

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán**

**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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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 5001/TTr-SXD ngày 22 tháng 9 năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán với nội dung chính sau:

1. Phạm vi nghiên cứu

a) Vị trí ranh giới: Vị trí khu vực lập quy hoạch có ranh giới được giới hạn như sau:



- Phía Bắc : Giáp nương suối và đất trồng cây lâu năm.
- Phía Nam : Giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.
- Phía Đông : Giáp ranh xã Túc Trung.
- Phía Tây : Giáp đường đất và đất trồng cây lâu năm.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: 19,2 ha (192.023 m<sup>2</sup>).
- Quy mô du khách:
- + 200 lượt khách/ngày thường.
- + 1.000 lượt khách/ngày lễ.

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu

a) Tính chất: Là điểm du lịch, vui chơi, nghỉ dưỡng được đầu tư xây dựng để phục vụ người dân với các khu chức năng chính gồm: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; khu nghỉ dưỡng; khu cắm trại dã ngoại; khu vui chơi giải trí; các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,... với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp và gắn kết quy hoạch chung của xã.

b) Mục tiêu

- Cụ thể hóa một phần quy hoạch xây dựng Nông thôn mới xã Phú Cường.
- Xây dựng Điểm nghỉ dưỡng giải trí đi kèm các yếu tố phục vụ nhu cầu về mặt hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tính toán phù hợp theo quy chuẩn, quy phạm hiện hành.
- Xác định vai trò tính chất, quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.
- Trong phân khu tổ chức khu chức năng chính gồm: Khu trung tâm điều hành dịch vụ; khu nghỉ dưỡng; khu cắm trại dã ngoại; khu vui chơi giải trí; các cụm hoa viên cây xanh, vườn hoa,...

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

Thực hiện theo quy chuẩn Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan.

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể áp dụng cho đồ án

| STT | Loại đất                                       | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------------------------------------|-----------|
| 1   | Đất các khu chức năng xây dựng                 | ≤ 50      |
| 2   | Đất khu cắm trại, hoa viên, cây xanh, mặt nước | ≥ 30      |
| 3   | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật               | ≥ 19      |

b) Tầng cao và mật độ xây dựng như sau

- Tầng cao:  $\leq 5$  tầng;
- Chiều cao công trình:  $\leq 20$  m.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện: 1.500 Kwh/người/năm;
- Chỉ tiêu cấp nước: 150 lít/người/ngày;
- Chỉ tiêu thoát nước: 80% nước cấp;
- Chỉ tiêu rác thải: 1,2 kg/người/ngày;
- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 01 máy/ 02 người.

d) Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi các công trình thể hiện cụ thể tại bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, kiến trúc cảnh quan

a) Quy hoạch sử dụng đất:

| STT              | Loại đất                      | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1                | <b>Khu nghỉ dưỡng</b>         | <b>21.826</b>               | <b>11,4</b>  |
| 2                | <b>Khu điều hành, dịch vụ</b> | <b>15.791</b>               | <b>8,2</b>   |
| 3                | <b>Khu cây xanh, mặt nước</b> | <b>99.145</b>               | <b>51,6</b>  |
| a                | Khu cây xanh                  | 67.954                      |              |
| b                | Mặt nước                      | 31.191                      |              |
| 4                | <b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>   | <b>2.712</b>                | <b>1,4</b>   |
| 5                | <b>Đất giao thông</b>         | <b>52.549</b>               | <b>27,4</b>  |
| a                | Bãi đỗ xe                     | 22.093                      | 11,5         |
| b                | Đường giao thông              | 30.456                      | 15,9         |
| <b>Tổng cộng</b> |                               | <b>192.023</b>              | <b>100,0</b> |

b) Phân khu chức năng

- Khu nghỉ dưỡng: Gồm 2 khu có tổng diện tích 21.826 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 11,4 % của toàn khu, gồm các khu nhà nghỉ dưỡng (dạng nhà nghỉ thấp tầng - Bungalow) được bố trí tại trung tâm dự án, gần các trục giao thông; mật độ xây dựng 15 - 30%, tầng cao 1-2 tầng.

- Khu điều hành - dịch vụ: Có tổng diện tích 15.791 m<sup>2</sup>, chiếm 8,2% tổng diện tích toàn khu, gồm: Công trình nhà quản lý, sảnh đón tiếp, nhà hàng,... mật độ xây dựng 30 - 40%, tầng cao 1-3 tầng.

- Đất cây xanh, mặt nước: Tổng diện tích 99.145 m<sup>2</sup>, chiếm 51,6% diện tích toàn khu. Các khu cây xanh được bố trí phân tán xung quanh dự án, thuận tiện cho việc tiếp cận của khách du lịch.



- Đất hạ tầng kỹ thuật: Có diện tích 2.712 m<sup>2</sup>, chiếm 1.4% diện tích toàn khu. Là nơi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác,...

- Đất giao thông: Tổng diện tích 52.549 m<sup>2</sup>, chiếm 27,4% diện tích toàn khu, trong đó:

+ Bãi đỗ xe : 22.093 m<sup>2</sup>.

+ Đường giao thông : 30.456 m<sup>2</sup>.

#### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Thiết kế và quy hoạch điểm du lịch nghỉ dưỡng nhằm cung cấp các dịch vụ vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ngoài trời, tạo không gian cảnh quan thân thiện với khách du lịch, bố trí cây xanh lan tỏa để tạo vi khí hậu và hạn chế xây dựng công trình, v.v...

- Thiết kế các công trình kiến trúc phải hạn chế phá vỡ môi trường thiên nhiên, xây dựng các cụm công trình cần nghiên cứu giải pháp kiến trúc mang tính chất thẩm mỹ cao, mang tính đặc trưng nhưng hài hòa với cảnh quan xung quanh, tạo thành công trình điểm nhấn cho dự án.

- Các công trình nhà điều hành - dịch vụ, nhà nghỉ dưỡng thấp tầng (bungalow) có hình khối kiến trúc đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng - thích dụng - kinh tế - đẹp. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các nhu cầu cho hoạt động điều hành, tiếp đón, phục vụ ăn uống, mua sắm cho khách du lịch; đảm bảo đáp ứng được không gian thư giãn, nghỉ dưỡng và vui chơi cho khách du lịch.

- Vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

##### a) Quy hoạch hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Khu vực quy hoạch có tuyến đường giao thông đối ngoại nằm ở phía Đông Bắc, kết nối dự án với trung tâm xã Phú Cường và Bến Nôm (Mặt cắt B-B): Lộ giới 20 m (4,0 m - 12,0 m - 4,0 m).

+ Tuyến đường giao thông N1 nằm ở phía Nam của dự án kết nối dự án với trung tâm xã Phú Cường (Mặt cắt A-A): Lộ giới 14 m (3,5 m - 7,0 m - 3,5 m).

- Giao thông đối nội: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ D1, D2, N2 (Mặt cắt 1-1): Lộ giới 12 m (3,0 m - 6,0 m - 3,0 m).

##### b) Quy hoạch San nền và thoát nước mưa

- San nền: Địa hình tự nhiên khu vực khá cao, không chịu ảnh hưởng của mực nước thủy triều nên cao độ san lấp thiết kế nhằm tạo độ dốc thoát nước mưa tập trung chảy về mương suối phía bắc dự án; tận dụng khối lượng đất đào

tại các vị trí cao để đắp vào các vị trí thấp nhằm tiết kiệm chi phí san lấp. Cốt nền xây dựng cao nhất là +96,87 m, thấp nhất là +70,70 m với khối lượng đào đắp chênh lệch khoảng 1.373.473 m<sup>3</sup>.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực là các mương bê tông có kích thước M0,4 x 0,4 - M1,2 x 1,2, được thiết kế tách riêng để đảm bảo thoát nước một cách nhanh nhất, sau đó đổ thẳng ra mương suối ở phía Bắc dự án qua 2 cửa xả. Hướng dốc chủ đạo của hệ thống mương là từ Nam đến Bắc dự án.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước là 210 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nguồn cấp: Trước mắt khoan và khai thác tại chỗ, nước sau khi xử lý đảm bảo chất lượng nước theo tiêu chuẩn hiện hành sẽ được bơm vào hệ thống cấp nước. Đầu tư xây dựng 1 trạm xử lý nước sạch công suất 210 m<sup>3</sup>/ngày để cấp nước cho khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là 100 m/1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Các tuyến ống được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các trục đường với Ø110-Ø160. Độ sâu chôn ống bảo vệ  $\geq 0,5$  m chịu được tải trọng tác động.

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

- Lưu lượng nước thải bằng 80% nước cấp sinh hoạt.

- Trong giai đoạn đầu, chưa có hệ thống thoát nước thải chung của xã Phú Cường đi qua dự án, do đó cần thiết phải xây dựng trạm xử lý riêng cho khu nghỉ dưỡng. Để xử lý toàn bộ nước thải trong dự án, bố trí nhà máy xử lý nước thải có công suất dự kiến Q = 180 m<sup>3</sup>/ngày đêm, ở khu vực dành cho công trình hạ tầng kỹ thuật ở phía Bắc dự án.

- Giai đoạn sau khi có trạm xử lý chung của xã Phú Cường thì hệ thống nước thải của dự án sẽ đầu nối vào hệ thống nước thải của khu vực và đưa nước thải về trạm xử lý chung này.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 2 cấp trước khi được thải ra môi trường: Cấp thứ nhất tại các công trình, nước thải được xử lý thông qua bể tự hoại, được xây dựng đúng quy cách (3 ngăn). Cấp thứ hai, nước thải được xử lý tập trung tại trạm xử lý nước thải.

- Công thoát nước thải dùng cống BTCT, hố ga thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, hố ga được xây dựng bằng bê tông cốt thép, khoảng cách từ 20~40m.

- Rác: Lượng rác dự kiến 1~1,2 kg/người/ngày và được thu gom vào các thùng chứa, sau đó phân loại và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung để xử lý hợp vệ sinh môi trường.



## đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 925 kVA.
- Nguồn cấp điện: Từ Trạm biến áp 22kV hiện hữu từ UBND xã Phú Cường, theo đường giao thông phía Tây Nam vào dự án.
- Bố trí 01 trạm biến áp có công suất 560KVA-22/0,4KV (trạm trong nhà hoặc trạm compact).
- Các tuyến dây và tuyến cáp đi ngầm.
- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

## e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu: Khoảng 79 số.
- Nguồn cấp: Từ trạm viễn thông khu vực.
- Xây dựng mới tuyến cáp quang từ trạm này tới khu nghỉ dưỡng; toàn bộ hệ thống cáp tín hiệu được đi ngầm ở độ sâu 0,7 mét; việc cáp tín hiệu điện thoại đến số thuê bao được thực hiện từ tủ cáp gần nhất; cáp thông tin bao gồm: Cáp điện thoại, internet, truyền hình,... Các tuyến cáp này nằm cùng vị trí và đi trong các tuyến ống khác nhau.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành thông tin liên lạc để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

## 7. Quy định quản lý theo quy hoạch

Ban hành kèm theo quy định quản lý Điểm nghỉ dưỡng giải trí tại xã Phú Cường, huyện Định Quán do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh làm chủ đầu tư.

## 8. Tổ chức thực hiện; nguồn vốn thực hiện

- a) Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh.
- b) Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu.
- c) Tiến độ thực hiện: Tổng thời gian dự kiến khoảng 03 năm (2020 - 2022).

## 9. Điều kiện ràng buộc đối với công trình hồ nhân tạo trong dự án

## a) Đối với công tác đào đắp, san lấp, chuẩn bị mặt bằng

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến UBND cấp xã, UBND cấp huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường về: Khối lượng, kế hoạch, thời gian bắt đầu, thời gian kết thúc khai thác đất để đào đắp, san lấp, chuẩn bị mặt bằng; số lượng, tải trọng, công suất, số hiệu phương tiện tham gia thi công, vận chuyển; tuyến đường vận chuyển đất.

- Thực hiện việc đào đắp, san lấp, chuẩn bị mặt bằng theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt; thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, bảo vệ các

công trình hạ tầng cơ sở có liên quan; đảm bảo an toàn lao động, an ninh trật tự xã hội.

- Có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa những tuyến đường bị ảnh hưởng do việc vận chuyển đất và máy móc thiết bị gây ra.

- Dừng ngay việc đào đắp, san lấp, chuẩn bị mặt bằng nếu phát hiện có các di tích, di chỉ, cổ vật trong diện tích được phép san gạt; tổ chức bảo vệ hiện trường và báo cáo với chính quyền địa phương để giải quyết theo quy định.

b) Đối với việc thi công xây dựng công trình hồ nhân tạo trong khu vực quy hoạch: Thực hiện việc thi công công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình theo các quy định tại Thông tư số 04/2017/TT-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Bộ Xây dựng.

c) Tất cả các nội dung tại khoản 9 Điều này và các nội dung về việc đào đắp, san lấp, chuẩn bị mặt bằng của toàn bộ dự án và đặc biệt tại khu vực hồ nhân tạo trong dự án chỉ được phép triển khai thi công ngoài thực địa sau khi chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về điều kiện được phép thi công và sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh có trách nhiệm:

1. Phối hợp cùng UBND huyện Định Quán, UBND xã Phú Cường tổ chức 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. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ nhiệm vụ cắm mốc giới theo quy định. Phối hợp cùng UBND huyện Định Quán, UBND xã Phú Cường tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy... để xác định các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nổi hạ tầng chung tại khu vực.

**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, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Định Quán,

Chủ tịch UBND xã Phú Cường; Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Lê Sơn Thịnh; 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;
- 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**