

Số: 1614 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 21 tháng 5 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch sinh thái và nuôi động vật hoang dã tại xã Bắc Sơn
và xã Bình Minh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2044/TTr-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nuôi động vật hoang dã tại xã Bắc Sơn và xã Bình Minh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nuôi động vật hoang dã tại xã Bắc Sơn và xã Bình Minh, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc : Giáp hồ Sông Mây;
- Phía Nam : Giáp đất trồng cây hàng năm và cây lâu năm;
- Phía Đông : Giáp hồ Sông Mây và đất trồng cây hàng năm;
- Phía Tây : Giáp hồ Sông Mây đất trồng cây lâu năm.

b) Quy mô diện tích: 772.437,7 m² (77,24377 ha).

c) Công suất phục vụ: 600.000 - 1.000.000 lượt khách/năm.

d) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

a) Khu du lịch sinh thái và nuôi động vật hoang dã phục vụ du lịch, tham quan, nghỉ dưỡng cho người dân.

b) Là khu dịch vụ, du lịch và nuôi động vật hoang dã được xây dựng theo phương châm gìn giữ, phát huy những giá trị cảnh quan tự nhiên và bản sắc văn hóa của địa phương kết hợp với dịch vụ nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí theo hình thức sinh thái, bảo tồn và nuôi dưỡng các loài động vật hoang dã, giáo dục về thiên nhiên môi trường, gìn giữ và tôn tạo cảnh quan thiên nhiên; Tạo mối liên kết xây dựng đối với các dự án liên kề xung quanh và tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng.

c) Tạo dựng một điểm du lịch sinh thái và nuôi động vật hoang dã có mật độ xây dựng thấp kết hợp với không gian lưu trú, trò chơi giải trí dã ngoại cùng với hệ thống cây xanh mặt nước phù hợp với điều kiện hiện trạng về địa hình, địa mạo, khí hậu, cảnh quan hồ Sông Mây đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng của cư dân địa phương cũng như khách du lịch trong và ngoài nước.

4. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Phân khu chức năng chính, bao gồm:

- Đất khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.
- Đất khu cây xanh mặt nước.
- Đất công viên cây xanh - mặt nước.
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật.

b) Dự kiến các chỉ tiêu áp dụng:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng	55 - 58
1.1	Khu văn phòng điều hành - phụ trợ	
1.2	Khu lưu trú	
1.3	Khu dịch vụ tổng hợp	

1.4	Khu văn hoá lịch sử	
1.5	Khu vui chơi giải trí	
1.6	Khu nuôi động vật hoang dã	
2	Đất cây xanh - mặt nước	30 - 35
2.1	Khu vườn hoa - cây ăn trái	
2.2	Khu rừng du lịch	
2.3	Khu rừng tái sinh	
2.4	Khu cây xanh phân tán	
2.5	Mặt nước (suối, thác hiện hữu)	
3	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	08 - 10
3.1	Đất giao thông	
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	

- Mật độ xây dựng gộp : $\leq 25\%$.
- + Khu văn phòng điều hành - phụ trợ : $\leq 40\%$;
- + Khu lưu trú : $\leq 50\%$;
- + Khu dịch vụ tổng hợp : $\leq 40\%$;
- + Khu văn hóa lịch sử : $\leq 40\%$;
- + Khu vui chơi giải trí : $\leq 30\%$;
- + Khu nuôi động vật hoang dã : $\leq 40\%$;
- + Khu cây xanh - Mặt nước : $\leq 10\%$;
- + Khu hạ tầng kỹ thuật : $\leq 40\%$.
- Tầng cao, chiều cao xây dựng:
- + Khu văn phòng điều hành - phụ trợ : 01 - 03 tầng; ≤ 16 m;
- + Khu lưu trú : 01 - 02 tầng; ≤ 12 m;
- + Khu dịch vụ tổng hợp : 02 - 09 tầng; ≤ 40 m;
- + Khu văn hóa lịch sử : 01 - 02 tầng; ≤ 12 m;
- + Khu vui chơi giải trí : 01 - 02 tầng; ≤ 12 m;
- + Khu nuôi động vật hoang dã : ≤ 01 tầng; ≤ 07 m;
- + Khu cây xanh - Mặt nước : ≤ 01 tầng; ≤ 07 m;
- + Khu hạ tầng kỹ thuật : ≤ 01 tầng; ≤ 07 m.
- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
- + Chỉ tiêu cấp điện : 1.500 kWh/người/năm.



- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 120 lít/người/ngày đêm.
- + Chỉ tiêu cấp nước cho vườn hoa, công viên : 03 lít/ngày đêm.
- + Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt : 100% chỉ tiêu cấp nước.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt : 1,0kg/người/ngày.

5. Nội dung lập quy hoạch:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng công trình dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn.

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy

hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khu dân cư và khu vực xung quanh khi triển khai thực hiện dự án.

g) Xác định các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện, các vấn đề tổ chức thực hiện, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

h) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

6. Thành phần hồ sơ

Thực hiện theo nội dung theo 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 khu chức năng đặc thù.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21.

c) Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

d) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

đ) Thời gian lập hồ sơ: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Văn hoá Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND xã Bắc Sơn, Chủ tịch UBND xã Bình Minh; Giám đốc Công ty Cổ phần Codona Thế Kỷ 21; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Cao Tiến Dũng