

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch
chung xây dựng thị xã Phước Long**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1714/TTr-SXD ngày 11/7/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long, với các nội dung chủ yếu như sau:

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

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung bao gồm 7 đơn vị hành chính hiện hữu của thị xã Phước Long là các Phường: Long Thủy, Thác Mơ, Sơn Giang, Phước Bình, Long Phước và các xã Long Giang, Phước Tín. Diện tích điều chỉnh quy hoạch khoảng 11.938,43ha với ranh giới quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp các xã: Đa Kia, Phú Gia, Đức Hạnh, huyện Bù Gia Mập.
- Phía Nam giáp các xã: Phước Tân, Bình Tân, huyện Phú Riềng.
- Phía Đông giáp xã Bình Minh, huyện Bù Đăng.
- Phía Tây giáp các xã: Bình Tân, Bình Sơn, huyện Phú Riềng.

2. Mục tiêu của đồ án quy hoạch

a) Mục tiêu đến năm 2025:

- Nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, mở rộng không gian phát triển đô thị, thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội phấn đấu nâng cấp thị xã Phước Long lên đô thị loại III.

- Xây dựng cơ sở vật chất tạo điều kiện để thị xã từng bước trở thành trung tâm của vùng phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước (Phước Long, Bù Gia Mập, Bù Đốp).

- Xây dựng các cụm công nghiệp tập trung nhằm di dời các cơ sở chế biến gây ô nhiễm hiện đang ở trong các khu dân cư, đồng thời thu hút các dự án phát triển công nghiệp.

- Nâng cấp các khu vực nông thôn trở thành các khu đô thị có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại.

- Thực hiện tốt chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới tại 2 xã: Long Giang và Phước Tín. Tiến hành quy hoạch, xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội ở nông thôn đồng bộ theo tiêu chuẩn nông thôn mới.

- Thực hiện chỉnh trang kiến trúc đô thị, đảm bảo an sinh xã hội và an ninh quốc phòng.

b) Mục tiêu đến năm 2030:

- Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thu hút các dự án đầu tư phát triển để thị xã củng cố vững chắc các tiêu chí của đô thị loại III.

- Phát triển thị xã Phước Long thực sự trở thành trung tâm của vùng Đông Bắc của tỉnh về các lĩnh vực Thương mại - Dịch vụ, Du lịch, Y tế, Giáo dục, Đào tạo, Văn hóa, Thể thao.v.v... Trong đó, Thương mại - Dịch vụ, Du lịch là trung tâm lớn của tỉnh Bình Phước.

- Mở rộng khu vực nội thị; Hình thành và phát triển cụm công nghiệp tập trung có quy mô trung bình nhằm tạo động lực mạnh để phát triển và đa dạng hóa kinh tế - xã hội của thị xã.

- Hình thành các khu đô thị hiện đại xen kẽ với các tuyến phố truyền thống, tạo môi trường thuận lợi cho đô thị khởi nghiệp, đô thị sống tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường.

c) Tầm nhìn sau năm 2030:

Phấn đấu để thị xã phát triển bền vững, thực sự là đô thị sống tốt; đưa thị xã trở thành đô thị loại II; là trung tâm du lịch lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và của cả nước.

3. Tính chất, chức năng của khu quy hoạch:

- Xây dựng Phước Long trở thành thị xã có kinh tế phát triển, xã hội công bằng, văn minh, đảm bảo vững chắc về quốc phòng - an ninh, gia tăng phát triển kinh tế - xã hội trên cơ sở chuyển dịch cơ cấu kinh tế hợp lý, từng bước công nghiệp hóa - hiện đại hóa nền kinh tế, đưa Phước Long trở thành trung tâm thương mại, dịch vụ của khu vực phía Đông Bắc tỉnh Bình Phước.

- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, sớm tạo nên sự phát triển cân đối, toàn diện, phát huy các thế mạnh về dịch vụ, du lịch và phát triển công nghiệp chế biến, đưa thị xã Phước Long trở thành đơn vị vững mạnh có vai trò tác động đến kinh tế vùng ở vị trí chiến lược của tỉnh và cả nước.

- Là trung tâm du lịch – dịch vụ, trung tâm kinh tế - văn hóa, xã hội của tiểu vùng phía Bắc, Đông Bắc tỉnh Bình Phước.

- Là khu vực có ý nghĩa rất quan trọng về Quốc phòng - An ninh.

4. Dự báo quy mô dân số:

- Đến năm 2025: Khoảng 80.000 người

- Đến năm 2030: Khoảng 100.000 người

5. Định hướng phát triển không gian kiến trúc quy hoạch các khu chức năng chính:

a) Xác định khu vực nội thị, ngoại thị:

Khu vực nội thị bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của các phường. Khu vực ngoại thị bao gồm ranh giới hành chính của các xã.

b) Xác định phạm vi, quy mô khu chuyển đổi chức năng:

Khu chuyển đổi chức năng của thị xã là khu Trung tâm hành chính hiện hữu. Chuyển đổi chức năng hành chính thành khu dịch vụ mang tính chất vùng như dịch vụ đào tạo, dịch vụ y tế chất lượng cao, dịch vụ du lịch...

c) Xác định phạm vi, quy mô khu phát triển mới:

Khu phát triển mới bao gồm các khu vực sau đây:

- Khu phát triển khu cụm công nghiệp: Phát triển cụm công nghiệp Long Giang, cụm công nghiệp Phước Bình theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Khu phát triển đô thị mới: Tiếp tục phát triển Khu Trung tâm hành chính và đô thị mới thị xã Phước Long diện tích 96ha. Phát triển thêm một số khu dân cư phường Phước Bình, Thác Mơ.

d) Xác định phạm vi, quy mô khu hạn chế phát triển bao gồm:

- Khu vực núi Bà Rá.

- Khu vực có địa hình dốc trên 30⁰.

- Khu vực ven sông Bé - cách bờ sông khoảng 50m không xây dựng nhằm tránh sạt lở.

- Khu vực quanh các hồ đập thủy lợi, cách bờ hồ khoảng 30-50m nhằm tránh sạt lở đất, lún, sụt.

e) Xác định phạm vi, quy mô khu cần bảo tồn, tôn tạo:

Khu vực tượng đài chiến thắng Phước Long, Khu di tích lịch sử nhà tù Bà rá và tượng niệm nữ tướng Nguyễn Thị Định.

6. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo từng giai đoạn:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất qua các giai đoạn:

TT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	Hiện trạng (ha)	Đến năm 2025		Đến năm 2030		Tỷ lệ (%)
			Diện tích (ha)	Tiêu chuẩn m ² /ng	Diện tích (ha)	Tiêu chuẩn m ² /ng	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	2.157,73	2.946,92	368,37	4.027,50	402,75	100,00
I	ĐẤT DÂN DỤNG	855,34	1.100,05	137,51	1.640,70	164,07	40,74
1	Đất ở	562,80	758,63	94,83	1.093,22	109,32	27,14
2	Đất công cộng	25,50	33,20	4,15	40,39	4,04	1,00
3	Đất cây xanh TĐTT	28,54	28,54	3,57	59,02	5,90	1,47
4	Đất giao thông	238,50	279,68	34,96	447,54	44,75	11,11
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	1.302,39	1.846,87	230,86	2.386,8	238,68	59,26
1	Đất công nghiệp kho tàng	29,85	50,65	6,33	94,35	9,44	2,34
	Đất cụm công nghiệp		20,80	2,60	64,50	6,45	1,60
	Đất công nghiệp ngoài CCN	29,85	29,85	3,73	29,85	2,99	0,74
2	Nhà máy thủy điện Thác Mơ	104,72	104,72	13,09	104,72	10,47	2,60
3	Đất giao thông đối ngoại	37,81	42,37	5,30	58,42	5,84	1,45
4	Đất cơ quan	13,31	13,31	1,66	13,31	1,33	0,33
5	Đất du lịch	3,82	112,00	14,00	305,87	30,59	7,59
6	Đất thương mại dịch vụ	-	391,84	48,98	391,84	39,18	9,73
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	17,60	17,60	2,20	17,60	1,76	0,44
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,78	2,78	0,35	20,16	2,02	0,50
9	Đất cây xanh cách ly	15,50	15,50	1,94	42,02	4,20	1,04
10	Đất an ninh quốc phòng	106,99	106,99	13,37	106,99	10,70	2,66
11	Dân cư nông thôn	114,00	125,00	15,63	270,00	27,00	6,70
12	Đất giao thông nông thôn	67,50	75,60	9,45	167,20	16,72	4,15
13	Nghĩa trang - nghĩa địa	29,01	29,01	3,63	34,82	3,48	0,86
14	Đất núi Bà Rá	759,5	759,5	94,94	759,50	75,95	18,86
B	ĐẤT KHÁC	9.780,7	8.991,51	1.123,94	8.246,79	824,68	-
1	Đất nông nghiệp	7.664,02	6.874,83	859,35	6.118,21	611,82	
2	Đất lâm nghiệp	162,30	162,30	20,29	162,30	16,23	
3	Mặt nước	1.954,38	1.954,38	244,30	1.966,28	196,63	
	Sông, suối hồ trong đô thị	522,38	522,38		534,28		
	Mặt nước hồ thủy điện	1.432,00	1.432,00		1.432,00		
	TỔNG CỘNG	11.938,43	11.938,43	1.492,30	11.938,43	1.193,84	

7. Định hướng phát triển hạ tầng:

7.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường ĐT741: Lộ giới đường ĐT741 qua thị xã Phước Long từ 27m đến

32m, trong đó, lòng đường 2x9,5m, giải phân cách giữa 1m, vỉa hè 3m đến 6m. Đoạn trùng với ĐT759 có lộ giới 27m, các đoạn còn lại toàn tuyến có lộ giới 32m.

- Đường ĐT759: Đoạn qua thị xã Phước Long có lộ giới đường 32m, trong đó lòng đường 2x9,5m, giải phân cách giữa 1m, vỉa hè rộng 6m. Đoạn từ giao lộ với ĐT 741 đến hành lang đường điện hướng Phước Bình có lộ giới 27m.

b) Mạng lưới đường giao thông nội ô thị xã:

- Đường liên khu vực (mặt cắt 3-3): lộ giới 22m.

- Các tuyến đường chính khu vực:

+ Đường Cách mạng Tháng 8, đường Hồ Xuân Hương có lộ giới 32m,

+ Các tuyến đường còn lại có lộ giới 18 - 22m.

- Quy mô mặt cắt các tuyến đường:

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới 32m; trong đó: lòng đường 2x9,5m, giải phân cách giữa rộng 1m, vỉa hè mỗi bên 6m.

+ Mặt cắt 1A-1A: Lộ giới 27m; trong đó: lòng đường 2x9,5m, giải phân cách giữa rộng 1m, vỉa hè mỗi bên 3,5m.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới 24m; trong đó: lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 6m.

+ Mặt cắt 2a-2a (đường tránh sân bay): Lộ giới 23m; trong đó: lòng đường 12m, vỉa hè phía khu đã quy hoạch 6m, vỉa hè phía dân cư 5m.

+ Mặt cắt 3-3: Lộ giới 22m; trong đó: lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 5m.

+ Mặt cắt 4-4: Lộ giới 21m; trong đó: lòng đường 10m, vỉa hè mỗi bên 5,5m.

+ Mặt cắt 5-5: Lộ giới 20m; trong đó: lòng đường 12m, vỉa hè mỗi bên 4m.

+ Mặt cắt 6-6: Lộ giới 19m; trong đó: lòng đường 9m, vỉa hè mỗi bên 5m.

+ Mặt cắt 7-7: Lộ giới 17m; trong đó: lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 5m.

c) Giao thông tĩnh: Bến xe hiện hữu tại phường Long Thủy; về lâu dài, khi mật độ dân cư tăng cao, có thể nghiên cứu đưa ra ngoài nội ô thị xã.

7.2. Giải pháp thiết kế san nền, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) San nền:

- Các khu vực đã xây dựng tập trung như trung tâm thị xã và các khu dân cư dọc hai bên đường ĐT741, được giữ nguyên cao độ hiện trạng. Những khu vực này chủ yếu là hoàn thiện việc thoát nước mặt.

- Các khu vực xây dựng mới: Các khu vực xây dựng mới do địa hình có độ dốc, cao độ thiết kế lấy phù hợp với từng khu vực, giải pháp nền là san lấp cục bộ cho từng công trình, không san lấp trên diện tích lớn.

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

- Các suối và hồ hiện trạng trong đô thị được giữ nguyên để giải quyết thoát nước mặt cho đô thị cũng như lưu vực xung quanh, từng bước gia cố các bờ hồ và sông suối trong đô thị để chống sạt lở và tăng mỹ quan.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa cho thị xã Phước Long được quy hoạch là thoát nước riêng, nước mưa được thiết kế tự chảy.

- Khu vực đã xây dựng: chủ yếu tập trung ở trung tâm thị xã Phước Long, hệ thống mương được nạo vét và tu sửa lại.

- Khu vực xây dựng mới: Do địa hình có độ dốc và nhiều hướng dốc, hệ thống nước mưa thị xã Phước Long được chia ra nhiều lưu vực và thoát ra suối, hồ gần nhất:

+ Khu vực phường Long Thủy và Thác Mơ: Ngoài mạng lưới mương công hiện trạng, hệ thống công mới xây dựng được thoát trực tiếp xuống hồ Thác Mơ, hồ Long Thủy, suối Dung và các suối nhỏ khác.

+ Khu vực dọc hai bên trục đường ĐT741: hệ thống mương công thu nước thoát trực tiếp về phía Đông và phía Tây ra suối Dung ở phía đông và các suối nhỏ khác ở phía tây sau đó chảy vào sông Bé.

+ Khu vực phường Phước Bình và phường Long Phước: Nước mưa từ các lưu vực phía Tây đường ĐT741 một phần được thoát về phía Tây Nam vào suối sau đó chảy vào khu vực tự chảy, một phần thoát về phía Bắc vào suối hiện trạng. Lưu vực phía Đông đường ĐT741, nước mưa được thoát vào suối hiện trạng sau đó chảy vào hồ Đắc Tôn.

- Các khu vực xây dựng còn lại: Nước mưa được tập trung vào mương, công và thoát theo địa hình tự nhiên xuống suối hiện trạng gần nhất.

- Công thoát nước mưa được quy hoạch hai bên các đường đô thị để dẫn nước theo các định hướng trên.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu dùng nước đến năm 2025: khoảng $8.700\text{m}^3/\text{ngày đêm}$

- Nhu cầu dùng nước đến năm 2030: khoảng $16.700\text{m}^3/\text{ngày đêm}$

- Nguồn nước quy hoạch:

+ Phương án 1: mở rộng, nâng công suất nhà máy nước hiện hữu, lấy nguồn nước mặt từ hồ thủy điện Thác Mơ.

+ Phương án 2: xây dựng mới 1 nhà máy cấp nước cho cả đô thị. Có thể lấy nước từ thôn An Lương, xã Long Giang hoặc lấy nước từ hồ Thác Mơ cạnh đập Phước Lộc.

d) Quy hoạch cấp điện

- Tiêu chuẩn dùng điện đợt đầu đến 2025:

+ Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt dân dụng: $400\text{KWh}/\text{ng}/\text{năm}$.

- + Tiêu chuẩn cấp điện công cộng dịch vụ: 30% điện sinh hoạt dân dụng.
- + Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp: 200kW/ha
- Tiêu chuẩn dùng điện đợt sau đến 2030:
- + Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt dân dụng: 1.000KWh/ng/năm.
- + Tiêu chuẩn cấp điện công cộng dịch vụ: 30% điện sinh hoạt dân dụng.
- + Tiêu chuẩn cấp điện công nghiệp: 200kW/ha.
- Tổng nhu cầu dùng điện:
- + Tổng điện năng: Giai đoạn đến năm 2025: 93,84 triệu kWh/năm; Giai đoạn đến năm 2030: 312 triệu kWh/năm.
- + Tổng công suất điện: Giai đoạn đến năm 2025: 35.420 kW; Giai đoạn đến năm 2030: 96.600 kW.
- + Định hướng quy hoạch nguồn điện: Sử dụng nguồn điện lưới quốc gia qua các tuyến trung thế 22KV từ trạm 35/22KV 10+6,3 MVA Phước Long.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Nhà máy xử lý nước thải: Quy hoạch hệ thống thoát nước bản được phân chia thành 2 lưu vực: Lưu vực suối Dung, lưu vực phía Nam đường ĐT759.

Lưu vực suối Dung thu gom nước thải của các phường Long Thủy, Thác Mơ và Sơn Giang. Nước thải theo hệ thống cống chính về trạm xử lý nước bản số 1: $Q = 3000 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

Lưu vực phía Nam đường ĐT759 thoát nước cho khu vực phía Nam phường Phước Bình và phía Nam phường Long Phước. Nước thải theo hệ thống cống chính về trạm xử lý nước bản số 2: $Q = 4000 \text{ m}^3/\text{ngày}$ sau đó thải ra suối giáp ranh với xã Bình Tân.

Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống thu gom về trạm xử lý chung.

- Về rác thải:

+ Dự kiến tổng lượng rác thải dân dụng khoảng 60-70 tấn/ngày vào năm 2025 và khoảng 100-110 tấn/ngày vào năm 2030. Ngoài ra còn có rác thải công nghiệp khoảng 10 tấn ngày đến năm 2025 và khoảng 50 tấn/ngày đến năm 2030.

+ Quy hoạch bãi xử lý chất thải rắn tại xã Long Giang.

- Về nghĩa trang:

+ Giữ lại nghĩa trang liệt sĩ Phước Long và các nghĩa địa tập trung trên địa bàn thị xã. Tuy nhiên, các nghĩa địa này sẽ dùng chôn cất và sẽ di dời khi có điều kiện để cải tạo thành các khu cây xanh cho các đơn vị ở.

+ Quy hoạch 01 nghĩa địa tập trung tại xã Long Giang khoảng 10ha (gần bãi rác quy hoạch) để chôn cất mới.

7.3. Các vấn đề về kiểm soát môi trường:

- Xử lý môi trường bằng công nghệ thích hợp, từng bước di dời cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra ngoài đô thị.

- Thu hút đầu tư các cơ sở công nghiệp mới vào cụm công nghiệp phải đảm bảo công nghiệp sạch, không gây tác động môi trường. Cụm công nghiệp phải xây dựng trạm xử lý nước thải riêng để thu gom và xử lý 100% nước thải đạt tiêu chuẩn sau đó mới thoát ra ngoài theo quy định hiện hành.

- Quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa đảm bảo thu gom 95% nước mưa tại các khu đô thị để thoát ra sông suối. Nền xây dựng phải đảm bảo không ngập úng trong và sau mưa.

- Quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải cho khu đô thị đảm bảo đến năm 2030 thu gom và xử lý trên 90% lượng nước thải đô thị. Giám sát các công trình dịch vụ và nhà ở xây dựng bề tự hoại theo quy định sau đó mới thoát ra hệ thống thu gom nước thải của đô thị.

- Thiết kế hệ đường đảm bảo trồng cây xanh nhằm giảm thiểu bức xạ mặt trời và tiếng ồn cho công trình.

- Quy hoạch đảm bảo tỷ lệ cây xanh, công viên theo quy chuẩn hiện hành, một mặt đảm bảo chỗ vui chơi giải trí cho người dân, mặt khác làm giảm thiểu tăng nhiệt độ trong đô thị do xây dựng nhiều công trình tập trung.

- Xử lý chất thải rắn: Tổ chức thu hồi rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, chuyên đến các điểm tập kết sau đó đưa đến khu xử lý rác theo quy hoạch để xử lý. Việc thu gom rác thải được tổ chức thu gom hàng ngày, khuyến khích người dân phân loại rác tại nguồn. Đối với khu công nghiệp nguồn rác thải cần kiểm tra và nghiêm cấm với mọi hành vi không tuân thủ các quy tắc về bảo quản và xử lý chất thải nguy hại.

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

a) Phát triển các cơ sở du lịch, thương mại - dịch vụ, công nghiệp:

- Phát triển các cơ sở du lịch:

+ Thu hút đầu tư các dự án du lịch sinh thái, khu vực hồ Long Thủy.

+ Triển khai dự án Quần thể văn hóa - cứu sinh Bà Rá. Mời gọi các dự án đầu tư phát triển du lịch mới trên địa bàn thị xã.

- Phát triển các cơ sở thương mại - dịch vụ mang tính chất vùng: Kêu gọi đầu tư Khu trung tâm thương mại Phước Long; phát triển trung tâm thương mại Phước Bình thành các trung tâm thương mại đầu mối phục vụ cho thị xã và các khu vực lân cận.

- Phát triển các cụm công nghiệp tập trung: Phát triển 02 cụm công nghiệp tập trung tại phường Long Giang và Phước Bình.

b) Các chương trình xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị:

- Huy động các nguồn lực để cải tạo, nâng cấp các cơ sở hạ tầng kỹ thuật của thị xã bao gồm:

+ Cải tạo, nâng cấp và nhựa hóa các tuyến đường hiện hữu.

+ Cải tạo, nâng cấp và mở mới 2 tuyến đường vành đai phía Đông và vành đai phía Tây.

+ Đầu tư dự án mở rộng nhà máy cấp nước Phước Long; dự án nhà máy xử lý nước thải thị xã.

+ Hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa đô thị.

- Xây dựng và phát triển công trình hạ tầng xã hội:

+ Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thiện Khu đô thị mới và Trung tâm hành chính thị xã.

+ Huy động các nguồn lực để xây dựng các công trình dịch vụ công cộng mang tính chất vùng về giáo dục, đào tạo, y tế, văn hóa, thể thao.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao UBND thị xã Phước Long:

- Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long; lập hồ sơ cắm mốc giới trình thẩm định, phê duyệt và triển khai 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.

- Tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch chung xây dựng theo quy định.

2. Sở Xây dựng hướng dẫn UBND thị xã Phước Long tổ chức thực hiện, quản lý quy hoạch. Tổng hợp các khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện trình UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị xã Phước Long và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 4;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung)

10c

KT. CHỦ TỊCH
THỦ CHỨC TỊCH



Huỳnh Anh Minh

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ XÃ PHƯỚC LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

*(kèm theo Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2018
của Chủ tịch UBND tỉnh)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về quản lý hoạt động xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long đã được phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng trên địa bàn thị xã Phước Long.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc; công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

3. Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng có thời hạn nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

Điều 4. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

a) Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị được xác định trên bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan và bảng sau:

Ký hiệu Ô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng trung bình (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất trung bình
01ĐVO	11,14	≤60	≤7	≤2
02ĐVO	0,01	≤60	≤7	≤2
03HH	16,24	≤50	≤7	≤2
04HH	3,07	≤60	≤7	≤2
05HH	6,17	≤60	≤7	≤2
06HH	1,57	≤60	≤7	≤2
07HH	7,18	≤50	≤7	≤2
08HH	2,05	≤60	≤7	≤2
09CQ	1,88	≤50	≤12	<6
10HH	3,11	≤50	≤12	<6
11GD	1,81	≤40	≤7	≤2
12CX	1,29	≤20	≤1	0,2
13CX	1,65	≤20	≤1	0,2
14HH	1,80	≤50	≤7	≤2
15ĐVO	1,42	≤50	≤7	≤2
16HH	6,59	≤30	≤7	≤2
17HH	4,16	≤50	≤7	≤2
18CQ	1,81	≤50	≤12	<8
19HH	1,88	≤50	≤12	≤2
20HH	2,31	≤30	≤7	≤2
21ĐVO	1,97	≤50	≤7	≤2
22HH	1,45	≤60	≤7	≤2
23HH	2,10	≤60	≤7	≤2
24ĐVO	1,73	≤60	≤7	≤2
25CQ	1,77	≤50	≤12	<8
26ĐVO	3,46	≤60	≤7	≤2
27ĐVO	4,84	≤60	≤7	≤2
28HH	17,87	≤20	≤7	≤1

29HH	1,11	≤50	≤7	≤2
30HH	2,93	≤50	≤7	≤2
31HH	2,49	≤50	≤7	≤2
32HH	14,98	≤50	≤7	≤2
33HH	4,87	≤50	≤4	≤2
34HH	52,25	≤50	≤7	≤1
35HH	5,85	≤50	≤7	≤2
36HH	30,57	≤60	≤7	≤2
37HH	28,16	≤50	≤7	≤1
38HH	131,64	≤50	≤7	≤2
39HH	11,30	≤60	≤7	≤2
40HH	123,67	≤60	≤7	≤2
41HH	28,80	≤60	≤7	≤2
42HH	25,41	≤60	≤7	≤2
43HH	37,53	≤60	≤7	≤2
44HH	30,22	≤60	≤7	≤2
45HH	14,53	≤60	≤7	≤2
46HH	45,20	≤60	≤7	≤2
47HH	6,68	≤60	≤7	≤2
48HH	25,90	≤60	≤7	≤2
49HH	64,68	≤60	≤7	≤2
50HH	82,59	≤60	≤7	≤2
51HH	161,92	≤60	≤7	≤2
52HH	125,65	≤20	≤7	≤1
53HH	20,19	≤40	≤7	≤1
54HH	42,76	≤50	≤7	≤2
55HH	52,34	≤50	≤7	≤2
56HH	10,75	≤50	≤7	≤2
57HH	46,41	≤50	≤7	≤2
58HH	177,72	≤50	≤7	≤2
59HH	20,96	≤50	≤7	≤2
60HH	12,14	≤60	≤7	≤2
61HH	7,49	≤60	≤7	≤2

62HH	16,42	≤60	≤7	≤2
63HH	24,17	≤60	≤7	≤2
64HH	133,62	≤50	≤3	≤2
65HH	270,57	≤50	≤7	≤2
66HH	58,85	≤50	≤7	≤2
67HH	77,30	≤50	≤7	≤2
68HH	183,69	≤50	≤7	≤2
69HH	90,60	≤50	≤7	≤2
70HH	100,32	≤50	≤7	≤2
71HH	37,22	≤50	≤7	≤2
72HH	48,82	≤50	≤7	≤2
73HH	17,71	≤50	≤7	≤2
74HH	138,20	≤50	≤7	≤2
75HH	192,28	≤50	≤7	≤2
76HH	3,23	≤50	≤7	≤2
77HH	15,47	≤60	≤7	≤2
78HH	5,61	≤60	≤3	≤2
79HH	9,78	≤60	≤7	≤2
80HH	14,53	≤60	≤7	≤2
81HH	6,92	≤60	≤7	≤2
82HH	2,38	≤60	≤7	≤2
83HH	36,14	≤60	≤7	≤2
84HH	8,31	≤60	≤7	≤2
85HH	4,75	≤60	≤7	≤2
86HH	7,37	≤60	≤7	≤2
87HH	15,21	≤60	≤7	≤2
88HH	45,00	≤60	≤7	≤2
89HH	68,62	≤60	≤7	≤2
90HH	6,26	≤60	≤7	≤2
91HH	5,17	≤60	≤7	≤2
92HH	78,99	≤60	≤7	≤2
93HH	100,39	≤60	≤7	≤2
94HH	40,07	≤60	≤7	≤2

95HH	19,48	≤ 60	≤ 7	≤ 2
96HH	36,37	≤ 60	≤ 7	≤ 2
97HH	50,17	≤ 60	≤ 7	≤ 2
98HH	30,19	≤ 60	≤ 7	≤ 2
99HH	7,54	≤ 60	≤ 7	≤ 2

b) Đối với các lô đất hỗn hợp trong đó có các loại đất khác nhau: tỷ lệ về mật độ, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất như sau:

Thứ tự	Tính chất ô	Mật độ xây dựng trung bình (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất trung bình
01	Đất ở	≤ 60	≤ 7	≤ 2
02	Đất công trình công cộng	≤ 40	≤ 7	≤ 2
03	Đất giáo dục	≤ 40	≤ 4	≤ 2
04	Đất công viên, cây xanh	≤ 20	≤ 2	≤ 1
05	Đất công nghiệp - kho vận	≤ 50	≤ 4	≤ 2
06	Đất thương mại - dịch vụ	≤ 60	≤ 7	≤ 2
07	Đất cơ quan	≤ 60	≤ 12	≤ 8
08	Đất y tế	≤ 40	≤ 7	≤ 2
09	Đất văn hóa, TDTT	≤ 40	≤ 7	≤ 2
10	Đất du lịch	≤ 60	≤ 7	≤ 2
11	Đất du lịch sinh thái	≤ 40	≤ 7	≤ 1
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	≤ 40	≤ 2	≤ 1
13	Đất quốc phòng an ninh	≤ 40	≤ 4	≤ 2
14	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	≤ 60	≤ 4	≤ 2
15	Đất cây xanh cách ly	0	0	0
16	Đất nông nghiệp	0	0	0
17	Mặt nước	0	0	0

c) Đối với các khu vực cũ trong đô thị các lô đất công cộng được quy định như sau:

- Khi quy hoạch cải tạo phải ưu tiên tối đa cho việc bố trí các công trình phúc lợi công cộng. Quy mô các công trình phúc lợi công cộng như:

+ Trường học phải đảm bảo chuẩn quốc gia do Bộ Giáo dục và Đào tạo quy định;

+ Vườn hoa, sân chơi công cộng trong đơn vị ở phải đảm bảo $>2\text{m}^2/\text{người}$ trong bán kính phục vụ tối đa là 500m.

- Trừ các công trình giáo dục phải đảm bảo chuẩn quốc gia, chỉ tiêu sử dụng đất các loại công trình khác trong các khu vực quy hoạch cải tạo được phép giảm và tối thiểu phải đạt 50% so với các chỉ tiêu sử dụng đất tương ứng của các khu vực xây dựng mới. Có thể kết hợp bố trí công trình giáo dục mầm non trong các công trình ở chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi ngoài trời và các quy định về an toàn và môi trường cũng như các quy định chuyên ngành.

- Một số công trình tạo điểm nhấn kiến trúc hoặc một số công trình khác có nhu cầu xây dựng mật độ cao và tầng cao hơn theo quy định tại Khoản a và Khoản b Điều này phải xin phép cấp thẩm quyền phê duyệt. Các công trình xây dựng cao tầng phải tuân thủ tiêu chuẩn quy hoạch QCVN 01: 2008/BXD.

d) Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo, phải đáp ứng các quy định sau:

- Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là $25m^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố.

- Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là $50m^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m.

- Khuyến khích việc hợp thửa các lô đất nhỏ.

- Các trường hợp đặc biệt trong quá trình giải tỏa để xây dựng đô thị, áp dụng theo các quy định hiện hành có liên quan.

e) Đối với các khu đô thị mới: Diện tích các lô đất được xác định theo các quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị

a) Quản lý chung:

- Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị phải tuân thủ Luật xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 27/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc đô thị.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải phù hợp với các quy định của Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 27/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc đô thị.

- Sau khi điều chỉnh quy hoạch chung được phê duyệt, cần đẩy mạnh phủ kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; tiến hành thiết kế đô thị tại một số khu vực quan trọng như quảng trường hành chính, khu vực xung quanh tượng đài chiến thắng Phước Long, trục đường ĐT741.

- Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc đối với các công trình khác trong đô thị.

b) Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đô thị hiện hữu

- Các công trình kiến trúc trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của địa phương.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị đã được chính quyền đô thị xác định quản lý cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới bên trong khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, UBND thị xã Phước Long phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành, phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

- Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ (trừ các khu đất, lô đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt); tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

c) Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đô thị mới

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực. Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu.

d) Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực núi Bà Rá

- Không gian núi Bà Rá phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng về cảnh quan vốn có của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa, phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san, lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- Tầng cao công trình xây dựng trên núi Bà Rá không quá 3 tầng (các công trình có tầng cao lớn hơn 3 tầng tùy từng trường hợp cụ thể do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định).

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính được xác định trên bản đồ đường đỏ và chỉ giới xây dựng của hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

- Cao độ xây dựng khống chế trong quy hoạch này là nền tự nhiên. Một số khu vực cục bộ có quy mô nhỏ có thể san gạt cục bộ nhưng không làm thay đổi cảnh quan tự nhiên của khu vực.

Điều 7. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

a) Khu vực cấm xây dựng công trình kiên cố là các khu vực theo quy định sau:

- Khu vực có độ dốc địa hình lớn hơn 15 độ.

- Khu vực mặt nước sông suối, hồ đập.

- Trong trường hợp có nhu cầu xây dựng, nhà đầu tư phải có thiết kế và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

b) Phạm vi bảo vệ công trình.

- Phạm vi bảo vệ đập thủy điện Thác Mơ được xác định theo tiêu chuẩn quy phạm của nhà máy.

- Phạm vi bảo vệ bờ sông Bé là 50m, các suối, hồ trong đô thị là 5-10m.

- Phạm vi bảo vệ giao thông tuân thủ Luật Giao thông đường bộ và các quy định hiện hành.

- Phạm vi hành lang bảo vệ và an toàn trạm và lưới điện thực hiện theo Luật điện lực.

c) Hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Khoảng cách an toàn các công trình hạ tầng ngầm đô thị phải đảm bảo quy chuẩn QCVN 01: 2008/BXD.

Điều 8. Quy định đối với không gian Khu vực bảo tồn

Khu vực bảo tồn có trong danh mục bảo tồn hoặc do cơ quan có thẩm quyền quy định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san, lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo quy hoạch đô thị; mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

- Đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

Điều 9. Quy định đối với cảnh quan tuyến phố, trục đường, quảng trường

- Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hoà, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

- Hệ phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

Điều 10. Quy định đối với không gian khu vực giáp ranh nội, ngoại thị

- Khu vực giáp ranh nội và ngoại thị là các khu vực giáp ranh giữa các phường và các xã xung quanh.

- Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

- Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

Điều 11. Quy định đối với cảnh quan công viên, cây xanh, cảnh quan nhân tạo

- Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hoá, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

Điều 12. Quy định đối với cảnh quan tự nhiên

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...), đặc biệt là khu vực núi Bà Rá.

Điều 13. Quy định đối với tổ hợp kiến trúc đô thị

Đối với tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong đô thị có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng và kỹ thuật giữa các hạng mục công trình, khi xây dựng mới phải đảm bảo:

- Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng; không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

- Khoảng lùi của công trình phải phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và các quy định tại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Khuyến khích tăng khoảng lùi, tạo không gian, tăng diện tích cây xanh, giảm mật độ xây dựng.

- Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Điều 14. Quy định quản lý quy hoạch hạ tầng giao thông

- Các đường tỉnh lộ đi qua đô thị phải được quản lý kết hợp đường tỉnh lộ và trục giao thông chính đô thị.

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị.

Điều 15. Quy định đối với công trình cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị

- Có biện pháp cải tạo hoặc xây dựng mới thay thế các trạm biến thế ảnh hưởng đến mỹ quan; khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong đô thị phải được bố trí hợp lý trên nguyên tắc thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Trạm bán xăng dầu, trạm cung cấp hơi đốt phải được bố trí phù hợp quy định; hình thức, màu sắc công trình đảm bảo mỹ quan, có khoảng cách hợp lý và an toàn so với khu dân cư hoặc nơi tập trung đông người.

Điều 16. Quy định đối với công trình cấp nước đô thị

- Nguồn nước cấp đô thị là hồ Thác Mơ. Phải giữ gìn môi trường của hồ Thác Mơ đảm bảo cung cấp nước an toàn, sạch cho người dân và các hoạt động sản xuất, kinh doanh khác.

- Mở rộng phạm vi cấp nước sạch ra các xã ngoại thị và các khu vực có ít dân cư.

Điều 17. Quy định đối với công trình thoát nước, vệ sinh đô thị

- Quản lý xây dựng hệ thống thoát nước mưa theo đúng quy hoạch xây dựng. Những khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, không có khả năng cải tạo thành thoát nước riêng sẽ xây dựng giếng tách, cống bao tại cuối các tuyến cống chính trước các miệng xả, đưa về trạm xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

- Bảo đảm hành lang bảo vệ sông, suối, kênh, rạch theo các quy định về thủy giới trên địa bàn thị xã.

- Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Bờ hồ, bờ sông, suối trong đô thị cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho

khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

- Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

Điều 18. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

- Tháp truyền thông khi xây dựng mới trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Phân công trách nhiệm.

1. Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long.

- Tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.

- Làm đầu mối phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải định kỳ hàng năm cập nhật đầy đủ các dự án triển khai theo nội dung của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long làm cơ sở quản lý, đánh giá tiến độ thực hiện.

- Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan... trong phạm vi quy hoạch, chủ trì phối hợp với các ngành chức năng, ủy ban nhân dân các xã, phường kiểm tra, giám sát các dự án đầu tư xây dựng và các hoạt động xây dựng liên quan đến điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long.

- Quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước.

- Giúp UBND tỉnh quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của UBND tỉnh.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

- Tổng hợp, đề xuất UBND tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp có khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Phước Long.

Điều 20. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có những vấn đề khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.