

Số: 3385 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 17 tháng 12 năm 2017

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 A - Khu phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 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 1334/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh số 278/QĐ-UBND ngày 03/02/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh ranh giới đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch;

Căn cứ Quyết định số 1350/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng;

Căn cứ Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 3/02/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu A Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3212/TTr-SXD ngày 13/12/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu A - Khu phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, với các nội dung như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Bảo tồn, tôn tạo khu Du lịch trắng cỏ Bù Lạch, xây dựng khu phim trường, khu du lịch phục vụ nhu cầu giải trí, du lịch sinh thái cho người dân trên địa bàn tỉnh và các vùng lân cận.

- Hình thành một khu du lịch có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết hợp các khu du lịch khác của tỉnh tạo thành hệ thống các khu du lịch của tỉnh.

- Là cơ sở pháp lý triển khai thực hiện theo quy hoạch chung, quản lý trật tự xây dựng và công bố đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái - Trắng cỏ Bù Lạch đã được phê duyệt, làm rõ tính chất chức năng sử dụng đất, tiếp tục khai thác các loại hình chức năng đi vào triển khai đầu tư xây dựng dự án. Qua đó đáp ứng nhu cầu phát triển chung và đảm bảo tính khả thi của dự án.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Khu quy hoạch thuộc Khu phim trường kết hợp du lịch Trắng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, các mặt khu đất tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: giáp đất rừng, đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Tây: giáp đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Nam: giáp đất rừng, đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Bắc: giáp đất trồng cây lâu năm.

- Diện tích lập quy hoạch: 347,62 ha.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch

Khu A - Khu phim trường kết hợp du lịch sinh thái thuộc Khu du lịch trắng cỏ Bù Lạch là khu quy hoạch được hoạch định trở thành một khu chức năng du lịch sinh thái với đầy đủ các thành phần dịch vụ công cộng, các loại hình thương mại dịch vụ đa dạng đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, trải nghiệm và khám phá thiên nhiên của du khách... đồng thời kết hợp với dịch vụ phim trường, tận dụng cảnh quan đẹp phù hợp, tạo điều kiện cho các đoàn làm phim với các nhu cầu tạm cư, làm việc và sản xuất các bộ phim chất lượng, phù hợp theo yêu cầu phát triển của tỉnh về chủ trương xây dựng khu du lịch sinh thái, đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí, nghỉ dưỡng của du khách trong tỉnh nói riêng và ngoại vùng nói chung.

4. Quy hoạch sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình:

4.1. Tổ chức không gian kiến trúc:

- Trên cơ sở triển khai quy hoạch tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, xác định ranh giới tính chất các loại không gian loại hình chức năng, đầu tư các công trình theo loại hình chức năng phù hợp theo yêu cầu phát triển của tỉnh về chủ trương xây dựng khu du lịch sinh thái, đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí, nghỉ dưỡng.

- Tận dụng lợi thế về địa hình và cảnh quan để hình thành các tuyến đường theo địa hình nhằm hạn chế san lấp khi thi công.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình:

a) Quy hoạch sử dụng đất toàn khu

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU			
STT	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	24,43	7,0
1	Đất công trình phim trường	5,87	1,7
2	Đất công trình nghỉ dưỡng	6,23	1,8
3	Đất công trình thương mại dịch vụ	7,31	2,1
4	Đất công trình hạ tầng	1,75	0,5
5	Đất hành chính	3,27	0,9
II	Đất cây xanh, mặt nước	286,22	82,3
1	Cây xanh cảnh quan	4,03	1,2
2	Cây xanh chuyên đề	11,33	3,3
3	Cây xanh thể dục thể thao	1,25	0,4
4	Trảng cỏ	30,16	8,7
5	Rừng bảo tồn	117,59	33,8
6	Đất trồng nông nghiệp	1,31	0,4
7	Rừng tự nhiên - dự trữ phát triển	76,72	22,1
8	Công viên ngập nước	5,51	1,6
9	Mặt nước	38,32	11,0
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	29,52	8,5
1	Đất nghĩa trang dân tộc	3,01	0,9
2	Đất sân bãi, bãi đỗ xe	1,98	0,6
3	Giao thông khu vực	10,55	3,0
4	Giao thông chính	13,98	4,0
IV	Đất khác	7,45	2,1
1	Đất tham quan, du lịch	7,45	2,1
	TỔNG	347,62	100

b) Quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho từng lô đất như sau:

KÝ HIỆU	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MĐXD (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO TỐI ĐA
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	24,43	63.263	145.074	142,74	0,59	1-5
1	Đất ở du lịch	6,23	8.469	22.602	13,59	0,36	2-3
A	Đất biệt thự đơn lập	1,63	2.244	6.732	13,77	0,41	3
BTĐL	Biệt thự đơn lập	1,63	2.244	6.732	13,77	0,41	3
B	Đất biệt thự song lập	4,34	5.700	14.820	13,13	2,56	3
BTSL-1	Biệt thự song lập 1	0,58	950	2.850	16,38	0,49	3
BTSL-2	Biệt thự song lập 2	0,91	1.330	3.990	14,62	0,44	3
BTSL-3	Biệt thự song lập 3	0,70	1.140	3.420	16,29	0,49	3
BTSL-4	Biệt thự song lập 4	0,56	760	2.280	13,57	0,41	3
BTSL-5	Biệt thự song lập 5	0,73	760	2.280	10,41	0,31	3
BTSL-6	Biệt thự song lập 6	0,86	760	2.280	8,84	0,27	3
C	Đất ở cư trú đặc trưng	0,26	525	1.050	20,19	0,40	2
LDT	Làng dân tộc	0,26	525	1.050	20,19	0,40	2
2	Đất thương mại dịch vụ	5,56	8.034	25.442	14,45	0,46	1-5
NH	Nhà hàng	0,54	738	2.214	13,67	0,41	3
KS	Khách sạn	1,16	1.474	7.370	12,71	0,64	5
CFS	Coffee và trung tâm thương mại	0,82	690	2.070	8,41	0,25	3
TMDV-1	Dịch vụ giải trí	1,75	3.698	11.094	21,13	0,63	3
TMDV-2	Trung bày - Triển lãm	0,43	630	1.890	14,65	0,44	3
TCTN-1	Khu trò chơi trong nhà 1	0,53	113	113	2,13	0,02	2
TCTN-2	Khu trò chơi trong nhà 2	0,13	216	216	16,62	0,17	2
TCTN-3	Khu trò chơi trong nhà 3	0,10	216	216	21,60	0,22	2
TCTN-4	Khu trò chơi trong nhà 4	0,10	259	259	25,90	0,26	2
3	Đất phim trường	5,87	17.356	34.712	29,57	0,59	2
PTTN-1	Phim trường trong nhà 1	2,08	7.245	14.490	34,83	0,70	2
PTTN-2	Phim trường trong nhà 2	1,12	3.171	6.342	28,31	0,57	2
HKPT-1	Khu hậu kỳ phim 1	0,60	1.196	2.392	19,93	0,40	2
HKPT-2	Khu hậu kỳ phim 2	0,69	2.284	4.568	33,10	0,66	2
PTWS	Khu phim trường - workshop	0,70	1.769	3.538	25,27	0,51	2

LTP	Lưu trữ phim	0,68	1.691	3.382	24,87	0,50	2
4	Đất hành chính	3,27	5.540	16.620	16,94	0,51	3
QL-1	Quản lý và chào đón 1	0,50	800	2.400	16,00	0,48	3
QL-2	Quản lý và chào đón 2	0,04	100	300	25,00	0,75	3
QL-3	Quản lý và chào đón 3	0,18	180	540	10,00	0,30	3
QL-4	Quản lý và chào đón 4	0,19	180	540	9,47	0,28	3
QL-5	Quản lý và chào đón 5	0,19	527	1.581	27,74	0,83	3
QL-6	Quản lý và chào đón 6	0,19	321	963	16,89	0,51	3
QL-7	Quản lý và chào đón 7	0,80	1.250	3.750	15,63	0,47	3
QL-8	Quản lý và chào đón 8	0,05	120	360	24,00	0,72	3
QL-9	Quản lý và chào đón 9	0,08	262	786	32,75	0,98	3
QL-10	Quản lý và chào đón 10	0,97	1.800	5.400	18,56	0,56	3
PV-1	Phục vụ	0,08	400	800	50,00	1,00	2
5	Đất khác	3,50	23.864	45.698	68,18	1,31	2-3
TTNC	Trung tâm nghiên cứu	0,23	868	2.604	37,74	1,13	3
KHN	Khu trung tâm hội nghị	1,36	942	2.826	6,93	0,21	3
QT-3	Quảng trường - dịch vụ	0,16	260	520	16,25	0,33	2
HTKT-1	Hạ tầng kỹ thuật 1	0,73	620	1.240	8,49	0,17	2
HTKT-2	Hạ tầng kỹ thuật 2	0,60	620	1.240	10,33	0,21	2
HTKT-3	Hạ tầng kỹ thuật 3	0,42	706	1.412	16,81	0,34	2
II	CÂY XANH, MẶT NƯỚC, CÔNG VIÊN, SÂN VƯỜN	286,22	18.768	34.776	0,66		1-2
CXCQ-1	Cây xanh cảnh quan 1	0,25	125	125	5,00		1
CXCQ-2	Cây xanh cảnh quan 2	0,34	170	170	5,00		1
CXCQ-3	Cây xanh cảnh quan 3	0,27	135	135	5,00		1
CXCQ-4	Cây xanh cảnh quan 4	0,16	80	80	5,00		1
CXCQ-5	Cây xanh cảnh quan 5	0,54	270	270	5,00		1
CXCQ-6	Cây xanh cảnh quan 6	0,60	300	300	5,00		1
CXCQ-7	Cây xanh cảnh quan 7	0,12	60	60	5,00		1
CXCQ-8	Cây xanh cảnh quan 8	0,22	110	110	5,00		1
CXCQ-9	Cây xanh cảnh quan 9	0,43	215	215	5,00		1
CXCQ-10	Cây xanh cảnh quan 10	0,20	100	100	5,00		1
CXCQ-11	Cây xanh cảnh quan 11	0,15	75	75	5,00		1
CXCQ-12	Cây xanh cảnh quan 12	0,12	60	60	5,00		1
CXCQ-13	Cây xanh cảnh quan 13	0,17	85	85	5,00		1
CXCQ-14	Cây xanh cảnh quan 14	0,08	40	40	5,00		1

CXCQ-15	Cây xanh cảnh quan 15	0,08	40	40	5,00		1
CXCQ-16	Cây xanh cảnh quan 16	0,30	150	150	5,00		1
CXCD-1	Cây xanh chuyên đề 1	0,42	210	210	5,00		1
CXCD-2	Cây xanh chuyên đề 2	0,30	150	150	5,00		1
CVCD-1	Công viên chuyên đề 1	0,39	195	195	5,00		1
CVCD-2	Công viên chuyên đề 2	0,38	190	190	5,00		1
SKNT-1	Phim trường ngoài trời 1	8,66	8.660	17.320	10,00		2
SKNT-2	Phim trường ngoài trời 2	1,18	1.180	2.360	10,00		2
TNNN-1	Thí nghiệm nông nghiệp 1	0,27	270	540	10,00		2
TNNN-2	Thí nghiệm nông nghiệp 2	0,21	210	420	10,00		2
NN-1	Khu vực trồng nông nghiệp 1	0,24	168	336	7,00		2
NN-2	Khu vực trồng nông nghiệp 2	0,28	196	392	7,00		2
NN-3	Khu vực trồng nông nghiệp 3	0,22	154	308	7,00		2
NN-4	Khu vực trồng nông nghiệp 4	0,09	63	126	7,00		2
TDTT	Thế dục thể thao	1,25	1.250	2.500	10,00		2
MN-1	Mặt nước 1	26,71					
MN-2	Mặt nước 2	10,71					
MN-3	Mặt nước 3	0,05					
MN-4	Mặt nước 4	0,35					
MN-5	Mặt nước 5	0,40					
MN-6	Mặt nước 6	0,11					
CNNN - 1	Công viên ngập nước	3,03	2.121	4.242	7,00		2
CVNN - 2	Công viên ngập nước	2,48	1.736	3.472	7,00		2
TC-1	Trảng cỏ 1	13,32					
TC-2	Trảng cỏ 2	1,28					
TC-3	Trảng cỏ 3	2,79					
TC-4	Trảng cỏ 4	12,77					
BTTN-1	Rừng tự nhiên 1	5,17					
BTTN-2	Rừng tự nhiên 2	14,61					
BTTN-3	Rừng tự nhiên 3	16,40					
BTTN-4	Rừng tự nhiên 4	31,56					
BTTN-5	Rừng tự nhiên 5	9,42					
BTTN-6	Rừng tự nhiên 6	40,43					

DT	Rừng tự nhiên - dự trữ phát triển	76,72					
III	HẠ TẦNG, KỸ THUẬT	4,99	990	1.980	1,98	0,04	2
PL-1	Bãi đỗ xe 1	1,08	540	1.080	5,00	0,10	2
PL-2	Bãi đỗ xe 2	0,04	20	40	5,00	0,10	2
PL-3	Bãi đỗ xe 3	0,25	125	250	5,00	0,10	2
PL-4	Bãi đỗ xe 4	0,49	245	490	5,00	0,10	2
PL-5	Bãi đỗ xe 5	0,06	30	60	5,00	0,10	2
PL-6	Bãi đỗ xe 6	0,06	30	60	5,00	0,10	2
NTDT	Nghĩa trang dân tộc	3,01					
IV	DU LỊCH - THẨM HIỂM	7,45	9.455	20.585	12,69	0,28	1-3
CGM-1	Khu cảm giác mạnh 1	0,31	930	1.860	30,00	0,60	2
CGM-2	Khu cảm giác mạnh 2	0,29	870	1.740	30,00	0,60	2
CGM-3	Khu cảm giác mạnh 3	0,44	1.320	2.640	30,00	0,60	2
KTN-1	Khu thiếu nhi 1	0,18	540	1.080	30,00	0,60	2
KTN-2	Khu thiếu nhi 2	0,13	390	780	30,00	0,60	2
KTN-3	Khu thiếu nhi 3	0,11	330	660	30,00	0,60	2
TCNT-1	Khu trò chơi ngoài trời 1	0,20	200	400	10,00	0,20	2
TCNT-2	Khu trò chơi ngoài trời 2	0,21	210	420	10,00	0,20	2
TCNT-3	Khu trò chơi ngoài trời 3	0,25	250	500	10,00	0,20	2
CVN	Khu công viên nước	0,70	2.100	6.300	30,00	0,90	3
THN-1	Khu thám hiểm vận động nhẹ 1	0,48	240	480	5,00	0,10	2
THN-2	Khu thám hiểm vận động nhẹ 2	0,40	200	400	5,00	0,10	2
THNT	Khu vận động ngoài trời	0,68	340	680	5,00	0,10	2
THTC	Khu vận động trên cao	1,20	600	1.200	5,00	0,10	2
CTR	Khu cắm trại	0,43	215	430	5,00	0,10	2
XDTT	Xe đạp thử thách	0,30	150	300	5,00	0,10	2
NNHS-1	Nghỉ ngơi hồi sức 1	0,22	110	220	5,00	0,10	2
NNHS-2	Nghỉ ngơi hồi sức 2	0,07	35	70	5,00	0,10	2
QT-1	Quảng trường dân tộc	0,15	75	75	5,00	0,05	1
QT-2	Quảng trường chính	0,57	285	285	5,00	0,05	1
QTP	Quảng trường phụ	0,13	65	65	5,00	0,05	1

V	GIAO THÔNG	24,53					
	Giao thông chính	13,98					
	Giao thông khu vực	10,55					
	TỔNG	347,62	92.476	202.415	2,66	0,06	1-5

c) Mật độ xây dựng:

Do tính chất đặc thù của Khu phim trường kết hợp du lịch nên khu vực có mật độ xây dựng thấp, mật độ xây dựng trung bình các công trình nghỉ dưỡng khoảng 10% - 25%.

d) Thiết kế cây xanh:

- Trồng và quản lý cây xanh phải tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 30/5/2013 quy định về quản lý cây xanh trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên - vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh cảnh quan hiện có. Kết nối các không gian bằng các trục cây xanh tạo cảnh quan đẹp cho các tuyến đi bộ.

- Các loại cây xanh được sử dụng phải mang tính đặc trưng của vùng miền có điều kiện thích nghi với khí hậu địa phương, tác dụng tạo cảnh quan và yêu cầu tính thẩm mỹ cao của Khu phim trường kết hợp du lịch.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Định hướng quy hoạch san nền:

- Bám theo đường giao thông và địa hình tự nhiên, đảm bảo độ dốc thoát nước mặt tự chảy, thuận tiện cho việc bố trí hạ tầng kỹ thuật.

- Cao độ thiết kế san nền chủ yếu giữ nguyên cao độ tự nhiên và san gạt cục bộ tại một số khu vực, giải pháp đắp nền phòng chống ngập úng cục bộ bằng cách tôn cao độ nền hiện hữu đến cao độ thích hợp. San lấp theo phương pháp lưới ô vuông, chiều dài cạnh là 10m.

- Khối lượng đào nền khoảng 47.543,03 m³.

- Khối lượng đắp nền khoảng 45.661,12 m³.

5.2. Định hướng quy hoạch thoát nước mưa:

- Độ dốc trong khu quy hoạch lớn khoảng 2-3%, một số đường có độ dốc lớn hơn 4% nên đề xuất sử dụng mương thoát nước.

- Sử dụng hệ thống mương kín trên các trục đường chính có bố trí vỉa hè.

- Các đường nội bộ không có vỉa hè, bố trí mương hở có lưới chắn rác đảm bảo mỹ quan và an toàn khi giao thông.

- Mương thoát nước mưa kín được sử dụng thoát nước mưa và nước thải sau khi đã được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn.
- Độ dốc dọc của mương lấy bám sát theo độ dốc vỉa hè.
- Kết cấu mương: Sử dụng mương BTCT cho mương kín và hở.
- Phân chia lưu vực thoát nước: Chia làm hai hướng thoát nước chính:
 - + Hướng 1: Thoát nước về hồ, kênh, rạch
 - + Hướng 2: Thoát nước trực tiếp ra các khu cây xanh và nước mưa tự chảy đến các vùng trũng sau đó thấm xuống đất.

5.3. Quy hoạch giao thông:

a) Quy hoạch mạng lưới giao thông

Do tính chất đây là khu du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái trên cơ sở hiện trạng tự nhiên nên giao thông chính chủ yếu là các tuyến đường dành cho các phương tiện như: xe điện, xe ngựa, xe đạp, đi bộ dã ngoại, không bố trí các phương tiện giao thông khác nên lộ giới thiết kế vừa phải, bám sát địa hình tự nhiên, đường bê tông lát đá là chính, kết hợp với đường đất hiện hữu.

- Giao thông đối ngoại: Các tuyến đường phục vụ cho nhu cầu đối ngoại của khu vực thiết kế là đường số 1 có lộ giới 30 m, đường số 2 có lộ giới 12 m, đường số 3 có lộ giới 13,5 m, đường số 4 có lộ giới 12 m, đường số 5 có lộ giới 11 m.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường số 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 và 20 có lộ giới từ 4 m đến 11 m là giao thông đối nội nhằm phục vụ nhu cầu đi lại giữa các khu chức năng trong khu vực thiết kế.

- Bình đồ: Thiết kế bình đồ tại các vị trí giao cắt đảm bảo điều kiện xe lưu thông. Các đường cong được áp dụng linh hoạt sao cho tận dụng tối đa diện tích đất mà đảm bảo giao thông.

BẢNG THỐNG KÊ LỘ GIỚI ĐƯỜNG

TÊN ĐƯỜNG	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (m)	GIỚI HẠN		LỘ GIỚI (m)	CHIỀU RỘNG (m)				DIỆN TÍCH (m ²)
						TỪ	ĐẾN	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	
			TRÁI	PHẢI						
GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI										
ĐƯỜNG SỐ 1	1-1	766,64	RANH PHÍA TÂY BẮC	ĐƯỜNG SỐ 4	30	7,50x2	3	3	3	22.999,20
ĐƯỜNG SỐ 2	2-2	2.031,6	ĐƯỜNG SỐ 1	RANH PHÍA ĐÔNG BẮC	12	6	3	3	0	24.379,20
ĐƯỜNG SỐ 3	8-8	1.361,25	ĐƯỜNG SỐ 2	ĐƯỜNG SỐ 13	13,5	7,5	3	3	0	18.376,88
ĐƯỜNG	2-2	3.086,48	RANH PHÍA	ĐƯỜNG	12	6	3	3	0	37.037,76

SỐ 4			NAM	SỐ 14						
ĐƯỜNG SỐ 5	5-5	549,74	ĐƯỜNG SỐ 16	ĐƯỜNG SỐ 18	11	7	2	2	0	6.047,14
GIAO THÔNG ĐỐI NỘI										
ĐƯỜNG SỐ 6	3-3	412,78	ĐƯỜNG SỐ 7	ĐƯỜNG SỐ 17	6,5	3	2	1,5	0	2.683,07
ĐƯỜNG SỐ 7	3-3	169,77	ĐƯỜNG SỐ 14	ĐƯỜNG SỐ 10	6,5	3	2	1,5	0	1.103,51
ĐƯỜNG SỐ 8	3-3	325,23	ĐƯỜNG SỐ 4	ĐƯỜNG SỐ 17	6,5	3	2	1,5	0	2.114,00
ĐƯỜNG SỐ 9	5-5	948,36	ĐƯỜNG SỐ 11	ĐƯỜNG SỐ 13	11	7	2	2	0	10.431,96
ĐƯỜNG SỐ 10	3-3	97,63	ĐƯỜNG SỐ 6	ĐƯỜNG SỐ 8	6,5	3	2	1,5	0	634,60
ĐƯỜNG SỐ 11	4-4	158,2	ĐƯỜNG SỐ 8	ĐƯỜNG SỐ 11	7	4	1,5	1,5	0	1.107,40
ĐƯỜNG SỐ 12	6-6	127,8	ĐƯỜNG SỐ 4	ĐƯỜNG SỐ 9	14	10	2	2	0	1.789,20
ĐƯỜNG SỐ 13	6-6	52,1	ĐƯỜNG SỐ 9	ĐƯỜNG SỐ 15	14	10	2	2	0	729,40
ĐƯỜNG SỐ 14	7-7	24,14	ĐƯỜNG SỐ 4	ĐƯỜNG SỐ 7	11	3,5x2	1,5	1,5	1	265,54
ĐƯỜNG SỐ 15	9-9	575,28	ĐƯỜNG SỐ 3	ĐƯỜNG SỐ 8	3	3	0	0	0	1.725,84
ĐƯỜNG SỐ 16	9-9	391,11	ĐƯỜNG SỐ 4	ĐƯỜNG SỐ 5	3	3	0	0	0	1.173,33
ĐƯỜNG SỐ 17	10-10	431,76	ĐƯỜNG SỐ 8	ĐƯỜNG SỐ 18	4	4	0	0	0	1.727,04
ĐƯỜNG SỐ 18	10-10	425,51	ĐƯỜNG SỐ 5	KHU ĐIỀU HÀNH	4	4	0	0	0	1.702,04
ĐƯỜNG SỐ 19	11-11	46,54	ĐƯỜNG SỐ 4	ĐƯỜNG SỐ 20	8	3x2	0	0	2	372,32
ĐƯỜNG SỐ 20	10-10	224,65	ĐƯỜNG SỐ 19	CÔNG VIÊN	4	4	0	0	0	898,60
TỔNG DIỆN TÍCH NÚT GIAO										2.501,99
TỔNG DIỆN TÍCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG TRONG NỘI BỘ CÔNG TRÌNH										103.000
TỔNG CỘNG										242.800

5.4. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

Nguồn nước cho nhà máy lấy từ nguồn nước mặt tại hồ điều hòa, trong giai đoạn đầu sẽ sử dụng nguồn nước ngầm thông qua các giếng khoan. Giai đoạn sau đề xuất xây dựng trạm xử lý nước sạch đặt tại khu đất gần hồ điều hòa của khu vực quy hoạch để phục vụ nhu cầu sinh hoạt của nhân viên và khách tham quan.

b) Nhu cầu dùng nước:

- Khách du lịch : 50 lít/người.ngày.
- Nhân viên phục vụ : 120 lít/người.ngày.
- Nước dịch vụ công cộng: 15% Qsh.
- Nước hao hụt, rò rỉ : 20% tổng lượng nước cấp.
- Nước chữa cháy: Tính toán cho một đám cháy xảy ra, với lưu lượng vòi chữa cháy $Q_{cc}=15l/s$. Lượng nước dự trữ cho chữa cháy trong 3 giờ: $Q_{cc}= 162(m^3)$.
- Nước cho nhu cầu riêng của nhà máy xử lý nước: 4% lượng nước cấp.
- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 240m^3/ngđ$.

c) Quy hoạch mạng lưới cấp nước.

- Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu. Các đường ống hạn chế đi qua mặt cắt ngang đường phố, ngã giao nhau, ít gấp khúc, sử dụng mạng cụt để cấp nước cho các công trình trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và ống ngầm khác, để bố trí đường ống hợp lý và an toàn.

- Bố trí Trụ cứu hỏa gần các ngã giao nhau, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không lớn hơn 150m.

- Ống cấp nước chôn sâu $\geq 0.7m$ so với cao độ san nền, ống cấp nước dùng ống HDPE, tuyến ống được bố trí trên vỉa hè, để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Bố trí các van khoá tại các tuyến ống cấp vào công trình.

- Giải pháp thiết kế trạm tăng áp: Để đảm bảo việc cấp nước cho khu được an toàn và liên tục khi đường ống cấp đến xảy ra sự cố nên cần phải xây dựng 1 trạm tăng áp bao gồm 1 bể chứa và 2 trạm bơm.

d) Hệ thống cấp nước chữa cháy.

- Lượng nước chữa cháy được dự trữ trong bể chứa của trạm xử lý và được sử dụng khi có cháy xảy ra.

- Trên hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các họng lấy nước chữa cháy $\varnothing 100$ đặt cách nhau từ 100m - 150m.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải, rác thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý cục bộ bằng hầm tự hoại và giếng thấm.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom sau đó vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải gần nhất.

5.6. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a) Nguồn điện:

Nguồn điện cho khu quy hoạch được lấy từ trạm 110kV/22kV huyện Bù Đăng, dự kiến trong tương lai sẽ nâng công suất lên 2x63MVA, thông qua tuyến 22kV hiện hữu trên quốc lộ 14.

b) Hệ thống điện:

- Lưới điện 22kV: Lưới điện 22kV trong khu vực quy hoạch là lưới trung thế ngầm, luồn trong ống HDPE gân xoắn chuyên dụng chôn ngầm dọc theo các trục đường cấp điện cho phụ tải.

- Cấp điện: Toàn bộ tuyến 22kV trong khu vực quy hoạch dùng cáp đồng CXV giáp DSTA có tiết diện phù hợp để cấp điện, các tuyến hạ thế sử dụng cáp CXV/DSTA/PVC 4x70mm², Các tuyến 22kV mạch chính sử dụng cáp CXV/DSTA/PVC 4x120mm² và 4x70mm².

c) Trạm biến áp:

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng máy biến áp 3 pha, kiểu trạm đặt trong phòng kín. Dung lượng trạm biến áp từ 15 kVA - 560 kVA.

- Các máy biến áp đặt trong phòng biến điện theo tiêu chuẩn điện thiết kế lưới phân phối 440/ĐVN/HCM.IV.

- Tại từng phụ tải, bố trí các máy phát điện dự phòng để dự trữ trường hợp mất điện từ lưới hiện hữu.

d) Hệ thống chiếu sáng:

- Nguồn điện cho hệ thống chiếu sáng là nguồn 3 pha 400V được cấp từ các trạm biến áp 22/0,4kV trong khu vực và trạm 1 pha 1x15kVA.

- Tủ chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè.

- Với tuyến đường nội bộ trong khu vực quy hoạch, bố trí đèn một bên đường, với tuyến đường chính vào dự án, bố trí đèn tại dải phân cách, khoảng cách hai đèn trung bình từ 30 - 40m.

- Sử dụng các loại đèn Led tiết kiệm năng lượng chiếu sáng cho đường nhưng vẫn đảm bảo độ rọi, độ chói theo các quy định hiện hành.

- Trụ đèn sử dụng trụ STK với kiểu dáng hiện đại, cao từ 9 - 12m.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch sử dụng nguồn từ Bưu điện của huyện Bù Đăng, dẫn từ Quốc lộ 14 vào.

- Hệ thống thông tin nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại có dung lượng đủ đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực.

5.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu đô thị, đặc biệt là xử lý nước thải.

- Tổ chức các đợt thanh kiểm tra thường xuyên về công tác đảm bảo vệ sinh môi trường. Xử lý nghiêm khắc các trường hợp vi phạm.

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 A - Khu phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Tráng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Giao Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh thực hiện các nội dung sau:

- Phối hợp với UBND huyện Bù Đăng, UBND xã Đồng Nai công bố đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu A - Khu phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Tráng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng theo đúng các quy định hiện hành.

- Tiến hành cắm mốc quy hoạch theo đồ án quy hoạch ra ngoài thực địa theo quy định.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Bù Đăng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT;
- Như Điều 4;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Huyệnh Anh Minh

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU A- KHU PHIM TRƯỜNG KẾT HỢP KHU DU LỊCH SINH THÁI THUỘC KHU DU LỊCH TRĂNG CỎ BÙ LẠCH XÃ ĐỒNG NAI, HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3385/QĐ-UBND
ngày 27/12/2017 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 A - Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trăng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, cụ thể:

- Quy định về các công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng khu, 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 A - Khu phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trăng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước 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 QUI ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

- Khu quy hoạch thuộc Khu phim trường kết hợp du lịch Trăng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, các mặt khu đất tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: giáp đất rừng, đất trồng cây lâu năm.

- + Phía Tây: giáp đất trồng cây lâu năm.
- + Phía Nam: giáp đất rừng, đất trồng cây lâu năm.
- + Phía Bắc: giáp đất trồng cây lâu năm.
- Diện tích lập quy hoạch: 347,62 ha.

Điều 4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình:

1.1. Quy hoạch sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình:

STT	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
I	Đất xây dựng công trình	24,43	7,0
1	Đất công trình phim trường	5,87	1,7
2	Đất công trình nghỉ dưỡng	6,23	1,8
3	Đất công trình thương mại dịch vụ	7,31	2,1
4	Đất công trình hạ tầng	1,75	0,5
5	Đất hành chính	3,27	0,9
II	Đất cây xanh, mặt nước	286,22	82,3
1	Cây xanh cảnh quan	4,03	1,2
2	Cây xanh chuyên đề	11,33	3,3
3	Cây xanh thể dục thể thao	1,25	0,4
4	Trảng cỏ	30,16	8,7
5	Rừng bảo tồn	117,59	33,8
6	Đất trồng nông nghiệp	1,31	0,4
7	Rừng tự nhiên - dự trữ phát triển	76,72	22,1
8	Công viên ngập nước	5,51	1,6
9	Mặt nước	38,32	11,0
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	29,52	8,5
1	Đất nghĩa trang dân tộc	3,01	0,9
2	Đất sân bãi, bãi đỗ xe	1,98	0,6
3	Giao thông khu vực	10,55	3,0
4	Giao thông chính	13,98	4,0
IV	Đất khác	7,45	2,1
1	Đất tham quan, du lịch	7,45	2,1
	TỔNG	347,62	100,0

1.2. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất cho từng lô đất như sau:

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT							
KÝ HIỆU	CÁC LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	MỖXD (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (lần)	TẦNG CAO TỐI ĐA
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	24,43	63.263	145.074	142,74	0,59	1-5
1	Đất ở du lịch	6,23	8.469	22.602	13,59	0,36	2-3
A	Đất biệt thự đơn lập	1,63	2.244	6.732	13,77	0,41	3
BTĐL	Biệt thự đơn lập	1,63	2.244	6.732	13,77	0,41	3
B	Đất biệt thự song lập	4,34	5.700	14.820	13,13	2,56	3
BTSL-1	Biệt thự song lập 1	0,58	950	2.850	16,38	0,49	3
BTSL-2	Biệt thự song lập 2	0,91	1.330	3.990	14,62	0,44	3
BTSL-3	Biệt thự song lập 3	0,70	1.140	3.420	16,29	0,49	3
BTSL-4	Biệt thự song lập 4	0,56	760	2.280	13,57	0,41	3
BTSL-5	Biệt thự song lập 5	0,73	760	2.280	10,41	0,31	3
BTSL-6	Biệt thự song lập 6	0,86	760	2.280	8,84	0,27	3
C	Đất ở cư trú đặc trưng	0,26	525	1.050	20,19	0,40	2
LDT	Làng dân tộc	0,26	525	1.050	20,19	0,40	2
2	Đất thương mại dịch vụ	5,56	8.034	25.442	14,45	0,46	1-5
NH	Nhà hàng	0,54	738	2.214	13,67	0,41	3
KS	Khách sạn	1,16	1.474	7.370	12,71	0,64	5
CFS	Coffee và trung tâm thương mại	0,82	690	2.070	8,41	0,25	3
TMDV-1	Dịch vụ giải trí	1,75	3.698	11.094	21,13	0,63	3
TMDV-2	Trung bày - Triển lãm	0,43	630	1.890	14,65	0,44	3
TCTN-1	Khu trò chơi trong nhà 1	0,53	113	113	2,13	0,02	2
TCTN-2	Khu trò chơi trong nhà 2	0,13	216	216	16,62	0,17	2
TCTN-3	Khu trò chơi trong nhà 3	0,10	216	216	21,60	0,22	2
TCTN-4	Khu trò chơi trong nhà 4	0,10	259	259	25,90	0,26	2
3	Đất phim trường	5,87	17.356	34.712	29,57	0,59	2
PTTN-1	Phim trường trong nhà 1	2,08	7.245	14.490	34,83	0,70	2
PTTN-2	Phim trường trong nhà 2	1,12	3.171	6.342	28,31	0,57	2
HKPT-1	Khu hậu kỳ phim 1	0,60	1.196	2.392	19,93	0,40	2
HKPT-2	Khu hậu kỳ phim 2	0,69	2.284	4.568	33,10	0,66	2
PTWS	Khu phim trường -	0,70	1.769	3.538	25,27	0,51	2

	workshop						
LTP	Lưu trữ phim	0,68	1.691	3.382	24,87	0,50	2
4	Đất hành chính	3,27	5.540	16.620	16,94	0,51	3
QL-1	Quản lý và chào đón 1	0,50	800	2.400	16,00	0,48	3
QL-2	Quản lý và chào đón 2	0,04	100	300	25,00	0,75	3
QL-3	Quản lý và chào đón 3	0,18	180	540	10,00	0,30	3
QL-4	Quản lý và chào đón 4	0,19	180	540	9,47	0,28	3
QL-5	Quản lý và chào đón 5	0,19	527	1.581	27,74	0,83	3
QL-6	Quản lý và chào đón 6	0,19	321	963	16,89	0,51	3
QL-7	Quản lý và chào đón 7	0,80	1.250	3.750	15,63	0,47	3
QL-8	Quản lý và chào đón 8	0,05	120	360	24,00	0,72	3
QL-9	Quản lý và chào đón 9	0,08	262	786	32,75	0,98	3
QL-10	Quản lý và chào đón 10	0,97	1.800	5.400	18,56	0,56	3
PV-1	Phục vụ	0,08	400	800	50,00	1,00	2
5	Đất khác	3,50	23.864	45.698	68,18	1,31	2-3
TTNC	Trung tâm nghiên cứu	0,23	868	2.604	37,74	1,13	3
KHN	Khu trung tâm hội nghị	1,36	942	2.826	6,93	0,21	3
QT-3	Quảng trường - dịch vụ	0,16	260	520	16,25	0,33	2
HTKT-1	Hạ tầng kỹ thuật 1	0,73	620	1.240	8,49	0,17	2
HTKT-2	Hạ tầng kỹ thuật 2	0,60	620	1.240	10,33	0,21	2
HTKT-3	Hạ tầng kỹ thuật 3	0,42	706	1.412	16,81	0,34	2
II	CÂY XANH, MẶT NƯỚC, CÔNG VIÊN, SÂN VƯỜN	286,22	18.768	34.776	0,66		1-2
CXCQ-1	Cây xanh cảnh quan 1	0,25	125	125	5,00		1
CXCQ-2	Cây xanh cảnh quan 2	0,34	170	170	5,00		1
CXCQ-3	Cây xanh cảnh quan 3	0,27	135	135	5,00		1
CXCQ-4	Cây xanh cảnh quan 4	0,16	80	80	5,00		1
CXCQ-5	Cây xanh cảnh quan 5	0,54	270	270	5,00		1
CXCQ-6	Cây xanh cảnh quan 6	0,60	300	300	5,00		1
CXCQ-7	Cây xanh cảnh quan 7	0,12	60	60	5,00		1
CXCQ-8	Cây xanh cảnh quan 8	0,22	110	110	5,00		1
CXCQ-9	Cây xanh cảnh quan 9	0,43	215	215	5,00		1
CXCQ-10	Cây xanh cảnh quan 10	0,20	100	100	5,00		1
CXCQ-11	Cây xanh cảnh quan 11	0,15	75	75	5,00		1
CXCQ-12	Cây xanh cảnh quan 12	0,12	60	60	5,00		1
CXCQ-13	Cây xanh cảnh quan 13	0,17	85	85	5,00		1

CXCQ-14	Cây xanh cảnh quan 14	0,08	40	40	5,00	1
CXCQ-15	Cây xanh cảnh quan 15	0,08	40	40	5,00	1
CXCQ-16	Cây xanh cảnh quan 16	0,30	150	150	5,00	1
CXCD-1	Cây xanh chuyên đề 1	0,42	210	210	5,00	1
CXCD-2	Cây xanh chuyên đề 2	0,30	150	150	5,00	1
CVCD-1	Công viên chuyên đề 1	0,39	195	195	5,00	1
CVCD-2	Công viên chuyên đề 2	0,38	190	190	5,00	1
SKNT-1	Phim trường ngoài trời 1	8,66	8.660	17.320	10,00	2
SKNT-2	Phim trường ngoài trời 2	1,18	1.180	2.360	10,00	2
TNNN-1	Thí nghiệm nông nghiệp 1	0,27	270	540	10,00	2
TNNN-2	Thí nghiệm nông nghiệp 2	0,21	210	420	10,00	2
NN-1	Khu vực trồng nông nghiệp 1	0,24	168	336	7,00	2
NN-2	Khu vực trồng nông nghiệp 2	0,28	196	392	7,00	2
NN-3	Khu vực trồng nông nghiệp 3	0,22	154	308	7,00	2
NN-4	Khu vực trồng nông nghiệp 4	0,09	63	126	7,00	2
TDTT	Thế dục thể thao	1,25	1.250	2.500	10,00	2
MN-1	Mặt nước 1	26,71				
MN-2	Mặt nước 2	10,71				
MN-3	Mặt nước 3	0,05				
MN-4	Mặt nước 4	0,35				
MN-5	Mặt nước 5	0,40				
MN-6	Mặt nước 6	0,11				
CNNN - 1	Công viên ngập nước	3,03	2.121	4.242	7,00	2
CVNN - 2	Công viên ngập nước	2,48	1.736	3.472	7,00	2
TC-1	Trảng cỏ 1	13,32				
TC-2	Trảng cỏ 2	1,28				
TC-3	Trảng cỏ 3	2,79				
TC-4	Trảng cỏ 4	12,77				
BTTN-1	Rừng tự nhiên 1	5,17				
BTTN-2	Rừng tự nhiên 2	14,61				
BTTN-3	Rừng tự nhiên 3	16,40				
BTTN-4	Rừng tự nhiên 4	31,56				
BTTN-5	Rừng tự nhiên 5	9,42				
BTTN-6	Rừng tự nhiên 6	40,43				

DT	Rừng tự nhiên - dự trữ phát triển	76,72					
III	HẠ TẦNG, KỸ THUẬT	4,99	990	1.980	1,98	0,04	2
PL-1	Bãi đỗ xe 1	1,08	540	1.080	5,00	0,10	2
PL-2	Bãi đỗ xe 2	0,04	20	40	5,00	0,10	2
PL-3	Bãi đỗ xe 3	0,25	125	250	5,00	0,10	2
PL-4	Bãi đỗ xe 4	0,49	245	490	5,00	0,10	2
PL-5	Bãi đỗ xe 5	0,06	30	60	5,00	0,10	2
PL-6	Bãi đỗ xe 6	0,06	30	60	5,00	0,10	2
NTDT	Nghĩa trang dân tộc	3,01					
IV	DU LỊCH - THẨM HIỂM	7,45	9.455	20.585	12,69	0,28	1-3
CGM-1	Khu cảm giác mạnh 1	0,31	930	1.860	30,00	0,60	2
CGM-2	Khu cảm giác mạnh 2	0,29	870	1.740	30,00	0,60	2
CGM-3	Khu cảm giác mạnh 3	0,44	1.320	2.640	30,00	0,60	2
KTN-1	Khu thiếu nhi 1	0,18	540	1.080	30,00	0,60	2
KTN-2	Khu thiếu nhi 2	0,13	390	780	30,00	0,60	2
KTN-3	Khu thiếu nhi 3	0,11	330	660	30,00	0,60	2
TCNT-1	Khu trò chơi ngoài trời 1	0,20	200	400	10,00	0,20	2
TCNT-2	Khu trò chơi ngoài trời 2	0,21	210	420	10,00	0,20	2
TCNT-3	Khu trò chơi ngoài trời 3	0,25	250	500	10,00	0,20	2
CVN	Khu công viên nước	0,70	2.100	6.300	30,00	0,90	3
THN-1	Khu thám hiểm vận động nhẹ 1	0,48	240	480	5,00	0,10	2
THN-2	Khu thám hiểm vận động nhẹ 2	0,40	200	400	5,00	0,10	2
THNT	Khu vận động ngoài trời	0,68	340	680	5,00	0,10	2
THTC	Khu vận động trên cao	1,20	600	1.200	5,00	0,10	2
CTR	Khu cắm trại	0,43	215	430	5,00	0,10	2
XDTT	Xe đạp thử thách	0,30	150	300	5,00	0,10	2
NNHS-1	Nghỉ ngơi hồi sức 1	0,22	110	220	5,00	0,10	2
NNHS-2	Nghỉ ngơi hồi sức 2	0,07	35	70	5,00	0,10	2
QT-1	Quảng trường dân tộc	0,15	75	75	5,00	0,05	1
QT-2	Quảng trường chính	0,57	285	285	5,00	0,05	1
QTP	Quảng trường phụ	0,13	65	65	5,00	0,05	1
V	GIAO THÔNG	24,53					

	Giao thông chính	13,98					
	Giao thông khu vực	10,55					
TỔNG		347,62	92.476	202.415	2,66	0,06	1-5

1.3. Mật độ xây dựng:

Do tính chất đặc thù của Khu phim trường kết hợp du lịch nên khu vực có mật độ xây dựng thấp, mật độ xây dựng trung bình các công trình nghỉ dưỡng khoảng 10% - 25%.

1.4. Tầng cao xây dựng: Tầng cao công trình xây dựng trung bình từ 1 - 5 tầng.

1.5. Thiết kế cây xanh:

- Trồng và quản lý cây xanh phải tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 30/5/2013 quy định về quản lý cây xanh trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên - vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

- Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh cảnh quan hiện có. Kết nối các không gian bằng các trục cây xanh tạo cảnh quan đẹp cho các tuyến đi bộ.

- Các loại cây xanh được sử dụng phải mang tính đặc trưng của vùng miền có điều kiện thích nghi với khí hậu địa phương, tác dụng tạo cảnh quan và yêu cầu tính thẩm mỹ cao của Khu phim trường kết hợp du lịch.

Điều 5. Các quy định chi tiết khác:

- Công trình kiến trúc cần có giá trị nghệ thuật, có thể theo những phong cách kiến trúc khác nhau. Khuyến khích các công trình có hình tượng nghệ thuật.

- Công trình nhà ở: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng, nếu xây kín phải dùng chung tông màu với màu nhà hoặc màu trắng. 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 3 mặt 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.

Điều 6: Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Chỉ giới đường đỏ: là ranh giới phân định giữa phần đất đường giao thông với đất các khu chức năng.

- Chỉ giới xây dựng là chỉ giới quy định vị trí mép tường ngoài cùng của công trình xây dựng gần nhất đối với đường giao thông. Việc xác định chỉ giới cho xây dựng các công trình cụ thể được áp dụng kết hợp giữa bản Bản vẽ giao thông và chỉ giới đường đỏ.

- Yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường: Theo bản vẽ quy hoạch giao thông.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong Khu A - Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước 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 khó khăn, vướng mắc, yêu cầu gửi văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.