

## **MỤC LỤC**

<b>CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
I.1 SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH .....	5
I.2 TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH .....	5
I.2.1 TÍNH CHẤT .....	5
I.2.2 MỤC TIÊU .....	6
I.3 CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH .....	6
I.3.1 CĂN CỨ PHÁP LÝ .....	6
I.3.2 CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU .....	6
I.3.3 CƠ SỞ BẢN ĐỒ .....	7
<b>CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG .....</b>	<b>8</b>
II.1 LIÊN HỆ VÙNG .....	8
II.1.1 VỊ TRÍ LẬP QUY HOẠCH VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG .....	8
II.2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN .....	9
II.2.1 ĐỊA HÌNH, ĐỊA VẠO & ĐỊA CHẤT THỦY VĂN .....	9
II.2.2 HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DÂN CƯ .....	9
II.2.3 HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .....	10
II.2.4 HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	10
II.2.5 ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG .....	11
<b>CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT .....</b>	<b>12</b>
III.1 CÁC CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU .....	12
III.2 CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT .....	12
<b>CHƯƠNG IV: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH &amp; THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....</b>	<b>13</b>
IV.1 Ý TƯỞNG THIẾT KẾ .....	13
IV.1.1 QUY HOẠCH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....	13
IV.1.2 KIẾN TRÚC .....	13
IV.1.3 HẠ TẦNG ĐÔ THỊ .....	13
IV.2 GIẢI PHÁP QUY HOẠCH .....	14
IV.2.1 CƠ CẤU PHƯƠNG ÁN SO SÁNH .....	14
IV.2.2 CƠ CẤU PHƯƠNG ÁN CHỌN .....	15
IV.3 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT .....	16
IV.3.1 CƠ CẤU QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG .....	16
IV.3.2 PHÂN KHU CHỨC NĂNG VÀ NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CẢNH QUAN .....	16
IV.4 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....	17
IV.4.1 DIỄN GIẢI THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....	17
IV.4.2 HƯỚNG DẪN VÀ QUẢN LÝ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....	18
IV.5 THIẾT KẾ CẢNH QUAN .....	18
IV.5.1 CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ .....	18
IV.5.2 CÂY XANH CÔNG VIÊN .....	19

## **CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU**

### **I.1 SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH**

- Trong quá trình xây dựng và phát triển kinh tế, tỉnh Đồng Nai hội tụ khá đầy đủ các yếu tố thuận lợi: tại đây có nhiều dự án lớn đang được triển khai, nằm trên quốc lộ 1, quốc lộ 51, nối Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa Vũng Tàu, tạo thành một trục giao thông quan trọng.



*Hình 1: Vị trí tỉnh Đồng Nai (màu đỏ) trong vùng kinh tế Đông Nam Bộ và Việt Nam.*

- Định Quán là một huyện miền núi tỉnh Đồng Nai, nằm dọc theo tuyến quốc lộ 20, cách xa trung tâm thành phố Biên Hòa khoảng 80 km và Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 110 km ở phía bắc tỉnh Đồng Nai..

- Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2882/UBND-CNN ngày 20/4/2015 về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của cấp huyện. UBND tỉnh Đồng Nai và UBND huyện Định Quán đã chỉ đạo triển khai nhiều dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn huyện Định Quán nói chung và xã Phú Cường nói riêng.

- Việc đầu tư xây dựng Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường nhằm góp phần giải quyết nhu cầu vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng đang tăng cao của huyện Định Quán, triển khai các dự án cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện, tạo sự thuận lợi hơn về sinh hoạt xã hội, thương mại, văn hóa, v.v... đáp ứng kịp thời về nhu cầu quản lý đất đai và xây dựng tại xã Phú Cường và định hướng phát triển cơ sở hạ tầng tạo điều kiện thuận lợi cho người dân nâng cao môi trường sống và sinh hoạt, thúc đẩy tăng trưởng

kinh tế khu vực.

### **I.2 TÍNH CHẤT, MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**

#### **I.2.1 TÍNH CHẤT**

- Là điểm du lịch, vui chơi, nghỉ dưỡng được đầu tư xây dựng để phục vụ người dân với các khu chức năng chính gồm: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; Khu nghỉ dưỡng; Khu cắm trại dã ngoại; Khu vui chơi giải trí; Các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp và gắn kết quy hoạch chung của xã.

## **I.2.2 MỤC TIÊU**

- Cụ thể hóa một phần Quy hoạch chung xã Phú Cường.
- Xây dựng Điểm nghỉ dưỡng giải trí đi kèm các yếu tố phục vụ nhu cầu về mặt hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.
- Xác định vai trò tính chất, quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.
- Trong phân khu tổ chức khu chức năng chính gồm: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; Khu nghỉ dưỡng; Khu cắm trại dã ngoại; Khu vui chơi giải trí; Các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,...

## **I.3 CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH**

### **I.3.1 CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 do Quốc hội ban hành ngày 17/06/2009.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 18/06/2014.
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng do Bộ xây dựng ban hành.
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù..
- Quyết định số 35/QĐ- UBND ngày 08/06/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định cấp Giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 52/QĐ- UBND ngày 17/09/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định công tác Lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Giấy phép quy hoạch số 01/GPQH ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Cấp phép cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh thực hiện lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số: 10/KDC-LHS ngày 20 /02/2017 của Giám Đốc công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Điểm nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

### **I.3.2 CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU**

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên, địa hình, địa chất thủy văn, cột mốc xây dựng.
- Tài liệu về hiện trạng khu đất quy hoạch (sử dụng đất, dân cư – kinh tế xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội,...) khu vực dự án và mối liên hệ trong tổng thể quy hoạch chung xã Phú Cường và các dự án khu vực lân cận.

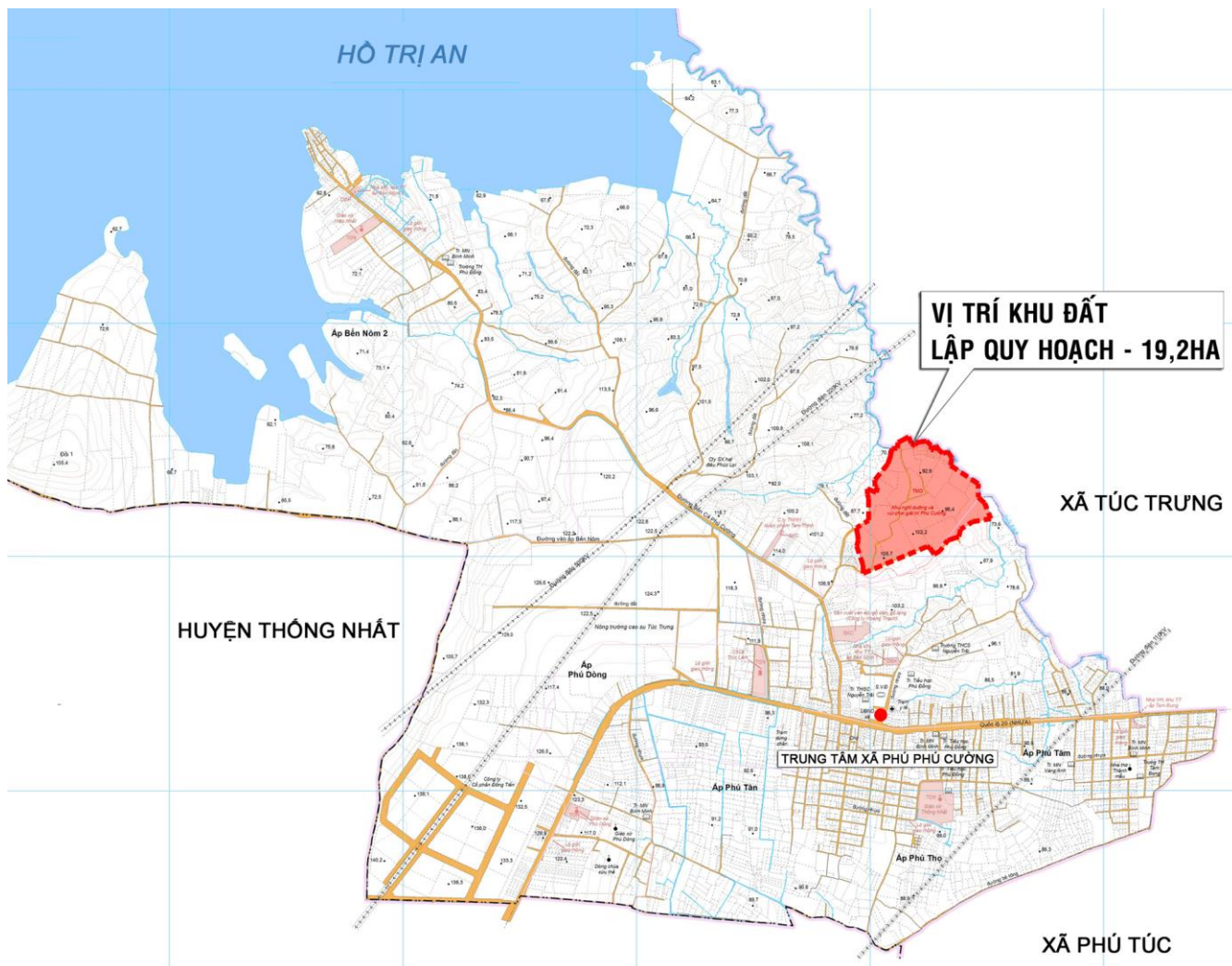
**I.3.3 CƠ SỞ BẢN ĐỒ**

- Sơ đồ giới thiệu địa điểm số 2437/2014 tỷ lệ 1/1.000 do UBND huyện Định Quán ký xác lập ngày 19/12/2014.

- Bản đồ khảo sát địa hình và hiện trạng khu đất xây dựng tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp.

## **CHƯƠNG II: ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG**

### **II.1 LIÊN HỆ VÙNG**



*Hình 2: Vị trí khu vực lập quy hoạch trong bản đồ xã Phú Cường*

#### **II.1.1 VỊ TRÍ LẬP QUY HOẠCH VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG**

- Vị trí khu vực lập quy hoạch có ranh giới được giới hạn như sau:
  - + Phía Bắc : giáp mương suối và đất trồng cây lâu năm.
  - + Phía Nam : giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
  - + Phía Đông : giáp ranh xã Túc Trưng.
  - + Phía Tây : giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
- Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:
  - + Quy mô diện tích: 19,2ha (192.023m<sup>2</sup>).
  - + Quy mô du khách:
    - 200 lượt khách/ngày thường.
    - 1.000 lượt khách/ngày lễ.
  - + Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

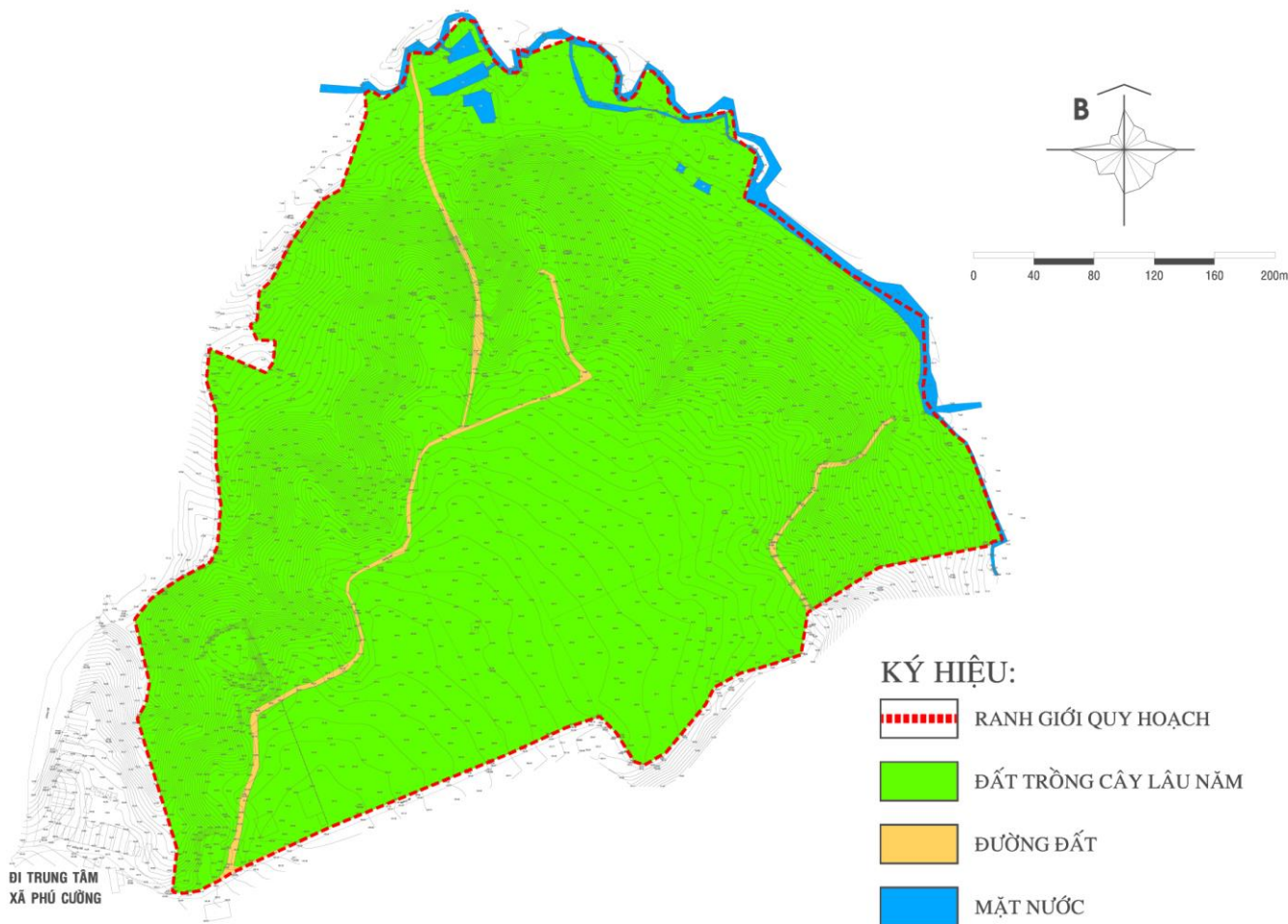
**II.2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN**

**II.2.1 ĐỊA HÌNH, ĐỊA VẠO & ĐỊA CHẤT THỦY VĂN**

- Khu đất lập quy hoạch có địa hình đồi núi, có sự chênh lệch lớn về cao độ.
- Địa chất tương đối tốt.

**II.2.2 HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DÂN CƯ**

- Đất trồng cây lâu năm chiếm phần lớn diện tích khu đất.
- Phần còn lại là đường đất và mặt nước.
- Trong khu đất lập quy hoạch không có công trình kiến trúc nhà ở.



**Hình 1: Bản đồ tổng hợp hiện trạng sử dụng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất trồng cây lâu năm	186.267	97,0
2	Đường đất	3.184	1,7
3	Mặt nước	2.573	1,3
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>192.023</b>	<b>100,0</b>

**Bảng 1. Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất**

**II.2.3 HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

**Hình 2: Bản đồ không ảnh khu vực lập quy hoạch**

- Cảnh quan khu vực còn hoang sơ, đơn điệu, chủ yếu là cảnh quan tự nhiên của vùng đồi núi.
- Trong ranh giới khu vực lập quy hoạch, các tuyến đường hiện trạng là đường đất phục vụ cho người dân lao động đi bộ vào khu vực trồng cây, không có chức năng giao thông bằng phương tiện cơ giới.
- Phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch có tuyến đường đất của các hộ dân giáp ranh khu quy hoạch đi vào trung tâm xã Phú Cường.
- Tuyến suối hiện trạng phía Bắc khu vực lập quy hoạch chỉ có chức năng thoát nước tự nhiên và cung cấp một phần nước tưới cho cây trồng trong khu vực.

**II.2.4 HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

- Trong khu đất quy hoạch chưa có hệ thống công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.
- Đường sá chủ yếu là đường đất.
- Không có hệ thống thoát nước, chủ yếu là thoát nước tự nhiên.
- Chưa có hệ thống cấp nước, cấp điện.
- Giao thông đối ngoại: hiện tại có thể tiếp cận đường phía Tây Nam dự án. Trong tương lai sẽ mở các tuyến đường theo quy hoạch xung quanh dự án sẽ tạo ra sự kết nối thuận lợi cho khu đất quy hoạch.

**II.2.5 ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HIỆN TRẠNG****II.2.5.1 Thách thức**

- Cảnh quan: Khu vực nghiên cứu không có nét đặc trưng về không gian kiến trúc cảnh quan, và các dự án xung quanh khu vực nghiên cứu vẫn chưa triển khai, do đó cảnh quan không gian kiến trúc cảnh quan trong việc xây dựng một điểm du lịch nghỉ dưỡng hấp dẫn, thu hút người dân.

**II.2.5.2 Thuận lợi**

- Vị trí và liên hệ: nằm gần trung tâm xã Phú Cường, thuận tiện cho việc thu hút khách du lịch từ các khu vực lân cận.

- Địa hình, địa chất: Nền tận dụng địa hình đồi núi dốc và địa chất tốt để không mất nhiều chi phí cho công tác san nền và bố trí xây dựng công trình.

- Cảnh quan môi trường: Khu đất vẫn còn cảnh quan tự nhiên, thích hợp cho việc phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Quy hoạch điểm nghỉ dưỡng là phù hợp với quy hoạch tổng thể xã Phú Cường. Ngoài ra, điểm du lịch nghỉ dưỡng phục vụ cho nhu cầu của dân cư trong xã và các khu vực lân cận, không bị ảnh hưởng bởi các điểm nghỉ dưỡng đã được hình thành trước đây.

- Khi triển khai giai đoạn đầu của dự án, cần khai thác tuyến đường giao thông tiếp giáp phía Tây Nam dự án làm hướng tiếp cận chính về giao thông, hạ tầng kỹ thuật,... kết nối đồng bộ và hiệu quả với khu vực trung tâm xã Phú Cường.



## **CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT**

### **III.1 CÁC CĂN CỨ LỰA CHỌN CHỈ TIÊU**

- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Quyết định 2888/QĐ-UBND ngày 23/09/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, lập kế hoạch sử dụng đất năm 2016 huyện Định Quán.
- Giấy phép quy hoạch số 01/GPQH ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Cấp phép cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh thực hiện lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số: ... /KDC-LHS ngày ... / .../ 20 ... của Giám Đốc công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

### **III.2 CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT**

- Thực hiện theo giấy phép quy hoạch số 01/GPQH ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án:

<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
1	Đất các khu chức năng xây dựng (điều hành, dịch vụ, nghỉ dưỡng,...)	≤ 50
2	Đất khu cắm trại, hoa viên, cây xanh, mặt nước	≥ 30
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	≥ 19

*Bảng 2. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất*

- Tầng cao và mật độ xây dựng như sau:

Tầng cao	≤ 5 tầng
Chiều cao công trình	≤ 20m

*Bảng 3. Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao*

- Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

<b>NỘI DUNG</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>
- Chỉ tiêu cấp điện	1.500 Kwh/người/năm
- Chỉ tiêu cấp nước	150 lít/người/ngày
- Chỉ tiêu thoát nước	80% nước cấp
- Chỉ tiêu rác thải	1,2 kg/người/ngày
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc	01 máy/ 02 người

*Bảng 4. Các chỉ tiêu Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật*

## **CHƯƠNG IV: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH & THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

### **IV.1 Ý TƯỞNG THIẾT KẾ**

#### **IV.1.1 QUY HOẠCH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

##### **IV.1.1.1 Xác định tính chất khu quy hoạch**

- Là điểm du lịch nghỉ dưỡng kết nối hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với các dự án khu dân cư lân cận, tạo khu vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng đáp ứng cho người sống và làm việc tại xã Phú Cường và các khu vực lân cận với các hạng mục: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; Khu nghỉ dưỡng; Khu cắm trại dã ngoại; Khu vui chơi giải trí; Các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,...

##### **IV.1.1.2 Định hướng thiết kế**

- Thiết kế và quy hoạch điểm du lịch nghỉ dưỡng giúp hạn chế sử dụng năng lượng, đặc biệt là năng lượng từ nguồn tài nguyên không thể tái sinh thông qua cách tổ chức không gian như: cung cấp nhiều dịch vụ vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ngoài trời, tạo không gian cảnh quan thân thiện với khách du lịch, bố trí cây xanh lan tỏa để tạo vi khí hậu và hạn chế xây dựng công trình, v.v...

##### **IV.1.1.3 Phân khu chức năng**

- Các hình thức chức năng dự kiến:
  - + Hình thức khu nghỉ dưỡng: nhà nghỉ thấp tầng (Bungalow).
  - + Công trình dịch vụ - điều hành.
  - + Công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông.
  - + Khu Công viên cây xanh, vườn hoa, mặt nước.

#### **IV.1.2 KIẾN TRÚC**

- Thiết kế các công trình kiến trúc nhằm hạn chế sự phá vỡ về mặt mỹ thuật và kỹ thuật đối với môi trường thiên nhiên. Các cụm công trình cần nghiên cứu giải pháp kiến trúc mang tính chất thẩm mỹ cao, mang tính đặc trưng nhưng hài hòa với cảnh quan xung quanh, tạo thành công trình điểm nhấn cho dự án.

- Các công trình nhà ở phải phù hợp với nhu cầu nghỉ dưỡng của khách du lịch.  
- Phong cách kiến trúc của các công trình nhà nghỉ và công trình dịch vụ - điều hành phải thống nhất trong toàn khu.

- Thiết kế kiến trúc các công trình phải tuân thủ chặt chẽ các quy định về thiết kế đô thị của dự án.

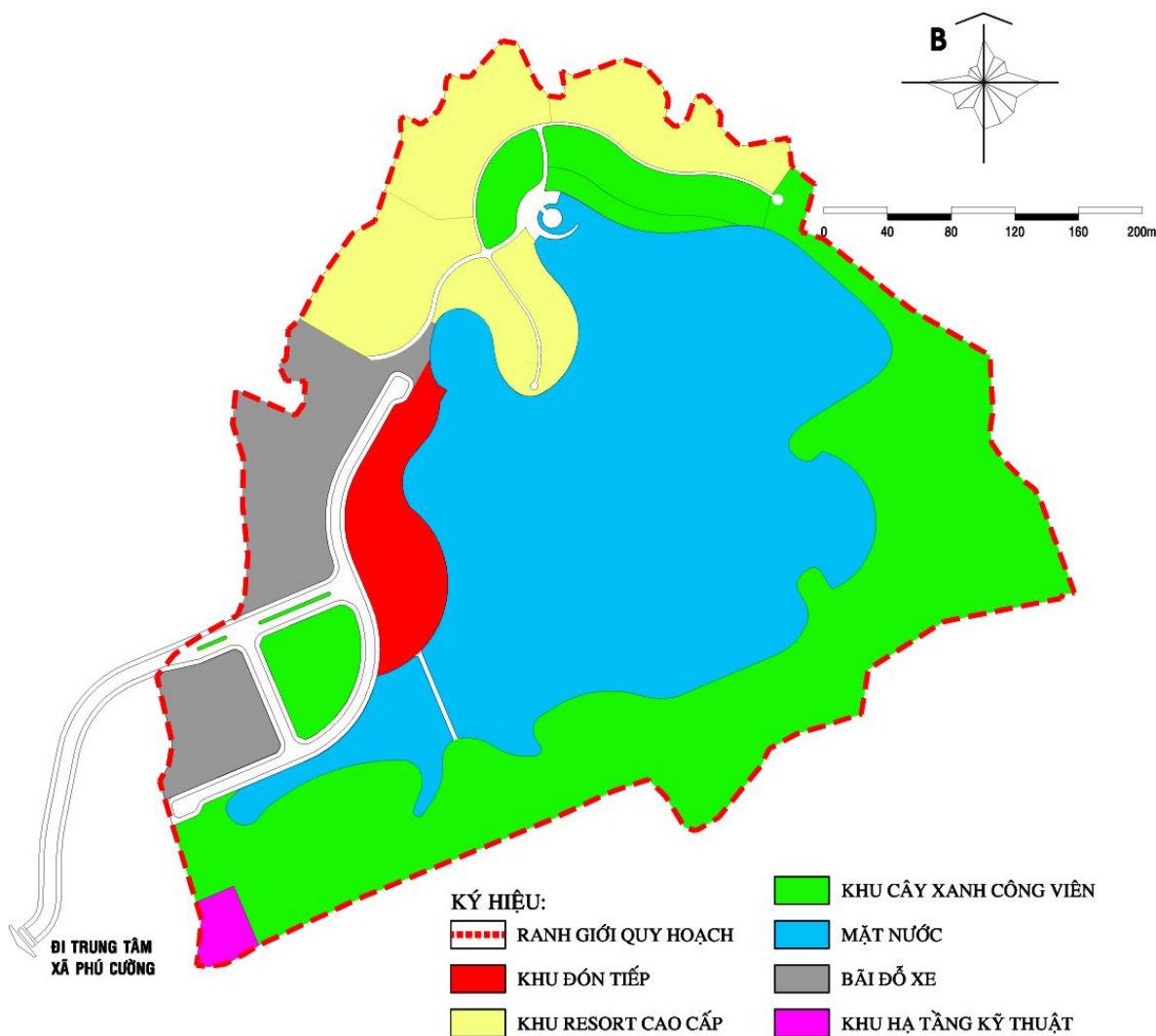
#### **IV.1.3 HẠ TẦNG ĐÔ THỊ**

- Nghiên cứu giảm đáng kể khối lượng san nền bằng việc tận dụng địa hình sẵn có, hạn chế vận chuyển đất đắp đến khu vực dự án, giảm chi phí đầu tư xây dựng và đảm bảo những nét đặc trưng của khu đất.

- Thiết kế hạ tầng giảm thiểu việc sử dụng các kết cấu “cứng” mà thay bằng các kết cấu “mềm”, kết cấu tự nhiên để vừa giảm tác động tới môi trường, vừa giảm chi phí đầu tư. Ví dụ: sử dụng gạch trồng cỏ lát sân, bố trí công viên - cây xanh phân tán trong toàn khu và hạn chế bê tông hóa trong các khu vực này để tăng khả năng thấm nước mưa tự nhiên, tăng oxy và nước ngầm trong đất và giảm “hiệu ứng đảo nhiệt” (heat island effect) và hiệu ứng nhà kính (green-house effect).

IV.2 GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

IV.2.1 CƠ CẤU PHƯƠNG ÁN SO SÁNH



Hình 3: Cơ cấu phương án so sánh.

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
I	Khu nghỉ dưỡng	22.598	11,8
II	Khu điều hành, dịch vụ	6.982	3,6
III	Khu cây xanh, mặt nước	136.925	71,3
III.1	Khu cây xanh	62.594	
III.2	Mặt nước	74.331	
IV	Khu hạ tầng kỹ thuật	1.337	0,7
V	Đất giao thông	24.181	12,6
V.1	Bãi đỗ xe	11.528	6,0
V.2	Đường giao thông	12.653	6,6
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>192.023</b>	<b>100,0</b>

Bảng 5. Cơ cấu sử dụng đất (phương án so sánh)

a/ Ưu điểm:

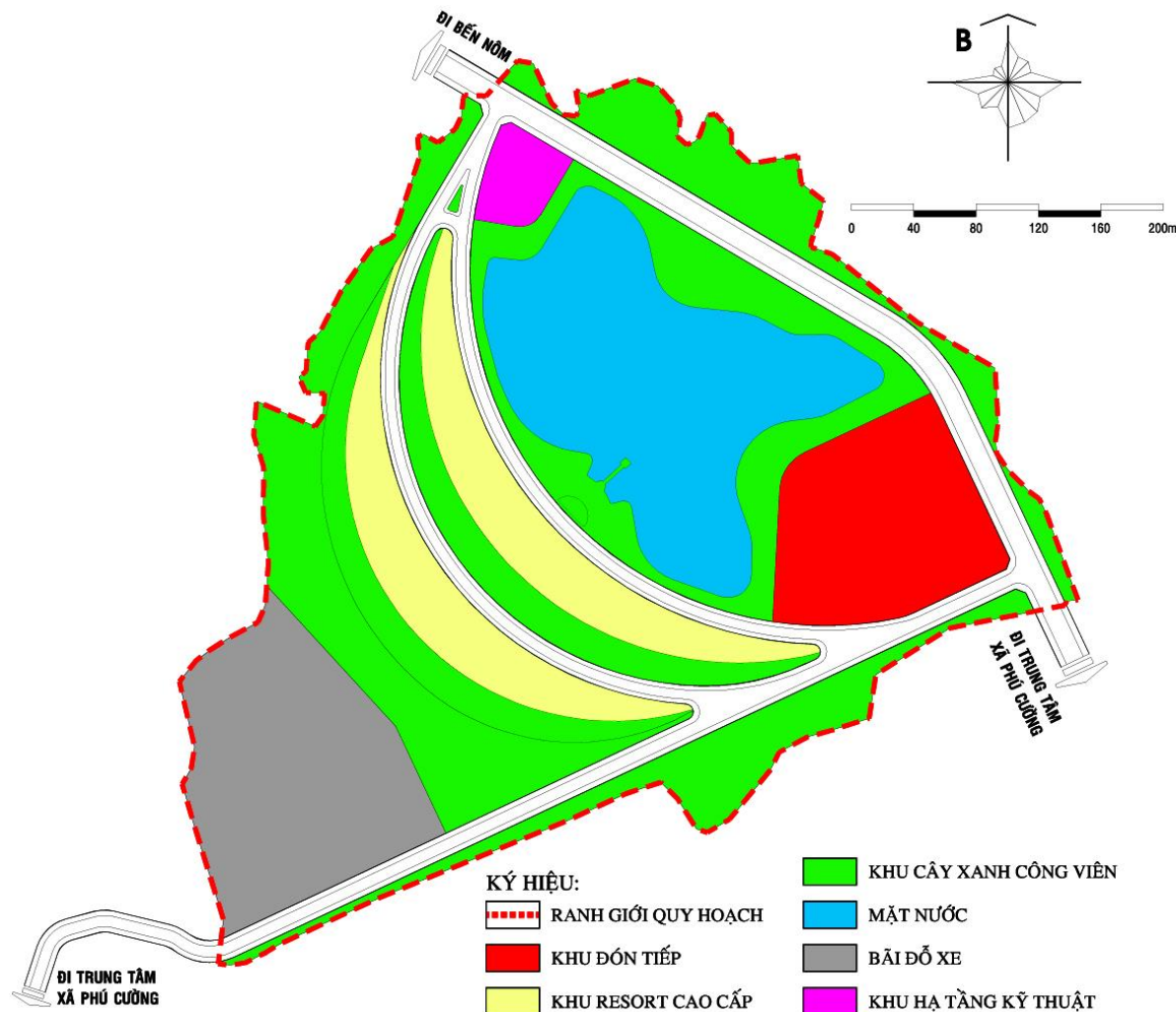
- Tỷ lệ diện tích cây xanh mặt nước lớn, tạo cảnh quan tự nhiên cho dự án.

**b/ Nhược điểm:**

- Kết nối giao thông bị hạn chế bởi đường hiện trạng, chưa kết nối được với các tuyến đường giao thông theo quy hoạch
- Tỷ lệ diện tích đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật chưa đảm bảo.
- Khối lượng đào đắp lớn làm tăng chi phí đầu tư dự án.

**IV.2.2 CƠ CẤU PHƯƠNG ÁN CHỌN**

**IV.2.2.1 Cơ cấu sử dụng đất Phương án chọn**



**Hình 4: Cơ cấu sử dụng đất Phương án chọn**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng</b>	<b>21.826</b>	<b>11,4</b>
<b>II</b>	<b>Khu điều hành, dịch vụ</b>	<b>15.791</b>	<b>8,2</b>
<b>III</b>	<b>Khu cây xanh, mặt nước</b>	<b>99.145</b>	<b>51,6</b>
III.1	Khu cây xanh	67.954	
III.2	Mặt nước	31.191	
<b>IV</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>2.712</b>	<b>1,4</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>52.549</b>	<b>27,4</b>
V.1	Bãi đỗ xe	22.093	11,5
V.2	Đường giao thông	30.456	15,9
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>192.023</b>	<b>100,0</b>

*Bảng 6. Bảng cơ cấu sử dụng đất Phương án chọn*

**Ưu điểm:**

- Phương án chọn đáp ứng được các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với giấy phép quy hoạch, quy mô và tỷ lệ các loại đất được phân bổ hợp lý cho các chức năng chính của dự án điểm nghỉ dưỡng.
- Tận dụng được tối đa địa hình dốc tự nhiên nhằm mang lại giá trị cao nhất về cảnh quan cho khu nghỉ dưỡng.
- Tạo cảnh quan mặt nước góp phần làm đa dạng cảnh quan và tăng sức hấp dẫn thu hút du khách cho dự án.
- Các khu công viên - cây xanh được phân tán đều trong toàn dự án.
- Tỷ lệ diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy định.
- Kết nối giao thông với các tuyến đường theo quy hoạch

**IV.3 QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**IV.3.1 CƠ CẤU QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG**

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M <sup>2</sup> )	TẦNG CAO (Tầng)	DIỆN TÍCH SÀN (M <sup>2</sup> )	HỆ SỐ SDD (Lần)
<b>I</b>	<b>Khu nghỉ dưỡng</b>	<b>ND</b>	<b>21.826</b>	<b>11,4</b>	<b>15 - 30</b>	<b>6.548</b>	<b>1 - 2</b>	<b>13.096</b>	<b>0,6</b>
I.1	Khu nghỉ dưỡng 1	ND1	10.564		15 - 30	3.169	1 - 2	6.338	0,6
I.2	Khu nghỉ dưỡng 2	ND2	11.263		15 - 30	3.379	1 - 2	6.758	0,6
<b>II</b>	<b>Khu điều hành, dịch vụ</b>	<b>DV</b>	<b>15.791</b>	<b>8,2</b>	<b>30 - 40</b>	<b>6.316</b>	<b>1 - 3</b>	<b>18.949</b>	<b>1,2</b>
<b>III</b>	<b>Khu cây xanh, mặt nước</b>		<b>99.145</b>	<b>51,6</b>					
III.1	Khu cây xanh	<b>CX</b>	67.954						
III.1.1	Khu cây xanh CX1	CX1	24.684						
III.1.2	Khu cây xanh CX2	CX2	7.718						
III.1.3	Khu cây xanh CX3	CX3	15.820						
III.1.4	Khu cây xanh CX4	CX4	10.360						
III.1.5	Khu cây xanh CX5	CX5	9.372						
III.2	Mặt nước	<b>N</b>	31.191						
<b>IV</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>2.712</b>	<b>1,4</b>					
<b>V</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>52.549</b>	<b>27,4</b>					
V.1	Bãi đỗ xe	<b>P</b>	22.093	11,5					
V.2	Đường giao thông		30.456	15,9					
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>192.023</b>	<b>100,0</b>		<b>12.864</b>		<b>32.045</b>	

*Bảng 7. Bảng tổng hợp sử dụng đất*

**IV.3.2 PHÂN KHU CHỨC NĂNG VÀ NGUYÊN TẮC TỔ CHỨC KHÔNG GIAN CẢNH QUAN**

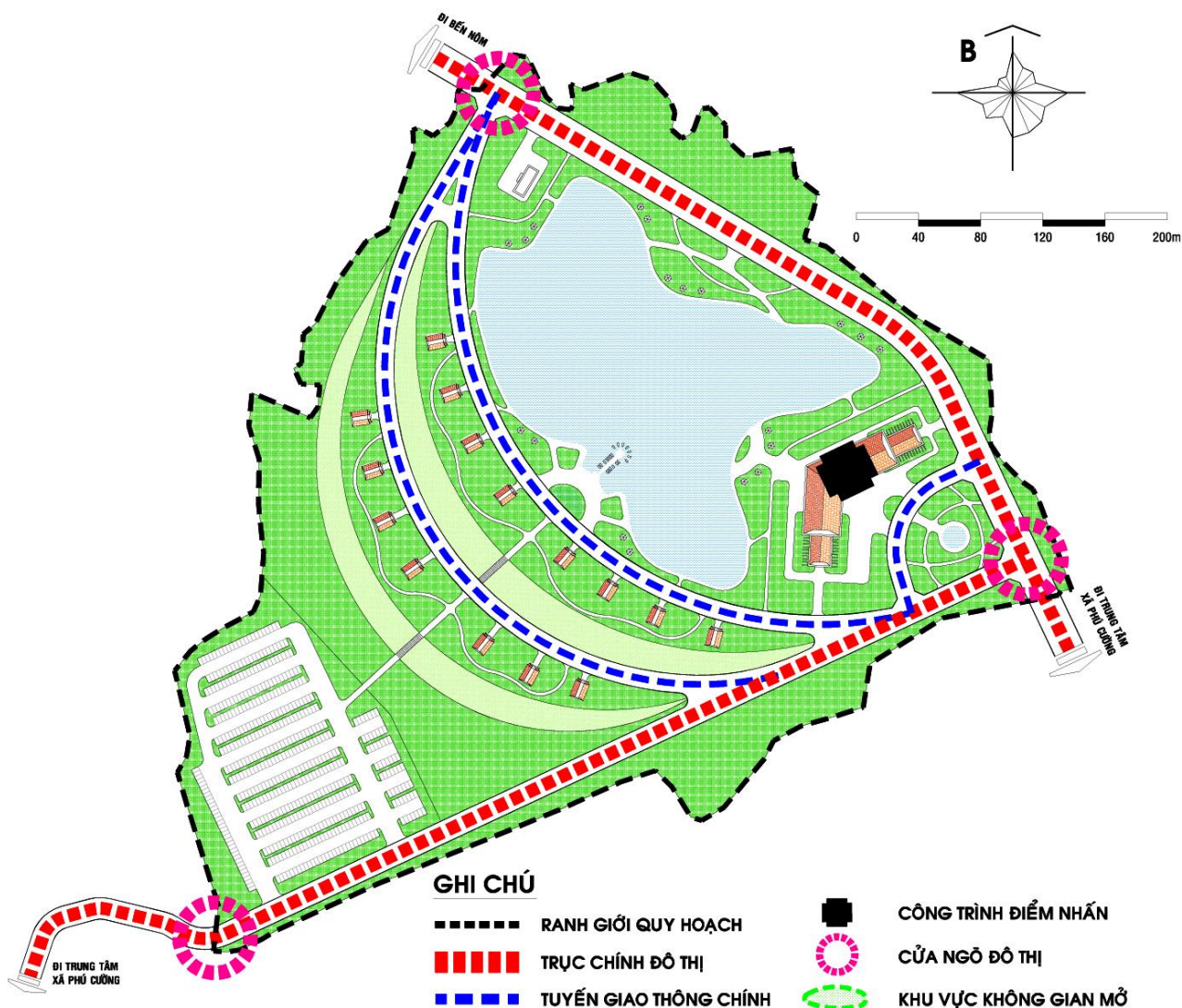
Phương án quy hoạch đề xuất các khu chức năng gồm:

- **Khu nghỉ dưỡng:** gồm 2 khu có tổng diện tích 21.826 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 11,4 %, trong đó:
  - + Các khu nhà nghỉ dưỡng được bố trí tại trung tâm dự án, gần các trục giao thông dễ dàng tiếp cận.

- + Tại đây xây dựng các công trình nhà nghỉ thấp tầng (bungalow).
- + Các công trình nhà nghỉ dưỡng có mật độ xây dựng 15 - 30%, tầng cao 1-2 tầng.
- **Khu điều hành - dịch vụ:** Có tổng diện tích 15.791 m<sup>2</sup>, chiếm 8,2% tổng diện tích toàn dự án, trong đó:
  - + Tại đây xây dựng công trình nhà quản lý, sảnh đón tiếp, nhà hàng,...
  - + Công trình nhà điều hành - dịch vụ có mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao 1-3 tầng.
- **Đất cây xanh, mặt nước:** Tổng diện tích 99.145m<sup>2</sup>, chiếm 51,6% diện tích toàn dự án. Các khu cây xanh được bố trí phân tán xung quanh dự án, thuận tiện cho việc tiếp cận của khách du lịch.
- **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Có diện tích 2.712m<sup>2</sup>, chiếm 1,4% diện tích toàn dự án. Là nơi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác, ...
- **Đất giao thông:** Tổng diện tích 52.549m<sup>2</sup>, chiếm 27,4% diện tích toàn dự án. Trong đó:
  - + Bãi đỗ xe: 22.093m<sup>2</sup>.
  - + Đường giao thông: 30.456m<sup>2</sup>.

#### IV.4 THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

##### IV.4.1 DIỄN GIẢI THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



*Hình 5: Sơ đồ thiết kế đô thị*

- **Công trình điểm nhấn:** Là công trình nhà điều hành - dịch vụ cao 3 tầng phía Đông dự án, tại giao lộ của hai tuyến đường chính trong khu quy hoạch. Công trình được thiết kế theo hình thức và bản sắc của kiến trúc truyền thống, sử dụng các nguyên vật liệu tự nhiên đặc trưng và sẵn có của khu vực. Quy mô xây dựng đảm bảo đáp ứng tốt cho nhu cầu của du khách.

- **Trục chính đô thị:** là những tuyến đường giao thông trọng yếu của khu quy hoạch mà qua đó khách tham quan có thể tiếp cận với khu quy hoạch cũng như những công trình chính trong khu. Dọc theo trục chính là các công trình kiến trúc tạo thành điểm nhấn cũng như tối ưu hóa về giao thông, cây xanh được trồng hai bên đường. Trong dự án, trục cảnh quan là tuyến đường giao thông chính được tiếp cận từ các tuyến đường phía Đông và phía Nam đi vào dự án.

- **Không gian mở:** Các khu không gian mở kết nối các nhóm nhà nghỉ dưỡng với cảnh quan tự nhiên xung quanh. Các lối đi xanh giúp lưu thông an toàn và thoải mái cho người đi bộ trong phạm vi khu du lịch và kết nối cộng đồng.

- **Khu Công viên cây xanh:** Ngoài phục vụ nhu cầu vui chơi, nghỉ ngơi thư giãn của người khách du lịch; khu vực có tổ chức các loại hình hoạt động TDTT khuyến khích sự tham gia của cộng đồng như: cầu lông, tennis,... đồng thời cũng là nơi diễn ra các hoạt động cộng đồng khác.

#### **IV.4.2 HƯỚNG DẪN VÀ QUẢN LÝ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

- Quy định về tầng cao và khoảng lùi xây dựng: được quy định cụ thể trong mục Quy hoạch sử dụng đất và bảng phụ lục Sử dụng đất kèm theo. Một số quy định tổng hợp:

STT	Chức năng	Tầng cao (tầng)	Khoảng lùi	
			Các phía	So với ranh quy hoạch
01	Công trình nhà nghỉ dưỡng thấp tầng	1 - 2	≥ 6m	≥ 10m
02	Công trình nhà điều hành – dịch vụ	1 - 3	≥ 6m	≥ 10m
03	Công trình hạ tầng kỹ thuật	2 - 4	≥ 6m	≥ 10m

*Bảng 1. Bảng quy định về tầng cao và khoảng lùi xây dựng công trình.*

- Quy định về hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức công trình kiến trúc:

+ Công trình nhà điều hành - dịch vụ: Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng tự nhiên, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng - thích dụng - kinh tế - đẹp. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các nhu cầu cho hoạt động điều hành, tiếp đón, phục vụ ăn uống, mua sắm cho khách du lịch.

+ Công trình nhà nghỉ dưỡng thấp tầng (bungalow): Nên có thiết kế thống nhất về hình thức của toàn bộ các nhà. Đảm bảo đáp ứng được không gian thư giãn, nghỉ dưỡng và vui chơi cho khách du lịch.

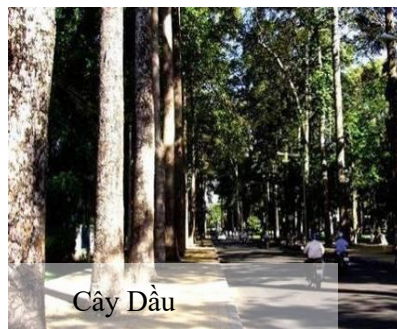
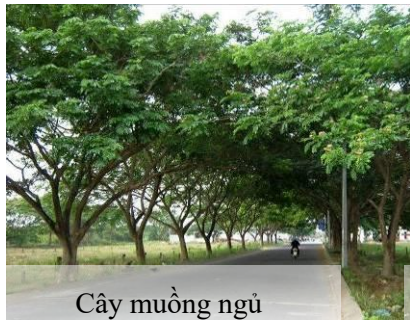
#### **IV.5 THIẾT KẾ CẢNH QUAN**

##### **IV.5.1 CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ**

- Theo tiêu chuẩn phân loại cây bóng mát trong đô thị (Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây Dựng), Nghị định 64/2010/NĐ-CP về quản lý cây

xanh đô thị, phần lớn vỉa hè trong khu quy hoạch có chiều rộng 3,5 – 5m, nên sử dụng cây loại 1 (cây tiểu mộc), có chiều cao tối đa 10m. khoảng cách trồng từ 4 đến 8 m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường là 0.6 m.

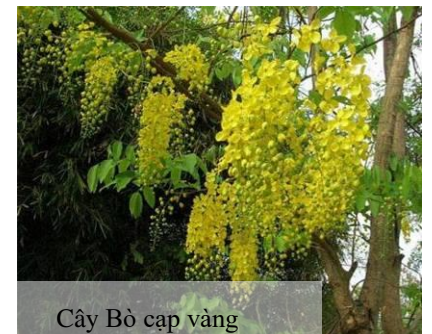
- Loại cây đề xuất:



*Hình 6: Các loại cây đề xuất*

#### **IV.5.2 CÂY XANH CÔNG VIÊN**

- Không có tiêu chuẩn quy định như cây xanh đường phố, cây xanh công viên nên ưu tiên chọn loại cây đặc trưng địa phương, có dáng đẹp, màu sắc nổi bật để thu hút sự chú ý, phù hợp với cảnh quan xung quanh và không tốn nhiều công chăm sóc, vừa đảm bảo tính thẩm mỹ, vừa đảm bảo tạo bóng mát.



*Hình 7: Một số loại cây tiểu mộc đề xuất*