

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHƯỚC LONG**

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

Số: 618/QĐ-UBND

Phước Long, ngày 18 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Thủy tỷ lệ 1/2000

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHƯỚC LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

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

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

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Căn cứ Quyết định số 3272/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất năm 2030 thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

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

Căn cứ Kế hoạch số 130/KH-UBND ngày 14/05/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về triển khai thực hiện Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ;

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

Căn cứ Nghị quyết số 15-NQ/TU ngày 11/02/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã về các nội dung Hội nghị lần thứ 37 (chuyên đề), khoá XII;

Căn cứ Chương trình hành động số 02-CTr/TU ngày 22/7/2020 của Thị ủy Phước Long thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã, lần thứ XII (Nhiệm kỳ 2020 – 2025);

Căn cứ Quyết định số 247-QĐ/TU ngày 13/10/2022 của Ban Thường vụ Thị ủy về việc phê duyệt đề án phát triển đô thị thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Kết luận số 485-KL/TU ngày 21/11/2024 của Ban Thường vụ Thị ủy tại phiên họp thứ 41/2024 (Nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 47);

Căn cứ Kết luận số 478-KL/TU ngày 18/11/2024 của Thường trực Thị ủy tại phiên họp thứ 48/2024 (Nội dung thứ nhất, tuần làm việc thứ 46);

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

Căn cứ Kế hoạch số 314/KH-UBND ngày 03/12/2021 của UBND thị xã về tổ chức lập và phê duyệt phỉ kín các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đạt từ 50% trở lên diện tích đất xây dựng đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2023;

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

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND thị xã về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Thủy đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của UBND thị xã về việc phê duyệt điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 và Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND thị xã;

Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Thủy tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH tư vấn thiết kế và Đầu tư phát triển Xây dựng Đồng Tiến lập đã được thông qua các bước theo đúng trình tự quy định và quy chế làm việc; ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 3893/SXD-QHKT ngày 10/12/2024; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 546/BC-QLĐT ngày 16/12/2024; kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Thông báo số 16/TB.TĐQH-KTHT&ĐT ngày 03/4/2025.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 54/TTr-KTHT&ĐT ngày 04/4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Long Thủy tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch

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

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

+ Phía Bắc: Giáp huyện Bù Gia Mập;

+ Phía Nam: Giáp phường Thác Mơ và phường Sơn Giang;

+ Phía Đông: Giáp phường Thác Mơ;

+ Phía Tây: Giáp xã Long Giang.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 420,45 ha.

- Dân số dự báo đến năm 2030: 16.400 người.

- Dân số dự báo đến năm 2050: 18.300 người.

3. Tính chất đô thị

- Là khu đô thị trung tâm, trên cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện nay thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị, đồng thời phát triển thêm một số dự án khu đô thị mới.

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

- Các chức năng sử dụng đất chính bao gồm: Đất nhóm nhà ở (đất nhóm nhà ở hiện trạng, đất nhóm nhà ở mới), đất giáo dục (trường THPT, trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS), đất y tế, đất văn hóa, đất thể dục thể thao, đất khu dịch vụ, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cơ quan trụ sở, đất tôn giáo, đất dịch vụ du lịch, đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly), đất giao thông, đất đào tạo.

4. Mục tiêu lập quy hoạch

- Quy hoạch phân khu phường Long Thủy là cơ sở pháp lý để tiếp tục quản lý, đầu tư xây dựng nhằm mang lại hiệu quả cao;

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

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

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích đến 2030 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đến 2050 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đai (m ² /người)
A	Đất dân dụng	2.018.893	48,0	2.283.543	54,3	18.300	124,78
I	Đất đơn vị ở	1.412.037	33,6	1.622.137	38,6		88,64
1	Đất nhóm nhà ở	1.175.807	28,0	1.339.536	31,9	18.300	73,20
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>959.501</i>	<i>22,8</i>	<i>959.501</i>	<i>22,8</i>	<i>9.380</i>	
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>216.306</i>	<i>5,2</i>	<i>380.035</i>	<i>9,1</i>	<i>8.920</i>	
2	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	28.468	0,7	28.468	0,7		1,56
	<i>Trường mầm non</i>	<i>11.019</i>	<i>0,3</i>	<i>11.019</i>	<i>0,3</i>		
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>5.981</i>	<i>0,1</i>	<i>5.981</i>	<i>0,1</i>		
	<i>Trường THCS</i>	<i>11.468</i>	<i>0,3</i>	<i>11.468</i>	<i>0,3</i>		
3	Đất y tế cấp đơn vị ở	852	0,0	852	0,0		0,05
4	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	1.736	0,0	1.736	0,0		0,09
5	Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở	681	0,0	681	0,0		0,04
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	16.327	0,4	16.327	0,4		0,89
7	Đất giao thông cấp đơn vị ở	188.166	4,5	234.537	5,6		
II	Đất ngoài đơn vị ở	606.856	14,4	661.406	15,7		36,14
1	Đất giáo dục cấp đô thị	17.584	0,4	17.584	0,4		0,96
	<i>Trường THPT</i>	<i>17.584</i>	<i>0,4</i>	<i>17.584</i>	<i>0,4</i>		
2	Đất y tế cấp đô thị	38.008	0,9	38.008	0,9		2,08
3	Đất văn hóa cấp đô thị	9.261	0,2	9.261	0,2		0,51
4	Đất thể dục thể thao cấp đô thị	7.116	0,2	7.116	0,2		0,39
5	Đất khu dịch vụ cấp đô thị	33.833	0,8	41.248	1,0		2,25
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	77.961	1,9	43.399	1,0		2,37

7	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	55.271	1,3	55.271	1,3		
8	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị	2.956	0,1	2.956	0,1		
9	Đất giao thông cấp đô thị	363.539	8,6	445.236	10,6		
10	Đất bãi đỗ xe cấp đô thị	1.327	0,0	1.327	0,0		
B	Đất ngoài dân dụng	98.016	2,3	630.777	15,0		
1	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	26.483	0,6	26.483	0,6		
2	Đất đào tạo nghiên cứu	3.146	0,1	3.146	0,1		
3	Đất khu dịch vụ du lịch		0,0	532.761	12,7		
4	Đất di tích, tôn giáo	9.992	0,2	9.992	0,2		
5	Đất an ninh	36.810	0,9	36.810	0,9		
6	Đất quốc phòng	11.793	0,3	11.793	0,3		
7	Đất giao thông đối ngoại	9.792	0,2	9.792	0,2		
C	Đất khác	2.087.592	49,7	1.290.180	30,7		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	1.819.487	43,3	1.022.075	24,3		
2	Đất hồ, ao, đầm	57.962	1,4	57.962	1,4		
3	Đất sông suối, kênh, rạch	210.143	5,0	210.143	5,0		
	Tổng cộng	4.204.500	100,0	4.204.500	100,0		

5.1. Đất nhóm nhà ở

Có diện tích khoảng 1.339.536 m², chiếm khoảng 31,9% diện tích toàn khu, dân số khoảng 18.300 người, chỉ tiêu bình quân 73,20 m²/người. Trong đó:

- **Đất nhóm nhà ở hiện trạng** có diện tích 959.501 m², chiếm 22,8% diện tích đất toàn khu, phân bố trên các tuyến đường hiện hữu, khu vực trung tâm.

+ Tầng cao tối đa 05 tầng. Đối với khu vực ở hiện hữu tiếp giáp trực đường chính lộ giới $\geq 19\text{m}$ thì được phép xây dựng tối đa 07 tầng và phải phù hợp với các quy định hiện hành.

+ Mật độ xây dựng tối đa 60% - 80%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0-4,0 lần.

- **Đất nhóm nhà ở mới** có diện tích 380.035 m², chiếm 9,1% diện tích toàn khu diện tích đất toàn khu, phân bố xung quanh khu vực hồ Long Thủy, khu vực dọc theo tuyến đường ven suối Dung, khu vực dọc theo đường KV4, Nguyễn Văn Cừ, PKV6, vị trí thửa đất sản xuất động cũ được chuyển đổi chức năng sử dụng đất.

+ Tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa 60% - 80%.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0-4,0 lần.

5.2. Đất giáo dục

Đất giáo dục cấp đơn vị ở

- Có diện tích khoảng 28.468 m², chiếm khoảng 0,7% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 1,56 m²/người.

- Tầng cao tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

Đất giáo dục cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 17.584 m², chiếm khoảng 0,4% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

5.3. Đất y tế

Đất y tế cấp đơn vị ở

- Có diện tích khoảng 852 m², chỉ tiêu bình quân 0,05 m²/người.
- Tầng cao tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 50%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần.

Đất y tế cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 38.008 m², chiếm khoảng 0,9% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,08 m²/người.
- Tầng cao tối đa 10 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

5.4. Đất văn hoá

Đất văn hoá cấp đơn vị ở

- Có diện tích khoảng 1.736 m², chỉ tiêu bình quân 0,09 m²/người.
- Tầng cao tối đa 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,4 lần.

Đất văn hoá cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 9.261 m², chiếm khoảng 0,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,51 m²/người.
- Tầng cao tối đa 03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

5.5. Đất khu dịch vụ

Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở

- Có diện tích khoảng 681 m², chỉ tiêu bình quân 0,04 m²/người.
- Tầng cao tối đa 06 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần.

Đất khu dịch vụ cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 41.248 m², chiếm khoảng 1% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,25 m²/người.
- Tầng cao tối đa 06 - 08 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 50% - 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 - 4,8 lần.

5.6. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh cấp đơn vị ở

- Có diện tích khoảng 16.327 m², chiếm khoảng 0,4% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,89 m²/người.
- Tầng cao tối đa 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

Đất cây xanh cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 43.399 m², chiếm khoảng 1% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,37 m²/người.
- Tầng cao tối đa 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

5.7. Đất thể dục thể thao

- Có diện tích khoảng 7.116 m², chiếm khoảng 0,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,39 m²/người.
- Tầng cao tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

5.8. Đất cơ quan, trụ sở

- Có diện tích khoảng 55.271 m², chiếm khoảng 1,3% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 03 - 08 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40% - 80%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 - 4,8 lần.

5.9. Đất hạ tầng kỹ thuật

Có diện tích khoảng 2.956 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu.

5.10. Đất đào tạo nghiên cứu

- Có diện tích khoảng 3.146 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40% lần.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

5.11. Đất khu dịch vụ du lịch

- Có diện tích khoảng 532.761 m², chiếm khoảng 12,7% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 25%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,75 lần.

5.12. Đất di tích, tôn giáo

- Có diện tích khoảng 9.992 m², chiếm khoảng 0,2% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

5.13. Đất an ninh

- Có diện tích khoảng 36.810 m², chiếm khoảng 0,9% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 03 - 08 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 - 3,2 lần.

5.14. Đất quốc phòng

- Có diện tích khoảng 11.793 m², chiếm khoảng 0,3% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

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

- Cải tạo chỉnh trang khu đô thị trung tâm trên cơ sở hoàn thiện và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cập nhật các chuyển đổi sử dụng đất từ định hướng, quy hoạch cấp trên; quan tâm đầu tư xây dựng các chức năng giáo dục đào tạo, khu y tế chất lượng cao,...

- Phát triển khu dân cư mới tại các vị trí thuận lợi xây dựng, hài hòa với khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội: bổ sung công trình dịch vụ công cộng và cây xanh đơn vị ở đáp ứng quy mô và bán kính phục vụ cho dân số gia tăng trong tương lai.

- Quan tâm bảo tồn các không gian, di tích, công trình có ý nghĩa văn hóa lịch sử trên địa bàn phường Long Thủy nói riêng và thị xã Phước Long nói chung và quy hoạch khu vực lân cận đảm bảo hài hòa phù hợp không gian di tích.

- Đầu tư phát triển các khu vực công cộng, không gian mở có giá trị cảnh quan: khu vực Công viên hồ Long Thủy, công viên phường Long Thủy,... cải thiện tính thẩm mỹ và khả năng sử dụng, bao gồm bãi đỗ xe tích hợp, quản lý giao thông, nâng cao tiện ích và tạo không gian đô thị thân thiện với người dân.

- Khai thác lợi thế về điều kiện tự nhiên sẵn có trên địa bàn: Đặc trưng địa hình, khí hậu, vùng cảnh quan sinh thái ven Sông Bé, suối Dung,...; tận dụng các điểm nhìn đẹp hấp dẫn, hướng nhìn các không gian chủ đạo của khu đô thị,... nhằm thu hút đầu tư về dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, cung cấp các hoạt động vui chơi giải trí,...

- Định hướng chức năng không gian cho các trục đường nhằm tạo lập rõ nét hình ảnh đô thị, cụ thể như: Trục văn hóa lịch sử (*đường CMT8*), trục hành chính (*đường Đinh Tiên Hoàng*), trục thương mại dịch vụ (*đường Nguyễn Tất Thành* (*ĐT. 741 – QL.13B, Trần Hưng Đạo*),...

7. Thiết kế đô thị

7.1. Cảnh quan trung tâm

- Khu trung tâm được giới hạn bởi các tuyến đường sau: Đường Hồ Long Thủy, Lý Thái Tổ, Sư Vạn Hạnh, CMT8, Cù Chính Lan, Sáu Tháng Một.

- Là khu vực đô thị trung tâm hiện hữu được cải tạo chỉnh trang, cần quan tâm, chú trọng đến hình thái kiến trúc công trình cũng như kiến trúc cảnh quan khu vực. Khuyến khích phát triển hình thức kiến trúc hiện đại, nhưng vẫn hòa hợp với không gian tổng thể chung; màu sắc tươi sáng, hài hòa trên bề mặt công trình và có sự đồng nhất trên cùng một tuyến phố.

7.2. Cảnh quan trục đường chính

- Các trục đường chính trong khu vực, bao gồm: Đường cấp đô thị (*Nguyễn Tất Thành, Sáu Tháng Một, Đinh Tiên Hoàng*), đường cấp khu vực (*Hồ Long Thủy, Đinh Tiên Hoàng, CMT8, Nguyễn Huệ, Hai Bà Trưng, Lý Thái Tổ*).

- Cần quan tâm chú trọng tổ chức không gian liên đới: Mặt tiền tầng trệt - vỉa hè - làn đường xe chạy nhằm đảm bảo sự tiện nghi và an toàn cho người sử dụng, khuyến khích phát triển không gian đi bộ.

7.3. Cảnh quan khu vực không gian mở

- Các không gian mở được xác định trong khu vực quy hoạch, bao gồm: Công viên đô thị (*công viên hồ Long Thủy, công viên phường Long Thủy*); các vườn hoa, mảng xanh công cộng trong đơn vị ở; công trình thể dục thể thao; các vòng xoay cây xanh tại các nút giao thông,...

- Các không gian mở đảm bảo thuận tiện cho mọi người dân được tiếp cận sử dụng. Tổ chức cảnh quan khuyến khích có quảng trường tập trung, có đường gom khép kín. Cây trồng ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, đặc trưng vùng miền, tổ chức theo tuyến, theo cụm có giá trị cảnh quan cao.

7.4. Cảnh quan công trình điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn được xác định trong khu vực quy hoạch bao gồm: Công trình có tính chất quan trọng (*UBND phường Long Thủy*); công trình có ý nghĩa lịch sử - văn hóa (*Dinh tỉnh trưởng Phước Long và tượng đài chiến thắng Phước Long*); công trình có vị trí vai trò cửa ngõ (*Hồ Long Thủy; công trình dịch vụ tại cửa ngõ phía tây khu quy hoạch*); ...

- Các quy định cụ thể về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi,... cần đề xuất phù hợp với tính chất đặc trưng của từng loại công trình điểm nhấn.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường đối ngoại quan trọng ĐT.741 kết nối trung tâm thị xã Phước Long với thành phố Đồng Xoài và các trung tâm huyện lân cận. Quy mô tuyến đường đoạn qua khu vực quy hoạch có 04 làn xe, lộ giới 32m. Đường ĐT. 741 được định hướng nâng cấp thành Quốc lộ 13B.

- Đường LKV1 lộ giới 32m và đường LKV5 (Lý Thái Tổ) lộ giới 24m, kết nối phường Long Thủy và xã Long Giang.

- Đường Sáu Tháng Một phía Tây Bắc khu vực quy hoạch hướng đi đến Thủy điện Thác Mơ kết nối ra ĐT.741 (QL.13B) về phía Bắc. Trong phạm vi khu quy hoạch, đường có lộ giới 19-32m.

b. Giao thông đô thị

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

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

Đường cấp đô thị:

- Đường LKV1: Lộ giới 32 m (mặt cắt 1C-1C).

- Đường Lý Thái Tổ (LKV5): Lộ giới 24 m (mặt cắt 2'-2').
- Đường Đinh Tiên Hoàng: Lộ giới 32 m (mặt cắt 1C-1C).
- Đường Sáu Tháng Một:
 - + Đoạn từ ĐT.741 (QL.13B) đến TTTM Phước Long: Lộ giới 32 m (mặt cắt 1C-1C).
 - + Đoạn TTTM Phước Long đến đường CMT8: Lộ giới 23 m (mặt cắt 3-3).
 - + Đoạn từ đường CMT8 đến ranh quy hoạch phía Bắc: Lộ giới 19 m (mặt cắt 5-5).

Đường khu vực, đường phân khu vực: Định hướng quy hoạch cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến với lộ giới từ 13,0m – 45,0m.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng và thoát nước mưa

a. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Phương án san nền: Bám sát địa hình tự nhiên, cân bằng đào đắp tại chỗ, không phá vỡ lớn bề mặt địa hình tự nhiên. Đắp nền với khu vực thấp trũng.

- Cao độ san nền thấp nhất phải đảm bảo không bị ngập úng, thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa được tính toán với cao độ đỉnh lũ trên lưu vực sông Bé tại thị xã Phước Long cộng với chiều cao an toàn theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia QCVN 01:2021/BXD.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực hiện hữu, đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất và đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian lân cận.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các tim trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng xung quanh.

- Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực bám theo hướng dốc địa hình tự nhiên, hướng dốc về hệ thống sông suối hiện hữu là sông Bé và suối Dung.

b. Thoát nước mưa

Nguồn tiếp nhận: Nước mưa sẽ được thu gom và thoát ra các sông suối hiện hữu là sông Bé và suối Dung.

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

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

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 4.400 m³/ ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực phường Long Thủy được cung cấp từ nhà máy nước Thác Mơ – Phước Long.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước theo sơ đồ mạng lưới vòng để đảm bảo tính an toàn cấp nước. Dùng ống HDPE cho toàn bộ mạng lưới cấp nước.

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

8.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu khoảng 3.373 m³/ ngày.đêm.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch sẽ được thu gom vào tuyến cống nước thải, sau đó dẫn về các trạm xử lý nước thải số 3 (theo định hướng quy hoạch chung thị xã Phước Long) tại phía Nam khu quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo vệ sinh môi trường, giảm đường kính cống, giúp cho việc quản lý và bảo dưỡng được dễ dàng, đồng thời chế độ thủy lực ổn định hơn so với hệ thống thoát nước chung.

- Toàn bộ nước thải trong khu quy hoạch sẽ được thu gom vào tuyến cống nước thải, sau đó dẫn về trạm xử lý. Nước thải được xử lý đúng quy trình kỹ thuật, đạt tiêu chuẩn xả thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

8.5. Xử lý rác thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Dự báo khối lượng chất thải rắn khoảng: 16,5 tấn/ngày.

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

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

- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác từ các điểm tập kết rác tập trung của khu quy hoạch, sau đó vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thị xã Phước Long. Việc thu gom và vận chuyển rác từ khu vực đến nơi xử lý sẽ do đơn vị chuyên trách thực hiện.

8.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện: Khoảng 32.046 kVA.

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

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

8.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng số thuê bao thông tin liên lạc dự kiến khoảng 10.065 thuê bao.
- Hệ thống được kết nối theo nguyên lý như sau: Từ tổng đài nhỏ lẻ xây dựng hệ thống cáp ngầm thông tin chính đến tất cả các nơi có nhu cầu sử dụng dịch vụ (*do danh nghiệp cung cấp dịch vụ đầu tư*) thông qua hệ thống tuy nện kỹ thuật, hào, ống nhựa dọc 02 bên vỉa hè đường được thể hiện trong mặt cắt giao thông.
- Nguồn cung cấp mạng thông tin liên lạc được lấy từ mạng lưới cáp viễn thông quốc gia.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

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

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

STT	Hạng mục	2025-2030	Sau năm 2030
1	Các khu ở		
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới, chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng	×	×
2	Công trình giáo dục		
	Đầu tư xây dựng trường Tiểu học (Quy hoạch mới)	×	
3	Công trình y tế		
	Đầu tư xây dựng công trình trạm y tế (Quy hoạch mới)	×	
4	Công trình văn hóa		
	Đầu tư xây dựng công trình trung tâm văn hóa thể thao (Quy hoạch mới)	×	
5	Các dự án cây xanh sử dụng công cộng		
	Xây dựng công viên cây xanh cấp đơn vị ở	×	×
6	Khu dịch vụ du lịch		

	Đầu tư xây dựng khu dịch vụ du lịch		×
7	Kêu gọi đầu tư các dự án		
	Cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly đường điện)	×	
	Đầu tư xây dựng sân chơi, sân thể dục thể thao	×	×
8	Dự án đầu tư các tuyến giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường		
	Hệ thống giao thông theo quy hoạch	×	×
9	San nền, thoát nước mưa		
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	×	×
10	Cấp nước		
	Xây dựng khu vực hệ thống cấp nước theo quy mô phát triển đô thị và giao thông đáp ứng nhu cầu sử dụng của dân cư cũng như đồng bộ hạ tầng.	×	×
	Đầu tư xây dựng hệ thống PCCC	×	
11	Thoát nước thải		
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực dân cư hiện trạng	×	
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực phát triển mới đảm bảo tính đồng bộ hạ tầng theo hệ thống giao thông.	×	×
12	Cấp điện		
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	×	
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt chiếu sáng	×	×
13	Thông tin liên lạc		
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		×
	Đầu tư hệ thống công, bể thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	×	×

- Nguồn lực thực hiện:

+ Tranh thủ mọi sự hỗ trợ nguồn vốn của trung ương, tỉnh và các nguồn vốn hỗ trợ khác để thực hiện đầu tư hoàn thiện các hạng mục ưu tiên đầu tư trong dự án.

+ Sử dụng hợp lý và hiệu quả vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước, nâng cao trách nhiệm của các đơn vị trong việc đầu tư xây dựng.

+ Tổ chức kêu gọi đầu tư, khuyến khích tạo điều kiện cho các nhà đầu tư thực hiện các dự án trong khu quy hoạch, huy động sử dụng có hiệu quả tối đa nguồn kinh phí xã hội hóa của các tổ chức, cá nhân.

11. Thành phần hồ sơ kèm theo

11.1. Bản vẽ

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - QH01.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000 - QH02.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000 - QH03.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000 - QH04.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000 - QH05.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 - QH06.
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước mưa, tỷ lệ 1/2.000 - QH07.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/2.000 - QH08.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng, tỷ lệ 1/2.000 - QH09.
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn, tỷ lệ 1/2.000 - QH10.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động, tỷ lệ 1/2.000 - QH11.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000 - QH12.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị - QH13A, QH13B.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm - QH14.

11.2. Thuyết minh và Quy định quản lý

- Thuyết minh tổng hợp, Phụ lục kèm theo thuyết minh (*kèm theo các bản vẽ màu A3 thu nhỏ*).
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị (*kèm theo các bản vẽ màu A3*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Chủ trì, phối hợp UBND Phường Long Thủy tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt.
- Xây dựng kế hoạch, tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định hiện hành.
- Theo dõi, hướng dẫn, phối hợp UBND phường Long Thủy hoặc chủ đầu tư xây dựng các công trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng. Đồng thời, phối hợp UBND phường Long Thủy quản lý và cấp giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch chủ trì, phối hợp UBND phường Long Thủy, chủ đầu tư xây dựng các công trình và các đơn vị có liên quan báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cân đối bố trí nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

3. Phòng Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cập nhật đồ án vào quy hoạch sử dụng đất, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm (nếu có), đồng thời thực hiện chức năng quản lý đất đai, môi trường trong khu vực quy hoạch.

4. UBND phường Long Thủy

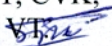
- Phối hợp phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án được duyệt theo đúng quy định hiện hành.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý trật tự xây dựng trong khu vực quy hoạch.

5. Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Long Thủy và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: 

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
CHỦ TỊCH




Nguyễn Ngọc Công