

Số: 2232 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 25 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**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)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Căn cứ Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

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 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 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);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2339/TTr-SXD ngày 25/10/2019,

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 cụ thể 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. Trong quá trình thực hiện dự án, đã nảy sinh một số vấn đề bất cập, chưa phù hợp cần thiết phải điều chỉnh cho phù hợp với yêu cầu thực tế và đảm bảo thuận lợi trong quá trình triển khai dự án.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH:

1. Điều chỉnh quy mô diện tích, dân số:

- Quy mô diện tích: từ “khoảng 160ha” thành “khoảng 166,98ha”.
- Quy mô dân số: từ “khoảng 15.240 người” thành “khoảng 17.500 người”.

2. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

Bố trí đất ở khu dân cư xây mới khoảng 4.378 lô đất ở và căn hộ, bao gồm:

- Nhà liên kế (bao gồm đất tái định cư): 3307 lô.
- Nhà biệt thự: 471 lô.
- Hai chung cư (nhà ở xã hội) với khoảng 600 căn hộ.

Bảng quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh

STT	LOẠI ĐẤT	TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH		SAU KHI ĐIỀU CHỈNH		TĂNG/ GIẢM (-)
		DT (m ²)	TỶ LỆ (%)	DT (m ²)	TỶ LỆ (%)	DT (m ²)
1	ĐẤT Ở	448.598,74	28,06%	448.070,04	26,83%	-528,70
1.1	Nhà liên kế phố	209.353,22		313.362,41		8.208,68
1.2	Nhà liên kế vườn	95.800,51				
1.3	Nhà song lập	41.066,41		134.707,63		-8.737,38
1.4	Nhà ở biệt thự	102.378,60				
2	ĐẤT CT CÔNG CỘNG	80.101,96	5,01%	87.432,91	5,24%	7.330,95
2.1	Đất y tế	4.612,62		3.574,66		-1.037,96
2.2	Đất giáo dục	52.925,34		42.191,39		-10.733,95
2.3	Đất cơ quan hành chính	22.564,00		16.105,72		-6.458,28
2.4	Đất quảng trường			25.561,14		25.561,14
3	ĐẤT TMDV	125.801,35	7,87%	109.882,27	6,58%	-15.919,08
4	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	50.006,32	3,13%	50.084,74	3,00%	78,42
5	ĐẤT TÁI ĐỊNH CƯ	37.204,54	2,33%	37.239,15	2,23%	34,61
6	ĐẤT TÔN GIÁO			5.910,49	0,35%	5.910,49
7	ĐẤT CÂY XANH	342.775,46	21,44%	351.555,45	21,05%	8.779,99
8	ĐẤT GIAO THÔNG	514.460,00	32,17%	579.668,83	34,71%	65.208,83
TỔNG CỘNG		1.598.948,37	100%	1.669.843,88	100%	70.895,51

3. Điều chỉnh quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan:

3.1. Các khu vực trọng tâm, các điểm nhấn, các điểm nhìn quan trọng các tuyến cảnh quan chính:

- Quảng trường nằm ở trung tâm của khu quy hoạch, nối trực tiếp khu vực dự án với phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài thông qua cầu số 01. Khu vực này đóng vai trò là điểm nhấn tại cửa ngõ của khu quy hoạch, góp phần vào việc tạo hình ảnh cho toàn khu. Trên khu vực này sẽ tổ chức công trình phục vụ cộng đồng có kiến trúc đẹp và hiện đại, đảm bảo sự hài hoà về tổng thể kiến trúc cảnh quan.

- Khu nhà ở xã hội được bố trí phía Tây Nam của khu vực, tại nút giao giữa đường 32m và đường Trường Chinh. Đây là khu công trình nhà ở dạng chung cư, tạo nên điểm nhấn của toàn khu.

- Khu thương mại dịch vụ hỗn hợp: Được bố trí phân tán trong khu quy hoạch, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư, tăng khả năng tiếp cận sinh thái và tạo điểm nhấn sinh động cho khu quy hoạch.

- Công trình hành chính: Bố trí tập trung tại tuyến đường vòng quanh hồ Suối Cam, kết nối với cầu số 02.

- Khu cây xanh TĐTT đô thị đóng vai trò là điểm nhìn quan trọng ở phía Bắc, thu hút hướng nhìn từ phía Bắc hồ Suối Cam. Trong những khu vực này tổ chức các đường dạo, trồng các loại cây bóng mát... kết hợp với các cây cảnh quan, cây hoa, lá màu. Trong đó điểm nhấn là khu vực quảng trường bậc thang.

3.2. Quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi:

a) Công trình công cộng:

- 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

- Công trình giáo dục:

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

+ Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m

- Quảng trường:

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%

+ Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 6m

b) Công trình thương mại - dịch vụ:

- Tầng cao: tối đa 05 tầng. Đối với các lô TM-06, TM-07, TM-08, TM-09 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-02, TM-03 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.

c) 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.

d) Công trình nhà ở:

- Công trình nhà ở biệt thự

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%

+ Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 3m

- 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 tối đa: 80%

+ Khoảng lùi xây dựng: tối thiểu 3m

3.3. Hệ thống cây xanh: Trong các khu cây xanh này ngoài việc tổ chức đường dạo, chòi nghỉ, còn bố trí thêm các công trình phục vụ với mật độ tối đa 5%; hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng, có thể kết hợp sân thể dục thể thao.

4. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy hoạch giao thông: Tuyến đường trong khu quy hoạch có lộ giới như sau:

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

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

- Lộ giới 32m: Via hè 6mx2, giải phân cách rộng 2m, lòng đường 9mx2, (mặt cắt 3-3).

- Lộ giới 28m: Via hè 6mx2, lòng đường 16m, (mặt cắt 4-4).

- Lộ giới 28m: Via hè 8mx2, lòng đường 12m, (mặt cắt 7A-7A).

- Lộ giới 28m: Via hè 6mx2, giải phân cách rộng 2m, lòng đường 7mx2, (mặt cắt 7B-7B).

- Lộ giới 24m: Via hè 6mx2, lòng đường rộng 12m, (mặt cắt 5-5).

- Lộ giới 23m: Via hè 6mx2, lòng đường rộng 11m. (mặt cắt 6-6).
- Lộ giới 20m: Via hè 5mx2, lòng đường rộng 10m, (mặt cắt 7-7).
- Lộ giới 17m: Via hè 5mx2, lòng đường rộng 7m, (mặt cắt 8-8).
- Lộ giới 13m: Via hè 3mx2, lòng đường rộng 7m, (mặt cắt 9-9).

4.2. Điều chỉnh nhu cầu cấp nước, thoát nước, cấp điện:

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng: 7.000 m³/ngày đêm.
- Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là: 5.600 m³/ngày đêm.
- Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch khoảng 17,5 tấn/ngày.
- Tổng phụ tải điện yêu cầu dự kiến của khu quy hoạch là: 44.460 kVA.

Điều 2. 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 của UBND tỉnh.

Điều 3. Giao:

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

- Chủ trì, phối hợp UBND thành phố Đồng Xoài 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.

- Tổ chức lập quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

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).

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 thành phố 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) 7

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Trâm