch. Mở rộng lĩnh vực cung cấp dịch vụ theo hướng cung cấp ứng dụng rộng rãi trong mọi lĩnh vực. Ứng dụng công nghệ hiện đại để triển khai tự động hóa trong khai thác, tin học hóa các công đoạn bưu chính.
- Phát triển các điểm truy cập Internet công cộng. Phát hành báo điện tử qua bưu điện, phát triển dịch vụ mua hàng qua Bưu điện. Cung cấp các dịch vụ bưu chính viễn thông đa

dạng, phục vụ kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng.

g) Các dịch vụ viễn thông

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông tiên tiến, hiện đại, hoạt động hiệu quả, an toàn và tin cậy, có độ bao phủ rộng khắp. Phát triển mạnh mẽ hệ thống mạng (NGN) nhằm cung cấp đa dịch vụ trên một hạ tầng thống nhất. Đẩy mạnh phát triển mạng truy nhập băng rộng để bảo đảm phát triển các ứng dụng trên mạng như: chính phủ điện tử, thương mại điện tử và các ứng dụng khác.

- Các mạng viễn thông di động phát triển hệ thống thông tin di động thứ 5... (5G...) và các thế hệ tiếp sau. Phát triển các dịch vụ phù hợp với xu hướng hội tụ công nghệ phát thanh, truyền hình, công nghệ thông tin và viễn thông, đáp ứng kịp thời nhu cầu trao đổi thông tin của toàn xã hội, thỏa mãn đời sống của người dân trong khu vực.

- Xây dựng mạng chuyển mạch đa dịch vụ tốc độ cao với công nghệ chuyển mạch theo giao thức IP và ATM. Bên cạnh đó cần khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng chung hạ tầng viễn thông thụ động (điểm phục vụ công cộng, nhà, trạm, cột ăng ten, cống bể cáp ngầm...) để đảm bảo cảnh quan, môi trường và quy hoạch đô thị.

9.7. Giải pháp bảo vệ môi trường.

9.7.1. Mục đích đánh giá môi trường.

a) Lý do cần thiết lập báo cáo ĐMC.

Đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.” đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển tổng thể của xã, với việc quy hoạch các khu chức năng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của xã. Đồ án khi triển khai thực hiện sẽ gây tác động và ảnh hưởng đến môi trường của khu vực quy hoạch.

b) Mục đích của báo cáo ĐMC.

- Đánh giá môi trường chiến lược là tiến trình có tính hệ thống nhằm đánh giá các hậu quả môi trường của công tác quy hoạch.

- ĐMC được lập ra nhằm nêu ra các tác động đến môi trường lâu dài, mang tính chiến lược của đồ án quy hoạch và nhận dạng các giải pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

- Đánh giá hậu quả môi trường của các giải pháp quy hoạch được đề nghị và giúp lựa chọn giải pháp quy hoạch phù hợp nhất, ít tác động xấu tới môi trường cũng như cải thiện tình trạng môi trường của khu vực.

c) Cơ sở pháp lý.

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

- Luật Bảo vệ Môi trường số 72/2020/QH14 ngày 14/11/2020.

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- QCVN 01: 2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng.

- Nghị định 08/2022/NĐ-CP Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT: Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Nghị định 35/2014/NĐ-CP ngày 29/04/2014 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.

9.7.2. Dự báo và đánh giá các tác động môi trường.

a) Tác động của đồ án đối với môi trường tự nhiên.

Khi thực hiện Quy hoạch xây dựng cần nhận diện tất cả các khía cạnh môi trường có thể bị ảnh hưởng cả trực tiếp và gián tiếp. Trong phạm vi nghiên cứu có các khía cạnh môi trường bị tác động như sau:

Bảng 20. Đánh giá tác động đối với môi trường tự nhiên

STT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
I	Các hạng mục thuộc các khu chức năng	
1	- Khu dân cư hiện hữu (cải tạo, chỉnh trang); - Khu đất ở mới. - Khu đất cây xanh, đất công cộng đô thị.	- Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải từ đô thị tăng - Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng (ngắn hạn), từ hoạt động giao thông; - Phát sinh chất thải bao gồm rác thải và nước thải (liên tục, dài hạn).
II	Các hạng mục hạ tầng	
1	Phát triển giao thông: Các đường giao thông nội bộ kết nối với các trục giao thông chính, nâng cấp và mở rộng đường ...	- Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO ₂ , NO _x , CO...) (dài hạn). - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ

STT	Hoạt động thực hiện quy hoạch xây dựng	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
		- Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường.
2	Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng (san lấp nền)	- Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san lấp nền
3	Cấp nước đô thị	- Tiếng ồn và bụi từ các hoạt động xây dựng (ngắn hạn) - Tác động đến cấu trúc đất đai xung quanh khu vực xây dựng.
4	Thoát và xử lý nước thải	- Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý. - Tiếng ồn và bụi từ hoạt động xây dựng
5	Thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn	- Các tác động liên qua đến việc vận chuyển chất thải đến nơi đổ thải hoặc khu xử lý - Làm giảm thẩm mỹ và mất giá trị sử dụng đất khu vực đổ bỏ chất thải - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Nguy cơ đối với sức khỏe cộng đồng từ mùi, khói đốt, và bệnh tật lan truyền bởi ruồi, côn trùng, chim, chuột...

Nhận xét: Việc xây dựng và phát triển đô thị, một mặt có tác động xấu tới môi trường, mặt khác sẽ tạo môi trường làm việc tốt hơn cho người dân địa phương. Do đó việc Quy hoạch phân khu Sơn Giang cần thực hiện đồng bộ, hạn chế tối đa các yếu tố bất lợi cho môi trường.

b) Tác động của đồ án đối với môi trường xã hội.

- Thực hiện Quy hoạch phân khu Sơn Giang cũng có tác động tới môi trường xã hội khu vực như đời sống của người dân, tính đa dạng văn hóa, phong tục của dân sở tại, công ăn việc làm.... Đặc biệt là chuyển đổi cơ cấu ngành nghề của lao động trong khu vực.

- Việc QHPK góp phần tạo cơ sở hạ tầng cho sự phát triển sản xuất nông nghiệp áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại. Để thực hiện tốt quy hoạch đòi hỏi phải thực hiện tốt công việc tái định cư và định canh, chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, kinh tế cho người dân phải di dời.

- Phát triển kinh tế - xã hội sẽ tạo một lối sống văn minh, hiện đại, nhưng cũng cần phải gìn giữ các bản sắc dân tộc, tính đa dạng văn hóa và các phong tục tập quán đặc trưng của nhân dân.

c) Hiệu quả của đồ án

- QHPK tạo không gian phù hợp để phát triển nông nghiệp áp dụng khoa học kỹ thuật và phân bố hợp lý khu vực sản xuất đạt chất lượng môi trường sinh thái. Tạo môi trường

làm việc và sinh sống tốt cho người dân.

- Quy hoạch lại các công trình công cộng cho hợp lý góp phần quản lý tốt các lĩnh vực hành chính đáp ứng với nhu cầu của người dân.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đề ra giải pháp thích hợp cho việc thu gom và xử lý CTR.

- Xây dựng đồng bộ và hợp lý các khu dân cư, khu tái định cư, cụm - tuyến dân cư, các công trình, hệ thống hạ tầng tránh chồng chéo, phá dỡ, làm giảm thời gian thi công góp phần tích cực hạn chế tác động xấu tới môi trường.

9.7.3. Các giải pháp khống chế và giảm thiểu ô nhiễm

a) Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng đồng bộ và phù hợp góp phần cải thiện môi trường làm việc của con người.

- Chất lượng công trình, thời gian thi công, kỹ thuật thi công hạ tầng kỹ thuật tác động đáng kể tới môi trường.

- Quá trình bảo dưỡng và quản lý các công trình giúp cho các công trình hạ tầng hoạt động ổn định và bền vững.

- Trong quá trình thi công các công trình, các khu dân cư, ... cần quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khắc phục triệt để tình trạng trôi trượt sụt lở đất.

- Trồng và bảo vệ các khu vực cây xanh và mặt nước.

- Trong và sau khi xây dựng cần thu gom toàn bộ các phế thải xây dựng tránh để tồn đọng gây ô nhiễm đất.

- Các CTR sinh hoạt và sản xuất cần được thu gom và phân loại thành CTR vô cơ và CTR hữu cơ. Bãi tập kết rác và xử lý tạm thời cần được thiết kế sao cho vừa đảm bảo mỹ quan vừa đảm bảo về các thông số kỹ thuật để tránh gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí.

- Kiểm soát chặt chẽ nguồn thải, chất thải từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường thông qua áp dụng quy chuẩn kỹ thuật ở mức chặt chẽ nhất, áp dụng chế độ kiểm tra thanh tra thường xuyên.

b) Đối với môi trường đất.

- Trong quá trình thi công các công trình, các khu dân cư, ... cần quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khắc phục triệt để tình trạng trôi trượt sụt lở đất.

- Trồng và bảo vệ các khu vực cây xanh và mặt nước.

- Trong và sau khi xây dựng cần thu gom toàn bộ các phế thải xây dựng tránh để tồn đọng gây ô nhiễm đất.

- Sử dụng vật liệu xây dựng và thiết bị phù hợp để giảm thiểu ô nhiễm và tác động

xấu đến môi trường đất.

- Các CTR sinh hoạt và sản xuất cần được thu gom và phân loại thành CTR vô cơ và CTR hữu cơ. Bãi tập kết rác và xử lý tạm thời cần được thiết kế sao cho vừa đảm bảo mỹ quan vừa đảm bảo về các thông số kỹ thuật để tránh gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí.

c) Đối với môi trường nước.

- Nước thải sản xuất cần được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn cho phép.
- Quản lý chặt chẽ các hoạt động xả thải của các chất thải không qua xử lý vào môi trường tại khu các dân cư tập trung. Phải được thu gom xử lý tập trung hoặc được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn quy định rồi mới được thải ra hệ thống thoát nước.

- Giảm thiểu thải từ nông nghiệp, sử dụng phân bón và hoá chất nông nghiệp một cách thông minh để giảm thiểu việc rửa trôi các chất ô nhiễm từ ruộng đồng vào nguồn nước, áp dụng các kỹ thuật canh tác bền vững.

- Quản lý sử dụng đất để giảm thiểu việc các chất ô nhiễm từ môi trường công trình xây dựng, đô thị hóa và các hoạt động đất đai khác vào nguồn nước.

d) Đối với môi trường không khí.

- Quy hoạch và bố trí hợp lý các khu chức năng bao gồm khu ở, khu hành chính, khu thương mại và khu sản xuất. Bố trí hợp lý các khu vực cây xanh để tạo cảnh quan và làm hàng rào chắn ô nhiễm không khí.

- Trong thời gian chuẩn bị và thi công cần có biện pháp giảm thiểu lượng bụi phát sinh. Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân thi công.

- Sử dụng các công nghệ sản xuất tiên tiến ít gây ô nhiễm, sử dụng các nguyên vật liệu ít hoặc không gây ô nhiễm không khí.

- Thực hiện các biện pháp kiểm soát khói bụi từ công trình xây dựng, các hoạt động đốt rác để giảm ô nhiễm không khí do bụi mịn.

- Xử lý và tái chế rác thải một cách hiệu quả để giảm việc đốt cháy rác, nguồn gốc của các khí thải gây ô nhiễm không khí

- Bố trí và phân đợt xây dựng hợp lý các công trình để tránh ảnh hưởng của tiếng ồn và chấn động của các khu vực đang xây dựng tới khu vực đã ổn định.

- Bố trí khoảng cách ly hợp lý giữa các khu chức năng, hệ thống giao thông và các khu dân cư xung quanh, trồng cây xanh cách ly để giảm sự lan truyền tiếng ồn và chấn động.

e) Giám sát môi trường.

e1) Kế hoạch quản lý môi trường.

Bảng 21. Kế hoạch quản lý môi trường

STT	Nội dung công việc	Thực hiện giám sát
1	Kiểm soát chất thải rắn, nước thải, khí thải trong quá trình thi công các dự án	Giám sát thi công
2	Các vấn đề về vệ sinh môi trường đô thị	Công ty Môi trường Đô thị Bình Phước
3	Thực hiện chương trình giám sát môi trường định kì của các dự án	Chủ dự án
4	Chương trình giáo dục, đào tạo môi trường cho người dân	Địa phương kết hợp cơ quan chức năng

e2) Chương trình giám sát môi trường

- Xác định các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường được triển khai có hiệu quả hay không.

- Kiểm tra và đánh giá một cách hệ thống các tác động tiềm ẩn chính về môi trường của quy hoạch.

- Công tác giám sát môi trường sẽ được thực hiện trong cả 3 giai đoạn của quy hoạch: trước khi xây dựng, xây dựng và quản lý. Chương trình giám sát này được đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn sau.

- Công tác giám sát các biện pháp giảm thiểu yêu cầu phải có đánh giá chất lượng về tính hiệu quả mang lại từ các biện pháp giảm thiểu được đề xuất áp dụng cho từng ảnh hưởng tiềm ẩn. Công tác này được tiến hành thông qua các cơ quan chức năng thực hiện quy hoạch và giám sát các biện pháp giảm thiểu. Theo kết quả của chương trình giám sát cho thấy rằng nếu các biện pháp đó không phát huy hiệu quả, các cơ quan liên quan cần tiến hành ngay các giải pháp điều chỉnh cho thích hợp.

- Giám sát tác động môi trường sẽ xác định các chỉ số của các hoạt động trong quy hoạch liên quan đến môi trường tự nhiên, không khí, nước mặt, nước ngầm và đất. Các đánh giá tác động môi trường sơ bộ đã chỉ ra một số trường hợp mà các hoạt động của quy hoạch có thể ảnh hưởng đến điều kiện môi trường xung quanh.

CHƯƠNG 10. CÁC CHƯƠNG TRÌNH VÀ DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

10.1. Các chương trình và dự án ưu tiên đầu tư.

10.1.1. Luận cứ xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

Các dự án ưu tiên đầu tư phải là các dự án trọng điểm mang tính chiến lược thúc đẩy sự phát triển của phân khu Sơn Giang, các dự án có khả năng cao trong việc huy động nguồn vốn, thu hồi vốn nhanh, có hiệu quả và tác động đến khu vực nghiên cứu:

- Dự án lập quy hoạch xây dựng: sau khi quy hoạch phân khu Sơn Giang được phê duyệt, triển khai lập các quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa định hướng quy hoạch phân khu. Quy hoạch chi tiết được lập sẽ làm cơ sở để thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị, ưu tiên lập quy hoạch chi tiết tại các khu vực có mức độ đô thị hóa cao.

- Dự án hạ tầng kỹ thuật khung: các dự án hạ tầng kỹ thuật khung có vai trò kết nối hệ thống hạ tầng của phân khu Sơn Giang với hệ thống hạ tầng chung của thị xã Phước Long. Hệ thống hạ tầng khung sẽ định hình sự phát triển về mọi mặt của khu vực quy hoạch, cần được xúc tiến triển khai trong thời gian sớm nhất.

- Dự án hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật ưu tiên:

- + Dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên: bao gồm các dự án giao thông có vai trò kết nối các khu trong phân khu đô thị, dự án cải tạo, mở rộng các tuyến đường quan trọng tại khu vực, các tuyến đường giao thông trong các khu dân cư hiện hữu, các dự án chuẩn bị kỹ thuật, cấp thoát nước, cấp điện,...chính nhằm thu hút sự đầu tư vào khu vực.

- + Dự án hạ tầng xã hội: các trường tiểu học, mầm non, nhà văn hóa tại khu phố Bình Giang 1, các khu công viên cây xanh, khu thể dục thể thao, các dự án hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho toàn bộ phân khu.

10.2. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

10.2.1. Các dự án hạ tầng kỹ thuật khung.

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện các tuyến đường chính.

- Các dự án hạ tầng xã hội

- + Đầu tư xây dựng công viên cây xanh.

- + Xây dựng trường mầm non, trường tiểu học.

- + Xây dựng nhà văn hóa tại khu phố Bình Giang 1.

10.2.2. Các dự án hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông.

- Xây dựng mới các tuyến đường trong khu dân cư.

- Cải tạo các tuyến: đường Nguyễn Tất Thành, Tôn Đức Thắng, Hà Huy Tập, Lê

Hồng Phong, Âu Cơ, Nguyễn Trãi...

b) Cấp nước.

- Ưu tiên xây dựng mới các tuyến ống cấp nước chính đô thị đi theo các trục chính đô thị dẫn nước vào cấp cho mạng ống nhánh.

c) Thoát nước thải.

- Ưu tiên xây dựng mới các tuyến ống chính đi theo các đường trục chính đô thị và các đường liên khu vực.

10.3. Kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện kinh tế đô thị.

Căn cứ vào danh mục ưu tiên đầu tư để gọi vốn đầu tư của mọi thành phần kinh tế trong và ngoài tỉnh:

- Sử dụng vốn đầu tư đúng mục đích theo dự án thông qua đấu thầu, giảm thiểu tình trạng lãng phí.

- Tiến hành tuyên truyền, quảng bá các thế mạnh của khu vực, quảng bá vị trí, vai trò và khả năng thu hút đầu tư vào du lịch, khu dân cư, các dự án hạ tầng kỹ thuật của xã.

- Đẩy mạnh xã hội hóa một số ngành, lĩnh vực xã hội (giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa thông tin và thể thao,...) để huy động các nguồn lực cho phát triển những ngành, lĩnh vực trên.

- Huy động kịp thời các nguồn thu theo quy định pháp luật (thuế nhà đất, đấu giá quỹ đất, theo phân cấp từ các khoản thu của khu vực,...).

- Phối hợp chặt chẽ với các Sở, ban ngành triển khai các công trình, dự án của Sở ngành đang thực hiện trên địa bàn đúng kế hoạch.

- Thực hiện cải cách hành chính, tạo thông thoáng trong lĩnh vực đầu tư; đề ra các chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư tư nhân về thuế, mở rộng các hình thức đầu tư và các hình thức khác để thu hút vốn của các doanh nghiệp; định hướng phát triển của thành phố tại khu vực phân khu Sơn Giang cần có tính chiến lược và đảm bảo tính linh hoạt, khả năng phản ứng nhanh chóng với các xu hướng phát triển của thị trường.

- Khuyến khích đầu tư từ khu vực dân cư và tư nhân, đặc biệt ở các loại hình dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, tài chính, vận tải, nhà ở, văn phòng, tư vấn đầu tư,... để từng bước đáp ứng yêu cầu phát triển.

- Đẩy mạnh việc thực hiện chương trình thu hút vốn đầu tư không hoàn lại của các nước, các tổ chức quốc tế và các tổ chức phi chính phủ vào phát triển kết cấu hạ tầng.

- Đối với nguồn vốn FDI cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, giảm bớt các đầu mối tiếp xúc, xây dựng đồng bộ và từng bước hiện đại hóa hệ thống kết cấu hạ tầng, tạo điều kiện thuận lợi và thông thoáng để thu hút các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài vào phát triển sản xuất công nghiệp phục vụ cho sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp trên địa bàn.

CHƯƠNG 11. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu Sơn Giang theo quy hoạch chung thị xã Phước Long được nghiên cứu dựa trên cơ sở quy hoạch chung thị xã Phước Long và các quy hoạch chuyên ngành, đồng thời kế thừa, cập nhật các dự án đã và đang được triển khai trên địa bàn phân khu; đảm bảo định hướng phát triển không gian đô thị hợp lý, hiện đại, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và bảo vệ môi trường; kết nối chặt chẽ với định hướng phát triển không gian và khung hạ tầng của phường Sơn Giang nói riêng và thị xã Phước Long nói chung.

Để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo hình thành dự án gắn kết chặt chẽ với định hướng phát triển không gian và khung hạ tầng của thị xã Phước Long, làm cơ sở cho việc lập các chương trình phát triển, dự án phát triển và quản lý trên địa bàn khu vực nghiên cứu kiến nghị các cơ quan chức năng thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch với các nội dung trên để tiếp tục triển khai các bước theo quy định hiện hành.

PHỤ LỤC 1. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

PHỤ LỤC 2. CÁC BẢN VẼ THU NHỎ KHỔ A3