Người ký: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh
Cơ quan: Tỉnh Tây Ninh
Thời gian ký: 11.11.2019 10:30:57 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2428 /QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 08 tháng 11 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu 1 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 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 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 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;

Căn cứ Thông báo kết luận phiên họp UBND tỉnh tại Công văn số 7032/VP-TKTH ngày 08/11/2019;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh tại Tờ trình số 3183/TTr-SXD ngày 07/11/2019 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1 thuộc Khu du lịch quốc gia núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch với những nội dung chính như sau:

I. Quy hoạch phân khu 1 thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen

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

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phân khu 1:

- Phía Bắc và Đông: Thuộc phạm vi Khu du lịch quốc gia Núi Bà theo Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ, giáp đất rừng;

- Phía Nam: Giáp đường ĐT 790;

- Phía Tây: Giáp đường ĐT 784.

b) Quy mô, tính chất: Phân khu 1 có quy mô 366,80 ha được xây dựng đồng bộ với các chức năng thương mại, du lịch, vui chơi giải trí tổng hợp, dân cư, ở lưu trú, bao gồm các khu chức năng sau:

I. Khu tâm linh, di tích có quy mô 29,58 ha.

II. Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, thương mại, dịch vụ du lịch trên đỉnh núi có quy mô khoảng 89,45 ha.

III. Khu thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam có quy mô 77,72 ha.

IV. Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh núi có quy mô 25,96 ha.

V. Khu dân cư thương mại phục vụ khu du lịch có quy mô 79,25 ha.

VI. Đất hạ tầng kỹ thuật có quy mô 64,84 ha, gồm các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bãi xe; hành lang an toàn tuyến cáp, hành lang bảo vệ tuyến ống cấp nước lên đỉnh (theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND tỉnh Tây Ninh) và đất giao thông.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Quy mô khách đến năm 2025 dự báo khoảng 5.000.000 lượt khách; đến năm 2035 dự báo khoảng 8.000.000 lượt khách.

- Quy mô lao động:

+ Năm 2020, lao động phục vụ khu du lịch dự báo khoảng 800 người;

+ Năm 2025, lao động phục vụ khu du lịch dự báo khoảng 1.500 người.

- Quy mô dân số: 4.000 dân và 4.950 khách lưu trú.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Theo thuyết minh đính kèm, thiết kế không gian kiến trúc theo tính chất, mục tiêu phát triển khu vực theo nội dung nghiên cứu thiết kế đô thị và các đề xuất như sau:

- Khu tâm linh, di tích được quy hoạch tuân thủ Quyết định số 1099/QĐ-TTg, mật độ xây dựng công trình tối đa 10%, các công trình nhà ga cáp treo có tầng cao 05 tầng.

- Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, thương mại và dịch vụ du lịch trên đỉnh núi có diện tích xây dựng cơ sở ở, lưu trú không vượt quá 25% diện tích khu, mật độ xây dựng tối đa 25%; bố trí công trình tượng Phật có chiều cao 72 m đã được Bộ Quốc phòng chấp thuận; một số công trình dịch vụ, khách sạn có yêu cầu thiết kế kiến trúc đặc biệt được phép đề xuất chiều cao không quá 05 tầng.

- Khu vực ven chân núi phía Nam, bố trí các khu chức năng thương mại, dịch vụ lưu trú phục vụ du lịch tâm linh cho quần thể Chùa Bà hiện hữu và là đầu mối kết nối khu tâm linh, di tích, tôn giáo với khu tham quan chuyên đề trên đỉnh núi thông qua hệ thống cáp treo hiện đại, đảm bảo lưu thông theo các hướng tuyến trong khu du lịch. Diện tích xây dựng cơ sở ở, lưu trú

không vượt quá 30% diện tích khu, mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao trung bình 03 tầng và một số công trình thương mại, ở lưu trú có yêu cầu thiết kế kiến trúc đặc biệt dọc ĐT 790 được phép thiết kế không quá 05 tầng để tạo trục cảnh quan chính khu vực.

- Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh núi có mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 02 tầng.

- Khu dân cư phục vụ khu du lịch được quy hoạch là khu dân cư đặc thù thuộc khu du lịch cấp quốc gia, quy hoạch các khu nhà ở thương mại bao gồm các loại hình liên kế và biệt thự, công trình công cộng đồng thời chỉnh trang, quản lý kiến trúc cảnh quan tại không gian cửa ngõ hiện hữu của khu du lịch. Đất ở không vượt quá 40% diện tích khu vực, còn lại là đất công trình phục vụ đơn vị ở, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

4. Quy hoạch sử dụng đất

a) Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu tâm linh, di tích	29,58	8,1
II	Khu tham quan chuyên đề, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ trên đỉnh núi	89,45	24,4
III	Khu thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam	77,72	21,2
IV	Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh núi	25,96	7,1
V	Khu dân cư	79,25	21,6
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	64,84	17,7
Tổng cộng		**366,80**	**100,0**

b) Quy hoạch sử dụng đất chi tiết các khu chức năng:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
I	**Khu tâm linh, di tích**	**29,58**	**8,1**	**10**
1	Đất công trình tôn giáo, di tích	6,15	1,7	
2	Đất công trình phụ trợ	28,20	7,7	10
a	*Đất nhà ga cáp treo (nhà ga 4)*	*0,36*	*0,1*	
b	*Đất nhà ga cáp treo (nhà ga 5)*	*0,37*	*0,1*	
c	*Đất cải tạo chỉnh trang công trình phụ trợ kết nối khu vực ven chân núi*	*27,47*	*7,5*	
II	**Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, thương mại, dịch vụ trên đỉnh núi**	**89,45**	**24,4**	**25**
1	Đất nhà ga cáp treo 2 - 6 (thuộc phạm vi QHCT được phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND)	6,57	1,8	25

a	*Đất công trình văn hóa*	*0,59*	*0,2*	
b	*Đất công viên chuyên đề*	*4,56*	*1,2*	
c	*Đất nhà ga cáp treo 2 - 6*	*1,42*	*0,4*	
2	Khu ở, lưu trú trên đỉnh núi	46,96	12,8	17,47
a	*Khu biệt thự nghỉ dưỡng*	*19,82*	*5,4*	*38,2*
		16,68	*4,5*	*36*
		3,14	*0,9*	*50*
b	*Khu khách sạn, dịch vụ trên đỉnh núi*	*27,14*	*7,4*	*36,4*
		7,84	*2,1*	*40*
		19,30	5,3	35
3	Đất công viên chuyên đề	12,95	3,5	25
4	Đất cây xanh cảnh quan	22,95	6,3	
		10,61	2,9	
		12,34	3,4	
III	**Khu thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam**	**77,72**	**21,2**	**40**
A	**Khu công trình tâm linh hiện hữu**	**7,52**	**2,1**	
1	Động Kim Quang	2,51	0,7	
2	Chùa Trung	3,16	0,9	
3	Bảo tàng Núi Bà Đen	1,85	0,5	
B	**Khu vực công trình thương mại, dịch vụ, ở lưu trú, công viên nước**	**70,20**	**19,14**	**40**
1	Đất công trình thương mại, dịch vụ	2,73	0,7	61,3
a	*Đất nhà ga cáp treo 1 - 3 (thuộc phạm vi QHCT phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND)*	*2,00*	*0,5*	*60*
b	*Đất nhà ga cáp treo dự kiến mở rộng*	*0,73*	*0,2*	*65*
2	Đất công trình lưu trú - ở	41,01	11,2	56,9
		5,76	1,6	66
		7,82	2,1	66
		5,37	1,5	60
		4,05	1,1	60
		4,69	1,3	58
		13,32	3,6	45
3	Đất cây xanh	2,49	0,7	4,7
		2,33	0,6	5
		0,16	0,0	
4	Công viên chuyên đề, công viên nước	17,99	4,9	25
5	Mặt nước	0,27	0,1	
		0,21		
		0,06		
6	Đất giao thông	5,71	1,6	

IV	**Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh núi**	**25,96**	**7,1**	**5**
V	**Khu dân cư**	**79,25**	**21,6**	**40**
1	Đất nhà ở	57,70	15,7	47,5
	Các loại hình nhà ở xây dựng mới (liên kế, biệt thự)	12,22	3,3	42
		3,57	1,0	55
		2,80	0,8	58
		4,19	1,1	58
		10,18	2,8	40
		3,64	1,0	58
		3,62	1,0	58
		11,05	3,0	40
		4,24	1,2	58
		2,19	0,6	50
2	Đất thương mại, dịch vụ	6,37	1,7	60
		0,76	0,2	60
		0,83	0,2	60
		1,23	0,3	60
		1,23	0,3	60
		0,70	0,2	60
		0,70	0,2	60
		0,92	0,3	60
3	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	6,90	1,9	5
		2,03	0,6	5
		0,21	0,1	5
		0,66	0,2	5
		0,55	0,1	5
		1,22	0,3	5
		2,23	0,6	5
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu ở	8,28	2,3	
a	*Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật*	*0,29*	*0,1*	*40*
b	*Đất giao thông*	*7,99*	*2,2*	
VI	**Đất hạ tầng kỹ thuật khu du lịch**	**64,84**	**17,68**	**3,6**
1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bãi xe	47,02	12,8	5
2	Đất hành lang an toàn tuyến cáp, hành lang bảo vệ tuyến ống cấp nước lên đỉnh (thuộc QHCT phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND).	7,28	2,0	
a	*Đất hành lang an toàn tuyến cáp*	*6,32*	*1,7*	
		3,41	*0,9*	
		1,58	*0,4*	
		1,33	*0,4*	

b	*Đất hành lang bảo vệ tuyến ống cấp nước lên đỉnh*	*0,96*	*0,3*	
		0,76	*0,3*	
		0,20	*0,1*	
3	Giao thông khu vực	10,54	2,9	
Tổng		**366,80**	**100,0**	**25**

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Cao độ thiết kế được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường, tôn trọng cảnh quan tự nhiên và giảm khối lượng san lấp; chỉ san nền đối với khu vực chân núi bao gồm các khu I, II, VI (chi tiết theo thuyết minh đồ án).

- Đối với khu vực đỉnh núi (bao gồm các khu III, IV, V): Phần lớn diện tích bề mặt được giữ nguyên địa hình, chỉ san lấp cục bộ tại một số vị trí xây dựng các công trình kiến trúc và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

b) Thoát nước mưa:

- Đối với khu vực chân núi:

+ Hướng thứ nhất: Thu gom nước mặt từ một phần khu vực I, toàn bộ khu vực VI, một phần khu vực II và từ các khe tụ thủy trên núi đổ về các tuyến cống trên vỉa hè các tuyến đường quy hoạch rồi thoát về suối ông Tuấn trước khi chảy trực tiếp ra kênh Tây;

+ Hướng thứ hai: Nước mặt từ một phần khu vực I, II đổ về các tuyến cống làm mới trên vỉa hè đường Bời Lời (đường ĐT 790), đường tỉnh ĐT 784 rồi thoát về kênh Tây. Do hiện trạng đường ĐT 790, 784 chưa có hệ thống thoát nước mặt, do đó khi triển khai dự án phải đầu tư hệ thống cống trên vỉa hè các tuyến đường này để đưa nước về kênh Tây.

+ Hướng thứ ba: Nước mặt từ một phần II, toàn bộ khu vực 3 và khe tụ thủy trên núi Bà Đen đổ về kênh thoát nước hiện trạng rồi xả qua cống ngang đường Bời Lời (ĐT790)

- Đối với khu vực đỉnh núi: Thoát về các vệt tụ thủy hiện trạng. Đối với tuyến đường giao thông đến khu vực trên đỉnh núi thì bố trí cống ngang đường tại các khe tụ thủy, phía sườn núi bố trí rãnh hở 400 x 400 mm để đón nước từ mái taluy dương.

c) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông khu vực gồm các tuyến đường được xác định theo quy hoạch chung:

+ Đường số 1, 2, 4: Mặt cắt 5-5 có có lộ giới rộng 25m;

+ Đường số 3: Mặt cắt 4-4 có có lộ giới rộng 40m;

- Giao thông đối nội:

+ Đường D2.1: Mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng 28m;

+ Đường N2.1, N2.2, D2.3, D2.4: Mặt cắt 6-6 có lộ giới rộng 24m;

+ Đường N1.1, N1.2, D1.5: Mặt cắt 7-7 có lộ giới rộng 18m;

+ Đường D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, N1.3, D2.2: Mặt cắt 8-8; lộ giới rộng 13m;

+ Đường số 7 : Mặt cắt 9-9 có lộ giới rộng 17m.

+ Đường N2.4: Mặt cắt 10-10 có lộ giới rộng 16m.

d) Cấp nước:

Nguồn nước cấp được đấu nối từ tuyến ống Φ400, thuộc hệ thống cấp nước của nhà máy nước Tây Ninh.

đ) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải cho phân khu 1 gồm 01 trạm đặt tại chân núi với công suất 1300 m³/ng.đ và 01 trạm cho khu vực đỉnh núi với công suất 900 m³/ng.đ. Riêng khu vực quy hoạch công trình nằm ở sườn núi dốc như khu 3 đề xuất sử dụng trạm xử lý cục bộ với công suất 100 m³/ng.đ.

- 100% rác thải của khu vực được phân loại, thu gom đưa về trạm trung chuyển của khu quy hoạch, sau đó chuyên chở đến khu xử lý rác thải tập trung để xử lý.

e) Cấp điện: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV, đấu nối vào tuyến trung thế hiện hữu trên đường ĐT 790 và ĐT 784 thuộc trạm 110/22kV Tây Ninh.

g) Thông tin và truyền thông: Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

6. Thiết kế đô thị

a) Nguyên tắc tuân thủ quy hoạch chung và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; tôn trọng giá trị tự nhiên, hiện trạng; đảm bảo kết nối toàn khu và tính đặc thù của khu vực.

b) Nội dung thiết kế đô thị:

- Xác định công trình biểu tượng tại khu vực đỉnh núi và khu vực Chùa Bà.

- Xác định công trình điểm nhấn tại ngã tư Đại Đồng, giao lộ đường ĐT 790 và ĐT 784 và tại khu vực xung quanh nhà ga cáp treo.

- Xác định trục cảnh quan chính theo 2 trục (phương đứng và phương ngang):

+ Trục đứng: Là các tuyến đường bộ lên Núi và các tuyến cáp treo.

+ Trục ngang: Là trục đường cảnh quan chính khu vực quy hoạch được xác định song song với đường ĐT 790.

- Xác định hệ thống không gian mở: Các trục cây xanh quảng trường, các mảng xanh công viên,... tạo thành một hệ thống liên hoàn toàn khu vực.

7. Đánh giá tác động môi trường

a) Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

Bảo vệ môi trường không khí và tiếng ồn đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh đạt QCVN 05:2009/BTNMT,tiêu chuẩn tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn, 100% chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý. Tăng diện tích đất cây xanh và đáp ứng tiện nghi môi trường, đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt

QCVN 01:2008/BXD và theo quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen được duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg. Đảm bảo nước thải sinh hoạt đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT. Không tác động đến các công trình tôn giáo trong khu quy hoạch, đặc biệt các công trình thuộc khu vực bảo vệ 1.

b) Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động khi triển khai thực hiện quy hoạch theo thuyết minh đồ án quy hoạch.

8. Phân kỳ đầu tư

a) Giai đoạn từ năm 2019 đến hết năm 2021:

- Kêu gọi đầu tư và hoàn thành trình tự, thủ tục về đầu tư các khu chức năng theo quy hoạch phân khu 1 thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh được duyệt.

- Kêu gọi đầu tư và đầu tư hoàn chỉnh Khu thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam sau khi quy hoạch chi tiết được duyệt và hoàn thành các thủ tục về đất đai, cụ thể:

+ Năm 2019: Hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục nhà ga cáp treo 1-3 (theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 do Công ty CP Mặt trời Tây Ninh làm chủ đầu tư);

+ Năm 2020: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh Khu thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam, quy mô 77,72 ha theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Đầu tư hoàn chỉnh khu đất hạ tầng kỹ thuật, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bãi xe, đất hành lang an toàn tuyến cáp, hành lang bảo vệ tuyến ống cấp nước lên đỉnh (theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 do Công ty CP Mặt trời Tây Ninh làm chủ đầu tư).

- Năm 2021: Hoàn thành đưa vào sử dụng Khu tham quan chuyên đề, ở lưu trú, thương mại, dịch vụ du lịch trên đỉnh núi (theo quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 do Công ty CP Mặt trời Tây Ninh làm chủ đầu tư).

- Kêu gọi đầu tư và triển khai đầu tư Khu dân cư thương mại phục vụ khu du lịch.

b) Giai đoạn từ năm 2022 - 2025:

- Năm 2022: Hoàn thành, đưa vào sử dụng Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh núi, quy mô 25,96 ha.

- Từ năm 2023 – 2025: Phát triển hoàn chỉnh khu vực trung tâm thương mại dịch vụ, khu lưu trú nghỉ dưỡng. Hoàn thành đưa vào sử dụng các khu chức năng theo quy hoạch phân khu 1 thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh được duyệt.

II. Quy hoạch chi tiết Khu thương mại, dịch vụ phục vụ ven chân núi phía Nam

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

a) Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

Khu thương mại, dịch vụ phục vụ khu du lịch ven chân núi phía Nam, quy mô 77,72 ha thuộc phân khu 1 của Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc, Đông và Tây: Thuộc phạm vi Khu du lịch quốc gia Núi Bà theo Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ, giáp đất rừng;

- Phía Nam: Giáp đường ĐT 790.

b) Tính chất: Là khu thương mại, dịch vụ, ở lưu trú phục vụ Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen.

2. Quy hoạch tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất

Khu vực thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam bố trí các công trình thương mại, dịch vụ, ở lưu trú, công viên chuyên đề; quy mô 77,72 ha, bao gồm 02 khu:

- Khu vực các công trình tâm linh hiện hữu, quy mô 7,52 ha, được khoanh vùng bảo vệ, không xây mới, không tác động, giữ nguyên theo hiện trạng.

- Khu vực xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, ở lưu trú, công viên chuyên đề... phục vụ khu du lịch, quy mô 70,20 ha.

Stt	Nội dung	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	MDXD (%)
1	Khu thương mại, dịch vụ, ở lưu trú	TM	2,73	3,9	61,3
a	*Đất nhà ga cáp treo 1 - 3 (thuộc QHCT phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND)*	*TM1*	*2,00*	*2,8*	*60,0*
b	*Đất nhà ga cáp treo (dự kiến mở rộng)*	*TM2*	*0,73*	*1,0*	*65,0*
2	Đất công trình ở, lưu trú	SH	41,01	58,4	56,9
a	*Đất công trình ở, lưu trú*	*SH-O*	*≤ 21,06*	*30,0*	
b	*Đất thương mại dịch vụ*	*SH-TM*	*≥ 0,20*	*0,3*	
c	*Đất cây xanh công viên, vườn hoa*	*SH-CX*	*≥ 0,46*	*0,7*	
d	*Đất hạ tầng kỹ thuật*		*≥ 6,9*	*9,8*	
	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	*SH-HT*	*≥ 0,50*	*0,7*	
	Đất giao thông		*≥ 6,40*	*9,1*	
đ	*Diện tích thuộc ranh rừng đặc dụng*	*SH-R*	*3,45*	*4,9*	
3	Đất cây xanh	CXD	2,49	3,5	4,7
		CXD1	2,33	3,3	5,0
		CXD2	0,16	0,2	
4	Công viên chuyên đề, công viên nước	CVN	17,99	25,6	25,0
a	*Đất công viên chuyên đề ngoài ranh rừng*	*CVN1*	*13,57*	*19,3*	
b	*Đất thuộc ranh rừng đặc dụng*	*CVN-R*	*4,42*	*6,3*	
5	Mặt nước	MN	0,27	0,4	
		MN1	0,21	0,3	
		MN2	0,06	0,1	
6	Đất giao thông		5,71	8,1	
Tổng cộng			70,20	100,0	40,0

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Cao độ thiết kế được xác định trên cơ sở bám sát cao độ tự nhiên nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường, tôn trọng cảnh quan tự nhiên và giảm khối lượng san lấp.

b) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông đổ ra các kênh nước hiện trạng. Toàn bộ nước trong khu vực được thu gom về các tuyến cống hiện trạng qua đường ĐT 790. Riêng một phần nhỏ lưu vực nằm dọc đường số 1 sẽ đổ về tuyến kênh Tây.

c) Quy hoạch giao thông được xác định từ quy hoạch chung. Mạng lưới đường nội bộ đảm bảo kết nối đến từng lô nhà, đảm bảo QCVN 01:2008 và QCVN 07-4:2016/BXD.

d) Cấp nước: Nguồn nước cấp được đấu nối từ tuyến ống Φ400, thuộc hệ thống cấp nước sạch của nhà máy nước Tây Ninh, đã cấp tới khu du lịch, đảm bảo cấp nước đến từng ô đất. Chỉ tiêu cấp nước theo QCVN 01: 2008 và QCVN07-4:2016/BXD.

đ) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom riêng, đưa về trạm xử lý khu vực. Giai đoạn chưa xây dựng trạm xử lý chung khu vực, nước thải được thu gom và xử lý cục bộ.

- Vệ sinh môi trường: 100% rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom hằng ngày và có xe trung chuyển, xe chuyên dụng mang rác đến khu xử lý rác thải tập trung để xử lý.

- Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

e) Cấp điện: Xây dựng mới tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho dự án đấu nối vào tuyến trung thế hiện hữu trên ĐT 790 thuộc trạm 110/22kV Tây Ninh và trạm Tây Ninh 2 kéo đến và trạm biến áp 110/22kV xây dựng mới Tân Bình.

g) Thông tin và truyền thông: Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm.

4. Thiết kế đô thị, đánh giá tác động môi trường

Theo thuyết minh quy hoạch đính kèm; nội dung đánh giá tác động môi trường đảm bảo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.

5. Phân kỳ đầu tư

- Năm 2019:

Hoàn thành đưa vào sử dụng hạng mục nhà ga cáp treo 1-3 (theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 do Công ty CP Mặt trời Tây Ninh làm chủ đầu tư);

- Năm 2020:

+ Thu hút đầu tư, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đưa vào sử dụng khu thương mại, dịch vụ ven chân núi phía Nam theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Thu hút đầu tư, đầu tư xây dựng khu đất hạ tầng kỹ thuật, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, bãi xe, đất hành lang an toàn tuyến cáp, hành lang bảo vệ tuyến ống cấp nước lên đỉnh (theo quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 do Công ty CP Mặt trời Tây Ninh làm chủ đầu tư).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, giao Sở Xây dựng:

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành kế hoạch triển khai thực hiện đồ án và kế hoạch lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng của quy hoạch phân khu 1 thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh theo quy định;

- Tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch phân khu 1 thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh theo quy định;

- Tổ chức lập, trình phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới, cắm mốc ranh giới các khu chức năng thuộc quy hoạch phân khu 1 Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Tây Ninh và Huyện Dương Minh Châu; 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:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- CVP, PVP Nhung, Long, KTTC;
- Lưu VT. VP Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh.

binhht_QDUB_166

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Ngọc