

Số: 627 /QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 19 tháng 5 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

V/v Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên Núi Phụng, Núi Đất và Làng Văn hóa ven hồ thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh (Phân khu 3)

### 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 số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD;

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 478/TTr-SXD ngày 05 tháng 3 năm 2021 về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng

*Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên Núi Phụng, Núi Đất và Làng Văn hóa ven hồ thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh.*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng với các nội dung chính như sau đây:

- Dự án: Quy hoạch phân khu xây dựng Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên Núi Phụng, Núi Đất và Làng Văn hóa ven hồ thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh (Phân khu 3).

- Quy mô: Khoảng 241,05 ha.

- Địa điểm lập quy hoạch: Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh.

- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

- Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2035.

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

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, có phạm vi:

- Phía Bắc giáp: Rừng đặc dụng;

- Phía Nam giáp: Đường vành đai và phân khu 1;

- Phía Đông giáp: Rừng đặc dụng;

- Phía Tây giáp: Đường ĐT 785, đường vành đai và khu vực đất nông nghiệp.

b) Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô đất đai lập quy hoạch khoảng 241,05 ha, (xác định theo quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg; quy mô cụ thể được xác định khi nghiên cứu đề án quy hoạch phân khu và căn cứ vào kết quả khảo sát, đo đạc).

- Quy mô khách, người lao động:

+ Khách lưu trú 6.300 người; khách đến trong ngày 20.000 người;

+ Lao động phục vụ 1.200 người.

c) Tính chất:

Là khu chức năng lưu trú, nghỉ dưỡng trên đỉnh Núi Phụng và Núi Đất, khu nghỉ dưỡng, lưu trú trên sườn Núi Phụng, Núi Đất và khu Làng Văn hóa, vườn thảo dược và công viên sinh thái ven hồ để phát triển khu nghỉ dưỡng, lưu trú cao cấp và thương mại, dịch vụ kết hợp công viên, vườn dạo,... phục vụ du lịch, thưởng ngoạn cảnh quan thiên nhiên, khí hậu khu du lịch Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh.

## 2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>			
	Đất xây dựng công trình dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	≥8	
	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m <sup>2</sup> /người	≥5	
	Mật độ xây dựng thương mại dịch vụ lưu trú	%	40,0	
	Mật độ xây dựng khu thương mại dịch vụ lưu trú	%	10,0	
	Hệ số sử dụng đất	lần	1,20	
	Tầng cao	Tối đa của công trình xây dựng	tầng	3
		Tối đa của công trình được xem xét, quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch theo yêu cầu thiết kế đặc thù	tầng	/
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu đất hạ tầng kỹ thuật:</b>			
	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt			
	- Cấp cho khách lưu trú	lít/ng/ngđ	250,0	
	- Cấp cho khách trong ngày, người lao động	lít/ng/ngđ	30,0	
	- Nước chữa cháy	(lít/s)/số đám đồng thời	1,5/2	
	Tiêu chuẩn thoát nước	% Q <sub>nước cấp</sub>	≥80	
	Tiêu chuẩn cấp điện			
	- Phụ tải cấp điện sinh hoạt	W/người	200 – 330	
	- Phụ tải cấp điện công cộng	% phụ tải sinh hoạt	30,0	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải			
	- Rác thải sinh hoạt, khách lưu trú	kg/ng/ngđ	0,8	
	- Rác thải khách trong ngày, người lao động	kg/ng/ngđ	0,3	

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tại nhiệm vụ quy hoạch này được đề xuất tuân thủ theo Quyết định số 1099/QĐ-TTg và các quy định có liên quan. Quá trình lập đồ án quy hoạch phân khu có thể xem xét, đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu theo các yêu cầu đặc thù và tuân thủ các quy định hiện hành.

### 3. Nội dung nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu xây dựng

Nội dung nghiên cứu đồ án quy hoạch phân khu thực hiện theo Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 12/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, gồm các nội dung chính sau;

- Xác định mục tiêu, phạm vi, ranh giới và căn cứ lập quy hoạch.
- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch phân khu.
- Xác định chỉ tiêu, quy hoạch sử dụng đất theo mục đích sử dụng, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg và các yêu cầu khác của quy định pháp luật có liên quan:

- Quy hoạch san nền, thoát nước mặt: Xác định cốt xây dựng không chế từng khu vực và các trục đường giao thông; các lưu vực, hướng thoát nước mưa, tuyến cống thoát nước mưa đảm bảo thủy lực thoát nước.

- Quy hoạch hệ thống giao thông: Xác định lộ giới, mặt cắt, vị trí mạng lưới đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô mạng lưới đường ống cấp nước.

- Quy hoạch thoát nước thải: Xác định công suất nước thải, vị trí, quy mô công trình trạm xử lý, mạng lưới đường ống thu gom nước thải.

- Quy hoạch cấp điện: Xác định nhu cầu, nguồn cấp điện năng, vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây, mạng lưới chiếu sáng đô thị.

- Quy hoạch hiện thống thông tin liên lạc được xây dựng mới, đầu nối vào hệ thống viễn thông chung của khu vực.

d) Xác định yêu cầu, nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn), hạ tầng kỹ thuật khu vực.

đ) Quy định việc kiểm soát kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu: Các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế tuân thủ quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg và các yêu cầu khác của quy định pháp luật có liên quan.

e) Luận cứ xác định danh mục dự án, hạng mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

g) Đánh giá môi trường chiến lược theo quy định tại khoản 7 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, điểm e Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và các yêu cầu khác của quy định pháp luật có liên quan.

**4. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đảm bảo theo quy định tại Điều 16 Thông tư số 12/2016/TT-BXD, bao gồm:**

a) Hệ thống bản vẽ, thành phần bản vẽ theo quy định tại Khoản 1 Điều 16.

b) Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 16; phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan; phải có hệ thống phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan).

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng theo Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo.

## **5. Tiến độ thực hiện**

- Tiến độ phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu: Tháng 12 năm 2021.

- Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh Tây Ninh.

## **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh tên gọi dự án đã được các cấp thẩm quyền ban hành tại các văn bản có liên quan từ *Quy hoạch phân khu 3 thuộc khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh thành Quy hoạch phân khu xây dựng Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên Núi Phụng, Núi Đất và Làng Văn hóa ven hồ thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh (Phân khu 3)*.

## **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Sở Xây dựng tổ chức lập đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên Núi Phụng, Núi Đất và Làng Văn hóa ven hồ thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh (Phân khu 3) theo quy định.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc tỉnh Tây Ninh; 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:*

- CT; các PCT.UBND tỉnh;
  - Như Điều 3;
  - CVP; P.KT;
  - Lưu: VT, VP UBND tỉnh.
- U.Khoi w*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KÝ CHỨC TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Mạnh Hùng**