

Số: 1389 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 15 tháng 6 năm 2018

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

### **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 Nhà ở ngày 25/11/2014;

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 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 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 Chủ tịch 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 Chủ tịch 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 2582/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch hồ Suối Cam;

Căn cứ Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án 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 1298/TTr-SXD ngày 07/6/2018,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

## **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

Phục vụ công tác quản lý xây dựng, triển khai thực hiện các chủ trương đầu tư xây dựng; từng bước đầu tư xây dựng, phát triển thị xã Đồng Xoài, trong đó lấy hồ Suối Cam làm điểm nhấn; phấn đấu đưa thị xã Đồng Xoài trở thành thành phố trong năm 2018.

## **2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch**

### **2.1. Tính chất quy hoạch**

Là khu công viên, cây xanh kết hợp với khu ở, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, dịch vụ vui chơi, giải trí phục vụ cho người dân trên địa bàn thị xã và vùng phụ cận.

### **2.2. Mục tiêu quy hoạch**

- Tạo dựng được một khu đô thị có hạ tầng đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu sống ngày càng cao của người dân

- Phát triển thị xã Đồng Xoài về phía Tây Bắc hồ Suối Cam, có kết nối với khu đô thị hiện hữu, lấy hồ Suối Cam làm điểm nhấn.

- Xây dựng bộ mặt kiến trúc hiện đại, góp phần vào quá trình đô thị hóa tại thị xã Đồng Xoài nói riêng và tỉnh Bình Phước nói chung.

## **3. Phạm vi ranh giới và quy mô khu vực lập quy hoạch**

a) Phạm vi ranh giới:

Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Tân Phú và xã Tiến Thành, thị xã 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.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích: khoảng 160ha.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 15.240 người.

## **4. Quy hoạch sử dụng đất**

- Phát triển 02 cây cầu bắc qua hồ Suối Cam để kết nối khu vực. Phát triển hai tuyến đường D.9 (LG: 44m) và D.22 (LG: 28m) tiếp nối hai chiếc cầu này thành đường trục chính liên khu vực.

- Phát triển một số tuyến đường kết nối khu vực và nội bộ song song và vuông góc với trục đường chính D.9 và D.22 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.

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

- Bố trí đất ở khu dân cư xây mới khoảng 3.810 lô đất ở và căn hộ, bao gồm:

+ Nhà liên kế: 2.758 lô đất có diện tích trung bình khoảng 90m<sup>2</sup> đến 200m<sup>2</sup>.

+ Nhà biệt thự: 452 lô đất có diện tích trung bình khoảng 320m<sup>2</sup>.

+ Hai chung cư (nhà ở xã hội) với khoảng 600 căn hộ, có diện tích trung bình 60m<sup>2</sup>/căn.

- Khu thương mại được chia làm 11 khu, với 04 khu đất thương mại đối xứng nhau qua trục đường chính D9. Một khu chợ nằm trên đường D12. Hai khu thương mại nằm dọc đường D22. Hai khu thương mại nằm dọc đường D24. Một khu thương mại nằm giao 3 đường N.19, đường D28, đường N3. Một khu thương mại nằm giao 3 đường N.16, đường D34, đường Hồ Xuân Hương. Tạo bán kính phục vụ cả trong lẫn ngoài khu vực quy hoạch.

- Khu đất du lịch nghỉ dưỡng được bố trí ở phía Đông, Đông Nam khu quy hoạch, giáp với đường Hồ Xuân Hương, có hướng nhìn trải dài xuống lòng hồ; thuận lợi xây dựng resort, nhà hàng, khách sạn,... đáp ứng nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng.

- Khu đất giáo dục (trường mầm non và trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông) được bố trí tiếp cận với trục chính N3. 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.

- Khu cây xanh công viên được bố trí thành 12 khu, bố trí phân bố đồng đều trong các nhóm nhà ở.

<b>BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH</b>	<b>TỶ LỆ</b>
		<b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>(%)</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>448.598,74</b>	<b>28,06</b>
1.1	Nhà liên kế phố	209.353,22	13,09
1.2	Nhà liên kế vườn	95.800,51	5,99
1.3	Nhà song lập	41.066,41	2,57
1.4	Nhà ở biệt thự	102.378,60	6,40
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>80.101,96</b>	<b>5,01</b>
2.1	Đất y tế	4.612,62	0,29
2.3	Đất giáo dục	52.925,34	3,31
2.4	Đất cơ quan hành chính	22.564,00	1,41
<b>3</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>125.801,35</b>	<b>7,87</b>
<b>4</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>	<b>50.006,32</b>	<b>3,13</b>



<b>5</b>	<b>ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ</b>	<b>37.204,54</b>	<b>2,33</b>
<b>6</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>342.775,46</b>	<b>21,44</b>
<b>7</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>514.460</b>	<b>32,17</b>
7.1	Đất giao thông lòng đường	306.842,02	19,19
7.2	Đất giao thông vỉa hè, giải phân cách	207.617,98	12,98
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.598.948,37</b>	<b>100</b>

### **5. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:**

Trong khu vực sẽ có một số vị trí là công trình điểm nhấn bao gồm: Khu cơ quan hành chính; Khu trung tâm thương mại; Khu đất giáo dục; Khu du lịch nghỉ dưỡng (xây dựng khu resort, nhà hàng, khách sạn, ...); Khu cây xanh công viên và các khu cây xanh trong nhóm nhà ở, cụ thể:

#### **5.1. Công trình công cộng:**

##### a) Khu cơ quan hành chính:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 05 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

##### b) Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 05 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

##### c) Công trình giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 03 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

##### d) Đất thương mại dịch vụ:

- Chợ:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%
  - + Tầng cao: 01 - 03 tầng
  - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.
- Trung tâm thương mại:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%
  - + Tầng cao: 01 - 07 tầng
  - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

## **5.2. Công trình nhà ở riêng lẻ:**

a) Kích thước lô đất nhà ở được quy hoạch như sau:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ .
- Chiều sâu của lô đất nhà ở khoảng từ 20m đến 30m. Đối với cụm nhà liên kế LK14 có kích thước nhỏ hơn.

b) Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng đối với nhà ở biệt thự, 1-4 tầng đối với nhà ở liên kế. Riêng đối với các trục đường chính, bao gồm đường N3 và D9: tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng.

c) Mật độ xây dựng tối đa: 50% đối với nhà ở biệt thự; đối với nhà liên kế mật độ xây dựng tùy theo diện tích từng lô đất, tuy nhiên tối đa 95%.

d) Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở:

Tùy theo trục đường, lộ giới đường, khoảng lùi xây dựng được quy định kèm theo bản đồ chỉ giới xây dựng. Riêng đối với các trục chính N3, N16, N19, D9, đường Hồ Xuân Hương để đảm bảo mỹ quan đô thị, khoảng lùi quy định như sau:

- Nhà liên kế có khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 0m
- Nhà biệt thự có khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 3m.

## **5.3. Cây xanh, công viên:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 05 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:**

- Tính toán san lấp bảo đảm được độ dốc dọc cho đường trong khu dân cư, cũng như tạo được mặt bằng xây dựng phù hợp chung cho toàn khu, tận dụng địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn.

- Hệ thống công thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn, tách riêng với hệ thống ống thoát nước thải. Trong khu quy hoạch được chia ra nhiều lưu vực để giảm tiết diện cống thoát nước, nước mưa được thoát về hướng Tây khu quy hoạch, thoát ra suối trong khu vực.

- Cống được đặt dọc hai bên đường để thu nước mưa từ công trình và mặt đường, sử dụng cống BTCT D400 - D1800.

### **6.2. Quy hoạch giao thông:**

Các tuyến đường trong khu quy hoạch có lộ giới như sau:

- Lộ giới 44m (mặt cắt 1-1): Vía hè mỗi bên rộng 8m, giải phân cách giữa rộng 6m, lòng đường 11mx2.

- Lộ giới 35m (mặt cắt 2-2): Vía hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách giữa rộng 4m, lòng đường 9,5mx2.

- Lộ giới 32m (mặt cắt 3-3): Vĩa hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách giữa rộng 2m, lòng đường 9mx2.
- Lộ giới 28m (mặt cắt 4-4): Vĩa hè mỗi bên rộng 6m, lòng đường rộng 16m.
- Lộ giới 28m (mặt cắt 4A-4A): Vĩa hè mỗi bên rộng 8m, lòng đường rộng 12m.
- Lộ giới 28m (mặt cắt 4B-4B): Vĩa hè mỗi bên rộng 6m, giải phân cách giữa rộng 2m, lòng đường 7mx2.
- Lộ giới 24m (mặt cắt 5-5): Vĩa hè mỗi bên rộng 6m, lòng đường rộng 12m.
- Lộ giới 23m (mặt cắt 6-6): Vĩa hè mỗi bên rộng 6m, lòng đường rộng 11m.
- Lộ giới 20m (mặt cắt 7-7): Vĩa hè mỗi bên rộng 4,5m, lòng đường rộng 11m.
- Lộ giới 19m (mặt cắt 8-8): Vĩa hè mỗi bên rộng 4,5m, lòng đường rộng 10m.
- Lộ giới 17m (mặt cắt 9-9): Vĩa hè mỗi bên rộng 4m, lòng đường rộng 9m.
- Lộ giới 13m (mặt cắt 10-10): Vĩa hè mỗi bên rộng 3m, lòng đường rộng 7m.
- Lộ giới 12m (mặt cắt 11-11): Vĩa hè một bên rộng 3m, một bên rộng 2m (phía công viên cây xanh), lòng đường rộng 7m.

### **6.3. Quy hoạch cấp nước:**

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng: 2.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn cấp nước của Nhà máy cấp nước Đồng Xoài.
- Mạng lưới cấp nước:
  - + Dùng ống D110-D225 lắp đặt dọc các trục đường chính, từ ống này chuyển tiếp đến các ống D63 đến từng công trình.
  - + Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến đường và tại các ngã giao các trục đường trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ khoảng 150m.

### **6.4. Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:**

- a) Quy hoạch thoát nước thải:
  - Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là: 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
  - Hệ thống ống thoát nước thải trong khu quy hoạch được xây dựng riêng biệt với hệ thống cống thoát nước mưa.
  - Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại của mỗi công trình sẽ được thoát ra hệ thống thu gom nước thải dọc các tuyến đường và được dẫn về, Nhà máy xử lý nước thải thị xã Đồng Xoài.
- b) Thu gom chất thải rắn:
  - Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch khoảng 13 tấn/ngày.

- Bố trí các thùng đựng rác có nắp đậy dọc các tuyến đường sao cho đảm bảo bán kính phục vụ các hộ dân, thuận tiện cho xe thu gom rác và không mất mỹ quan đô thị.

- Rác thải sau khi được thu gom sẽ được đưa đến trạm xử lý rác thị xã Đồng Xoài để xử lý.

#### **6.5. Quy hoạch cấp điện:**

- Tổng phụ tải điện yêu cầu dự kiến của khu quy hoạch là: 44.460 kVA.

- Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ đường điện 22KV chạy dọc trục đường Hồ Xuân Hương.

- Lưới điện phân phối trung thế và hạ thế đi ngầm trên vỉa hè tại các trục đường; các trạm hạ thế lắp đặt sao cho đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan.

- Hệ thống chiếu sáng: Để đảm bảo mỹ quan đô thị, trên các trục đường hệ thống cấp chiếu sáng sẽ đi ngầm. Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển đèn chiếu sáng đường được lấy từ các tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.

#### **6.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với tổng đài của Bưu điện thị xã Đồng Xoài.

#### **7. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng:**

Tuyệt đối 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.

**Điều 2.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch hồ Suối Cam (giai đoạn II).

#### **Điều 3.** Giao Sở Xây dựng:

1. Chủ trì, phối hợp UBND thị xã Đồng Xoài tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, cá nhân liên quan được biết.

2. Thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

**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 Đồng Xoài, Chủ tịch UBND phường Tân Phú, Chủ tịch UBND xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài 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) <sub>ST</sub>



*Huỳnh Anh Minh*





**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 1389/QĐ-UBND  
ngày 15 / 6 /2018 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

**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),  
gồm:

- 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 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:**

a) Phạm vi ranh giới:

Ranh giới lập quy hoạch thuộc địa bàn phường Tân Phú và xã Tiến Thành, thị xã 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.

b) Quy mô:

- Quy mô diện tích: khoảng 160ha.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 15.240 người.

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

- Phát triển 02 cây cầu bắc qua hồ Suối Cam để kết nối khu vực. Phát triển hai tuyến đường D.9 (LG: 44m) và D.22 (LG: 28m) tiếp nối hai chiếc cầu này thành đường trục chính liên khu vực.

- Phát triển một số tuyến đường kết nối khu vực và nội bộ song song và vuông góc với trục đường chính D.9 và D.22 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.

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

- Bố trí đất ở khu dân cư xây mới được khoảng 3.810 lô đất ở và căn hộ, bao gồm:

+ Nhà liên kế: 2.758 lô đất có diện tích trung bình khoảng 90m<sup>2</sup> đến 200m<sup>2</sup>.

+ Nhà biệt thự: 452 lô đất có diện tích trung bình khoảng 320m<sup>2</sup>.

+ Hai chung cư (nhà ở xã hội) với khoảng 600 căn hộ, có diện tích trung bình 60m<sup>2</sup>/căn.

- Khu thương mại được chia làm 11 khu, với 04 khu đất thương mại đối xứng nhau qua trục đường chính D9. Một khu chợ nằm trên đường D12. Hai khu thương mại nằm dọc đường D22. Hai khu thương mại nằm dọc đường D24. Một khu thương mại nằm giao 3 đường N.19, đường D28, đường N3. Một khu thương mại nằm giao 3 đường N.16, đường D34, đường Hồ Xuân Hương. Tạo bán kính phục vụ cả trong lẫn ngoài khu vực quy hoạch.

- Khu đất du lịch nghỉ dưỡng được bố trí ở phía Đông, Đông Nam khu quy hoạch, giáp với đường Hồ Xuân Hương, có hướng nhìn trái dài xuống lòng hồ; thuận lợi xây dựng resort, nhà hàng, khách sạn,... đáp ứng nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng.

- Khu đất giáo dục (trường mầm non và trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung học phổ thông) được bố trí tiếp cận với trục đường chính N3. 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.

- Khu cây xanh công viên được bố trí thành 12 khu, bố trí phân bố đồng đều trong các nhóm nhà ở.

<b>BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐẠI SỬ DỤNG ĐẤT</b>			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>448.598,74</b>	<b>28,06%</b>
1.1	- Nhà liên kế phố	209.353,22	13,09%
1.2	- Nhà liên kế vườn	95.800,51	5,99%
1.3	- Nhà song lập	41.066,41	2,57%
1.4	- Nhà ở biệt thự	102.378,60	6,40%
<b>2</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>80.101,96</b>	<b>5,01%</b>
2.1	- Đất y tế	4.612,62	0,29%
2.3	- Đất giáo dục	52.925,34	3,31%
2.4	- Đất cơ quan hành chính	22.564,00	1,41%
<b>3</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	<b>125.801,35</b>	<b>7,87%</b>
<b>4</b>	<b>ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI</b>	<b>50.006,32</b>	<b>3,13%</b>
<b>5</b>	<b>ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ</b>	<b>37.204,54</b>	<b>2,33%</b>
<b>6</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>342.775,46</b>	<b>21,44%</b>
<b>7</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>514.460,00</b>	<b>32,17%</b>
7.1	- Đất giao thông lòng đường	306.842,02	19,19%
7.2	- Đất giao thông vỉa hè, giải phân cách	207.617,98	12,98%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.598.948,37</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) Khu cơ quan hành chính:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 05 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

b) Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 05 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

c) Công trình giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 03 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

d) Đất thương mại dịch vụ:

- Chợ:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%
  - + Tầng cao: 01 - 03 tầng
  - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.
- Trung tâm thương mại:
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%
  - + Tầng cao: 01 - 07 tầng
  - + Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m.

### **1.2. Công trình nhà ở riêng lẻ:**

a) Kích thước lô đất nhà ở được quy hoạch như sau:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ .
- Chiều sâu của lô đất nhà ở khoảng từ 20m đến 30m. Đối với cụm nhà liên kế LK14 có kích thước nhỏ hơn.

b) Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng đối với nhà ở biệt thự, 1-4 tầng đối với nhà ở liên kế. Riêng đối với các trục đường chính, bao gồm đường N3 và D9: tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng.

c) Mật độ xây dựng tối đa: 50% đối với nhà ở biệt thự; đối với nhà liên kế mật độ xây dựng tùy theo diện tích từng lô đất, tuy nhiên tối đa 95%.

d) Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở:

Tùy theo trục đường, lộ giới đường, khoảng lùi xây dựng được quy định kèm theo bản đồ chỉ giới xây dựng. Riêng đối với các trục chính N3, N16, N19, D9, đường Hồ Xuân Hương để đảm bảo mỹ quan đô thị, khoảng lùi quy định như sau:

- Nhà liên kế có khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 0m
- Nhà biệt thự có khoảng lùi xây dựng bắt buộc = 3m.

### **1.3. Cây xanh, công viên:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao: 01 - 05 tầng
- Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6,0m.

**BẢNG THỐNG KÊ MẬT ĐỘ XÂY DỰNG**

STT	Tên lô	Loại đất	Số lô	Diện tích	MĐXD	
				(m <sup>2</sup> )	min	max
1	LK-1	Đất ở (nhà liên kế)	43	5.341,00	75%	80%
2	LK-2	Đất ở (nhà liên kế)	76	10.162,00	75%	80%
3	LK-3	Đất ở (nhà liên kế)	49	6.932,91	75%	80%
4	LK-4	Đất ở (nhà liên kế)	49	6.932,91	75%	80%
5	LK-5	Đất ở (nhà liên kế)	68	10.047,04	75%	80%
6	LK-6	Đất ở (nhà liên kế)	78	9.738,39	75%	80%
7	LK-7	Đất ở (nhà liên kế)	69	7.139,89		80%
8	LK-8	Đất ở (nhà liên kế)	86	11.590,72	75%	80%
9	LK-9	Đất ở (nhà liên kế)	106	10.827,78	75%	80%
10	LK-10	Đất ở (nhà liên kế)	83	8.592,72	75%	80%
11	LK-11	Đất ở (nhà liên kế)	91	9.250,09		80%
12	LK-12	Đất ở (nhà liên kế)	30	3.182,00		80%
13	LK-13	Đất ở (nhà liên kế)	30	3.182,00		80%
14	LK-14	Đất ở (nhà liên kế)	22	1.422,00		95%
15	LK-15	Đất ở (nhà liên kế)	26	2.769,97		80%
16	LK-16	Đất ở (nhà liên kế)	24	2.632,24		80%
17	LK-17	Đất ở (nhà liên kế)	86	11.682,00	75%	80%
18	LK-18	Đất ở (nhà liên kế)	86	11.682,00	75%	80%
19	LK-19	Đất ở (nhà liên kế)	86	11.682,00	75%	80%
20	LK-20	Đất ở (nhà liên kế)	111	11.399,65		80%
21	LK-21	Đất ở (nhà liên kế)	61	7.791,00	75%	80%
22	LK-22	Đất ở (nhà liên kế)	86	10.782,00	75%	80%
23	LK-23	Đất ở (nhà liên kế)	86	10.782,00	75%	80%
24	LK-24	Đất ở (nhà liên kế)	70	7.303,67		80%
25	LK-25	Đất ở (nhà liên kế)	114	14.142,00	75%	80%
26	LK-26	Đất ở (nhà liên kế)	114	14.142,00	75%	80%
27	LK-27	Đất ở (nhà liên kế)	85	13.212,79		75%
28	LK-28	Đất ở (nhà liên kế)	40	5.026,84		75%

29	LK-29	Đất ở (nhà liên kế)	66	8.307,00	75%	80%
30	LK-30	Đất ở (nhà liên kế)	66	8.307,00	75%	80%
31	LK-31	Đất ở (nhà liên kế)	66	8.307,00	75%	80%
32	LK-32	Đất ở (nhà liên kế)	40	5.026,80		75%
33	LK-33	Đất ở (nhà liên kế)	66	7.054,47		80%
34	LK-34	Đất ở (nhà liên kế)	31	3.916,00	75%	80%
35	LK-35	Đất ở (nhà liên kế)	49	5.982,00	75%	80%
36	LK-36	Đất ở (nhà liên kế)	42	5.296,60		75%
37	LK-37	Đất ở (nhà liên kế)	42	5.422,25		75%
38	LK-38	Đất ở (nhà liên kế)	40	5.158,40		75%
39	LK-39	Đất ở (nhà liên kế)	40	5.158,40		75%
40	LK-40	Đất ở (nhà liên kế)	48	5.909,40		75%
41	LK-41	Đất ở (nhà liên kế)	30	5.686,80		75%
42	LK-42	Đất ở (nhà liên kế)	30	5.686,80		75%
43	LK-43	Đất ở (nhà liên kế)	56	7.019,20		75%
44	LK-44	Đất ở (nhà liên kế)	47	7.261,43		75%
45	LK-45	Đất ở (nhà liên kế)	44	7.084,83		75%
46	BT-1	Đất ở (nhà biệt thự)	16	5.415,10		60%
47	BT-2	Đất ở (nhà biệt thự)	23	8.609,05		60%
48	BT-3	Đất ở (nhà biệt thự)	48	14.288,98		60%
49	BT-4	Đất ở (nhà biệt thự)	32	11.277,20		60%
50	BT-5	Đất ở (nhà biệt thự)	51	15.220,73		60%
51	BT-6	Đất ở (nhà biệt thự)	33	11.895,21		60%
52	BT-7	Đất ở (nhà biệt thự)	18	5.365,25		60%
53	BT-8	Đất ở (nhà biệt thự)	31	10.873,67		60%
54	BT-9	Đất ở (nhà biệt thự)	19	8.663,16		60%
55	BT-10	Đất ở (nhà biệt thự)	26	10.785,81		60%
56	SL-1	Đất ở (nhà biệt thự)	24	5.969,37		60%
57	SL-2	Đất ở (nhà biệt thự)	11	3.845,37		60%
58	SL-3	Đất ở (nhà biệt thự)	34	8.570,72		60%
59	SL-4	Đất ở (nhà biệt thự)	22	4.803,18		60%

60	SL-5	Đất ở (nhà biệt thự)	24	6.221,32		60%
61	SL-6	Đất ở (nhà biệt thự)	28	8.726,25		60%
62	TM-1	Đất thương mại - dịch vụ		4.982,00	20%	60%
63	TM-2	Đất thương mại - dịch vụ		4.982,00	20%	60%
64	TM-3	Đất thương mại - dịch vụ		6.249,63	20%	60%
65	TM-4	Đất thương mại - dịch vụ		5.848,45	20%	60%
66	TM-5	Đất thương mại - dịch vụ		2.482,00	20%	60%
67	TM-6	Đất thương mại - dịch vụ		2.970,02	20%	60%
68	TM-7	Đất thương mại - dịch vụ		8.875,23	20%	60%
69	TM-8	Đất thương mại - dịch vụ		7.042,12	20%	60%
70	TM-9	Đất thương mại - dịch vụ		9.447,34	20%	60%
71	TM-10	Đất thương mại - dịch vụ		69.316,52	20%	60%
72	CHO	Đất chợ		3.762	20%	60%
73	NOXH-1	Đất nhà ở xã hội	300	25.000		30%
74	NOXH-2	Đất nhà ở xã hội	300	25.003,57		30%
75	CQ-1	Đất CTCC (Đất cơ quan hành chính)		11.282,00	20%	40%
76	CQ-2	Đất CTCC (Đất cơ quan hành chính)		11.282,00	20%	40%
77	YT	Đất y tế		4.162,62	20%	40%
78	CX-1	Đất cây xanh		3.640,57		5%
79	CX-2	Đất cây xanh		4.334,99		5%
80	CX-3	Đất cây xanh		2.315,94		5%
81	CX-4	Đất cây xanh		5.312,00		5%
82	CX-5	Đất cây xanh		5.010,06		5%
83	CX-6	Đất cây xanh		4.159,84		5%
84	CX-7	Đất cây xanh		4.800,33		5%
85	CX-8	Đất cây xanh		452,82		5%
86	CX-9	Đất cây xanh		13.372,5		5%
87	CX-10	Đất cây xanh		1.984,00		5%
88	CX-11	Đất cây xanh		2.611,54		5%
89	CX-12	Đất cây xanh		4.036,46		5%

90	CX-13	Đất cây xanh		1.697,07		5%
91	CX-14	Đất cây xanh		500,00		5%
92	CX-15	Đất cây xanh		500,00		5%
93	CX-16	Đất cây xanh		30.641,13		5%
94	CX-17	Đất cây xanh		51.749,87		5%
95	CX-18	Đất cây xanh		15.090,02		5%
96	CX-19	Đất cây xanh		43.798,97		5%
97	CX-20	Đất cây xanh		142.893,54		5%
98	GD-1	Đất giáo dục (Trường tiểu học)		5.831,00	20%	40%
99	GD-2	Đất giáo dục (Trường mầm non)		3.191,00	20%	40%
100	GD-3	Đất giáo dục (Trường mầm non)		2.991,00	20%	40%
101	GD-4	Đất giáo dục (Trường trung học cơ sở)		13.535,00	20%	40%
102	GD-5	Đất giáo dục (Trường tiểu học)		7.398,94	20%	40%
103	GD-6	Đất giáo dục (Trường THPT)		19.978,40	20%	40%
104	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>			514.460,00		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.810</b>	<b>1.598.948,37</b>		

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

a) Trường học, trạm y tế:

- Bậc thêm : 0,45 - 0,75m
- Tầng trệt : 3,6 - 4,2m
- Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

b) Nhà ở:

- Bậc thêm : 0,15 - 0,75m
- Tầng trệt : 3,6 - 4,2m
- Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m



c) 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:**

a) 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 1m (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.

b) 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% thưa 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 thưa thoáng tối thiểu 50%.

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

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

- Lộ giới: Thực hiện theo Quyết định phê duyệt quy hoạch.

- Kết cấu đường:

+ Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.

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

- 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.

- 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**

- 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.

- 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.

- 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**

- Việc quản lý xây dựng trong Khu du lịch hồ Suối Cam thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.