

Số: 1540/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 08 tháng 7 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II) và quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Căn cứ 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 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;*

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

*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 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 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;*

*Căn cứ Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 945/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II);*

*Căn cứ Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II);*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1546/TTr-SXD ngày 26/6/2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II), với các nội dung chủ yếu như sau:

### **I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH**

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 15/6/2018, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 25/10/2019. Trong quá trình triển khai thực hiện, trong khu vực dự án hiện có 03 khu vực đất công do Nhà nước quản lý với diện tích khoảng 19,57ha. Do đó, cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo hướng Nhà nước tiếp tục quản lý quỹ đất công, không giao quỹ đất công cho nhà đầu tư; đồng thời điều chỉnh, bổ sung cục bộ quy hoạch để đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án.

### **II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH**

#### **1. Điều chỉnh quy mô dân số, số lô đất ở:**

##### **1.1. Điều chỉnh quy mô dân số:**

- Quy mô dân số đã phê duyệt: khoảng 17.500 người.
- Quy mô dân số điều chỉnh: khoảng 18.500 - 18.700 người (trong đó, dân số khu vực tái định cư do tỉnh quản lý: khoảng 1.000 - 1.200 người).

1.2. Điều chỉnh quy mô số lô đất ở: Điều chỉnh tổng số lô đất ở và căn hộ từ 4.378 lô thành 4.670, bao gồm:

- Nhà liền kề: 3629 lô.
- + Nhà liền kề: 2.960 lô
- + Nhà tái định cư cho dự án: 418 lô
- + Nhà tái định cư do tỉnh quản lý: 251 lô.
- Nhà biệt thự: 441 lô.
- Hai chung cư (nhà ở xã hội): khoảng 600 căn hộ.

#### **2. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:**

- Điều chỉnh vị trí đất trường học ký hiệu TH-01 từ vị trí tiếp giáp phía Tây Nam đường D2 sang vị trí đất cây xanh CX-03 tiếp giáp phía Đông Bắc đường D2. Vị trí đất cây xanh CX3, diện tích 1.734m<sup>2</sup> hoán đổi sang khu đất tái định cư TDC-04, đổi tên thành cụm CX-02, diện tích 2.040m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh các cụm: BT01, BT02, TDC-01, TDC-02, TDC-03, TDC-05, TDC-06, TDC-07, TDC-08 thành đất tái định cư do tỉnh quản lý, có ký hiệu từ cụm HT-01 đến HT-15.

- Điều chỉnh các cụm: LK-09 đến LK-17, một phần các cụm: LK-21, LK-22, LK-25, LK-26, LK-27, LK-28, LK-29 thành đất tái định cư cho dự án, có ký hiệu từ TDC-01 đến TDC-06, từ TDC-21 đến TDC-27.

- Điều chỉnh một phần đất thương mại dịch vụ TM-01 thành đất biệt thự, nhà liền kề, thương mại dịch vụ, cây xanh và đất giao thông.

- Điều chỉnh một phần cụm BT-57, BT-58 từ đất biệt thự sang đất cây xanh.

- Điều chỉnh gộp 02 cụm thương mại dịch vụ TM-04, TM-05 thành cụm thương mại dịch vụ TM-04, diện tích 25.633,05m<sup>2</sup>.

- Điều chỉnh một phần đất cây xanh tiếp giáp đường N10 và đường D22 thành đất thương mại dịch vụ TM-02, diện tích 15.179,71m<sup>2</sup>.

### Bảng quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH		SAU KHI ĐIỀU CHỈNH		TĂNG/GIẢM (-)	
		DT (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DT (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	DT (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	<b>ĐẤT Ở</b>	448.070,04	26,83	447.962,86	26,83	-107,18	0,00
1.1	Nhà liền kề	313.362,41		321.358,13		7.995,72	
1.2	Nhà biệt thự	134.707,63		126.604,73		-8.102,90	
2	<b>ĐẤT CT CÔNG CỘNG</b>	87.432,91	5,24	87.441,09	5,24	8,18	0,00
2.1	Đất y tế	3.574,66		3.574,66		0,00	
2.2	Đất giáo dục	42.191,39		42.199,57		8,18	
2.3	Đất cơ quan hành chính	16.105,72		16.105,72		0,00	
2.4	Đất quảng trường	25.561,14		25.561,14		0,00	
3	<b>ĐẤT TMDV</b>	109.882,27	6,58	101.480,13	6,08	-8.402,14	-0,50
4	<b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>	50.084,74	3,00	50.084,74	3,00	0,00	0,00
5	<b>ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN</b>	37.239,15	2,23	37.510,42	2,25	271,27	0,02
6	<b>ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ DO TỈNH QUẢN LÝ</b>	-	-	22.222,27	1,33	22.222,27	1,33
7	<b>ĐẤT TÔN GIÁO</b>	5.910,49	0,35	5.910,49	0,35	0,00	0,00
8	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	351.555,45	21,05	324.581,21	19,44	-26.974,24	-1,61
9	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	579.668,83	34,71	592.650,67	35,49	12.981,84	0,78
<b>TỔNG CỘNG</b>		1.669.843,88	100	1.669.843,88	100		

**3. Điều chỉnh, bổ sung quy định tầng cao, mật độ xây dựng đối với các cụm TM-02, TM-04, TM-10, TM-11:**

- Đối với cụm TM-02, TM-04: tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đối với cụm TM-10, TM-11: tầng cao tối đa 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

**4. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**4.1. Quy hoạch giao thông:**

Bổ sung các tuyến đường N27, N28, N29 và D20: Lộ giới 13m. Trong đó, vỉa hè 3mx2, lòng đường rộng 7m, (mặt cắt 9-9).

**4.2. Điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa:** Bổ sung 02 tuyến cống hộp D2000x2000 tại vị trí phía Bắc và phía Tây Nam để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực.

**4.3. Điều chỉnh nhu cầu cấp nước, thoát nước, cấp điện:**

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng: 6.770 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là: 4.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch khoảng 18,7 tấn/ngày.

- Tổng phụ tải điện yêu cầu dự kiến của khu quy hoạch là: khoảng 40.000 kVA.

*(Có hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch kèm theo)*

**Điều 2.** Phê duyệt Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch thay thế Quy định quản lý kèm theo Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 của UBND tỉnh.

**Điều 3.** Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh nêu trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 và Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 25/10/2019 của UBND tỉnh.

**Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Liên danh Công ty Phúc An Khang Bình Phước - LICOGI 13 - Trung Chính:

- Chủ trì, phối hợp UBND thành phố Đồng Xoài, UBND phường Tân Phú, UBND phường Tiến Thành tổ chức công bố đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II) để các tổ chức, cá nhân liên quan được biết, thực hiện.

- Trong quá trình lập dự án đầu tư, phải nghiên cứu, tính toán cụ thể giải pháp, phương án xử lý cao độ nền nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến khu vực giáp ranh, đảm bảo lối đi lại cho người dân và việc tiêu thoát nước, tránh ngập úng cho khu vực.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan:

- Rà soát lại nội dung hợp đồng dự án và tổng mức đầu tư để điều chỉnh cho phù hợp theo quy định (nếu có).
- Bàn giao các khu đất công về UBND thành phố Đồng Xoài quản lý.

**Điều 5.** 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 thành phố Đồng Xoài, Chủ tịch UBND phường Tân Phú, Chủ tịch UBND phường Tiến Thành; Liên danh Công ty Phúc An Khang Bình Phước - LICOGI 13 - Trung Chính 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:**

- Như điều 5;
- TTTU (BC);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT. (Trung)

κ  
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trần Tuệ Hiền

## QUY ĐỊNH

### Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1540/QĐ-UBND  
ngày 08 / 7 /2020 của UBND tỉnh Bình Phước)

## CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này được áp dụng đối với Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II), cụ thể:

- Quy định về công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết để có cơ sở quản lý xây dựng.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II) đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

## CHƯƠNG II CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

### Điều 3. Phạm vi ranh giới và quy mô:

1. Phạm vi ranh giới: Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Tân Phú và phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài với tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông Nam: Giáp đất lòng hồ khu du lịch hồ Suối Cam và đường Hồ Xuân Hương;

- Phía Tây Nam: Giáp đập tràn hiện hữu và đất dân;

- Phía Tây Bắc: Giáp đất dân;

- Phía Bắc: Giáp đất dân.

2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: Khoảng 166,98ha.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 18.500 - 18.700 người (trong đó, dân số khu vực tái định cư do tỉnh quản lý: Khoảng 1.000 - 1.200 người).

#### **Điều 4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất:**

1. Phát triển 02 cây cầu bắc qua hồ Suối Cam để kết nối khu vực. Phát triển hai tuyến đường D4 (LG: 44m) và D10 (LG: 28m) tiếp nối hai chiếc cầu này thành đường trục chính liên khu vực.

2. Phát triển một số tuyến đường kết nối khu vực, nội bộ song song và vuông góc với trục đường chính D4 và D10 để phân lô. Có tính đến định hướng phát triển của toàn khu vực, nhằm tạo ra các lô đất hợp lý trong cơ cấu các khu chức năng phù hợp trong khu quy hoạch.

3. Phát triển một tuyến đường vành đai mềm mại với những đường cong theo địa hình khu vực sát mép hồ Suối Cam để giới hạn khu công viên cây xanh cảnh quan ven hồ.

4. Bố trí đất ở khu dân cư xây mới được 4.670 lô đất ở và căn hộ, bao gồm:

4.1. Nhà liền kề: 3629 lô.

- Nhà liền kề: 2.960 lô.

- Nhà tái định cư cho dự án: 418 lô.

- Nhà tái định cư do tỉnh quản lý: 251 lô.

4.2. Nhà biệt thự: 441 lô.

4.3. Hai chung cư (nhà ở xã hội): khoảng 600 căn hộ.

5. Khu thương mại được chia làm 11 khu, một khu bố trí nằm đầu đường trục chính D4, tạo điểm nhấn cho lối vào chính của khu quy hoạch. Các khu còn lại bố trí ở khu vực Bắc, Đông Bắc là nơi tập trung các trung tâm mua sắm, nhà hàng, khách sạn nghỉ dưỡng... không những phục vụ cho nhu cầu của người dân nội bộ khu dân cư mà còn phục vụ cho người dân của thành phố Đồng Xoài và khách du lịch.

6. Các khu đất giáo dục (trường mầm non và trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông) được bố trí rải đều trong khu quy hoạch. Thuận lợi cho việc giao thông đi lại và đảm bảo bán kính phục vụ tương đối đồng đều cho toàn khu, nhất là đối với trường mầm non.

7. Khu cây xanh công viên: được bố trí cặp ven hồ và trong các khu ở, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, giải trí của người dân trong khu vực và thành phố Đồng Xoài.

**Bảng quy hoạch sử dụng đất**

<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DT (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>447.962,86</b>	<b>26,83%</b>
1.1	Nhà liền kề	321.358,13	
1.2	Nhà biệt thự	126.604,73	
<b>2</b>	<b>ĐẤT CT CÔNG CỘNG</b>	<b>87.441,09</b>	<b>5,24%</b>
2.1	Đất y tế	3.574,66	
2.2	Đất giáo dục	42.199,57	
2.3	Đất cơ quan hành chính	16.105,72	
2.4	Đất quảng trường	25.561,14	
<b>3</b>	<b>ĐẤT TMDV</b>	<b>101.480,13</b>	<b>6,08%</b>
<b>4</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>	<b>50.084,74</b>	<b>3,00%</b>
<b>5</b>	<b>ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN</b>	<b>37.510,42</b>	<b>2,25%</b>
<b>6</b>	<b>ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ DO TỈNH QUẢN LÝ</b>	<b>22.222,27</b>	<b>1,33%</b>
<b>7</b>	<b>ĐẤT TÔN GIÁO</b>	<b>5.910,49</b>	<b>0,35%</b>
<b>8</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>324.581,21</b>	<b>19,44%</b>
<b>9</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>592.650,67</b>	<b>35,49%</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.669.843,88</b>	<b>100%</b>

**Điều 5. Quy định chi tiết về kiến trúc công trình:****1. Quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng****1.1. Công trình công cộng:****a) Công trình hành chính, y tế:**

- Tầng cao tối đa: 03 - 05 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6m.

**b) Công trình giáo dục:**

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6m.

**c) Quảng trường:**

- Tầng cao tối đa: 02 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%
- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6m.



d) Công trình thương mại - dịch vụ:

- Tầng cao:

+ Đối với cụm TM-01, TM-03, TM-05: Tầng cao tối đa 05 tầng.

+ Đối với cụm TM-02, TM-04: Tầng cao tối đa 04 tầng.

+ Đối với các lô TM-06, TM-07, TM-08, TM-09, TM-10, TM11: Tầng cao không quá 02 tầng (kể cả tầng hầm); trong đó, chiều cao không quá 05m tính từ cốt đường Hồ Xuân Hương.

- Mật độ xây dựng tối đa: các lô TM-03, TM-05 tối đa không quá 60%, các lô còn lại không quá 40%.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Đối với các lô TM-06, TM-07, TM-08, TM-09: tối thiểu 3m.

+ Đối với các lô TM-01, TM-02, TM-03, TM-04, TM-05: tối thiểu 6m.

e) Công trình nhà ở xã hội:

- Bố trí theo dạng nhà ở chung cư.

- Tầng cao: 5 - 10 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6m.

1.2. Công trình nhà ở riêng lẻ:

a) Công trình nhà ở biệt thự

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60% (mật độ xây dựng thuần tối đa từng lô đất thực hiện theo quy chuẩn)

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 3m

- Đối với công trình biệt thự tại các trục chính đô thị (lộ giới từ 28m trở lên): quy định tầng cao từ 2-3 tầng, khoảng lùi thống nhất 3m.

b) Công trình nhà liền kề:

- Tầng cao tối đa: 02 - 04 tầng. Đối với nhà ở tái định cư: Tối đa 04 tầng

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 80% (mật độ xây dựng thuần tối đa từng lô đất thực hiện theo quy chuẩn)

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 3m (đối với các lô góc, khoảng lùi quy định đối với cạnh ngắn của lô đất, cạnh dài được phép trùng chỉ giới đường đỏ).

- Đối với công trình nhà liền kề tại các trục chính đô thị (lộ giới từ 28m trở lên): quy định tầng cao từ 2-4 tầng, khoảng lùi thống nhất 3m.

1.3. Cây xanh, công viên:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Tầng cao: 01 - 02 tầng

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6,0m.

## **2. Quy định về cốt nền hoàn thiện công trình:**

### **2.1. Trường học, trạm y tế:**

- Bậc thềm : 0,45 - 0,75m

- Tầng trệt : 3,6 - 4,2m

- Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

### **2.2. Nhà ở:**

- Bậc thềm : 0,15 - 0,75m

- Tầng trệt : 3,6 - 4,2m

- Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

- Đối với công trình nhà ở tại các trục chính đô thị (lộ giới từ 28m trở lên):

+ Nhà ở biệt thự: Bậc thềm 0,45m, chiều cao tầng trệt là 3,9m.

+ Nhà ở liền kề: Bậc thềm 0,45m, chiều cao tầng trệt là 3,6m.

- Đối với các công trình thương mại, dịch vụ: Cốt nền hoàn thiện, chiều cao tầng có thể thiết kế thay đổi linh hoạt theo kiến trúc công trình. Tuy nhiên, vẫn phải bảo đảm theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## **3. Độ vươn ra của ban công:**

3.1. Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

- Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

- Từ độ cao 01m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

3.2. Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

- Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) không được lớn hơn 1,4m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

- Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công khuyến khích thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu đối với các công trình liền kề, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

## **4. Các quy định chi tiết khác:**

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.

- Khuyến khích các công trình có kiến trúc mang hình tượng nghệ thuật.



- Công trình nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thẩm mỹ, khuyến khích tối thiểu 50% thừa thoáng. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4 m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè).

- Công trình công cộng: Hàng rào có độ cao tối đa 2,4 m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè. Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6 m trở lên (tính từ mặt vỉa hè) phải thiết kế trống thoáng tối thiểu 50%.

## **Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **1. Quy định về hệ thống giao thông:**

1.1. Lộ giới: Thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

1.2. Kết cấu đường:

- Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

- Vỉa hè: Lát đá tự nhiên hoặc gạch terrazzo.

1.3. Trồng cây xanh đường phố không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà, vỉa hè và các công trình ngầm. Không được trồng các loại cây xanh nằm trong danh sách cây xanh đường phố cấm trồng.

1.4. Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục đường.

### **2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:**

Tuân thủ theo các bản vẽ thiết kế quy hoạch liên quan và Thuyết minh tổng hợp kèm theo đồ án được phê duyệt.

## **Điều 7. Các quy định khác về bảo vệ môi trường**

1. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, đồi núi, ao hồ, cây xanh, mặt nước (nếu có) phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này. Hạn chế tối đa việc đào, đắp lòng hồ Suối Cam.

2. Tuyệt đối không được thải các loại chất thải (nước thải, chất thải rắn...) xuống lòng hồ. Tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

3. Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

## **CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 8.** Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong quy định này. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để giải quyết hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo xử lý theo quy định./.