

Số: 1799 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 26 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 01/07/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của 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;

Căn cứ Quyết định số 989/QĐ-UBND ngày 16/05/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch núi Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Công văn số 1317/BVHTTDL-DSVH ngày 07/04/2015 của Bộ Văn hóa - Thể thao - Du lịch về việc thỏa thuận điều chỉnh khoanh vùng bảo vệ di tích núi Bà Rá Thác Mơ, thị xã Phước Long, Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1630/TTr-SXD ngày 24/7/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, với các nội dung như sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:

- Khu du lịch núi Bà Rá đã được phê duyệt quy hoạch và đã tiến hành đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng để phục vụ công tác tổ chức và khai thác du lịch của khu vực, một số dự án đã hoàn thành, đi vào hoạt động với quy mô vừa và nhỏ,

thực hiện riêng lẻ, thiếu sự liên kết và bộc lộ khá nhiều hạn chế, chưa đem lại hiệu quả theo định hướng của tỉnh.

- Đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt năm 2012 đến nay đã không còn phù hợp với bối cảnh hiện tại bởi các lý do sau:

+ Một phần diện tích đất phía Tây đã giao UBND thị xã Phước Long quản lý.

+ Ranh giới khu vực bảo vệ di tích Bà Rá - Thác Mơ đã được điều chỉnh theo Công văn số 1317/BVHTTDL-DSVH ngày 07/04/2015 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Từ những nội dung nêu trên, việc lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước là cần thiết.

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

2.1. Tính chất quy hoạch:

- Là một quần thể du lịch văn hóa lịch sử - văn hóa tâm linh, du lịch thắng cảnh và du lịch nghỉ dưỡng sinh thái được đầu tư đồng bộ mang đặc trưng, phong cách riêng và có sức hấp dẫn thu hút khách du lịch.

- Đối tượng phục vụ là người dân trên địa bàn tỉnh, du khách từ các vùng miền trên cả nước và khách nước ngoài.

2.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Xác định tính chất Khu du lịch văn hóa tâm linh và di tích lịch sử, du lịch thắng cảnh và nghỉ dưỡng, quy mô phục vụ, quy mô dân số, định hướng phát triển không gian và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu quy hoạch theo các phân kỳ đầu tư, tầm nhìn đến năm 2030.

- Tạo cơ sở về sử dụng đất, xác định tiềm năng, động lực hình thành, phát triển của khu quy hoạch và sự lan tỏa trong không gian cảnh quan Bà Rá - Thác Mơ.

- Phát huy lợi thế về giá trị cảnh quan môi trường, văn hóa bản địa và sức thu hút du lịch, dịch vụ để tổ chức các không gian chức năng hợp lý, từng bước xây dựng hình ảnh khu du lịch, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thông qua hoạt động du lịch.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long và Chiến lược phát triển du lịch miền tỉnh và Đông Nam Bộ.

- Tạo cơ sở pháp lý lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng, tổ chức triển khai đầu tư xây dựng các khu chức năng đặc thù, các công trình xây dựng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo các phân khu quy hoạch, tuân thủ pháp luật hiện hành.

3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số và lượng khách du lịch:

3.1. Phạm vi ranh giới:

Vị trí và phạm vi quy hoạch thuộc phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đất phường Thác Mơ.
- Phía Nam: giáp đất xã Phước Tín.
- Phía Tây: giáp đất phường Sơn Giang.
- Phía Đông: giáp đất phường Thác Mơ.

3.2. Quy mô diện tích:

- Phạm vi nghiên cứu đồ án quy hoạch: khoảng 1200,05 ha, trong đó bao gồm 434,8ha đất đầu tư dự án, 765,25ha đất rừng tự nhiên, rừng sản xuất.

- Diện tích đầu tư dự án: khoảng 434,8 ha.

3.3. Quy mô dân số và lượng khách khu lịch:

- Quy mô khai thác du lịch dịch vụ: Từ 1.000.000 đến 1.500.000 khách/năm và tăng dần từ sau năm 2030 trở đi.

- Dân số dự kiến: khoảng 2800 - 3000 dân.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Lấy núi Bà Rá làm trọng tâm, tổ chức trục không gian theo hướng Đông, Đông Bắc, trong đó lấy trục văn hóa tâm linh từ đỉnh Bà Rá xuống đồi Bằng Lãng (hướng Đông Bắc) là chủ thể, kế đến là trục từ đồi Bằng Lãng xuống Trung tâm khu du lịch chân núi (hướng Đông) là trục tiếp cận chính. Không gian văn hóa tâm linh, di tích lịch sử và danh thắng chủ đạo của khu quy hoạch là toàn bộ quỹ đất đồi Bằng Lãng và đỉnh Bà Rá.

- Không gian trung tâm Khu du lịch, khu dân cư mới và văn hóa tâm linh chân núi được bố trí tại phía Đông.

- Không gian trung tâm giải trí - TDTT và Khu du lịch nghỉ dưỡng, điều dưỡng được bố trí tại phía Bắc.

- Không gian khám chữa bệnh và nuôi trồng dược liệu bố trí tại phía Đông Nam, phía Nam.

- Dành quỹ đất phía Tây để tổ chức không gian tiếp cận các điểm du lịch dã ngoại, giao thông liên hệ và các dải cây xanh cách ly.

4.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn:

a) Bố cục chung quy hoạch tổng thể:

- Các khu chức năng được bố trí bám theo đường vòng quanh núi với sự thay đổi về mật độ dự án thành phần tùy thuộc quy mô quỹ đất, chức năng khai thác du lịch dịch vụ.

- Tổ chức các điểm du lịch, các khu dịch vụ theo hướng giảm dần mật độ từ chân núi lên đỉnh núi.

- Điểm tụ cuối cùng của Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá là khu văn hóa tâm linh đỉnh núi Bà Rá.

- Tạo sự liên kết giữa các khu chức năng đảm bảo khai thác độc lập bên cạnh sự kết nối hài hòa.

b) Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến điểm nhân theo lộ trình tham quan, sử dụng dịch vụ:

- Hướng tiếp cận chính đến Khu du lịch chủ yếu từ hướng Đông Bắc (đường chính dẫn từ đường ĐT.741 vào), ngoài ra có thể từ các hướng khác, từ đường liên huyện, xã nối vào đường vòng quanh núi.

- Đường vòng quanh núi đóng vai trò như đường vành đai để kết nối các phân khu quy hoạch, các dự án thành phần tạo nên sự cảm nhận sự thay đổi linh hoạt và quan sát đầy đủ, tổng thể núi Bà Rá.

- Khách và phương tiện giao thông khi đến với Khu du lịch, được tập kết tại trung tâm Khu du lịch (phía Đông) để sử dụng dịch vụ, tham quan chùa Hạ, hồ Nhỏ, mua sắm đồ lưu niệm, nghỉ chân, gửi xe trước khi vào chuyến thăm núi Bà Rá.

- Có thể sử dụng xe ô tô chuyên dùng của Khu du lịch hoặc theo bậc thang bộ lên đồi Bằng Lãng, trong tương lai sẽ đầu tư phương tiện cáp treo hoặc xe cáp kéo lên thẳng đồi Bằng Lãng.

- Từ đồi Bằng Lãng, sau khi tham quan khu tưởng niệm liệt sỹ và Thiền viện - chùa Trung du, khách sử dụng tuyến cáp treo, xe chuyên dụng hoặc đi bộ theo tuyến bậc lên thăm khu văn hóa tâm linh đỉnh núi Bà Rá và thưởng ngoạn cảnh sắc thiên nhiên rừng Bà Rá.

- Trước và sau điểm du lịch đỉnh Bà Rá, có thể thăm viếng Đền Đức Thánh Trần, vườn thiền (được bố trí tại sườn phía Nam).

- Có thể sử dụng dịch vụ khác tại các dự án thành phần như: khu du lịch sinh thái, khu điều dưỡng, khu nuôi trồng - chế biến dược liệu, làng du lịch hành hương, chợ du lịch, chợ ẩm thực... trong tổng thể quy hoạch thương mại, dịch vụ ở chân núi.

- Du khách có nhu cầu tham gia du lịch khám phá và trải nghiệm có thể từ 02 trung tâm du lịch dã ngoại (tại phía Nam, Tây Nam) tiếp cận và thăm hệ thống hang động, các thảm thực vật thiên nhiên của núi Bà Rá theo hệ thống đường mòn dẫn lên đỉnh núi.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Phạm vi nghiên cứu đồ án quy hoạch có diện tích khoảng 1200,05 ha, tuy nhiên chỉ thực hiện quy hoạch với diện tích 434,8ha, phần diện tích 765,25 ha còn lại là rừng tự nhiên, rừng sản xuất, sẽ được giữ nguyên hiện trạng.

- Diện tích quy hoạch, đầu tư dự án có diện tích khoảng 434,8 ha, được phân định thành 06 loại đất như sau :

+ Đất không gian văn hóa tâm linh - di tích núi Bà Rá có diện tích 76,93 ha, chiếm 17,69%.

+ Đất không gian công cộng có diện tích 52,45 ha, chiếm 12,06 %.

+ Đất không gian du lịch nghỉ dưỡng có diện tích 65,02 ha, chiếm 14,96 %.

+ Đất không gian khu dân cư mới kết hợp thương mại - dịch vụ có diện tích 45,54 ha, chiếm 10,47% .

+ Đất không gian khu nuôi trồng, chế biến dược liệu và cây xanh cách ly có diện tích 138,25 ha, chiếm 31,80 %.

+ Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật có diện tích 56,61 ha, chiếm 13,02 %.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

6.1. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) toàn khu: tối đa 10% .

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) trong các khu chức năng :

+ Khu du lịch văn hóa tâm linh, dã ngoại: tối đa 10%;

+ Khu du lịch dịch vụ, vui chơi giải trí: tối đa 40%;

+ Khu nghỉ dưỡng sinh thái, khám chữa bệnh: tối đa 20%;

+ Khu dân cư: tối đa 30%;

+ Khu nghiên cứu, bảo tồn và nuôi trồng dược liệu: tối đa 10%.

6.2. Tầng cao:

Khu quy hoạch được quy định tầng cao từ 1 tầng đến 5 tầng, tuy nhiên không khống chế tầng cao đối với những công trình là điểm nhấn kiến trúc, như tượng đài, công trình biểu tượng văn hóa tâm linh, biểu tượng du lịch mang tính đặc thù.

6.3. Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng các công trình dọc theo các tuyến giao thông được lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng các công trình dọc theo bờ suối, hồ cảnh quan phải lùi vào tối thiểu 10m.

- Chỉ giới xây dựng của các lô cụ thể trong các phân khu quy hoạch sẽ được làm rõ trong bước lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Các tuyến giao thông đường bộ:

- Đường có lộ giới 32m, trong đó: lòng đường rộng 9,5m x 2; vỉa hè rộng 6m x 2; dải phân cách rộng 1m. (Mặt cắt 1A-1A).

- Đường có lộ giới 24m, trong đó: lòng đường rộng 12m; vỉa hè rộng 6m x 2. (Mặt cắt 1-1).

- Đường có lộ giới 22m, trong đó: lòng đường rộng 12m; vỉa hè rộng 5m x 2. (Mặt cắt 2-2).

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 8,5m; vỉa hè rộng 3,25m x 2. (Mặt cắt 3-3).

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè rộng 4,75m x 2. (Mặt cắt 4-4).

- Đường có lộ giới 19m, trong đó: lòng đường rộng 9m; vỉa hè rộng 5m x 2. (Mặt cắt 5-5).

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 7m; vỉa hè rộng 4m x 2. (Mặt cắt 6-6).

- Đường có lộ giới 12m, trong đó: lòng đường rộng 7m; vỉa hè rộng 2,5m x 2. (Mặt cắt 7-7).

b) Các tuyến vận chuyển khách DL bằng cáp treo

- Trong thời gian khoảng đến năm 2020 vẫn sử dụng tuyến cáp treo hiện hữu có độ dài khoảng 3 km với năng lực vận chuyển khoảng 400-450 khách/h, để đi từ nhà ga cáp treo dưới lên gần đỉnh Bà Rá.

- Dự kiến trước năm 2020 sẽ đầu tư mới hệ thống cáp treo dẫn khách từ đồi Bằng Lăng lên nhà ga mới trên đỉnh Bà Rá thay thế cho tuyến cáp treo hiện hữu, có chiều dài tuyến khoảng 2 km với năng lực vận chuyển khoảng từ 1500 - 2000 khách/h.

c) Các tuyến du lịch dã ngoại, du lịch khám phá

Ngoài hệ thống giao thông đường bộ và cáp treo, khu vực sẽ hình thành các tuyến đường bộ, đường mòn có gia cố mặt bậc để phục vụ du khách có nhu cầu trải nghiệm khám phá.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền và thoát nước mưa:

a) San nền, tạo mặt bằng xây dựng: Do tính chất địa hình vùng núi, chân núi có sự thay đổi nên thực hiện việc san lấp trên nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế san ủi lớn và phá vỡ cảnh quan tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ.

b) Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa khu quy hoạch được thoát theo địa hình tự nhiên và thu gom dòng chảy về các mạng lưới suối, kênh tại khu vực.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước : 4238 m³/ng.đ, trong đó:

+ Nước sinh hoạt: 1990 m³/ng.đ

+ Nước tưới cây, rửa đường: 612 m³/ng.đ

+ Nước canh tác nuôi trồng dược liệu: 1238 m³/ng.đ

+ Nước dự trữ PCCC, tổn thất rò rỉ: 398 m³/ng.đ

b) Nguồn cấp nước:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước từ hệ thống cung cấp nước sạch của thị xã và từ giếng khoan.

- Giai đoạn sau sẽ đầu tư trạm xử lý cung cấp nước sinh hoạt từ nguồn nước sông Bé, trạm được bố trí trong khu quy hoạch có công suất dự kiến 3000 - 5000 m³/ng.đ.

c) Mạng lưới cấp nước

- Thiết lập hệ thống cấp nước riêng cho khu đồi Bằng Lãng, khu đỉnh núi Bà Rá bằng tuyến ống bơm áp lực, trạm bơm, bể chứa đảm bảo nhu cầu sử dụng nước theo tính toán.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D110 - D150 mạch vòng khép kín phục vụ cho toàn khu quy hoạch chân núi.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường chính, đường vòng quanh núi với khoảng cách khoảng tối đa 150m/1 trụ.

7.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt: khoảng 1990 m³/ng.đ

- Nước thải từ các công trình, hạng mục thuộc các phân khu dự án chân núi Bà Rá được xử lý cục bộ tại mỗi công trình và thu gom về 02 trạm xử lý tập trung (phía Đông, phía Bắc) có tổng công suất 2000 m³/ng.đ để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và tái sử dụng vào việc tưới cây, chăm sóc được liệu, phục hồi cảnh quan.

b) Vệ sinh môi trường:

- Lượng rác thải hàng ngày trung bình khoảng 3,9 tấn/ngày, trong đó :

+ Rác thải khu du lịch (trong 10 năm đầu): 5000 khách/ngày x 0,3kg/ khách = 1,5 tấn/ ngày

+ Rác thải khu dân cư: 3000 dân x 0,8kg/ người = 2,4 tấn/ ngày

- Rác thải được thu gom tại từng công trình sau đó vận chuyển đến bãi rác chung của khu vực và đưa về nhà máy xử lý rác của khu vực.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Phụ tải: Tổng công suất điện yêu cầu: 16.919 kWh.

b) Nguồn điện và lưới điện:

- Nguồn điện sử dụng tuyến 22KV hiện hữu trên tuyến đường ĐT 741 vào khu quy hoạch.

- Đối với Khu Văn hóa - Tâm linh đỉnh núi Bà Rá trước mắt vẫn sử dụng tuyến cấp điện cũ và sử dụng 02 máy biến áp (320 kVA và 720 kVA), về lâu dài sẽ đầu tư xây mới hệ thống cấp điện bằng cáp ngầm đồng bộ với hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải,...

- Điện chiếu sáng: Được bố trí hệ thống chiếu sáng công cộng bằng đèn đường dọc theo các đường chính, đường phân khu.

7.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được đấu nối với hệ thống chung của thị xã Phước Long và được đặt ngầm.

8. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng:

Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

Giao UBND thị xã Phước Long chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Điều 4. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị xã Phước Long; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 4;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT.(Trung)



Nguyễn Văn Trâm

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU QUẢN THỂ VĂN HÓA - CỨU SINH BÀ RÁ, PHƯỜNG SƠN GIANG, THỊ XÃ PHƯỚC LONG.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1799/QĐ-UBND
ngày 26/ 7 /2017 của UBND tỉnh Bình Phước)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng: Quy định này được áp dụng đối với khu Quản thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, gồm:

- Quy định về các công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết để có cơ sở quản lý xây dựng.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quản thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

CHƯƠNG II CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích, dân số và lượng khách du lịch:

3.1. Phạm vi ranh giới:

Vị trí và phạm vi quy hoạch thuộc phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: giáp đất phường Thác Mơ.

- Phía Nam: giáp đất xã Phước Tín.
- Phía Tây: giáp đất phường Sơn Giang.
- Phía Đông: giáp đất phường Thác Mơ.

3.2. Quy mô diện tích:

- Phạm vi nghiên cứu đề án quy hoạch: khoảng 1200,05 ha, trong đó bao gồm 434,8ha đất đầu tư dự án, 765,25ha đất rừng tự nhiên, rừng sản xuất.
- Diện tích đầu tư dự án: khoảng 434,8 ha.

3.3. Quy mô dân số và lượng khách khu lịch:

- Quy mô khai thác du lịch dịch vụ: Từ 1.000.000 đến 1.500.000 khách/năm và tăng dần từ sau năm 2030 trở đi.
- Dân số dự kiến: khoảng 2800 - 3000 dân.

Điều 4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất:

- Phạm vi nghiên cứu đề án quy hoạch có diện tích khoảng 1200,05 ha, tuy nhiên chỉ thực hiện quy hoạch với diện tích 434,8ha, phần diện tích 765,25 ha còn lại là rừng tự nhiên, rừng sản xuất, sẽ được giữ nguyên hiện trạng.

- Diện tích quy hoạch, đầu tư dự án có diện tích khoảng 434,8 ha, được phân định thành 06 loại đất như sau:

+ Đất không gian văn hóa tâm linh - di tích núi Bà Rá có diện tích 76,93 ha, chiếm 17,69%.

+ Đất không gian công cộng có diện tích 52,45 ha, chiếm 12,06 %.

+ Đất không gian du lịch nghỉ dưỡng có diện tích 65,02 ha, chiếm 14,96 %.

+ Đất không gian khu dân cư mới kết hợp thương mại - dịch vụ có diện tích 45,54 ha, chiếm 10,47% .

+ Đất không gian khu nuôi trồng, chế biến dược liệu và cây xanh cách ly có diện tích 138,25 ha, chiếm 31,80 %.

+ Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật có diện tích 56,61 ha, chiếm 13,02 %.

Bảng tổng hợp thành phần quỹ đất theo ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DT (ha)	TỶ LỆ (%)	VỊ TRÍ		
					Thuộc KV bảo vệ I	Thuộc KV bảo vệ II	Ngoài KV bảo vệ II
1	Diện tích quỹ đất đầu tư dự án	S1	434,80	36,23	96,93	267,92	69,95
2	Diện tích rừng tự nhiên	S2	765,25	63,77	765,19	0	0
3	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch	S	1200,05	100	862,12	267,92	69,95

Bảng tổng hợp chi tiết sử dụng đất diện tích quỹ đất đầu tư dự án (434,8 ha):

STT	LOẠI ĐẤT CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	VỊ TRÍ		
				THUỘC KV BẢO VỆ I	THUỘC KV BẢO VỆ II	BÊN NGOÀI KV BẢO VỆ II
1	ĐẤT KHÔNG GIAN VĂN HÓA TÂM LINH - DI TÍCH	76,93	17,69	56,26	20,67	
1.1	Các điểm văn hóa tâm linh	74,57		53,90	20,67	
1.2	Các điểm di tích, thắng cảnh	2,36		2,36	0	
2	ĐẤT KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG	52,45	12,06	12,18	20,99	19,28
2.1	Khu quản lý điều hành DL, TT khám chữa bệnh y học cổ truyền	11,71		1,51	10,20	
2.2	Khu cv giải trí- TDTT khu vực (Cài tạo khu ga cáp treo cũ đã được UBND tỉnh phê duyệt năm 2014)	20,84			6,64	14,20
2.3	Các khu TMDV du lịch, 02 khu ga cáp treo mới dự kiến	19,90		10,67	4,15	5,08
3	ĐẤT KHÔNG GIAN DL NGHỈ DƯỠNG	65,02	14,96	10,78	53,84	
3.1	Khu nhà nghỉ, nhà điều dưỡng phía Bắc	35,25		0	34,85	
3.2	Khu an dưỡng và khám chữa bệnh phía Đông	18,71		0	18,71	
3.3	Các điểm DL dã ngoại, trại hè thanh thiếu niên	11,06		10,78	0,28	
4	ĐẤT KHÔNG GIAN KHU DÂN CƯ MỚI KẾT HỢP TMDV	45,54	10,47			45,54
5	ĐẤT KHÔNG GIAN KHU NUÔI TRỒNG, CHẾ BIẾN DƯỢC LIỆU VÀ CÂY XANH CÁCH LY	138,25	31,80		138,13	0,12
5.1	Khu nuôi trồng, chế biến dược liệu và SX nước khoáng đóng chai	108,59			108,59	
5.2	TT nghiên cứu, bảo tồn gen dược liệu, tham quan học tập	6,25			6,25	
5.3	Cây xanh cách ly - đất dự trữ phát triển theo đường	23,41			23,29	0,12
6	ĐẤT KHÔNG GIAN HỆ THỐNG HTKT KHUNG	56,61	13,02	17,71	34,29	4,61

	KHU DL					
6.1	GT chính khu QH - bên ngoài vùng lõi núi Bà Rá	37,83			33,22	4,61
6.2	GT chính khu QH - bên trong vùng lõi núi Bà Rá	9,47		9,47		
6.3	Lối bậc dã ngoại, dải cách ly các tuyến cáp treo, HTKT đi kèm	8,24		8,24		
6.4	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung	1,07			1,07	
TỔNG DT QUỸ ĐẤT ĐẦU TƯ DỰ ÁN		434,80	100 %	96,93	267,92	69,95

Điều 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

5.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Lấy núi Bà Rá làm trọng tâm, tổ chức trục không gian theo hướng Đông, Đông Bắc, trong đó lấy trục văn hóa tâm linh từ đỉnh Bà Rá xuống đồi Bằng Lãng (hướng Đông Bắc) là chủ thể, kế đến là trục từ đồi Bằng Lãng xuống Trung tâm khu du lịch chân núi (hướng Đông) là trục tiếp cận chính. Không gian văn hóa tâm linh, di tích lịch sử và danh thắng chủ đạo của khu quy hoạch là toàn bộ quỹ đất đồi Bằng Lãng và đỉnh Bà Rá.

- Không gian trung tâm Khu du lịch, khu dân cư mới và văn hóa tâm linh chân núi được bố trí tại phía Đông.

- Không gian trung tâm giải trí - TDTT và Khu du lịch nghỉ dưỡng, điều dưỡng được bố trí tại phía Bắc.

- Không gian khám chữa bệnh và nuôi trồng dược liệu bố trí tại phía Đông Nam, phía Nam.

- Dành quỹ đất phía Tây để tổ chức không gian tiếp cận các điểm du lịch dã ngoại, giao thông liên hệ và các dải cây xanh cách ly.

5.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn:

a) Bố cục chung quy hoạch tổng thể:

- Các khu chức năng được bố trí bám theo đường vòng quanh núi với sự thay đổi về mật độ dự án thành phần tùy thuộc quy mô quỹ đất, chức năng khai thác du lịch dịch vụ.

- Tổ chức các điểm du lịch, các khu dịch vụ theo hướng giảm dần mật độ từ chân núi lên đỉnh núi.

- Điểm tụ cuối cùng của Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá là khu văn hóa tâm linh đỉnh núi Bà Rá.

- Tạo sự liên kết giữa các khu chức năng đảm bảo khai thác độc lập bên cạnh sự kết nối hài hòa.

b) Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến điểm nhấn theo lộ trình tham quan, sử dụng dịch vụ:

- Hướng tiếp cận chính đến Khu du lịch chủ yếu từ hướng Đông Bắc (đường chính dẫn từ đường ĐT.741 vào), ngoài ra có thể từ các hướng khác, từ đường liên huyện, xã nối vào đường vòng quanh núi.

- Đường vòng quanh núi đóng vai trò như đường vành đai để kết nối các phân khu quy hoạch, các dự án thành phần tạo nên sự cảm nhận sự thay đổi linh hoạt và quan sát đầy đủ, tổng thể núi Bà Rá.

- Khách và phương tiện giao thông khi đến với Khu du lịch sẽ được tập kết tại trung tâm Khu du lịch (phía Đông) để sử dụng dịch vụ, tham quan chùa Hạ, hồ Nhỏ, mua sắm đồ lưu niệm, nghỉ chân, gửi xe trước khi vào chuyến thăm núi Bà Rá.

- Có thể sử dụng xe ô tô chuyên dùng của Khu du lịch hoặc theo bậc thang bộ lên đồi Bằng Lãng, trong tương lai sẽ đầu tư phương tiện cáp treo hoặc xe cáp kéo lên thẳng đồi Bằng Lãng.

- Từ đồi Bằng Lãng, sau khi tham quan khu tưởng niệm liệt sỹ và Thiên viện - chùa Trung du, khách sử dụng tuyến cáp treo, xe chuyên dụng hoặc đi bộ theo tuyến bậc lên thăm khu văn hóa tâm linh đỉnh núi Bà Rá và thưởng ngoạn cảnh sắc thiên nhiên rừng Bà Rá.

- Trước và sau điểm du lịch đỉnh Bà Rá, có thể thăm viếng Đền Đức Thánh Trần, vườn thiền (được bố trí tại sườn phía Nam).

- Có thể sử dụng dịch vụ khác tại các dự án thành phần như: khu du lịch sinh thái, khu điều dưỡng, khu nuôi trồng - chế biến dược liệu, làng du lịch hành hương, chợ du lịch, chợ ẩm thực... trong tổng thể quy hoạch thương mại, dịch vụ ở chân núi.

- Du khách có nhu cầu tham gia du lịch khám phá và trải nghiệm có thể từ 02 trung tâm du lịch dã ngoại (tại phía Nam, Tây Nam) tiếp cận và thăm hệ thống hang động, các thảm thực vật thiên nhiên của núi Bà Rá theo hệ thống đường mòn dẫn lên đỉnh núi.

Điều 6. Quy định chi tiết về kiến trúc công trình:

6.1. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) toàn khu: tối đa 10% .

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) trong các khu chức năng:

+ Khu du lịch văn hóa tâm linh, dã ngoại: tối đa 10%;

+ Khu du lịch dịch vụ, vui chơi giải trí: tối đa 40%;

+ Khu nghỉ dưỡng sinh thái, khám chữa bệnh: tối đa 20%;

+ Khu dân cư: tối đa 30%;

+ Khu nghiên cứu, bảo tồn và nuôi trồng dược liệu: tối đa 10%.

6.2. Tầng cao:

Khu quy hoạch được quy định tầng cao từ 1 tầng đến 5 tầng, tuy nhiên không khống chế tầng cao đối với những công trình là điểm nhấn kiến trúc, như tượng đài, công trình biểu tượng văn hóa tâm linh, biểu tượng du lịch mang tính đặc thù.

6.3. Chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng các công trình dọc theo các tuyến giao thông được lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng các công trình dọc theo bờ suối, hồ cảnh quan phải lùi vào tối thiểu 10m.

- Chỉ giới xây dựng của các lô cụ thể trong các phân khu quy hoạch sẽ được làm rõ trong bước lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

6.4. Các quy định chi tiết khác:

- Công trình kiến trúc cần có giá trị nghệ thuật, khuyến khích các công trình có hình tượng nghệ thuật về nét truyền thống của khu vực.

- Công trình có hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và khuyến khích tối thiểu 50% thưa thoáng. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4 m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè).

Điều 7. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy định về hệ thống giao thông:

a) Các tuyến giao thông đường bộ:

- Đường có lộ giới 32m, trong đó: lòng đường rộng 9,5mx2; vỉa hè rộng 6mx2; dây phân cách rộng 1m. (Mặt cắt 1A-1A)

- Đường có lộ giới 24m, trong đó: lòng đường rộng 12m; vỉa hè rộng 6mx2. (Mặt cắt 1-1)

- Đường có lộ giới 22m, trong đó: lòng đường rộng 12m; vỉa hè rộng 5mx2. (Mặt cắt 2-2)

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 8,5m; vỉa hè rộng 3,25mx2. (Mặt cắt 3-3)

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 5,5m; vỉa hè rộng 4,75mx2. (Mặt cắt 4-4)

- Đường có lộ giới 19m, trong đó: lòng đường rộng 9m; vỉa hè rộng 5mx2. (Mặt cắt 5-5)

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 7m; vỉa hè rộng 4mx2. (Mặt cắt 6-6)

- Đường có lộ giới 12m, trong đó: lòng đường rộng 7m; vỉa hè rộng 2,5mx2. (Mặt cắt 7-7)

b) Các tuyến vận chuyển khách DL bằng cáp treo:

Dự kiến trước năm 2020 sẽ đầu tư mới hệ thống cáp treo dẫn khách từ đồi Bằng Lãng lên nhà ga mới trên đỉnh Bà Rá thay thế cho tuyến cáp treo hiện hữu, có chiều dài tuyến khoảng 2 km với năng lực vận chuyển khoảng từ 1500 - 2000 khách/h.

c) Các tuyến du lịch dã ngoại, du lịch khám phá:

Ngoài hệ thống giao thông đường bộ và cáp treo, khu vực sẽ hình thành các tuyến đường bộ, đường mòn có gia cố mặt bậc để phục vụ du khách có nhu cầu trải nghiệm khám phá.

7.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật - san nền và thoát nước mưa:

a) San nền, tạo mặt bằng xây dựng: Do tính chất địa hình vùng núi, chân núi có sự thay đổi nên thực hiện việc san lấp trên nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế san ủi lớn và phá vỡ cảnh quan tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ.

b) Hệ thống thoát nước mưa: Nước mưa khu quy hoạch được thoát theo địa hình tự nhiên và thu gom dòng chảy về các mạng lưới suối, kênh tại khu vực.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước từ hệ thống cung cấp nước sạch của thị xã và từ giếng khoan.

- Giai đoạn sau sẽ đầu tư trạm xử lý cung cấp nước sinh hoạt từ nguồn nước sông Bé, trạm được bố trí trong khu quy hoạch có công suất dự kiến 3000 - 5000 m³/ng.đ.

- Thiết lập hệ thống cấp nước riêng cho khu đồi Bằng Lãng, khu đỉnh núi Bà Rá bằng tuyến ống bơm áp lực, trạm bơm, bể chứa đảm bảo nhu cầu sử dụng nước theo tính toán.

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính từ D110 - D150 mạch vòng khép kín phục vụ cho toàn khu quy hoạch chân núi.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường chính, đường vòng quanh núi với khoảng cách khoảng tối đa 150m/1 trụ.

7.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải từ các công trình, hạng mục thuộc các phân khu dự án chân núi Bà Rá được xử lý cục bộ tại mỗi công trình và thu gom về 02 trạm xử lý tập trung (phía Đông, phía Bắc) có tổng công suất 2000 m³/ng.đ để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và tái sử dụng vào việc tưới cây, chăm sóc dược liệu, phục hồi cảnh quan.

- Rác thải được thu gom tại từng công trình sau đó vận chuyển đến bãi rác chung của khu vực và đưa về nhà máy xử lý rác của khu vực.

7.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện sử dụng tuyến 22KV hiện hữu trên tuyến đường ĐT 741 vào khu quy hoạch.

PHÒNG QUẢN LÝ

- Đối với Khu Văn hóa - Tâm linh đỉnh núi Bà Rá trước mắt vẫn sử dụng tuyến cáp điện cũ và sử dụng 02 máy biến áp (320 kVA và 720 kVA), về lâu dài sẽ đầu tư xây mới hệ thống cáp điện bằng cáp ngầm đồng bộ với hệ thống cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải,...

- Điện chiếu sáng: Được bố trí hệ thống chiếu sáng công cộng bằng đèn đường dọc theo các đường chính, đường phân khu.

7.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được đấu nối với hệ thống chung của thị xã Phước Long và được đặt ngầm.

Điều 8. Các quy định khác về bảo vệ môi trường:

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, đồi núi, ao hồ, cây xanh, mặt nước (nếu có) phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong khu Quần thể văn hóa - Cứu Sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì gửi văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.