

Số: 2781/QĐ-UBND

Bình Long, ngày 29 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long và quy định quản lý đồ án kèm theo

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi một số điều của Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội sửa đổi, bổ sung 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ quy định về 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 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP 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 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng và quy định quản lý đồ án quy hoạch chung đô thị thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 10/01/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1160/QĐ-UBND ngày 18/7/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 92/UBND-KT ngày 20/01/2022 của UBND thị xã Bình Long về việc thuận chủ trương lập đề án quy hoạch phân khu, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã;

Căn cứ Quyết định số 2192/QĐ-UBND ngày 19/10/2022 của UBND thị xã Bình Long phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long;

Căn cứ Thông báo số 442/TB-UBND ngày 25/8/2023 của UBND thị xã Bình Long kết luận của Phó chủ tịch UBND thị xã – Đặng Hoàng Thái chủ trì cuộc họp thông qua phương án quy hoạch phân khu 1/2000 phần còn lại của phường An Lộc, thị xã Bình Long.

Căn cứ Công văn số 3267/SXD-QHKT ngày 19/10/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long;

Căn cứ Công văn số 4105/SXD-QHKT ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long.

Căn cứ báo cáo Kết quả thẩm định số 92/KQTD-QLĐT ngày 28/12/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long.

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 350/TTr-QLĐT ngày 28/12/2023 về việc xin phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

Ranh giới quy hoạch là phần ranh giới hành chính còn lại của phường An Lộc (phần diện tích còn lại) hiện hữu:

- Phía Bắc giáp: xã Thanh Phú.

- Phía Nam giáp: phường Hưng Chiến;
- Phía Đông giáp: phường An Lộc (đã phê duyệt quy hoạch phân khu).
- Phía Tây giáp: xã An Phú, huyện Hớn Quản.

Diện tích quy hoạch: khoảng 186,7 ha.

2. Tính chất khu vực quy hoạch:

- Là khu vực dân cư đô thị kết hợp nhà vườn; sắp xếp lại các chức năng sử dụng đất; phát triển, bổ sung hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Là khu đô thị sinh thái phía Tây thị xã Bình Long, có chất lượng sống tốt.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Bình Long đến năm 2030 đã được UBND Tỉnh phê duyệt, làm cơ sở pháp lý để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực và lập quy hoạch chi tiết.
- Xác định cơ cấu, phân bố các khu chức năng phù hợp với tính chất hoạt động, đáp ứng nhu cầu sử dụng về nhà ở, công trình công cộng và công trình hạ tầng xã hội khác của dân cư đô thị.
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc trong khu quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện cảnh quan, môi trường phù hợp với sự phát triển khu vực.
- Quy hoạch tổng thể hướng đến sự bền vững thông qua việc tổ chức các công viên cây xanh cảnh quan, gắn kết hài hòa với không gian xung quanh và con người.
- Làm cơ sở pháp lý để các cơ quan, đơn vị, địa phương quản lý và kêu gọi đầu tư dự án theo quy hoạch.

4. Quy mô dân số:

- Hiện trạng dân số khu vực quy hoạch năm 2022 khoảng 1.000 người.
- Trên cơ sở tính toán mức độ dung nạp của quỹ đất, dự kiến khu vực có quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 4.300 người, đến năm 2045 khoảng 10.000 người.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Các chỉ tiêu xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

5.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Bảng 1: Bảng chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Diện tích, dân số		
1	Diện tích đất quy hoạch	ha	186,7
2	Dân số		
2.1	Dân số quy hoạch	Người	4.300 - 10.000

2.2	Mật độ dân số	Người/ha đất XD đô thị	105
II	Chỉ tiêu về sử dụng đất		
1	Đất dân dụng đô thị	m ² /người	70 - 80
-	Đất nhóm nhà ở	m ² /người	40-45
-	Đất công trình công cộng	m ² /người	≥ 5
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị - TĐTT	m ² /người	≥ 2
-	Đất giao thông khu đô thị	m ² /người	≥ 18
III	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Đất nhóm nhà ở	%	40-70
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	%	40-60
3	Đất công trình công cộng	%	30-40
4	Đất dịch vụ	%	40-60
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị - TĐTT	%	2-5
IV	Chỉ tiêu về tầng cao		
1	Đất nhóm nhà ở	Tầng	1-5
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Tầng	2-7
3	Đất công trình công cộng	Tầng	1-4
4	Đất dịch vụ	Tầng	2-7
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị - TĐTT	Tầng	1

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Bảng 2: Bảng chỉ tiêu về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu giao thông		
	- Chỉ tiêu giao thông	% (so với đất XD đô thị)	≥ 18
	- Chỉ tiêu bãi đỗ xe	m ² /người	2,5
2	Chỉ tiêu cấp nước		
	- Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	≥ 120
	- Nước sạch cho CTCC, dịch vụ	%Qsh	≥10%
	- Nước tưới cây, rửa đường		≥8% lượng nước sinh hoạt
	- Nước cho nhà máy, trạm cấp nước		≥4% tổng lưu lượng nước
3	Chỉ tiêu thoát nước & VSMT		

	- Thoát nước thải		≥80% lượng nước cấp sinh hoạt
	- Rác thải	Kg/người/ngày	0,9
	- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	≥95
4	Chỉ tiêu cấp điện		
	- Cấp điện sinh hoạt	kWh/ng/năm	1.500
	- Phụ tải	W/người	500W
	- Công trình công cộng	% nước sinh hoạt	35% phụ tải điện sinh hoạt
5	Thông tin liên lạc	Thuê bao/100 dân	80

5.3. Chỉ tiêu về hạ tầng xã hội

Bảng 3: Bảng chỉ tiêu về công trình hạ tầng xã hội

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục	cháu/1000 người	50	m2/cháu	12
1. Trường mầm non	học sinh/1000 người	65	m2/học sinh	10
2. Trường tiểu học	học sinh/1000 người	55	m2/học sinh	10
3. Trường THCS				
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m2/trạm	500
C. Văn hóa - TDTT				
5. Sân chơi			m2/người	0,5
6. Sân luyện tập			m2/trạm	0,5
			Ha/công trình	0,3
7. Trung tâm văn hóa – thể thao	công trình	1	m2/trạm	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m2/trạm	2.000
E. Cây xanh				
9. Cây xanh đơn vị ở			m2/người	2

6. Quy hoạch sử dụng đất

6.1. Tổ chức các khu chức năng

Khu vực quy hoạch được chia làm 3 phân khu trên cơ sở trục dọc là đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương và trục ngang là đường Số 4, bao gồm: khu trung tâm, khu phía Bắc và khu phía Tây. Đề xuất chức năng của từng phân khu tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý quy hoạch và kêu gọi đầu tư, đáp ứng nhu cầu phát triển của thị xã Bình Long.

- Khu trung tâm: giới hạn bởi đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương và phía Nam đường số 4. Khu vực xây dựng mới với lợi thế của địa hình cảnh quan cao nhất toàn khu, được định hướng là trung tâm khu đô thị, phát triển thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp khu ở, tạo hình ảnh sầm uất cho phía Tây thị xã. Quy mô khoảng 53,7 ha; dân số dự kiến khoảng 3.500 người.

- Khu phía Bắc: giới hạn bởi đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương và phía Bắc đường số 4. Tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống tốt cho cộng đồng người S'tiêng bản địa, khai thác tối đa địa hình cảnh quan, không gian mặt nước các dòng suối. Được định hướng là khu ở truyền thống, mang bản sắc văn hóa đặc trưng riêng của khu đô thị. Quy mô khoảng 53 ha; dân số dự kiến khoảng 5.200 người.

- Khu phía Tây: giới hạn bởi đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương và ranh giới phía Tây. Là khu ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, đất an ninh (cảnh sát phòng cháy chữa cháy), hạ tầng kỹ thuật, đất sản xuất (lò mổ dự kiến) và đất sản xuất nông nghiệp, là vùng cảnh quan sinh thái ở phía Tây thị xã, đảm bảo khoảng cách ly với lò mổ. Quy mô khoảng 80 ha; dân số dự kiến khoảng 1.300 người.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Bảng 4: Bảng tổng hợp dự kiến cơ cấu sử dụng đất toàn khu

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		Chỉ tiêu (m2/người)
			Trên tổng diện tích xây dựng đô thị	Trên tổng diện tích quy hoạch	
	Năm	2045			
	Diện tích (ha)		95,56	186,7	
	Dân số (người)	10.000			
1	Đất nhóm nhà ở	41,49	43,42	22,22	41,49
-	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	11,99	12,55	6,42	
-	Đất nhóm nhà ở mới	24,44	25,57	13,09	
-	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	5,06	5,29	2,71	
2	Đất công trình công cộng	5,21	5,45	2,79	5,21
2.1	Đất giáo dục	3,44	3,60	1,84	
2.2	Đất văn hóa	1,15	1,20	0,62	
2.3	Đất y tế	0,62	0,65	0,01	
3	Đất dịch vụ	4,39	4,59	2,35	4,39
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị - TDTT	6,20	6,49	3,32	6,20
5	Đất cây xanh chuyên dụng	4,80	5,02	2,57	
6	Đất giao thông	29,21	30,57	15,65	29,21

-	Đất giao thông đối ngoại	6,50	6,80		
-	Đất giao thông đô thị	20,21	21,15		
-	Đất bãi đỗ xe	2,50	2,62		2,50
7	Đất sản xuất	3,06	3,20	1,64	
8	Đất an ninh (cảnh sát phòng cháy chữa cháy)	1	1,05	0,54	
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,20	0,21	0,11	
10	Đất sản xuất nông nghiệp	89,87		48,14	
11	Mặt nước	1,27		0,68	
	Tổng cộng	186,7		100	

6.3. Các khu chức năng quy hoạch

Tổng diện tích đất nhóm nhà ở là 41,49 ha, bố trí với dân số khoảng 10.000 người, chỉ tiêu bình quân khoảng 41,49 m²/người.

❖ Đất nhóm nhà ở hiện trạng

Tổng diện tích là 11,99 ha, chiếm 6,42% diện tích toàn khu với các chỉ tiêu:

- Mật độ xây dựng gộp: 40 – 70%
- Tầng cao: 1 – 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,5 lần
- Khoảng lùi: trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng, tầng cao và các chỉ tiêu xây dựng khác áp dụng cho từng lô nhà cần được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ Đất nhóm nhà ở mới:

Tổng diện tích là 24,44 ha, chiếm 13,09% diện tích toàn khu với các chỉ tiêu:

- Mật độ xây dựng gộp: 40 – 70%
- Tầng cao: 1 – 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,5 lần
- Khoảng lùi:
 - + Khu vực tiếp giáp các nhóm nhà ở hiện trạng, thuộc các lô đất OQH-1, OQH-2, OQH-3, OQH-12, OQH-14, OQH-15, OQH-16: có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
 - + Các khu vực còn lại: khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ ≥ 3 m.

- Mật độ xây dựng, tầng cao và các chỉ tiêu xây dựng khác áp dụng cho từng lô nhà cần được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ:

Tổng diện tích là 5,06 ha, chiếm 2,71% diện tích toàn khu, trong đó tỷ lệ đất ở chiếm khoảng 40% và đất thương mại dịch vụ, văn phòng,.... chiếm khoảng 60%. Các chỉ tiêu chính:

- Mật độ xây dựng gộp: 40 - 60%;
- Tầng cao: 2 - 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 4,2 lần.
- Khoảng lùi: đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Trong đó:
 - + Nhà ở: khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 3\text{m}$.
 - + Công trình dịch vụ: khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ $\geq 6\text{m}$.
- Mật độ xây dựng, tầng cao và các chỉ tiêu xây dựng khác áp dụng cho từng lô nhà cần được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ Đất giáo dục:

Tổng diện tích là 3,44 ha, chiếm 1,84% diện tích toàn khu với các chỉ tiêu:

- Mật độ xây dựng gộp: 30 - 40%
- Tầng cao: tối đa 3 tầng đối với trường tiểu học, mầm non; 4 tầng đối với trường THCS.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2 lần đối với trường tiểu học, mầm non; 1,6 lần đối với trường THCS.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ Đất y tế, văn hóa:

- Mật độ xây dựng gộp: 30-40%
- Tầng cao: 1 – 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ Đất dịch vụ

- Mật độ xây dựng gộp: 40-60%
- Tầng cao: 2– 7 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 4,2 lần.

- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ **Đất cây xanh:**

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị - TDTT: là không gian thư giãn, sinh hoạt thể thao cho người dân và cải tạo vi khí hậu cho khu đô thị.
- + Mật độ xây dựng gộp: 2-5%
- + Tầng cao: 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05 lần.
- + Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- + Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Đất cây xanh chuyên dụng: không xây dựng công trình.

❖ **Đất bãi đỗ xe:**

- Mật độ xây dựng gộp: 2-5%
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ **Đất sản xuất (lò mổ):**

- Mật độ xây dựng gộp: 25-40%
- Tầng cao: 1 – 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ **Đất an ninh (cảnh sát phòng cháy chữa cháy):**

- Mật độ xây dựng gộp: 25-40%
- Tầng cao: 1 – 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 2 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6\text{m}$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ **Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)**



- Mật độ xây dựng gộp: 25-40%
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,4 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: $\geq 6m$.
- Các chỉ tiêu khác đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

❖ Quy định về cốt nền công trình:

- Cốt nền công trình hoàn thiện so với cao độ vỉa hè tuyến đường quy hoạch tiếp giáp mặt tiền lô đất $\geq 0,15m$ đối với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, vị trí chưa được đầu tư hoàn thiện vỉa hè thì cốt nền công trình phải cao hơn cao độ mặt đường $\geq 0,3m$; $\geq 0,15m$ đối với trường hợp có khoảng lùi không có tầng hầm hoặc bán nửa hầm; $\leq 1,8m$ đối với trường hợp có khoảng lùi và có tầng bán hầm. Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của công trình.

❖ Quy định về tầng hầm:

- Khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm (tầng hầm) tại các lô đất dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ. Số tầng hầm xây dựng tối đa là 3 tầng hầm, vị trí và số tầng hầm cụ thể sẽ được quy định ở đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ của công trình.
- Các công trình có xây dựng tầng hầm, bán hầm phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các công trình kế cận. Việc xây dựng tầng hầm phải đảm bảo khoảng lùi cũng như các quy định về xây dựng tầng hầm. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

7. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị

7.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Cấu trúc không gian chính của khu đô thị được quy hoạch trên cơ sở kế thừa và phát huy điều kiện hiện trạng, cảnh quan thiên nhiên hiện có. Liên kết hệ thống cây xanh đô thị với hệ thống cây xanh mặt nước tự nhiên trong khu vực nhằm tăng cường không gian xanh cho đô thị, tạo môi trường sống tốt.
- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục, tạo thành các ô phố với lõi trung tâm khu đô thị, từ đó phát triển đến các nhóm ở theo quy hoạch. Trong đó đường Số 2 làm trục cảnh quan chính, tập trung các công trình văn hóa, công viên cây xanh, dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tạo không gian sầm uất, kết hợp hình thức kiến trúc hiện đại và bản sắc văn hóa, kiến trúc của dân tộc S'tiêng, tạo sự hài hòa với cảnh quan chung.
- Khai thông dòng chảy, mở rộng suối để hình thành các không gian mặt nước kết hợp công viên cây xanh ven suối, đường dạo. Kết hợp cây xanh đường phố, các vườn hoa trong những nhóm nhà ở, hình thành dải cây xanh, mặt nước liên hoàn, góp phần cải thiện vi khí hậu và tạo mỹ quan cho phường An Lộc.
- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu dọc theo đường Số 11 (đường

AL T19 cũ), AL T20, AL T21, đường Số 10, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân. Bổ sung đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với khu xây dựng mới. Tạo sự chuyển đổi hài hòa về không gian giữa khu vực hiện hữu và khu vực phát triển mới.

- Nhóm nhà ở mới trên trục đường liên xã Hưng Chiến-Thanh Lương và đường Số 2, chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất. Các khu vực còn lại với hình thức nhà vườn, khuyến khích kiến trúc hiện đại kết hợp đường nét kiến trúc, văn hóa đặc trưng của địa phương. Đối với nhóm nhà ở mới tiếp giáp khu ở hiện trạng của người S'tiêng, khuyến khích hình thức kiến trúc, hoa văn kết hợp nét văn hóa của dân tộc bản địa, hài hòa với cảnh quan sinh thái.

- Quy hoạch các công trình giáo dục, y tế tập trung trên trục đường Số 1, AL T20, gắn kết với công viên cây xanh – TDTT và cao tối đa 3 - 4 tầng. Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tập trung trên trục đường Số 2 với hình thức kiến trúc hiện đại, công trình điểm nhấn cao tối đa 7 tầng, tầm nhìn đẹp về các trục đường chính, tạo cảnh quan sầm uất, nâng cao giá trị sử dụng đất cho khu vực quy hoạch.

- Tại khu vực cửa ngõ phía Nam, bố trí đất dịch vụ khai thác lợi thế không gian góc đường AL T4 và đường liên xã Hưng Chiến - Thanh Lương, với công trình điểm nhấn cao 7 tầng, tạo hình ảnh hiện đại.

- Trong các phân khu chức năng, bố trí công viên cây xanh kết hợp không gian sinh hoạt cộng đồng. Các mảng xanh này liên kết với cây xanh đường phố và dải cây xanh ven suối tạo thành các mảng xanh xuyên suốt trong toàn khu.

- Bố trí các bãi đỗ xe tập trung nằm gần công trình dịch vụ, văn hóa, ...nơi tập trung đông người, đảm bảo bán kính phục vụ. Xây dựng lộ trình tiến tới đóng cửa nghĩa địa phum ma, quy hoạch thành công viên cây xanh - TDTT tạo mỹ quan đô thị.

- Vùng sản xuất nông nghiệp nằm xen kẽ các khu ở, là không gian sản xuất, vùng đệm sinh thái giữa không gian sống của cộng đồng người S'tiêng và khu trung tâm nhộn nhịp, đảm bảo cho sự phát triển đô thị bền vững. Đất nông nghiệp hiện hữu là khoảng cách ly lờ mờ với khu dân cư, các khu chức năng của khu đô thị, tối thiểu là 500 m, để đảm bảo an toàn vệ sinh và sức khỏe của người dân.

7.2. Thiết kế đô thị.

a) Các tuyến chính khai thác cảnh quan

- Đường Số 2: được xác định là trục cảnh quan chủ đạo của khu đô thị với các công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, công trình văn hóa, công viên cây xanh - TDTT, nhóm nhà ở kết hợp thương mại tạo không gian sầm uất cho toàn khu. Khu vực phía Tây tuyến đường tiếp giáp với đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương, đường AL T20 bố trí các công trình điểm nhấn cao tối đa 7 tầng, sau đó giảm dần chiều cao công trình về phía Đông và kết nối với công

viên cây xanh tạo không gian đóng – mở hấp dẫn cho trục đường.

- Đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương: tại khu vực phía Nam giao cắt với đường AL T4, đường Số 2, bố trí các công trình thương mại dịch vụ với hình thức kiến trúc độc đáo, màu sắc tươi sáng, cao tối đa 7 tầng, tạo điểm nhấn và không gian cảnh quan khang trang, hiện đại cho khu đô thị. Khu vực phía Bắc tuyến đường tập trung các khu nhà ở mới, chủ yếu là nhà vườn, khuyến khích hình thức mái dốc, hài hòa với cảnh quan sinh thái.

- Đường AL T20: hướng tuyến đường mềm mại phù hợp với địa hình tự nhiên và khai thác tối đa cảnh quan đồi thoải nhẹ từ phía Nam đến phía Bắc. Dọc theo trục đường quy hoạch trường mầm non, thương mại dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, nhóm nhà ở hiện trạng và nhóm nhà ở mới kết nối với công viên cây xanh - TDDT và vùng sản xuất nông nghiệp tạo cảnh quan đẹp. Vùng sản xuất nông nghiệp là vùng bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo cho sự phát triển đô thị bền vững và là quỹ đất dự trữ cho phát triển đô thị trong tương lai.

Các tuyến chính khai thác cảnh quan của khu vực bao gồm:

- Các tuyến hành lang động: là các trục phố kinh doanh thương mại dịch vụ như đường liên xã Hưng Chiến - Thanh Lương, đường AL T4, đường Số 2.

- Các tuyến hành lang cảnh quan: là các trục cảnh quan và các tuyến đường khai thác không gian bộ hành, các hành lang bảo vệ suối.

b) Các điểm nhìn, hướng nhìn

Tại giao điểm các nút giao thông chính trong đô thị:

- Đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương và đường AL T4, đường Số 2, đường AL T21.

- Đường Số 2 và đường AL T20.

c) Các công trình điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng và tầm nhìn khác nhau được thể hiện cụ thể trong hồ sơ thiết kế đô thị và được chia thành các cấp độ chủ yếu như sau:

+ Điểm nhấn cấp 1: công trình tạo dựng không gian nổi bật của khu đô thị là công trình trong khu dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tối đa 7 tầng, nằm trên trục đường AL T4, đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương, đường Số 2, với các dịch vụ thương mại, siêu thị, nhà hàng,...; công trình văn hóa nằm trên trục đường Số 2 với hình thức kiến trúc kết hợp bản sắc văn hóa địa phương, tạo điểm nhấn độc đáo cho khu đô thị.

+ Điểm nhấn cấp 2: bao gồm trụ sở cảnh sát phòng cháy chữa cháy cao tối đa 5 tầng nằm ở góc đường liên xã và đường AL T21; tổ hợp trường THCS, tiểu học, mầm non, công trình y tế tập trung trên trục đường số 1, tầng cao tối đa 3-4 tầng; khu công viên cây xanh tập trung trên trục đường Số 2.

+ Điểm nhấn cấp 3: gồm các không gian mở của các công viên cây xanh tạo nên không gian thoáng trong khu ở.

- Các điểm và các góc nhìn quan trọng khai thác không gian kiến trúc cảnh quan được thể hiện cụ thể trong hồ sơ bản vẽ thiết kế đô thị.

d) Quy định về không gian mở

- Là không gian công viên cây xanh – TDDT, công viên cây xanh hai bên bờ các dòng suối và cây xanh chuyên dụng ven suối; khoảng lùi không gian phía trước các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp, công trình công cộng với tầm nhìn thoáng về các trục đường quy hoạch.

- Các công viên cây xanh mặt nước cải thiện môi trường vi khí hậu và tạo mỹ quan cho khu đô thị. Mật độ xây dựng từ 2 – 5%, tầng cao 1 tầng.

e) Quy định về hình khối và màu sắc công trình

Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo hướng hiện đại kết hợp bản sắc văn hóa địa phương. Đảm bảo tiêu chí công năng – thích dụng – kinh tế – đẹp. Khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc cho loại hình nhà vườn. Sử dụng màu sắc tươi sáng, hạn chế dùng các màu tối, sẫm.

f) Cây xanh đường phố và vườn hoa, tiểu cảnh khu nhà ở

- Đối với các tuyến đường có vỉa hè rộng cần trồng cây xanh dọc đường để đảm bảo cảnh quan đô thị, cải tạo vi khí hậu, cần lựa chọn cây xanh phù hợp với điều kiện của địa phương. Đối với các tuyến đường có vỉa hè hẹp sẽ trồng dây leo trụ, trồng cây trong chậu.

- Đồng bộ hóa hệ thống cây xanh đường phố bằng việc trồng mới các loại cây đồng nhất trên các tuyến đường. Phân đầu khoảng 70% số đường phố vào diện có cây xanh mang màu sắc, tính chất riêng của từng đường phố và đặc trưng riêng khu vực.

- Cây xanh đường phố và công viên, vườn hoa là cây có tán, được trồng trên các thảm cỏ và cây bụi có hoa; trên các cây xanh khuyến khích trồng thêm các loại cây cộng sinh (như hoa lan)... Dọc các trục giao thông chính đô thị phải có dải phân cách bằng thảm cỏ, cây xanh và cây bụi có hoa ngăn cách lối đi bộ.

g) Hè phố

- Mặt lát hè phố được làm bằng những vật liệu bền vững, màu sắc trang nhã, tránh thiết kế đơn điệu. Thiết kế cải tạo và xây dựng mới vỉa hè phải lưu ý đến khả năng tiếp cận và sử dụng của người tàn tật theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình cải tạo vỉa hè các khu vực hiện hữu cần nghiên cứu giải pháp tăng cường hệ thống cây xanh trang trí, tăng cường diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa ... nhằm tạo cảnh quan cho đô thị cũng như tăng diện tích đất thấm nước, thoát nước, tăng khả năng thẩm thấu nước mặt của vỉa hè nhưng phải đảm bảo đủ chiều rộng lối đi đáp ứng nhu cầu bộ hành.

h) Hàng rào

- Khuyến khích dùng hàng rào thấp, hàng rào bằng cây cắt xén hoặc các vật kiến trúc ngăn chia không gian.

- Hàng rào có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, chiều cao tối đa là 2,6m, với

phần xây tường đặc có chiều cao không quá 0,8m.

i) Biển báo

- Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, biển báo phải được thiết kế đẹp, rõ ràng, đảm bảo không che chắn tầm nhìn của các công trình với nhau, không cản trở giao thông và ảnh hưởng lối đi bộ nhằm đạt hiệu quả và tiện sử dụng.

- Biển báo, đèn tín hiệu giao thông phải được thiết kế theo đúng quy định hiện hành về tổ chức giao thông.

j) Các tiện ích đô thị khác

- Thiết kế hệ thống đường dành cho người đi bộ, lối dành cho người tàn tật đảm bảo mỹ thuật, kỹ thuật, chiếu sáng và an ninh.

- Kiểu dáng thùng rác công cộng và vị trí đặt phải được nghiên cứu đảm bảo mỹ thuật và mỹ quan đô thị.

k) Công trình kỹ thuật hỗ trợ

Các trạm đầu mối, các hệ thống hỗ trợ như các nắp hố ga, trạm hạ thế, cột điện thoại công cộng, cột điện chiếu sáng và những tiện ích khác đều phải được thiết kế có kiểu dáng đẹp và tương xứng với vai trò và tầm vóc của khu đô thị phía Nam.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

a) Các chỉ tiêu giao thông:

Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực là 27,95%.

b) Giao thông đối ngoại

- Đường AL T4: kết nối với đường ĐT.752, hướng đi trung tâm TX. Bình Long về phía Đông và huyện Hớn Quản về phía Tây. Là tuyến đường trục ngang chính của khu vực quy hoạch. Lộ giới quy hoạch 32m (mặt cắt 1-1), trong đó:

+ Mặt đường xe chạy: 20m.

+ Vĩa hè: 6mx2.

- Đường liên xã Hưng Chiến - Thanh Lương: kết nối với đường ĐT.752, đi qua phường Hưng Chiến và xã Thanh Phú, Thanh Lương, là trục dọc chính của khu vực quy hoạch. Lộ giới quy hoạch 32m (mặt cắt 2-2), trong đó:

+ Mặt đường xe chạy: 18m.

+ Vĩa hè: 7mx2.

c) Giao thông đô thị

Các đường trục chính khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực có lộ giới từ 16m đến 28m gồm các trục dọc và các trục ngang tạo thành khung giao thông kết nối của khu quy hoạch, chi tiết mặt cắt ngang đường được thể hiện tại Phụ lục 1 – Bảng thống kê giao thông đính kèm.

d) Bến bãi

Bố trí 3 bãi đỗ xe có tổng diện tích là 2,5ha đáp ứng nhu cầu bãi đỗ xe trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra các công trình văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ... phải bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên đáp ứng đủ nhu cầu của công trình.

8.2. Cao độ nền và thoát nước mưa

a) Cao độ nền

- Địa hình đồi thoải, độ dốc thuận lợi để thoát nước, địa hình cao không bị ảnh hưởng ngập lụt.

- Cao độ thiết kế: tận dụng địa hình tự nhiên, san đắp cục bộ nhằm hạn chế đào đắp, phá vỡ mặt phủ tự nhiên, giữ lại đặc trưng địa hình, giảm tác động tiêu cực đến môi trường và giảm chi phí xây dựng.

- Chỉ san đắp tập trung đối với các khu vực xây dựng công trình công cộng có diện tích lớn hoặc theo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, độ dốc tối thiểu của nền $I_{\min} = 0,3\%$, trong trường hợp cần thiết phải san thành nhiều cấp để giảm khối lượng san đắp. Tuy nhiên cần có các biện pháp gia cố mái dốc taluy tránh sạt lở.

- Nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

b) Thoát nước mưa

- Lưu vực và hướng thoát nước mưa: toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.

+ Lưu vực 1: lưu vực phía Đông đường Hưng Chiến - Thanh Lương, nước mưa được thoát ra suối hiện hữu phía Bắc ranh quy hoạch.

+ Lưu vực 2: lưu vực phía Tây đường Hưng Chiến - Thanh Lương, nước mưa được thoát ra suối hiện hữu giáp đường Số 11 (đường AL T19 cũ), đường Số 8, Số 9.

- Định hướng thoát nước:

+ Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

+ Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT để thoát nước mưa, khẩu độ cống dọc từ D800-D1800 được bố trí dọc các tuyến đường của khu vực quy hoạch.

+ Nước mưa được thu gom vào các hố ga, các tuyến cống được bố trí dọc hai bên vỉa hè đường khu vực, đường phân khu vực, sau đó thoát trực tiếp ra các suối hiện hữu.

- Cải tạo nạo vét, kè các suối thoát nước hiện hữu trong khu vực và mở rộng các suối trong công viên cây xanh, tăng khả năng thoát nước và tránh sạt lở.

8.3. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu khoảng 1.800 m³/ngày.

- Nguồn nước:

+ Nguồn nước phục vụ cho sản xuất nông nghiệp được lấy từ nguồn nước ngầm và nguồn nước mặt từ các suối.

+ Nguồn nước phục vụ các nhu cầu sinh hoạt, công cộng được cung cấp từ nhà máy nước hiện hữu của thị xã (công suất là 3.000m³/ngđ dự kiến nâng cấp mở rộng lên 10.000m³/ngđ), thông qua các tuyến ống hiện hữu trên quốc lộ 13, đường ĐT.752 kéo đến, kết nối từ các khu lân cận và các tuyến ống theo quy hoạch chung. Trong định hướng giai đoạn tiếp theo sẽ được bổ sung thêm nguồn từ nhà máy nước xây dựng mới cách thị xã Bình Long khoảng 8km (công suất dự kiến 3.000m³/ngđ và tương lai nâng cấp mở rộng lên 12.000m³/ngđ).

- Xây dựng mạng lưới cấp nước với đường kính Ø100 kết nối với các tuyến ống cấp nước hiện trạng và đã định hướng theo quy hoạch chung thị xã tạo thành mạng vòng khép kín đảm bảo an toàn cấp nước cho các khu chức năng của phường. Sử dụng ống HDPE sản xuất phù hợp với tiêu chuẩn ISO 4422:1990 cho mạng lưới ống trong khu vực.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên vỉa hè cách mặt đất 1 – 1,2m và cách móng công trình 1,5m.

- Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí hõng lấy nước chữa cháy D100 đặt cách nhau khoảng 150m. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các suối gần nhất để chữa cháy.

8.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt toàn khu khoảng 1.200 m³/ngày.

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường.

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng gồm các tuyến cống D300 ÷ D600 đi dọc theo các tuyến đường dẫn nước thải đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt cục bộ của khu vực quy hoạch, tương lai khi hệ thống thoát nước của thị xã được nâng cấp mở rộng đến khu vực quy hoạch thì sẽ đầu nối với trạm xử lý nước thải số 1 phía Tây thị xã để xử lý.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008/BTNMT cột A và được lưu trữ tại hồ để kiểm soát trước khi xả ra môi trường, đồng thời sử dụng cho việc tưới cây, dự phòng cho nguồn nước chữa cháy.

- Đối với khu lò mổ, lượng nước thải từ luôn hàm chứa lượng lớn chất hữu cơ như chất rắn, BOD, COD, cacbon, nito, photpho,... Những hợp chất này sẽ làm tăng độ ô nhiễm của nước, dễ phân hủy gây nhiều mùi hôi, khó chịu, ô nhiễm nghiêm trọng nguồn nước. Vì vậy khu vực lò mổ cần phải được đầu tư xây dựng hệ thống thu gom xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu về môi trường trước khi đưa vào hoạt động. (Sẽ được đánh giá kỹ trong báo cáo ĐTM trước khi dự án được xây dựng).

- Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính từ mặt đất đến đáy cống) là 1 – 1,2m.

b) Chất thải rắn và nghĩa trang

❖ **Chất thải rắn**

- Tổng lượng rác sinh hoạt dự kiến 9 tấn/ngày.
- Hình thức thu gom: Việc thu gom rác được thực hiện từ nhà ở các hộ gia đình, các công trình công cộng, dịch vụ,... sau đó được thu gom vào các xe vận chuyển rác.
- Vận chuyển rác: Dùng xe chuyên dùng để thu gom và vận chuyển rác đến khu xử lý chất thải rắn tại huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước với quy mô 20 ha, công suất 350 tấn/ngày (theo Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050). Vận chuyển rác ra khỏi khu vực trong ngày, không xây dựng điểm tập trung rác trong đô thị tránh gây ô nhiễm môi trường.
- Trong khu vực quy hoạch có công trình y tế nên lượng CTR y tế cần phải được xử lý theo đúng quy định hoặc hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

❖ **Nghĩa trang**

- Xây dựng lộ trình tiến tới đóng cửa nghĩa địa phum ma để đảm bảo vệ sinh môi trường, quy hoạch thành công viên cây xanh tạo mỹ quan đô thị.
- Sử dụng nghĩa trang tập trung của thị xã Bình Long (theo định hướng quy hoạch chung).

8.5. Cấp điện

- Nguồn cung cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV Bình Long, công suất 2x40MVA thông qua các tuyến 22kV trên đường ĐT.752 – AL T4 dẫn tới.
- Tổng công suất tính toán cho toàn khu vực thiết kế $P_{tt} = 8.695$ (kW).
- Lưới điện, mạng lưới trung thế:
 - + Trong khu quy hoạch, cấp điện cho khu ở xây dựng mới, khu dịch vụ, y tế, giáo dục... cấp điện trung thế xây dựng mới được đi ngầm. Cấp trung thế ngầm là loại Cu/XLPE/PVC 22KV được luồn trong ống HDPE tiết diện thích hợp chôn dưới đất.
 - + Khu vực ở hiện hữu chỉnh trang, cấp điện trung thế xây dựng mới là đường dây trên không, sử dụng cáp nhôm lõi thép đi trên trụ bê tông ly tâm cao 12-14 m. Khoảng cách trung bình giữa 2 trụ trung thế từ 40-60m.
 - + Mạng lưới trung thế thiết kế dạng tia kết hợp mạch vòng vận hành hở. Đảm bảo cung cấp điện liên tục khi xảy ra sự cố.
- Trạm biến áp:
 - + Trạm hạ áp sử dụng loại trạm kios hợp bộ, công suất các trạm tính toán phù hợp với nhu cầu thực tế của phụ tải.

+ Vị trí đặt trạm: các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện trong khu ở mới là loại trạm kios (hộp bộ) hoặc trạm trụ đặt trên phần cây xanh hoặc trên vỉa hè để đảm bảo thẩm mỹ cho khu vực quy hoạch, bán kính phục vụ khoảng 300m. Còn khu ở hiện trạng là loại trạm biến áp trên trụ hoặc trạm giàn. Riêng các khu thương mại, công trình công cộng có diện tích quy mô lớn, vị trí trạm biến áp và công suất trạm được xác định ở bước sau.

- Lưới điện hạ thế:

+ Nhóm nhà ở mới, công trình dịch vụ, y tế, giáo dục, văn hóa,... : cấp điện hạ thế xây dựng mới được đi ngầm, dùng cáp đồng bọc cách điện PVC, có băng thép và vỏ PVC bảo vệ (cáp Cu/XLPE/ PVC/DSTA/PVC) luôn trong ống HDPE chôn dưới đất.

+ Nhóm nhà ở hiện trạng: cấp điện hạ thế hiện hữu là đường dây đi trên không, tương lai cần cải tạo thành cáp ngầm.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn hiện hành về chiếu sáng. Hệ thống chiếu sáng được đi ngầm. Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng CU/XLPE/PVC-0,6KV, luôn trong ống HDPE chôn dưới đất.

+ Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) hay điều khiển tự động thông qua bộ PLC đặt tại tủ điện điều khiển chiếu sáng. Nguồn cấp điện cho tủ điện điều khiển chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp gần nhất.

+ Đèn chiếu sáng giao thông: là loại đèn Led hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện, mức độ chiếu sáng phải đạt theo QCVN 07-7:2016 – Các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình chiếu sáng. Ngoài ra sử dụng các thiết bị điều khiển giảm công suất chiếu sáng vào giờ thấp điểm để tiết kiệm năng lượng.

8.6. Thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu tính toán trong khu vực thiết kế là 8.800 thuê bao.

- Nguồn cấp thông tin liên lạc: được lấy từ mạng lưới viễn thông khu vực qua tuyến cáp quang nổi trên tuyến đường AL T4 vào phạm vi dự án được hạ ngầm và kết nối với các tủ phân phối quang thuộc khu quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế mạng lưới thông tin liên lạc: giải pháp sử dụng thông tin liên lạc (data tell, internet, truyền hình cáp...), cung cấp cho các khu chức năng phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc trong khu quy hoạch.

- Cáp quang được đặt trong ống cáp chôn ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị, để tránh lãng phí do thi công không đồng bộ, cần thiết kế hệ thống ống bể chờ nhằm mục đích phục vụ cho các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt.

- Cáp quang từ các nhà mạng dịch vụ cáp đến cho dự án từ vị trí điểm đầu nối, thông qua điểm đầu nối cáp đến tủ phối quang, từ đó tủ phối quang sẽ phân phối cáp quang đến các khu chức năng sử dụng dịch vụ.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nghiên cứu các khả năng gây ảnh hưởng đến môi trường để đề ra các biện pháp xử lý.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải để nước thải phải được xử lý trước khi thải ra môi trường.

- Xử lý tiếng ồn của các phương tiện giao thông, các hoạt động xây dựng.

- Chất thải rắn phải được thu gom từ các khu nhà ở và các khu chức năng, đưa đến khu xử lý rác tập trung tại huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn.

- Xác định các vấn đề môi trường chính trong và ngoài khu đô thị bao gồm: lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai và giảm thiểu ngập úng ngập; môi trường giao thông, xây dựng và mỹ quan; tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn; ô nhiễm nước mặt và nước ngầm; áp lực về quản lý chất thải rắn; nước thải, thoát nước...

- Đánh giá hiện trạng các nguồn gây ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp (các khu dân cư, cơ sở sản xuất (lò mổ); các khu vực ô nhiễm; mức độ, hậu quả ô nhiễm môi trường.

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, công trình y tế, giao thông, xử lý chất thải, các hoạt động thương mại dịch vụ trên cơ sở định hướng phát triển không gian, cấu trúc đô thị, lựa chọn đất xây dựng, mật độ dân số và phân vùng chức năng.

- Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ suối, khoảng cách ly lò mổ với khu dân cư và các khu chức năng của khu đô thị).

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

10.1. Các hạng mục ưu tiên đầu tư

Bảng 5: Bảng phân kỳ đầu tư các hạng mục theo từng giai đoạn

STT	Hạng mục	2023 - 2030	2031- 2045	Nguồn vốn
1	Các khu ở			
-	Chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng khu vực ấp Sóc Du và dọc đường liên xã.	x	x	
-	Kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực quy hoạch nhóm nhà ở xây dựng mới ở dọc đường AL T4, AL T20.		x	Doanh nghiệp
2	Công trình giáo dục, y tế			
-	Đầu tư xây dựng trường mầm non	x		Ngân sách
-	Đầu tư xây dựng trường THCS, tiểu học		x	Ngân sách, doanh nghiệp

STT	Hạng mục	2023 - 2030	2031- 2045	Nguồn vốn
-	Đầu tư xây dựng công trình y tế		x	Doanh nghiệp
3	Công trình văn hóa			
-	Đầu tư xây dựng công trình văn hóa	x		Ngân sách
4	Các dự án công viên cây xanh			
-	Xây dựng công viên cây xanh – TDDT trên trục đường số 2	x		Ngân sách
-	Xây dựng công viên cây xanh ven suối, dọc theo đường Số 6, Số 7, Số 8, Số 9		x	Ngân sách
5	Kêu gọi đầu tư các dự án			
-	Công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		x	Doanh nghiệp
-	Các điểm vui chơi, giải trí, sân chơi cho thiếu nhi		x	Doanh nghiệp
6	Dự án đầu tư các tuyến giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường			
-	Đường AL T4: nâng cấp, mở rộng	x	x	Ngân sách
-	Đường liên xã Hưng Chiến – Thanh Lương: xây dựng mới	x	x	Ngân sách, doanh nghiệp
-	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ), AL T20: nâng cấp, mở rộng	x	x	Ngân sách
-	Đường Số 2: xây dựng mới	x	x	Ngân sách, doanh nghiệp
-	Đường AL T21: nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới	x	x	Ngân sách
-	Đường Số 6,7: xây dựng mới	x		Ngân sách
-	Đường Số 8, 9: xây dựng mới		x	Ngân sách
7	San nền, thoát nước mưa			
-	Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh trên các tuyến đường hiện hữu	x		Ngân sách
-	Xây dựng hệ thống thoát nước khu vực phát triển mới theo quy hoạch đô thị và giao thông.	x	x	Ngân sách, doanh nghiệp
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	Ngân sách, doanh nghiệp
-	Đầu tư xây dựng hệ thống phòng cháy chữa	x		Ngân sách,

STT	Hạng mục	2023 - 2030	2031- 2045	Nguồn vốn
	cháy			doanh nghiệp
9	Thoát nước thải			
-	Xây dựng hệ thống thoát nước thải cho khu vực dân cư hiện trạng	x		Ngân sách
-	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	Ngân sách, doanh nghiệp
10	Cấp năng lượng và chiếu sáng			
-	Nâng cấp một số đường dây hiện hữu	x		Ngân sách
-	Đầu tư một số tuyến đường dây điện sinh hoạt chiếu sáng	x	x	Ngân sách
-	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	x	x	Ngân sách
11	Viễn thông thụ động			
-	Ngầm hóa đường dây tại một số trục chính khu đô thị		x	Ngân sách, doanh nghiệp
-	Đầu tư hệ thống cống, bể thông tin và ống chờ có khả năng kết nối với mạng Quốc gia	x	x	Ngân sách, doanh nghiệp
12	Môi trường			
-	Xây dựng lộ trình tiến tới đóng cửa nghĩa địa phum ma để đảm bảo vệ sinh môi trường, quy hoạch thành công viên cây xanh tạo mỹ quan đô thị.	x	x	Ngân sách

10.2. Các nguồn lực để thực hiện:

- Nguồn vốn đầu tư từ ngân sách bao gồm: Nguồn vốn xây dựng cơ bản do thị xã quản lý; Các nguồn thu để lại từ thu tiền sử dụng đất và thuê đất, thu xổ số kiến thiết, thu thuế tài nguyên...; Vốn đầu tư huy động theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm.

- Triển khai chương trình hỗ trợ tín dụng Nhà nước cho các doanh nghiệp có các dự án thuộc đối tượng hỗ trợ theo quy định của Chính phủ, nhất là các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng, xử lý chất thải cho công nghiệp, dân cư, bảo vệ môi trường.

- Vốn từ các doanh nghiệp tự đầu tư.

11. Nguồn vốn thực hiện lập quy hoạch: Ngân sách thị xã.

12. Tổ chức thực hiện :

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Bình Long.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị

- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị
- Đơn vị tư vấn: Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam.

13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

(Đính kèm Quy định).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với UBND phường An Lộc tổ chức công bố, công khai đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường An Lộc (phần diện tích còn lại), thị xã Bình Long và Quy định quản lý để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

- Giao Phòng Quản lý đô thị và các cơ quan, ban, ngành có liên quan tổ chức, triển khai thực hiện đúng quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND - UBND thị xã Bình Long, Thủ trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Kinh tế, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên - Môi trường, Văn hóa và Thông Tin; Giám đốc Ban Quản lý dự án; Chủ tịch UBND phường An Lộc; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, PCT. UBND thị xã;
- Như Điều 3;
- LĐVP, CV (SX);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Thị Hồng Vân

PHỤ LỤC 1 - BẢNG THÔNG KÊ GIAO THÔNG

(Kèm theo Quyết định số 1781/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND thị xã Bình Long)



STT	Tên đường	Đến	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
						Mặt đường	Via hè	Dải phân cách
A	Giao thông đối ngoại							
1	Đường AL T4(*)	Ranh phía Đông	1.750	1-1	32	20	6x2	
2	Đường liên xã Hưng Chiến - Thanh Lương	Ranh phía Bắc	1.157	2-2	32	18	7x2	
B	Giao thông đối nội							
I	Đường trục chính khu vực							
1	Đường Số 2	Đường liên xã	831	3-3	28	7,5x2	5x2	3
2	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	Đường AL T4	2.897	4-4	24	14	5x2	
3	Đường Số 12	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	243	4-4	24	14	5x2	
II	Đường khu vực							
4	Đường AL T20	Đường AL T4	1.121	5-5	18	10	4x2	
5	Đường AL T21	Đường Số 10	1.080	5-5	18	10	4x2	
III	Đường phân khu vực							

6	Đường Số 1	Đường AL T20	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	453	6-6	16	8	4x2	
7	Đường Số 3	Đường Số 7	Đường Số 4	506	6-6	16	8	4x2	
8	Đường Số 4	Đường liên xã	Đường Số 2	840	6-6	16	8	4x2	
9	Đường Số 5	Đường AL T4	Đường Số 2	597	6-6	16	8	4x2	
10	Đường Số 6	Đường AL T21	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	279	6-6	16	8	4x2	
11	Đường Số 7	Đường AL T4	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	956	6-6	16	8	4x2	
12	Đường Số 8	Đường AL T21	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	387	6-6	16	8	4x2	
13	Đường Số 9	Đường AL T21	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	434	6-6	16	8	4x2	
14	Đường Số 10 (*)	Đường AL T4	Đường Số 11 (đường AL T19 cũ)	142	6-6	16	8	4x2	

(Ghi chú: (*) diện tích giao thông tính toán 1/2 lộ giới đường)

