

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
THỊ XÃ PHƯỚC LONG**

Số: 36/NQ-HĐND

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

Phước Long, ngày 25 tháng 12 năm 2023

**NGHỊ QUYẾT**

**Thông qua nội dung nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể  
quy hoạch chung đô thị Phước Long**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG  
KHÓA IV, KỲ HỌP THỨ 11**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010 ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng vào căn cứ pháp lý;*

*Căn cứ Nghị Quyết số 19/NQ-HĐND ngày 16/12/2022 của HĐND thị xã thông qua kế hoạch điều chỉnh, bổ sung vốn đầu tư công trung hạn nguồn ngân sách địa phương, giai đoạn 2021-2025 (lần 5);*

*Căn cứ Nghị Quyết số 15/NQ-HĐND ngày 28/7/2023 của HĐND thị xã thông qua kế hoạch điều chỉnh, bổ sung vốn đầu tư công trung hạn nguồn ngân sách địa phương, giai đoạn 2021-2025 (lần 6);*

*Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long tại Tờ trình số 195/TTr-UBND ngày 12/12/2023 đề nghị thông qua nội dung nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Phước Long; Báo cáo thẩm tra số 28/BC-HĐND-KTXH ngày 19/12/2023 của Ban Kinh tế - xã hội Hội đồng nhân dân thị xã và ý kiến của các vị đại biểu tại kỳ họp.*

**QUYẾT NGHỊ:**

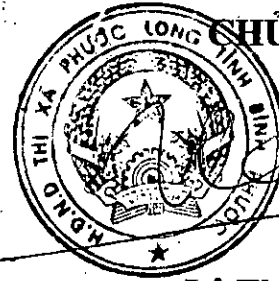
**Điều 1.** Thông qua nội dung nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long (có hồ sơ kèm theo).

**Điều 2.** Giao Ủy ban nhân dân thị xã tổ chức thực hiện; giao Thường trực Hội đồng nhân dân, 02 Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và các vị đại biểu Hội đồng nhân dân thị xã giám sát việc thực hiện.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thị xã Phước Long khóa IV, kỳ họp thứ 11 thông qua ngày 25 tháng 12 năm 2023 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

**Nơi nhận:**

- HĐND, UBND tỉnh;
- ĐB HĐND tỉnh (Tổ số 3);
- TT, HĐND, UBND, UBMTTQVN thị xã;
- 02 Ban và ĐB. HĐND, TV. UBND thị xã;
- Cơ quan, ban ngành, đoàn thể;
- TT HĐND, UBND xã, phường;
- LĐVP, CVVP;
- Lưu VT.



**Lê Thanh Sơn**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

---o0o---

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN  
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG  
ĐÔ THỊ PHƯỚC LONG  
ĐỊA ĐIỂM: THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**



**Bình Phước - Năm 2023**

## MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>2</b>
<b>I.1</b>	<b>Tổng quan về thị xã Phước Long</b> .....	<b>2</b>
<b>I.2</b>	<b>Lý do và sự cần thiết điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phước Long</b> .....	<b>2</b>
<b>I.3</b>	<b>Các cơ sở lập điều chỉnh quy hoạch</b> .....	<b>4</b>
	I.3.1 Các căn cứ pháp lý chung.....	4
	I.3.2 Các căn cứ pháp lý liên quan đến quy hoạch chung đô thị Phước Long ....	7
	I.3.3 Các cơ sở bản đồ: .....	9
<b>I.4</b>	<b>Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch</b> .....	<b>9</b>
	I.4.1 Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch: .....	9
	I.4.2 Quy mô: .....	9
<b>I.5</b>	<b>Giai đoạn quy hoạch</b> .....	<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ VỀ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ</b> .....	<b>12</b>
<b>II.1</b>	<b>Khái quát điều kiện tự nhiên</b> .....	<b>12</b>
	II.1.1 Địa hình, địa mạo: .....	12
	II.1.2 Khí hậu:.....	12
	II.1.3 Thủy văn: .....	12
	II.1.4 Địa chất công trình: .....	13
<b>II.2</b>	<b>Khái quát hiện trạng kinh tế-xã hội</b> .....	<b>14</b>
	II.2.1 Hiện trạng dân số:.....	14
	II.2.2 Hiện trạng lao động: .....	14
	II.2.3 Hiện trạng phát triển kinh tế: .....	14
	II.2.4 Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	14
<b>II.3</b>	<b>Khái quát hiện trạng đất đai</b> .....	<b>16</b>
<b>II.4</b>	<b>Hiện trạng kiến trúc cảnh quan</b> .....	<b>19</b>
<b>II.5</b>	<b>Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật</b> .....	<b>20</b>
	II.5.1 Giao thông.....	20
	II.5.2 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật.....	20
	II.5.3 Cấp điện .....	22
	II.5.4 Cấp nước .....	22
	II.5.5 Thoát nước thải quản lý chất thải rắn và nghĩa trang .....	24
<b>II.6</b>	<b>Đánh giá hiện trạng tổng hợp</b> .....	<b>26</b>
<b>III.</b>	<b>NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b> .....	<b>29</b>
<b>III.1</b>	<b>Khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị:</b> .....	<b>29</b>
	III.1.1 Rà soát việc điều chỉnh cục bộ và lập các đồ án quy hoạch:.....	29
	III.1.2 Tình hình triển khai các quy hoạch và các dự án được lập: .....	30
	III.1.3 Đánh giá tình hình triển khai các quy hoạch và các dự án được lập.....	31

<b>III.2</b>	<b>Phương án quy hoạch tại quy hoạch tỉnh và các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chung đô thị.....</b>	<b>31</b>
III.2.1	Phương án tổ chức không gian theo vùng phát triển và trực động lực.....	31
III.2.2	Phương án quy hoạch vùng liên huyện .....	33
III.2.3	Phương án quy hoạch vùng thị xã Phước Long.....	33
<b>III.3</b>	<b>Tóm tắt phương hướng phát triển đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng thành phố Hồ Chí Minh và Chương trình phát triển đô thị Thị xã Phước Long.....</b>	<b>34</b>
III.3.1	Quy hoạch xây dựng Vùng thành phố Hồ Chí Minh .....	34
III.3.2	Chương trình phát triển đô thị Thị xã Phước Long.....	35
<b>IV.</b>	<b>MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.</b>	<b>38</b>
<b>IV.1</b>	<b>Xác định động lực phát triển, vai trò đô thị đối với quốc gia, vùng thành phố Hồ Chí Minh. ....</b>	<b>38</b>
<b>IV.2</b>	<b>Quan điểm và mục tiêu .....</b>	<b>40</b>
IV.2.1	Quan điểm:.....	40
IV.2.2	Mục tiêu: .....	40
<b>IV.3</b>	<b>Tính chất, chức năng đô thị.....</b>	<b>40</b>
<b>IV.4</b>	<b>Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch .....</b>	<b>41</b>
IV.4.1	Quy hoạch hệ thống giao thông .....	41
IV.4.2	Quy hoạch cụm công nghiệp.....	41
IV.4.3	Hạ tầng xã hội .....	42
<b>IV.5</b>	<b>Về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.....</b>	<b>42</b>
<b>V.</b>	<b>DỰ BÁO VÀ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ KINH TẾ - XÃ HỘI.....</b>	<b>44</b>
<b>V.1</b>	<b>Đề xuất định hướng phát triển .....</b>	<b>44</b>
<b>V.2</b>	<b>Dự báo quy mô dân số, lao động.....</b>	<b>45</b>
V.2.1	Kịch bản phát triển dân số .....	46
V.2.2	Các yếu tố ảnh hưởng dự báo dân số đến năm 2050.....	49
<b>V.3</b>	<b>Dự báo sơ bộ đất phát triển đô thị và hạ tầng kỹ thuật.....</b>	<b>50</b>
V.3.1	Dự báo quy mô đất phát triển đô thị.....	50
V.3.2	Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản dự kiến.....	50
<b>VI.</b>	<b>YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG.....</b>	<b>54</b>
<b>VI.1</b>	<b>Yêu cầu về công tác thu thập dữ liệu khi lập quy hoạch.....</b>	<b>54</b>
<b>VI.2</b>	<b>Thu thập tài liệu, số liệu ban đầu .....</b>	<b>54</b>
<b>VI.3</b>	<b>Điều tra, khảo sát thu thập thông tin trực tiếp của thị xã.....</b>	<b>54</b>
<b>VI.4</b>	<b>Thu thập và xử lý thông tin bên ngoài, cấp trên tác động đến thị xã .....</b>	<b>54</b>
<b>VI.5</b>	<b>Thu thập tài liệu, số liệu bổ sung.....</b>	<b>55</b>
<b>VI.6</b>	<b>Xử lý, tổng hợp tài liệu, số liệu .....</b>	<b>55</b>

<b>VI.7</b>	<b>Yêu cầu về số liệu hiện trạng</b> .....	<b>55</b>
<b>VII.</b>	<b>YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ</b> .....	<b>57</b>
<b>VII.1</b>	<b>Định hướng phát triển không gian đô thị</b> .....	<b>57</b>
	VII.1.1 Mô hình, cấu trúc phát triển không gian đô thị.....	57
	VII.1.2 Tổ chức các khu chức năng đô thị và quy hoạch sử dụng đất.....	57
	VII.1.3 Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội.....	59
	VII.1.4 Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn.....	59
	VII.1.5 Thiết kế đô thị.....	59
<b>VII.2</b>	<b>Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật</b> .....	<b>60</b>
	VII.2.1 Giao thông.....	60
	VII.2.2 Cao độ nền và thoát nước mặt.....	61
	VII.2.3 Cấp nước.....	62
	VII.2.4 Cấp điện.....	62
	VII.2.5 Hạ tầng viễn thông thụ động.....	62
	VII.2.6 Thoát nước thải.....	62
	VII.2.7 Quản lý chất thải rắn.....	63
	VII.2.8 Nghĩa trang.....	63
	VII.2.9 Đánh giá môi trường chiến lược.....	63
<b>VII.3</b>	<b>Định hướng quy hoạch phát triển không gian ngầm</b> .....	<b>64</b>
<b>VII.4</b>	<b>Đề xuất các chương trình dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện</b> .....	<b>64</b>
<b>VIII.</b>	<b>HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ</b> .....	<b>67</b>
<b>VIII.1</b>	<b>Hồ sơ sản phẩm bản vẽ</b> .....	<b>67</b>
	VIII.1.1 Hồ sơ sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch chung.....	67
	VIII.1.2 Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chung.....	67
<b>VIII.2</b>	<b>Dự toán kinh phí</b> .....	<b>68</b>
<b>IX.</b>	<b>TIẾN ĐỘ &amp; TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b> .....	<b>70</b>
<b>IX.1</b>	<b>Tiến độ thực hiện</b> .....	<b>70</b>
<b>IX.2</b>	<b>Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch</b> .....	<b>70</b>
	IX.2.1 Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị.....	70
	IX.2.2 Hình thức và thời gian lấy ý kiến.....	70
<b>IX.3</b>	<b>Tổ chức thực hiện</b> .....	<b>70</b>
<b>X.</b>	<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	<b>72</b>
<b>X.1</b>	<b>Kết luận</b> .....	<b>72</b>
<b>X.2</b>	<b>Kiến nghị</b> .....	<b>72</b>
<b>PHỤ LỤC 1:</b>	.....	<b>i</b>

## DANH MỤC HÌNH ẢNH

<i>Hình 1: Sơ đồ vị trí, phạm vi điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung.....</i>	<i>9</i>
<i>Hình 2: Hiện trạng sông suối hồ đập TX Phước Long.....</i>	<i>13</i>
<i>Hình 3: Sơ đồ 03 vùng phát triển, 03 trục động lực .....</i>	<i>32</i>
<i>Hình 4: Sơ đồ phân bố hệ thống đô thị vùng.....</i>	<i>34</i>
<i>Hình 5: Sơ đồ mối liên hệ của ĐT Phước Long trong vùng TP Hồ Chí Minh.....</i>	<i>38</i>
<i>Hình 6: Sơ đồ mối liên hệ của ĐT Phước Long trong vùng tỉnh Bình Phước .....</i>	<i>39</i>

## DANH MỤC BẢNG - BIỂU

<i>Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng dân số, đất đai khu vực nghiên cứu .....</i>	<i>10</i>
<i>Bảng 2: Bảng thống kê dân số thị xã Phước Long qua các năm.....</i>	<i>46</i>
<i>Biểu đồ 3: Biểu đồ quá trình tăng trưởng dân số của thị xã Phước Long từ năm 2013 đến năm 2022 .....</i>	<i>46</i>
<i>Bảng 4: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến .....</i>	<i>51</i>
<i>Bảng 5: Bảng tổng hợp chi phí lập quy hoạch .....</i>	<i>68</i>

## **DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

KĐT	-	Khư đô thị
TX	-	Thị xã
ĐT	-	Đô thị
QHC	-	Quy hoạch chung
UBND	-	Ủy ban nhân dân
QLĐT	-	Quản lý đô thị
TDTT	-	Thể dục thể thao
HTKT	-	Hạ tầng kỹ thuật



## **CHƯƠNG I: PHÂN MỞ ĐẦU**

- I.1. Tổng quan về thị xã Phước Long**
- I.2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Phước Long**
- I.3. Các cơ sở lập điều chỉnh quy hoạch**
- I.4. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch**
- I.5. Giai đoạn quy hoạch**

## I. PHẦN MỞ ĐẦU

### I.1 Tổng quan về thị xã Phước Long

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/07/2018. Trong thời gian qua, đồ án này là định hướng quan trọng để thị xã Phước Long xây dựng kế hoạch triển khai đầu tư, xây dựng và phát triển một cách toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh tế - xã hội, bước đầu đã thu được một số kết quả cơ bản đáp ứng mục tiêu đô thị loại III.

Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả rà soát, đánh giá quá trình thực hiện, các mục tiêu về phát triển kinh tế - xã hội mà đồ án này đặt ra vẫn đang tồn tại nhiều thách thức cần phải thay đổi cho phù hợp với tính đa dạng hóa của nền kinh tế của Bình Phước, trở thành trung tâm của vùng Đông Bắc của Bình Phước, linh động thích ứng với điều kiện chung...

Các vấn đề chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt trước đây như: dự báo quy mô và phân bố dân số, mô hình định hướng phát triển không gian đô thị, phân khu chức năng, hệ thống các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật... đến năm 2025 - 2030. Thực trạng phát triển đô thị cho đến hiện nay đã xuất hiện các vấn đề cần phải tiến hành đánh giá, rà soát và xây dựng hệ thống dự báo lại một cách tổng thể, nhằm phù hợp với bối cảnh nhiều thay đổi, các chủ trương mới.

Do vậy, công tác điều chỉnh quy hoạch chung lần này cần xác định được các mục tiêu nhằm cụ thể hóa các chủ trương nghị quyết, chính sách định hướng trong giai đoạn mới để đón những cơ hội mới và đảm bảo chấp hành chủ trương pháp lý đã ban hành.

### I.2 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Phước Long

Trên cơ sở, các cấp độ quy hoạch được phê duyệt Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long đã triển khai đầu tư nhằm hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị trên địa bàn ngày càng đồng bộ, hiện đại, góp phần cải thiện bề mặt kiến trúc cảnh quan đô thị, nổi bật là sự thành công của dự án Khu đô thị mới và trung tâm hành chính thị xã Phước Long được đầu tư, đưa vào hoạt động đã thay màu áo mới cho bề mặt đô thị, mang lại một diện mạo mới khang trang hơn, hiện đại hơn cho thị xã. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nông thôn cũng được chú trọng đầu tư ngày càng hoàn thiện, mạng lưới giao thông từ trung tâm thị xã đến tất cả các trung tâm phường, xã được nhựa hóa 100%.

Bên cạnh những thành công đã đạt được, thì việc triển khai đầu tư xây dựng thị xã Phước Long theo quy hoạch chung được duyệt còn một số bất cập, cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chung như:

**Thứ nhất: Điều chỉnh để phù hợp về định hướng quy hoạch hệ thống giao thông.**

Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông trên địa bàn còn chậm do những nguyên nhân như: hướng tuyến quy hoạch của các tuyến

đường giao thông khi đưa vào triển khai thực tế đi qua nhiều nhà dân, vật thể kiến trúc... làm phát sinh khối lượng giải phóng mặt bằng lớn; một số tuyến đường được quy hoạch vào những vị trí địa hình không thuận lợi gây ra khối lượng đào đắp lớn làm phát sinh chi phí đầu tư, khó triển khai thực hiện.

Một số tuyến đường nội thị, liên khu vực độ rộng mặt cắt đường nhỏ không đáp ứng lưu lượng giao thông trong tương lai khi thị xã Phước Long phát triển thành đô thị sinh thái, đô thị du lịch...

Do đó, cần thiết phải điều chỉnh hướng tuyến, bề rộng mặt cắt của hệ thống giao thông để đảm bảo đáp ứng định hướng phát triển của thị xã, tính khả thi trong thực tế, cũng như đảm bảo tiến độ trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

***Thứ hai: Điều chỉnh để phù hợp với định hướng quy hoạch cụm công nghiệp.***

Theo quy hoạch chung xây dựng thị xã được duyệt, quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 (tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh) thì trên địa bàn thị xã Phước Long được quy hoạch 02 cụm công nghiệp (01 cụm công nghiệp tại phường Phước Bình với diện tích 50 ha và 01 cụm công nghiệp tại xã Long Giang với diện tích 50 ha). Tuy nhiên, vị trí quy hoạch cụm công nghiệp Phước Bình có địa hình quá dốc, không có quỹ đất thuận lợi để xây dựng cụm công nghiệp với diện tích 50 ha; Vị trí quy hoạch cụm công nghiệp Long Giang theo quy hoạch được duyệt trùng với vị trí dự án nhà máy điện sinh khối. Do đó, để tạo điều kiện thuận lợi trong việc kêu gọi nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các cụm công nghiệp trên địa bàn, cũng như đáp ứng tính khả thi khi đưa vào triển khai trong thực tế cần thiết phải điều chỉnh lại quy mô diện tích các cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã cho phù hợp.

***Thứ ba: Điều chỉnh để hoàn thiện các chỉ tiêu hạ tầng xã hội.***

Qua rà soát thì chỉ tiêu đất cây xanh đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long còn thấp so với các đô thị sinh thái trên cả nước. Do đó, cần phải bố trí thêm các công trình cây xanh tập trung khu ở, cây xanh đô thị, thiết lập vùng cảnh quan sinh thái xung quanh các hồ, suối để xây dựng và phát triển thị xã Phước Long từng bước trở thành đô thị sinh thái theo định hướng đã đề ra.

Thị xã Phước Long có nhiều tiềm năng để phát triển du lịch gắn với tìm hiểu lịch sử, tuy nhiên trên địa bàn thị xã còn thiếu nhiều công trình phục vụ cho phát triển du lịch như: Thương mại – dịch vụ, khách sạn... Do đó, cần thiết phải bố trí thêm một số công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu của người dân đô thị cũng như khách du lịch khi đến tham quan trên địa bàn.

***Thứ tư: Điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành.***

Quy hoạch sử dụng đất thị xã Phước Long thời kỳ 2021-2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 3272/QĐ-UBND ngày 30/12/2021, đồ án Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến

năm 2050 đến thời điểm hiện tại đang trình Hội đồng thẩm định. Tuy nhiên, qua rà soát hiện nay theo quy hoạch chung đô thị có nhiều khu vực không đồng bộ, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo Thông báo số 258/TB-SXD ngày 16/02/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước tại cuộc họp triển khai công tác rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Trong đó, kiến nghị Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố: rà soát sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch và tiến hành ngay công tác điều chỉnh quy hoạch.

Bên cạnh đó, theo Kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030 thì Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã định hướng xây dựng và phát triển thị xã Phước Long theo hướng *sinh thái, bản sắc, văn minh*; phấn đấu đến năm 2025, thị xã cơ bản đạt một số tiêu chí của đô thị loại III, đến năm 2030 đủ điều kiện nâng cấp thị xã Phước Long lên đô thị loại III. Do đó, đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long được duyệt năm 2018 đã không còn phù hợp với định hướng xây dựng và phát triển thị xã Phước Long trong giai đoạn hiện nay.

Đến thời điểm hiện tại, Theo khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 quy định “*Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt.*” Như vậy, đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long được phê duyệt tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh đến nay đã được 5 năm cần phải đánh giá, rà soát điều chỉnh theo quy định.

Để xác định lại định hướng phát triển đô thị, rà soát quy hoạch lại hệ thống giao thông mang tính kết nối vùng cho phù hợp nhu cầu phát triển, quy hoạch cấp trên; đồng thời rà soát, đánh giá hiện trạng để đưa ra các giải pháp, định hướng quy hoạch, xây dựng và phát triển thị xã theo hướng sinh thái, bản sắc, văn minh phù hợp với khả năng và nhu cầu phát triển của thị xã thì việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Phước Long là hết sức cần thiết.

### **I.3 Các cơ sở lập điều chỉnh quy hoạch**

#### **I.3.1 Các căn cứ pháp lý chung**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Xây dựng sửa đổi số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật số 28/2018/QH14 ngày 15/06/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 luật có liên quan đến quy hoạch;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Một số luật có liên quan trực tiếp đến công tác quy hoạch đô thị như: Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Du lịch, Luật Bảo tồn, Luật Bảo vệ rừng, Luật Tài nguyên nước, Luật Điện lực,....;
- Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;
- Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị;
- Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến 2030, tầm nhìn đến 2045;
- Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030;
- Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11/11/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng: Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;
- Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-TTg ngày 16/4/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030”;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng Ban hành hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư 16/2013/TT-BXD, ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 2 năm 2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2016/BXD);
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 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.

### ***1.3.2 Các căn cứ pháp lý liên quan đến quy hoạch chung đô thị Phước Long***

- Căn cứ Quyết định số 62/QĐ-BXD ngày 19/01/2010 của Bộ Xây dựng về việc công nhận đô thị Phước Long, tỉnh Bình Phước là đô thị loại IV;
- Căn cứ Nghị quyết số 13-NQ/TU ngày 15/9/2020 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về tầm nhìn chiến lược phát triển tỉnh Bình Phước đến năm 2030, tầm nhìn 2050;
- Căn cứ Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 18/5/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về chuyển đổi số đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Căn cứ Chương trình hành động số 17-CTr/TU ngày 30/9/2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, nhiệm kỳ 2021-2026 và Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Bình Phước lần thứ XI, nhiệm kỳ 2020-2025;
- Chương trình hành động số 42-CTr/TU ngày 12/4/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về việc thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển đô thị Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

- Căn cứ Chỉ thị số 23-CT/TU ngày 6 tháng 11 năm 2023 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2023 -2030;
- Căn cứ Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt Đề án phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, cụm công nghiệp tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án Phát triển đô thị tỉnh giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 1804/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt phát triển các khu dân cư trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Căn cứ Chương trình làm việc toàn khóa của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã Phước Long khóa XII nhiệm kỳ 2020-2025;
- Căn cứ Quyết định số 247-QĐ/TU ngày 13/10/2022 của Ban Thường vụ Thị ủy Phước Long về việc phê duyệt Đề án phát triển đô thị Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thị xã Phước Long;
- Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 5 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đề án phát triển đô thị giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 9 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc ban hành đề án Phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, cụm công nghiệp tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đề án Phát triển phát triển du lịch tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2030;
- Công văn số 327/KH-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Bình Phước về Kế hoạch phát triển Cụm công nghiệp tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021 – 2025 định hướng đến năm 2030;
- Công văn số 2175/UBND-KT ngày 28 tháng 6 năm 2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương lập Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;



- Các đồ án quy hoạch xây dựng đã được Ủy Ban nhân dân thị xã phê duyệt;
- Niên giám thống kê thị xã Phước Long 10 năm gần nhất 2013- 2023.

### **1.3.3 Các cơ sở bản đồ:**

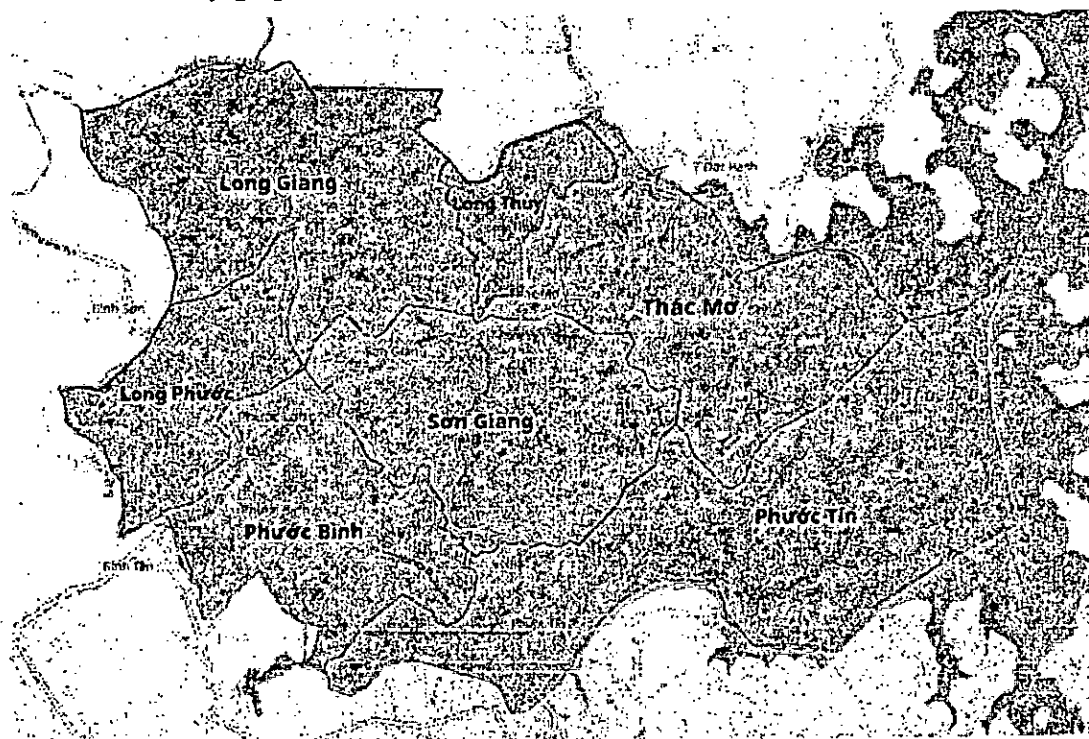
- Các dữ liệu bản đồ địa hình theo hệ toạ độ VN-2000; Bản đồ điều chỉnh đồ án quy hoạch chung đô thị Phước Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030 được lập năm 2018;
- Bản đồ hiện trạng địa hình tỷ lệ 1/10.000; Bản đồ hiện trạng sử dụng đất được lập kiểm kê năm 2019; Ảnh GIS viễn thám; và các dữ liệu khác.
- Một số tài liệu liên quan khác.

## **1.4 Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch**

### **1.4.1 Phạm vi, ranh giới điều chỉnh quy hoạch:**

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung bao gồm 7 đơn vị hành chính hiện hữu của Thị xã Phước Long là các Phường Long Thủy, Thác Mơ, Sơn Giang, Phước Bình, Long Phước và các xã Long Giang, Phước Tín, cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp các xã Đa Kia, Phú Nghĩa, Đức Hạnh - huyện Bù Gia Mập.
- + Phía Nam giáp xã Phước Tân, Bình Tân - huyện Phú Riềng.
- + Phía Đông giáp xã Bình Minh - huyện Bù Đăng.
- + Phía Tây giáp xã Bình Tân, Bình Sơn - huyện Phú Riềng.



Hình 1: Sơ đồ vị trí, phạm vi điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung

### **1.4.2 Quy mô:**

Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long

- Quy mô dân số trung bình năm 2023: 71.931 người.
- Quy mô đất đai: 11.935,10ha.

Bảng 1: Bảng thống kê hiện trạng dân số, đất đai khu vực nghiên cứu

Đơn vị	Diện tích (ha)	Dân số (người)
<b>Toàn thị xã</b>	<b>11.935</b>	<b>71.931</b>
1. Phường Thác Mơ	2.169	8.425
2. Phường Long Thủy	420	9.379
3. Phường Sơn Giang	1.588	5.953
4. Phường Long Phước	1.253	23.218
5. Phường Phước Bình	1.305	11.707
6. Xã Phước Tín	3.010	8.892
7. Xã Long Giang	2.190	4.357

Nguồn: Công an thị xã Phước Long năm 2023

### 1.5 Giai đoạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

## **CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ VỀ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ**

**II.1. Khái quát điều kiện tự nhiên**

**II.2. Khái quát hiện trạng kinh tế-xã hội**

**II.3. Khái quát hiện trạng đất đai**

**II.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan**

**II.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

## II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ VỀ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ

### II.1 Khái quát điều kiện tự nhiên

#### II.1.1 Địa hình, địa mạo:

Thị xã Phước Long có địa hình rất phức tạp với núi Bà Rá và nhiều đồi cao bị chia cắt bởi các khe sông, suối. Đỉnh cao nhất là đỉnh núi Bà Rá cao 736m. Thấp nhất là 116m thuộc về hạ lưu sông Bé trên địa phận xã Long Giang. Tại mỗi phường, xã đều có đồi cao và khe sâu chênh lệch nhau về cao độ từ 10 - 50m.

Các tuyến tỉnh lộ 741 và 759 đều đi trên các đỉnh cao của đồi, trong đó cao độ cao nhất của đường ĐT 741 là khu đồi hiện đang thực hiện dự án khu trung tâm hành chính Thị xã có cao độ 256m; cao độ cao nhất của đường ĐT 759 là 245m qua địa phận Phường Long Phước. Khu vực ven hồ Thác Mơ có cao độ 215 - 217m. Khu vực ven bờ hạ lưu sông Bé dưới đập thủy điện Thác Mơ có cao độ là 117m.

#### II.1.2 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.

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)

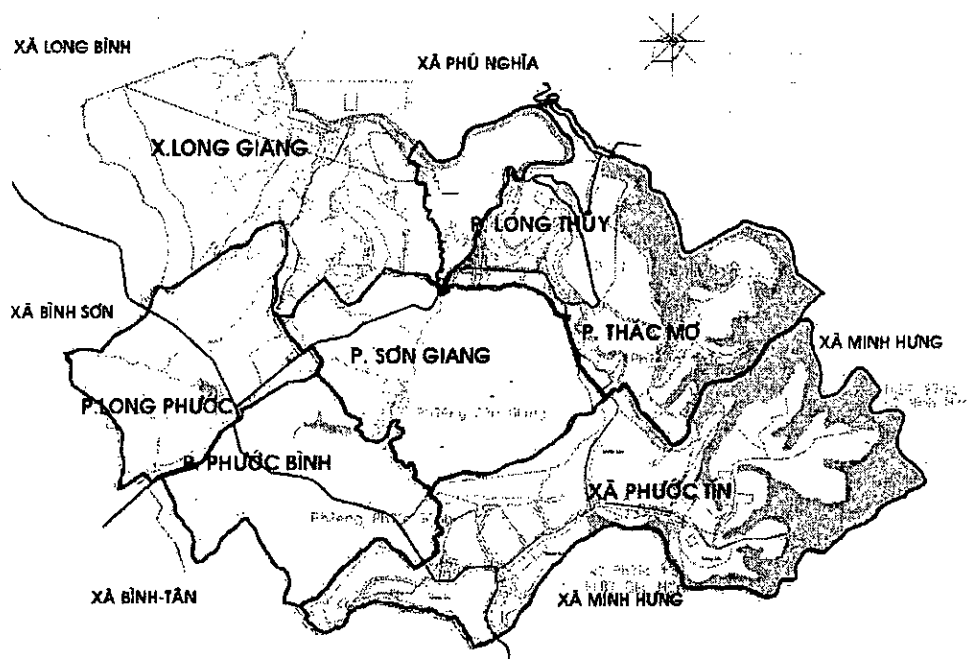
Vận tốc gió trung bình cao nhất: 1,8m/s (tháng 6 và 12)

#### II.1.3 Thủy văn:

##### a) Nguồn nước mặt :

Sông suối trên địa bàn thị xã Phước Long khá dày do các sông suối này chia cắt mạnh địa hình đồi núi của thị xã. Phía Đông thị xã là một phần hồ thủy điện Thác Mơ có diện tích trên 1360ha thuộc phường Thác Mơ và xã Phước Tín. Sông Bé chảy trên phần phía đông và chảy qua ranh giới phía Bắc của thị xã với chiều dài khoảng gần 30km.

Nhiều suối nhỏ có lưu vực bên trong thị xã có nguồn nước hạn chế, nước chỉ có về mùa mưa, nước chỉ đảm bảo tưới cây cho các dải đất ven suối. Chính quyền và người dân đã ngăn suối thành một số hồ đập nhỏ phục vụ tưới tiêu nông nghiệp như hồ Đắc Tôn, diện tích khoảng 15ha, hồ Đắc Cát diện tích khoảng 10ha.



Hình 2: Hiện trạng sông suối hồ đập TX Phước Long

b) Nguồn nước ngầm:

Theo tài liệu và bản đồ địa chất thủy văn tỉnh Sông Bé (cũ) xây dựng năm 1995 của liên đoàn Địa chất 6 cho thấy nước ngầm trong vùng có các tầng chứa nước sau: (1) Tầng chứa nước khe nứt lỗ hồng Bazan (QI-II), chiều sâu phân bố mạch nước ngầm từ 50-60m, chiều dày từ 5-10m, lưu lượng 0,4 lít/s, trữ lượng thấp, chất lượng nước tốt. (2) Đới chứa nước nứt nẻ tầng trầm tích Jura, phân bố phạm vi nhỏ. Nhìn chung nước ngầm ở Phước Long nghèo, khả năng khai thác nước ngầm phục vụ sinh hoạt và sản xuất gặp rất nhiều khó khăn, giá thành cao.

c) Lũ lụt:

Do yếu tố địa hình dốc và có nhiều chia cắt, rừng đầu nguồn bị cạn kiệt nên hàng năm về mùa mưa thường xuất hiện những trận lũ quét gây ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp và môi trường cũng như cơ sở hạ tầng vùng ven sông suối. Tuy nhiên, hiện tượng lũ quét thường gây tác hại không lớn, do chủ động phòng tránh lũ tốt, nhất là xây dựng các công trình và bố trí dân cư xa các vùng dự báo có lũ xảy ra, tần suất lũ thấp.

**II.1.4 Địa chất công trình:**

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

Đá bazan trên địa bàn không chỉ hình thành ra các đất có chất lượng rất cao thích hợp cho phát triển nông nghiệp, mà còn là nguồn vật liệu xây dựng quan trọng: Đá bazan bao phủ khoảng 81,6% DTTN, phân bố tập trung thành khối. Đá bazan được chia làm hai loại: (i) Bazan Pliocen-Pleistocen sớm (N2-QI), được gọi là “bazan cổ”; (ii) Bazan Pleistocen muộn-Holocen sớm (QII-IV), được gọi là “bazan trẻ”.

Trên địa bàn thị xã còn có 2 loại đá mẹ khác là: đá phiến sét và đá granit có 1.315,22 ha (11,07% DTTN); loại đá này hình thành ra loại đất vàng đỏ, chất lượng đất không cao, tầng đất thường mỏng, địa hình dốc, ít có ý nghĩa cho sản xuất nông nghiệp.

## **II.2 Khái quát hiện trạng kinh tế-xã hội**

### **II.2.1 Hiện trạng dân số:**

Theo số liệu thống kê của Công an thị xã Phước Long năm 2023 thị xã có dân số 71.931 người, trong đó dân số đô thị 57.970 người chiếm tỷ lệ 80,17%, dân số nông thôn 13.961 người chiếm tỷ lệ 19,83%.

Mật độ dân số bình quân 602,68 người/km<sup>2</sup>.

### **II.2.2 Hiện trạng lao động:**

Đến năm 2022, tổng số lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế quốc dân của thị xã 10.715 người:

- + Lao động làm việc trong khu vực I (nông-lâm-thủy sản) còn khá lớn, năm 2022 là 7.658 người, chiếm 71,47%.
- + Tỷ trọng lao động phi nông nghiệp (công nghiệp + dịch vụ) còn thấp, đến 2022 là 3.057 người, chiếm 28,53% tổng số lao động.

### **II.2.3 Hiện trạng phát triển kinh tế:**

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống 6 tháng năm 2023 đạt 5.983/8.749 tỷ đồng (theo giá hiện hành), đạt 68% so với chỉ tiêu kế hoạch năm 2023, tăng 30% so với cùng kỳ năm 2022.

Trong 6 tháng đầu năm, các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trên địa bàn thị xã hoạt động cầm chừng. Giá trị sản xuất công nghiệp, xây dựng 6 tháng đầu năm đạt 11.582/33.440 tỷ đồng (theo giá so sánh 2010), đạt 35% so kế hoạch thị xã giao đầu năm, tăng 3,05% so với cùng kỳ năm 2022.

### **II.2.4 Hiện trạng hạ tầng xã hội và nhà ở**

#### **a) Công trình cơ quan, hành chính**

Thị xã Phước Long là địa phương đầu tiên trên địa bàn tỉnh Bình Phước triển khai đầu tư xây dựng và đưa vào vận hành có hiệu quả trung tâm hành chính, chính trị tập trung. Qua đó, góp phần cải tạo, chỉnh trang bề mặt đô thị trên địa bàn thị xã. Phục vụ tốt nhất cho nhu cầu của người dân khi đến liên hệ công tác.



Ảnh: Trụ sở UBND thị xã Phước Long

Ảnh: Trụ sở Thị ủy Phước Long

**b) Hệ thống giáo dục đào tạo:**

Hệ thống cơ sở hạ tầng giáo dục thường xuyên được quan tâm đầu tư xây dựng, từ cơ sở vật chất, kiên cố hóa trường học, đến nâng cao chất lượng giáo dục của các cấp học, đáp ứng tốt yêu cầu dạy và học trong toàn thị xã và đảm bảo kế hoạch triển khai thực hiện xây dựng trường đạt chuẩn quốc gia.

Đến năm 2021, thị xã có 09 trường đạt chuẩn quốc gia, duy trì và nâng cao chất lượng các tiêu chí. Số lượng giáo viên giỏi, học sinh giỏi được tăng dần hàng năm; tỷ lệ học sinh đậu các trường đại học tăng. Toàn thị xã có 29 trường học, trong đó có 23 trường học công lập do thị xã quản lý, so với năm 2015 tăng 02 trường công lập.



Ảnh: Trường Tiểu học Trần Hưng Đạo



Ảnh: Trường THPT thị xã Phước Long



Ảnh: Trường Trung học cơ sở Thác Mơ



Ảnh: Trường Mẫu giáo Sao Mai

**c) Hệ thống y tế:**

Trong những năm qua, hệ thống cơ sở hạ tầng y tế trên địa bàn thị xã Phước Long luôn nhận được sự quan tâm của các cấp, ngành trong tỉnh cũng như của thị xã. Do vậy, đến nay hệ thống y tế trên địa bàn thị xã hiện cơ bản đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân thị xã và khu vực lân cận.

Trên địa bàn thị xã có 01 trung tâm Y tế quy mô 215 giường, 7 trạm y tế xã phường với quy mô 30 giường, và các cơ sở khám chữa bệnh ngoài công lập đều có bác sỹ đảm bảo phục vụ công tác khám chữa bệnh cho nhân dân thị xã.

## Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long



Ảnh: Bệnh viện Đa khoa Phước Long



Ảnh: TT Y tế thị xã Phước Long

### d) Hệ thống công trình văn hóa, TDTT:

Cơ sở vật chất phục vụ hoạt động văn hoá, thông tin, thể dục thể thao được đầu tư quan tâm đầu tư xây dựng như khu trung tâm văn hóa thể thao tại Trung tâm hành chính mới, các di tích lịch sử được bảo tồn, tôn tạo, gìn giữ. Toàn thị xã có 24 sân Bóng chuyền, 19 sân Cầu lông, 15 sân Bóng đá, 13 sân Tennis, có 33 câu lạc bộ thể dục thể thao,.... phục vụ nhu cầu giải trí, thể thao của người dân. Hệ thống truyền thanh thị xã và khu dân cư đảm bảo tuyên truyền đầy đủ, kịp thời các chủ trương, nghị quyết của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà Nước, các quy định của địa phương.



Trung tâm Văn hóa – Thể thao thị xã



Sân vận động đá thị xã Phước Long

### e) Công trình thương mại, dịch vụ

Trên địa bàn thị xã Phước Long có 03 trung tâm thương mại là trung tâm thương mại Phước Bình, Phước Long và TTTM Sơn Phát (đang được đầu tư xây dựng). Mạng lưới thương mại, dịch vụ phát triển mạnh, nhất là ở khu vực trung tâm thị xã và trung tâm các xã, phường, đáp ứng các yêu cầu phục vụ sản xuất, đời sống của nhân dân. Hệ thống dịch vụ và các chuỗi cửa hàng bán lẻ của các tập đoàn, công ty lớn đã có mặt tại địa phương như điện máy xanh, bách hóa xanh, thế giới di động... Một số ngành dịch vụ quan trọng như: vận tải, thông tin liên lạc, bảo hiểm, ngân hàng ngày càng phát triển. Trên địa bàn có 10 chi nhánh, phòng giao dịch các ngân hàng thương mại; 01 phòng giao dịch Ngân hàng chính sách và xã hội và 01 Hợp tác xã tín dụng đang hoạt động đã đáp ứng tốt nhu cầu



vốn để phát triển sản xuất, giải quyết việc làm, xóa đói giảm nghèo của doanh nghiệp và nhân dân, chất lượng dịch vụ được cải thiện đáng kể.



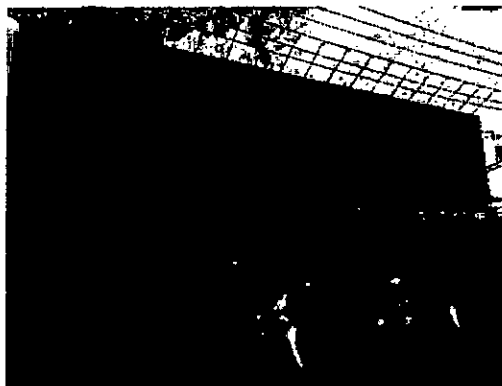
*Ngân hàng CSXH thị xã Phước Long*



*Thế giới di động thị xã Phước Long*



*Trung tâm thương mại Phước Bình*



*Điện máy xanh thị xã Phước Long*

*f) Công viên cây xanh, vườn hoa*

Trong Khu TTHC và Đô thị mới thị xã có Quảng trường 6/1 với nhiều cây xanh và không gian mặt nước tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho toàn thị xã, là nơi người dân tụ tập, sinh hoạt cộng đồng vào mỗi cuối tuần và các dịp lễ lớn của thị xã. Ngoài ra, trong các đơn vị ở còn có các khu cây xanh, tiểu cảnh đảm bảo tiêu chuẩn diện tích cây xanh theo quy định... Dọc theo các tuyến đường nội bộ thị xã đều được quan tâm trồng bổ sung cây xanh thích hợp tạo môi trường cảnh quan phục vụ cho khu dân cư.

Tuy nhiên, diện tích cây xanh chủ yếu tập trung ở Khu Trung tâm hành chính ở phường Long Phước và trụ sở hành chính cũ ở phường Long Thủy, một số khu vực khác chưa có công viên cây xanh, vườn hoa như ở phường Sơn Giang, Phước Bình, xã Phước Tín, Long Giang.



Cây xanh hai bên đường và dải phân cách trên tuyến đường CMT8



Tiểu cảnh trên đường 6/1



Cây xanh trong đơn vị ở Khu TTHC và ĐTM



TTHC và KĐT mới thị xã Phước Long

### g) 7. Nhà ở

Qua khảo sát thực trạng, các loại hình nhà ở khu vực nội thị thị xã Phước Long chủ yếu như sau:

- Loại nhà ở liên kế (nhà phố): Phổ biến nhất trên địa bàn thị xã, nằm dọc theo các tuyến phố, các trục đường chính, có mục đích kết hợp giữa sinh hoạt và kinh doanh dịch vụ. Nhà có chiều cao trung bình từ 1 - 4 tầng.

- Loại nhà ở riêng lẻ và nhà vườn: Chủ yếu tại các khu vực dân cư sinh sống phía sau các tuyến đường, phố, được xây dựng trên diện tích đất rộng, với chất lượng khá tốt.

- Loại nhà ở biệt thự: Được xây dựng với chất lượng tốt, kiểu dáng kiến trúc hiện đại và đa dạng, phát triển dọc theo các tuyến phố đã được quy hoạch trong Khu đô thị mới và trung tâm hành chính thị xã, các khu dân cư mới.

Đối với khu vực ngoại thị của thị xã, nhà ở của người dân phát triển dọc theo tuyến đường với loại hình nhà ở chủ yếu là nhà ở riêng lẻ được xây dựng dưới dạng nhà trệt với chất lượng khá tốt, phần còn lại là dạng nhà vườn của người dân nằm sâu bên trong các xã.



Nhà biệt thự trong Khu đô thị mới và trung tâm hành chính thị xã



Nhà biệt thự trong Khu đô thị mới và trung tâm hành chính thị xã



Nhà phố kết hợp kinh doanh trên trục ĐT 741 (đoạn qua TTHC thị xã)



Nhà phố kết hợp kinh doanh khu vực TTTM Phước Bình

### II.3 Khái quát hiện trạng đất đai

Hiện trạng đất tự nhiên toàn thị xã: 11.935,1 ha.

Trong đó:

- + Diện tích đất đô thị khoảng 3.818,44 ha;
- + Diện tích đất ngoại thị khoảng 8.116,63 ha;

### II.4 Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Trong những năm vừa qua, thị xã Phước Long đã có sự phát triển về chiều sâu, theo nghiên cứu, đánh giá, hiện nay 100% các trục đường chính của thị xã đã được đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, đèn chiếu sáng; cơ sở hạ tầng đô thị đã được cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang; việc đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị đồng bộ như: cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, thông tin liên lạc; công tác quy hoạch và bảo vệ cây xanh, bóng mát tạo cảnh quan môi trường ngày càng được quan tâm để đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị; đa số người dân đều nhận thức được việc chuyển hóa từ nông thôn lên thành thị, góp phần quan trọng trong công tác quản lý trật tự đô thị và vệ sinh môi trường, việc chấp hành các quy định về cấp phép xây dựng được thực hiện năm sau tốt hơn năm trước.

- **Khu vực đô thị:** Các khu nhà ở trong các khu dân cư, nhất là khu vực ngoài khu trung tâm hầu hết đều do nhân dân tự xây dựng bám theo các trục đường chính, thiếu tính hiện đại về mặt kiến trúc, chưa đẹp về mặt mỹ quan đô thị.
- **Khu vực nông thôn:** Phần lớn nhà ở được xây dựng theo kiểu nông hộ cấp IV có diện tích khuôn viên lớn với vườn, sân phơi và hệ thống chuồng trại gia súc gia cầm.

## II.5 Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

### II.5.1 Giao thông

#### a) Giao thông đối ngoại:

Trong phát triển đô thị, việc đầu tư phát triển giao thông luôn được xác định đi trước một bước. Do đó, trong quá trình phát triển trên cơ sở quy hoạch đã được phê duyệt, hệ thống giao thông thị xã được các cấp chính quyền quan tâm đầu tư xây dựng. Hiện trạng giao thông thị xã có 02 tuyến giao thông chính là đường tỉnh 741 và đường tỉnh 759 đã hoàn thiện với quy mô 4 - 6 làn xe, mặt đường bê tông nhựa. Tổng chiều dài hệ thống đường bộ là 195,12 km, trong đó đường tỉnh 24,95 km (chiếm 12,78%); đường do địa phương quản lý 170,17 km (chiếm 87,22%).

#### a. Các tuyến giao thông đối ngoại:

Đây là những tuyến quan trọng chạy qua địa bàn, kết nối thị xã với các địa phương khác, cụ thể:

- Đường ĐT 741 cắt qua thị xã Phước Long theo hướng Bắc – Nam, với chiều dài tuyến qua đô thị khoảng 13,76 km. Tuyến này về phía Bắc nối Thị xã Phước Long với huyện Bù Gia Mập, về phía Nam kết nối với thành phố Đồng Xoài, Bình Dương, TP Hồ Chí Minh.

- Đường ĐT 759 cắt qua thị xã Phước Long theo hướng Đông – Tây, với chiều dài tuyến 11,19 km, về phía Đông nối thị xã Phước Long đi huyện Bù Đăng, về phía Tây nối với huyện Bù Đốp, quốc lộ 13 với cửa khẩu Hoa Lư và Hoàng Diệu.

#### b. Các tuyến giao thông đô thị chính

Hệ thống giao thông đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long tương đối hoàn thiện, kết cấu bê tông nhựa, gồm:

- Đường Đinh Tiên Hoàng: mặt đường rộng 9m x 2, dải phân cách ở giữa rộng 2m, vỉa hè rộng 6m x 2, lộ giới 32m.

- Đường Trần Hưng Đạo: mặt đường rộng 12m, vỉa hè rộng 5,5m x 2, lộ giới 23m.  
Đường CMT8 lộ giới 45m: mặt đường rộng 9m x 2, dải ngăn cách ở giữa rộng 2m, vỉa hè + lề đường mỗi bên rộng 12,5m.

- Các tuyến đường nội ô Long Thủy, Thác Mơ có mặt đường rộng 7m-12m, vỉa hè rộng 3m x 2 gồm các tuyến đường Hồ Long Thủy, Nguyễn Huệ, Lê Văn Duyệt, Trần Quang Khải, Trần Quốc Toàn, ...; Các tuyến đường nội ô khu Trung tâm hành chính và

### *Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long*

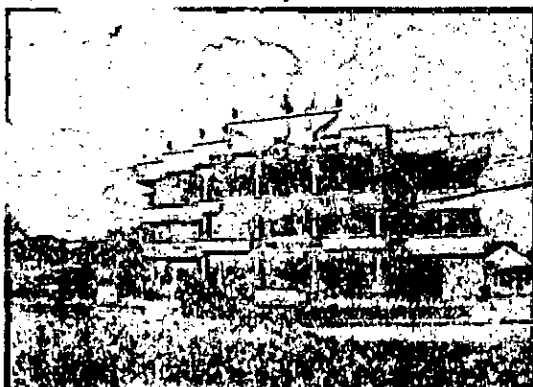
đô thị mới có mặt đường rộng từ 7m-16, vỉa hè mỗi bên rộng từ 4m-6m đã được nhựa hóa, bê tông hóa, tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân đi lại thuận tiện.

#### c. Giao thông đường thủy:

Trên địa bàn thị xã Phước Long chỉ có 01 sông lớn chạy qua là Sông Bé. Sông Bé chảy dọc phía bắc của thị xã theo hướng Bắc – Nam, ngoài ra có hồ Thác Mơ chủ yếu là khai thác sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt và tưới tiêu sản xuất nông nghiệp, không sử dụng cho mục đích giao thông.

#### d. Hạ tầng giao thông khác:

Dịch vụ vận tải công cộng chủ yếu do các doanh nghiệp đầu tư khai thác như: Công ty Thành Công, Công ty Mai Linh và các doanh nghiệp khác với các loại hình gồm xe khách liên tỉnh, xe taxi đã góp phần phục vụ tốt nhu cầu vận tải, đi lại của nhân dân và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.



*Bến xe thị xã Phước Long*



*Tuyến Đinh Tiên Hoàng*



*Tuyến nội ô thuộc TTHC*



*Tuyến đường ĐT 741*

## **II.5.2 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật**

### a) Hiện trạng cao độ nền

Thị xã Phước Long có địa hình rất phức tạp với núi Bà Rá và nhiều đồi cao bị chia cắt bởi các khe sông, suối. Đỉnh cao nhất là đỉnh núi Bà Rá cao 736m. Thấp nhất là 116m thuộc về hạ lưu sông Bé trên địa phận xã Long Giang...

Tại mỗi Phường, xã đều có đồi cao và khe sâu chênh lệch nhau về cao độ từ 10 - 50m.

Các tuyến tỉnh lộ 741 và 759 đều đi trên các đỉnh cao của đồi. Trong đó cao độ cao nhất của đường ĐT 741 là khu đồi hiện đang thực hiện dự án khu trung tâm hành chính Thị xã có cao độ 256m; cao độ cao nhất của đường ĐT 759 là 245m qua địa phận phường Long Phước, khu vực ngã ba Phước Bình có độ cao 240m. Khu vực ven hồ Thác Mơ có cao độ 215-217m. Khu vực ven bờ hạ lưu sông Bé dưới đập thủy điện Thác Mơ có cao độ là 117m.

*b) Hiện trạng thoát nước mặt*

Sông suối trên địa bàn thị xã Phước Long khá dày do các sông suối này chia cắt mạnh địa hình đồi núi của thị xã. Phía Đông thị xã là một phân hồ thủy điện Thác Mơ có diện tích trên 1360 ha thuộc phường Thác Mơ và xã Phước Tín. Sông Bé chảy trên phần phía đông và chảy qua ranh giới phía Bắc của thị xã với chiều dài khoảng gần 30km.

Nhiều suối nhỏ có lưu vực bên trong thị xã có nguồn nước hạn chế, nước chỉ có về mùa mưa, nước chỉ đảm bảo tưới cây cho các dải đất ven suối. Chính quyền và người dân đã ngăn suối thành một số hồ đập nhỏ phục vụ tưới tiêu nông nghiệp như hồ Đák Tôn, diện tích khoảng 15ha, hồ Đák Krát diện tích khoảng 10ha.

*c) Nguồn nước ngầm:*

Theo tài liệu và bản đồ địa chất thủy văn tỉnh Sông Bé (cũ) xây dựng năm 1995 của liên đoàn Địa chất 6 cho thấy nước ngầm trong vùng có các tầng chứa nước sau: (1) Tầng chứa nước khe nứt lỗ hồng Bazan (QI-II), chiều sâu phân bố mạch nước ngầm từ 50-60m, chiều dày từ 5-10m, lưu lượng 0,4 lít/s, trữ lượng thấp, chất lượng nước tốt. (2) Đới chứa nước nứt nẻ tầng trầm tích Jura, phân bố phạm vi nhỏ. Nhìn chung nước ngầm ở Phước Long nghèo, khả năng khai thác nước ngầm phục vụ sinh hoạt và sản xuất gặp rất nhiều khó khăn, giá thành cao.

*d) Lũ lụt:*

Do yếu tố địa hình dốc và có nhiều chia cắt, rừng đầu nguồn bị cạn kiệt nên hàng năm về mùa mưa thường xuất hiện những trận lũ quét gây ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp và môi trường cũng như cơ sở hạ tầng vùng ven sông suối. Tuy nhiên, hiện tượng lũ quét thường gây tác hại không lớn, do chủ động phòng tránh lũ tốt, nhất là xây dựng các công trình và bố trí dân cư xa các vùng dự báo có lũ xảy ra, tần suất lũ thấp.

### **II.5.3 Cấp điện**

*Hệ thống cung cấp năng lượng*

- Ngành điện đã cơ bản cung cấp điện phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội trên địa bàn. Tuy nhiên, với triển vọng phát triển đô thị trong tương lai cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong việc thực hiện nâng cấp và hiện đại hóa đáp ứng được các phụ tải phát sinh trong quá trình đô thị hóa.

- Trên địa bàn thị xã Phước Long hiện có: Nhà máy thủy điện (NMTĐ) Thác Mơ công suất 150MW; Dự án NMTĐ Thác Mơ mở rộng có công suất 75 MW (1 tổ máy). Dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng nâng công suất của NMTĐ Thác Mơ lên 225 MW; Nhà máy điện mặt trời (NMDMT) Thác Mơ 50MWp chính thức phát điện thương mại ngày 11/12/2020. Theo thiết kế, nhà máy cung cấp cho hệ thống điện quốc gia 78 triệu kWh điện mỗi năm.

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

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

- Lưới điện: Hầu hết khép mạch vòng, trụ điện của lưới trung thế hầu hết là loại BTLT 12m.



*Toàn cảnh NMDMT Thác Mơ 50MWp*



*Điện lực thị xã Phước Long*



*Nhà máy thủy điện Thác Mơ*



*Hồ Thác Mơ - nguồn cung cấp nước cho nhà máy thủy điện Thác Mơ*

### *Hệ thống chiếu sáng công cộng*

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

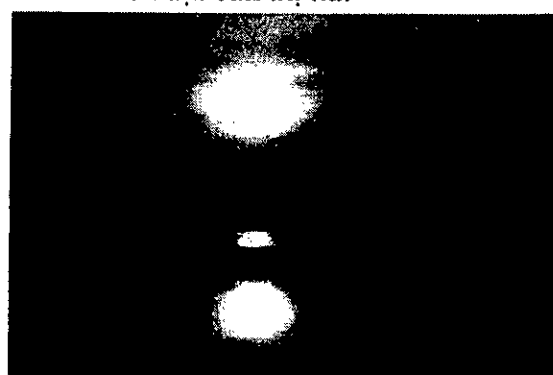
- Tỷ lệ chiếu sáng đường phố chính đạt 100%, ngõ xóm đạt 80,15%.

### **II.5.4 Cấp nước**

- Hiện nay, toàn địa bàn thị xã Phước Long được cấp nước từ Nhà máy nước thị xã Phước Long với công suất thiết kế 6.400m<sup>3</sup>/ngày lấy nguồn nước hồ Thác Mơ. Công suất cấp nước thực tế của nhà máy hiện đạt 4.956 m<sup>3</sup>/ngày.

- Nhà máy có 2 hệ thống cấp nước lấy từ nhà máy nước này với các loại ống gang, thép, PVC, PE. Chất lượng mạng lưới ống nói chung tốt, chỉ còn 1 số đoạn ống gang cũ nay đã xuống cấp, đang dần được thay thế để nâng cao chất lượng cấp nước phục vụ nhu cầu, sinh hoạt và hoạt động sản xuất trên địa bàn thị xã.

- Tổng chiều dài các tuyến khoảng 130 km, cơ bản đáp ứng nhu cầu sử dụng hiện nay. Tuy nhiên mạng lưới phân phối nước chưa bao phủ kín phạm vi ranh giới của thị xã, chủ yếu tập trung cung cấp cho các khu vực nội thị. Do vậy thời gian tới cần đầu tư xây dựng thêm hệ thống cấp nước để đảm bảo đủ nguồn nước phục vụ nhu cầu dân sinh, sản xuất, kinh doanh trên địa bàn thị xã.



*Hồ Thác Mơ - nguồn cung cấp nước cho nhà máy nước thị xã Phước Long*

### **II.5.5 Thoát nước thải quản lý chất thải rắn và nghĩa trang**

#### *Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải*

- Khu TTHC và Khu đô thị mới thị xã có hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng; các khu vực còn lại hiện chưa được đầu tư hệ thống thu gom nước thải, hệ thống nước mưa chung với hệ thống nước thải, thoát theo địa hình tự nhiên và tự thấm xuống đất thoát ra các suối.

- Hiện nay, trên địa bàn thị xã Phước Long có 02 nhà máy xử lý nước thải với công suất thiết kế 1.050 m<sup>3</sup>/ngày đêm (ở khu phía Bắc và phía Tây Khu TTHC và Đô thị mới thị xã Phước Long). Nhà máy thu gom và xử lý nước thải trong



Khu TTHC và Đô thị mới, công suất xử lý thực tế hiện nay của 02 nhà máy đạt 300 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nước thải từ bệnh viện có trạm xử lý riêng trước khi xả vào hệ thống thoát nước sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước chưa được đầu tư hoàn chỉnh, tỷ lệ nước thải được xử lý rất thấp và chủ yếu xả trực tiếp ra môi trường; các công trình được đầu tư còn mang tính cục bộ thiếu đầu nối, hệ thống tiêu thoát nước mới chỉ đầu tư các trục đường chính, một số khu vực vẫn còn xảy ra tình trạng ngập úng cục bộ vào những thời điểm mưa lớn, kéo dài làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân và vệ sinh môi trường.



*Nhà máy xử lý nước thải phía Bắc*

*Nhà máy xử lý nước thải phía Tây*

#### *Hệ thống quản lý chất thải rắn*

- Hiện trạng mạng lưới các điểm thu gom rác thải sinh hoạt trên địa bàn thị xã được tập trung theo từng đơn vị xã, phường. Sau đó trung chuyển vào bãi rác tập trung thị xã tại khu phố 5, phường Thác Mơ. Bãi rác thị xã Phước Long được hoạt động từ năm 1993 với diện tích 17.200 m<sup>2</sup>, qua nhiều năm sử dụng rác thải xử lý bằng hình thức san ủi, chôn lấp do lượng rác ngày càng nhiều vì vậy bãi rác đang bị quá tải. Hiện nay, tỉnh đang xây dựng phương án xây dựng Nhà máy xử lý rác thải trên địa bàn tỉnh, việc xây dựng Nhà máy xử lý rác thải cho thị xã Phước Long sẽ thực hiện theo phê duyệt quy hoạch chung của tỉnh theo quy định.

- Rác thải y tế được xử lý tại chỗ bằng lò đốt chuyên dùng theo đúng quy định.

#### *Hệ thống vệ sinh công cộng*

Hệ thống nhà vệ sinh công cộng chủ yếu tập trung tại các nơi Trung tâm thương mại, khu Quảng trường 6/1 có hai căn tin và nhà vệ sinh công cộng. Hiện các khu công viên, cây xanh chưa có hệ thống nhà vệ sinh công cộng.



*Khu căn tin + vệ sinh công cộng –  
Quảng trường*



*Khu căn tin + vệ sinh công cộng –  
Quảng trường*

### **II.5.6 Hệ thống thông tin liên lạc**

Mạng lưới Bưu chính viễn thông trên địa bàn thị xã Phước Long phát triển tương đối tốt. Hiện có tổng đài điện tử >100 số hòa vào mạng lưới thông tin liên lạc của tỉnh Bình Phước và quốc gia, quốc tế được thông suốt, thuận lợi.

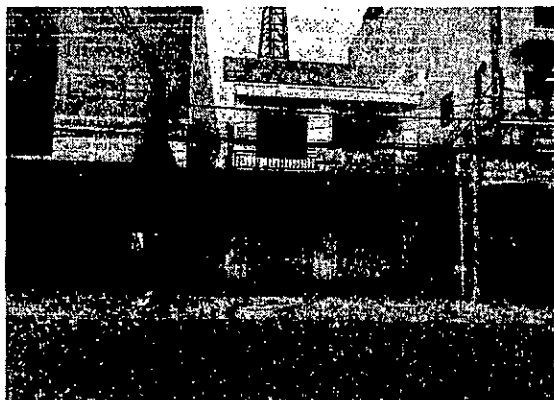
- Hệ thống chuyên mạch: Trong khu vực quy hiện có 1 tuyến cáp quang đi ngang qua khu vực, 2 Bưu điện, 1 tổng đài và có các tuyến cáp treo.

- Hệ thống truyền dẫn: Tổng đài Phước Long được đấu nối với Bưu điện Đồng Xoài bằng 2 phương thức : tuyến cáp quang và tuyến vi ba từ thành phố Đồng Xoài đưa tới.

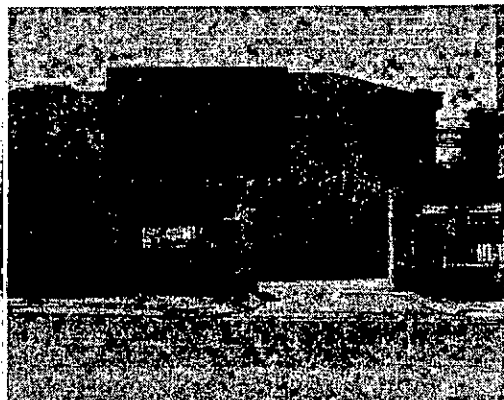
- Mạng ngoại vi: Tuyến công, bề cấp từ 2-8 ồng: 12 km. Có khoảng 57 km tuyến cáp treo nội hạt loại từ 10x2 đến 600x2, các tuyến này một số đi theo tuyến đường của Bưu điện, còn hầu hết đi chung với tuyến đường của điện lực.

- Các dịch vụ viễn thông: Mạng viễn thông được số hóa 100%, kỹ thuật Analog được thay thế bằng kỹ thuật số hiện đại, giúp tự động hóa hoàn toàn cuộc gọi quốc tế và liên tỉnh.

- Các dịch vụ viễn thông như Fax, Internet, thư từ báo chí, dịch vụ 108, các dịch vụ viễn thông ngày càng đa dạng, phong phú, phục vụ mọi đối tượng.



*Bưu điện Phước Bình*



*Bưu điện Phước Long*

## **II.6 Đánh giá hiện trạng tổng hợp**

Tổng hợp được các vấn đề hiện trạng: Lập khung phân tích về điểm mạnh, yếu, cơ hội thách thức đối với các yếu tố trong khu vực (SWOT).

Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở hướng đến một đô thị phát triển hài hòa về kinh tế và xã hội, bền vững về môi trường.

## **CHƯƠNG III: NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.**

**III.1. Khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị**

**III.2. Phương án quy hoạch tại quy hoạch tỉnh và các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chung đô thị**

**III.3. Tóm tắt phương hướng phát triển đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng thành phố Hồ Chí Minh và Chương trình phát triển đô thị Thị xã Phước Long**

### III. NHỮNG VẤN ĐỀ TỒN TẠI CHÍNH TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.

#### III.1 Khái quát những vấn đề tồn tại chính trong quá trình thực hiện quản lý, phát triển đô thị:

##### III.1.1 Rà soát việc điều chỉnh cục bộ và lập các đồ án quy hoạch:

###### a) Điều chỉnh cục bộ:

Năm 2020 có 01 Quyết định điều chỉnh: Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 05/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Điều chỉnh khu đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Đầu tư Xây dựng Cao su Phú Thịnh tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 25/11/2010, từ quy hoạch đất xí nghiệp ngoài cụm công nghiệp thành đất thương mại, dịch vụ.

Năm 2021 có 01 Quyết định điều chỉnh và 01 chấp thuận chủ trương điều chỉnh:

- ❖ Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.
  - Điều chỉnh khu đất có diện tích khoảng 600 m<sup>2</sup> nằm trong quy hoạch đất phức hợp thương mại dịch vụ thành đất xây dựng trụ sở cơ quan.
  - Điều chỉnh khu đất có diện tích khoảng 4.268,4 m<sup>2</sup> quy hoạch đất giáo dục thành đất công cộng (đất xây dựng chợ).
- ❖ Công văn số 2661/UBND-KT ngày 06/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long, cụ thể:
  - Điều chỉnh quy hoạch các tuyến đường giao thông:
    - + Tuyến thứ 1: Đường quy hoạch liên khu vực 1, lộ giới 32m chiều dài khoảng 9,82km. Điểm đầu tuyến giao từ đường ĐT 741, huyện Phú Riềng điểm cuối tuyến giao đường Hồ Long Thủy.
    - + Tuyến thứ 2: Đường quy hoạch liên khu vực 2, lộ giới 24m chiều dài khoảng 2,782km. Điểm đầu tuyến giao với ranh giới huyện Phú Riềng, điểm cuối tuyến giao đường ĐT 759.
    - + Tuyến thứ 3: Đường quy hoạch liên khu vực 3, lộ giới 32m chiều dài 2,36km và lộ giới 24m chiều dài 0,873km. Điểm đầu tuyến giao với đường Hoàng Văn Thụ, điểm cuối tuyến giao đường Bà Rá.
    - + Tuyến thứ 4: Đường quy hoạch liên khu vực 4, lộ giới 24m chiều dài khoảng 4,684km. Điểm đầu tuyến giao với đường khu vực 5, điểm cuối tuyến giao đường Hà Huy Tập (đường Bù Xiết cũ).
  - Bổ sung quy hoạch các tuyến đường:

- + Tuyến thứ 5: Đường kết nối đến huyện Bàn Gia Mập có chiều dài tuyến 895m; lộ giới 32m và cầu bắc qua Sông Bé.
- + Tuyến thứ 6: Tuyến đường dọc theo hành lang Suối Dung gồm 02 nhánh, nhánh thứ 1 có chiều dài 3,44 km và nhánh thứ 2 có chiều dài 1,98km lộ giới từ 28m - 34m.
- + Tuyến thứ 7: Đường kết nối từ đường Hoàng Văn Thái đến đường liên khu vực 2 với chiều dài khoảng 50m có lộ giới 19m.

*b) Lập các đồ án quy hoạch phân khu và chi tiết:*

- Đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đang thực hiện 06/06 đồ án theo Nghị quyết.
- Đối với 02 đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phước Tín và Long Giang: đang triển khai lập nhiệm vụ.
- Chương trình phát triển đô thị Phước Long giai đoạn 2021 - 2025, định hướng đến năm 2030 và lồng ghép đề án nâng cấp đô thị loại III.

**III.1.2 Tình hình triển khai các quy hoạch và các dự án được lập:**

*a) Việc công bố, công khai quy hoạch:*

Sau khi các đồ án quy hoạch được duyệt, Ủy ban nhân dân thị xã đã tổ chức công bố, công khai, niêm yết các đồ án quy hoạch bằng các hình thức như: pano công bố quy hoạch đặt tại trụ sở Ủy ban nhân dân các xã, phường.

*b) Tình hình đầu tư xây dựng:*

Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long đã triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt như dự án: Xây dựng, láng nhựa đường từ ĐT 741 đến đường vòng quanh núi Bà Rá, thị xã Phước Long; Xây dựng, láng nhựa đường từ ĐT 741 (gần Công ty cao su Phước Long, huyện Phú Riềng) đến đường ĐT 759 (khu vực Long Điền, Long Phước); Xây dựng cầu bắc qua Sông Bé (nối thị xã Phước Long với huyện Bàn Gia Mập); Đường từ ĐT.759 đi qua khu di tích lịch sử Cây Khế Bà Định và nhà tù Bà Rá; Nâng cấp, mở rộng mặt đường; Nâng cấp, sửa chữa đường Nguyễn Thái Học kết nối thị xã Phước Long với huyện Phú Riềng (ĐH Long Hưng - Phước Bình); Nâng cấp, mở rộng mặt đường và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường Lý Thái Tổ (từ cầu An Lương đến đường Lê Hồng Phong); Xây dựng đường và cải tạo lòng hồ Long Thủy, thị xã Phước Long; Nâng cấp, mở rộng đường kết nối từ trung tâm Long Giang đến Long Phước. Đầu tư xây dựng mới Trường mẫu giáo Phước Bình, mẫu giáo Sơn Giang, mẫu giáo Hương Sen, mẫu giáo Sao Mai, mẫu giáo Phước Tín, mẫu giáo Thác mơ...

### **III.1.3 Đánh giá tình hình triển khai các quy hoạch và các dự án được lập**

Quy hoạch chung thị xã Phước Long được duyệt là cơ sở pháp lý cho việc triển khai lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tuy nhiên sau 5 năm triển khai thực hiện thì tiến độ triển khai đầu tư xây dựng các công trình đường giao thông còn chậm, các cụm công nghiệp trên địa bàn chưa thu hút được các nhà đầu tư quan tâm, cho thấy khả năng thu hút đầu tư chưa cao, tính khả thi của đồ án chưa được như kỳ vọng.

## **III.2 Phương án quy hoạch tại quy hoạch tỉnh và các dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch chung đô thị**

### **III.2.1 Phương án tổ chức không gian theo vùng phát triển và trục động lực.**

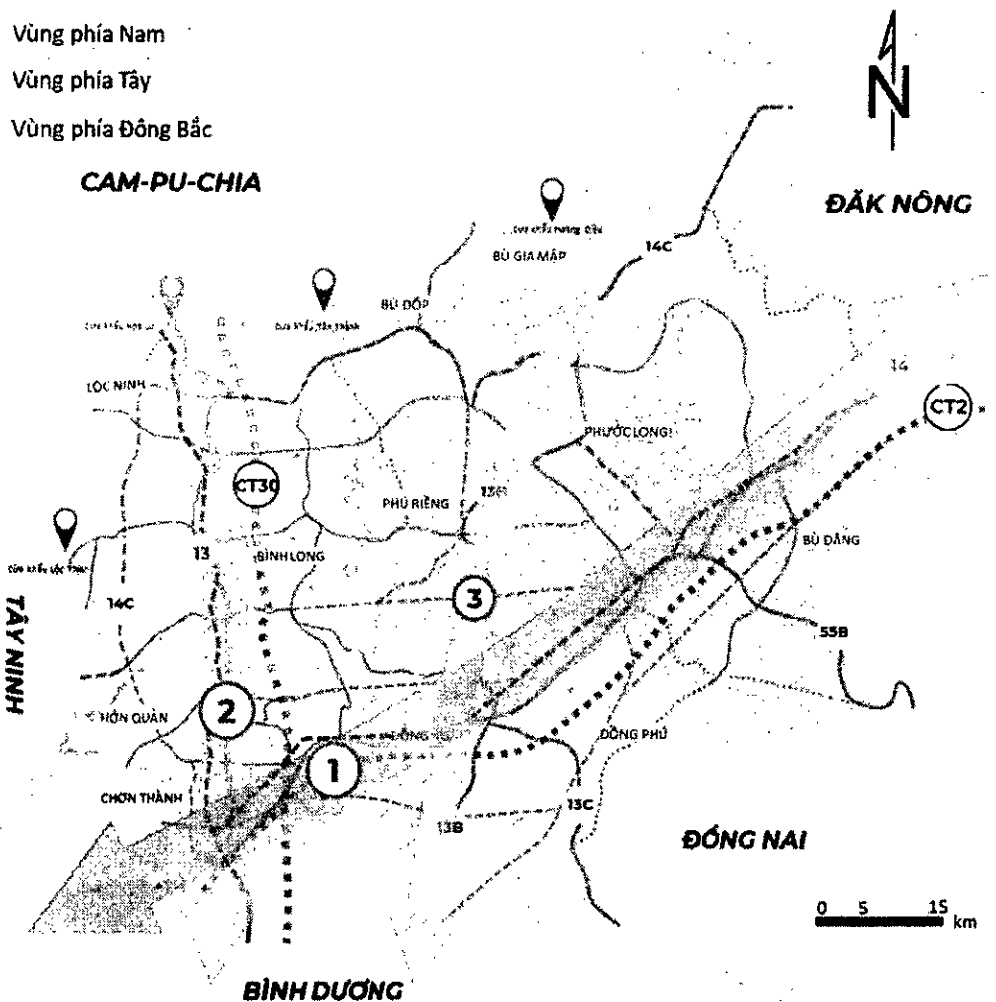
Trong định hướng tổ chức không gian, tỉnh Bình Phước định hướng 3 Vùng không gian và 3 trục động lực, thị xã Phước Long được xác định là trung tâm của Vùng phía Đông Bắc và nằm trên trục động lực trung tâm, cụ thể:

**Vùng phía Đông Bắc:** Bao gồm Bù Đốp, Bù Gia Mập, Phước Long, Phú Riềng, Bù Đăng với trung tâm phát triển là thị xã Phước Long.

Phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao với các sản phẩm rau, củ, quả, hoa và cây cảnh. Hình thành khu chuyên canh cây ăn trái (sầu riêng, bơ sáp, bưởi, cam, quýt, xoài, nhãn, ...), các mô hình trang trại chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung quy mô lớn, đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm và đáp ứng tiêu chuẩn xuất khẩu.

Xây dựng các cụm công nghiệp tập trung, thu hút các ngành công nghiệp chế biến, đặc biệt là chế biến các mặt hàng nông sản là thế mạnh của vùng như điều, cao su, cây ăn trái...

Phát triển du lịch sinh thái gắn với du lịch văn hóa, khai thác tối đa lợi thế của các khu bảo tồn và cảnh quan thiên nhiên như Vườn Quốc Gia Bù Gia Mập, hồ Thác Mơ, núi Bà Rá, trảng cỏ Bù Lạch...



Hình 3: Sơ đồ 03 vùng phát triển, 03 trục động lực

Nguồn: Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

**Phương án tổ chức không gian theo các trục động lực:** Trục trung tâm (Đồng Phú – Phước Long): Trọng tâm là ĐT741 và đường Minh Lập – Phú Riềng

Phát triển kinh tế gắn với ĐT741, kết nối thị xã Phước Long, huyện Phú Riềng với QL14 và cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành.

**Định hướng phát triển:** Phát triển công nghiệp - đô thị, thương mại dịch vụ, dọc theo tuyến ĐT741 kết nối đường Đồng Phú - Bình Dương với Quốc lộ 14, tuyến tạo lực Bắc Tân Uyên – Phú Giáo – Bàu Bàng và đường Minh Lập – Phú Riềng, kết hợp với phát triển các ngành công nghiệp chế biến, công nghiệp hỗ trợ.

Phát triển đồng bộ các ngành dịch vụ với trọng tâm là các dịch vụ chất lượng cao phục vụ phát triển công nghiệp.

Phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại khu vực huyện Đồng Phú và thị xã Phước Long.



### III.2.2 Phương án quy hoạch vùng liên huyện

#### a) Vùng phía Đông Bắc

- **Phạm vi:** bao gồm huyện Bù Đốp, Bù Gia Mập, Phú Riềng, Bù Đăng và TX Phước Long, trong đó TX Phước Long là trung tâm phát triển đô thị của vùng.
- **Tính chất:** là vùng miền núi, biên giới; vùng sinh thái đầu nguồn, đảm bảo môi trường sinh thái, an sinh xã hội.
- **Hướng phát triển trọng tâm:** phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, công nghiệp chế biến nông sản, du lịch sinh thái gắn với vườn quốc gia Bù Gia Mập, núi Bà Rá, hồ Thác Mơ và trảng cỏ Bù Lạch.

#### b) Hệ thống đô thị và nông thôn

- Hệ thống đô thị: Phát triển thị xã Phước Long lên đô thị loại III, trung tâm phát triển đô thị, thương mại dịch vụ của cả vùng.
- Khu vực nông thôn: Bố trí sắp xếp dân cư khu vực gắn với phát triển hạ tầng giao thông, hình thành các vùng chuyên canh cây công nghiệp, cây ăn trái, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Phát triển kinh tế vùng biên giới theo hướng kết hợp đẩy mạnh du lịch sinh thái, văn hóa để nâng cao đời sống nhân dân, đảm bảo quốc phòng - an ninh khu vực.

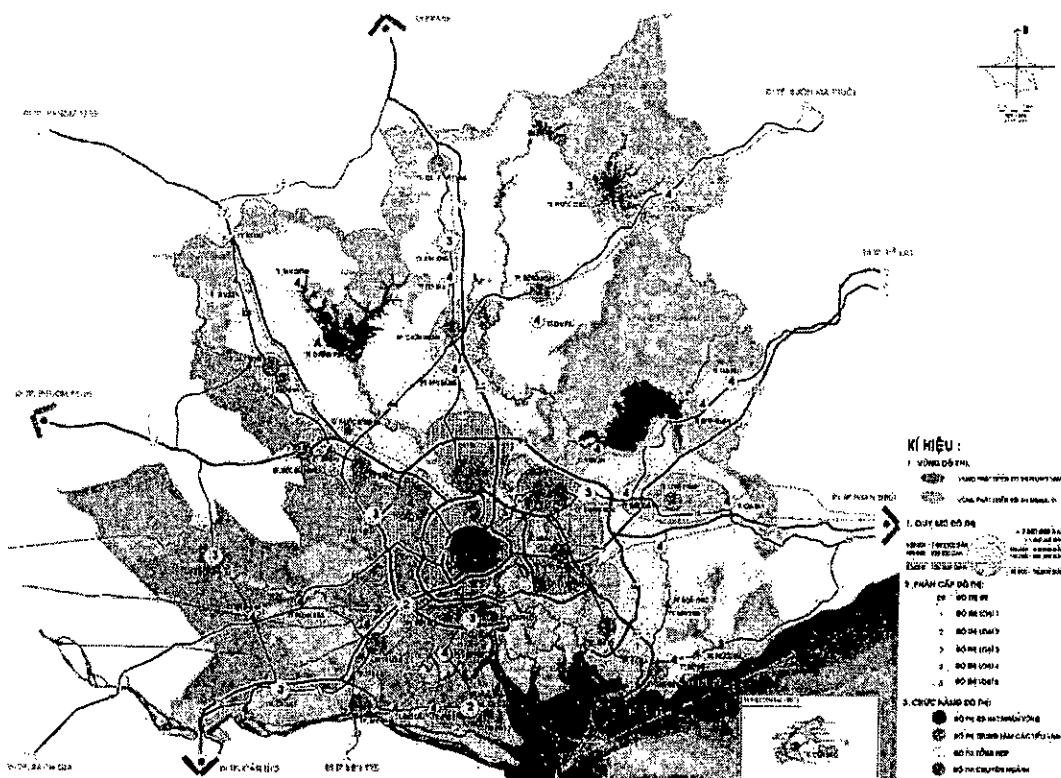
### III.2.3 Phương án quy hoạch vùng thị xã Phước Long

#### Hướng phát triển trọng tâm:

- Thương mại dịch vụ: Phát triển khu phố thương mại Long Điền, phường Long Phước, khu siêu thị Sơn Phát Plaza. Xây dựng trung tâm thương mại, siêu thị, kho hàng hóa thương mại gắn với các cụm công nghiệp.
- Du lịch: Khai thác tối đa tiềm năng du lịch của thị xã Phước Long thông qua việc xây dựng các tuyến du lịch kết nối Đồng Xoài – Phước Long với sản phẩm khai thác chính tại núi Bà Rá là các hoạt động tâm linh, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe bằng y học cổ truyền, hoạt động thể thao mạo hiểm; các khu vui chơi giải trí tại hồ Long Thủy, hồ Đăk Tôn, du lịch sinh thái tại khu vực Bàu Nghé, xã Phước Tín.
- Công nghiệp: Khuyến khích phát triển công nghiệp chế biến các sản phẩm từ hạt điều, chế biến gỗ, chế biến hoa quả là thế mạnh của địa phương. Xây dựng các cụm công nghiệp tập trung, tạo điều kiện cho các cơ sở chế biến gây ô nhiễm hiện đang ở trong các khu dân cư di dời vào các cụm công nghiệp.
- Nông nghiệp: Phát triển bền vững và nâng cao giá trị sản xuất ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản, tập trung phát triển sản xuất nông sản, thủy sản có giá trị kinh tế cao; đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất nông nghiệp, nâng cao chất lượng cây, con giống. Thực hiện tốt công tác quản lý, bảo vệ tài nguyên thủy sản tự nhiên; Khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn thị xã, trọng tâm là xã Phước Tín, xã Long Giang, và khu Sơn Long, phường Sơn Giang.

### III.3 Tóm tắt phương hướng phát triển đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng thành phố Hồ Chí Minh và Chương trình phát triển đô thị Thị xã Phước Long

#### III.3.1 Quy hoạch xây dựng Vùng thành phố Hồ Chí Minh



Hình 4: Sơ đồ phân bố hệ thống đô thị vùng

Nguồn: Điều chỉnh quy hoạch xây dựng Vùng TP.HCM đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Trong đồ án Quy hoạch Xây dựng Vùng Thành phố Hồ Chí Minh được duyệt theo QĐ số 2076/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Thủ tướng chính phủ đã xác định rõ hệ thống đô thị và hình thái không gian đô thị trên các hành lang kết nối vùng, trong đó hệ thống đô thị trong các hành lang xanh phân bố theo mô hình tập trung phân cấp, các khu định cư từ cấp 1 đến cấp 5 bao gồm trung tâm các vùng tỉnh, trung tâm các tiểu vùng và các khu định cư thấp hơn. Để nâng cao tính kinh tế và hiệu quả, giảm phát triển tràn lan, tăng cường phát triển nén. Đây cũng là mục tiêu giảm tải cho vùng trung tâm và cân bằng vùng.

Hệ thống đô thị trong hành lang xanh vùng phía Đông Bắc gồm: TT. Định Quán, TT. Tân Phú (tỉnh Đồng Nai), TX. Phước Long (tỉnh Bình Phước). Trong đó: Thị xã Phước Long là đô thị loại III, trung tâm kinh tế tiểu vùng Đông Bắc tỉnh Bình Phước. Trung tâm thương mại – dịch vụ vùng tỉnh. Trung tâm công nghiệp chế biến nông lâm sản, công nghiệp địa phương. Trung tâm du lịch cảnh quan sinh thái rừng hồ Thác Mơ, cảnh quan nông nghiệp đô thị phía Đông Bắc của vùng TP.HCM.

### III.3.2 Chương trình phát triển đô thị Thị xã Phước Long

Đến năm 2030, trên địa bàn thị xã Phước Long được chia thành 06 khu vực phát triển đô thị như sau:

❖ *Khu vực 1: Khu đô thị trung tâm (phường Long Thủy)*

- Diện tích: Khoảng 419 ha.
- Dân số:
  - + Năm 2020: 9.045 người.
  - + Dự báo đến năm 2025: 15.000 người.
  - + Dự báo năm 2030: 20.000 người.
- Khu vực này được quy hoạch và xây dựng các công trình quản lý hành chính của thị xã Phước Long cũng như các công trình phúc lợi xã hội – chợ, trường học, bệnh viện.v.v...Dân cư tới khu vực này sinh sống ngày càng đông.
- Hiện khu vực này vẫn là trung tâm của thị xã Phước Long với mạng lưới đường phố theo mạng lưới ô cờ khá hoàn chỉnh.
- Mật độ dân số khoảng 1.780 người/km<sup>2</sup>. Mật độ dân số này còn khá thấp so với một số đô thị lớn.

❖ *Khu vực 2: Khu đô thị du lịch (Phường Thác Mơ)*

- Diện tích: Khoảng 2.107 ha.
- Dân số:
  - + Năm 2020: 7.735 người.
  - + Dự báo đến năm 2025: 10.000 người.
  - + Dự báo năm 2030: 12.000 người.
- Dân cư của Phường hiện nay chủ yếu tập trung hai bên đường Hồ Xuân Hương. Một số khu vực dân cư khác có quy mô ít hơn nằm về phía Đông gần hồ Thác Mơ.
- Các cơ sở dịch vụ - khách sạn - nhà hàng quy hoạch trên đường Hồ Xuân Hương. Hình thành khu ẩm thực, bán hàng lưu niệm cạnh công cáp treo núi Bà Rá và tại một số công phụ lên núi khác.

❖ *Khu vực 3: Khu đô thị sinh thái ( phường Sơn Giang)*

- Diện tích: Khoảng 1.650 ha.
- Dân số:
  - + Năm 2020: 5.228 người.
  - + Dự báo đến năm 2025: 8.000 người.
  - + Dự báo năm 2030: 11.000 người.
- Phường có vị trí trung tâm của Thị xã- là địa bàn kết nối 2 thị trấn Thác Mơ và Phước Bình trước đây. Địa hình của Thị xã tương đối phức tạp. Các công trình xây dựng chủ yếu quy mô nhỏ.

- Trong phạm vi Phường đã xây dựng nghĩa trang liệt sĩ, khu thờ các liệt sĩ núi Bà Rá trên núi Bà Rá.

❖ *Khu vực 4: KĐT hành chính - thương mại dịch vụ (phường Long Phước)*

- Diện tích: Khoảng 1.248 ha.
- Dân số:
  - + Năm 2020: 20.028 người.
  - + Dự báo đến năm 2025: 25.000 người.
  - + Dự báo năm 2030: 30.000 người.

Khu vực này đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội khá hoàn chỉnh. Nơi tập trung các cơ quan hành chính, thương mại – dịch vụ có quy mô lớn nhất toàn thị xã.

❖ *Khu vực 5: KĐT công nghiệp dịch vụ- công nghiệp (phường Phước Bình)*

- Diện tích: Khoảng 1.301 ha.
- Dân số:
  - + Năm 2020: 8.034 người.
  - + Dự báo đến năm 2025: 12.000 người.
  - + Dự báo năm 2030: 15.000 người.

- Định hướng phát triển của Phường là dịch vụ và công nghiệp trên cơ sở quy hoạch 1 cụm công nghiệp tập trung nằm về góc Đông – Nam. Khu vực này nằm phía Nam đường ĐT 759 với quỹ đất tương đối bằng phẳng hiện đang trồng cao su. Nếu phát triển được khu công nghiệp này, khu đô thị Phước Bình sẽ có các động lực phát triển mạnh về dịch vụ và dân số đô thị.

- Để phục vụ nhu cầu phát triển dân cư, ngoài việc cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu ven 2 tuyến tỉnh lộ.

❖ *Khu vực 6: Khu đô thị Phước Tín (xã Phước Tín)*

- Diện tích: Khoảng 3.026 ha.
- Dân số:
  - + Năm 2020: 8.047 người.
  - + Dự báo đến năm 2025: 12.000 người.
  - + Dự báo năm 2030: 15.000 người.

- Động lực phát triển của Phước Tín là dịch vụ gắn với du lịch sinh thái núi Bà Rá và hồ Thác Mơ, bên cạnh đó có thể phát triển cụm công nghiệp chế biến. Dự kiến xây dựng mới chợ Phước Tín phục vụ cho nhu cầu dân cư các xã xung quanh. Hiện tại khu vực dưới chân núi Bà Rá thuộc xã Phước Tín đã triển khai các quy hoạch chi tiết khu trung tâm văn hóa tâm linh và trung tâm du lịch và khu an dưỡng, khám chữa bệnh và trung tâm canh tác.

- Trung tâm đô thị Phước Tín phát triển tại khu vực ngã ba hiện hữu. Dân cư tập trung dọc theo các đường tỉnh ĐT759 và đường liên thôn, liên ấp.

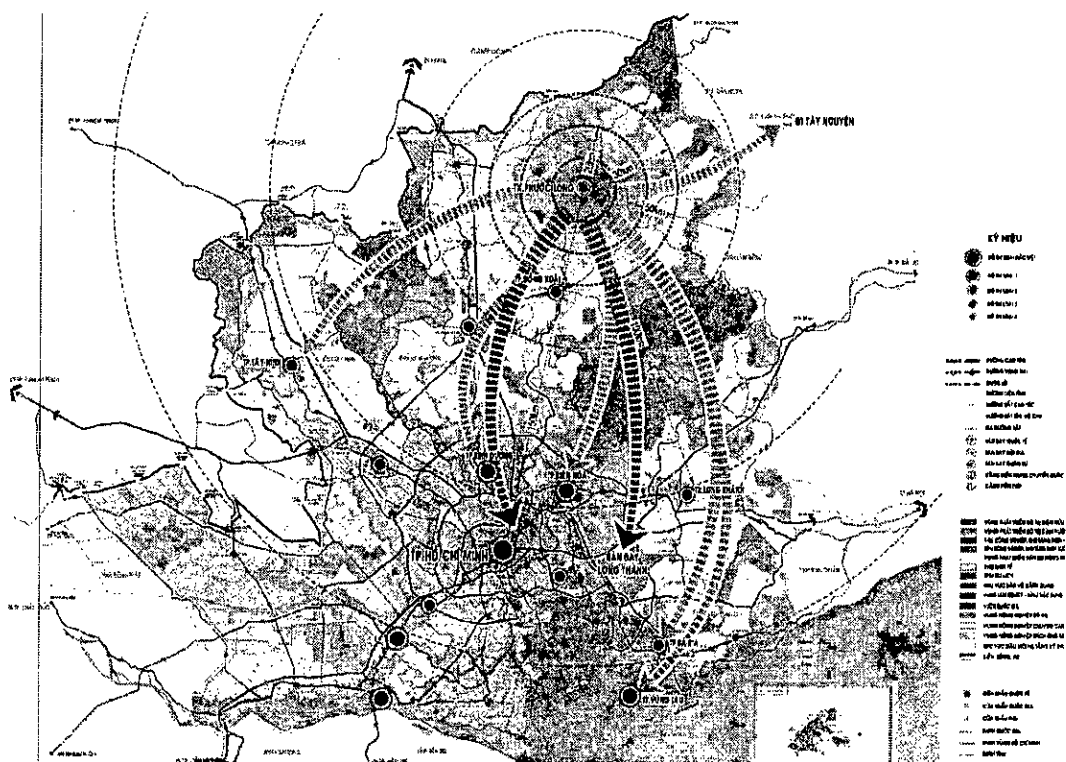
## **CHƯƠNG IV: MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT & ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

- IV.1. Xác định động lực phát triển, vai trò đô thị đối với quốc gia, vùng**
- IV.2. Quan điểm và mục tiêu**
- IV.3. Tính chất, chức năng đô thị**
- IV.4. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch**
- IV.5. Về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất**

## IV. MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT VÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### IV.1 Xác định động lực phát triển, vai trò đô thị đối với quốc gia, vùng thành phố Hồ Chí Minh.

Thị xã Phước Long là đô thị cấp vùng của vùng thành phố Hồ Chí Minh, nằm trong địa bàn kinh tế trọng điểm phía Nam – đây là vùng kinh tế quan trọng và năng động, đang dẫn đầu về tốc độ tăng trưởng kinh tế của cả nước, đóng góp hơn 50% sản lượng công nghiệp cả nước. Theo Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 thì thị xã Phước Long thuộc hệ thống đô thị trong các hành lang xanh của vùng Thành phố Hồ Chí Minh, được định hướng sẽ hình thành các cụm du lịch sinh thái cảnh quan cấp vùng (hồ Thác Mơ – núi Bà Rá, vườn quốc gia Bù Gia Mập, trảng cỏ Bù Lạch) của vùng thành phố Hồ Chí Minh.



Hình 5: Sơ đồ môi liên hệ của DT Phước Long trong vùng TP Hồ Chí Minh

(Nguồn: trích từ đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, định hướng đến năm 2050)

Đối với tỉnh Bình Phước, trong định hướng 3 Vùng không gian và 3 trục động lực, thị xã Phước Long được xác định là trung tâm của Vùng phía Đông Bắc và nằm trên trục động lực trung tâm, đây là các yếu tố quan trọng để khẳng định vai trò và tầm quan trọng của thị xã đối với tỉnh Bình Phước nói riêng cũng như Vùng thành phố Hồ Chí Minh và cả nước nói chung. Đồng thời, thị xã Phước Long còn hội tụ được nhiều yếu tố để làm động lực phát triển như:



## IV.2 Quan điểm và mục tiêu

### IV.2.1 Quan điểm:

Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch tỉnh, kế hoạch và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện (Vùng phía Đông Bắc). Phát huy lợi thế vị trí là trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch phía Bắc của tỉnh, kịp thời nắm bắt các cơ hội thu hút đầu tư, thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hóa.

Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Phước Long nhằm xây dựng thị xã Phước Long phát triển ổn định, bền vững, phát huy vị thế, vai trò của một hạt nhân tăng trưởng quan trọng của vùng phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước, đồng thời gìn giữ được những giá trị đặc trưng.

Làm cơ sở để phát triển thị xã Phước Long đến năm 2050 nâng cấp lên thành phố hiện đại, thông minh, phát triển bền vững.

Làm cơ sở để lập các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý, thu hút đầu tư xây dựng và phát triển cho thị xã.

Cập nhật các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đang triển khai đảm bảo phù hợp với quy hoạch tỉnh và phù hợp với các quy định hiện hành.

### IV.2.2 Mục tiêu:

#### Mục tiêu đến năm 2030:

- Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thu hút các dự án đầu tư phát triển để thị xã đủ điều kiện nâng cấp lên đô thị loại III.

- Phát triển thị xã Phước Long thực sự trở thành trung tâm của vùng Đông-Bắc của tỉnh về các lĩnh vực thương mại - dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục, đào tạo, văn hóa, thể thao...; Trong đó thương mại - dịch vụ, du lịch là trung tâm lớn của tỉnh Bình Phước.

- Mở rộng khu vực nội thị; Hình thành và phát triển khu, cụm công nghiệp tập trung có quy mô trung bình nhằm tạo động lực mạnh để phát triển và đa dạng hóa kinh tế - xã hội của thị xã.

- Sau khi sát nhập địa giới hành chính (*dự kiến năm 2028*) sẽ lập quy hoạch vùng huyện bao gồm ranh giới địa giới hành chính thị xã Phước Long và 08 xã thuộc huyện Phú Riềng theo Chỉ thị số 13-CT/TU ngày 06/11/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

**Tầm nhìn đến năm 2050:** Phân đầu để thị xã phát triển bền vững, thực sự là đô thị sống tốt. Là trung tâm du lịch lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và của cả nước. Phân đầu đến sau 2050, thị xã Phước Long cơ bản đạt một số tiêu chí đô thị loại II.

## IV.3 Tính chất, chức năng đô thị



- Là đô thị cấp vùng của vùng thành phố Hồ Chí Minh: Thị xã Phước Long nằm trong địa bàn kinh tế trọng điểm phía Nam – đây là vùng kinh tế quan trọng và năng động, đang dẫn đầu về tốc độ tăng trưởng kinh tế của cả nước, đóng góp hơn 50% sản lượng công nghiệp cả nước. Theo Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 thì Thị xã Phước Long thuộc hệ thống đô thị trong các hành lang xanh của vùng Thành phố Hồ Chí Minh, được định hướng sẽ hình thành các cụm du lịch sinh thái cảnh quan cấp vùng (hồ Thác Mơ – núi Bà Rá, vườn quốc gia Bù Gia Mập, Trảng cỏ Bù Lạch) của vùng thành phố Hồ Chí Minh.
- Là trung tâm du lịch – dịch vụ của vùng phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước.
- Là trung tâm kinh tế - văn hóa, xã hội là đầu mối giao thông quan trọng của tiểu vùng phía bắc tỉnh Bình Phước.
- Là khu vực có ý nghĩa rất quan trọng về quốc phòng - an ninh của tỉnh Bình Phước.

#### **IV.4 Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch**

##### ***IV.4.1 Quy hoạch hệ thống giao thông***

- Tiến độ triển khai đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông trên địa bàn còn chậm do những nguyên nhân như: hướng tuyến quy hoạch của các tuyến đường giao thông khi đưa vào triển khai thực tế đi qua nhiều nhà dân, vật thể kiến trúc... làm phát sinh khối lượng giải phóng mặt bằng lớn; một số tuyến đường được quy hoạch vào những vị trí địa hình không thuận lợi gây ra khối lượng đào đắp lớn làm phát sinh chi phí đầu tư, khó triển khai thực hiện.
- Một số tuyến đường nội thị, liên khu vực độ rộng mặt cắt đường nhỏ không đáp ứng lưu lượng giao thông trong tương lai khi thị xã Phước Long phát triển thành đô thị sinh thái, đô thị du lịch...
- Do đó, cần thiết phải điều chỉnh hướng tuyến, bề rộng mặt cắt của hệ thống giao thông để đảm bảo đáp ứng định hướng phát triển của thị xã, tính khả thi trong thực tế, cũng như đảm bảo tiến độ trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng.

##### ***IV.4.2 Quy hoạch cụm công nghiệp***

- Theo quy hoạch chung xây dựng thị xã được duyệt, quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 (tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND tỉnh) thì trên địa bàn thị xã Phước Long được quy hoạch 02 cụm công nghiệp (01 cụm công nghiệp tại phường Phước Bình với diện tích 50 ha và 01 cụm công nghiệp tại xã Long Giang với diện tích 50 ha). Tuy nhiên, vị trí quy hoạch cụm công nghiệp Phước Bình có địa hình quá dốc, không có quỹ đất thuận lợi để xây dựng cụm công nghiệp với diện tích 50 ha mà chỉ có thể xây dựng với quy mô khoảng 25 ha. Do đó, để tạo điều kiện thuận lợi trong việc kêu gọi nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các cụm công nghiệp trên địa bàn, cũng như đáp ứng tính khả

thì khi đưa vào triển khai trong thực tế cần thiết phải điều chỉnh lại quy mô diện tích các cụm công nghiệp trên địa bàn thị xã cho phù hợp.

#### **IV.4.3 Hạ tầng xã hội**

- Qua rà soát thì chỉ tiêu đất cây xanh đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long còn thấp so với các đô thị sinh thái trên cả nước. Do đó, cần phải bố trí thêm các công trình cây xanh tập trung khu ở, cây xanh đô thị, thiết lập vùng cảnh quan sinh thái xung quanh các hồ, suối để xây dựng và phát triển thị xã Phước Long từng bước trở thành đô thị sinh thái theo định hướng đã đề ra.

- Thị xã Phước Long có nhiều tiềm năng để phát triển du lịch gắn với tìm hiểu lịch sử, tuy nhiên trên địa bàn thị xã còn thiếu nhiều công trình phục vụ cho phát triển du lịch như: Thương mại – dịch vụ, khách sạn... Do đó, cần thiết phải bố trí thêm một số công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho nhu cầu của người dân đô thị cũng như khách du lịch khi đến tham quan trên địa bàn.

#### **IV.5 Về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch sử dụng đất thị xã Phước Long thời kì 2021-2030 đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 3272/QĐ-UBND ngày 30/12/2021. Tuy nhiên, qua rà soát hiện nay theo quy hoạch chung đô thị có nhiều khu vực không đồng bộ, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Theo Thông báo số 258/TB-SXD ngày 16/02/2023 của Sở Xây dựng Bình Phước tại cuộc họp triển khai công tác rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Trong đó, kiến nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố: Rà soát sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch và tiến hành ngay công tác điều chỉnh quy hoạch.

## **CHƯƠNG V: DỰ BÁO VÀ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ KINH TẾ - XÃ HỘI**

**V.1. Đề xuất định hướng phát triển**

**V.2. Dự báo quy mô dân số, lao động**

**V.3. Dự báo sơ bộ đất phát triển đô thị và hạ tầng kỹ thuật**

## V. DỰ BÁO VÀ ĐỀ XUẤT MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN VỀ KINH TẾ - XÃ HỘI

### V.1 Đề xuất định hướng phát triển

*Thực hiện Chỉ thị số 23-CT/TU ngày 6 tháng 11 năm 2023 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2023 -2030*

*Giai đoạn 2023 - 2025*

- Về phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2023 – 2030 theo hướng;

- Sắp xếp 10 đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Hớn Quản, gồm: An Phú, Minh Tâm, Minh Đức, Thanh Bình, Phước An, Tân Lợi, Tân Hưng, An Khương, Thanh An, Tân Khai và thị xã Bình Long thành đơn vị hành chính cấp huyện mới.

- Sáp nhập 03 đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Hớn Quản, gồm: Tân Hiệp, Đồng Nơ và Tân Quan vào thị xã Chơn Thành.

- sắp xếp xã Tân Quan thuộc huyện Hớn Quản và xã Quang Minh thuộc thị xã Chơn Thành thành đơn vị hành chính cấp xã mới.

*Giai đoạn 2026 - 2030*

- Sắp xếp 08 đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Phú Riềng, gồm: Long Tân, Bù Nho, Long Hà, Long Bình, Long Hưng, Bình Sơn, Bình Tân, Phước Tân và thị xã Phước Long thành đơn vị hành chính cấp huyện mới.

- Sắp xếp xã Bình Sơn thuộc huyện Phú Riềng và xã Long Giang thuộc thị xã Phước Long thành đơn vị hành chính cấp xã mới.

- Sáp nhập 02 đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Phú Riềng, gồm: Xã Phú Riềng và xã Phú Trung vào huyện Đồng Phú.

- Sáp nhập 02 đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Bù Đăng, gồm: Xã Nghĩa Trung và xã Nghĩa Bình vào huyện Đồng Phú.

- Sáp nhập 02 đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Đồng Phú, gồm: Xã Thuận Lợi và xã Thuận Phú vào thành phố Đồng Xoài.

- Xác định tầm nhìn của thị xã Phước Long trong giai đoạn dài hạn, xác định các mục tiêu phát triển trong giai đoạn quy hoạch đến năm 2050. Đề xuất định hướng phát triển thị xã Phước Long dựa vào 4 trụ cột chính là: Đô thị, công nghiệp, nông nghiệp và dịch vụ - du lịch:

+ Khai thác các động lực về giao thông: Phát triển đô thị Phước Long có kết cấu hạ tầng hiện đại, đồng bộ, kết nối thông suốt giữa đô thị với các vùng phụ cận.

+ Phát triển các khu công nghiệp chế biến, khu liên hợp công-nông nghiệp - dịch vụ.

+ Phát triển nông nghiệp theo hướng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nghiên cứu tổ chức các trung tâm hỗ trợ sản xuất nông nghiệp - Cụm đổi mới thông minh dựa trên khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, phát triển 3 yếu tố “nông nghiệp sinh thái” “nông thôn hiện đại” và “nông dân thông minh”. Thiết lập được các mô hình kinh tế tuần hoàn, hình thành được các khu du lịch sinh thái nhằm nâng cao hiệu quả, tạo bước đột phá về năng suất, chất lượng nông sản, bảo đảm sự phát triển nông nghiệp bền vững.

+ Phát triển mở rộng không gian đô thị theo mối tương quan của mạng lưới giao thông. Xác định cấu trúc đô thị từ các tiềm năng, thế mạnh đặc trưng; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị, khu vực dân cư hạn chế phát triển, cần chỉnh trang, cải tạo, bảo tồn; khu vực đô thị sẽ chuyển đổi chức năng; khu vực đô thị sẽ phát triển mới; khu vực có mật độ dân cư hiện hữu cao (các phường); khu vực đô thị hóa nhanh (các xã ngoại thị) nhằm tạo dựng một đô thị xanh, sạch, đẹp, có sự gắn kết hài hoà các yếu tố tự nhiên - xã hội - con người - văn hoá trên một không gian phát triển đô thị bền vững;

+ Phát triển các loại hình du lịch sinh thái: du lịch miệt vườn, du lịch trải nghiệm, du lịch cộng đồng...

- Phân tích và làm rõ các cơ sở, luận cứ khoa học về dự báo dân số; đánh giá hiện trạng, phân tích dự báo dân số, lao động và khách du lịch của thị xã phù hợp với các dự báo quy hoạch ngành.

- Luận cứ lựa chọn các chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất, cơ sở hạ tầng theo hướng phát triển đô thị xanh, bền vững. Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chí đô thị loại III, áp dụng các chỉ tiêu chất lượng cao để nâng cao chất lượng đô thị, điều kiện sống của người dân và hấp dẫn du khách. Các chỉ tiêu áp dụng phù hợp với điều kiện hiện trạng, tính chất chức năng của từng khu vực, tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

## V.2 Dự báo quy mô dân số, lao động

- Căn cứ quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.

- Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD về QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành định nghĩa về đô thị.

- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị.

- Trong kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Tỉnh ủy Bình Phước, mục tiêu chung đã được đề ra là phát triển thị xã Phước Long sao cho nó trở thành một đô thị hiện đại, đồng bộ, hài hòa, và đặc trưng riêng biệt với cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp. Điều này bao gồm cả việc sắp xếp lại dân cư, tái

cơ cấu nền kinh tế, và đảm bảo chất lượng sống đô thị tốt. Mục tiêu cuối cùng là đạt được các tiêu chuẩn của đô thị loại III vào năm 2025, và đến năm 2030, thị xã sẽ có đủ điều kiện để được nâng cấp lên loại đô thị III.

### V.2.1 Kịch bản phát triển dân số

a) Hiện trạng dân số thị xã Phước Long theo thống kê hàng năm như sau:

Bảng 2: Bảng thống kê dân số thị xã Phước Long qua các năm

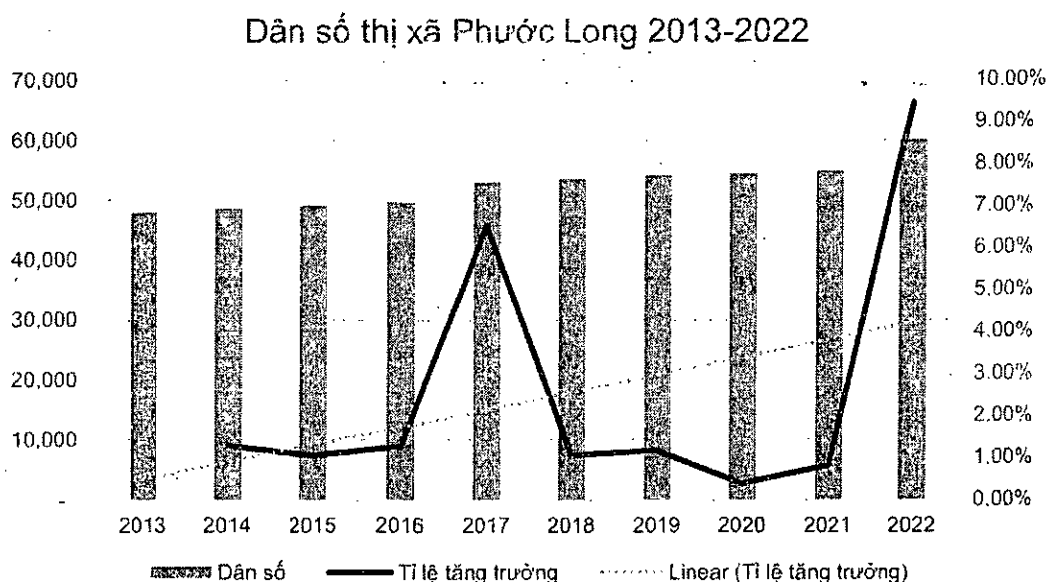
Năm	Dân số	Tỉ lệ tăng trưởng
2013	47.970	
2014	48.590	1,29%
2015	49.103	1,06%
2016	49.728	1,27%
2017	52.974	6,53%
2018	53.532	1,05%
2019	54.160	1,17%
2020	54.370	0,39%
2021	54.812	0,81%
2022	60.000	9,47%
2023	71.931	19,87%

Nguồn: Công an thị xã Phước Long

Trong giai đoạn 2016-2022 dân số thị xã tăng nhanh từ 49.728 người lên 60.000 người, tăng gấp 1,206 lần so với năm 2016. Quá trình phát triển dịch vụ, nông nghiệp công nghệ cao thu hút lượng lớn lao động ở các địa phương khác đến và làm việc.

Đặc biệt năm 2022 có tỷ lệ tăng dân số đột biến do tình hình dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh nói riêng và trên địa bàn cả nước nói chung diễn ra phức tạp ảnh hưởng đến nền kinh tế nên dân số 2022 tăng mạnh so với năm 2021 vì người dân về lại quê hương ổn định cuộc sống, làm ăn.

Biểu đồ 3: Biểu đồ quá trình tăng trưởng dân số của thị xã Phước Long từ năm 2013 đến năm 2022



Nguồn: Đơn vị tư vấn

b) Tăng trưởng dân số tự nhiên thị xã Phước Long

❖ Tham chiếu phương pháp dự báo số học thuần túy

Phương pháp tăng trưởng dân số trung bình:

$$P_t = P_0 \times e^{rt}$$

Trong đó:

$P_t$ : dân số trung bình năm cần tính

$P_0$ : Dân số năm gốc (Lấy dân số thời điểm tham chiếu là năm 2023 và số dân toàn thị xã Phước Long làm tròn 71.000 người theo số liệu công an thị xã cung cấp)

$e$ : Cơ số lô-ga-rít tự nhiên,  $e = 2,71828$

$r$ : Tỷ lệ tăng dân số tại thời điểm cần tính so với thời điểm gốc;

$t$ : thời gian từ thời điểm gốc đến thời điểm cần tính (số năm cần tính)

- Mục tiêu cụ thể cho đến năm 2025 là như sau: Thành phố cơ bản đạt các tiêu chí của đô thị loại III, Tỷ lệ hoàn thiện quy hoạch phân khu sẽ đạt 100%, và quy hoạch chi tiết sẽ hoàn thiện 50% diện tích phát triển đô thị, Dân số của toàn đô thị dự kiến đạt 78.232 người, dân số trong khu vực nội thị dự kiến đạt 66.214 người, với tỷ lệ tăng dân số bình quân là 4,85 % mỗi năm.

- Mục tiêu định hướng đến năm 2030 là: Thị xã Phước Long sẽ đủ điều kiện để được nâng cấp lên đô thị loại III, Dân số toàn đô thị dự kiến đạt 100.000 người, với dân số trong khu vực nội thị dự kiến đạt 85.000 người, và tỷ lệ tăng dân số mục tiêu là 4,85 % mỗi năm, Thu nhập bình quân đầu người mục tiêu là 200 triệu đồng/người/năm, Tỷ lệ đô thị hoá dự kiến đạt 85,08%, và tỷ lệ lao động phi nông

ng nghiệp trong khu vực đô thị dự kiến đạt 85%, Đồng thời, 20% khu nhà ở cũ và xuống cấp sẽ được chỉnh trang và nâng cấp.

- Mục tiêu định hướng đến năm 2050: Tỷ lệ tăng dân số lấy theo trung bình cộng theo chuỗi số liệu dân số hàng năm của niên giám thống kê, tương ứng 3,25 % mỗi năm.

❖ **Dự đoán dân số tăng tự nhiên thị xã Phước Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 như sau:**

$$P_t = P_0 \times e^{rt}$$

- Năm 2025:  $P_{2025} = P_{2023} \times e^{4,85\% \times 2} = 71.000 \times e^{4,85\% \times 2} = 78.232$  người
- Năm 2030:  $P_{2030} = P_{2023} \times e^{4,85\% \times 7} = 71.000 \times e^{4,85\% \times 7} = 99.701$  người
- Năm 2050:  $P_{2050} = P_{2023} \times e^{3,25\% \times 27} = 71.000 \times e^{3,25\% \times 27} = 170.746$  người

c) Dân số tăng cơ học thị xã Phước Long

❖ **Cơ sở dự báo dân số tăng cơ học:**

- Thông tin tham khảo về tỷ lệ nhập cư và xuất cư của tỉnh Bình Phước cho thấy rằng nhập cư đang có xu hướng tăng, Vào ngày 2/3/2019, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 2/3/2019 về việc phê duyệt quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp trên lãnh thổ tỉnh Bình Phước đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030,

- Theo quyết định này, quy hoạch được thiết kế cho hai cụm công nghiệp tại thị xã Phước Long với tổng diện tích 100 ha, nhằm tạo điều kiện cho việc phát triển các cụm chế biến nông sản và sản xuất thực phẩm, kết hợp với việc xây dựng các khu vực xử lý an toàn vệ sinh thực phẩm và xử lý nước thải tập trung, Cụ thể:

- Cụm công nghiệp Phước Bình với diện tích quy hoạch 50 ha, tọa lạc tại phường Phước Bình và tổng mức đầu tư là 250 tỷ đồng,

- Cụm công nghiệp Long Giang với diện tích quy hoạch 50 ha, nằm tại phường Long Giang và tổng mức đầu tư là 250 tỷ đồng,

- Trong giai đoạn đến năm 2030, quy hoạch sẽ triển khai cho cả hai cụm công nghiệp với tổng diện tích 100 ha, Tuy nhiên, giai đoạn đến năm 2020, quy hoạch và đầu tư tập trung vào việc phát triển cụm công nghiệp Long Giang với diện tích 50 ha,

- Phát triển các khu công nghiệp thường dẫn đến việc thu hút tăng dân số nhập cư vì có một số yếu tố hấp dẫn đối với người nhập cư, Khu công nghiệp Phước Bình và Long Giang sẽ tạo cơ hội việc làm cho người dân lao động, trong đó có lao động nhập cư, Các khu công nghiệp thường cung cấp nhiều cơ hội việc làm trong ngành sản xuất, chế biến, và dịch vụ liên quan, Điều này thu hút người tìm kiếm việc làm và có thể bao gồm cả lao động nhập cư từ các vùng khác, thậm chí từ các quốc gia khác, Hơn nữa, các khu công nghiệp thường có mức thu nhập tốt hơn so với một số khu vực nông thôn hoặc các khu vực khác, Điều này làm



cho việc làm tại các khu công nghiệp trở nên hấp dẫn đối với những người đang tìm kiếm cơ hội kiếm tiền và cải thiện đời sống, Ngoài ra, sự phát triển của các khu công nghiệp thường đi kèm với việc xây dựng hạ tầng giao thông, trường học, bệnh viện, cửa hàng, và các dịch vụ khác, Điều này làm cho khu vực trở nên hấp dẫn hơn để sinh sống và làm việc tại thị xã Phước Long,

- Ngoài ra, chính quyền địa phương luôn quan tâm và cải thiện các chính sách hỗ trợ người lao động, Chính phủ và các cơ quan có thể thiết lập các chính sách hỗ trợ như thuế ưu đãi, quỹ phát triển địa phương, và các biện pháp khuyến khích doanh nghiệp đầu tư và mở rộng hoạt động sản xuất tại các khu công nghiệp, Do đó, tỉ lệ người dân nhập cư đến thị xã Phước Long do phát triển 2 cụm khu công nghiệp là điều quan trọng trong việc dự đoán dân số,

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 thay thế cho Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế trong đó nghị định đã được sửa đổi bổ sung một số điều, quy định liên quan đến quy hoạch KCN để đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018, Điều 75 Nghị định 145/2020/NĐ-CP và thông tin từ ban quản lý các khu công nghiệp của vùng Đông Nam bộ thì quy mô dân số lao động tại các khu công nghiệp đảm bảo từ 80-120 người /ha, Vậy bình quân 2 cụm khu công nghiệp tại thị xã Phước Long với quy mô 100ha sẽ thu hút được khoảng 10.000 người,

❖ **Dân số thị xã Phước Long được dự báo sơ bộ như sau:**

- Năm 2030:  $P_{2030} = P_{2023} \times e^{4,85\% \times 7} = 71.000 \times e^{4,85\% \times 7} = 99.701 (+ 10.000) = 109.701$  người
- Năm 2050:  $P_{2050} = P_{2023} \times e^{3,25\% \times 27} = 71.000 \times e^{3,25\% \times 27} = 170.746 (+ 10.000) = 180.746$  người

**V.2.2 Các yếu tố ảnh hưởng dự báo dân số đến năm 2050**

- Phương án quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế, xã hội của thị xã Phước Long và các ngành trong tổng thể quy hoạch tỉnh Bình Phước đang triển khai thực hiện. Đặt biệt, xem xét bối cảnh tổng thể của nhu cầu, mục tiêu liên kết vùng tỉnh Bình Phước, vùng TP. Hồ Chí Minh đang phát triển xung quanh.

- Kinh nghiệm của các đô thị có điều kiện tương đồng trong việc kiểm soát phát triển dân số;

- Dự báo dân số trong quy hoạch tỉnh Bình Phước;

- Dự báo dân số 2014-2049 Việt Nam của Tổng cục thống kê và quỹ dân số Liên hiệp quốc;

- Khả năng quỹ đất có thể dung nạp và vốn đầu tư phát triển đô thị;

- Khả năng nguồn nước sạch dự trữ có thể dung nạp và nuôi dưỡng quy mô dân số dự kiến;

- Tính chất của từng khu vực phát triển là điều kiện tiên quyết để dự báo phân bố dân số tăng tại các khu vực đặc thù;
- Yếu tố bất khả kháng về thiên tai, dịch bệnh khó kiểm soát trong thời gian ngắn. Tuy nhiên, nhu cầu dự báo sẽ tăng cao sau dịch bệnh nhằm mục tiêu phục hồi phát triển kinh tế;
- Thông qua quá trình đánh giá thực trạng phát triển không gian đô thị, sắp xếp lại nhu cầu phân bố dân số theo mục tiêu kéo dân áp lực dân số khu đô thị hiện hữu và bổ sung dân số tại các hướng phát triển theo mục tiêu đặc thù, thực tiễn.

### **V.3 Dự báo sơ bộ đất phát triển đô thị và hạ tầng kỹ thuật**

#### **V.3.1 Dự báo quy mô đất phát triển đô thị**

*Đến năm 2030:*

- + Dân số toàn đô thị khoảng: 80.000 - 100.000 người.
- + Tổng diện tích đất xây dựng đô thị là 4.027,5 ha, bình quân 402,75m<sup>2</sup>/người. Trong đó đất dân dụng là 1.640,7 ha.

*Tầm nhìn đến năm 2050:*

- + Dân số toàn đô thị khoảng :170.000 - 190.000 người.
- + Tổng diện tích đất xây dựng đô thị là 4.800 ha, bình quân 320m<sup>2</sup>/người. Trong đó đất dân dụng là 1.960,3 ha.

*Phương pháp tính và Dự báo cụ thể sẽ được tính toán trong thuyết minh đồ án.*

#### **V.3.2 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản dự kiến**

*a) Chỉ tiêu kinh tế - xã hội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:*

*(Căn cứ kết luận của Ban thường vụ Tỉnh Ủy về phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030)*

**Đến năm 2030:**

- + Thu nhập bình quân đầu người đạt 200 triệu đồng/người/năm.
- + Tỷ lệ đô thị hoá dự kiến đạt 85,08%, và tỷ lệ lao động phi nông nghiệp trong khu vực đô thị dự kiến đạt 85%. Đồng thời, 20% khu nhà ở cũ và xuống cấp sẽ được chỉnh trang và nâng cấp.
- + Tỷ lệ hộ dân được cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước tập trung đạt 80% và đạt 125 lit/người/ngày đêm, 50% lượng nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý; 100% các cơ sở sản xuất mới áp dụng công nghệ sạch hoặc trang bị các thiết bị giảm ô nhiễm.
- + Tỷ lệ chất thải rắn sinh hoạt của đô thị, cụm công nghiệp được thu gom đạt 100% và xử lý đạt 100% lượng rác thu gom; 100% chất thải rắn y tế nguy hại được thu gom, xử lý đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

**Tầm nhìn đến năm 2050:**

- + Phân đầu để thị xã phát triển bền vững, thực sự là đô thị sống tốt; Đưa thị xã trở thành đô thị loại II; Là trung tâm du lịch lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và của cả nước.
- + Là trung tâm du lịch – dịch vụ của vùng phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước.
- + Là trung tâm kinh tế - văn hóa, xã hội là đầu mối giao thông quan trọng của tiểu vùng phía bắc tỉnh Bình Phước.
- + Là khu vực có ý nghĩa rất quan trọng về quốc phòng - an ninh của tỉnh Bình Phước.

**b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

- Áp dụng các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản với các chỉ tiêu cho đô thị loại III, định hướng đến năm 2050 đạt tiêu chí đô thị loại II phù hợp với hệ thống tiêu chuẩn.

- Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật (các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được dựa trên nguyên tắc đáp ứng các chỉ tiêu của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD 01/2021/TT-BXD).

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình thực hiện đồ án, dự kiến như sau:

*Bảng 4: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến*

Số TT	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
<b>I</b>	<b>Dân số</b>	1.000 người	80-100	160-180
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
2.1	Đất dân dụng đô thị trung bình	m <sup>2</sup> /Người	60-80	50-70
2.2	Đất đơn vị ở trung bình	m <sup>2</sup> /Người	35-45	30-40
2.3	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /Người	4-5	5-6
2.4	Đất cây xanh công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /Người	5 - 6	5 - 6
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
3.1	Chuẩn bị kỹ thuật			
	Yêu cầu về thu gom nước mưa			
	Nội thị	%	100	100
	Ngoại thị	%	Có hệ thống thoát nước mưa	Có hệ thống thoát nước mưa
3.2	Giao thông			

Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long

Số TT	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
a.	Mật độ đường	km/km <sup>2</sup>	6,5 - 4	6,5 - 4
b.	Tỷ lệ đất giao thông (tính từ đường chính khu vực trở lên)	%	4 - 13	4 - 13
c.	Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	2,5 - 4	2,5 - 4
3.3	Cấp điện			
a.	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	750	1500
b.	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	35	35
c.	Điện công nghiệp, kho tàng	KW/ha	50-350	50-350
3.4	Cấp nước			
	Nước sinh hoạt cho dân cư đô thị	l/người/ng.đ	≥ 120	≥ 150
	Nước sinh hoạt cho dân cư ngoại thị	l/người/ng.đ	≥ 110	≥ 120
	Nước tưới cây rửa đường	%Qsh	≥8	≥8
	Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	%Qsh	≥8	≥8
	Nước công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha-ngđ	≥20	≥24
	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ	%Qsh	≥10	≥10
	Dự phòng rò rỉ	%	≤15	≤15
	Nước cho bản thân khu xử lý	%	≤4	≤4
3.5	Thoát nước			
	Sinh hoạt	% Tiêu chuẩn cấp nước	100%	100%
	Công nghiệp	% Tiêu chuẩn cấp nước	100%	100%
3.6	Vệ sinh môi trường			
a.	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng/ng.đ	0,9	1,0
	Thu gom	%	100	100
b.	CTR công nghiệp	Tấn/ha/ng.đ	0,3	0,3
	Thu gom	%	100	100
3.7	Chỉ tiêu đất nghĩa trang	ha/1.000ng	0,04	0,064

## **CHƯƠNG VI: DỰ BÁO YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG**

- VI.1. Yêu cầu về công tác thu thập dữ liệu khi lập quy hoạch**
- VI.2. Thu thập tài liệu, số liệu ban đầu**
- VI.3. Điều tra, khảo sát thu thập thông tin trực tiếp của thị xã**
- VI.4. Thu thập và xử lý thông tin có tác động đến thị xã**
- VI.5. Thu thập tài liệu, số liệu bổ sung**
- VI.6. Xử lý, tổng hợp tài liệu, số liệu**
- VI.7. Yêu cầu về số liệu hiện trạng**

## **VI. YÊU CẦU MỨC ĐỘ ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, THU THẬP TÀI LIỆU, SỐ LIỆU, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ; YÊU CẦU VỀ CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG**

### **VI.1 Yêu cầu về công tác thu thập dữ liệu khi lập quy hoạch**

Yêu cầu chung đối với nguồn tài liệu, dữ liệu, số liệu thống kê, nguồn cung cấp thông tin dự báo (nếu có) phải bảo đảm độ tin cậy, có nguồn rõ ràng, được kiểm tra, đối chiếu, kê cả tham vấn ý kiến các bên liên quan trước khi sử dụng số liệu; đảm bảo tính khoa học: đủ số lượng quan sát, đủ độ dài chuỗi dữ liệu thời gian, cần sắp xếp theo các mốc 5 năm, 10 năm.

### **VI.2 Thu thập tài liệu, số liệu ban đầu**

Thu thập các báo cáo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, các quy hoạch ngành, lĩnh vực thời kỳ trước và cùng thời kỳ quy hoạch xây dựng đô thị (nếu có). Các Nghị quyết, Kết luận của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân, Quyết định, Kế hoạch của Ủy ban nhân dân thị xã về phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch, xây dựng và phát triển đô thị.

### **VI.3 Điều tra, khảo sát thu thập thông tin trực tiếp của thị xã**

Điều tra, khảo sát, thu thập số liệu, dữ liệu về các yếu tố, điều kiện phát triển của thị xã (địa lý kinh tế, địa hình, địa mạo; khí hậu, thủy văn; các tài nguyên thiên nhiên, nhân văn). Bao gồm các công việc sau đây:

- Thu thập và xử lý dữ liệu các chỉ tiêu phát triển kinh tế – xã hội – môi trường - đô thị của thị xã trong giai đoạn 2018- hiện nay.
- Thu thập hệ thống bản đồ (dạng số và dạng giấy) từ các đồ án quy hoạch thời kỳ trước của thị xã trong giai đoạn 2018 - hiện nay.
- Khảo sát, phỏng vấn điều tra để bổ sung, thu thập thêm các thông tin cần thiết liên quan đến tiềm năng và hiện trạng phát triển của thị xã.
- Xử lý các kết quả khảo sát, phỏng vấn điều tra.
- Xây dựng báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát.
- Xử lý, tổng hợp và phân tích số liệu, dữ liệu, hệ thống bản đồ...

### **VI.4 Thu thập và xử lý thông tin bên ngoài, cấp trên tác động đến thị xã**

- Thu thập và xử lý dữ liệu về kết nối giao thông, quản lý tài nguyên, kết nối các hành lang kinh tế, liên kết vùng chức năng của thị xã với các địa phương trong các vùng có thị xã tham gia.
- Thu thập và xử lý dữ liệu về các cơ chế, chính sách của Đảng, Nhà nước tác động gián tiếp đến quá trình phát triển của thị xã.
- Thu thập và xử lý dữ liệu trong mối tương quan với các đô thị trong khu vực tỉnh Bình Phước, tiểu vùng phía Đông Bắc và vùng thành phố Hồ Chí Minh mà thị xã Phước Long tham gia hoặc có khả năng tương tác.

- Thu thập và xử lý dữ liệu về đánh giá quá trình biến đổi khí hậu, hiện tượng lũ, sụt lún, sạt lở đất bờ sông... trong giai đoạn 2018 - hiện nay.
- Kiểm chứng, đánh giá mức độ tin cậy của nguồn thông tin.

#### **VI.5 Thu thập tài liệu, số liệu bổ sung**

Khảo sát, phỏng vấn điều tra để thu thập thêm các thông tin cần thiết liên quan đến tiềm năng và hiện trạng phát triển của thị xã và các yêu cầu bổ sung từ khảo sát thực tiễn trên địa bàn thị xã Phước Long.

#### **VI.6 Xử lý, tổng hợp tài liệu, số liệu**

- Xử lý tổng hợp các thông tin và phản hồi các thông tin được cung cấp từ các nội dung đề xuất, từ các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng, Hội nghề nghiệp, chuyên gia, nhà khoa học, nhà đầu tư, người dân.
- Xây dựng bảng dữ liệu tổng hợp (phân nhóm số liệu, dữ liệu).
- Xây dựng báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát.

#### **VI.7 Yêu cầu về số liệu hiện trạng**

Trong quá trình lập quy hoạch cần thu thập đầy đủ hồ sơ, tài liệu, dữ liệu (dạng bản in hoặc bản điện tử) của các báo cáo thực trạng, quy hoạch còn hiệu lực trên địa bàn thị xã Phước Long: để phân loại, đánh giá hiện trạng, làm cơ sở xây dựng dữ liệu quy chuẩn về quy hoạch và thực hiện xử lý, chuẩn hóa dữ liệu phục vụ việc công khai quy hoạch.

Việc tổ chức thu thập, lưu trữ và quản lý hồ sơ, tài liệu, dữ liệu quy hoạch phải khoa học, phù hợp với điều kiện thực tiễn, đúng quy định của pháp luật; có sự phối hợp chặt chẽ, thống nhất giữa đại diện Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn với các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND thành phố, xã, phường có liên quan đến công tác lập và quản lý quy hoạch.

Nội dung các hồ sơ, tài liệu, dữ liệu quy hoạch thu thập, cập nhật phải phù hợp, chính xác, đầy đủ, kịp thời. Cơ quan cung cấp thông tin về quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác của các hồ sơ, tài liệu, dữ liệu do đơn vị mình cung cấp.

Các tài liệu quy hoạch được thu thập để phục vụ công tác lập quy hoạch bao gồm nhưng không giới hạn các tài liệu sau:

- + Niên giám thống kê giai đoạn 05 - 10 năm gần nhất;
- + Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội;
- + Các Nghị quyết, chương trình, đề án,... liên quan đến phát triển kinh tế - xã hội;
- + Quy hoạch xây dựng (bao gồm quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng);
- + Quy hoạch các ngành, lĩnh vực;
- + Quy hoạch sử dụng đất.

## **CHƯƠNG VII: YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ**

**VII.1. Định hướng phát triển không gian đô thị**

**VII.2. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật**

**VII.3. Định hướng quy hoạch phát triển không gian ngầm**

**VII.4. Đề xuất các chương trình dự án ưu tiên đầu tư,  
nguồn lực thực hiện**



## VII. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

### VII.1 Định hướng phát triển không gian đô thị.

#### VII.1.1 Mô hình, cấu trúc phát triển không gian đô thị

Đề xuất các cấu trúc hoặc hình thái không gian chính của đô thị, hướng phát triển trong tương lai: Các không gian chức năng (đào tạo, y tế, du lịch, TDTT, văn hóa), các khu trung tâm, các khu dịch vụ, các đơn vị ở, các khu công viên cây xanh, các khu/cụm công nghiệp, kho tàng, bến bãi, các khu cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp, các khu du lịch,... và các khu chức năng đặc biệt khác. Phân tích các ưu nhược điểm của các phương án và luận chứng chọn phương án khả thi.

#### VII.1.2 Tổ chức các khu chức năng đô thị và quy hoạch sử dụng đất

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị: Các khu hiện có hạn chế phát triển; các khu chỉnh trang, cải tạo; các khu cần bảo tồn, tôn tạo, các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu dự kiến xây dựng công trình ngầm (nếu có).
- Xác định các chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, định hướng và nguyên tắc phát triển đối với từng khu chức năng trên: Đưa ra các giải pháp về phân bố quỹ phù hợp với từng chức năng sử dụng đất cụ thể;
- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trong các khu chức năng.

#### ❖ Giải pháp cho khu đô thị hiện hữu

Định hướng phát triển không gian cho khu vực đô thị trung, hướng tới gia tăng giá trị, sức hấp dẫn, đặc trưng và bản sắc riêng cho thị xã, tạo điều kiện thu hút đầu tư cải tạo, chỉnh trang, tái thiết và phát triển đô thị. Không gian cho khu vực đô thị trung tâm cần khai thác các trục cảnh quan cần bảo tồn di sản làng nghề sản xuất gốm của thị xã gắn với phát triển kinh tế dịch vụ, xây dựng hạ tầng đa chức năng, không gian mở công cộng... phát triển hài hòa với các dự án xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, giao thông công cộng. Nghiên cứu tiếp tục di dời các xưởng, công nghiệp ô nhiễm ra khỏi khu vực dân cư hiện hữu. Nội dung điều chỉnh mô hình phát triển, cấu trúc không gian cho khu vực đô thị trung tâm chủ yếu gồm:

- Xác định hướng phát triển, mở rộng khu vực đô thị trung tâm.
- Xác định phạm vi, quy mô và nguyên tắc quản lý, phát triển các khu chức năng; các khu chuyển đổi chức năng; khu hiện có hạn chế phát triển, khu chỉnh trang, cải tạo, khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; khu dự trữ phát triển. Xác định các khu vực không gian đô thị quan trọng để triển khai nghiên cứu thiết kế đô thị, làm cơ sở cho công tác quản lý phát triển đô thị.
- Xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc phát triển đối với từng chức năng, các khu đô thị theo các giai đoạn

phát triển (có lưu ý quy mô dân số theo ranh hành chính cấp phường phù hợp định hướng phát triển kinh tế-xã hội các phường).

- Xác định hệ thống và nguyên tắc quản lý phát triển đối với trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao; công viên cây xanh và không gian mở của đô thị; trung tâm chuyên ngành cấp thị xã.

- Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho các khu vực trên và các nội dung thiết kế đô thị theo quy định.

#### ❖ Giải pháp cho các khu vực phát triển mới

Xác định các vùng kiến trúc, cảnh quan, các khu vực trung tâm, điểm nhấn trong đô thị và đề xuất nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian cho các khu vực. Cụ thể như sau:

- Nghiên cứu đề xuất mô hình phát triển phù hợp cho thị xã, dựa trên nguyên tắc gắn kết với các mô hình phát triển tiểu vùng phía Đông Bắc của tỉnh Bình Phước và vùng thành phố Hồ Chí Minh và các mô hình phát triển bền vững hiện nay; không phát triển đô thị trong các khu vực có giá trị sinh thái, môi trường, đa dạng sinh học vv...

- Đề xuất hướng phát triển không gian thị xã, hỗ trợ cho sự phát triển bền vững của thị xã trên cơ sở thống nhất về không gian phát triển đô thị.

- Đề xuất các phương án phân vùng chức năng; xác định vùng phát triển đô thị, vùng phát triển công nghiệp, vùng phát triển mô hình đô thị xanh, vùng đô thị nông nghiệp, cây xanh, khu bảo tồn nước...

- Đề xuất phân khu chức năng và cơ cấu tổ chức không gian thị xã, bao gồm:

- + Khu dân dụng (khu nội thành cũ mang tính lịch sử, khu thành phố Liên hiệp phát triển mới, khu đô thị xanh; các khu cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội).

- + Các cụm, khu công nghiệp: theo hướng di dời các xí nghiệp công nghiệp ô nhiễm ra khỏi khu vực dân cư hiện hữu; tổ chức không gian sản xuất theo chuyên ngành và thu hút đầu tư phát triển các ngành công nghiệp sạch, hiện đại.

- + Hệ thống các khu công viên cây xanh, mặt nước, không gian mở, đặc biệt là hành lang cảnh quan dọc sông Bé, thủy điện Thác Mơ; các điểm và khu cây xanh trong khu vực nội thành cũ dựa trên nguyên tắc khai thác các trục cảnh quan, sông nước và kênh rạch của thị xã, phát triển kinh tế dịch vụ, đảm bảo các chức năng của hạ tầng xanh đa chức năng như giao thông thủy, tiêu thoát nước, điều tiết nước và giữ gìn bản sắc cảnh quan sông nước truyền thống.

### **VII.1.3 Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội**

Trên cơ sở đánh giá thực trạng phân bố và phát triển hạ tầng xã hội; dự báo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đề xuất áp dụng theo từng giai đoạn phát triển, phù hợp với các quy hoạch KTXH, quy hoạch ngành liên quan Luật Quy hoạch; đề xuất giải pháp xây mới và cải tạo cho các khu chức năng (cấp quốc gia, cấp vùng, cấp đô thị), lồng ghép nội dung các quy hoạch chuyên ngành vào điều chỉnh quy hoạch chung sau đây:

- Mạng lưới trung tâm dịch vụ - thương mại;
- Hệ thống khu, cụm, điểm du lịch;
- Mạng lưới trung tâm y tế;
- Mạng lưới giáo dục và đào tạo;
- Mạng lưới văn hóa, thể dục thể thao;
- Hệ thống công viên, không gian xanh;
- Hệ thống dịch vụ công cộng, dịch vụ logistic;
- Các trung tâm chuyên ngành khác của thành phố;
- Hệ thống hạ tầng sản xuất nông nghiệp.

### **VII.1.4 Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn**

Quy hoạch xây dựng nông thôn mới phát triển bền vững, đảm bảo cân đối giữa nhu cầu phát triển các không gian chức năng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của thị xã với việc duy trì bảo vệ hệ sinh thái nông thôn, phù hợp với quá trình đô thị hóa, đáp ứng được nhu cầu chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, đảm bảo hoạt động sản xuất phát triển hài hòa trong tổng thể chung.

### **VII.1.5 Thiết kế đô thị**

#### **a) Mục tiêu chung về thiết kế đô thị khu vực quy hoạch:**

- Phát triển đô thị hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là cảnh quan của các tuyến kênh rạch,... và các trục giao chính và giao thông vành đai...
- Phát triển cấu trúc đô thị phù hợp với điều kiện văn hóa xã hội, trong đó nâng cấp, cải tạo và khai thác các khu đô thị hiện hữu; tăng cường khả năng giao lưu và tạo sự hấp dẫn của đô thị thông qua hệ thống không gian công cộng, quảng trường, không gian cảnh quan tự nhiên.

#### **b) Xác định vùng kiến trúc, cảnh quan trong đô thị:**

- Xác định khu vực nội đô hiện hữu; khu vực dự kiến phát triển mới; khu vực cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo; khu vực bảo tồn và khu vực đặc thù.
- Định hướng về hình ảnh đô thị và không gian kiến trúc theo tính chất, mục tiêu phát triển của từng khu vực.

#### **c) Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị:**

- Định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm (chính trị - hành chính, văn hóa - thể thao, tài chính, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế,...) cho phù hợp với tính chất, chức năng đô thị.
- Định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị.
- Tổ chức các trục không gian chính, không gian quảng trường.
- Tổ chức không gian tại các điểm nhân đô thị: Xác định vị trí điểm nhân của toàn đô thị và từng khu vực đô thị.

*d) Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:*

- Tổ chức không gian cây xanh: Xác định không gian xanh của đô thị, bao gồm hành lang xanh, vành đai xanh, nêm xanh, công viên xanh, nhân tạo trong đô thị; Giải pháp cây xanh trong các trục không gian chính, các khu đô thị.
- Tổ chức không gian mặt nước: Đề xuất quy định bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên, nhân tạo và bảo vệ môi trường sinh thái để phát huy tối đa lợi thế của các tuyến kênh, rạch nhằm tạo sự đặc trưng riêng biệt cho thị xã.

## **VII.2 Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật**

- Rà soát lại các quy hoạch ngành, kết nối hạ tầng quốc gia với thị xã Phước Long.
- Đề xuất các giải pháp hạ tầng xanh, giảm xung đột giữa phát triển đô thị, kinh tế với môi trường.
- Xây dựng mạng lưới hạ tầng thông tin đáp ứng hội nhập với nền kinh tế số, kinh tế sáng tạo.

### **VII.2.1 Giao thông**

Cập nhật, điều chỉnh, lập quy hoạch hệ thống giao thông phù hợp với các quy hoạch, dự án cấp trên (hiện tại, quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đang triển khai có nội dung định hướng quy hoạch giao thông cần được lồng ghép nghiên cứu; đồng thời một số dự án trọng điểm cấp vùng đã, đang được triển khai có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến phát triển của thị xã Phước Long và phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và chỉ tiêu đô thị loại III, năm 2050 cơ bản đạt tiêu chí đô thị loại II. Đề xuất các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo an toàn giao thông và hành lang bảo vệ các công trình giao thông.

Nội dung định hướng quy hoạch giao thông gồm:

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông như cảng sông, bến xe đối ngoại...
- Xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông đồng bộ đáp ứng nhu cầu phát triển của thị xã và thu hút đầu tư.

- Đảm bảo tính thống nhất về vận tải hàng hóa, hành khách, giao thông bộ, đường thủy gắn kết trên địa bàn thị xã.
  - Quy hoạch giao thông trong thị xã đảm bảo sự giao lưu nhanh chóng, tiện lợi và an toàn giữa các khu chức năng, liên hệ thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại như: đường bộ, đường thủy.
  - Phân tích nhu cầu thông qua hàng hóa phục vụ phát triển kinh tế xã hội địa phương để xác định quy mô quy hoạch cảng sông, cảng cạn, logistics.
  - Tổ chức giao thông trong đô thị hợp lý, an toàn, tiện lợi, đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật. Bố trí hợp lý mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm. Đảm bảo về mặt kiến trúc và mỹ quan, chống ồn do phương tiện giao thông. Đảm bảo thoát nước mưa và nước bẩn, tránh úng ngập gây cản trở giao thông và ô nhiễm môi trường. Nghiên cứu bố trí đường mới, phát triển đô thị, phòng chống lũ lụt, bảo vệ dân cư, và tăng cường năng lực thông hành của tuyến đường hiện hữu cũng như hành lang an toàn đường bộ.
  - Tận dụng tối đa điều kiện tự nhiên để phát triển hệ thống cảng sông phục vụ cho sự phát triển.
  - Trên cơ sở mạng lưới các tuyến đường Quốc gia và các tuyến đường hiện có, các tuyến đường đã lập dự án, xây dựng mạng lưới đường chính cho thị xã hiện đại, hướng tới giao thông xanh và thông minh, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật và xã hội.
  - Các tuyến giao thông chính của thị xã được thiết kế quan hệ mật thiết với các tuyến đường liên vùng Đông Nam Bộ.
  - Xây dựng hệ thống giao thông công cộng, đảm bảo các đối tượng làm việc trong đô thị được hỗ trợ và giao thông công cộng một cách hợp lý nhất.
  - Định hướng quy hoạch không gian ngầm; Vị trí, quy mô các công trình đầu mối giao thông, ưu tiên bãi đỗ cho phương tiện vận chuyển lớn.

#### **VII.2.2 Cao độ nền và thoát nước mặt**

Phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho toàn đô thị và từng phân khu chức năng, với các yêu cầu:

- Đánh giá kỹ đặc trưng địa hình khu vực trong điều kiện chịu ảnh hưởng trực tiếp của biến đổi khí hậu để có giải pháp phù hợp nhằm hạn chế ảnh hưởng và phát huy tối đa ưu thế tự nhiên khu vực trong việc xử lý các vấn đề kỹ thuật;
- Rà soát, xác định cao độ không chế hợp lý cho các khu chức năng, các khu vực xây dựng dưới ảnh hưởng của chế độ mưa lũ kết hợp với các yếu tố tác động của biến đổi khí hậu;
- Đề xuất các giải pháp kè chắn chống xói lở, đặc biệt là các vị trí ven sông. Khoanh vùng các khu vực cấm hoặc hạn chế xây dựng do cấu tạo về địa chất, địa hình, do nguy cơ lũ lụt.

Đề xuất các giải pháp bảo vệ đô thị, khu dân cư trong mùa nước nổi ngập úng.

- Quy hoạch chung thị xã Phước Long phải phù hợp với Quy hoạch tỉnh Bình Phước.

### **VII.2.3 Cấp nước**

- Đánh giá, phân tích, hiện trạng bao gồm: Vị trí các công trình cấp nước trong thị xã, các nhà máy xử lý nước; Công suất nhà máy; Trạm bơm tăng áp, đài điều hòa. Mạng đường ống truyền dẫn; Mạng phân phối; Đường kính; Các dự án đã và đang thực hiện.

- Đề xuất chiến lược cấp nước sạch theo hướng sử dụng nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm.

- Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; Dự báo nhu cầu dùng nước; Đánh giá và lựa chọn nguồn cấp nước; Các phương án cấp nước; Lựa chọn công nghệ xử lý nước; Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước.

- Xác định quy mô các công trình đầu mối cấp nước;

- Đề xuất các biện pháp bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước.

- Đề xuất các biện pháp phòng chống cháy, hỏa hoạn.

### **VII.2.4 Cấp điện**

- Dự báo nhu cầu phụ tải điện, bao gồm: Phụ tải điện sinh hoạt, điện công trình công cộng, điện sản xuất.

- Xác định nguồn cung cấp điện cho trong những năm tới.

- Đề xuất lưới truyền tải và phân phối điện: Lưới truyền tải điện cao áp, lưới phân phối điện trung áp phục vụ các khu chức năng.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế lưới điện không ảnh hưởng đến mỹ quan ĐT.

### **VII.2.5 Hạ tầng viễn thông thụ động**

- Dự báo nhu cầu các dịch vụ viễn thông (khu công nghiệp, các khu đô thị, du lịch, dịch vụ...);

- Giải pháp quy hoạch phát triển mạng viễn thông: Mạng chuyển mạch; Mạng truyền dẫn; Mạng ngoại vi; Mạng thông tin di động;

- Định hướng quy hoạch phát triển dịch vụ: Các dịch vụ được triển khai trên mạng cố định; Các dịch vụ trên mạng di động; Các dịch vụ internet; Dịch vụ truyền hình; Dịch vụ bưu chính.

### **VII.2.6 Thoát nước thải**

- Xác định các chỉ tiêu về thu gom xử lý nước thải (nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp, kinh doanh, dịch vụ...).

- Lựa chọn và thiết kế quy hoạch hệ thống thoát nước thải phù hợp, yêu cầu vệ sinh, điều kiện tự nhiên (địa hình, khí hậu, thủy văn...), hiện trạng hệ thống thoát nước.

- Xác định vị trí và quy mô các trạm bơm, trạm xử lý nước thải; Sơ bộ đề xuất công nghệ xử lý nước thải.

- Xác định nguồn tiếp nhận nước thải.

#### **VII.2.7 Quản lý chất thải rắn**

- Xác định các chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt và công nghiệp.

- Dự báo chi tiết nguồn và tổng lượng phát thải các loại chất thải rắn thông thường và nguy hại.

- Xác định vị trí, quy mô các trạm trung chuyển, phương pháp thu gom, phạm vi thu gom, vận chuyển chất thải rắn trong khu vực.

- Xác định vị trí, quy mô các cơ sở tiếp nhận, xử lý chất thải rắn.

- Xây dựng kế hoạch, nguồn lực nhằm thu gom, xử lý triệt để chất thải rắn.

#### **VII.2.8 Nghĩa trang**

- Xác định nhu cầu đất nghĩa trang theo các giai đoạn phát triển.

- Xác định vị trí, quy mô các khu nghĩa trang, nhà tang lễ và công nghệ táng.

#### **VII.2.9 Đánh giá môi trường chiến lược**

##### **Yêu cầu chung:**

- Đánh giá môi trường chiến lược nhằm kiểm chứng những quyết định về định hướng phát triển không gian đô thị, bố trí các khu chức năng; giảm thiểu tác động xấu đến môi trường khi mở rộng phát triển đô thị, đảm bảo giữ gìn và chuyển hóa hợp lý khu vực đô thị nông nghiệp xung quanh khu vực đô thị hiện nay.

- Đánh giá môi trường chiến lược với kịch bản ứng phó biến đổi khí hậu và nước biển dâng tích hợp với diễn biến sụt lún nền đất trên địa bàn thành phố. Xây dựng các giải pháp bảo vệ môi trường, khuyến cáo sử dụng đất, cấu trúc đô thị, cơ chế chính sách, nguồn lực, nhằm giảm thiểu các thiệt hại trong trường hợp thiên tai hoặc biến đổi môi trường lớn xảy ra.

- Việc đánh giá môi trường chiến lược được thực hiện theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

##### **Yêu cầu nghiên cứu chi tiết:**

- Xác định các vấn đề môi trường, xã hội (liên quan đến quy hoạch xây dựng) tồn tại. Từ đó, xác định mục tiêu môi trường phù hợp với định hướng tăng trưởng của thành phố từng giai đoạn;

- Cập nhật và tích hợp kịch bản biến đổi khí hậu mới nhất để định hướng động lực phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật. Mô phỏng các tác động của biến đổi khí hậu (nước biển dâng; xâm nhập mặn, thời tiết cực đoan...) theo kịch bản

của Bộ TNMT với mốc thời gian 2040 và giai đoạn tầm nhìn 2060 để đánh giá mức độ phù hợp của phương án quy hoạch;

- Đánh giá sự thống nhất giữa định hướng không gian, các kịch bản phát triển của đô thị;
- KT-XH và mục tiêu môi trường đến năm 2040;
- Phân tích, dự báo những tác động tích cực, tiêu cực đối môi trường đô thị, môi trường tự nhiên, hệ sinh thái của từng khu vực đặc trưng của thành phố. Trong đó, cần phân tích, đánh giá tác động về môi trường trong mối liên hệ tiểu vùng với các địa phương lân cận;
- Xây dựng hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường phù hợp với đặc thù của thành phố và tốc độ tăng trưởng KT-XH;
- Xây dựng các giải pháp bảo vệ môi trường, giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư; hệ sinh thái tự nhiên, tài nguyên, tác động của biến đổi khí hậu, thời tiết cực đoan; trong đó, cần đề xuất các giải pháp kỹ thuật, giải pháp quản lý;
- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường phù với đặc thù khu vực và tổng thể toàn thành phố.

### **VII.3 Định hướng quy hoạch phát triển không gian ngầm**

Xác định hệ thống công trình ngầm, tổ hợp công trình ngầm đa năng, đề xuất các khu vực trọng tâm cần lập quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị và đề xuất các quy chế quản lý phát triển, sử dụng.

### **VII.4 Đề xuất các chương trình dự án ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện**

#### **Gợi ý yêu cầu nghiên cứu các chương trình dự án ưu tiên đầu tư:**

- Đề xuất hệ thống các tiêu chí cụ thể trong công tác phân kỳ các giai đoạn đầu tư: xác định các chương trình dự án ưu tiên thực hiện trong giai đoạn ngắn hạn. Xác định các chương trình, khu vực trọng tâm đầu tư, cụ thể hoá các mục tiêu, công trình trọng điểm cần đầu tư.
- Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư với yêu cầu là các dự án mang ý nghĩa tạo động lực như phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, đô thị và du lịch.
- Xác định các khu vực trọng tâm đầu tư, các công trình trọng điểm cần đầu tư: vị trí khu vực hành chính, các hạng mục công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế ưu tiên đầu tư. Hình thành các chương trình, cụ thể hoá các mục tiêu và các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thứ tự ưu tiên.
- Đề xuất các cơ chế chính sách nhằm thực hiện quy hoạch.
- Tính toán tổng nhu cầu vốn để thực hiện quy hoạch.
- Xác định nguồn lực thực hiện quy hoạch. Giải pháp huy động vốn theo hình thức xã hội hóa đối tác công tư (PPP) để tạo sự thu hút vốn của khu vực tư nhân.



- Phân tích, đánh giá thực trạng việc thu hút đầu tư, hiệu quả mang lại từ các dự án FDI, nguồn tài chính của các tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào cơ sở hạ tầng, kinh tế xã hội của thị xã.

**Gợi ý yêu cầu xác định nguồn lực thực hiện:**

Xác định các nguồn lực: nguồn lực tài chính, nguồn lực con người, nguồn lực vị thế và nguồn lực về thông tin truyền thông và xác định các động lực liên quan đến cơ chế chính sách quản lý phát triển là hai yêu cầu cốt lõi quan trọng cho nghiên cứu chi tiết của đề án. Nguồn lực về khai thác đất đai (nguồn lực thuộc vấn đề tài chính) và động lực đến từ sự thay đổi cơ chế, chính sách sẽ tác động đến quá trình xây dựng, vận hành và phát triển đô thị. Cụ thể như sau:

+ *Nguồn lực từ đất đai:*

- Đất đai là tài nguyên quan trọng trong tạo ra các nguồn lực tài chính trong phát triển đô thị. Nguồn lực từ đất đai có thể tạo ra nguồn thu đáng kể từ 4 công cụ: (1) Nghiên cứu áp dụng phương thức tái điều chỉnh đất đai (bỏ trí lại đất đai tạo ra quỹ nhà, đất dôi dư bù đắp vốn đầu tư); (2) Áp dụng công cụ nhượng quyền phát triển, tạo nguồn lực đa dạng, bù đắp vốn đầu tư bỏ ra (kể cả khai thác tầng ngầm); (3) Phát hành trái phiếu công trình, huy động vốn từ dự án và (4) Đánh thuế vào giá trị tăng thêm của đất (thu thuế BDS), trong trường hợp thị xã Phước Long đề xuất tỉnh Bình Phước cho phép triển khai thí điểm khoản thu mới này.

+ *Động lực từ cơ chế, chính sách:*

- Thị xã Phước Long cần khai thác hiệu quả hơn nội lực từ quá trình phát triển.
- Khai thác các công cụ thu lại giá trị gia tăng từ cách làm đô thị phát triển có thể huy động hữu hiệu sự đóng góp của các bên hưởng lợi khi đầu tư hạ tầng.
- Động lực có được từ việc khai thác vận dụng các công cụ chính sách chuyển đổi nhằm tạo nguồn thu từ cách thức phát triển như: Điều chỉnh đất đai, chuyển nhượng quyền phát triển, thuế cải thiện, phí tác động.
- Cần thiết phải nghiên cứu về nguồn lực và vấn đề sử dụng nguồn lực trong công tác lập quy hoạch và quá trình thực thi quy hoạch, trong đó tập trung vào hai vấn đề: (1) Các nguồn lực cần thiết để không gian đô thị được phát triển theo đề án quy hoạch; (2) Xác định những nguồn lực, động lực mới được tạo ra khi thực thi đề án quy hoạch và quản lý đô thị.

Ngoài ra, xác định nguồn lực và động lực từ cuộc cách mạng khoa học công nghệ lần thứ 4: Nghiên cứu thử nghiệm và nhân rộng các giải pháp ứng dụng khoa học công nghệ nhằm khai thác hiệu quả các nguồn lực hiện hữu.

## **CHƯƠNG VIII: HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ**

**VIII.1 Hồ sơ sản phẩm bản vẽ**

**VIII.2 Dự toán kinh phí**

## VIII. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

### VIII.1 Hồ sơ sản phẩm bản vẽ

Thành phần quy cách hồ sơ tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và 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; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

#### VIII.1.1 Hồ sơ sản phẩm nhiệm vụ quy hoạch chung

##### ❖ Thành phần bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ trong quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh;

- Bản đồ ranh giới và phạm vi lập quy hoạch chung đô thị.

Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia, bản đồ phương hướng phát triển hệ thống đô thị, nông thôn và bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn.

##### ❖ Thuyết minh

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch;

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.

##### ❖ Số lượng: 20 bộ

#### VIII.1.2 Hồ sơ sản phẩm đồ án quy hoạch chung

##### ❖ Thành phần bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia, bản đồ phương hướng phát triển hệ thống đô thị nông thôn và bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn.

- Bản đồ hiện trạng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị. Xác định các khu vực dân cư nông thôn. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.
- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

❖ **Thuyết minh.**

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị;
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

**VIII.2 Dự toán kinh phí**

*Bảng tổng hợp chi phí lập quy hoạch*

Stt	Nội dung	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (VAT 10%)	3.764.975.000
2	Chi phí Lập hồ sơ quy hoạch GIS (VAT 10%)	376.497.000
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (VAT 10%)	62.061.000
4	Chi phí thẩm định đồ án	178.506.000
5	Chi phí thẩm định nhiệm vụ	11.284.000
6	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	167.017.000
7	Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	75.299.000
8	Chi phí công bố lập quy hoạch	112.949.000
9	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (VAT 10%)	17.079.000
10	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	3.822.000
11	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	27.186.000
	<b>Tổng cộng làm tròn</b>	<b>4.796.675.000</b>
	<i>Bảng chữ: Bốn tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng./.</i>	

## **CHƯƠNG IX: TIẾN ĐỘ & TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**IX.1. Tiến độ**

**IX.2. Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch**

**IX.3. Tổ chức thực hiện**

## **IX. TIẾN ĐỘ & TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **IX.1 Tiến độ thực hiện**

- Thời gian lập nhiệm vụ: không quá 02 tháng;
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: không quá 12 tháng kể từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không bao gồm thời gian chờ thẩm định và phê duyệt).

### **IX.2 Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch**

(Căn cứ điều 20 và điều 21 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12)

#### **IX.2.1 Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch đô thị**

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị. Ủy ban nhân dân có liên quan, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư trong việc lấy ý kiến.

Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị.

#### **IX.2.2 Hình thức và thời gian lấy ý kiến**

Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

### **IX.3 Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt Nhiệm vụ và Đồ án: UBND tỉnh Bình Phước;
- Cơ quan thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án: Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch : UBND Thị xã Phước Long;
- Chủ đầu tư : Phòng Quản lý đô thị Thị xã Phước Long;
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch : Lựa chọn theo quy định;
- Thời gian lập đồ án : 12 tháng theo quy định.

## **CHƯƠNG X: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

**X.1. Kết luận**

**X.2. Kiến nghị**

## **X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **X.1 Kết luận**

- Việc lập nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Phước Long đến năm 2050 tại thời điểm này là cần thiết, phù hợp nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, là cơ sở định hướng cho công tác lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Phước Long đến năm 2050. Đây là cơ sở quan trọng để thị xã triển khai các bước tiếp theo nhằm cụ thể hóa các định hướng chung vào các quy hoạch phân khu, chi tiết, chuẩn bị đầu tư cơ sở hạ tầng có liên quan, tạo môi trường cho đầu tư, phát triển cho toàn xã hội tham gia.

- Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long đến năm 2050 xác định các vấn đề cần định hướng nghiên cứu: về nguồn lực, động lực phát triển kinh tế xã hội, về đánh giá môi liên kết phát triển trong tiểu vùng phía Bắc, đặc trưng hình thái đô thị - chất lượng sống – di sản, về cấu trúc và mô hình phát triển thị xã, về nâng cấp và phát triển hạ tầng kỹ thuật... Đây là những vấn đề trọng tâm khuyến nghị cần nghiên cứu cho công tác lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long đến năm 2050.

- Công ty tư vấn Quy hoạch – Phát triển đô thị H.C.M.C là đơn vị tư vấn có quá trình kinh nghiệm nghiên cứu các đồ án quy hoạch. Trên cơ sở tổng hợp các ý kiến từ cơ quan quản lý, tổ chức xã hội, Công ty tư vấn Quy hoạch – Phát triển đô thị H.C.M.C cũng đã ghi nhận, tiếp thu và hoàn chỉnh hồ sơ nhiệm vụ.

- Công ty tư vấn Quy hoạch – Phát triển đô thị H.C.M.C kính trình Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long thông qua, Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân tỉnh Bình Phước phê duyệt theo quy định.

### **X.2 Kiến nghị**

Để đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Phước Long đến năm 2050 sớm được triển khai thực hiện, Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét phê duyệt nhiệm vụ đồ án để làm cơ sở lập quy hoạch theo đúng trình tự của đồ án./.

----- \*\*\* -----



## PHỤ LỤC 1:

### TỔNG DỰ TOÁN

#### Lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Thị xã Phước Long đến năm 2050

##### 1. Cơ sở lập dự toán:

Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Các quy định về giá các loại hình công việc khác có liên quan và lĩnh vực hoạt động tư vấn quy hoạch xây dựng hiện hành

#### BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH

Stt	Nội dung	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch (VAT 10%)	3.764.975.000
2	Chi phí Lập hồ sơ quy hoạch GIS (VAT 10%)	376.497.000
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (VAT 10%)	62.061.000
4	Chi phí thẩm định đồ án	178.506.000
5	Chi phí thẩm định nhiệm vụ	11.284.000
6	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	167.017.000
7	Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	75.299.000
8	Chi phí công bố lập quy hoạch	112.949.000
9	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (VAT 10%)	17.079.000
10	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	3.822.000
11	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	27.186.000
	<b>Tổng cộng làm tròn</b>	<b>4.796.675.000</b>
	<i>Bảng chữ: Bốn tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng./.</i>	

## 2. Nội dung dự toán:

### 2.1/ Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị:

Áp dụng điểm b khoản 4 Điều 5 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị được xác định trên cơ sở quy mô diện tích, loại đô thị và mật độ dân số của khu vực lập quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 2 - Phụ lục số 1

- Quy mô tính toán 11935,1 ha trong khoảng từ 10.000 ha đến 15.000 ha:

+ Quy mô 10.000 ha có định mức chi phí 3.200.000.000 đồng.

+ Quy mô 15.000 ha có định mức chi phí 3.750.000.000 đồng.

- Sử dụng công thức nội suy, ta có (i):

$$3.750.000.000 - \frac{3.750.000.000 - 3.200.000.000}{15.000 - 10.000} \times (15.000 - 11935,1) = 3.412.861.000đ$$

- Đối với loại đô thị khác nhau thì chi phí lập đồ án được xác định bằng định mức theo quy mô tại Bảng số 2 và điều chỉnh với hệ số K. Ta có (ii):

• Loại đô thị Thị xã Phước Long là : Loại 3

• Hệ số theo loại đô thị Thị xã Phước Long là: 1,1

- Định mức chi phí tại Bảng 2 quy định tương ứng với mật độ dân số của đồ án quy hoạch đô thị có mật độ dân số 400 người/km<sup>2</sup>. Khi mật độ dân số của đồ án quy hoạch khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí điều chỉnh với hệ số K. Ta có (iii):

• Dân số dự kiến của Thị xã Phước Long đến năm 2050 là 180.000 người

• Mật độ dân số (người/km<sup>2</sup>) là:  $\frac{180.000}{11935,1} = 1.508,156$

- Mật độ dân số 1.508,156 trong khoảng từ 1500 đến 2000 người/km<sup>2</sup>:

+ Mật độ dân số 1.500 người/km<sup>2</sup> có hệ số theo mật độ dân số là 1,3

+ Mật độ dân số 2.000 người/km<sup>2</sup> có hệ số theo mật độ dân số là 1,45

- Sử dụng công thức nội suy, ta có (iv):

$$1,45 - \frac{1,45 - 1,3}{2.000 - 1.500} \times (2.000 - 1.508,156) = 1,302446$$

Chi phí Lập đồ án quy hoạch chung đô thị là: Định mức chi phí (i) x Hệ số theo loại đô thị (ii) x Hệ số theo mật độ dân số (iii):

$$3.412.861.000 \times 1,1 \times 1,302446 = 4.889.577.568 \text{ đồng}$$

Theo điểm b khoản 5 Điều 5 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Trường hợp điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch nhưng phạm vi điều chỉnh không vượt quá quy mô diện tích hoặc dân số của đồ án đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 80% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng. Vậy:

Chi phí Lập đồ án điều chỉnh quy hoạch:

$$4.889.577.568 \text{ đ} \times 70\% = 3.422.704.297 \text{ đồng.}$$

**2.2/ Chi phí Lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS):**

Đối với các đồ án quy hoạch có yêu cầu lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) thì chi phí lập đồ án quy hoạch được điều chỉnh với hệ số  $K=1,1$  (theo Khoản 6 Điều 5 Thông tư Thông 20/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng).

Chi phí Lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý trước thuế:  
 $3.422.316.000 \text{ đ} \times 10\% = 342.270.429 \text{ đồng}$

Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế (VAT 10%):  
 $342.270.429 \text{ đ} \times 1,1 = 376.497.472 \text{ đồng}$

**Làm tròn: 376.497.000 đồng (2)**

**2.3/ Chi phí lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị:**

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 6 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị được xác định trên quy mô diện tích, loại đô thị và mật độ dân số của khu vực lập quy hoạch theo định mức chi phí tại Bảng số 2 - Phụ lục số 1

- Quy mô tính toán 11935,1 ha trong khoảng từ 10.000 ha đến 15.000 ha:

+ Quy mô 10.000 ha có định mức chi phí 52.000.000 đồng.

+ Quy mô 15.000 ha có định mức chi phí 63.000.000 đồng.

- Sử dụng công thức nội suy, ta có (v):

$$63.000.000 - \frac{63.000.000 - 52.000.000}{15.000 - 10.000} \times (15.000 - 11935,1) = 56.257.220 \text{ đ}$$

- Đối với với loại đô thị khác nhau thì chi phí lập đồ án được xác định bằng định mức theo quy mô tại Bảng số 2 và điều chỉnh với hệ số K. Ta có (vi):

- Loại đô thị Thị xã Phước Long là : Loại 3
- Hệ số theo loại đô thị Thị xã Phước Long là: 1,1

- Định mức chi phí tại Bảng 2 quy định tương ứng với mật độ dân số của đồ án quy hoạch đô thị có mật độ dân số 400 người/km<sup>2</sup>. Khi mật độ dân số của đồ án quy hoạch khác với mật độ dân số này thì định mức chi phí điều chỉnh với hệ số K. Ta có (vii):

- Dân số dự kiến của Thị xã Phước Long đến năm 2050 là 180.000 người
- Mật độ dân số (người/km<sup>2</sup>) là:  $\frac{180.000}{11935,1} = 1.508,156$

- Mật độ dân số 1.508,156 trong khoảng từ 1500 đến 2000 người/km<sup>2</sup>:

+ Mật độ dân số 1.500 người/km<sup>2</sup> có hệ số theo mật độ dân số là 1,3

+ Mật độ dân số 2.000 người/km<sup>2</sup> có hệ số theo mật độ dân số là 1,45

- Sử dụng công thức nội suy, ta có (viii):

$$1,45 - \frac{1,45 - 1,3}{2.000 - 1.500} \times (2.000 - 1.508,156) = 1,302446$$

Chi phí Lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị là: Định mức chi phí (v) x Hệ số theo loại đô thị (vi) x Hệ số theo mật độ dân số (vii):

$$56.257.220 \times 1,1 \times 1,302446 = 80.599.251 \text{ đồng}$$

Theo điểm b khoản 5 Điều 5 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Trường hợp điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch nhưng phạm vi điều chỉnh không vượt quá quy mô diện tích hoặc dân số của đồ án đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 80% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng. Vậy:

Chi phí Lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch trước thuế:

$$80.599.251 \text{ đ} \times 70\% = 56.419.475 \text{ đồng}$$

Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế (VAT 10%):

$$56.419.475 \text{ đ} \times 1,1 = 62.061.423 \text{ đồng}$$

**Làm tròn: 62.061.000 đồng (3)**

#### 2.4/ Chi phí thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị:

Áp dụng khoản 7 Điều 5 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch tính theo định mức tỷ lệ % tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch.

- Chi phí lập đồ án quy hoạch trước thuế 3.764.974.727 đồng (gồm GIS): trong khoảng 2.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng.

+ Chi phí 2.000.000.000 đồng có định mức thẩm định đồ án là 5,5%

+ Chi phí 5.000.000.000 đồng có định mức thẩm định đồ án là 3,9%

- Sử dụng công thức nội suy, ta có:

$$3,9 - \frac{3,9 - 5,5}{5.000.000.000 - 2.000.000.000} \times (5.000.000.000 - 3.764.974.727) = 4,7412\%$$

Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:

$$3.764.974.727 \text{ đ} \times 4,7412\% = 178.505.899 \text{ đồng}$$

**Làm tròn: 178.506.000 đồng (3)**

#### 2.4/ Chi phí thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị:

Áp dụng khoản 3 Điều 6 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch được xác định bằng 20% với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch.

Chi phí thẩm định nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch:

$$56.419.475 \text{ đ} \times 20\% = 11.283.895 \text{ đ}$$

**Làm tròn: 11.284.000 đồng (4)**

**2.5/ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập điều chỉnh quy hoạch chung đô thị:**

Áp dụng khoản 2 Điều 7 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo định mức tỷ lệ so với chi phí lập đồ án quy hoạch. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ được xác định tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch.

- Chi phí lập đồ án quy hoạch trước thuế 3.764.974.727 đồng (gồm GIS): trong khoảng 2.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng.

+ Chi phí 2.000.000.000 đồng có định mức quản lý nghiệp vụ đồ án là 5,5%

+ Chi phí 5.000.000.000 đồng có định mức quản lý nghiệp vụ đồ án là 3,9%

- Sử dụng công thức nội suy, ta có:

$$3,9 - \frac{3,9 - 5,5}{5.000.000.000 - 2.000.000.000} \times (5.000.000.000 - 3.764.974.727) = 4,436\%$$

Chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch:

$$3.764.974.727 \text{ đ} \times 4,436 \% = 167.016.964 \text{ đồng}$$

**Làm tròn: 167.017.000 đồng (5)**

**2.6/ Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng:**

Áp dụng khoản 4 Điều 7 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019: Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư được xác định bằng dự toán chi phí nhưng tối đa không vượt quá 2% của chi phí lập đồ án quy hoạch.

Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng điều chỉnh quy hoạch

$$3.764.974.727 \times 2\% = 75.299.494 \text{ đồng}$$

**Làm tròn: 75.299.000 đồng. (6)**

**2.7/ Chi phí công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị:**

Áp dụng khoản 5 Điều 7 của Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 Chi phí công bố đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán chi phí nhưng tối đa không vượt quá 3% của chi phí lập đồ án quy hoạch

- Chi phí công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch:

$$3.764.974.727 \times 3\% = 112.949.241 \text{ đồng}$$

**Làm tròn: 112.949.000 đồng. (7)**

**2.8/ Chi phí thuê tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu:**

Áp dụng khoản 7 Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu: Đối với trường hợp thuê tư vấn tư vấn đấu thầu, việc xác định chi phí dựa trên các nội dung và phạm vi công việc, thời gian thực hiện, năng lực kinh nghiệm của chuyên gia tư vấn và các yếu tố khác; Phụ lục VI đính kèm Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng

Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; (xem Phụ lục 1 đính kèm).

Chi phí thuê tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn sau thuế là: 17.079.000 đồng (8).

**2.9/ Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu:**

Theo điểm b khoản 3, khoản 5 Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

- Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu câu được tính bằng 0,05% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 1.000.000 đồng và tối đa là 50.000.000 đồng.

Chi phí Lập Đồ án và Lập Nhiệm vụ quy hoạch là:

3.764.974.727 đ + 56.419.475 đ = 3.821.394.202 đồng

+ Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu:

3.821.394.202 đ x 0,05% = 1.910.697,1 đ (9.1)

- Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu kể cả trường hợp không lựa chọn được nhà thầu được tính bằng 0,05% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 1.000.000 đồng và tối đa là 50.000.000 đồng.

+ Chi phí chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu:

3.821.394.202 đ x 0,05% = 1.910.697,1 đ (9.1)

- Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn:

(9.1) + (9.2) = 1.910.697,1 đ + 1.910.697,1 đ = 3.821.394,2 đ

Làm tròn: 3.822.000 đồng (9)

**\* Tổng mức đầu tư lập quy hoạch sau thuế:**

(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) = 3.764.975.000 đ + 376.497.000 đ + 62.061.000 + 178.506.000 đ + 11.284.000 đ + 167.017.000 đ + 75.299.000 đ + 112.949.000 đ + 17.079.000 đ + 3.822.000 đ = 4.769.489.000 đồng (A)

**2.10. Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:**

Theo quy định tại Điều 46 Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công: Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán của dự án, dự án thành phần, tiểu dự án, công trình, hạng mục công trình độc lập hoàn thành là chi phí tối đa, được xác định trên cơ sở giá trị quyết toán do chủ đầu tư đề nghị phê duyệt của dự án, dự án thành phần, tiểu dự án, công trình, hạng mục công trình độc lập hoàn thành nhân (x) với tỷ lệ định mức được xác định theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 46 này.

- Vì tổng mức đầu tư lập quy hoạch sau loại trừ là 4.769.489.000 có giá trị nhỏ hơn 5.000.000.000 đồng nên áp dụng tỷ lệ định mức chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán là 0,57 %

- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán được xác định như sau:

4.769.489.000 đ x 0,57 % = 27.186.087,4 đồng

Làm tròn: 27.186.000 đồng (10)

**GIÁ TRỊ TỔNG DỰ TOÁN:**

Tổng kinh phí Lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung Thị xã Phước Long đến năm 2050. Quy mô: 11935,1 ha - Dân số: 180.000 người - Đô thị: loại III:

$$(A) + (10) = 4.769.489.000 \text{ đ} + 27.186.000 \text{ đ} = 4.796.675.000 \text{ đồng (B)}$$

(Bằng chữ: Bốn tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng./.).

**PHỤ LỤC**

**Khái toán chi phí tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu**  
**GÓI THẦU: LẬP QUY HOẠCH CHUNG THỊ XÃ PHƯỚC LONG**  
 (Quy mô: 11935,1 ha - Dân số: 180.000 người - Đô thị: loại III)

Lập dự toán theo Theo khoản 7 Điều 9 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu); Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; và các quy định khác có liên quan.

Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu: Dự toán được lập, xác định theo bảng như sau:

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Số lượng (1)	Đơn giá (2)	Thành tiền (3)=(2)x (1)	Ghi chú
1	Chi phí chuyên gia				13.500.000	Ccg
1.1	01 Tổ trưởng - phụ trách chung (Chuyên gia nhóm III)	ngày công	7	770.000	5.390.000	Theo Phụ lục VI đính kèm Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng
1.2	01 Chuyên gia kỹ thuật (Chuyên gia nhóm IV)	ngày công	7	580.000	4.060.000	
2	Chi phí quản lý: (55% x Ccg)				5.197.500	Cql
3	Thu nhập chịu thuế tính trước: [6% x (Ccg+Cql)]				878.850	TN
4	Chi phí tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu trước thuế: (Ccg+Cql+TN)				15.526.350	
5	Thuế giá trị gia tăng: [10% x (Ccg+Cql+TN)]				1.552.635	
	TỔNG CỘNG (4+5)				17.078.985	
	<b>LÀM TRÒN</b>				<b>17.079.000</b>	

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ PHƯỚC LONG**

Số: 195 /TTTr - UBND

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

Phước Long, ngày 12 tháng 11 năm 2023

### **TỜ TRÌNH**

**Về việc đề nghị thông qua nội dung nhiệm vụ  
điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thị xã Phước Long

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010 ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng vào căn cứ pháp lý;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTg ngày 24/11/2023 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kết luận số 413-KL/TU ngày 18/7/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển đô thị Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;



Căn cứ Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh, quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long ;

Căn cứ Công văn số 2175/UBND-TH ngày 28/6/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Nghị quyết số 15/NQ-HĐND ngày 28/07/2023 Về việc thông qua kế hoạch điều chỉnh, bổ sung vốn đầu tư công trung hạn nguồn ngân sách địa phương, giai đoạn 2021-2025 (lần 6);

Căn cứ Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 28/07/2023 Về việc Thông qua danh mục dự án chuẩn bị đầu tư bổ sung năm 2023 và danh mục dự án chuẩn bị đầu tư năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 28/07/2023 Về việc Thông qua điều chỉnh, bổ sung kế hoạch vốn đầu tư công năm 2023;

Căn cứ Thông báo Kết luận của đ/c Chủ tịch UBND thị xã Nguyễn Ngọc Công tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thị xã tuần thứ 49/2023 ngày 06/12/2023.

Theo khoản 6 điều 44 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, quy định: Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị trước khi quy hoạch này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Để đủ cơ sở pháp lý trình Sở xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung. UBND thị xã trình Hội đồng nhân dân thị xã thông qua nội dung nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long, cụ thể một số nội dung như sau:

### **I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch tổng thể quy hoạch chung thị xã**

Trong thời gian qua, đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long là định hướng quan trọng để thị xã Phước Long xây dựng kế hoạch triển khai đầu tư, xây dựng và phát triển một cách toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh tế - xã hội, bước đầu đã đạt được một số kết quả cơ bản đáp ứng các tiêu chí cơ bản đô thị loại III.

Tuy nhiên, thực trạng phát triển đô thị cho đến nay đã xuất hiện các vấn đề cần phải tiến hành đánh giá, rà soát và xây dựng hệ thống dự báo lại một cách tổng thể, nhằm phù hợp với bối cảnh nhiều thay đổi, các chủ trương mới.

Theo khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 quy định “Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 05 năm, quy hoạch chi tiết là 03 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt.” Như vậy, đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long được phê

duyet tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh đến nay đã được 05 năm cần phải đánh giá, rà soát điều chỉnh theo quy định.

Do vậy, UBND thị xã đã trình UBND tỉnh và được chấp thuận chủ trương điều chỉnh đồ án quy hoạch chung thị xã Phước Long tại Công văn số 2175/UBND-TH ngày 28/6/2023.

## **II. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch**

### **1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích**

a/ Phạm vi ranh giới:

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung bao gồm 07 đơn vị hành chính hiện hữu của thị xã Phước Long là các Phường Long Thủy, Thác Mơ, Sơn Giang, Phước Bình, Long Phước và các xã Long Giang, Phước Tín, cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp các xã Đa Kia, Phú Nghĩa, Đức Hạnh - huyện Bù Gia Mập.
- + Phía Nam giáp xã Phước Tân, Bình Tân - huyện Phú Riềng.
- + Phía Đông giáp xã Bình Minh - huyện Bù Đăng.
- + Phía Tây giáp xã Bình Tân, Bình Sơn - huyện Phú Riềng.

b/ Quy mô diện tích: 11.935,1ha.

### **2. Tính chất, chức năng đô thị**

- Là đô thị cấp vùng của vùng thành phố Hồ Chí Minh.
- Là trung tâm du lịch – dịch vụ của vùng phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước.
- Là trung tâm kinh tế - văn hóa, xã hội là đầu mối giao thông quan trọng của tiểu vùng phía bắc tỉnh Bình Phước.
- Là khu vực có ý nghĩa rất quan trọng về quốc phòng - an ninh của tỉnh Bình Phước.

### **3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:**

a/ Quan điểm

- Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị Phước Long phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch tỉnh, kế hoạch và chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện (vùng phía Đông Bắc). Phát huy lợi thế vị trí là trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch phía Bắc của tỉnh, kịp thời nắm bắt các cơ hội thu hút đầu tư, thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hóa.

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung đô thị Phước Long nhằm xây dựng thị xã Phước Long phát triển ổn định, bền vững, phát huy vị thế, vai trò của một hạt nhân tăng trưởng quan trọng của vùng phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước, đồng thời gìn giữ được những giá trị đặc trưng.

- Làm cơ sở để phát triển thị xã Phước Long đến năm 2050 nâng cấp lên thành phố hiện đại, thông minh, phát triển bền vững.

- Làm cơ sở để lập các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý, thu hút đầu tư xây dựng và phát triển cho thị xã.

**b/ Mục tiêu**

- Mục tiêu đến năm 2030:

+ Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thu hút các dự án đầu tư phát triển để thị xã đủ điều kiện nâng cấp lên đô thị loại III.

+ Phát triển thị xã Phước Long thực sự trở thành trung tâm của vùng Đông-Bắc của tỉnh về các lĩnh vực thương mại - dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục, đào tạo, văn hóa, thể thao.... Trong đó thương mại - dịch vụ, du lịch là trung tâm lớn của tỉnh Bình Phước.

+ Mở rộng khu vực nội thị; Hình thành và phát triển các cụm công nghiệp tập trung có quy mô trung bình nhằm tạo động lực mạnh để phát triển và đa dạng hóa kinh tế - xã hội của thị xã.

+ Hình thành các khu đô thị hiện đại xen kẽ với các phố truyền thống, tạo môi trường thuận lợi cho đô thị khởi nghiệp, đô thị sống tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Tầm nhìn đến năm 2050: Phần đầu để thị xã phát triển bền vững, thực sự là đô thị sống tốt. Là trung tâm du lịch lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và của cả nước. Đưa thị xã cơ bản trở thành đô thị loại II sau 2050.

**4. Dự báo quy mô dân số, đất phát triển đô thị**

- Đến năm 2030:

+ Dân số toàn đô thị khoảng: 80.000 - 100.000 người.

+ Tổng diện tích đất xây dựng đô thị là 4.027,5 ha, bình quân 402,75m<sup>2</sup>/người. Trong đó đất dân dụng là 1.640,7 ha.

- Tầm nhìn đến năm 2050:

+ Dân số toàn đô thị khoảng :170.000 - 190.000 người.

+ Tổng diện tích đất xây dựng đô thị là 4.800 ha, bình quân 320m<sup>2</sup>/người. Trong đó đất dân dụng là 1.960,3 ha.

**5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đô án**

Số TT	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
I	Dân số	1.000 người	80-100	160-180
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			
2.1	Đất dân dụng đô thị trung bình	m <sup>2</sup> /Người	60-80	50-70

Số TT	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
2.2	Đất đơn vị ở trung bình	m <sup>2</sup> /Người	35-45	30-40
2.3	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /Người	4-5	5-6
2.4	Đất cây xanh công cộng đô thị	m <sup>2</sup> /Người	5 - 6	5 - 6
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>			
3.1	Chuẩn bị kỹ thuật			
	Yêu cầu về thu gom nước mưa			
	Nội thị	%	100	100
	Ngoại thị	%	Có hệ thống thoát nước mưa	Có hệ thống thoát nước mưa
3.2	Giao thông			
a.	Mật độ đường	km/km <sup>2</sup>	6,5 - 4	6,5 - 4
b.	Tỷ lệ đất giao thông (tính từ đường chính khu vực trở lên)	%	4 - 13	4 - 13
c.	Bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người	2,5 - 4	2,5 - 4
3.3	Cấp điện			
a.	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	W/người	750	1500
b.	Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	35	35
c.	Điện công nghiệp, kho tàng	KW/ha	50-350	50-350
3.4	Cấp nước			
	Nước sinh hoạt cho dân cư đô thị	l/người/ng.năm	≥ 120	≥ 150
	Nước sinh hoạt cho dân cư ngoại thị	l/người/ng.năm	≥ 110	≥ 120
	Nước tưới cây rửa đường	%Qsh	≥ 8	≥ 8
	Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	%Qsh	≥ 8	≥ 8
	Nước công nghiệp	m <sup>3</sup> /ha-ng.đ	≥ 20	≥ 24
	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ	%Qsh	≥ 10	≥ 10
	Dự phòng rò rỉ	%	≤ 15	≤ 15
	Nước cho bán thân khu xử lý	%	≤ 4	≤ 4

Số TT	Các hạng mục chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch	
			Đến năm 2030	Đến năm 2050
3.5	Thoát nước			
	Sinh hoạt	% Tiêu chuẩn cấp nước	100%	100%
	Công nghiệp	% Tiêu chuẩn cấp nước	100%	100%
3.6	Vệ sinh môi trường			
a.	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/ng.ng.đêm	0,9	1,0
	Thu gom	%	100	100
b.	CTR công nghiệp	Tấn/ha/ng.đ	0,3	0,3
	Thu gom	%	100	100
3.7	Chỉ tiêu đất nghĩa trang	ha/1.000ng	0,04	0,064

#### 6. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch đô thị

a) Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá công tác quản lý, triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt về phát triển không gian, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật; so sánh, đối chiếu với định hướng và chỉ tiêu tại quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có); đánh giá hiện trạng đô thị theo các tiêu chuẩn, tiêu chí phân loại đô thị. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu, tính chất và động lực phát triển của đô thị.

c) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng đô thị.

d) Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị. Dự báo các chỉ tiêu phát triển: tỷ lệ đô thị hóa, quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu chức năng đô thị.

đ) Xác định nguyên tắc, tiêu chí để lựa chọn phương án cơ cấu phát triển đô thị.

e) Định hướng phát triển không gian đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Dự kiến khu vực nội thị, ngoại thị; xác định các khu vực cần lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chung xây dựng xã theo các giai đoạn quy hoạch.

g) Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch. Xác định quy mô đối với các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục III của Thông tư này.

h) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD

i) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang theo nội dung quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

k) Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường.

l) Đề xuất các danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên: Luận cứ và xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch; đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

c) Phụ lục và bản vẽ kèm theo thuyết minh gồm: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bảng biểu, số liệu tính toán thể hiện kết quả nêu tại thuyết minh; bản vẽ khổ A3; văn bản pháp lý liên quan.

d) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị: Nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

### **III. Thành phần hồ sơ:**

#### **1. Thành phần bản vẽ:**

a) Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng gồm: Vị trí, quy mô, ranh giới lập quy hoạch; các mối quan hệ về tự nhiên, kinh tế - xã hội, không gian phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật và môi trường trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng (đối với đô thị loại III trở lên), quy hoạch tỉnh (thành phố trực thuộc Trung ương đối với đô thị thuộc thành phố trực thuộc Trung ương) có ảnh hưởng tới đô thị được lập quy hoạch. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia, bản đồ phương hướng phát triển hệ thống đô thị nông thôn (đối với đô thị loại III trở lên) và bản đồ phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn (hoặc định hướng phát triển không gian toàn đô thị đối với đô thị thuộc thành phố trực thuộc Trung ương).

b) Bản đồ hiện trạng: Hiện trạng của các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục III của Thông tư này; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

c) Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí đánh giá phù hợp về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn; đánh giá về hiện trạng pháp lý, sử dụng đất: Xác định các khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển các chức năng đô thị; xác định các khu vực cấm, khu vực hạn chế phát triển đô thị. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

d) Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (các sơ đồ phân tích hiện trạng và đề xuất các phương án kèm theo thuyết minh nội dung về tiêu chí xem xét, lựa chọn các phương án). Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ thích hợp.

đ) Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị: Xác định khu hiện có hạn chế phát triển; khu chính trang, cải tạo; khu phát triển mới (trong đó xác định phạm vi, quy mô của các khu dân cư; khu chức năng cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh và cấp đô thị); khu cần bảo tồn, tôn tạo; khu cấm xây dựng; các khu dự trữ phát triển; an ninh quốc phòng; các khu vực trung tâm: hành chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, nghiên cứu, đào tạo, y tế và trung tâm chuyên ngành khác từ cấp đô thị trở lên; các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm (đối với đô thị loại III trở lên). Xác định các trục không gian chính và không gian mở của đô thị. Xác định các khu vực dân cư nông thôn. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

e) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch: Vị trí, quy mô của các loại chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục III của Thông tư này. Xác định quy mô dân số và đất đai của từng khu vực chức năng đô thị; chỉ tiêu về mật độ dân cư; chỉ tiêu đất quy hoạch đô thị theo các giai đoạn phát triển. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

g) Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh, cấp đô thị trên địa bàn và các nội dung quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP theo từng chuyên ngành gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, hệ thống điện, cấp nước, cung cấp năng lượng, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000.

h) Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

Số lượng hồ sơ: tối thiểu 15 bộ màu (bao gồm cả bản vẽ và thuyết minh).

## **2. Phần Văn bản:**

2.1. Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao)

2.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn

2.3. Tờ trình và dự thảo Quyết định.

2.4. Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp.

2.5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

**IV. Dự toán chi phí:**

Giá trị dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 là:  
**4.796.675.000 đồng**

(Bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

**Trong đó:**

1. Chi phí lập đồ án quy hoạch (VAT 10%)	:	3.764.975.000 đồng
2. Chi phí lập hồ sơ quy hoạch GIS (VAT 10%)	:	376.497.000 đồng
3. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (VAT 10%)	:	62.061.000 đồng
4. Chi phí thẩm định đồ án	:	178.506.000 đồng
5. Chi phí thẩm định nhiệm vụ	:	11.284.000 đồng
6. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	:	167.017.000 đồng
7. Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	:	75.299.000 đồng
8. Chi phí công bố lập quy hoạch	:	112.949.000 đồng
9. Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (VAT 10%)	:	17.079.000 đồng
10. Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	:	3.822.000 đồng
11. Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	:	27.186.000 đồng

**V. Tổ chức thực hiện:**

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: UBND thị xã Phước Long.
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở xây dựng tỉnh Bình Phước.
3. Cơ quan phê duyệt : UBND tỉnh Bình Phước.

Kính đề nghị Hội đồng nhân dân thị xã xem xét./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT.UBND thị xã;
- Các Ban HĐND, Đại biểu HĐND thị xã;
- TV. UBND thị xã;
- Các phòng: QLĐT, TCKH;
- UBND các xã, phường;
- LĐVP, CVVP;
- Lưu: *VST*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ**



**Nguyễn Việt Hoàng**