

Số: 280 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 18 tháng 06 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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.

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 ngày 17/6/2009;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý quy hoạch đô thị;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 231/TTr-SXD ngày 12/02/2019,

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 do Công ty CP Doanh nghiệp xã hội An Viên lập với các nội dung chủ yếu như sau:

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

Nhận thấy tiềm năng và điều kiện thuận lợi của danh thắng núi Bà Rá, với mục đích đề ra được định hướng phát triển tối ưu, đồng thời tạo cơ sở chung cho hoạt động đầu tư xây dựng, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu sinh Bà Rá, phường Sơn Giang, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước đã được tổ chức lập và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 26/07/2017 và Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 01/08/2017. Tuy nhiên đến nay, đồ án đã lập có một số nội dung không còn phù hợp với tình hình thực tế, cần có sự điều chỉnh theo các nội dung sau:

- Đồ án quy hoạch cần được điều chỉnh về phân khu và sử dụng đất để phù hợp với quy hoạch phát triển rừng đặc dụng Bà Rá đã lập năm 2014. Trong đó xác

định rõ các phân vùng bảo vệ sinh thái cũng như các quỹ đất có thể phát triển dự án.

- Đồ án quy hoạch phân khu được lập tại thời điểm đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long chưa hoàn thành, theo đó sự khớp nối về hạ tầng kỹ thuật cũng như định hướng liên kết vùng bị hạn chế do thiếu căn cứ đề xuất. Đến nay, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Phước Long đã được phê duyệt, do vậy, cần điều chỉnh lại quy hoạch để đảm bảo sự thống nhất, tính kế thừa cần có với quy hoạch cấp trên, bên cạnh đó đề xuất đường hướng phát triển phù hợp của dự án trong tương lai, tạo động lực phát triển chung cho toàn khu vực.

- Điều chỉnh đồ án để phù hợp với kế hoạch đầu tư, hình thành nhanh chóng một trung tâm du lịch văn hóa tâm linh đóng vai trò hạt nhân phát triển, đồng thời đề xuất phân kỳ đầu tư hợp lý hơn tạo điều kiện tốt nhất cho quá trình phát triển lâu dài.

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 cả từ nước ngoài.

2.2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thị xã Phước Long và chiến lược phát triển du lịch miền Đông Nam Bộ, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực thông qua hoạt động du lịch.

- Xây dựng Quần thể văn hóa - Cứu sinh Bà Rá trở thành một khu du lịch sinh thái, văn hóa tâm linh và nghỉ dưỡng hoàn chỉnh, là một điểm đến chất lượng cao, với những nét đặc trưng và mang phong cách riêng, có sức hấp dẫn và thu hút khách du lịch từ mọi miền đất nước.

- Điều chỉnh hợp lý cơ cấu sử dụng đất, tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường hài hòa trong khu vực quy hoạch.

- Tuân thủ đồ án quy hoạch rừng đặc dụng núi Bà Rá năm 2014 và các quy định về vùng bảo vệ di tích của Luật Di sản, góp phần bảo vệ môi trường và bảo tồn hệ sinh thái cũng như phát huy tính đa dạng sinh học của khu vực.

- Hình thành các cơ sở pháp lý để lập các quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư.

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 345,75ha đất đầu tư dự án, 854,3ha đất rừng.

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

- Quy mô khách du lịch: được dự kiến tăng dần hàng năm như sau :
 - + Năm 2020 - 2025: khoảng 1.000.000 - 1.200.000 khách/năm
 - + Năm 2025 - 2030: từ 1.200.000 - 1.500.000 khách/năm
 - + Từ năm 2030 trở đi: từ 1.500.000 - 2.000.000 khách/năm.
- Dân số dự kiến: khoảng 2500 - 3000 dân.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Quy hoạch không gian

a) Quy hoạch trực phát triển và hướng tiếp cận

- Hình thành trực phát triển chính của khu quy hoạch là quỹ đất phía Đông, Đông Nam phù hợp với bản đồ ranh giới vùng bảo vệ di tích thắng cảnh núi Bà Rá, trong đó sử dụng quỹ đất khoảng 60ha để thiết lập trung tâm khu du lịch kết hợp khu dân cư, thương mại dịch vụ.

- Tạo điểm nhấn quy hoạch bằng việc tổ chức khu quảng trường đón tiếp tại phía Đông, tạo sức hút du khách bằng các điểm văn hóa tâm linh, khám phá thiên nhiên, sử dụng dịch vụ hoàn hảo.

- Từ trung tâm khu dân cư mới, mở thêm tuyến đường và cầu qua sông Bé về phía Đông để có điều kiện phát triển không gian đô thị, mở rộng quỹ đất của thị xã Phước Long và tiếp cận hồ thủy điện Thác Mơ.

- Dịch chuyển hướng tiếp cận chính của khu quy hoạch từ khu ga cáp treo cũ (phía Bắc) sang khu vực phía Đông để có đủ điều kiện đón tiếp du khách và tổ chức dịch vụ.

- Hình thành song song tuyến tham quan núi bằng phương tiện cáp treo (đầu tư xây dựng mới) với tuyến đường bộ cơ giới dẫn lên đỉnh Bà Rá, để tạo nên sự đa dạng về lựa chọn dịch vụ của du khách và đảm bảo thông suốt về giao thông.

- Mở thêm các tuyến đường mòn, bậc đi bộ du lịch khám phá hang động, cảnh quan núi rừng và nghỉ dã ngoại cho những đối tượng thanh thiếu niên, khách quốc tế có nhu cầu.

b) Quy hoạch cụm phát triển

- Lấy yếu tố du lịch văn hóa tâm linh (đỉnh Bà Rá) và du lịch thắng cảnh núi rừng Bà Rá làm trọng tâm để phát triển các phân khu, hạng mục tương tác khác, nhằm tạo nên một chỉnh thể quy hoạch hoàn chỉnh.

- Tổ chức đầu mối giao thông, hướng tiếp cận chính khu du lịch tại phía Đông bằng việc bố trí trung tâm đón tiếp, dịch vụ tổng hợp và khu dân cư, thương mại dịch vụ để có đầy đủ điều kiện đón khách theo quy mô tăng dần.

- Tận dụng quỹ đất chuyển đổi từ đất canh tác cây công nghiệp năng suất thấp (khoảng 100 ha) sang việc đầu tư khu canh tác công nghệ cao gắn liền với chế biến dược liệu có giá trị cao để phù hợp với ý nghĩa, tiêu chí đầu tư khu văn hóa tâm linh Bà Rá.

4.2. Giải pháp quy hoạch phân khu chức năng

a) Xác định quỹ đất đầu tư các dự án thành phần:

Quỹ đất đầu tư các dự án thành phần có diện tích 345,75ha để đảm bảo diện tích rừng đặc dụng Bà Rá là 854,3ha.

b) Quy hoạch phân khu chức năng

Xuất phát từ định hướng phát triển du lịch Quần thể Văn hóa - Cứu sinh Bà Rá, lấy du lịch văn hóa tâm linh và thưởng ngoạn thắng cảnh tự nhiên làm trọng tâm, quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh với tổng diện tích quỹ đất chức năng là 345,75 ha (S1) được phân chia thành 06 phân khu chức năng như sau:

- Phân khu A: Không gian văn hóa tâm linh và danh thắng núi Bà Rá (diện tích: 70,54ha - chiếm 20,69% S1)

- Phân khu B: Không gian trung tâm khu du lịch (diện tích: 22,71ha - chiếm 6,57% S1)

- Phân khu C: Không gian khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ (diện tích: 40,65ha - chiếm 11,76% S1)

- Phân khu D: Không gian khu an điều dưỡng, khám chữa bệnh số 1 (diện tích: 39,17 ha - chiếm 11,33% S1)

- Phân khu E: Không gian khu công nghệ cao canh tác và chế biến dược liệu (diện tích: 133,00 ha - chiếm 38,47% S1)

- Phân khu F: Khu du lịch nghỉ dưỡng và Trung tâm vui chơi giải trí phía Bắc (diện tích: 38,68ha - chiếm 11,18% S1)

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Phạm vi nghiên cứu đề án quy hoạch có diện tích khoảng 1200,05ha. Tuy nhiên, chỉ thực hiện quy hoạch với diện tích 345,75ha, phần diện tích 854,3ha còn

lại là đất rừng, sẽ được giữ nguyên hiện trạng. Diện tích quy hoạch, đầu tư dự án có diện tích khoảng 345,75ha, được phân định thành các loại đất như sau :

- Đất không gian văn hóa tâm linh - di tích (diện tích: 36,792ha - chiếm 10,64% S1).

- Đất không gian công cộng (diện tích: 7,865ha - chiếm 2,27% S1).

- Đất thương mại dịch vụ du lịch (diện tích: 4,757ha - chiếm 1,38% S1).

- Đất không gian du lịch nghỉ dưỡng (diện tích 54,482ha - chiếm 15,76% S1).

- Đất không gian khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ (diện tích: 28,458ha - chiếm 8,23% S1).

- Đất khu tái định cư (diện tích: 2,78ha - chiếm 0,8% S1).

- Đất không gian khu công nghệ cao nuôi trồng và chế biến dược liệu (diện tích: 97,431ha - chiếm 28,18% S1).

- Đất cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly (diện tích: 40,297ha - chiếm 11.65% S1).

- Đất không gian hệ thống hạ tầng khung khu du lịch (diện tích: 72,888ha - chiếm 21,08% S1).

Bảng cân bằng đất đai và cơ cấu sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT KHÔNG GIAN VĂN HÓA - TÂM LINH NÚI BÀ RÁ	36,792	10,64
2	ĐẤT KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG	7,865	2,27
3	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH	4,757	1,38
4	ĐẤT KHÔNG GIAN DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG	54,482	15,76
4.1	KHU NHÀ NGHỈ DƯỠNG, KHÁM CHỮA BỆNH	47,027	13,60
4.2	CÁC ĐIỂM DU LỊCH DÃ NGOẠI, TRẠI HÈ THANH THIẾU NIÊN	7,455	2,16
5	ĐẤT KHÔNG GIAN KHU DÂN CƯ MỚI	28,458	8,23
6	ĐẤT KHU TÁI ĐỊNH CƯ	2,780	0,80
7	ĐẤT KHÔNG GIAN KHU CÔNG NGHỆ CAO TRỒNG VÀ CHẾ BIẾN DƯỢC LIỆU	97,431	28,18
7.1	TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU BẢO TỒN GEN DƯỢC LIỆU VÀ THAM QUAN HỌC TẬP	4,560	1,32
7.2	XÍ NGHIỆP SẢN XUẤT NƯỚC KHOÁNG	1,850	0,54
7.3	KHU VỰC NUÔI TRỒNG CÁC LOẠI DƯỢC LIỆU	80,525	23,29

7.4	TRUNG TÂM QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH	2,103	0,61
7.5	KHU VƯỜN ƯƠM GIỒNG CÂY	2,646	0,77
7.6	XUỞNG CHẾ BIẾN DƯỢC LIỆU	1,650	0,48
7.7	KHU NHÀ KHO	3,805	1,10
7.8	ĐẤT HTKT PHỤC VỤ NÔNG NGHIỆP	0,292	0,08
8	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN, CÂY XANH CÁCH LY	40,297	11,65
9	ĐẤT HỆ THỐNG HTKT KHUNG KHU DU LỊCH	72,888	21,08
9.1	ĐẤT GIAO THÔNG KHU VỰC TRONG LÒNG NÚI BÀ RÁ	4,367	1,26
9.2	ĐẤT GIAO THÔNG CHÍNH KHU VỰC CHÂN NÚI BÀ RÁ	44,178	12,78
9.3	CỘT CÁP TREO, HÀNH LANG CÁCH LY CÁC TUYẾN CÁP TREO	0,381	0,11
9.4	TRẠM HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẦU MỐI	3,087	0,89
9.5	HTKT KHU DU LỊCH (BÃI XE TẬP TRUNG VÀ KHU PHỤC VỤ)	20,875	6,04
TỔNG QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH		345,750	100

Thống kê các hạng mục đầu tư theo phân khu chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

STT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	MẬT ĐỘ XD (% DT)	DT XÂY DỰNG (HA)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDB
I	PHÂN KHU A - KHU VĂN HOÁ TÂM LINH & DANH THẮNG NÚI BÀ RÁ	A	71,54	8,87	6,35		0,15
1.1	CHÙA THƯỢNG - ĐỀN BÀ RÁ	A1	2,274	15,0	0,34	1-2	
1.2	NHÀ GA CÁP TREO ĐỈNH BÀ RÁ - GA SỐ 4 (HTKT KHU DU LỊCH)	A2	0,784	25,0	0,20	1-3	
1.3	KHU THỜ ĐỨC THÁNH TRẦN	A3	0,500	20,0	0,10	1-5	
1.4	KHU THIÊN TỊNH 1	A4	0,800	30,0	0,24	1-2	
1.5	KHU THIÊN TỊNH 2	A5	0,900	30,0	0,27	1-2	
1.6	KHU CHÙA TRUNG ĐỀN LIỆT SỸ ĐÔI BẢNG LĂNG	A6	3,820	15,0	0,57	1-3	
1.7	NHÀ GA CÁP TREO SỐ 3 ĐÔI BẢNG LĂNG (HTKT KHU DL)	A7	1,500	35,0	0,53	1-3	
1.8	NHÀ GA CÁP TREO SỐ 2 ĐÔI BẢNG LĂNG (HTKT KHU DL)	A8	0,580	40,0	0,23	1-3	

1.9	BÃI XE SỐ 1 - KHU DỊCH VỤ (HTKT KHU DL)	A9	2,531	10,00	0,25	1-2	
1.10	NHÀ GA CẤP TREO SỐ 1, QUẢNG TRƯỜNG, BÃI XE SỐ 2 (HTKT KHU DL)	A10	8,893	10,00	0,89	1-2	
1.11	BÃI XE MÁY, TRẠM TRUNG CHUYỂN ECOCAR - BÃI XE SỐ 3 (HTKT KHU DL)	A11	1,892	10,00	0,19	1-2	
1.12	KHU DỊCH VỤ, CHỢ DU LỊCH (A12/1, A12/2, A12/3)	A12	1,568	30,0	0,47	1-3	
1.13	CHÙA HẠ, CẢNH QUAN HỒ NHỚ	A13	2,342	10,00	0,23	1-2	
1.14	CÔNG VIÊN VĂN HÓA PHẬT GIÁO - VƯỜN CỰC LẠC (THUỘC CHÙA HẠ)	A14	25,656	5,00	1,28	1-2	
1.15	T. TÂM DL DÃ NGOẠI, KHÁM PHÁ DANH THẮNG	A15	0,750	35,0	0,26	1-2	
1.16	CHÙA PHƯỚC SƠN	A16	0,500	20,0	0,10	1-2	
1.17	CÂY XANH CẢNH QUAN (CX-A/1, CX-A/2)	CX-A	1,385	0	0	0	
1.18	CÂY XANH CÁCH LY - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	CL-A	1,085	0	0	0	
1.19	ĐƯỜNG DU LỊCH NÚI BÀ RÁ (Đ1, Đ2, Đ3)	Đ	4,367	0	0	0	
1.20	ĐƯỜNG GIAO THÔNG CHÍNH KHU VỰC	GT-A	9,032	0	0	0	
1.21	TRỤ CẤP, HÀNH LANG TUYẾN CẤP TREO DU LỊCH QUA RỪNG (CT1, CT2)	CT	0,381	50	0,19		
II	PHÂN KHU B - TRUNG TÂM KHU DU LỊCH	B	22,710	20,28	4,61		0,38
2.1	TRUNG TÂM ĐÓN TIẾP VÀ TMDV, NƠI NGHỈ CỦA LÁI XE CHỜ KHÁCH	B1	2,094	30,00	0,63	1-3	
2.2	KHU TMDV PHỤ TRỢ - TRẠM XĂNG, TRẠM TRUNG CHUYỂN ECOCAR	B2	0,351	40,00	0,14	1-2	
2.3	BÃI XE TẬP TRUNG PHÍA BẮC - BÃI XE SỐ 4 (HTKT KHU DL)	B3	5,149	10,00	0,51	1-2	
2.4	TRUNG TÂM VĂN HÓA THỂ THAO, SIÊU THỊ	B4	3,289	40,00	1,32	1-3	
2.5	KHU DÂN CƯ CHÍNH TRANG (BIỆT THỰ, NHÀ VƯỜN)	B5	3,665	40,00	1,47	1-3	
2.6	CÔNG VIÊN - KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ TDTT	B6	5,400	10,00	0,54	1-2	

2.7	HỆ THỐNG GIAO THÔNG CHUNG	GT-B	2,762	0	0	0	
III	PHÂN KHU C - KHU DÂN CƯ MỚI TMDV	C	40,650	23,30	9,47		0,58
3.1	KHU DÂN CƯ PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG CHÍNH KV	C1	16,253	30,00	4,88	2-3	
3.2	KHU DÂN CƯ PHÍA TÂY ĐƯỜNG CHÍNH KV	C2	12,205	30,00	3,66	2-3	
3.3	KHU TÁI ĐỊNH CƯ	C3	2,780	30,00	0,83	2-3	
3.4	KHU DỊCH VỤ	C4	0,281	35,00	0,10	1-2	
3.5	KHU CÂY XANH CẢNH QUAN (CX-C/1, CX-C/2, CX-C/3)	CX-C	1,713	0,0	0,0	0,0	
3.6	CÂY XANH CÁCH LY - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (CL-C/1 ~ CL-C/4)	CL-C	5,611	0,0	0,0	0,0	
3.8	HỆ THỐNG GIAO THÔNG CHUNG	GT-C	1,807	0	0	0	
IV	KHU AN ĐIỀU DƯỠNG, KHÁM CHỮA BỆNH PHÍA ĐÔNG	D	39,170	18,93	7,41		0,38
4.1	TRUNG TÂM KHÁM CHỮA BỆNH BẰNG PHƯƠNG PHÁP Y HỌC CỔ TRUYỀN (100 GIƯỜNG)	D1	1,959	30,00	0,59	1-3	
4.2	KHU AN ĐIỀU DƯỠNG VÀ KHÁM CHỮA BỆNH SỐ 1 (120 PHÒNG)	D2	7,832	25,00	1,96	1-3	
4.3	KHU AN ĐIỀU DƯỠNG VÀ KHÁM CHỮA BỆNH SỐ 2 (100 PHÒNG)	D3	5,345	25,00	1,34	1-3	
4.4	KHU CHĂM SÓC SỨC KHỎE NGƯỜI CAO TUỔI (80 PHÒNG)	D4	7,425	25,00	1,86	1-3	
4.5	TRẠI HÈ THANH THIẾU NIÊN	D5	6,705	25,00	1,68	1-3	
4.6	CÂY XANH CÁCH LY - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	CL - D	5,317	0,00	0	0	
4.7	HỆ THỐNG GIAO THÔNG CHUNG	GT-D	4,587	0,00	0	0	
V	PHÂN KHU E - KHU CÔNG NGHỆ CAO TRỒNG VÀ CHẾ BIẾN DƯỢC LIỆU	E	133,000	7,29	9,69		0,09
5.1	KHU NGHIÊN CỨU BẢO TỒN GEN, THAM QUAN HỌC TẬP	E1	4,197	30,00	1,26	1-2	

5.2	NHÀ MÁY SẢN XUẤT NƯỚC KHOÁNG	E2	1,251	40,00	0,50	1-2	
5.3	TRẠM XL NƯỚC THẢI SINH HOẠT, CÔNG SUẤT 2000- 2500 M3/NG.Đ	E3	1,606	30,00	0,48	1-2	
5.4	KHU NUÔI TRỒNG DƯỢC LIỆU PHÍA ĐÔNG (E4/1 - E4/4)	E4	47,752	5,00	2,39	1	
5.5	TRUNG TÂM ĐIỀU HÀNH KHU CÔNG NGHỆ CAO	E5	2,103	30,00	0,63	1-2	
5.6	KHU VƯỜN ƯƠM	E6	2,646	10,00	0,26	1	
5.7	KHU NUÔI TRỒNG DƯỢC LIỆU PHÍA TÂY (E7/1 - E7/4)	E7	30,485	5,00	1,52	1	
5.8	KHO VẬT TƯ NÔNG NGHIỆP	E8	1,650	40,00	0,66	1	
5.9	XƯỞNG CHẾ BIẾN SẢN PHẨM	E9	1,650	40,00	0,66	1	
5.10	KHO SẢN PHẨM	E10	2,155	40,00	0,86	1	
5.11	TRẠM BƠM PHỤC VỤ NÔNG NGHIỆP	TB-E	0,292	30,00	0,09	1	
5.12	TRẠM KỸ THUẬT ĐẦU MỐI PHÍA NAM	KT-1	0,928	40,00	0,37	1-2	
5.13	CÂY XANH CÁCH LY - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (CL-E/1 - CL-E/5)	CL-E	21,680	0,00	0	0	
5.14	HỆ THỐNG GIAO THÔNG CHUNG	Gt -E	14,605	0,00	0	0	
VI	PHÂN KHU F - KHU AN ĐIỀU DƯỠNG VÀ KHÁM CHỮA BỆNH PHÍA BẮC	F	38,680	21,92	8,48		0,43
6.1	KHÁCH SẠN DU LỊCH, PHỤC VỤ KHÁCH HÀNH HƯƠNG (100 PHÒNG)	F1	7,613	30,00	2,28	1-3	
6.2	KHU NHÀ AN ĐIỀU DƯỠNG SỐ 1 (150 PHÒNG)	F2	11,074	25,00	2,77	1-3	
6.3	TRUNG TÂM KHÁM CHỮA BỆNH BẰNG PHƯƠNG PHÁP Y HỌC CỔ TRUYỀN (60 GIƯỜNG)	F3	2,617	30,00	0,79	1-3	
6.4	KHU NHÀ AN ĐIỀU DƯỠNG SỐ 2 (120 PHÒNG)	F4	8,94	25,00	2,24	1-3	
6.5	KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ - CHỢ	F5	0,463	40,00	0,19	1-2	

6.7	TRẠM KỸ THUẬT ĐẦU MỐI PHÍA BẮC	KT-2	0,553	40,00	0,22	1-2	
6.8	CÂY XANH CÁCH LY - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	CL - F	3,118	0,00	0	0	
6.9	HỆ THỐNG GIAO THÔNG CHUNG	GT-F	4,302	0,00	0	0	
TỔNG QUỸ ĐẤT PHÁT TRIỂN DỰ ÁN		S1	345,75	13,31	46,01		0,25

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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; dây phân cách rộng 1m, (Mặt cắt 1-1).

- Đường có lộ giới 24m, trong đó: lòng đường rộng 17m; vỉa hè 01 bên rộng 04m, 01 bên rộng 3m, (Mặt cắt 2-2).

- Đường có lộ giới 25m, trong đó: lòng đường rộng 17m; vỉa hè 01 bên rộng 05m, 01 bên rộng 3m, (Mặt cắt 2*-2*).

- Đường có lộ giới 27m, trong đó: lòng đường rộng 17m; vỉa hè rộng 5m x 2, (Mặt cắt 3-3).

- Đường có lộ giới 20m, trong đó: lòng đường rộng 12m; vỉa hè rộng 4m x 2, (Mặt cắt 4-4).

- Đường có lộ giới 15m, trong đó: lòng đường rộng 7m; vỉa hè rộng 4m x 2, (Mặt cắt 5-5).

- Đường có lộ giới 12m, trong đó: lòng đường rộng 12m; vỉa hè 01 bên rộng 05m, 01 bên rộng 3m, (Mặt cắt 6-6).

- Đường có lộ giới 12m, trong đó: lòng đường rộng 6m; vỉa hè rộng 3m x 2, (Mặt cắt 7-7).

- Đường có lộ giới 7-9m, trong đó: lòng đường rộng 5-7m; vỉa hè rộng 1m x 2, (Mặt cắt 8-8, 9-9).

b) Các tuyến vận chuyển khách du lịch 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 0,7km với năng lực vận chuyển khoảng từ 1500 - 2000 khách/giờ để đáp ứng được lượng khách dự báo.

- Tiếp tục nghiên cứu đầu tư thể loại cáp treo hoặc xe kéo trượt dốc dẫn khách từ trung tâm khu du lịch lên đồi Bằng Lãng có chiều dài khoảng 1km với năng lực vận chuyển từ 1000 - 1200 khách/giờ bên cạnh việc sử dụng các phương tiện cơ giới đặc chủng của khu du lịch dẫn khách lên đồi Bằng Lãng.

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

- Hình thành các tuyến đường bộ, đường mòn có gia cố mặt bậc tại triển dốc để du khách trải nghiệm khám phá núi rừng Bà Rá, các hang động triển núi phía Tây, phía Nam.

- Tuyến đường dã ngoại phát xuất từ trung tâm du lịch dã ngoại có tổng chiều dài tuyến khoảng 8 km được phân bố tùy thuộc các điểm tham quan khám phá có giá trị.

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

a) San nền, tạo mặt bằng xây dựng:

Tổng thể dự án, căn cứ vào tính chất khu chức năng và đặc điểm hiện trạng địa hình được phân chia thành các vùng như sau:

- Vùng I: Các công trình, tiểu dự án nằm trong ranh giới bảo vệ I (núi Bà Rá) và vùng lân cận (nằm bên trong đường vòng quanh núi), có diện tích khoảng 15ha, sẽ được tổ chức mặt bằng xây dựng theo hướng tận dụng địa hình tự nhiên, chỉ san nền cục bộ bố trí công trình và tuyến hạ tầng kỹ thuật chính.

- Vùng II: Các khu dự án theo tính chất khu nghỉ dưỡng, khu dân cư, trung tâm khu du lịch nằm ngoài đường vành đai (đường vòng quanh núi) có diện tích khoảng 200 - 230ha, sẽ được tổ chức mặt bằng xây dựng theo hướng san nền tổng thể trên cơ sở cân bằng đào đắp với độ dốc từ 1 - 5%.

- Vùng III: Khu công nghệ cao nuôi trồng và chế biến dược liệu, có diện tích khoảng 95ha, về cơ bản giữ nguyên trạng thái địa hình hiện trạng để phân khu các loại hình canh tác, chế biến dược liệu theo yêu cầu công nghệ riêng.

- Ngoài ra, các phân diện tích đường vòng quanh núi, dải cây xanh cách ly (khoảng 60 ha) sẽ giữ nguyên hiện trạng.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống mương hở, rãnh thu nước: được bố trí liền kề với taluy, mép đường quanh núi (có bề rộng từ 0,8 - 1,2m) để ngăn dòng chảy tự nhiên từ trên núi xuống chân núi (chiếm 90% lưu lượng) và một phần chảy ra hệ thống mương, suối trong khu vực. Ngoài ra, cũng bố trí hệ thống mương hở, rãnh thoát nước cho tuyến đường du lịch núi (phần cải tạo đường cũ và xây dựng mới) kết hợp với hệ thống taluy đá xây, cống thu nước qua đường để sử dụng an toàn và lâu dài.

- Đối với các phân khu dự án nằm ngoài đường vòng quanh núi (phía Đông, phía Bắc), nơi tổ chức mặt bằng xây dựng theo phương pháp san nền tổng thể sẽ xây dựng hệ thống cống thu nước (D600 - 1200), hố ga thu, miệng xả để thu gom nước từ các lô đất quy hoạch và thoát ra suối, sông Bé lân cận.

- Đối với các phân khu dự án khác vẫn giữ nguyên địa hình hiện trạng sẽ tổ chức hệ thống thoát nước cục bộ, chống úng ngập.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu sử dụng nước: 3.800m³/ng.đêm.

b) Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ hệ thống cung cấp nước sạch của thị xã Phước Long

c) Mạng lưới cấp nước

- Hệ thống phân phối và cung cấp nước sạch được phân chia thành 05 khu vực cấp nước như sau:

+ Khu vực 1: Khu an điều dưỡng và chăm sóc sức khỏe phía Bắc khoảng 110m^3 .

+ Khu vực 2: Khu dân cư mới kết hợp TMDV và khu tâm linh chân núi khoảng 850m^3 .

+ Khu vực 3: Khu an điều dưỡng và chăm sóc sức khỏe phía Đông khoảng 200m^3 .

+ Khu vực 4: Khu công nghệ cao trồng và chế biến dược liệu khoảng 2100m^3 (chủ yếu là nước tưới cây, chăm sóc cây dược liệu).

+ Khu vực 5: Khu văn hóa tâm linh đỉnh núi khoảng 250m^3 .

- Tạo đường cấp nước mạch vòng - tuyến cấp chính (theo lề đường vòng quanh núi) có kích cỡ D110-150, dài khoảng 15.200 m.

- Tuyến cấp nước lên núi Bà Rá được thực hiện bằng 04 bậc/05 trạm bơm tăng áp + bể chứa để cung cấp nước cho các hoạt động tham quan, văn hóa tâm linh từ đồi Bằng Lăng lên chùa Thượng (khoảng $25\text{m}^3/\text{ng.đêm}$).

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

a) Thoát nước bản:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt: khoảng 80 - 90% tổng lượng nước cấp. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải được phân chia thành 04 khu vực thu gom, xử lý như sau:

+ Khu vực 1: Khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ, khu văn hóa tâm linh chân núi và khu an điều dưỡng phía Đông, lưu lượng khoảng $1200\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ - lượng nước thải khoảng $1000\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

+ Khu vực 2: Khu trung tâm du lịch và an điều dưỡng phía bắc có lưu lượng khoảng $300\text{m}^3/\text{ng.đêm}$, lượng nước thải khoảng $270\text{m}^3/\text{ng.đêm}$. Tại đây sẽ đầu tư 01 trạm xử lý nước thải có công suất khoảng 400 - 450 $\text{m}^3/\text{ng.đêm}$ (đặt tại Khu kỹ thuật đầu mỗi phía Bắc).

+ Khu vực 3: Khu canh tác nông - dược liệu và Trung tâm dã ngoại có lưu lượng khoảng 1800m^3 . (chủ yếu là nước tưới cây, chăm sóc cây dược liệu) sẽ nghiên cứu trạm xử lý nước thải đặc thù sản xuất nông nghiệp với công suất thích hợp.

Tại đây sẽ đầu tư 01 trạm xử lý nước thải có công suất từ 2.000 - 2.500 $\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (đặt tại khu kỹ thuật đầu mỗi phía Nam).

+ Khu vực 4: Các tiểu dự án, cụm công trình trên núi hoặc xa trung tâm có lượng nước thải không nhiều sẽ được nghiên cứu xử lý cục bộ và tái sử dụng phục hồi cây xanh cảnh quan.

- Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế bằng hệ thống ống PVC, ống bê tông có đường kính D200 - 600 dẫn về trạm xử lý. Tổng chiều dài đường ống khoảng 13.000m.

b) Vệ sinh môi trường: Trong khu quy hoạch tổ chức từ 4 - 5 điểm tập kết và trung chuyển chất thải rắn. Sử dụng hệ thống thu gom và tập kết ra bãi rác chung của Thị xã theo quy hoạch bằng phương tiện, nhân công của cơ quan vệ sinh môi trường.

6.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Phụ tải: Tổng công suất điện yêu cầu khoảng 17.425kW.

b) Nguồn điện và lưới điện:

- Nguồn cấp điện được dựa vào tuyến điện trung thế hiện trạng (22kV) đi theo biên phía Đông khu đất bằng tuyến dây trần + cột BT, tuyến cấp điện này sẽ được nâng cấp về công suất và hạ ngầm khi đi qua khu đất QH.

- Tạo tuyến truyền dẫn mạch vòng (kết hợp giữa cáp ngầm, cáp nổi + cột) theo tuyến đường vành đai - đường vòng quanh núi, để cung cấp cho các phân khu quy hoạch tập trung và phân tán, đèn đường tuyến đường du lịch.

- Tạo thêm hệ thống mạch vòng phụ để cân bằng điện áp, sử dụng ổn định đối với Khu trung tâm du lịch, khu dân cư mới.

- Hoạch định và bố trí 30 vùng cấp điện để phân phối công suất hợp lý khi ghép nối các lô đất chức năng liền kề để tăng tính khả thi, giảm chi phí đầu tư.

- Bố trí các trạm biến áp có công suất phù hợp nhu cầu cấp điện lô đất QH và đảm bảo cự ly truyền tải hạ thế.

7. 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. Tổ chức thực hiện:

1. 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.

2. Công ty CP Doanh nghiệp xã hội An Viên lập quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Quần thể văn hóa - Cứu sinh Bà Rá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

3. Hạt kiểm lâm liên huyện Bù Gia Mập - Phước Long (đơn vị chủ rừng) lập đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng đặc dụng theo quy định.

4. Quyết định này thay thế Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 và Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 01/8/2017 của UBND tỉnh.

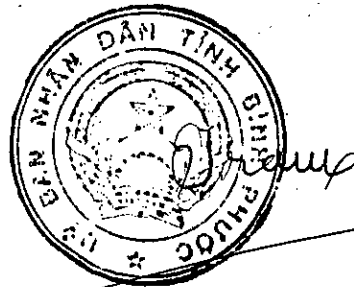
HÌNH BÍNH

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Phước Long; Tổng giám đốc Công ty CP Doanh nghiệp xã hội An Viên; 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 3;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT.(Trung03) *N*

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH** *th*



Nguyễn Văn Trâm