

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng
Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2505/TTr-SXD ngày 01/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Giao Giám đốc Sở Xây dựng tổ chức triển khai và hướng dẫn cho các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng ban Quản lý Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: *lưu*

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
 - LĐVP, CVK;
 - Lưu VT.
- bìnhht_QĐUB_106

16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Ngọc

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng
Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 05/11/2018
của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh).*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định quản lý này được áp dụng để thực hiện tất cả các dự án của các khu chức năng trong phạm vi mốc giới Khu du lịch đã được quy định và đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018.

2. Đối tượng áp dụng

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý các hoạt động xây dựng tại Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen. Ngoài những nội dung trong quy định này, việc quản lý xây dựng tại Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải do các cấp có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Nguyên tắc quản lý quy hoạch xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh thống nhất việc quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực đã được phê duyệt.

2. Các sở, ban, ngành có liên quan thực hiện việc quản lý quy hoạch, chất lượng công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quản lý quy hoạch đã được phê duyệt, chất lượng xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phạm vi, ranh giới, quy mô và tính chất quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen nằm trên địa bàn phường Ninh Sơn, phường Ninh Thạnh, xã Thạnh Tân thuộc thành phố Tây Ninh và một phần của xã Suối Đá, xã Phan thuộc Huyện Dương Minh Châu, có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp xã Tân Hưng, huyện Tân Châu và xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, giới hạn bởi đường Khedol - Suối Đá;

- Phía Tây Bắc: Giáp xã Tân Bình, giới hạn bởi Đường tỉnh ĐT 785;

- Phía Tây Nam: Giáp phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, giới hạn bởi Đường tỉnh ĐT 784;

- Phía Đông Nam: Giáp phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh và xã Phan, Huyện Dương Minh Châu, giới hạn bởi Đường tỉnh ĐT 790.

Quy mô lập quy hoạch khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen là 2.903,79 ha.

b) Phạm vi nghiên cứu mở rộng bao gồm các khu vực lân cận trong vùng ảnh hưởng của khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen gồm các khu vực hồ Dầu Tiếng; Tòa Thánh Cao Đài; Khu di tích căn cứ Trung ương Cục miền Nam; vườn Quốc gia Lò Gò - Xa Mát; cửa khẩu quốc tế Mộc Bài, Xa Mát; kết nối các tuyến du lịch quốc tế đi Campuchia và các nước láng giềng khác.

2. Tính chất

- Là khu du lịch cấp quốc gia gắn với các di tích lịch sử và thắng cảnh cấp quốc gia được bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị.

- Là khu du lịch được xây dựng đồng bộ với các khu chức năng thương mại, du lịch; văn hóa, thể thao; vui chơi giải trí tổng hợp; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng cao cấp; phục vụ hoạt động nghiên cứu khoa học, thiên nhiên, môi trường sinh thái... phù hợp yêu cầu phát triển, thu hút đầu tư và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

Điều 4. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng phân khu chức năng

St t	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (tỷ lệ % khu đất)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
I	Đất các khu chức năng hỗn hợp		1.177,42			0,42
1	Khu tâm linh, di tích	I	29,57	10,00	2	0,20
2	Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ du lịch trên đỉnh núi		88,90			0,75
		A1	38,05	25	3	0,75

St t	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (tỷ lệ % khu đất)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		A2	50,85	25	3	0,75
3	Khu lưu trú, nghỉ dưỡng trên đỉnh núi Phụng và núi Đất		48,15			0,90
		C1	20,9	30	3	0,90
		C2	27,25	30	3	0,90
4	Các khu chức năng du lịch sinh thái quanh chân núi		685,55			0,33
a	Khu vực ven chân núi phía Nam		77,05		3	1,20
		B1	65,84	40	3	1,20
		B2	11,21	40	3	1,20
b	Khu vực ven chân núi phía Đông	D1	389,65	5	2	0,10
c	Khu vực quanh sườn núi phía Tây Nam		218,85			0,42
c1	Khu nghỉ dưỡng, lưu trú sườn núi Phụng và núi Đất		92,9	25,00	3	0,75
		E1	36,35	25	3	0,75
		E2	48,13	25	3	0,75
		E3	8,42	25	3	0,75
c2	Khu làng du lịch	F	100,00	10	2	0,20
c3	Khu công viên chuyên đề, mạo hiểm,	D2	25,95	5	2	0,10
5	Khu thể dục thể thao, sân golf và các dịch vụ phụ trợ kết hợp lưu trú tại khu vực Ma Thiên Lãnh		325,25			0,47
a	Đất thương mại dịch vụ, lưu trú phục vụ sân golf		62,25		3	1,20
		G1	30,25	40	3	1,20
		G2	32	40	3	1,20
b	Đất sân golf và công trình phụ trợ		263		3	0,30
		G3	241	10	3	0,30
		G4	22	10	3	0,30
II	Khu dân cư phục vụ khu du lịch		78,15		3	1,20
		H1	51,85	40	3	1,20
		H2	16,40	40	3	1,20
		H3	9,90	40	3	1,20

St t	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (tỷ lệ % khu đất)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
III	Đất hạ tầng kỹ thuật		101,72			
	Đất giao thông		54,64			
	Công trình đầu mối hạ tầng, bãi xe	M	47,08	2	1	0,02
IV	Đất khác		1.546,50			
	Đất rừng đặc dụng (*)	L	1.123,41			
	Đất nông nghiệp kết hợp du lịch sinh thái		423,09			0,04
		K1	151,70	2	2	0,04
		K2	117,30	2	2	0,04
		K3	60,05	2	2	0,04
		K4	94,04	2	2	0,04
	Tổng cộng		2.903,79			0,21

Điều 5. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

Định hướng hình thành các không gian chức năng của khu du lịch với yêu cầu quản lý về tầng cao tối đa 03 tầng, đảm bảo yêu cầu phát triển và bảo tồn của Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, phù hợp và tôn trọng điều kiện địa hình, tự nhiên của khu vực (trường hợp hạng mục công trình có chức năng, yêu cầu đặc biệt sẽ được xem xét, đề xuất cụ thể trong quy hoạch chi tiết sau khi được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền).

I. Các khu chức năng hỗn hợp phục vụ du lịch

1. Khu tâm linh, di tích

- Nguyên tắc thiết kế: Bảo vệ, tôn tạo phát huy giá trị các công trình di tích, tôn giáo hiện hữu; cải tạo, chỉnh trang các công trình phụ trợ (nhà ga, cáp treo, máng trượt, nhà ăn,...); kết nối với khu vực ven chân núi phía Nam để phục vụ các hoạt động lễ hội, du lịch tâm linh.

- Hình thức kiến trúc: Tôn trọng kiến trúc hiện trạng, đặc biệt bảo tồn kiến trúc công trình Điện Bà, hạn chế xây dựng các công trình có kiến trúc hiện đại, công trình có hình khối to lớn, không được che khuất các hướng nhìn đến Điện Bà.

- Không gian cảnh quan: Kết nối cảnh quan di tích trong quần thể qua các không gian mở, sân chung và đường đi dạo. Tôn tạo không gian cảnh quan, tăng mật độ cây xanh bao quanh công trình kết hợp hài hòa với cảnh quan sinh thái rừng.

2. Khu tham quan chuyên đề, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại và dịch vụ du lịch trên đỉnh núi

- Nguyên tắc thiết kế: Trên cơ sở khai thác tiềm năng về khí hậu, cảnh quan sinh thái tại đỉnh núi, hình thành các khu công viên chuyên đề, không gian trưng bày ngoài

trời, bảo tàng, công trình tâm linh kết hợp với các công trình lưu trú, dịch vụ du lịch cao cấp, hướng tới tạo lập không gian tham quan, du lịch sinh thái mang đặc trưng riêng tại Núi Bà Đen.

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên các kiến trúc sinh thái, kiến trúc mang tính biểu tượng cao, hạn chế xây dựng các khối công trình có khối tích lớn (ngoại trừ công trình điểm nhấn) và phân bố dày đặc.

- Không gian: Bố trí đa dạng các công trình với nhiều chức năng linh hoạt hình thành nên cụm công trình thu hút, đẳng cấp và thương hiệu cho khu du lịch; bố trí các công trình văn hóa, tâm linh như tượng Phật, khu trưng bày triển lãm về văn hóa tâm linh. Ngoài ra, còn bố trí các công trình phụ trợ như công trình thương mại dịch vụ du lịch, khu lưu trú, khu làng cổ tích, khu công viên cây xanh, vườn thượng uyển,... kết hợp hài hòa với cảnh quan sinh thái rừng. Tổ chức kết nối với khu vực nhà ga cáp treo tạo sự liên kết với khu vực chân núi. Tạo không gian thu hút, sự hài hòa giữa công trình nhân tạo và cảnh quan sinh thái rừng. Đảm bảo bố trí các khoảng không gian mở, không gian công cộng, quảng trường, vườn dạo,... len lỏi trong các khu chức năng.

3. Khu lưu trú nghỉ dưỡng trên đỉnh núi Phụng và núi Đất

- Nguyên tắc thiết kế: Hình thành khu du lịch hỗn hợp bao gồm các chức năng lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ mang đẳng cấp cao, với mật độ xây dựng thấp kết hợp với các khu công viên, vườn dạo có hướng nhìn xuống đỉnh núi.

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên các kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, bố trí hài hòa với cảnh quan cây xanh núi, rừng thiên nhiên.

- Không gian: Tận dụng không gian dưới tán cây, các khu vực ít cây xanh, cải tạo cảnh quan khu vực hài hòa với cảnh quan sinh thái rừng.

4. Các khu chức năng du lịch sinh thái quanh chân núi, bao gồm 03 khu vực chính

a) Khu vực ven chân núi phía Nam (tiếp giáp đường ĐT 790):

- Nguyên tắc thiết kế: Bố trí các chức năng thương mại, dịch vụ lưu trú phục vụ du lịch tâm linh quần thể Chùa Bà hiện hữu và là đầu mối kết nối khu tâm linh, di tích, tôn giáo với khu tham quan chuyên đề trên đỉnh núi thông qua hệ thống cáp treo hiện đại, đảm bảo lưu thông theo các hướng tuyến trong khu du lịch.

- Hình thức kiến trúc: Hình khối đơn giản, tinh tế và hài hòa với cảnh quan đồi núi, ưu tiên kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, bảo vệ các kiến trúc di tích lịch sử, văn hóa đặc biệt là Chùa Trung.

- Không gian: Kết hợp hài hòa giữa các công trình văn hóa, thương mại dịch vụ và các quảng trường, vườn dạo. Tổ chức các không gian vui chơi giải trí tổng hợp sinh động và hấp dẫn.

b) Khu vực ven chân núi phía Đông (tiếp giáp đường Khedol - Suối Đá):

- Nguyên tắc thiết kế: Hình thành các công viên sinh thái theo chủ đề như công viên các loài bướm, các loài chim; vườn thú safari; vườn thực vật; các khu nghiên cứu môi trường,... và các khu thương mại dịch vụ du lịch phục vụ các hoạt động du lịch dã ngoại.

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên các kiến trúc sinh thái, kiến trúc xanh, mật độ xây dựng thấp và khối tích trung bình, nhằm tạo sự hài hòa với cảnh quan thiên nhiên xung quanh.

- Không gian: Hạn chế bố trí công trình che khuất tầm nhìn, bố trí hài hòa giữa công trình và cảnh quan không gian rừng, tạo đặc trưng cho khu vực.

c) Khu vực quanh sườn núi phía Tây Nam:

Là khu vực khai thác lợi thế về điều kiện địa hình và cảnh quan tự nhiên, tổ chức các khu công viên sinh thái theo chủ đề, phát triển khu làng văn hóa, vườn thảo dược và công viên sinh thái ven hồ kết hợp thể thao mạo hiểm, hoạt động dã ngoại và bố trí hệ thống công trình dịch vụ, thương mại phục vụ du lịch, bao gồm các khu:

(1) Khu nghỉ dưỡng, lưu trú trên sườn núi Phụng và núi Đất:

- Nguyên tắc thiết kế: Phát triển khu nghỉ dưỡng, lưu trú cao cấp và thương mại, dịch vụ kết hợp công viên, vườn dạo,... để phục vụ du lịch, thưởng ngoạn cảnh quan thiên nhiên, tận hưởng điều kiện tự nhiên của khí hậu. Bố trí các công trình lưu trú nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp với mật độ xây dựng thấp tận dụng theo địa hình, tạo tính hài hòa, thân thiện và hòa nhập với thiên nhiên.

- Hình thức kiến trúc: Sử dụng các kiến trúc tầng bậc theo cấu trúc địa hình, ưu tiên kiến trúc sinh thái.

- Không gian: Tận dụng các không gian dưới tán cây, cải tạo và phát triển liên kết hài hòa với không gian sinh thái rừng.

(2) Khu làng văn hóa, vườn thảo dược và công viên sinh thái ven hồ:

- Nguyên tắc thiết kế: Bố trí khu làng văn hóa nhằm tái hiện lịch sử, nét văn hóa của người dân địa phương, kết hợp với khu vườn thảo dược, công viên sinh thái ven hồ và chức năng thương mại, dịch vụ du lịch. Sử dụng các vật liệu đơn giản, thân thiện với môi trường.

- Hình thức kiến trúc: Ưu tiên kiến trúc sinh thái, kiến trúc mang đặc trưng văn hóa dân tộc, đa dạng về hình thức và cấu trúc, tạo không gian sinh động và đặc trưng.

- Không gian: Ưu tiên tổ chức không gian theo chủ đề lễ hội, dịp Lễ Tết nhằm tái hiện lại không gian văn hóa lịch sử của khu vực.

(3) Khu công viên chuyên đề dọc tuyến đường bộ lên đỉnh Núi Bà Đen:

- Nguyên tắc thiết kế: Bố trí thành dãy công viên chuyên đề với các chức năng đa dạng như vườn hoa, vườn dạo. Tận dụng độ dốc tạo thành các khu chức năng du lịch thể thao, mạo hiểm, kết hợp các hoạt động du lịch dã ngoại, trải nghiệm với thiên nhiên.

- Không gian kiến trúc cảnh quan: Hạn chế bố trí công trình che khuất tầm nhìn, bố trí hài hòa giữa công trình và cảnh quan không gian rừng, tạo đặc trưng cho khu vực.

5. Khu thể dục thể thao, sân golf và các dịch vụ phụ trợ kết hợp lưu trú tại khu vực Ma Thiên Lãnh

- Nguyên tắc thiết kế: Tận dụng địa hình và cảnh quan ven hồ đặc sắc cùng khu vực Ma Thiên Lãnh bố trí thành khu chức năng du lịch nghỉ dưỡng cao cấp bao gồm các khu lưu trú, nghỉ dưỡng sinh thái, sân golf 36 lỗ và các dịch vụ golf, các công trình thương mại, dịch vụ du lịch với mật độ xây dựng thấp, bố trí các mảng công viên cây xanh len lỏi trong các khu chức năng.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế kiến trúc đơn giản, hài hòa với thiên nhiên, hạn chế xây dựng các công trình cao tầng làm phá vỡ cảnh quan khu vực. Ưu tiên các kiến trúc sinh thái, sử dụng năng lượng sạch, sử dụng vật liệu địa phương.

- Không gian: Tận dụng không gian dưới tán cây, tôn tạo các khu vực mảng xanh và thảm cỏ một cách hài hòa với cảnh quan không gian rừng tạo hành lang xanh liên kết khu vực chân núi với khu vực đỉnh núi.

II. Khu dân cư thương mại phục vụ khu du lịch

- Nguyên tắc thiết kế: Tổ chức các khu nhà ở thấp tầng, mật độ thấp; các khu nhà phố kết hợp thương mại, dịch vụ và hệ thống các công trình công cộng nhằm cải thiện, nâng cao điều kiện môi trường sống cho cư dân; đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất tại vị trí tiếp giáp với khu vực nội thành của thành phố Tây Ninh nhằm chỉnh trang, quản lý kiến trúc cảnh quan tại không gian cửa ngõ hiện hữu của khu du lịch.

- Hình thức kiến trúc: Hình khối đơn giản, tinh tế và hài hòa với cảnh quan đồi núi, cần tạo tính nhịp điệu về tầng cao, ưu tiên kiến trúc xanh, kiến trúc sinh thái, đa dạng về hình thức kiến trúc, màu sắc và vật liệu sử dụng.

- Không gian: Tổ chức các khoảng không gian hệ phố với các tiện ích đa dạng, thông thoáng và thuận tiện cho việc di chuyển, kinh doanh mua bán. Đối với các dãy nhà phải đảm bảo các yếu tố về thông gió và chiếu sáng, khoảng cách giữa các dãy nhà và tính nhịp điệu, tạo mỹ quan khu vực. Tổ chức các công viên cây xanh, các không gian mở, vườn dạo, vườn cây,... tạo nên sự thông thoáng và hài hòa với cảnh quan xung quanh.

III. Đất hạ tầng kỹ thuật

- Nguyên tắc thiết kế: Đảm bảo sự thuận tiện giữa giao thông đối nội và đối ngoại, tổ chức các loại hình di chuyển mang tính sinh thái cho khu du lịch, ưu tiên các hình thức giao thông “xanh, sạch” tiết kiệm năng lượng và bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên.

- Không gian: Bố trí linh hoạt các không gian đỗ xe, kết hợp với công trình thương mại dịch vụ và khu vực đón khách chính của khu du lịch.

IV. Đất khác

Đây là khu phát triển du lịch trang trại, nông nghiệp hữu cơ và thương mại, dịch vụ gắn với thắng cảnh được tôn tạo và phát huy giá trị, bao gồm:

1. Đất rừng đặc dụng: Có quy mô 1.123,41 ha được kiểm soát tuân thủ theo Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

2. Đất nông nghiệp kết hợp du lịch sinh thái:

- Vị trí: Tại khu vực chân núi phía Tây, tiếp giáp tuyến đường tỉnh 784 và 785. Tại đây, kết hợp bố trí một số công trình dịch vụ, chế biến nông sản tại chỗ (chiếm khoảng 2% diện tích) nhằm phục vụ hoạt động du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, du lịch nông nghiệp quảng bá đặc sản địa phương đồng thời tạo thành vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp và cũng là vùng đệm cho khu du lịch.

- Nguyên tắc thiết kế: Phát triển du lịch sinh thái, trang trại, đầu tư nông nghiệp hữu cơ làm tăng giá trị cảnh quan tự nhiên.

- Kiến trúc: Hạn chế xây dựng các khối công trình dày đặc làm phá vỡ cảnh quan khu vực.

- Không gian: Kết hợp với các khu công viên chức năng tạo thành vùng đệm bảo vệ cho khu vực núi, hình thành hàng lang xanh bao quanh núi, đảm bảo các mảng xanh nông nghiệp trải dài kết hợp các hoạt động du lịch trải nghiệm và du lịch nông nghiệp.

Điều 6. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng từng khu vực

1. Hệ thống giao thông

a) Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại bao gồm các trục đường chính:

- Đường Suối Đá – Khedol, có lộ giới 45,0 m, mặt đường 28,0 m, dải phân cách giữa rộng 5,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0 m; ký hiệu MC3-3.

- Đường ĐT 785 (đoạn qua khu vực), có lộ giới 63,0 m; mặt đường 40,0 m, dải phân cách giữa rộng 4,0 m; dải phân cách biên rộng 2,5 m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0 m; ký hiệu MC1-1.

- Đường ĐT 784 có lộ giới 63,0 m; mặt đường 40,0 m, dải phân cách giữa rộng 4,0 m và hai dải phân cách biên rộng 2,5 m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0 m; ký hiệu MC1-1.

- Đường ĐT 790 có lộ giới 60,0 m (là trục chính ở phía Đông Nam khu du lịch; đoạn từ thành phố Tây Ninh đến đường Suối Đá – Khedol), mặt đường 40,0 m, dải phân cách giữa rộng 3,0 m và 2 dải phân cách biên rộng 2,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,5 m, ký hiệu MC2-2.

+ Đoạn từ đường Suối Đá – Khedol đến hồ Dầu Tiếng có lộ giới quy hoạch 45,0 m, bề rộng lòng đường 28,0 m, dải phân cách giữa rộng 5,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0 m; ký hiệu MC3-3.

+ Quy hoạch mới tuyến đường vòng tránh khu du lịch có lộ giới quy hoạch từ 30,0 m; đề xuất mặt cắt ngang lòng đường 18,0 m, dải phân cách giữa rộng 2,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m; ký hiệu MC9-9.

b) Hệ thống đường nội bộ có lộ giới từ 25,0 – 40,0 m, từ 2 đến 4 làn xe, bề rộng mặt đường từ 15,0 – 20,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0 – 10,0 m.

c) Các công trình đầu mối giao thông:

- Hệ thống giao thông cáp treo: Quy hoạch 03 tuyến cáp treo từ chân núi lên đỉnh núi.

- Hệ thống bến, bãi đỗ xe: Quy hoạch 06 bãi đỗ xe tập trung trong khu du lịch, chủ yếu tập trung tại vị trí nhà ga cáp treo với tổng diện tích khoảng 47 ha.

- Định hướng phát triển hệ thống giao thông công cộng kết nối thành phố Tây Ninh, thị trấn Dương Minh Châu và xã Tân Hưng..., tổ chức tuyến giao thông từ Núi Bà Đen - thị trấn Dương Minh Châu - Phước Đông, chạy dọc đường tỉnh 784.

2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ thiết kế tại các giao lộ được tính toán đảm bảo thoát nước tự nhiên và an toàn cho các phương tiện giao thông lưu thông.

+ Cốt xây dựng cho toàn khu và từng phân khu chức năng được xác định trên cơ sở tôn trọng cao độ hiện trạng nhằm đảm bảo ổn định cho nền đường, bảo vệ cảnh quan tự nhiên và giảm khối lượng san lấp. San lấp cục bộ một số vị trí, tạo bề mặt thuận lợi để xây dựng các công trình kiến trúc, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Giải pháp thoát nước mưa: Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt, nước mưa trên bề mặt dự án thấm tự nhiên và gom về hệ thống cống dọc theo các trục giao thông trước khi thoát vào các suối quanh khu vực.

+ Hướng tiêu thoát nước chính: Khu du lịch có 04 hướng tiêu thoát nước chính gồm: Suối Ông Tuấn, suối Vàng, suối Núc, suối Già Nai và kênh tiêu suối Tre. Các hồ nước có vai trò tạo kiến trúc cảnh quan đồng thời điều tiết nước trong khu vực, nhằm giảm lượng nước chảy tràn và bổ sung lượng nước ngầm.

Điều 7. Quy định về khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

1. Phân vùng các khu vực bảo tồn, đặc biệt là các di tích lịch sử, văn hóa có giá trị, đối với khu vực này không được phép xây dựng các công trình làm ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan của các di tích hiện hữu, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Di sản Văn hóa số 10/VBHN-VPQH năm 2013. Các di tích thuộc Khu vực bảo vệ I, bao gồm 05 di tích:

(1) Điện Bà - Linh Sơn Tiên Thạch Động, ở độ cao 350 m (khu vực này có chùa Thượng, chùa Bà và chùa Hang).

(2) Chùa Trung: Nằm ở chân núi Bà Đen, là nơi Ủy ban kháng chiến hành chính tỉnh đã tổ chức hội nghị xây dựng lực lượng kháng chiến chống Pháp và Hội nghị Nông hội tỉnh từ năm 1945.

(3) Động Kim Quang, Động Cây Da và hang Đất: Đây từng là căn cứ của huyện ủy Tòa Thánh từ năm 1960.

(4) Căn cứ Liên đội 7: Nằm tại sườn núi Phụng.

(5) Căn cứ Suối Môn: Nằm ở sườn phía Đông của Núi Bà, là căn cứ của Đảng bộ và nhân dân xã Phan, Huyện Dương Minh Châu từ năm 1964 – 1975.

2. Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- Giữ gìn tối đa các yếu tố gốc cấu thành di tích.

- Lập quy hoạch, dự án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích. Đối với di tích cấp tỉnh, phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp tỉnh; đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt, phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

- Công bố công khai quy hoạch, dự án đã được phê duyệt tại địa phương nơi có di tích.

- Bảo vệ và phát huy giá trị danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan:

+ Tổ chức khảo sát, khoanh vùng các khu vực rừng cần bảo vệ đảm bảo tuân thủ theo Luật Bảo vệ và phát triển rừng.

+ Hạn chế xây dựng công trình có khối tích lớn, các công trình xây dựng trong phạm vi được phép xây dựng phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Hạn chế san gạt địa hình, tôn trọng cấu trúc tự nhiên của núi.

+ Giữ gìn môi trường sinh thái, đảm bảo vệ sinh môi trường tại khu du lịch.

+ Chú trọng công tác quản lý, bảo vệ, phát triển rừng tự nhiên và phòng chống cháy rừng.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu đến không gian quy hoạch cụ thể giảm tiêu thụ năng lượng trong quá trình vận hành các công trình, thiết kế các công trình xanh, tiết kiệm năng lượng; sử dụng năng lượng tái tạo (mặt trời, gió,...), công nghệ thông minh: thiết kế, công nghệ và hành vi kết nối với nhau.

- Thiết kế hạ tầng xanh, sử dụng các hệ sinh thái giảm tải cho hệ thống thoát nước; tăng cường khả năng thấm nước xuống đất; các dự án có nồng độ carbon thấp; xây dựng công trình kiến trúc xanh, kiến trúc bền vững, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường.

- Phân vùng cảnh quan chú trọng tới đặc điểm cảnh quan của môi trường tự nhiên, tôn trọng cảnh quan rừng, sông suối; mặt cắt cảnh quan cần chú ý đến cao độ địa hình và công trình không cản trở dòng thoát nước mặt.

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường các dự án theo quy định: Dự án khu dân cư, hệ thống trạm xử lý nước thải, các công trình lưu trữ và xây dựng sân golf.

- Nước thải được thu gom theo đường cống thoát nước riêng, nước thải được xử lý phải đảm bảo 100% tỷ lệ nước thải phát sinh trong khu vực, nước thải trước khi xả vào nguồn tiếp nhận phải đạt tiêu chuẩn cột A theo quy định hiện hành. Việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận; việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình, từng công trình; việc thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn nguy hại; không khí, tiếng ồn; ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án phải được kiểm soát chặt chẽ.

- Đối với khu vực sân golf: Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật.

- Lập và thực hiện nghiêm kế hoạch quản lý và giám sát môi trường; chương trình giám sát môi trường định kỳ; chương trình quản lý và giám sát môi trường của từng dự án, giám sát của cơ quan chức năng.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Tham mưu UBND tỉnh việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 và quy định quản lý theo đồ án đã được duyệt, cụ thể các nội dung sau:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chung;

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định quản lý theo quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 được duyệt và tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành;

- Tổ chức lập, trình phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu du lịch theo quy định pháp luật.

- Định kỳ rà soát tình hình triển khai thực hiện quy hoạch. Tham mưu UBND tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng và Thủ tướng Chính phủ.

Điều 10. Trách nhiệm các sở, ban, ngành có liên quan

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Tham mưu UBND tỉnh thực hiện điều chỉnh vị trí thực hiện dự án sân golf từ Khu công nghiệp Phước Đông – Bời Lời về Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen theo đúng quy định để đảm bảo đủ cơ sở hình thành và đầu tư xây dựng sân golf.

2. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Tham mưu UBND tỉnh thực hiện việc rà soát, đánh giá hiện trạng quản lý, phát triển rừng đặc dụng tại khu vực Núi Bà Đen, làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền quyết định việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Tham mưu UBND tỉnh về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, sử dụng đất các đơn vị quốc phòng trong phạm vi ranh giới khu du lịch.

4. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

Tham mưu UBND tỉnh thực hiện việc quản lý các khu vực bảo tồn, đặc biệt là các di tích lịch sử, văn hóa có giá trị theo quy định của Luật Di sản Văn hóa số 10/VBHN-VPQH năm 2013.

Điều 11. Trách nhiệm UBND thành phố Tây Ninh, UBND Huyện Dương Minh Châu

Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các nội dung về quản lý theo đồ án quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quy định này.

Điều 12. Trách nhiệm Ban Quản lý Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen

Phối hợp các sở, ngành triển khai việc thực hiện đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các nội dung về quản lý theo đồ án quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quy định này.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt và lưu trữ tại các cơ quan có thẩm quyền dưới đây để các cơ quan, tổ chức, cá nhân biết và thực hiện:

- a) UBND tỉnh Tây Ninh.
- b) Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh.

c) UBND thành phố Tây Ninh.

d) UBND Huyện Dương Minh Châu.

đ) Ban Quản lý Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc có nội dung cần sửa đổi, bổ sung, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH *iluy*

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Ngọc

