

Số: 616/QĐ-UBND

Phước Long, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu phường Sơn Giang 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 về 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 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 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 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 về 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 259<sup>a</sup>-KL/TU ngày 10/8/2023 của Thường trực Thị ủy tại phiên họp thứ 32/2023 (Tuần làm việc thứ 32);

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 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 phủ kín các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đạt từ 50% trở lên diện tích tích đất xây dựng đô thị trên địa bàn thị xã Phước Long giai đoạn 2021-2023;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 của UBND thị xã về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Sơn Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của UBND thị xã về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Sơn Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3277/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của UBND thị xã về việc phê duyệt điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 02/12/2022 và Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của UBND thị xã;

Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu phường Sơn Giang tỷ lệ 1/2000

do Công ty TNHH MTV nghiên cứu phát triển HQ 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 3850/SXD-QHKT ngày 06/12/2024; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 545/BC-QLĐT ngày 16/12/2024; kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Thông báo số 14/TB.TĐQH-KTHT&ĐT ngày 02/4/2025.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 52/TTr-KTHT&ĐT ngày 03/4/2025,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu phường Sơn Giang tỷ lệ 1/2000.

**2. Vị trí, quy mô, phạm vi khu vực lập quy hoạch**

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

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

+ Phía Bắc: Giáp xã Long Giang và phường Long Thủy.

+ Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Trãi, C10,...

+ Phía Đông: Giáp núi Bà Rá.

+ Phía Nam: Giáp phường Phước Bình.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 469,4363 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dự báo quy mô dân số đến 2030: 5.200 người.

+ Dự báo quy mô dân số đến 2050: 12.500 người.

**3. Tính chất đô thị**

- Là khu đô thị sinh thái hiện đại, có bản sắc về cảnh quan thiên nhiên đặc trưng.

- Trung tâm dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng cấp khu đô thị.

- Các khu ở liên kế thương mại, ở liên kế, ở sinh thái biệt thự nhà vườn.

**4. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hóa chiến lược không gian Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.

- Phát triển phường Sơn Giang trở thành khu đô thị sinh thái, hiện đại có bản sắc, đặc trưng riêng, chất lượng cuộc sống cao.

- Khai thác hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và đô thị hóa của thị xã Phước Long.

- Là công cụ kiểm soát phát triển, quản lý đầu tư, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất

T T	Loại đất	Đến năm 2030			Đến năm 2050			
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu đất đai (m <sup>2</sup> / người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đai (m <sup>2</sup> / người)
A	<b>Đất dân dụng</b>	<b>2.293.385,70</b>	<b>48,85</b>	<b>441,04</b>	<b>2.628.254,44</b>	<b>55,99</b>		<b>210,26</b>
I	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>1.772.132,03</b>	<b>37,75</b>	<b>340,79</b>	<b>2.013.001,01</b>	<b>42,88</b>		<b>161,04</b>
1	Đất nhóm nhà ở	1.580.456,80	33,67	303,93	1.821.325,78	38,80	12.500	145,71
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>1.034.553,08</i>	<i>22,04</i>		<i>1.034.553,08</i>	<i>22,04</i>	<i>7.076</i>	
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>545.903,72</i>	<i>11,63</i>		<i>786.772,70</i>	<i>16,76</i>	<i>5.424</i>	
2	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	37.134,84	0,79	7,14	37.134,84	0,79		2,97
	<i>Trường THCS</i>	<i>14.350,58</i>	<i>0,31</i>		<i>14.350,58</i>	<i>0,31</i>		
	<i>Trường TH</i>	<i>8.434,02</i>	<i>0,18</i>		<i>8.434,02</i>	<i>0,18</i>		
	<i>Trường mầm non</i>	<i>14.350,24</i>	<i>0,31</i>		<i>14.350,24</i>	<i>0,31</i>		
3	Đất y tế cấp đơn vị ở	595,52	0,01	0,11	595,52	0,01		0,05
4	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	8.728,63	0,19	1,68	8.728,63	0,19		0,70
5	Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở	21.558,34	0,46	4,15	21.558,34	0,46		1,72
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	25.459,79	0,54	4,90	25.459,79	0,54		2,04
7	Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở	30.330,11	0,65	5,83	30.330,11	0,65		2,43
8	Đất giao thông đơn vị ở	67.868,00	1,45		67.868,00	1,45		
II	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>521.253,67</b>	<b>11,10</b>		<b>615.253,43</b>	<b>13,11</b>		

1	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	7.792,67	0,17		7.792,67	0,17		
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	0,00	0,00		93.999,76	2,00		
3	Đất giao thông cấp đô thị	513.461,00	10,94		513.461,00	10,94		
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>93.842,36</b>	<b>2,00</b>		<b>93.842,36</b>	<b>2,00</b>		
1	Cây xanh sử dụng hạn chế	39.493,96	0,84		39.493,96	0,84		
2	Di tích, tôn giáo	9.548,40	0,20		9.548,40	0,20		
3	Đất giao thông đối ngoại	44.800,00	0,95		44.800,00	0,95		
<b>C</b>	<b>Đất khác</b>	<b>2.307.135,36</b>	<b>49,15</b>		<b>1.972.266,62</b>	<b>42,01</b>		
1	Đất dự trữ phát triển	104.188,98	2,22		104.188,98	2,22		
2	Đất sản xuất nông nghiệp	2.154.959,19	45,91		1.820.090,45	38,77		
3	Sông, suối, kênh, rạch	47.987,19	1,02		47.987,19	1,02		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.694.363,42</b>	<b>100</b>		<b>4.694.363,42</b>	<b>100</b>		

### 5.1 Đất nhóm nhà ở

- Có diện tích khoảng 1.821.325,78 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 38,80% diện tích toàn khu, dân số khoảng 12.500 người, chỉ tiêu bình quân 145,71 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 80%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

\* Đối với khu vực ở hiện hữu tiếp giáp trục đường chính lộ giới  $\geq 19m$  thì được phép xây dựng tối đa 07 tầng và phải phù hợp với các quy định hiện hành.

### 5.2. Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị

- Có diện tích khoảng 7.792,67 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,17% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

### 5.3. Đất khu dịch vụ

- Có diện tích khoảng 21.558,34 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,46% diện tích toàn khu.

- Tầng cao tối đa 07 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 4,2 lần.

#### **5.4. Đất giáo dục**

- Có diện tích khoảng 37.134,84 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,79% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,97 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao tối đa 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

#### **5.5. Đất y tế**

- Có diện tích khoảng 595,52 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,01% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,05 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

#### **5.6. Đất văn hóa**

- Có diện tích khoảng 8.728,63 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,19% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,70 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

#### **5.7. Đất thể dục thể thao**

- Có diện tích khoảng 30.330,11 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,65% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,43 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao tối đa 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

#### **5.8. Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị**

- Có diện tích khoảng 93.999,76 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 2,0% diện tích toàn khu.

- Tầng cao tối đa 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

#### **5.9. Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở**

- Có diện tích khoảng 25.459,79 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,54% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,04 m<sup>2</sup>/người.

- Tầng cao tối đa 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

#### **5.10. Đất tôn giáo, di tích**

- Có diện tích khoảng 9.548,40 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 0,20% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 50%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần.

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

- **Hài hòa với môi trường xung quanh:** Các công trình kiến trúc và cảnh quan cần phù hợp và hài hòa với đặc điểm tự nhiên, địa hình và không gian xung quanh, duy trì tính thẩm mỹ và bảo vệ môi trường.

- **Sử dụng hợp lý không gian:** Sắp xếp hợp lý về không gian với việc phân bố các khu vực chức năng (*nhà ở, công viên, trung tâm thương mại,...*) sao cho hợp lý và tiện lợi.

- **An toàn và tiện ích cho người dân:** Các công trình kiến trúc và cảnh quan cần đảm bảo an toàn và tiện ích cho người sử dụng, bao gồm các yếu tố như đường đi, vỉa hè, chiếu sáng, không gian xanh và tiếp cận các công trình công cộng.

- **Bảo tồn và phát huy di sản văn hóa:** Khi xây dựng và quy hoạch cần phải tôn trọng và bảo tồn các di sản văn hóa, kiến trúc truyền thống của địa phương.

- **Các công trình cần có sự chú trọng đến thẩm mỹ và trải nghiệm người sử dụng,** bao gồm màu sắc, hình dạng, vật liệu xây dựng và các yếu tố khác để tạo nên không gian sống và làm việc hài hòa và thoải mái.

#### **7. Thiết kế đô thị**

##### **7.1 Cảnh quan trung tâm cấp đơn vị ở**

Gồm các công trình công cộng: Trường THCS, Tiểu học, Mầm non, trạm y tế cấp đơn vị ở,... quy định cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

##### **7.2 Cảnh quan trục đường chính**

- Các trục đường chính đô thị tại phân khu phường Sơn Giang gồm: ĐườngĐT. 741 (Đường Nguyễn Tất Thành), đường ven hành lang Suối Dung.

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

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

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

### 7.3 Cảnh quan khu vực không gian mở

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

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

- Không gian mở đô thị: Gồm không gian công viên cây xanh thuộc 02 đơn vị ở tại đường Âu Cơ và đường N4.

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

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

### 7.4 Cảnh quan công trình điểm nhấn

- Các công trình tại các khu vực cửa ngõ, các khu trung tâm, các công trình hỗn hợp, thương mại, công cộng dịch vụ dọc đường ĐT. 741 và đường Âu Cơ, đường Tôn Đức Thắng...

- Các ô phố: Với các loại hình nhà ở cao tầng và thấp tầng mật độ cao, trung bình, thấp tùy từng khu vực có hình thức kiến trúc hiện đại, xây dựng đồng bộ.

## 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. Đây là tuyến đường để thúc đẩy sự phát triển kinh tế của thị xã Phước Long nói riêng và của cả tỉnh Bình Phước nói chung. 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.

#### b. Giao thông đô thị

- Đường liên khu vực:

+ Đường Âu Cơ (LKV C2), đường LKV 4, đường Lê Trọng Tấn lộ giới 24m (mặt cắt 2-2).

+ Đường Nguyễn Trãi, đường Lê Hồng Phong (LKV6), đường LKV6, đường LKV N1, đường LKV N2 lộ giới 22m (mặt cắt 2-2).

- Đường chính khu vực:

+ Đường Tôn Đức Thắng, đường Hà Huy Tập, đường Tàu Ô lộ giới 22m (mặt cắt 3-3).

+ Đường CKV 14, đường Lê Hồng Phong, đường CKV N1, đường CKV



N2 lộ giới 23m (mặt cắt 3-3).

- *Đường khu vực*: Các đường khu vực có lộ giới 19m (mặt cắt 4-4).

- *Đường cấp nội bộ*: Các đường phân khu vực có lộ giới 13m (mặt cắt 5A-5A) và 16m (mặt cắt 5-5).

## **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.

- 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.

- Khu vực quy hoạch có cao độ tương đối phức tạp, cần tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, bảo vệ lớp đất màu, cây xanh, thảm thực vật hiện có.

### **b. Thoát nước mưa**

- Nguồn tiếp nhận: Nước mưa sẽ được thu gom và thoát ra các suối hiện hữu trong khu quy hoạch.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

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

+ Toàn bộ lưu lượng nước khu vực thiết kế sẽ được thu gom về hệ thống cống thoát nước dọc theo các trục đường giao thông sau đó sẽ thoát về phía các mương, suối tự nhiên và thoát vào suối Dung chạy dọc khu quy hoạch theo hướng Nam – Bắc.

## **8.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước**

- Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 2.178 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

- Nguồn nước: Được cung cấp từ nhà máy nước Thác Mơ – Phước Long. Khu quy hoạch sẽ được cấp nước thông qua các tuyến đường ống cấp nước hiện hữu và định hướng trên đường ĐT. 741.

- Giải pháp thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước:

+ 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 theo QCVN 06-2022.

## **8.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải**

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu quy hoạch 2.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- 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 tại xã Long Giang theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Phước Long.

- Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

+ 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 chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Dự báo khối lượng chất thải rắn: Khoảng 9 tấn/ngày.

- Hệ thống thu gom và nguồn tiếp nhận:

+ 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 rác 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.

+ 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 6.792 kW.

- 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 tuyến 22kV chính trên đường ĐT. 741.

- 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 11.000 thuê bao.

- Nguồn cung cấp mạng thông tin liên lạc được lấy từ mạng lưới cáp viễn thông quốc gia.

- Các tuyến cáp gốc được đấu nối vào tổng đài trung tâm khu vực thị xã Phước Long từ đó phân bố bằng mạng lưới cáp quang về các tổng đài nhỏ lẻ thông qua các trục đường giao thông hiện hữu đấu nối vào khu quy hoạch.

## **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

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2026-2030	Sau năm 2030
<b>1</b>	<b>Các khu ở</b>		
	Chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng, khu vực dân cư dọc tuyến đường ĐT 741 và các tuyến đường nhánh.	x	x
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới.	x	x
<b>2</b>	<b>Công trình giáo dục, y tế</b>		
	Đầu tư xây dựng trường mầm non, tiểu học, THCS	x	
	Đầu tư xây dựng công trình y tế		x
<b>3</b>	<b>Công trình văn hóa</b>		
	Đầu tư xây dựng công trình văn hóa	x	
<b>4</b>	<b>Các dự án công viên cây xanh</b>		
	Xây dựng công viên cây xanh đô thị	x	
	Xây dựng công viên cây xanh trong đơn vị ở	x	x
<b>5</b>	<b>Kêu gọi đầu tư các dự án</b>		
	Công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	x	x
	Công trình thể dục thể thao		x
	Các điểm vui chơi, giải trí, sân chơi cho thiếu nhi		
<b>6</b>	<b>Dự án đầu tư các tuyến giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường</b>		
	Hệ thống giao thông theo quy hoạch	x	x
<b>7</b>	<b>San nền, thoát nước mưa</b>		

	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh trên các tuyến đường hiện hữu	x	
	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	x	x
<b>8</b>	<b>Cấp nước</b>		
	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.	x	x
	Đầu tư xây dựng hệ thống PCCC	x	
<b>9</b>	<b>Thoát nước thải</b>		
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực dân cư hiện trạng	x	
	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. Xây dựng trạm xử lý nước thải.	x	x
<b>10</b>	<b>Cấp năng lượng và chiếu sáng</b>		
	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x	
	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt chiếu sáng	x	x
	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	x	x
<b>11</b>	<b>Viễn thông thụ động</b>		
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		x
	Đầu tư hệ thống công, bề thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	x	x

- 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 điện, tỷ lệ 1/2.000 - QH08.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống chiếu sáng, tỷ lệ 1/2.000 - QH08A.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/2.000 - QH09.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý 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.
- Bản vẽ thiết kế đô thị - QH13.
- 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 Sơn Giang 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 Sơn Giang hoặc chủ đầu tư xây dựng các công trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng. Đồng thời, phối hợp UBND phường Sơn Giang 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 Sơn Giang, 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 Sơn Giang

- 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 Sơn Giang và Thủ trưởng các đơn vị, địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

*Nơi nhận:* *ks*

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ**  
**CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Ngọc Công*  
**Nguyễn Ngọc Công**