

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Số: 2768 /UBND-KTN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 07 tháng 11 năm 2018

Về việc phê duyệt chỉ tiêu quy hoạch,
kiến trúc dự án Khu du lịch quốc gia
Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Sở Giao thông Vận tải;
- Ban Quản lý khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen;
- UBND thành phố Tây Ninh;
- UBND huyện Dương Minh Châu.

Thực hiện Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 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.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2848/TTr-SXD ngày 06/11/2018,

Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen với các nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen.
- Địa điểm: Thành phố Tây Ninh và một phần thuộc Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

1.1 Phạm vi, ranh giới:

Khu du lịch nằm trên địa bàn phường Ninh Sơn, Ninh Thạnh, xã Thạnh Tân thuộc thành phố Tây Ninh và một phần xã Suối Đá, xã Phan thuộc Huyện Dương Minh Châu:

- Phía Đông Bắc: Giáp xã Tân Hưng, huyện Tân Châu và xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, giới hạn bởi đường Khedol - Suối Đá,
- Phía Tây Bắc: Giáp xã Tân Bình, giới hạn bởi Đường tỉnh ĐT 785,
- Phía Tây Nam: Giáp phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, giới hạn bởi Đường tỉnh ĐT 784,

- Phía Đông Nam: Giáp phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh và xã Phan, Huyện Dương Minh Châu, giới hạn bởi Đường tỉnh ĐT 790.

1.2 Quy mô toàn khu là 2.903,79 ha. Phạm vi, quy mô các khu chức năng thuộc khu du lịch xác định theo quy hoạch chung được duyệt; đất rừng được giữ nguyên, bảo tồn, quản lý theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Tính chất, quan điểm

- Là khu du lịch cấp quốc gia gắn với các di tích lịch sử và thắng cảnh cấp quốc gia được bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị.

- Là khu du lịch được xây dựng đồng bộ với các khu chức năng thương mại, du lịch, văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí tổng hợp, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng cao cấp, phục vụ hoạt động nghiên cứu khoa học, thiên nhiên, môi trường sinh thái... phù hợp yêu cầu phát triển, thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

- Quan điểm đầu tư, xây dựng phải bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa - lịch sử, cảnh quan thiên nhiên, phát triển đa dạng các loại hình du lịch trên cơ sở khai thác hợp lý thế mạnh về du lịch văn hóa - tâm linh kết hợp với du lịch sinh thái; nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, thể thao nhằm thu hút đầu tư, khắc phục tính thời vụ trong khai thác, phát triển du lịch, hướng tới xây dựng khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen thành trung tâm du lịch đặc sắc.

- Hình thành khu du lịch quốc gia đồng bộ về dịch vụ du lịch, hạ tầng kỹ thuật và môi trường, kết nối hài hòa với không gian đô thị của thành phố và các khu vực phụ cận, tạo nên một tổng thể đô thị - du lịch mang sắc thái riêng của tỉnh đối với vùng thành phố Hồ Chí Minh và cả nước.

3. Các dự báo

- Quy mô khách đến năm 2025 khoảng 5.000.000 lượt khách, đến năm 2035 khoảng 8.000.000 lượt khách,

- Quy mô lao động đến năm 2035 khoảng 4.000 người, quy mô dân cư trong khu vực quy hoạch khoảng 4.000 dân.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, yêu cầu quản lý, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

Định hướng hình thành các không gian chức năng của khu du lịch với yêu cầu quản lý về tầng cao tối đa 03 tầng, đảm bảo yêu cầu phát triển và bảo tồn của khu du lịch quốc gia, phù hợp và tôn trọng điều kiện địa hình, tự nhiên của khu vực (trường hợp hạng mục công trình có chức năng, yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất, xem xét cụ thể).

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc các khu chức năng

(1) Khu tâm linh, di tích – khu I

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Đây là quần thể Chùa Bà hiện hữu cần bảo tồn, tôn tạo để phát huy giá trị di tích, tôn giáo kết hợp cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp để phục vụ tốt hoạt động lễ hội, du lịch.

b) Quy mô, diện tích khoảng 29,57 ha. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích, được phép cải tạo, mở rộng, xây dựng mới (đảm bảo quy định bảo vệ di tích) đối với các công trình kiến trúc nhỏ, công trình phụ trợ (nhà ga, cáp treo, máng trượt, nhà ăn..) trong khu, nghiên cứu cải tạo không gian mở, mở rộng sân chùa Bà để đáp ứng lượng du khách mùa lễ hội.

- Quy hoạch đảm bảo kết nối, lưu thông thuận tiện với các khu chức năng, kết nối khu vực chân và đỉnh núi thông qua hệ thống công trình: Đường bộ, nhà ga cáp treo, công trình phụ trợ của hệ thống cáp treo, máng trượt và công trình phục vụ du lịch khác.

- Không gian cảnh quan đảm bảo kết nối di tích, cảnh quan trong quần thể qua không gian mở, sân chung, đường dạo, tôn tạo cảnh quan sinh thái của núi và tâm linh.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa 10%.

- Tầng cao tối đa 02 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Hình thức kiến trúc: Tôn trọng kiến trúc hiện trạng, bảo tồn kiến trúc Điện Bà, hạn chế kiến trúc hiện đại, công trình có hình khối to, che khuất các hướng nhìn.

(2) Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ du lịch trên đỉnh núi - Khu A1, A2

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng đầu tư xây dựng mới có vị trí tại đỉnh núi cao nhất, khu vực cần được khai thác tiềm năng về cảnh quan và khí hậu đỉnh núi để tạo nên sức hút, là điểm nhấn chính cho tổng thể khu du lịch, tạo nên diện mạo mới cho khu du lịch.

b) Quy mô khoảng 88,90 ha, diện tích xây dựng cơ sở lưu trú chiếm khoảng 25%. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Đề xuất đầu tư xây dựng công trình với nhiều chức năng linh hoạt hình thành cụm công trình thu hút, đẳng cấp và thương hiệu cho khu du lịch, bố trí công trình tâm linh như tượng Phật, khu trưng bày, triển lãm văn hóa tâm linh, bố trí công trình phụ trợ, thương mại, dịch vụ du lịch, làng cổ tích, công viên cây xanh, vườn thượng uyển,... công trình lưu trú, nhà hàng, khách sạn, công trình dịch vụ du lịch cao cấp kết hợp hài hòa với cảnh quan.

- Quy hoạch, kết nối với nhà ga cáp treo mới với khu vực chân núi. Tạo không gian thu hút, sự hài hòa giữa công trình nhân tạo và cảnh quan rừng. Đảm bảo khoảng không gian mở, không gian công cộng, quảng trường, vườn dạo,... trong các khu chức năng.

- Nguyên tắc thiết kế: Trên cơ sở khai thác tiềm năng về khí hậu, cảnh quan sinh thái tại đỉnh núi, hình thành các khu công viên chuyên đề, không gian trưng bày ngoài trời, bảo tàng, công trình tâm linh kết hợp với các công trình lưu trú, dịch vụ du lịch cao cấp, hướng tới tạo lập không gian tham quan, du lịch sinh thái mang đặc trưng riêng tại Núi Bà Đen.

- Mật độ xây dựng tối đa 25%.

- Tầng cao tối đa 03 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Kiến trúc công trình ưu tiên kiến trúc sinh thái, kiến trúc có tính biểu tượng cao, hạn chế xây dựng công trình khối tích lớn (trừ công trình điểm nhấn), phân bố dày đặc.

(3) Các khu lưu trú nghỉ dưỡng trên đỉnh Núi Phụng, Núi Đất - Khu C1, C2

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng đầu tư xây dựng mới có vị trí tại đỉnh Núi Phụng và Núi Đất, khu vực có giá trị cảnh quan để đầu tư dự án khai thác giá trị khí hậu, cảnh quan sinh thái, các công viên chuyên đề, không gian ngoài trời, công trình lưu trú, dịch vụ du lịch cao cấp, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật để kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu (giao thông đường bộ, cáp treo, cấp, thoát nước...).

b) Quy mô khoảng 48,15 ha, diện tích xây dựng cơ sở lưu trú chiếm khoảng 30%. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Đề xuất đầu tư xây dựng công trình lưu trú, nghỉ dưỡng, nhà hàng, khách sạn và công trình dịch vụ du lịch cao cấp kết hợp hài hòa với cảnh quan.

- Mật độ xây dựng tối đa 30%.

- Tầng cao tối đa 03 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Quy hoạch, thiết kế tận dụng không gian dưới tán cây, các khu vực ít cây xanh, cải tạo cảnh quan khu vực hài hòa với cảnh quan sinh thái rừng, ưu tiên kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, bố trí hài hòa với cảnh quan cây xanh núi rừng.

(4) Các khu chức năng du lịch sinh thái quanh chân núi

Quy mô khoảng 685,55 ha được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật để kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn khu (giao thông đường bộ, cáp treo, cấp, thoát nước...), gồm:

(4.1) Khu vực ven chân núi phía Nam tiếp giáp đường tỉnh 790 - Khu B1, B2

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng đầu tư xây dựng mới và cải tạo, chỉnh trang khu thương mại, dịch vụ lưu trú phục vụ du lịch tâm linh tại khu tâm linh, lễ hội hiện hữu, là khu vực kết nối khu tâm linh, di tích với khu tham quan chuyên đề trên đỉnh núi thông qua hệ thống cáp treo hiện đại, nhà ga cáp treo, công trình phụ trợ, đảm bảo lưu thông trong khu du lịch.

b) Quy mô khoảng 77,05 ha, diện tích xây dựng cơ sở lưu trú khoảng 30%. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao tối đa 03 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

(4.2) Khu vực ven chân núi phía Đông– Khu D1

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng đầu tư xây dựng mới các công viên sinh thái theo chủ đề: Công viên các loài bướm, các loài chim, vườn thú Safari, vườn thực vật, khu nghiên cứu môi trường,... và các khu thương mại, dịch vụ du lịch phục vụ các hoạt động du lịch dã ngoại.

b) Quy mô khoảng 389,64 ha, diện tích xây dựng công trình khoảng 5%. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao tối đa 02 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên kiến trúc sinh thái, kiến trúc xanh, mật độ xây dựng thấp, khối tích trung bình, nhằm tạo sự hài hòa với cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

- Không gian: Hạn chế bố trí công trình che khuất tầm nhìn, bố trí hài hòa giữa công trình và cảnh quan không gian rừng, tạo đặc trưng cho khu vực.

(4.3) Khu vực quanh sườn núi phía Tây Nam

Quy mô 218,86 ha, bao gồm các khu được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật để kết nối toàn khu (giao thông đường bộ, cấp treo, cấp, thoát nước...) như sau:

(4.3.1) Khu nghỉ dưỡng trên sườn núi Phụng, núi Đất - Khu E1, E2, E3

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng đầu tư xây dựng 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 tận hưởng khí hậu Núi Bà Đen.

b) Quy mô khoảng 92,90 ha, diện tích xây dựng cơ sở lưu trú chiếm khoảng 30%. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Nguyên tắc thiết kế: Phát triển khu nghỉ dưỡng, lưu trú cao cấp và thương mại, dịch vụ kết hợp công viên, vườn dạo,... để phục vụ du lịch, thưởng ngoạn cảnh quan thiên nhiên, tận hưởng điều kiện tự nhiên của khí hậu.

- Mật độ xây dựng tối đa 25%.

- Tầng cao tối đa 03 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Hình thức kiến trúc: Sử dụng kiến trúc tầng bậc theo cấu trúc địa hình.

(4.3.2) Khu làng văn hóa, vườn thảo dược, công viên sinh thái ven hồ - Khu F

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng đầu tư xây dựng mới làng văn hóa nhằm tái hiện lịch sử, văn hóa của người Tây Ninh, kết hợp với vườn thảo dược, công viên sinh thái ven hồ và các công trình có chức năng thương mại, dịch vụ du lịch tại vị trí ven chân núi về phía Đông, tạo thành không gian đặc sắc với hướng nhìn từ TL 784.

b) Quy mô khoảng 100 ha, diện tích xây dựng các hạng mục công trình khoảng 5%. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa 10%.

- Tầng cao tối đa 02 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Nguyên tắc thiết kế, tổ chức không gian theo chủ đề lễ hội nhằm tái hiện lại không gian lịch sử của khu vực.

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên kiến trúc sinh thái, kiến trúc mang đặc trưng văn hóa dân tộc, đa dạng về hình thức và cấu trúc, tạo không gian sinh động và đặc trưng, sử dụng các vật liệu địa phương, đơn giản, thân thiện môi trường.

(4.3.3) Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh Núi Bà - Khu D2

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng ven chân núi về Phía Tây, được đầu tư, xây dựng, tổ chức không gian dãy công viên kết nối chân núi với đỉnh núi. Khu vực này có địa hình bằng phẳng, đồng thời có vai trò quan trọng trong việc kết nối không gian từ chân núi đến đỉnh núi.

b) Quy mô khoảng 25,96 ha. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng thấp, tối đa 5%.

- Tầng cao tối đa 02 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Nguyên tắc thiết kế: Bố trí thành dãy công viên chuyên đề với các chức năng đa dạng như vườn hoa, vườn dạo. Tận dụng độ dốc tạo thành các khu chức năng du lịch thể thao, mạo hiểm, kết hợp các hoạt động du lịch dã ngoại, trải nghiệm với thiên nhiên.

(5) Khu thể dục thể thao, sân golf, dịch vụ phụ trợ, lưu trú - G1, G2, G3, G4

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu chức năng tại khu vực Ma Thiên Lãnh hiện hữu thành khu lưu trú, nghỉ dưỡng sinh thái, sân golf 36 lỗ và các dịch vụ golf, công trình thương mại, dịch vụ du lịch với mật độ xây dựng thấp, bố trí các mảng công viên cây xanh len lỏi trong các khu chức năng.

b) Quy mô khoảng 325,25 ha, trong đó đất xây dựng sân golf (36 lỗ) khoảng 236 ha, đất dịch vụ kết hợp lưu trú phục vụ sân golf khoảng 62,25 ha. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Nguyên tắc thiết kế: Tận dụng địa hình và cảnh quan ven hồ để quy hoạch, thiết kế khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp bao gồm các khu lưu trú, nghỉ dưỡng sinh thái, sân golf 36 lỗ và các dịch vụ golf, các công trình thương mại, dịch vụ du lịch với mật độ xây dựng thấp, bố trí các mảng công viên cây xanh len lỏi trong các khu chức năng.

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với khu đất thương mại, dịch vụ, lưu trú phục vụ du lịch sân golf và tối đa 10% tại khu vực sân golf.

- Tầng cao tối đa 03 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế kiến trúc đơn giản, hài hòa với thiên nhiên, hạn chế xây dựng các công trình cao tầng làm phá vỡ cảnh quan khu vực. Ưu tiên các kiến trúc sinh thái, sử dụng năng lượng sạch, sử dụng vật liệu địa phương.

- Không gian: Tận dụng không gian dưới tán cây, tôn tạo các khu vực mảng xanh và thảm cỏ một cách hài hòa với cảnh quan không gian rừng tạo hành lang xanh liên kết khu vực chân núi với khu vực đỉnh núi.

(6) Khu dân cư phục vụ khu du lịch – Khu H1, H2, H3

a) Tính chất, chức năng và yêu cầu:

Là khu dân cư gồm nhà phố kết hợp thương mại, dịch vụ và hệ thống công trình công cộng nhằm cải thiện, nâng cao điều kiện môi trường sống cho khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang, quản lý kiến trúc cảnh quan khu vực cửa ngõ hiện hữu khu du lịch.

b) Quy mô, dự báo dân số:

- Quy mô khoảng 78,15 ha. Phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

- Dân số khoảng 4.000 người. Tỷ lệ đất nhóm nhà ở chiếm khoảng 40% diện tích khu vực, bố trí công trình phục vụ đơn vị ở, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

c) Các chỉ tiêu, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao tối đa 03 tầng, trường hợp hạng mục công trình có chức năng và yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất tại quy hoạch chi tiết sau khi thỏa thuận với cơ quan chức năng, công trình ≥ 45 m phải có ý kiến của Bộ Quốc phòng.

- Nguyên tắc thiết kế: Tổ chức các khu nhà ở thấp tầng, mật độ thấp, các khu nhà phố kết hợp thương mại, dịch vụ và hệ thống các công trình công cộng nhằm cải thiện, nâng cao điều kiện môi trường sống cho cư dân, đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất tại vị trí tiếp giáp với khu vực nội thành của thành phố Tây Ninh nhằm chỉnh trang, quản lý kiến trúc cảnh quan tại không gian cửa ngõ hiện hữu của khu du lịch.

- Hình thức kiến trúc: Hình khối đơn giản, tinh tế và hài hòa với cảnh quan đồi núi, cần tạo tính nhịp điệu về tầng cao, ưu tiên kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, đa dạng về hình thức kiến trúc, màu sắc và vật liệu sử dụng.

- Không gian: Tổ chức các khoảng không gian hê phố với các tiện ích đa dạng, thông thoáng, thuận tiện. Đối với các dãy nhà phải đảm bảo các yếu tố về thông gió và chiếu sáng, khoảng cách giữa các dãy nhà và tính nhịp điệu, tạo mỹ quan khu vực. Tổ chức các công viên cây xanh, các không gian mở, vườn dạo, vườn cây,.... tạo nên sự thông thoáng và hài hòa với cảnh quan xung quanh.

(7) Các hạng mục dự án hạ tầng kỹ thuật

Bao gồm đất giao thông nội bộ 54,64 ha (không bao gồm đất giao thông bên trong các khu chức năng) và đất đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác - quy mô 47,08 ha.

(7.1) Hệ thống đường nội bộ

Các đường nội bộ trong khu du lịch có lộ giới từ 25,0 - 40,0 m, từ 2 đến 4 làn xe (thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành) thực hiện theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

(7.2) Các công trình đầu mối giao thông

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống 03 tuyến cáp treo từ chân núi lên đỉnh núi và các công trình phụ trợ được thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, thực hiện theo đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo khả năng lưu thông từ chân núi lên đỉnh núi và kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng.

- Diện tích, quy mô và phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

(7.3) Bến, bãi đỗ xe – Các khu M

Đầu tư xây dựng các bến, bãi đỗ xe theo quy hoạch chung được duyệt, tập trung tại vị trí nhà ga cáp treo với tổng diện tích khoảng 47 ha. Diện tích, quy mô và phạm vi ranh giới khu đất thực hiện dự án sẽ được xác định cụ thể khi giao đất, cho thuê đất.

(8) Đối với các loại đất khác

a) Đất rừng có quy mô 1.123,41 ha kiểm soát tuân thủ quy định pháp luật hiện hành.

b) Đất nông nghiệp kết hợp du lịch sinh thái quy mô khoảng 423,09 ha, có vị trí tại khu vực chân núi phía Tây, tiếp giáp đường tỉnh 784 và 785.

Kết hợp bố trí công trình dịch vụ, chế biến nông sản tại chỗ (chiếm khoảng 2% diện tích) nhằm phục vụ hoạt động du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, du lịch nông nghiệp quảng bá đặc sản địa phương.

Không gian: Kết hợp với các khu công viên chức năng tạo thành vùng đệm bảo vệ cho khu vực núi, hình thành hàng lang xanh bao quanh núi, đảm bảo các mảng xanh nông nghiệp trải dài kết hợp các hoạt động du lịch trải nghiệm và du lịch nông nghiệp.

Tổng hợp chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng phân khu chức năng theo phụ lục đính kèm.

4.2. Chỉ tiêu, định hướng về hạ tầng kỹ thuật

4.2.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật chính

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
1	San nền	Cục bộ theo địa hình	
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ngđ	≥ 120
A	Tỷ lệ cấp nước sinh hoạt	100 % lao động, $\geq 50\%$ khách	
B	Phục vụ công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 2\text{lít/m}^2$ sàn-ngày	
C	Phục vụ tưới hoa, công viên		$\geq 3\text{lít/m}^2$ -ngày
D	Phục vụ rửa đường		$\geq 0,5\text{lít/m}^2$ -ngày
3	Thoát nước thải sinh hoạt		
A	Thu gom nước thải sinh hoạt	$\geq 80\%$ lượng nước cấp	
B	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	100 %
C	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ngày	0,8
4	Cấp điện sinh hoạt		
A	Sinh hoạt	KWh/người/năm	400 – 1000
B	Phụ tải cấp điện sinh hoạt	W/người	200 – 330
C	Điện công trình công cộng	30% phụ tải điện sinh hoạt	
5	Hạ tầng viễn thông công trình	thuê bao/ha	30-50

4.2.2. Yêu cầu quy hoạch, thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống đường nội bộ và các công trình đầu mối giao thông theo mục (7) trên.

b) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Quy hoạch cao độ nền tại các giao lộ được tính toán đảm bảo thoát nước tự nhiên và an toàn lưu thông. Thoát nước mặt thiết kế riêng nước thải sinh hoạt, nước mưa trên bề mặt thấm tự nhiên, gom về hệ thống cống, mương hở dọc theo các trục giao thông trước khi thoát vào suối.

- Đảm bảo 04 hướng tiêu thoát nước chính: Suối Ông Tuấn, suối Vàng, suối Núc, suối Già Nai và kênh tiêu suối Tre; các hồ nước có vai trò kiến trúc cảnh quan, điều tiết nước trong khu vực, nhằm giảm lượng nước chảy tràn và bổ sung lượng nước ngầm.

c) Cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc:

Thực hiện theo đồ án quy hoạch chung được duyệt.

4.2.3. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

Thực hiện theo Quy định quản lý đồ án QHC xây dựng KDL quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 tại Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh.

5. Quy định về khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Phân vùng khu vực I được bảo tồn, các di tích lịch sử, văn hóa có giá trị tuân thủ theo quy định của Luật Di sản Văn hóa số 10/VBHN-VPQH năm 2013, bao gồm 05 di tích:

- (1) Điện Bà - Linh Sơn Tiên Thạch Động (chùa Thượng, chùa Bà và chùa Hang).
- (2) Chùa Trung.
- (3) Động Kim Quang, Động Cây Đa và hang Đất.
- (4) Căn cứ Liên đội 7.
- (5) Căn cứ Suối Môn.

6. Tổ chức thực hiện

a) Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ban quản lý khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, UBND thành phố Tây Ninh và các sở, ngành có liên quan phối hợp, hỗ trợ chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn chỉnh thủ tục theo quy định.

b) Giao Sở Xây dựng hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục có liên quan để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Nơi nhận:

- Như trên,
- CT, các PCT.UBND tỉnh,
- LĐVP, CVK,
- Lưu: VT. VP UBND tỉnh.

bìnhht_CVUB_619

49

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Ngọc

PHỤ LỤC

Bảng tổng hợp chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MDXD tối đa (tỷ lệ % khu đất)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất các khu chức năng hỗn hợp		1.177,42			0,42
1	Khu tâm linh, di tích	I	29,57	10,00	2	0,20
2	Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ du lịch trên đỉnh núi		88,90			0,75
		A1	38,05	25	3	0,75
		A2	50,85	25	3	0,75
3	Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên đỉnh núi Phụng và núi Đất		48,15			0,90
		C1	20,9	30	3	0,90
		C2	27,25	30	3	0,90
4	Các khu chức năng du lịch sinh thái quanh chân núi		685,55			0,33
a	Khu vực ven chân núi phía Nam		77,05		3	1,20
		B1	65,84	40	3	1,20
		B2	11,21	40	3	1,20
b	Khu vực ven chân núi phía Đông	D1	389,65	5	2	0,10
c	Khu vực quanh sườn núi phía Tây Nam		218,85			0,42
c1	Khu nghỉ dưỡng, lưu trú sườn núi Phụng và núi Đất		92,9	25,00	3	0,75
		E1	36,35	25	3	0,75
		E2	48,13	25	3	0,75
		E3	8,42	25	3	0,75
c2	Khu làng du lịch	F	100,00	10	2	0,20
c3	Khu công viên chuyên đề, mạo hiểm,	D2	25,95	5	2	0,10

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (tỷ lệ % khu đất)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)
5	Khu thể dục thể thao, sân golf và các dịch vụ phụ trợ kết hợp lưu trú tại khu vực Ma Thiên Lãnh		325,25			0,47
a	Đất thương mại, dịch vụ, lưu trú phục vụ sân golf		62,25		3	1,20
		G1	30,25	40	3	1,20
		G2	32	40	3	1,20
b	Đất sân golf và công trình phụ trợ		263		3	0,30
		G3	241	10	3	0,30
		G4	22	10	3	0,30
II	Khu dân cư phục vụ khu du lịch		78,15		3	1,20
		H1	51,85	40	3	1,20
		H2	16,40	40	3	1,20
		H3	9,90	40	3	1,20
III	Đất hạ tầng kỹ thuật		101,72			
	Đất giao thông		54,64			
	Công trình đầu mối hạ tầng, bãi xe	M	47,08	2	1	0,02
IV	Đất khác		1.546,50			
	Đất rừng đặc dụng	L	1.123,41			
	Đất nông nghiệp kết hợp du lịch sinh thái		423,09			