

Số: 1350/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 05 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo 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.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 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 2585/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ 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, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1142/TTr-SXD ngày 30/5/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, với các nội dung như sau:

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

- Bảo tồn, tôn tạo Khu du lịch Trảng 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.

2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

a) Khu quy hoạch thuộc Khu phim trường kết hợp du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận 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.

b) Diện tích lập quy hoạch: 347,62 ha.

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Tạo điều kiện thúc đẩy phát triển du lịch, kinh tế, văn hóa xã hội bền vững, nâng cao chất lượng sống của người dân địa phương.

- Phát huy các giá trị lịch sử văn hóa, hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển về sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng.

- Làm cơ sở để triển khai, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tạo ra khu du lịch trên cơ sở thiên nhiên hiện có, phát huy các loại hình quy hoạch về du lịch, thương mại mang tính đặc thù, đồng thời kết nối với các khu du lịch khác của tỉnh như khu du lịch núi Bà Rá, khu bảo tồn văn hóa S'Tiêng Sok Bom Bo, Khu di tích Bộ chỉ huy miền Tà Thiết, tạo thành hệ thống phát triển du lịch liên hoàn của tỉnh cũng như kết nối với các vùng lân cận, góp phần thúc đẩy du lịch phát triển, bảo lưu các giá trị văn hóa, giới thiệu cho bạn bè các tỉnh bạn về văn hóa đặc trưng của các dân tộc trên địa bàn tỉnh.

- Xây dựng khu phim trường theo định hướng tận dụng và kết hợp với thiên nhiên cảnh quan của khu quy hoạch.

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

4.1. Tổ chức các không gian trong khu quy hoạch:

Gồm các không gian chính: Khu tiếp đón; Khu dã ngoại kết hợp du lịch khám phá; Đất hỗn hợp; Khu Resort nghỉ dưỡng; Khu vui chơi giải trí; Khu phim trường; Khu khám phá thiên nhiên; Khu trưng bày nông nghiệp; Trảng cỏ tự nhiên; Đất rừng; Bãi đỗ xe; Đất đầm lầy; Hồ nước.

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

a) Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất:

Stt	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu đón tiếp quản lý điều hành	QLDH	2,36	0,68
2	Khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,33	0,38
3	Khu bãi đậu xe	P	1,08	0,31
4	Khu phim trường	PT	21,97	6,32
5	Khu nghĩa trang dân tộc	NTDT	3,01	0,87
6	Khu dịch vụ tổng hợp	DV	6,07	1,75
7	Khu vui chơi giải trí	GT	4,47	1,29
8	Khu nghỉ dưỡng Bungalow	BT	6,11	1,76
9	Khu nghiên cứu triển lãm sinh thái nông nghiệp	TLNN	4,56	1,31
10	Đất dự trữ phát triển	DT	76,72	22,07
11	Khu trồng cỏ tự nhiên	TC	30,16	8,68
12	Khu khám phá thiên nhiên	KPTN	6,18	1,78
13	Khu làng văn hóa dân tộc	VHDT	1,38	0,40
14	Khu mặt nước	MN	37,42	10,76
15	Khu công viên ngập nước	CVNN	5,90	1,72
16	Khu bảo tồn tự nhiên	BTTN	125,41	36,08
17	Giao thông	GT	13,67	3,86
Tổng			347,62	100

b) 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 20 - 25%.

c) Tầng cao xây dựng:

- Trong không gian phát triển dịch vụ du lịch kết hợp tham quan dã ngoại tầng cao các công trình xây dựng từ 1 - 2 tầng.

- Công trình khách sạn tầng cao xây dựng từ 2 - 5 tầng.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu:

a) Hướng phát triển chính.

- 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.

- Khai thác 3 hướng tiếp cận theo hướng Bắc, hướng Đông Bắc và phía Nam.

b) Các không gian đặc thù.

- Không gian đặc trưng của Khu phim trường kết hợp du lịch sinh thái kết hợp phim trường được chia làm các không gian đặc thù sau:

+ Không gian làng văn hóa: trưng bày, phát huy các giá trị văn hóa dân tộc trên địa bàn tỉnh;

+ Không gian bảo tồn tự nhiên: toàn bộ diện tích rừng tự nhiên bao quanh dự án;

+ Không gian Resort nghỉ dưỡng;

+ Không gian triển lãm nông nghiệp.

c) Các trục không gian xanh kết hợp.

- Có hai trục giao thông chính của khu vực:

+ Giao thông quanh hồ là trục giao thông sử dụng phương tiện chuyên dụng, đây là trục cảnh quan chính của dự án.

+ Giao thông vành đai phía Bắc dự án được dùng chủ yếu làm giao thông cơ giới phục vụ cho việc vận chuyển các thiết bị dùng cho làm phim.

d) Thiết kế cây xanh:

- Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh cảnh quan sẵn. Kết nối 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 (không được trồng các loại cây cấm trồng).

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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 như khu điều hành, khu hạ tầng, bãi đậu xe, khu dịch vụ tổng hợp, khu giải trí, khu nghỉ dưỡng Bungalow, phim trường;

- Khu vực được thiết kế san nền với nguyên tắc nước mặt tự chảy từ các chức năng ra các tuyến đường giao thông xung quanh hoặc nước chảy tự nhiên theo sườn đồi, nước từ các chức năng không chảy sang chức năng bên cạnh và phù hợp tối đa với khả năng tiêu thoát nước mưa.

6.2. Định hướng quy hoạch thoát nước mưa:

a) Hiện trạng hệ thống thoát nước mưa:

Hiện nay khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp và đất rừng, hệ thống thoát nước hiện hữu là chưa có. Nước mưa trong khu vực tự chảy tràn trên bề mặt tự nhiên.

b) Phương án thoát nước mưa: Toàn bộ lưu vực nước mưa được thu gom thoát theo hệ thống ống cống dọc hai bên các tuyến giao thông dẫn về hồ.

c) Thiết kế mạng lưới thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa cho dự án là hệ thống cống BTCT D800 - D1500; mương BTCT B400xH400 - B1500xH1500, được đặt dọc hai bên đường để thu nước từ sườn dốc, mặt đường và công trình.

- Để thoát nước nhanh và giảm tiết diện của mương thoát nước, các khu đất xây dựng sẽ được phân chia thành nhiều lưu vực nhỏ để tổ chức thoát nước.

6.3. 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 thiên nhiên hiện có 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.

b) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường giao thông đối ngoại đường số 1 kết nối với Quốc lộ 14 vào khu quy hoạch là tuyến giao thông tiếp cận chính, mặt cắt 1-1, lộ giới: 30m, trong đó: Phần đường dành cho xe chạy: 2 x 7,5m; Vĩa hè: 2 x 6m; Dải phân cách: 3m.

- Tuyến đường số 2 kết nối khu quy hoạch (khu A) với khu B và khu thác Voi ở phía Đông Bắc, mặt cắt 2-2, lộ giới: 12m, trong đó: Phần đường dành cho xe chạy: 6m; Vĩa hè: 2 x 3m.

c) Giao thông đối nội:

- Các trục chính của khu quy hoạch được xác định trên cơ sở định hướng phát triển không gian của toàn khu gồm các trục kết nối, trục vành đai, trục vòng quanh hồ và các trục theo địa hình tự nhiên theo đường đồng mức.

- Tuyến đường số 4, số 5 là các trục đường vòng quanh hồ kết nối các khu vực nội bộ phía Tây và phía Đông trong khu quy hoạch với nhau, mặt cắt 2-2, lộ giới: 12m, trong đó: Phần đường dành cho xe chạy: 6m; Vĩa hè: 2 x 3m;

- Tuyến đường số 4 kết nối đường trục chính dẫn vào khu quy hoạch (đường số 1) ở phía Bắc và kết nối đường vành đai hiện hữu ở phía Nam.

- Tuyến đường số 3 là nằm ở phía Đông bắt đầu từ đường số 2 chạy dọc khu vực phim trường, mặt cắt 2-2 lộ giới: 12m, trong đó: Phần đường dành cho xe chạy: 6m; Via hè: 2 x 3m.

6.4. 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 xây dựng nhà máy nước với công suất $Q=240\text{m}^3/\text{ngđ}$ 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: 10% Qsh.
- Nước hao hụt, rò rỉ: 10% tổng lượng nước cấp.
- Nước cho nhu cầu riêng của nhà máy xử lý nước: 4% lượng nước cấp.
- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 240\text{m}^3/\text{ngđ}$.

c) Quy hoạch mạng lưới cấp nước.

Mạng lưới: xây dựng mạng lưới đường ống có đường kính từ D100 - D150, dẫn nước từ nhà máy nước $Q=240\text{m}^3/\text{ngđ}$ đến các khu vực chức năng.

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.

6.5. 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.

6.6. 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 gấn 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 22kV mạch chính sử dụng cáp CXV/DSTA/PVC 4x120mm² và 4x70mm².

+ Các tuyến hạ thế sử dụng cáp CXV/DSTA/PVC 4x70mm².

c) Trạm biến áp:

- Xây dựng 01 trạm biến áp phân phối 22/0,23kV cấp điện cho chiếu sáng công cộng.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV với các gam công suất khác nhau phục vụ cho nhu cầu của các khu chức năng.

- 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.

6.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực quy hoạch sử dụng nguồn từ Bưu điện 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.

6.8. 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 quy định quản lý theo 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 (có dự thảo quy định quản lý kèm theo).

Điều 3. 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 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 theo đúng các quy định hiện hành.

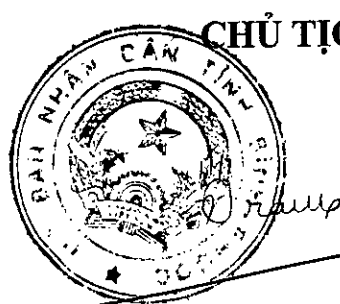
- Tiến hành cắm mốc giới quy hoạch theo đồ án quy hoạch ra ngoài thực địa theo quy định.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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.KT;
- Lưu VT.(Trung)

A2 C



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trầm

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 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 13.50/QĐ-UBND
ngày 05/ 6 /2017 của UBND tỉnh)*

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 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 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, dân số:

a) Khu quy hoạch thuộc Khu phim trường kết hợp du lịch Trăng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, có vị trí tứ cận 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.

b) Diện tích lập quy hoạch: 347,62 ha.

Điều 4. Quy định về sử dụng đất toàn khu:

4.1. Tổ chức các không gian trong khu quy hoạch:

Các không gian chính gồm: Khu tiếp đón; Khu dã ngoại kết hợp du lịch khám phá; Đất hỗn hợp; Khu Resort nghỉ dưỡng; Khu vui chơi giải trí; Khu phim trường; Khu khám phá thiên nhiên; Khu trưng bày nông nghiệp; Trảng cỏ tự nhiên; Đất rừng; Bãi đỗ xe; Đất đầm lầy; Hồ nước.

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

a) Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất:

Stt	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	Khu đón tiếp quản lý điều hành	QLDH	2,36	0,68
2	Khu hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,33	0,38
3	Khu bãi đậu xe	P	1,08	0,31
4	Khu phim trường	PT	21,97	6,32
5	Khu nghỉ trang dân tộc	NTDT	3,01	0,87
6	Khu dịch vụ tổng hợp	DV	6,07	1,75
7	Khu vui chơi giải trí	GT	4,47	1,29
8	Khu nghỉ dưỡng Bungalow	BT	6,11	1,76
9	Khu nghiên cứu triển lãm sinh thái nông nghiệp	TLNN	4,56	1,31
10	Đất dự trữ phát triển	DT	76,72	22,07
11	Khu trảng cỏ tự nhiên	TC	30,16	8,68
12	Khu khám phá thiên nhiên	KPTN	6,18	1,78
13	Khu làng văn hóa dân tộc	VHDT	1,38	0,40
14	Khu mặt nước	MN	37,42	10,76
15	Khu công viên ngập nước	CVNN	5,90	1,72
16	Khu bảo tồn tự nhiên	BTTN	125,41	36,08
17	Giao thông	GT	13,67	3,86
Tổng			347,62	100

b) 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 20 - 25%.

c) Tầng cao xây dựng:

Trong không gian phát triển dịch vụ du lịch kết hợp tham quan dã ngoại tầng cao các công trình xây dựng từ 1 - 2 tầng.

Công trình khách sạn tầng cao xây dựng từ 2 - 5 tầng.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu:

a) Hướng phát triển chính.

- 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.

- Khai thác 3 hướng tiếp cận theo hướng Bắc, hướng Đông Bắc và phía Nam.

b) Các không gian đặc thù.

- Không gian đặc trưng của Khu phim trường kết hợp du lịch sinh thái kết hợp phim trường được chia làm các không gian đặc thù sau:

+ Không gian làng văn hóa: trưng bày, phát huy các giá trị văn hóa dân tộc anh em trên địa bàn tỉnh;

+ Không gian bảo tồn tự nhiên: toàn bộ diện tích rừng tự nhiên bao quanh dự án;

+ Không gian Resort nghỉ dưỡng;

+ Không gian triển lãm nông nghiệp.

c) Các trục không gian xanh kết hợp.

- Có hai trục giao thông chính của khu vực:

+ Giao thông quanh hồ là trục giao thông sử dụng phương tiện chuyên dụng, đây là trục cảnh quan chính của dự án.

+ Giao thông vành đai phía Bắc dự án được dùng chủ yếu làm giao thông cơ giới phục vụ cho việc vận chuyển các thiết bị dùng cho làm phim.

d) Thiết kế cây xanh:

- Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh cảnh quan sẵn. Kết nối 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 (không được trồng các loại cây cấm trồng).

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.

- Các hành vi vi phạm 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./.