

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 3714 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt 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 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ 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 về việc 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 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4672/TTr-SXD ngày 09 tháng 9 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt 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 các nội dung chính như sau:

1. Vị trí quy mô lập quy hoạch

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 đất: 772.437,7 m² (77,24377ha).

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

d) Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. 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.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2020 của UBND tỉnh 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 và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng	55 - 58
2	Đất cây xanh - mặt nước	30 - 35
3	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	08 - 10

b) Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng gộp: $\leq 25\%$. Trong đó, mật độ xây dựng tối đa của các khu

chức năng như sau:

- 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 : $\leq 40\%$.

c) Tầng cao và chiều cao trung bình

- 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.

d) Khoảng lùi xây dựng

- Khu văn phòng điều hành - phụ trợ, khu dịch vụ tổng hợp, khu văn hóa lịch sử, khu vui chơi giải trí, khu nuôi động vật hoang dã: Khoảng lùi $\geq 6,0$ m so với chỉ giới đường đỏ (đường cấp khu vực trở lên); khoảng lùi $\geq 4,0$ m so với chỉ giới đường đỏ (đường cấp nội bộ) và ranh đất.

- Khu lưu trú (Biệt thự nghỉ dưỡng): $\geq 3,0$ m đối với khoảng lùi phía trước; $\geq 1,0$ m đối với khoảng lùi phía sau.

- Khu lưu trú (Bungalow): $\geq 2,4$ m đối với khoảng lùi phía trước; $\geq 1,0$ m đối với khoảng lùi phía sau.

đ) Chỉ tiêu 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

a) Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Số tầng (tầng)
1	Đất khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng	448.014,0	58,00		
1.1	Khu văn phòng điều hành - phụ trợ	22.329,1	2,89	40	01 - 03
	<i>Khu văn phòng điều hành 1</i>	<i>13.088,3</i>		<i>40</i>	
	<i>Khu văn phòng điều hành 2</i>	<i>9.240,8</i>		<i>40</i>	
1.2	Khu lưu trú	154.486,4	20,00	50	01 - 02
	<i>Bungalow</i>	<i>105.051,8</i>		<i>50</i>	<i>02</i>
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>49.434,6</i>		<i>50</i>	<i>02</i>
1.3	Khu dịch vụ tổng hợp	125.182,7	16,21	40	09
	<i>Khu dịch vụ tổng hợp 1</i>	<i>27.424,8</i>		<i>40</i>	<i>09</i>
	<i>Khu dịch vụ tổng hợp 2</i>	<i>97.757,9</i>		<i>40</i>	<i>09</i>
1.4	Khu văn hoá lịch sử	41.915,0	5,43	40	01 - 02
1.5	Khu vui chơi giải trí	54.096,3	7,00	30	01 - 02
1.6	Khu nuôi động vật hoang dã	50.004,5	6,47	40	01
2	Đất cây xanh – mặt nước	247.174,1	32,00		
2.1	Khu vườn hoa – cây ăn trái	16.953,6	2,19	10	01
2.2	Khu rừng du lịch	173.277,6	22,43	-	-
2.3	Khu rừng tái sinh	34.084,7	4,41	-	-
2.4	Khu cây xanh phân tán	9.160,7	1,19	10	01
2.5	Mặt nước (suối, thác hiện hữu)	7.270,2	0,94	-	-
2.6	Mặt nước cảnh quan	6.427,3	0,83	-	-
3	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	77.249,6	10,00		
3.1	Đất giao thông	68.122,5	8,81	-	-
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.208,0	0,29	40	01
3.3	Đất bến bãi (bãi đậu xe)	6.919,1	0,90	40	01
TỔNG CỘNG TOÀN KHU		772.437,7	100,00		
Đất xây dựng công trình		178.941,8	23,17		
Đất cây xanh, mặt nước, sân đường nội bộ		479.096,3	62,02		
Đất giao thông, bãi đậu xe		114.399,6	14,81		

b) Phân khu chức năng

Dự án quy hoạch có quy mô diện tích khoảng 772.437,7 m² (77,24377 ha), mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 23,17%, bao gồm các chức năng như sau:

- Đất khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng: Diện tích 448.014,0 m², chiếm khoảng 58,0% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Bao gồm các khu chức năng:

+ Khu văn phòng điều hành - phụ trợ: Diện tích 22.329,1 m², chiếm khoảng 2,89% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại khu vực cổng vào trên tuyến đường chính đi vào dự án. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 01 - 03 tầng. Bao gồm các công trình: Cổng chính, vòng xoay - tháp biểu tượng, quảng trường, nhà hàng, kiot mua sắm, phố ăn uống, cửa hàng quầy vé, quầy hướng dẫn, khu vệ sinh, khu y tế chăm sóc động vật hoang dã, khu văn phòng làm việc.

+ Khu lưu trú: Diện tích 154.486,4 m², chiếm 20,0% tổng diện tích khu đất quy hoạch, bao gồm 02 loại hình chức năng lưu trú:

• Khu bungalow: Diện tích 105.051,8 m², chiếm 13,60% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại khu vực sườn đồi phía Đông dự án, giáp hồ Sông Mây. Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao xây dựng 01 - 02 tầng. Tổng số phòng bungalow dự kiến khoảng 265 phòng (khoảng 265 căn).

• Khu biệt thự nghỉ dưỡng: Diện tích 49.434,6 m², chiếm 6,40% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại khu gò đồi phía Bắc dự án, có 3 mặt tiếp giáp hồ Sông Mây. Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao xây dựng 01 - 02 tầng. Tổng số phòng biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến khoảng 150 phòng (khoảng 75 căn).

• Ngoài ra trong khu lưu trú còn bố trí các công trình dịch vụ như: Khu nhà hàng, clubhouse, vườn dạo ngắm cảnh và cầu tàu trên hồ Sông Mây.

+ Khu dịch vụ tổng hợp: Diện tích 125.182,7 m², chiếm 16,21% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại vị trí trung tâm dự án, bố cục dạng tập trung đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 02 - 09 tầng. Trong đó bao gồm các khu chức năng như: Công trình trung tâm hội nghị; công trình khách sạn (quy mô khoảng 985 phòng); nhà hàng dịch vụ; khu vật lý trị liệu - chăm sóc sức khỏe; đài ngắm cảnh, vườn hoa và đường đi dạo.

+ Khu văn hóa lịch sử: Diện tích 41.915,0 m², chiếm 5,43% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại khu vực cổng vào trên tuyến đường chính đi vào dự án. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 01 - 02 tầng. Bao gồm các khu chức năng như: Công trình bảo tàng, không gian trưng bày làng nghề, sân khấu biểu diễn trong nhà và ngoài trời, vườn mê cung, không gian tổ chức lễ hội, khu bán quà lưu niệm, khu nhà vệ sinh và phụ trợ.

+ Khu vui chơi giải trí: Diện tích 54.096,3 m², chiếm 7,0% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại cổng vào chính và trục đường chính của dự án. Mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao xây dựng 01 - 02 tầng. Bao gồm các khu chức năng như: Hồ bơi, dòng sông lười, vườn mê cung, khu vui chơi trong nhà và ngoài trời cho thiếu nhi, khu trò chơi mạo hiểm, khu tổ chức lễ hội - trò chơi dân gian,

khu nhà hàng, khu nhà vệ sinh và phụ trợ.

+ Khu nuôi động vật hoang dã: Diện tích 50.004,5 m², chiếm 6,47% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí nằm tiếp giáp với khu văn phòng điều hành - phụ trợ và khu rừng du lịch, nhằm tạo sự gắn kết với môi trường sống tự nhiên, thuận lợi trong việc nuôi dưỡng và chăm sóc các loài động vật hoang dã. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

- Đất cây xanh - Mặt nước: Diện tích 247.174,1 m², chiếm khoảng 32,0% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Bao gồm các khu chức năng:

+ Khu vườn hoa - Cây ăn trái: Diện tích 16.953,6 m², chiếm 2,19% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại khu vực phía Đông dự án, tiếp giáp hồ Sông Mây. Tại đây bố trí những khu vườn hoa tạo cảnh quan và vườn trái cây đặc trưng của miền Đông Nam Bộ. Mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Khu rừng du lịch: Diện tích 173.277,6 m², chiếm 22,43% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Đây là khu vực rừng được giữ nguyên hiện trạng, tổ chức lồng ghép các dịch vụ du lịch sinh thái như: cắm trại dã ngoại, khu trò chơi mạo hiểm trong rừng,... nhằm làm tăng giá trị và đảm bảo tính chất cho dự án khu du lịch sinh thái, bên cạnh đó còn góp phần bảo tồn cảnh quan và hệ thực vật tự nhiên tại khu vực.

+ Khu rừng tái sinh: Diện tích 34.084,7 m², chiếm 4,41% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí tại phía Nam dự án, vị trí có địa hình đồi dốc phức tạp, bao quanh là những con suối hiện hữu.

+ Khu cây xanh phân tán: Diện tích 9.160,7 m², chiếm 1,19% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao xây dựng 01 tầng.

+ Mặt nước suối, thác hiện hữu: Diện tích 7.270,2 m², chiếm 0,94% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Là những con suối hiện hữu được giữ lại.

+ Mặt nước tạo cảnh quan: Diện tích 6.427,3 m², chiếm 0,83% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Được bố trí về phía Bắc của dự án nhằm tạo ra khu lưu trú biệt lập, có không gian nghỉ dưỡng trong lành, mát mẻ.

- Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 77.249,6 m², chiếm 10,0% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Bao gồm:

+ Đất giao thông có diện tích 68.122,5 m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích 2.208,0 m² được chia thành 4 khu nằm ở các góc ranh của dự án tương ứng với việc xây dựng 4 trạm xử lý nước thải. Đảm bảo thoát nước thải thuận lợi phù hợp với địa hình có đồi dốc hiện hữu.

+ Đất bến bãi (bãi đậu xe) có diện tích 6.919,1 m² đảm bảo theo tiêu chuẩn thiết kế cũng như đảm bảo đủ nhu cầu phục vụ cho khu du lịch.

5. Các yêu cầu chi tiết về quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường, phù hợp định hướng quy hoạch kiến trúc toàn khu vực.

- Đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật nội bộ dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án lân cận và hệ thống chung của toàn khu vực. Đảm bảo các quy định về quản lý môi trường của các cơ quan chuyên ngành.

- Tuân thủ các quy định về hành lang bờ hồ Sông Mỹ và các chỉ giới xây dựng chuyên ngành, quy định về quản lý san lấp, xây dựng công trình, quản lý cao độ hệ thống bờ kè và các quy định chuyên ngành khác trong khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường

a) Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: Dự án có 03 tuyến đường giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh 722 (Trảng Bom – Xuân Lộc), lộ giới 45 m, mặt cắt A – A đi xuyên qua dự án theo hướng Đông Tây.

+ Đường vành đai thành phố Biên Hoà, lộ giới 60 m, cách ranh dự án về phía Nam khoảng 250 m.

+ Đường liên xã Bắc Sơn – Bình Minh, lộ giới 32 m, mặt cắt B – B kết nối dự án ra Quốc lộ 1A (cách ranh dự án khoảng 1.230m về phía Nam). Lộ giới và hướng tuyến đường căn cứ theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bắc Sơn và xã Bình Minh, huyện Trảng Bom. Tuyến đường này sẽ do UBND huyện Trảng Bom phối hợp cùng với các nhà đầu tư có dự án nằm trên tuyến đường này đầu tư xây dựng.

- Giao thông đối nội, bao gồm:

+ Đường trục chính: Lộ giới 28 m (lòng đường 16 m; vỉa hè hai bên 2 x 6 m), mặt cắt C - C.

+ Đường khu vực:

• Đường N1, đường N2; Lộ giới 32 m (lòng đường 16 m; dải ngăn cách ở giữa 4 m; vỉa hè hai bên 2 x 6 m), mặt cắt D - D.

• Đường N3; Lộ giới 22 m (lòng đường 12 m; dải ngăn cách ở giữa 4 m; vỉa hè hai bên 2 x 3 m), mặt cắt E - E.

+ Đường phân khu vực:

Đường N4; Lộ giới 18 m (lòng đường 12 m; vỉa hè hai bên 2 x 3 m), mặt cắt F - F.

+ Đường cấp nội bộ:

• Đường D1; Lộ giới 14 m (lòng đường 8 m; vỉa hè hai bên 2 x 3 m), mặt cắt G - G.

• Đường N5, D2, D3, D4, D5; Lộ giới 12 m (lòng đường 6 m; vỉa hè hai bên 2 x 3 m), mặt cắt H - H.

b) Quy hoạch san nền - thoát nước mưa

- Quy hoạch san nền:

+ Khu vực đồi núi: Giữ nguyên hiện trạng mặt đất tự nhiên mà không san nền bởi việc đào đắp sẽ gây sạt lở lưng núi rất nguy hiểm. Việc đào đắp khu vực này là trong khu vực đường giao thông và xây dựng nhà, công trình dân dụng.

+ Đào các hồ cảnh quan, khơi dòng, mở rộng các con suối theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan. Các khuôn viên xây dựng các công trình công cộng, dịch vụ, ... sẽ được đào đắp tạo phẳng cục bộ.

+ Toàn bộ đất đào nền, đào hồ, đào móng công trình được tận dụng để đắp nền ở khu vực cần đắp. Theo tính toán khối lượng đất đào đủ để đắp mà không cần vận chuyển từ bên ngoài dự án để đắp nền.

+ Cao độ san nền hoàn thiện theo cao độ chuẩn Quốc gia (hệ tọa độ VN 2000). Đảm bảo cao trình xây dựng $> +26,0$ m.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

+ Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải đi riêng.

+ Khu vực thiết kế được chia thành 8 lưu vực thoát nước để đảm bảo độ dốc yêu cầu và giảm đường kính ống cống, kích thước mương. Từng lưu vực nước được chảy vào cống, mương và đổ ra hồ Sông Mây thông qua cửa xả.

+ Hệ thống cống, mương được thiết kế đảm bảo thu nước mặt đường và thu nước từ các khu lưu trú, các công trình trong khu vực lập quy hoạch. Sử dụng tuyến cống có $\varnothing 600 - \varnothing 1500$; tuyến mương có bề rộng B600 - B1500.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Bên phải đường Quốc lộ 1A (hướng từ Biên Hòa đi Trảng Bom) có tuyến ống gang chuyên tải cấp nước hiện hữu D500 cách dự án khoảng 1,23 km đi theo đường Bắc Sơn - Bình Minh, nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước Thiện Tân giai đoạn 2 - công suất 100.000 m³/ngày. Tuyến ống này do Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành và khai thác.

- Cung cấp nước cho dự án: Kết nối tuyến ống D500 chạy dọc Quốc lộ 1A tới dự án thông qua hệ thống tuyến ống cấp nước D150 trong mạng lưới cấp nước của dự án.

- Ống cấp nước được chọn sử dụng là ống nhựa HDPE có đường kính $\geq$ D100 được sản xuất phù hợp tiêu chuẩn ISO 4427-2:2007 hoặc tương đương.

- Toàn khu thiết kế bố trí 35 trụ cứu hỏa để chữa cháy. Các trụ được bố trí trên vỉa hè tại các giao lộ. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa khoảng 100 - 150 m.

- Nhu cầu dùng nước toàn dự án khoảng 1.920 m³/ngày.đêm.

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

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống nước thải riêng (nước mưa riêng).

+ Tổng công suất trạm xử lý nước thải là: 1.700 m³/ngày.đêm.

+ Do địa hình có độ dốc thuận lợi cho việc thoát nước nên hệ thống thoát

nước thải được chia thành 4 khu và chảy về 4 Trạm xử lý nước thải nằm ở các góc ranh của dự án.

+ Nước thải sau xử lý đạt chuẩn theo quy định hiện hành trước khi đổ ra nguồn tiếp nhận.

- Vệ sinh môi trường: Chủ đầu tư có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị thu gom chất thải rắn hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy định.

đ) Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm 110KV Thống Nhất 2 x 40MVA.

- Điểm đấu nối: Tuyến cáp ngầm 22kV của dự án được đấu nối vào tuyến cáp ngầm 22kV chạy dọc tuyến đường liên xã Bắc Sơn - Bình Minh (tuyến này đi từ Quốc lộ 1A cách ranh dự án khoảng 1.230 m).

- Đầu tư xây dựng 9 trạm biến áp phân phối 22/0.4kV gồm trạm phòng hoặc trạm hợp bộ với tổng công suất là: 12.630KVA. Toàn bộ hệ thống điện được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng phù hợp theo quy định.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Kéo tuyến cáp quang trên Quốc lộ 1A (nguồn tín hiệu chính được ghép nối từ tuyến cáp chính xã Bình Minh) tới đầu nối vào khu quy hoạch.

- Đầu tư hệ thống công bể ngầm, tủ cáp trong dự án đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, để cung cấp dịch vụ viễn thông đáp ứng nhu cầu sử dụng. Tổng dung lượng là 4.350 thuê bao.

- Mạng công: Tất cả các tuyến cáp thông tin và tuyến truyền hình cáp điều được đi trong ống dẫn HDPE xoắn.

- Mạng bề:

+ Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè. Tuỳ theo các vị trí khác nhau như nhập dài, rẽ nhánh, chạy thẳng... mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau.

+ Vị trí và khoảng cách bể cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch (khoảng cách trung bình giữa hai bể cáp từ 60m÷120m).

- Mạng BTS: Vị trí trạm được dự kiến bố trí tại 05 điểm. Bán kính phục vụ dự kiến 250 m. Diện tích dự kiến cho 1 trạm (trạm Monopole) là 30 m².

g) Đánh giá môi trường chiến lược

Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan.

7. Quy định quản lý

Quy định quản lý theo 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 (đính kèm).

Điều 2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21 có trách nhiệm:

1. Phối hợp với UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Bắc Sơn và UBND xã Bình Minh thực hiện 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 cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Trảng Bom, UBND xã Bắc Sơn, UBND xã Bình Minh chuyên tổ chức triển khai cấm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm 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. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư 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. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối 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 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. *bc*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN.



Cao Tiến Dũng