

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHƯỚC LONG**

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

Số: 554/QĐ-UBND

Phước Long, ngày 09 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 của UBND thị xã về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Phước đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 823/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 Phước đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3275/QĐ-UBND ngày 28/11/2024 của UBND thị xã Phước Long về việc điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 17/4/2023 và Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND thị xã;

Căn cứ hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu phường Long Phước tỷ lệ 1/2000 do Công ty Cổ phần Sông Đà 20 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 3847/SXD-QHKT ngày 06/12/2024; báo cáo tiếp thu, giải trình của phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 543/BC-QLĐT ngày 16/12/2024; kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Thông báo số 06/TB.TĐQH-KTHT&ĐT ngày 17/3/2025.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 40/TTr-KTHT&ĐT ngày 24/3/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu phường Long Phước 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 Long Phước, 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 huyện Phú Riềng.

+ Phía Tây: Giáp huyện Phú Riềng.

+ Phía Đông: Giáp khu trung tâm hành chính - đô thị mới thị xã Phước Long và xã Long Giang.

+ Phía Nam: Giáp phường Phước Bình.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 1058,9749 ha.

- Quy mô dân số:

+ Dự báo quy mô dân số đến 2030: 22.300 người.

+ Dự báo quy mô dân số đến 2050: 60.000 người.

3. Tính chất đô thị

- Phường Long Phước là cửa ngõ phía Tây của đô thị Phước Long đi khu vực lân cận như xã Bình Sơn, xã Bình Tân huyện Phú Riềng, nằm trên đầu mối giao thông Tỉnh lộ 741 và Tỉnh lộ 759.

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

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

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

4. Mục tiêu lập quy hoạch

- Quy hoạch phân khu phường Long Phước 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 năm 2030 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đến năm 2050 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu đất đai (m ² /người)
A	Đất dân dụng	4.569.479	43,2	5.729.269	54,1	60.000	95,49
I	Đất đơn vị ở	3.800.459	35,9	4.548.572	43,0		75,81
1	Đất nhóm nhà ở	3.471.705	32,8	3.687.219	34,8	58.025	61,45
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	2.425.863	22,9	2.360.187	22,3	38.692	
	Đất nhóm nhà ở mới	1.045.842	9,9	1.327.032	12,5	19.333	
2	Đất giáo dục cấp đơn vị ở	70.515	0,7	123.666	1,2		2,06
	Trường mầm non	21.000	0,2	37.567	0,4		
	Trường tiểu học	23.939	0,2	43.883	0,4		
	Trường THCS	25.576	0,3	42.216	0,4		
3	Đất y tế cấp đơn vị ở	4.424	0,0	11.066	0,1		0,18
4	Đất văn hóa cấp đơn vị ở	2.970	0,0	28.859	0,3		0,48
5	Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở	2.369	0,0	45.970	0,4		0,77
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	8.960	0,1	99.426	0,9		1,66
7	Đất giao thông cấp đơn vị ở	239.516	2,3	552.366	5,3		
II	Đất ngoài đơn vị ở	769.020	7,3	1.180.697	11,1		19,68
1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	-	0,0	189.282	1,8	1.975	3,15
2	Đất khu dịch vụ cấp đô thị	-	0,0	124.568	1,2		2,08
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	52.205	0,5	137.860	1,3		2,30
4	Đất cơ quan, trụ sở	-	0,0	10.568	0,1		

	cấp đô thị						
5	Đất giao thông cấp đô thị và khu vực	517.001	4,9	517.001	4,8		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị	199.814	1,9	201.418	1,9		
B	Đất ngoài dân dụng	328.719	3,1	344.707	3,3		
1	Đất cây xanh cách ly	13.666	0,1	13.666	0,1		
2	Đất khu dịch vụ du lịch	-	0,0	15.988	0,2		
3	Đất di tích, tôn giáo	33.691	0,3	33.691	0,3		
4	Đất nghĩa trang	14.635	0,1	14.635	0,1		
5	Đất giao thông đối ngoại	106.440	1,1	106.440	1,1		
6	Đất hồ nước	86.728	0,8	86.728	0,8		
7	Đất sông suối	73.559	0,7	73.559	0,7		
C	Đất khác	5.691.551	53,7	4.515.773	42,6		
1	Đất sản xuất nông nghiệp	5.358.512	50,6	3.695.768	34,9		
2	Đất dự trữ phát triển	333.039	3,1	820.005	7,7		
	Tổng cộng	10.589.749	100,0	10.589.749	100,0		

5.1. Đất nhóm nhà ở:

- Có diện tích khoảng 3.687.219 m², chiếm khoảng 34,8% diện tích toàn khu, dân số khoảng 60.000 người, chỉ tiêu bình quân 61,45 m²/người.

- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60 - 80%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 - 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 hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

- Có diện tích khoảng 189.282 m², chiếm khoảng 1,8% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

5.3. Khu dịch vụ:

- Có diện tích khoảng 124.568 m², chiếm khoảng 1,2% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 7 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 123.666 m², chiếm khoảng 1,2% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,06 m²/người.

- Tầng cao tối đa 4 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 11.066 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,18 m²/người.

- Tầng cao tối đa 5 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 28.859 m², chiếm khoảng 0,3% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,48 m²/người.

- Tầng cao tối đa 5 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 45.970 m², chiếm khoảng 0,4% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 0,77 m²/người.

- Tầng cao tối đa 2 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:

Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị:

- Có diện tích khoảng 137.860 m², chiếm khoảng 1,3% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở:

- Có diện tích khoảng 99.426 m², chiếm khoảng 0,9% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 1,66 m²/người.

- Tầng cao tối đa 2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,1 lần.

5.9. Đất cơ quan, trụ sở:

- Có diện tích khoảng 10.568 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

5.10. Đất khu dịch vụ du lịch:

- Có diện tích khoảng 15.988 m², chiếm khoảng 0,2% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 25%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

5.11. Đất tôn giáo, di tích:

- Có diện tích khoảng 33.691 m², chiếm khoảng 0,3% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 80%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

5.12. Đất nghĩa trang:

- Có diện tích khoảng 14.635 m², chiếm khoảng 0,1% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 1 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

5.13. Đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Có diện tích khoảng 201.418 m², chiếm khoảng 1,9% diện tích toàn khu.
- Tầng cao tối đa 2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

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

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch được tổ chức trên cơ sở phù hợp với hiện trạng khu vực, đồng thời đảm bảo theo định hướng của quy hoạch chung thị xã Phước Long.

- Định hướng phát triển đô thị bền vững dựa trên sự kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường sinh thái và thích ứng biến đổi khí hậu.

- Đối với các trục giao thông chính khu vực, tại vị trí mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường khuyến khích khai thác các hoạt động thương mại, dịch vụ nhằm tạo sự đồng bộ, thống nhất cũng như mang tính hấp dẫn cho khu vực. Hình thành các trục cảnh quan đô thị đối với các tuyến đường chính ĐT. 741 (Quốc lộ

13B), ĐT. 759, LKV1, LKV4 mang tính đặc trưng của đô thị sinh thái, trục trung tâm đô thị gắn kết các chức năng chính như thương mại dịch vụ, công viên, quảng trường, các khu ở mới.

- Đối với toàn phân khu được xác định có 03 đơn vị ở. Với các không gian trong đơn vị ở được bố trí đầy đủ các chức năng, tiện ích, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực: vườn hoa, công trình công cộng gồm trường mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế,... Giữ lại chỉnh trang khu dân cư hiện hữu đảm bảo kết nối chặt chẽ với các khu mới, nâng cao đời sống người dân.

- Đối với các khu ở hiện trạng chỉnh trang: Được giữ lại trong quá trình thực hiện quy hoạch, tuy nhiên khi có điều kiện cải tạo, xây mới cần tuân thủ theo các quy định đối với từng khu vực. Nhà ở hiện hữu trên các trục chính đô thị cần có những quy định chặt chẽ, cụ thể về mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến, tạo bộ mặt đô thị khang trang.

- Các không gian mở, không gian xanh trong khu vực được tổ chức cảnh quan theo hình thức tận dụng, khai thác địa hình tạo các điểm nhìn cảnh quan cụ thể tại khu công viên hồ Đak Krat, không gian cảnh quan gắn với trũng suối. Bố trí các bãi đỗ xe công cộng, đảm bảo chỉ tiêu theo quy chuẩn, phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân trong khu vực.

- Vùng sản xuất nông nghiệp nằm xen kẽ các khu ở, là không gian sản xuất, vùng đệm sinh thái kết nối giữa nhịp sống đô thị với cảnh quan tự nhiên. Khu vực được định hướng hình thành khu đô thị mật độ thấp, khai thác các giá trị tự nhiên, thiên nhiên sẵn có.

7. Thiết kế đô thị

7.1. Cảnh quan trung tâm:

- Khu vực trung tâm là trái tim của toàn khu, cần quan tâm, chú trọng đến hình thái kiến trúc công trình cũng như kiến trúc cảnh quan khu vực, các công trình điểm nhấn cần phải được tổ chức thi tuyển công khai. Phát triển một trung tâm dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng mới gắn liền khu trung tâm hành chính của thị xã.

7.2. Cảnh quan trục đường chính:

- Tuyến cảnh quan chính: là 2 tuyến đường hình thành trung tâm khu vực: đường tỉnh có lộ giới 32m và đường liên khu vực 4 có lộ giới 26m, ngoài ra còn có các tuyến đường dọc ngang kết nối với 2 tuyến này.

- Đường chính khu vực: Ưu tiên hình thành khu phố thương mại tạo các điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng, khuyến khích xây dựng hợp khối, tạo điểm nhấn kiến trúc kết hợp tượng đài ở các vòng xoay.

- Xây dựng trục đường quanh hồ Đak Krat có vỉa hè rộng (10m với lộ giới đường 24m) với mục đích tạo không gian điểm nhìn, cũng như thuận tiện tổ chức bãi đậu xe cho công viên hồ.

7.3. Cảnh quan khu vực không gian mở

- Không gian mở được xác định tại các khu vực trung tâm dịch vụ thương mại và khu vực tiếp giáp các trục đường lớn có lộ giới mở rộng hơn 30m, các tuyến chính trong đô thị và các không gian mặt nước, công viên, cây xanh ven suối, hồ.

- Hệ thống không gian mở bao gồm:

+ Không gian mặt nước: Tận dụng các dòng chảy của hệ thống suối hiện hữu để mở rộng thành hồ kết hợp mảng cây xanh, vườn hoa, đường dạo hình thành những cảnh quan đẹp.

+ Các không gian mở trong các khuôn viên cây xanh, các vườn hoa trong khu ở, khu công cộng.

+ Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính, các nút, ngã giao lớn.

7.4. Cảnh quan công trình điểm nhấn:

- Các điểm nhìn, hướng nhìn quan trọng tại các giao điểm nút giao thông chính trong đô thị, đặc biệt là giao điểm giữa đường tỉnh và đường liên khu vực. Ngoài ra còn có các điểm nhìn xuống hồ công viên trung tâm (hồ Đak Krat), tại các vị trí tạo các góc nhìn đẹp.

- Bố trí các công trình điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ vào khu đô thị, công trình tại khu vực trung tâm, công trình văn hóa – thể dục thể thao, thương mại dịch vụ quy mô lớn, công trình tôn giáo,... Các công trình điểm nhấn hài hòa với không gian chung, có hình khối được nghiên cứu mang đặc trưng riêng của khu vực.

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 quan trọng 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 4 làn xe, lộ giới 32m. Đường ĐT. 741 được định hướng nâng cấp thành Quốc lộ 13B.

- Tuyến đường ĐT.759 có điểm đầu từ ĐT.741 và điểm cuối là ĐT.759B kết nối thị xã Phước Long với trung tâm huyện Bù Đốp. Đây là tuyến đường

huyết mạch kết nối giao thương giữa hai khu vực. Quy mô tuyến đường đoạn qua khu vực quy hoạch có 4 làn xe, lộ giới 32m.

- Tuyến ĐT. 754 kéo dài từ giao QL13 đến đường LKV1, là tuyến đường đối ngoại về phía tây khu vực quy hoạch, có 4 làn xe.

b. Giao thông đô thị:

Đường Liên khu vực:

- Đường LKV1 lộ giới 32 m (mặt cắt 1-1).
- Đường LKV4, Nguyễn Thái Học, Lý Tự Trọng lộ giới 26 m (mặt cắt 2-2).

Đường chính khu vực:

- Đường CKV1 (Đinh Công Tráng) và CKV15 lộ giới 24m (mặt cắt 5-5).

Đường khu vực:

- Các đường khu vực có lộ giới 17m (mặt cắt 7-7); 19m (mặt cắt 6-6) và 24m (mặt cắt 5-5).

Đường cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực: Định hướng quy hoạch cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến với lộ giới $\geq 13,0\text{m}$.

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.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trực 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.

b. Thoát nước mưa:

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

- 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 suối.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khoảng $13.500 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Nguồn cấp nước cho khu vực phường Long Phước 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 (Quốc lộ 13B).

- 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 2 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: 11.100 m³/ ngày.đêm.

- 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 1 và trạm xử lý nước thải số 2 tại phường Long Phước và xã Long Giang theo định hướng Quy hoạch chung thị xã Phước Long.

- 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 54 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 0,33 m³ 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 56.789 kVA.

- 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) và đường ĐT. 759.

- 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 33.000 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 thực hiện

- Những hạng mục ưu tiên đầu tư:

STT	Hạng mục	Giai đoạn 2026 - 2030	Sau năm 2030
1.	Các khu ở		
	Chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng khu vực dân cư giáo xứ Long Điền, khu vực dân cư dọc tuyến đường Nhà Tầm và các tuyến đường nhánh.	x	x
	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới ở khu dân cư Long Điền; ở khu vực phía bắc và phía đông kết nối ra đường LKV1	x	x
2.	Công trình giáo dục, y tế		
	Đầu tư xây dựng trường mầm non, tiểu học, THCS.	x	
	Đầu tư xây dựng công trình y tế		x
3.	Công trình văn hóa		

	Đầu tư xây dựng công trình văn hóa	x	
4.	Các dự án công viên cây xanh		
	Xây dựng công viên cây xanh ven hồ Dak Krat, dọc 2 bên đường CKV1	x	
	Xây dựng công viên cây xanh trong đơn vị ở	x	x
5.	Kêu gọi đầu tư các dự án		
	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		
6.	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	x	x
7.	San nền, thoát nước mưa		
	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
8.	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.	x	x
	Đầu tư xây dựng hệ thống PCCC	x	
9.	Thoát nước thải		
	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
10.	Cấp năng lượng và chiếu sáng		
	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
11.	Viễn thông thụ động		
	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		x
	Đầu tư hệ thống công, bể 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 đồ án quy hoạch

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 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.
- 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 Long Phước 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 với UBND Phường Long Phước 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 Phước quản lý và cấp giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Phòng Tài chính và kế hoạch chủ trì, phối hợp với UBND Phường Long Phước, 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 Phước:

- Phối hợp với 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.

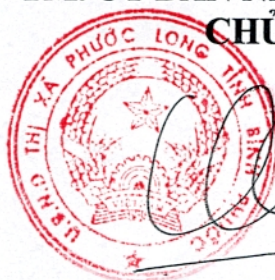
5. Các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị triển khai thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

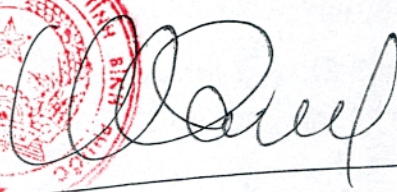
Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND thị xã, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch UBND phường Long Phước và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: 

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ
CHỦ TỊCH




Nguyễn Ngọc Công