

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 208 /QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 30

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
Số: 311	Ngày: 13/2/09
ĐẾN	
Chuyển lệ 1/2000	

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu du lịch sinh thái Thác Trời tại xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 11/01/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giới thiệu địa điểm cho UBND huyện Xuân Lộc lập quy hoạch xây dựng Khu du lịch sinh thái Thác Trời tại xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3259/QĐ.CT.UBND ngày 21/9/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thác Trời tại xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thác Trời do Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp lập tháng 11/2008;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD ngày 19/01/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Thác Trời tại xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch thuộc xã Xuân Bắc, huyện Xuân Lộc, có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp sông La Ngà.

- + Tầng cao công trình toàn khu : 1,5 tầng.
- + Mật độ xây dựng công trình : $\leq 15\%$.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	KHU TRUNG TÂM	60.362	10,44
	Cổng vào khu du lịch	3.078	0,53
	Khối nhà điều hành và quản lý hành chính	2.872	0,50
	Khối nhà hàng và quầy bán hàng lưu niệm	2.282	0,39
	Quảng trường	10.313	1,78
	Biểu tượng khu du lịch	600	0,10
	Khu bồn hoa, tiểu cảnh trang trí	6.939	1,20
	Nhà thủy tạ	2.588	0,45
	Bến du thuyền	5.520	0,95
	Khu câu cá	10.322	1,79
	Khu vui chơi nước	11.342	1,96
	Nhà hàng ven đò	4.506	0,78
B	KHU THIẾU NHI	37.190	6,43
	Sân khấu kể chuyện cổ tích (Vườn cổ tích)	1.671	0,29
	Khu giới thiệu các sự tích Việt Nam	2.623	0,45
	Khu tổ chức các trò chơi dân gian	15.940	2,76
	Khu tổ chức các trò chơi cơ điện	16.956	2,93
C	KHU RESORT	127.351	22,03
	Resort	33.408	5,78
	Nhà hàng + giải khát	13.668	2,36
	Khu cắm trại tập thể	23.172	4,01
	Khu cắm trại gia đình	22.618	3,91
	Khu chòi nghỉ ven sông	1.080	0,19
	Vườn cây ăn trái	33.405	5,78
D	KHU RỪNG SINH THÁI + TÁI THIẾT CÂY XANH	256.938	44,45
E	KHU KỸ THUẬT + BẢO TRÌ	12.594	2,18
	Khu vườn ươm cây kiếng ôn đới	1.378	0,24
	Khu vườn hoa	8.540	1,48
	Khôi phục vụ khu kỹ thuật cây xanh	876	0,15
	Trạm xử lý nước thải	1.800	0,31
F	GIAO THÔNG + BÃI ĐẬU XE	83.663	14,47
	Giao thông	70.477	12,19
	Bãi đậu xe 1	7.890	1,36
	Bãi đậu xe 2	5.296	0,92
	TỔNG CỘNG	578.098	100,00

- Lưu vực và hướng thoát: nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom vào các tuyến cống sau đó đổ vào sông La Ngà, hệ thống thoát nước mưa có độ dốc cống chủ yếu theo độ dốc đường.

* Quá trình lập hồ sơ thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước mưa toàn khu du lịch, Chủ đầu tư cần phải kiểm tra, tính toán lại theo thực tế lưu lượng nước mưa, tính toán tiết diện cống thoát, mương thoát phải đảm bảo đủ thoát, không để ngập úng cục bộ.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

* Đường liên huyện TL763 nằm ngoài khu đất quy hoạch về phía Tây là đường giao thông đối ngoại.

* Đường chính của khu quy hoạch :

- Đường số 1 (đường chính khu du lịch) có lộ giới 15,5m: Mặt đường 7,5m, vỉa hè 2x4m.

- Đường số 2 (trục đường cảnh quan) có lộ giới 24m: Mặt đường 2x6m, dải phân cách giữa 4m, vỉa hè 2x4m.

* Đường nội bộ :

- Đường số 3, 4, 5 có lộ giới 12m: Mặt đường 6m, vỉa hè 2x3m.

- Đường đi bộ có lộ giới 5,5m: Mặt đường 5,5m.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp :

+ Giai đoạn 1 : 1.000m³/ngày đêm

+ Giai đoạn 2 : 1.500m³/ngày đêm

- Nguồn cấp: Lấy từ nguồn nước mặt (đầu nguồn) sông La Ngà để cung cấp nước qua hệ thống xử lý đảm bảo chất lượng nước sinh hoạt và cấp vào mạng lưới.

- Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế tạo thành các mạng vòng khép kín, cung cấp an toàn cho khu quy hoạch.

- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày của khu du lịch và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải:

+ Giai đoạn 1 : 800m³/ngày đêm

+ Giai đoạn 2 : 1.200m³/ngày đêm

- Xây dựng 1 trạm xử lý nước thải tập trung có công suất 1.500m³/ngày.đêm tại vị trí phía Tây khu đất. Diện tích xây dựng trạm xử lý = 1.800m² (kể cả khoảng cách ly an toàn).

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận nước thải. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch.

hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND huyện Xuân Lộc, Chủ tịch UBND xã Xuân Bắc, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Đính Quốc Thái

ĐỒNG NAI

- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi thu gom về trạm xử lý tập trung theo quy hoạch.

- Rác thải : ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ Môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện: Được cung cấp từ tuyến trung thế 22KV, đi dọc theo tuyến đường TL763.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Tổng nhu cầu thuê bao dự kiến: 424 máy.

- Nguồn: được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có tại khu vực.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống hồ ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành Bưu chính Viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Xuân Lộc, UBND xã Xuân Bắc, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm :

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND huyện Xuân Lộc chỉ đạo các Phòng, Ban chuyên môn lập kế hoạch chuyển mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho UBND xã Xuân Bắc quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Chủ đầu tư lập danh mục các dự án ưu tiên đầu tư, lập kế hoạch đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện, bưu điện, phòng cháy chữa cháy ... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chọn vị trí đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung tại khu vực.

5. UBND huyện Xuân Lộc hoàn chỉnh dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch và ký ban hành sau khi có Văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt quy hoạch được ký.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. 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, Văn

4. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Phân khu chức năng: Khu đất quy hoạch được chia thành các khu chức năng như sau:

- Khu A: Khu trung tâm đón tiếp gồm nhiều công chính, công phụ, quảng trường đón tiếp, biểu tượng khu du lịch, nhà quản lý điều hành, nhà hàng, quầy bán hàng lưu niệm, nhà hàng thủy tạ, bến du thuyền, khu câu cá, khu vui chơi nước ..., với diện tích 60.362 m², bố trí tại cửa ngõ khu du lịch và dọc bờ sông.

- Khu B: Khu thiếu nhi gồm nhiều loại hình vui chơi giải trí khác nhau như sân khấu kể chuyện cổ tích, khu giới thiệu các sự tích Việt Nam, khu trò chơi dân gian, trò chơi điện tử ..., với diện tích 37.190 m², bố trí ngay sát khu đón tiếp.

- Khu C: Khu resort gồm Nhà điều hành, nhà hàng, thông tin, các nhà nghỉ. Khu cắm trại tập thể, khu cắm trại gia đình, chòi nghỉ ven sông ..., với diện tích 127.351 m², bố trí gần thác chính, nơi có nhiều cảnh quan đẹp, góc nhìn rộng, nhằm tạo thoải mái cho du khách đến hưởng không khí trong lành của vùng sông nước.

- Khu D: Khu rừng sinh thái + tái thiết cây xanh: là nơi có nhiều cây bóng mát lớn để phục vụ nghỉ ngơi thư giãn, vừa là nơi nghiên cứu học tập, tìm hiểu các loại thảo mộc đặc trưng của khu vực ..., với diện tích 256.938 m², bố trí về phía Đông, Tây và Nam khu đất.

- Khu E: Khu Hạ tầng kỹ thuật gồm trạm cấp điện, trạm cấp nước, xử lý nước thải ..., với diện tích 12.594 m², bố trí tại đầu khu du lịch nằm ở vị trí vừa kín đáo, vừa thuận tiện cho việc đấu nối hạ tầng. Ngoài ra trạm xử lý nước thải nằm dọc theo sông La Ngà, nhưng được che chắn bởi các không gian xanh.

- Khu F: Bãi đậu xe được bố trí tại những nơi thuận tiện nhất cho du khách.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận, khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh, sông suối tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn khu du lịch.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.

- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.

- Phía Nam : Giáp khu rừng kết hợp với khu du lịch sinh thái.
- Phía Đông : Giáp đất trồng cây ăn quả.
- Phía Tây : Giáp đất trồng điều và đường đi khu du lịch Thác Trời.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 57,8098 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2000.
- Quy mô phục vụ : Khoảng 1.500 người.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch

a) Tính chất:

Hình thành một khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng với các thành phần cơ cấu chức năng gồm: khu trung tâm dịch vụ du lịch, nhà hàng, khu thiếu nhi, khu khách sạn, resort, khu rừng sinh thái và tái thiết cây xanh kết hợp cắm trại, picnic, cũng như nghiên cứu, thưởng ngoạn cây xanh thiên nhiên... nhằm phục vụ nhu cầu du lịch, lưu trú, giải trí cao cấp gắn với cảnh quan thiên nhiên núi đồi, rừng cây, sông nước đặc thù của khu vực Thác Trời ven sông La Ngà.

b) Mục tiêu:

- Đáp ứng kịp thời nhu cầu đầu tư phát triển dịch vụ du lịch tại khu vực.
- Cụ thể hóa công tác phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn huyện Xuân Lộc, quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo cho các hoạt động tại khu vực.
- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và đầu tư xây dựng các công trình trên phạm vi đất quy hoạch.
- Tạo cơ sở cho việc lập dự án đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.
- Tạo mối liên kết, sự thống nhất trong quản lý, cũng như bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo đảm mối liên kết trong xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: giao thông, cấp điện, nước,... của dự án đối với các dự án liên kề.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng:

Tuân theo các quy chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành:

- Các chỉ tiêu kinh tế:

- + Chỉ tiêu cấp nước : 250 lít/người-ngày (Khu resort).
150 lít/người-ngày (Khu kỹ thuật, CBCNV).
50 lít/người-ngày (Khu vui chơi, khu trung tâm).
- + Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp.
- + Chỉ tiêu cấp điện : 250 KW/ha (Khu resort).
100 KW/ha (Khu trung tâm).
50 KW/ha (Khu thiếu nhi).
- + Chỉ tiêu rác thải : 1 kg/người-ngày.
- Tầng cao, Mật độ xây dựng trung bình: