

Số: 61 /TTr-UBND

Bình Long, ngày 09 tháng 5 năm 2023

**TỜ TRÌNH**

**Về việc thông qua nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000  
thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2045**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thị xã

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-TTg ngày 16/4/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của 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 các khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Công văn số 2958/UBND-KT ngày 12/10/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bình Long tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về phê duyệt đề án phát triển đô thị tỉnh giai đoạn 2021 – 2025, định

hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3302/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị thị xã Bình Long giai đoạn 2017-2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 644/SXD-QHKT ngày 14/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc ý kiến hồ sơ Nhiệm vụ dự toán điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bình Long;

Căn cứ Thông báo số 220/TB-UBND ngày 05/5/2023 của UBND thị xã thông qua dự thảo Tờ trình nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2045

Căn cứ theo khoản 5, Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020 của Văn phòng Quốc hội, Khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng được hợp nhất tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội, Ủy ban nhân thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này.

Theo đó, để đảm bảo đúng quy định pháp lý trong quá trình lập quy hoạch Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long kính trình Hội đồng nhân dân thị xã Bình Long thông qua nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2045 với các nội dung chính như sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:**

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị xã Bình Long có tổng diện tích tự nhiên khoảng 126,41 km<sup>2</sup>, gồm: 6 đơn vị hành chính: 04 phường và 02 xã. Có địa giới hành chính như sau:

- + Phía Đông, Tây, Nam : Giáp huyện Hớn Quản.
- + Phía Bắc : Giáp huyện Lộc Ninh.

1.2. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có tổng diện tích tự nhiên khoảng 12.640,7ha (126,41km<sup>2</sup>).

1.3. Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/10.000

**2. Thời hạn quy hoạch:** đến năm 2045.

**3. Mục tiêu và quan điểm lập quy hoạch:**

#### **a) Mục tiêu:**

- Thực hiện chủ trương của Chính phủ về phát triển đô thị thông minh bền vững đến năm 2025 và tầm nhìn năm 2030 theo Quyết định số 950/QĐ-TTg ngày 01/8/2018, nội dung nghiên cứu quy hoạch lồng ghép phát triển đô thị bền vững, tăng trưởng xanh, ứng phó biến đổi khí hậu, sử dụng đất và tài nguyên hiệu quả; đề xuất mô hình phát triển không gian đô thị phù hợp theo đặc thù của địa phương, các không gian đa chức năng, linh hoạt, hướng tới mô hình đô thị phát thải các-bon thấp.

- Xác định tính chất, quy mô về dân số và quỹ đất phát triển đô thị cho từng giai đoạn quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030 và dài hạn đến năm 2045, định hướng phát triển đô thị đảm bảo đạt tiêu chí của đô thị loại III, hướng đến thành lập thành phố trực thuộc tỉnh;

- Định hướng phát triển đô thị Bình Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2045 hình thành đô thị bản sắc, sinh thái và văn minh; là một cực phát triển quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trong đó:

+ Phát triển đô thị sinh thái kết hợp Trung tâm tài chính - dịch vụ, áp dụng các xu hướng phát triển tương lai như: AI, năng lượng xanh,... Định hướng phát triển các cơ sở giáo dục và y tế mang tầm quốc gia.

+ Phát triển đô thị thông minh - sinh thái - bền vững với hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ.

+ Phát triển công nghiệp công nghệ cao, kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng, dịch vụ Logistics.

- Làm cơ sở để triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư xây dựng trong quy hoạch chung đô thị Bình Long theo quy định và là công cụ pháp lý để tỉnh Bình Phước và chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt.

#### **b) Quan điểm:**

- Cụ thể hóa định hướng không gian đô thị theo các chủ trương, các chương trình phát triển, động lực phát triển gắn với thị xã Bình Long. Áp dụng những chỉ tiêu về đô thị sinh thái cũng như xu hướng phát triển đô thị mới trên thế giới, tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định về quy hoạch đô thị.

- Kế thừa, phát triển hài hòa giữa các khu vực phát triển mới và các khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị, giữa phát triển không gian kiến trúc đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch cấp trên, quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành trên địa bàn thị xã Bình Long, cũng như không mâu thuẫn đối với các dự án đang triển khai.

- Khai thác điều kiện không gian xanh và mặt nước sẵn có, phát triển đô thị bền vững hài hòa thân thiện với tự nhiên, bảo vệ môi trường, khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phát triển đô thị đáp ứng nhu cầu chuyển dịch cơ cấu lao động, phân bố dân cư giữa các khu vực đô thị và nông thôn. Đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, kiểm soát chất lượng môi trường, kiến trúc đô thị hài hòa.

- Xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung phù hợp với định hướng quy hoạch tỉnh, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội địa phương và các định hướng có liên quan đảm bảo theo hướng phát triển bền vững có xem xét đến các yếu tố biến đổi khí hậu;

- Đồ án phải thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước, đủ điều kiện để làm cơ sở quản lý, phục vụ công tác quản lý đô thị, công tác chuẩn bị kế hoạch để lập dự án đầu tư xây dựng.

#### 4. Tính chất chức năng đô thị:

- Là một trung tâm chính trị, kinh tế – văn hóa xã hội - thương mại dịch vụ và công nghiệp của tỉnh Bình Phước.

- Là đầu mối giao lưu kinh tế quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (gồm Bình Phước, Bình Dương và Vương Quốc Campuchia qua cửa khẩu quốc tế Hoa Lư).

- Là đô thị văn minh, hiện đại, phù hợp với đặc điểm, truyền thống lịch sử và bản sắc văn hóa của tỉnh Bình Phước. Là đầu mối giao thông quan trọng trên tuyến Quốc lộ 13 nối khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với TP.HCM; có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Là trung tâm chuyên ngành cấp tỉnh về kinh tế, tài chính, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, du lịch, khoa học và công nghệ cấp tỉnh, đầu mối giao thông, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, vùng tỉnh Bình Phước và của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

#### 5. Một số chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật

##### 5.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Đất dân dụng bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại III (tương ứng với mật độ dân số bình quân toàn đô thị): (50 – 80) m<sup>2</sup>/người và đảm bảo (200 – 125) người/ha. Trong đó:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị theo QCVN 01:2021/BXD : 28 – 45 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất nhóm nhà ở : (25 – 40) m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh cấp đơn vị ở : > 2 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất giao thông đơn vị ở định hướng đảm bảo quy chuẩn xây dựng.

- Đất cây xanh đô thị :  $\geq 5,0$  m<sup>2</sup>/người;

- Các chỉ tiêu khác về đất công trình dịch vụ, công cộng: đảm bảo theo quy định hệ thống công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Đảm bảo phát triển đô thị đạt các tiêu chuẩn của đô thị loại III. Cụ thể:

| STT | Hệ thống HTKT                           | Đơn vị        | Chỉ tiêu  |
|-----|-----------------------------------------|---------------|-----------|
| 1   | Tỷ lệ đất giao thông                    |               |           |
|     | - Tính đến đường liên khu vực           | %             | $\geq 6$  |
|     | - Tính đến đường khu vực                | %             | $\geq 13$ |
|     | - Tính đến đường phân khu vực           | %             | $\geq 18$ |
| 2   | Cấp nước                                |               |           |
|     | - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt đô thị    | lít/người/ngđ | 100÷150   |
|     | - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt nông thôn | lít/người/ngđ | $\geq 60$ |

- Là một trung tâm chính trị, kinh tế – văn hóa xã hội - thương mại dịch vụ và công nghiệp của tỉnh Bình Phước.

- Là đầu mối giao lưu kinh tế quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (gồm Bình Phước, Bình Dương và Vương Quốc Campuchia qua cửa khẩu quốc tế Hoa Lư).

- Là đô thị văn minh, hiện đại, phù hợp với đặc điểm, truyền thống lịch sử và bản sắc văn hóa của tỉnh Bình Phước. Là đầu mối giao thông quan trọng trên tuyến Quốc lộ 13 nối khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với TP.HCM; có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

- Là trung tâm chuyên ngành cấp tỉnh về kinh tế, tài chính, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, du lịch, khoa học và công nghệ cấp tỉnh, đầu mối giao thông, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, vùng tỉnh Bình Phước và của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

## 5. Một số chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật

### 5.1. Các chỉ tiêu cơ bản:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Đất dân dụng bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại III (tương ứng với mật độ dân số bình quân toàn đô thị): (50 – 80) m<sup>2</sup>/người và đảm bảo (200 – 125) người/ha. Trong đó:

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo loại đô thị theo QCVN 01:2021/BXD : 28 – 45 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất nhóm nhà ở : (25 – 40) m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh cấp đơn vị ở : > 2 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất giao thông đơn vị ở định hướng đảm bảo quy chuẩn xây dựng.

- Đất cây xanh đô thị :  $\geq 5,0$  m<sup>2</sup>/người;

- Các chỉ tiêu khác về đất công trình dịch vụ, công cộng: đảm bảo theo quy định hệ thống công trình dịch vụ, công cộng cấp đô thị của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Đảm bảo phát triển đô thị đạt các tiêu chuẩn của đô thị loại III. Cụ thể:

| STT | Hệ thống HTKT                           | Đơn vị        | Chỉ tiêu  |
|-----|-----------------------------------------|---------------|-----------|
| 1   | Tỷ lệ đất giao thông                    |               |           |
|     | - Tính đến đường liên khu vực           | %             | $\geq 6$  |
|     | - Tính đến đường khu vực                | %             | $\geq 13$ |
|     | - Tính đến đường phân khu vực           | %             | $\geq 18$ |
| 2   | Cấp nước                                |               |           |
|     | - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt đô thị    | lít/người/ngđ | 100÷150   |
|     | - Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt nông thôn | lít/người/ngđ | $\geq 60$ |

|   |                                              |                        |           |
|---|----------------------------------------------|------------------------|-----------|
|   | - Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp              | m <sup>3</sup> /ha/ngđ | ≥ 20      |
|   | - Tỷ lệ thất thoát nước                      | %                      | 10÷15     |
|   | - Tỷ lệ cấp nước                             | %                      | 100       |
| 3 | Thoát nước thải                              | % lượng nước cấp       | 100%      |
| 4 | Thu gom CTR                                  |                        |           |
|   | Sinh hoạt                                    | kg/người.ngày          | ≥ 0,9     |
| 5 | Cấp điện                                     |                        |           |
|   | - Sinh hoạt đô thị                           | kWh/người/năm          | 750-1.500 |
|   | - Sinh hoạt nông thôn                        | W/người                | ≥150      |
|   | - Công trình công cộng                       | % điện sinh hoạt       | 35        |
|   | - Công nghiệp                                | kW/ha                  | 100 - 250 |
|   | - Kho tàng                                   | kW/ha                  | 50        |
|   | - Nông nghiệp                                | kW/ha                  | 200       |
| 6 | Thông tin liên lạc                           |                        |           |
|   | Điện thoại cố định + di động                 | thuê bao/100 dân       | 113       |
|   | Số thuê bao internet băng thông rộng di động | Số thuê bao/100 dân    | 80 ÷ 100  |

### 5.2. Dự báo nhu cầu phát triển:

#### a) Dự báo về dân số:

- Đến năm 2025 dân số dự báo: khoảng 75.000 người (làm tròn), trong đó bao gồm khoảng 11.000 người được tính từ dân số quy đổi.

- Đến năm 2030 dân số dự báo: khoảng 100.000 người (làm tròn), trong đó bao gồm khoảng 32.000 người được tính từ dân số quy đổi.

- Đến năm 2045 dân số dự báo: khoảng 120.000 người (làm tròn), trong đó bao gồm khoảng 35.000 người được tính từ dân số quy đổi

#### b) Về dự báo quy mô đất đai:

- Đến năm 2030: Nhu cầu dùng đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 600 ha (tối đa đạt 80m<sup>2</sup>/ng), trong đó đất dành cho đơn vị ở: khoảng (210 – 337) ha đạt mật độ đất dành cho đơn vị ở bình quân từ (28 – 45) m<sup>2</sup>/người.

- Đến năm 2045: Dự báo nhu cầu đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 800 ha (tối đa đạt 80m<sup>2</sup>/ng), trong đó đất dành cho đơn vị ở: khoảng (280 – 450) ha, đạt mật độ đất dành cho đơn vị ở bình quân từ (28 - 45) m<sup>2</sup>/người; đất dành cho hoạt động sản xuất, công nghiệp khoảng ≥ 300 ha

(Việc phân tích, đánh giá, dự báo cụ thể quy mô dân số, đất đai xây dựng đô thị và hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn sẽ được nghiên cứu, đề xuất trong quá trình nghiên cứu đồ án quy hoạch).

### 6. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

#### a) Khảo sát, thu thập tài liệu

- Khảo sát thực địa, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ liên quan. Nguồn khai thác thông tin đến từ Sở, ban, ngành tỉnh Bình Phước, các phòng, ban chức năng thị xã Bình Long, Ủy ban nhân dân các xã - phường. Ngoài ra, có thể tiếp cận từ Internet: Cổng thông tin điện tử của tỉnh Bình Phước, các trang web của các Sở, ngành, các trang web chuyên ngành,...

- Khảo sát lập bản đồ nền địa hình phục vụ lập quy hoạch (*Sử dụng hệ tọa độ VN2000 độ cao Nhà nước*) tuân thủ quy định tại Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13/3/2019 quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ; Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ.

b) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng, kinh tế xã hội

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và các tai biến, rủi ro thiên tai. Đánh giá về biến đổi khí hậu trên địa bàn thị xã Bình Long.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng về: Kinh tế xã hội, dân số lao động, sử dụng đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, môi trường đô thị. Lưu ý rà soát, đánh giá hiện trạng đất công viên rừng trồng.

- Đánh giá tác động của mối quan hệ vùng, các động lực phát triển đô thị, đánh giá tổng hợp, lựa chọn đất đai.

- Làm rõ tính đặc trưng của điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội.

c) Đánh giá thực hiện quy hoạch, tình hình đầu tư phát triển đô thị

- Đánh giá kết quả thực hiện công tác đầu tư phát triển đô thị, các dự án đầu tư tại khu vực. Tổ chức rà soát đánh giá các đồ án quy hoạch đã phê duyệt; cập nhật và xác định tỷ lệ đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt; các dự án đã triển khai. Trên cơ sở đó xác định các vấn đề tồn tại cần nghiên cứu và giải quyết.

- Rà soát nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và môi trường, gồm: Hệ thống giao thông; Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Rà soát, đánh giá công tác quản lý quy hoạch: Rà soát về quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và phát triển đô thị.

d) Xây dựng các tiền đề phát triển đô thị

- Luận chứng xác định tính chất, quan điểm, mục tiêu và động lực phát triển đô thị; đề xuất mô hình phát triển thương mại dịch vụ phù hợp với thực trạng phát triển kinh tế.

- Luận chứng xác định quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng đô thị, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đến năm 2030 và năm 2045.

e) Định hướng phát triển không gian đô thị

- Xác định ranh giới Khu vực phát triển đô thị và Khu vực hạn chế (*Hoặc không*) phát triển đô thị dựa trên các dự báo về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng

và thỏa mãn các yêu cầu về chọn lựa đất xây dựng.

- Xác định hệ thống các khu chức năng trong đô thị: Các Khu hiện có phát triển ổn định, các Khu cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp, các Khu bảo tồn, tôn tạo, các Khu chuyên đổi chức năng, các Khu quy hoạch xây dựng mới, các Khu cấm xây dựng và các Khu dự kiến phát triển mở rộng đô thị.

- Xác định và phân bố các đơn vị ở, các Khu Trung tâm công cộng, các Khu dịch vụ, các Khu công viên cây xanh, các Khu công nghiệp, du lịch, kho tàng, bến bãi, các Khu cơ quan hành chính, Trường chuyên nghiệp,... và các Khu chức năng đặc biệt khác.

- Phát triển ngành dịch vụ theo hướng đa dạng, có hàm lượng trí thức và công nghệ cao, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ logistics, kinh tế số theo hướng đổi mới sáng tạo và số hóa, công nghệ hóa. Hình thành các Trung tâm thương mại tầm cỡ quốc gia, quốc tế.

- Không gian đô thị khai thác tối đa các lợi thế và hạn chế các bất lợi về điều kiện tự nhiên; phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội và đặc thù về đất đai, hạ tầng của đô thị; Tạo dựng môi trường sống tốt, an toàn cho dân cư, bảo tồn và phát huy bản sắc văn hóa đặc trưng.

- Lựa chọn đất và khu vực phát triển đô thị được tính toán, dự báo theo khả năng phát triển theo từng giai đoạn quy hoạch. Chỉ tiêu đất dân dụng được tính toán lựa chọn theo đặc thù của đô thị đảm bảo nguyên tắc sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên có giá trị.

- Ưu tiên tận dụng những điều kiện sẵn có, phát huy lợi thế mang đến từ các dự án chiến lược vùng,... Ưu tiên khai thác, tận dụng công trình hiện có, nghiên cứu, tổ chức thêm những chức năng còn thiếu phù hợp với quy chuẩn quy phạm đề ra, phù hợp với tình hình phát triển thực tế của địa phương và khu vực.

- Định hướng phát triển không gian ngầm cho hệ thống giao thông và thương mại dịch vụ trong tương lai.

#### f) Quy hoạch sử dụng đất đô thị

- Xác định nhu cầu phát triển và sử dụng đất cho từng giai đoạn quy hoạch đến năm 2030 và năm 2045.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất đối với các phân khu chức năng của đô thị, theo hướng tăng tầng cao công trình, giảm mật độ xây dựng, hạn chế xây dựng thấp tầng, dàn trải.

- Đề xuất phương án ranh giới các đơn vị hành chính cấp phường, đảm bảo các tiêu chí đơn vị hành chính theo quy định của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13.

g) Các yêu cầu và nguyên tắc chỉnh trong định hướng các công trình đầu môi, hạ tầng xã hội



- Các công trình đầu mối của đô thị, bao gồm: Khu bến, bãi đỗ xe, bến xe đối ngoại của đô thị,... các đề xuất thêm về hệ thống giao thông công cộng trong đô thị và kết nối sân bay. Việc định hướng vị trí và quy mô của các công trình đầu mối này phải được nghiên cứu phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể toàn đô thị và phù hợp với đồ án quy hoạch tỉnh Bình Phước, đảm bảo năng lực vận hành một cách tốt nhất.

- Hệ thống công trình trình dịch vụ, công cộng được phân thành 3 cấp: Cấp vùng (*Tỉnh hoặc liên tỉnh*), cấp đô thị, cấp đơn vị ở và có xét đến nhu cầu của các khu vực lân cận và các đối tượng là khách vắng lai.

#### h) Thiết kế đô thị

- Nghiên cứu thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các trục, vùng kiểm soát phát triển, các công trình điểm nhấn, các vùng cảnh quan không gian mở; các điểm trọng tâm mang tính biểu tượng, các cửa kiểm soát tại cửa ngõ khu thương mại - dịch vụ du lịch.

- Xác định sơ bộ hình thái kiến trúc đô thị, các khu vực trọng tâm, các công trình điểm nhấn theo cấu trúc đô thị, cảnh quan tự nhiên.

- Đề xuất các vùng kiến trúc cảnh quan; các giải pháp kiểm soát, quản lý và quy định cho hệ thống cây xanh sinh thái, mặt nước.

- Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp bố cục không gian kiến trúc cảnh quan cho các Khu trung tâm tài chính - thương mại - dịch vụ, Khu trung tâm hành chính, Khu trung tâm công nghệ cao; các cửa ngõ đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, quảng trường, và các điểm nhấn không gian trong đô thị.

- Nghiên cứu các quy định quản lý kiến trúc, cảnh quan đối với các khu vực trọng điểm, các khu vực xây dựng không gian ngầm đô thị.

- Xác định chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu, khống chế chiều cao của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng trong đô thị.

#### i) Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

- Xác định nhu cầu xây dựng nhà ở, trong đó đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở chung cư.

- Xác định nhu cầu xây dựng và phân bố lại hệ thống các công trình phục vụ công cộng cấp đô thị và các Trung tâm chuyên ngành cấp vùng.

- Quy hoạch không gian xanh; hệ thống cây xanh, mặt nước đáp ứng tiêu chí cho một đô thị loại III và có đặc trưng cảnh quan thiên nhiên đặc sắc.

#### k) Quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật

- Yêu cầu chung: Hoàn thiện chiến lược phát triển hạ tầng khung, kết nối với hệ thống hạ tầng quốc gia và vùng, giữa khu vực đô thị hiện hữu và đô thị mới, đảm bảo không chồng chéo với các dự án đã được phê duyệt và triển khai thực hiện.

- Giao thông: Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại và trục chính đô thị kết nối với thành phố Hồ Chí Minh, kết nối với các huyện: Lộc Ninh, Hớn



Quản,... Xác định vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông đường sắt (nếu có), đường bộ; xác định mạng lưới đường đô thị, các chỉ giới đường đỏ cho các trục đường chính và hệ thống hành lang an toàn, tuynel kỹ thuật gắn kết với giao thông quốc gia và vùng.

- Chuẩn bị kỹ thuật đất đai: Quy hoạch các cao độ xây dựng toàn đô thị và từng khu vực; nghiên cứu các giải pháp thoát nước mưa và các giải pháp phòng tránh thiên tai, ngập lụt cục bộ. Giảm thiểu các tác động biến đổi khí hậu, đặc biệt là sạt lở đất, xâm nhập mặn.

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu nhu cầu cấp nước, nguồn cung cấp nước, các công trình cấp nước và mạng lưới phân phối nước chủ yếu, đảm bảo sử dụng tiết kiệm hợp lý nguồn nước; giảm thiểu thất thoát.

- Cấp điện và chiếu sáng đô thị: Tính toán các chỉ tiêu và phụ tải, xác định nguồn và các trạm biến thế, quy hoạch mạng lưới phân phối chính, đề xuất sử dụng các nguồn cung cấp năng lượng xanh; nghiên cứu chiếu sáng đô thị đảm bảo yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị và kinh tế.

- Thông tin liên lạc: Xác định các chỉ tiêu và các nhu cầu; quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc phù hợp các yêu cầu phát triển của đô thị trung tâm vùng.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định chỉ tiêu nhu cầu thoát nước thải, các giải pháp thu gom và xử lý nước thải, quy hoạch hệ thống thoát nước thải tách biệt với hệ thống thoát nước mưa; xác định chỉ tiêu nhu cầu thu gom chất thải rắn, quy hoạch hệ thống các công trình xử lý theo hướng hiện đại và bố trí các bãi chôn lấp chất thải rắn ở địa điểm thích hợp.

- Nghĩa trang và nhà tang lễ: Quy hoạch địa điểm, quy mô các nghĩa trang, giải pháp di dời tái phát triển nghĩa trang hiện hữu. Xác định địa điểm nhà hỏa táng và nhà tang lễ.

#### l) Các biện pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng ô nhiễm môi trường.

- Dự báo các tác động và diễn biến của môi trường những tác động tích cực, tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị.

- Kiến nghị các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục các tác động và rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn trong quá trình thực hiện quy hoạch đô thị.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường.

#### m) Quy hoạch đợt đầu đến năm 2030

Đề xuất các chương trình ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn lực thực hiện.

Các nguyên tắc thực hiện quy hoạch: Phát triển theo phân khu ứng với từng thời kỳ, phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất của từng khu đảm bảo tối ưu hóa nguồn thu từ đất.

i) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:



dựng trên địa bàn thị xã Bình Long.

### 7. Hồ sơ sản phẩm

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của 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 các khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

8. **Nguồn vốn:** Ngân sách thị xã.

9. **Thời gian thực hiện:** Năm 2023 - 2024.

Với những nội dung chính như trên, Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long kính trình Hội đồng nhân dân thị xã Bình Long xem xét thông qua Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2045 để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo. /:-/

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- CT, PCT. UBND thị xã;
- Phòng QLĐT;
- LĐVP, CV (TH);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Hoàng Thị Hồng Vân*

