

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

2010

Số: 487 /QĐ-UBND

Đồng Xoài, ngày 12 tháng 3 năm 2008



**QUYẾT ĐỊNH**

V/v: Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng  
đô thị Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1930/QĐ-UBND ngày 08/11/2006 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề cương lập nhiệm vụ quy hoạch và dự toán kinh phí khảo sát đo đạc, lập quy hoạch chung xây dựng đô thị Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước;

Xét hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, do Phân viện Quy hoạch đô thị nông thôn miền Nam thuộc Bộ Xây dựng lập;

Xét Tờ trình đề nghị số 150 /TTr-SXD ngày 05 tháng 3 năm 2008 của Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, do Phân viện Quy hoạch đô thị nông thôn miền Nam thuộc Bộ Xây dựng lập. Cụ thể với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch:

Phạm vi quy hoạch chung đô thị Phước Long theo ranh giới gồm: Thị trấn Thác Mơ, thị trấn Phước Bình; một phần các xã Sơn Giang, xã Phước Tín, xã Bình Sơn, xã Bình Tân. Với quy mô diện tích khoảng 2000ha và có tứ cận:

- Phía Bắc giáp tả ngạn Sông Bé (xã Đức Hạnh và xã Phú Nghĩa).
- Phía Nam giáp xã Bình Tân, Phước Tín.
- Phía Đông giáp lòng hồ thủy điện Thác Mơ.
- Phía Tây giáp xã Bình Sơn.

2. Tính chất:

- Đô thị Phước Long là trung tâm hành chính, kinh tế, chính trị, thương mại dịch vụ và du lịch, văn hoá- xã hội của huyện Phước Long (Tương lai gần là thị xã Phước Long thuộc tỉnh Bình Phước ).

- Đô thị Phước Long có vị trí chiến lược vô cùng quan trọng cả về kinh tế, chính trị và an ninh quốc phòng.

- Đô thị Phước Long là đầu mối giao thông quan trọng trên hai trục đường ĐT 741 và ĐT 759 nối đô thị Phước Long với các trục kinh tế quan trọng của vùng và của tỉnh như trục đường Hồ Chí Minh, cửa khẩu Hoa Lư, đường QL13.

- Đô thị Phước Long là một trong những đô thị có nhiều di tích lịch sử, có hệ sinh thái đặc trưng kết hợp với hồ thủy điện Thác Mơ, tạo điều kiện phát triển ngành du lịch sinh thái.

- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai lập quy hoạch chi tiết, quản lý trật tự xây dựng và công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ "về Quy hoạch xây dựng".

### 3. Chức năng:

Đô thị Phước Long phát triển theo chức năng chủ yếu sau:

- Ngành thương mại, dịch vụ, du lịch.
- Ngành công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp chế biến, vật liệu xây dựng.
- Nông nghiệp phục vụ đô thị

### 4. Quy mô dân số và đất đai:

#### a. Về quy mô dân số:

- Dân số năm 2015: 45.000 người.
- Dân số năm 2025: 60.000 người.

#### b. Về đất đai xây dựng:

- Năm 2015: 586 ha; chỉ tiêu đất dân dụng: 102,2m<sup>2</sup>/người.
- Năm 2025: 2000ha; chỉ tiêu đất dân dụng: 102,3m<sup>2</sup>/người.

### 5. Hướng phát triển đô thị:

- Cải tạo sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng hiện hữu.
- Chủ yếu phát triển đô thị dọc theo tỉnh lộ ĐT 741 và ĐT 759.
- Phát triển mở rộng đất xây dựng về phía Nam, phía Tây và phía Đông; hạn chế phát triển về phía Bắc của đô thị.

- Xác lập khu du lịch sinh thái núi Bà Rá- Thác Mơ.

### 6. Cơ cấu sử dụng đất:

#### 6.1. Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2015:

##### a. Đất dân dụng: 460 ha. Trong đó:

- Đất công cộng: 18 ha.
- Đất ở: 325 ha.
- Đất cây xanh và TDTT: 36 ha.
- Đất Giao thông: 81 ha.

##### b. Đất khác: 126 ha. Trong đó:

- Đất quản lý KT-XH phục vụ ngoài đô thị: 10ha.

- Đất y tế giáo dục: 10ha

- Đất văn hoá - CX-TDĐT: 22 ha.

- Đất thương mại - DV và phục vụ du lịch: 12 ha.

- Đất giao thông đối ngoại: 72 ha.

Tổng cộng: 586 ha

6.2. Giai đoạn dài hạn đến năm 2025:

a. Đất dân dụng: 614 ha. Trong đó:

- Đất công cộng: 24ha.

- Đất ở: 434 ha.

- Đất cây xanh và TDĐT: 48 ha.

- Đất Giao thông: 108 ha.

b. Đất Khác: 1386 ha. Trong đó:

- Đất quản lý KT-XH phục vụ ngoài đô thị: 10ha.

- Đất y tế giáo dục: 22ha

- Đất văn hoá, cây xanh và TDĐT: 22 ha.

- Đất thương mại - Dịch vụ và phục vụ du lịch: 12 ha.

- Đất chưa sử dụng: 1.248 ha.

- Đất giao thông đối ngoại: 72 ha.

Tổng cộng: 2000 ha.

7. Phân khu chức năng:

7.1. Các Trung tâm công cộng (được bố trí dọc hai bên tuyến đường ĐT 741 thuộc khu sân bay Phước Bình cũ):

a. Đất Khu Trung tâm hành chính đô thị: Khu hành chính công đón trục trung tâm ở phía Bắc, diện tích khoảng 8ha-10ha, xây dựng các công trình hành chính, chính trị thuộc thị xã, nơi đây xây dựng các công trình có quy mô tầng cao từ 4- 7 tầng, mật độ xây dựng 20%- 25%.

b. Đất dịch vụ - thương mại:

- Khu dịch vụ đa chức năng chạy song song theo trục trung tâm (đường quy hoạch số 10) diện tích khoảng 7-9ha có quy mô tầng cao từ 3-5 tầng. Mật độ xây dựng 25-30%.

- Sử dụng khu vực chợ Phước Bình hiện tại, bố trí thêm các công trình dịch vụ khác trên trục trung tâm thuộc khu sân bay Phước Bình cũ, với diện tích khoảng 6-8ha. Mật độ xây dựng 40%- 50%.

- Ngoài ra cải tạo khu hành chính cũ thành khu dịch vụ du lịch với quy mô diện tích khoảng 5ha - 6ha.

c. Đất y tế, giáo dục: Bố trí tại xã Sơn Giang phía Nam tuyến đường ĐT. 741 gồm:

- Khu đất y tế gồm: Các bệnh viện đa khoa, các bệnh viện chuyên khoa và giáp khu giáo dục (đối diện đường vành đai 2): 09 -11ha.

- Khu đất giáo dục gồm: Trường trung cấp nghề, trường trung học phổ thông, trường chính trị... Diện tích 10-12ha.

7.2. Đất các Trung tâm Văn hóa - Du lịch, Thể dục Thể thao.

a. Đất xây dựng Trung tâm TĐTT: Bố trí về phía Đông đường ĐT 741 thuộc khu sân bay Phước Bình cũ, diện tích khoảng 22-23ha.

b. Đất công viên văn hóa, cây xanh: giữ lại các khu công viên văn hoá - cây xanh hiện có và bố trí thêm 02 khu văn hoá cây xanh gồm:

- Khu văn hoá cây xanh hồ Đắc Tôn (Phước Bình): Là khu văn hoá cây xanh chính của đô thị, có tổng diện tích toàn khu khoảng 282-290ha. Trong đó:

+ Khu văn hoá - cây xanh đón trục trung tâm: 22-24ha.

+ Công viên rừng : 260-266 ha.

- Công viên hồ Long Thủy (Thác Mơ): Diện tích khoảng 13-14ha.

7.3. Đất ở: Chiếm phần lớn diện tích và được trải đều trong khu quy hoạch và chiếm diện tích khá lớn trong khu dân dụng của đô thị, ngoài các khu ở hiện trạng, xây dựng thêm các khu ở mới gồm các loại chính như sau:

a. Đất xây dựng nhà chung cư: Tập trung chủ yếu tại Phước Bình và Thác Mơ, bố trí chung quanh khu hành chính thương mại- Dịch vụ. Mật độ xây dựng 20%-30%. Tầng cao tối thiểu 05 tầng, tối đa 09 tầng.

b. Đất xây dựng khu nhà ở liên kết: Tập trung chủ yếu xung quanh các khu công cộng. Mật độ xây dựng trung bình: 60% -70%. Tầng cao tối thiểu 03 tầng, tối đa 05 tầng.

c. Đất xây dựng khu nhà ở biệt lập: Là các khu cách xa trung tâm. Mật độ xây dựng trung bình 20% - 25%.

7.4. Đất xây dựng các khu chức năng khác:

- Nghĩa trang liệt sĩ vẫn duy trì theo hiện trạng.

- Đất công nghiệp dự kiến: Bố trí tiếp giáp đường ĐT.741, diện tích khoảng 60ha và khu vực tiếp giáp đường ĐT.759, diện tích khoảng 60 ha (không nằm trong ranh giới đô thị Phước Long).

8. Định hướng phát triển không gian kiến trúc:

- Các công trình cơ quan hành chính, công trình công cộng, công trình văn hoá – thể dục thể thao và nhà ở (dạng nhà phố) được bố trí dọc hai bên đường ĐT.741 và các đường chính trong khu trung tâm, do đó khi nâng cấp, cải tạo và xây dựng mới sẽ tạo nên bộ mặt cảnh quan đô thị của khu trung tâm huyện.

- Là đô thị cấp thị xã, định hướng kiến trúc của đô thị là hiện đại, kết hợp với giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc truyền thống.

- Các khu vực đô thị từng bước được xây dựng công trình kiên cố, đảm bảo mật độ xây dựng theo quy chuẩn và theo quy hoạch xây dựng của đô thị đúng theo tiêu chuẩn của đô thị loại IV.

9. Định hướng phát triển hạ tầng:

9.1. Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Tỉnh lộ ĐT741, ĐT759 đi qua đô thị, lộ giới 32m, thuộc đường đôi mặt đường mỗi bên rộng 9m, dải ngăn cách ở giữa rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, ký hiệu mặt cắt ngang 4-4. Đây là 02 tuyến đường giao thông đối ngoại huyết mạch, rất quan trọng trong

việc khai thác du lịch và phát triển kinh tế xã hội của đô thị nói riêng và của toàn huyện Phước Long nói chung.

- Tuyến đường vành đai bao quanh đô thị tạo mạng lưới giao thông thoả mãn các nhu cầu giao thông của đô thị. Lộ giới 32m, chiều rộng mặt đường 12m, vỉa hè mỗi bên 12m, ký hiệu mặt cắt 3-3.

b. Giao thông đối nội:

- Đường chính: Gồm đường Đinh Tiên Hoàng, CMT8 lộ giới 32m, thuộc loại đường đôi, mặt đường mỗi bên rộng 7m, dải ngăn cách ở giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 8m, ký hiệu mặt cắt 1-1.

- Đường chính khu vực: Mạng lưới đường chính khu vực chủ yếu là tuyến đường mạng lưới đường chính thị trấn Phước Long trước đây. Lộ giới 26,5m, chiều rộng mặt đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 8m, ký hiệu mặt cắt 2-2.

- Ngoài các tuyến đường chính khu vực trên tại đô thị còn có các hệ thống đường thuộc khu du lịch núi Bà Rá với lộ giới 21m, chiều rộng mặt đường 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, ký hiệu mặt cắt ngang 5-5.

- Bến xe: xây dựng 02 bến xe. Một tại vị trí bến xe cũ đối diện khu vực chợ Phước Long, tiếp giáp với đường ĐT.741, diện tích 01 ha. Bến xe còn lại xây dựng ở vị trí gần ngã ba Phước Bình với quy mô diện tích khoảng 3ha.

9.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước và vệ sinh môi trường:

a. Thiết kế san nền:

- Các khu vực đã xây dựng tập trung như trung tâm thị xã Thác Mơ, thị trấn Phước Bình và các khu dân cư dọc hai bên đường ĐT.741 được giữ nguyên cao độ hiện trạng, chủ yếu là hoàn thiện thoát nước mặt.

- Các khu vực xây dựng mới: Chủ yếu san lấp cục bộ cho từng công trình, nhằm hạn chế đào đắp.

- Các khu vực địa hình có độ dốc lớn, khu vực trồng cây xanh, khu vực đất dọc hai bên sông suối giữ địa hình tự nhiên.

- Các khu vực suối hồ hiện trạng trong đô thị được giữ nguyên, từng bước gia cố các bờ hồ sông suối để chống sạt lở.

b. Thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom vào hệ thống hố ga theo địa hình tự nhiên bố trí dọc theo các đường trong khu quy hoạch, thu nước mưa thoát ra các khu vực tự hủy.

- Thoát nước bẩn: Nước thải trong khu quy hoạch chủ yếu nước thải sinh hoạt, nước bẩn từ các khu ở và các công trình công cộng tập trung về giếng thấm của hầm tự hoại được bố trí trong khuôn viên của từng lô đất xử lý trước khi thoát ra ngoài và các lưu vực tự hủy.

- Vệ sinh môi trường: Quy hoạch và mở rộng bãi rác lên 5 – 10ha, vị trí cách 4km về hướng Tây Bắc thị trấn Thác Mơ. Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến nơi xử lý.

9.3. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn sử dụng nước: 120 lít/người/ngày.

- Lượng nước cấp sinh hoạt:  $Q_{SH} = 8.100 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ .
- Lượng nước cấp khu công nghiệp:  $Q_{CN} = 4.800 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$
- Tổng lượng nước cấp:  $Q_{SH} + Q_{CN} = 12.900 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$
- Nguồn nước: Dùng nguồn nước từ hồ Thác Mơ, tận dụng và khai thác nhà máy nước Thác Mơ hiện có công suất  $Q = 2.400 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$  và tăng công suất lên  $Q = 13.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ . Một phần lấy từ nguồn nước ngầm bằng giếng khoan.

- Mạng lưới cấp nước:  
+ Tận dụng hệ thống mạng ống cấp nước hiện có ở thị trấn Thác Mơ và Phước Bình, đồng thời thiết kế bố trí thêm các tuyến ống  $\varnothing 200$ ,  $\varnothing 150$ ,  $\varnothing 100$  theo các đường quy hoạch phục vụ cho toàn đô thị Phước Long.

+ Trên mạng lưới cấp nước bố trí trụ cứu hỏa theo quy chuẩn quy định và theo tiêu chuẩn của ngành để lấy nước chữa cháy khi xảy ra sự cố.

#### 9.4. Cấp điện:

##### a. Nguồn điện:

Nguồn điện lấy từ lưới điện quốc gia qua các tuyến trung thế 22KV từ trạm trung gian 35/22KV-10+6,3MVA Phước Long đưa đến. Dự kiến trạm 110KV Phước Long đặt ở Bình Tân có dung lượng 25MVA sẽ đủ cung cấp cho toàn đô thị Phước Long.

##### b. Nhu cầu cấp điện:

- Tiêu chuẩn cấp điện: 1.000KWh/ng/năm.
- Tổng điện năng yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 77,28 triệu KWh/năm
- Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến tổn hao và dự phòng: 25.760 KW

##### c. Mạng lưới cấp điện:

- Các tuyến trung thế chính hiện có giữ lại, nâng công suất truyền tải, đồng thời di chuyển và nắn tuyến theo việc mở rộng đường.

- Trong quy hoạch, lưới phân phối 22KV là đường trên không, riêng khu trung tâm sẽ sử dụng cáp ngầm.

- Lưới điện trung thế dùng cáp nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ Bê tông ly tâm, khép thành các mạch vòng kín qua máy cắt trung thế và vận hành hở. Các tuyến cáp ngầm chôn trong đất.

- Lưới điện hạ thế sử dụng cáp ngầm, trước mắt là ở các khu trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng của đô thị.

#### 10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết toàn bộ khu Quân sự và sân bay Phước Bình cũ để quản lý và quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính, công viên văn hoá, trung tâm y tế - giáo dục để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Triển khai lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư các khu dân cư ở khu vực hiện hữu. Chọn một số khu vực tại các trung tâm khu dân cư như Sơn Giang, Phước Bình để đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và nhà ở cho nhân dân.

- Lập dự án xây dựng bến xe khách.

- Lập dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp thoát nước, cấp điện) cho các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ .v.v . . .

11. Các nội dung cần bổ sung: Đề nghị chủ đầu tư yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế bổ sung một số nội dung sau:

- Bản đồ hiện trạng cấp điện, cấp nước.
- Đối với bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông: Đề nghị bổ sung thêm mặt cắt ngang của tuyến đường số 11.
- Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc.
- Trên mạng lưới cấp nước. Đề nghị thiết kế trụ cứu hỏa theo quy chuẩn quy định và theo tiêu chuẩn của ngành để lấy nước chữa cháy khi xảy ra sự cố.
- Về thiết kế đô thị: Đề nghị bổ sung bản vẽ khai triển mặt bằng, mặt đứng các khu Trung tâm, quảng trường và các tuyến phố chính.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao UBND huyện Phước Long tổ chức thực hiện một số nội dung như sau:

- Yêu cầu đơn vị tư vấn thiết kế bổ sung các nội dung như đã nêu tại mục 11 trên trước khi tổ chức công bố đồ án quy hoạch.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước, đồng thời tiến hành cắm mốc ngoài thực địa các khu chức năng trong khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân liên quan được biết thực hiện.

2. Phối hợp với đơn vị tư vấn lập các quy định về quản lý quy hoạch chung đô thị Phước Long theo đúng các quy định hiện hành, sau đó tổng hợp trình cấp thẩm quyền phê duyệt nhằm làm cơ sở cho việc quản lý và xây dựng công trình theo quy hoạch.

3. Chuẩn bị đầy đủ các hồ sơ để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng như: Tiếp tục tiến hành lập và trình phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng trên cơ sở quy hoạch chung đô thị Phước Long đã được phê duyệt, chuẩn bị hồ sơ đo đạc, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầm nhìn giao lộ các tuyến đường, hồ sơ công trình ngầm, quy chuẩn tiêu chuẩn về xây dựng đô thị, pháp luật về đất đai và xây dựng.

**Điều 3.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên & Môi trường, Giao thông & Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Phước Long; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành và địa phương có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

### **Nơi nhận:**

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐVP, CV Khối SX;
- Lưu: VT.

