

Số: 1599/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 29 tháng 6 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tham quan chuyên đề,  
lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ trên đỉnh Núi Bà Đen  
thuộc khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2016, Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng 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 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1626/TTr-SXD ngày 28 tháng 6 năm 2021 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu tham quan chuyên

*đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ trên đỉnh núi Bà Đen thuộc khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với những nội dung chính sau đây:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc đỉnh Núi Bà Đen, Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; ranh giới giáp đất rừng và được kết nối thông qua:

- Phía Bắc, Tây Bắc kết nối với Phân khu 2 – Khu TĐTT, sân golf và các dịch vụ phụ trợ kết hợp lưu trú thông qua tuyến đường bộ lên đỉnh;

- Phía Tây Nam kết nối với Khu dân cư 79 ha thông qua Khu công viên dọc tuyến đường bộ (đường cột điện);

- Phía Nam kết nối với Khu Thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam thông qua tuyến cáp treo từ nhà ga 2 xuống nhà ga 1 – 3;

- Phía Đông Nam kết nối với Khu tâm linh, di tích, chùa Bà hiện hữu thông qua tuyến cáp treo từ nhà ga 6 xuống nhà ga 5.

b) Quy mô lập quy hoạch: Quy mô lập quy hoạch 88,90 ha (889.047,2 m<sup>2</sup>, theo quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg). Quy mô khách lưu trú 3.000 người, khách đến trong ngày 20.000 người, lao động 500 người.

Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2035.

c) Tính chất:

Là khu vực có chức năng tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ du lịch trên đỉnh núi để khai thác tiềm năng về khí hậu, cảnh quan. Hình thành các khu công viên chuyên đề, không gian trưng bày ngoài trời, bảo tàng, công trình tâm linh, công trình lưu trú, dịch vụ du lịch cao cấp, hướng tới tạo lập không gian tham quan, du lịch sinh thái tại đỉnh núi.

2. Mục tiêu lập quy hoạch chi tiết xây dựng:

Làm cơ sở lập đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, thu hút đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư và là cơ sở triển khai lập dự án đầu tư để đầu tư xây dựng dự án Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ trên đỉnh núi theo quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết

a) Chỉ tiêu dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (theo thuyết minh).

b) Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực lập quy hoạch:

Stt	Nội dung	Ký hiệu đất (theo quy định)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	372.818,2	41,9	
a	Khu nhà ga cáp treo 2-6	TMDV	115.921,7	13,0	28.980,4
	- Khu công trình tượng		47.789,8	5,4	
	- Công viên chuyên đề		53.801,8	6,1	
	- Nhà ga cáp treo 2		8.611,7	1,0	
	- Nhà ga cáp treo 6		5.718,4	0,6	
b	Khu nhà ga cáp treo 8	TMDV	35.240,4	4,0	20.848,5
	- Nhà ga cáp treo 8		3.516,1	0,4	2.755,9
	- Công trình công cộng		19.304,9	2,2	9.801,0
	- Công trình công cộng		12.419,4	1,4	8.291,6
c	Khu khách sạn	TMDV	221.656,2	24,9	143.475,6
	- Công trình biệt lập		82.575,4	9,3	53.674,0
	- Công trình khách sạn		139.080,7	15,6	89.801,5
2	Đất cây xanh, công viên	CX	442.990,2	49,8	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3.016,4	0,3	367,2
4	Đất giao thông	HTKT	68.222,3	7,7	
5	Đất an ninh	AN	2.000,0	0,2	800,0
	Tổng		889.047,2	100,0	222.677,0

Khu vực lập quy hoạch diện tích 88,9 ha (889.047,2 m<sup>2</sup>), gồm các loại đất:

(1) Đất thương mại dịch vụ, lưu trú: Diện tích 372.818,2 m<sup>2</sup>, chiếm 41,9% diện tích toàn khu, gồm các loại đất sau:

(a) Khu nhà ga cáp treo 2-6: Diện tích 115.921,7 m<sup>2</sup>, chiếm 13,0% diện tích:

- Công trình tượng (ký hiệu TP), diện tích 47.789,8 m<sup>2</sup> chiếm 5,4%; Công viên chuyên đề (ký hiệu CV), diện tích 53.801,8 m<sup>2</sup> chiếm 6,1% diện tích toàn khu.

- Khu nhà ga cáp treo 2-6: Diện tích 14.330,1 m<sup>2</sup> chiếm 1,6% diện tích khu: Nhà ga 2 (ký hiệu NG 2), diện tích 8.611,7 m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng 03 tầng; nhà ga 6 (ký hiệu NG 6), diện tích 5.718,4 m<sup>2</sup>, tầng cao xây dựng 05 tầng (do yêu cầu đặc thù về kỹ thuật, công nghệ, công năng).

(b) Khu nhà ga cáp treo 8 (TMDV): Tổng diện tích 35.240,40 m<sup>2</sup> chiếm 4,0% diện tích toàn khu, bao gồm: Nhà ga cáp treo (ký hiệu NG 8), diện tích 3.516,1 m<sup>2</sup> chiếm 0,4% diện tích toàn khu, MĐXD tối đa 78,4%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,92 lần và Công trình công cộng (ký hiệu CC1), diện tích 19.304,9 m<sup>2</sup> chiếm 2,2% diện tích toàn khu, MĐXD tối đa 50,8%, hệ số sử dụng đất tối đa 2,54 lần, tầng cao xây dựng cao 05 tầng (do yêu cầu đặc thù về kỹ thuật, công nghệ, công năng); Công trình công cộng (ký hiệu CC2), diện tích 12.419,4 m<sup>2</sup> chiếm 1,4% diện tích toàn khu, MĐXD (gộp) tối đa 66,8%, tầng cao 03 tầng.

(c) Khu khách sạn: Diện tích 221.656,2 m<sup>2</sup> chiếm 24,9% diện tích toàn khu:

- Khu công trình biệt lập (ký hiệu BT): Diện tích 82.575,4 m<sup>2</sup> chiếm 9,3% diện tích toàn khu, MĐXD (gộp) tối đa 65%, tầng cao xây dựng 03 tầng (có tầng lửng), hệ số sử dụng đất tối đa 1,95 lần.

- Khu công trình khách sạn (ký hiệu KS): Diện tích 139.080,7 m<sup>2</sup> chiếm 15,6% diện tích toàn khu, MĐXD (gộp) tối đa 64,6%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, những công trình khách sạn có yêu cầu đặc biệt về công năng, kiến trúc, tạo điểm nhấn kiến trúc được phép xây dựng cao hơn 03 tầng (4 - 8 tầng, sau khi được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền), hệ số sử dụng đất (gộp) tối đa 3,34 lần.

(2) Đất cây xanh, công viên: Diện tích 442.990,2 m<sup>2</sup>, chiếm 49,8% diện tích toàn khu, gồm: Công viên chuyên đề, 85.703,6 m<sup>2</sup> chiếm 9,6% diện tích toàn khu, MĐXD tối đa 25,0%, tầng cao xây dựng 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,75 lần; các khu cây xanh cảnh quan, tổng 221.699,1 m<sup>2</sup> chiếm 24,9% diện tích toàn khu; các khu cây xanh công viên, tổng 135.587,5 m<sup>2</sup> chiếm 15,3% diện tích toàn khu, MĐXD (gộp) tối đa 5%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

(3) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (HTKT): Diện tích 3.016,4 m<sup>2</sup> chiếm 0,3% diện tích toàn khu, MĐXD (gộp) tối đa 12,2%, tầng cao xây dựng 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,12 lần; gồm 02 vị trí: Khu bãi xe (ký hiệu OB-HT), diện tích 1.934,3 m<sup>2</sup>, MĐXD tối đa 5,0%, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần; Khu công trình đầu mối HTKT (ký hiệu OK-HT), diện tích 1.082,1 m<sup>2</sup>, MĐXD tối đa 25%, tầng cao xây dựng 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,25 lần.

(4) Đất giao thông (HTKT): Diện tích 68.222,3 m<sup>2</sup> chiếm 7,7% diện tích khu.

(5) Đất an ninh, diện tích 2.000,0 m<sup>2</sup> chiếm 0,2% diện tích toàn khu, MĐXD tối đa 40%, tầng cao xây dựng 05 tầng (do yêu cầu đặc thù về kỹ thuật, công nghệ, công năng), hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần; gồm 02 khu, khu 1 có (ký hiệu AN1), diện tích 1.500,0 m<sup>2</sup> và khu 2 (ký hiệu AN2), diện tích 500,0 m<sup>2</sup>.

c) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường DN: Mặt cắt 1-1; lộ giới 16 m (mặt đường 7,5 m, vỉa hè 2 x 4,25 m).

- Đường DD1, DN2, DN3, DN4, DN5, DN6: Mặt cắt 2-2; lộ giới 12 m (mặt đường 6 m, vỉa hè 2 x 3,0 m).

- Đường DN1: Mặt cắt 3-3; lộ giới 7 m (mặt đường 6m, vỉa hè 1,0 m).

- Đường DD2: Mặt cắt 4-4; lộ giới 7m (mặt đường 6 m, vỉa hè 2 x 0,5 m).

d) Các nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Quy hoạch san nền, thoát nước mặt; cấp nước; cấp điện; thoát nước thải; thông tin liên lạc; đánh giá môi trường chiến lược và quy định quản lý quy hoạch chi tiết sẽ nghiên cứu tại quy hoạch chi tiết dự án sẽ do chủ đầu tư (được lựa chọn theo quy định pháp luật) tổ chức lập, trình phê duyệt, đảm bảo các nội dung chính:

- Cấp nước sử dụng nước từ bể chứa trên đỉnh núi. Tổng lưu lượng nước cấp cho mạng lưới toàn khu tính toán  $Q = 5185 \text{ m}^3/\text{ngđ}$  (không có nước chữa cháy).

- Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ; các khu vệ sinh phải có bể tự hoại 3 ngăn, xử lý không ô nhiễm.

- Toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom, tập trung về trạm xử lý nước thải tập trung của khu quy hoạch để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường, bố trí tối thiểu 3 trạm xử lý nước thải: (1) Công suất 50 m<sup>3</sup>/ng.đ xử lý cho khu vực nhà ga cáp treo 02; (2) Công suất 50 m<sup>3</sup>/ng.đ xử lý cho khu vực nhà ga cáp treo 06 và (3) Công suất 3000 m<sup>3</sup>/ng.đ xử lý cho các khu vực còn lại.

## **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế một phần quy hoạch chi tiết Tuyến cáp treo và các công trình phụ trợ khác thuộc khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với phạm vi diện tích thuộc quy hoạch chi tiết này.

## **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Các sở, ban, ngành có liên quan triển khai thực hiện:

- Giao Sở Xây dựng rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh quy hoạch chi tiết Tuyến cáp treo và các công trình phụ trợ khác thuộc khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019; công bố công khai quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định này theo quy định.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ trên đỉnh núi Bà Đen theo quy định.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ban Quản lý Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai các thủ tục về đất đai theo quy định.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng ban Ban Quản lý Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận: *thuy*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP; P.KT;
- Lưu: VT, VP UBND tỉnh.

*U.Khoi*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Mạnh Hùng