

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu du lịch  
Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 637/TTr-SXD ngày 05/06/2014;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng. Cụ thể với các nội dung như sau:**

**1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:**

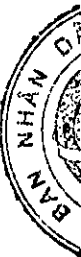
a) Phạm vi ranh giới khu vực thiết kế quy hoạch:

**Khu A:**

- + Phía Đông giáp: Đất rừng; đất trồng cây lâu năm;
- + Phía Tây giáp: Đất trồng cây lâu năm;
- + Phía Nam giáp: Đất rừng; đất trồng cây lâu năm;
- + Phía Bắc giáp: Đất trồng cây lâu năm.

**Khu B:**

- + Phía Đông giáp: Đất trồng cây lâu năm; đất canh tác.
- + Phía Tây giáp: Đất trồng cây lâu năm; đất canh tác.
- + Phía Nam giáp: Đất trồng cây lâu năm; đất canh tác.
- + Phía Bắc giáp: Đất trồng cây lâu năm, đất canh tác.



### **Khu Thác Voi:**

- + Phía Đông giáp: Đất dân hiện hữu; đất canh tác.
- + Phía Tây giáp: Đất dân hiện hữu; đất canh tác.
- + Phía Nam giáp: Đất dân hiện hữu; đất canh tác.
- + Phía Bắc giáp: Đất dân hiện hữu; đất canh tác.

b) Quy mô diện tích toàn khu **408,4234 ha** (trong đó diện tích: Khu A: 336,3514 ha; khu B: 59,4839 ha; Khu Thác Voi: 12,5881 ha).

### **2. Mục tiêu:**

- Phát triển khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch theo định hướng phát triển du lịch của tỉnh.
- Tạo điều kiện thúc đẩy phát triển du lịch, kinh tế, văn hóa, nâng cao chất lượng sống người dân ở địa phương.
- Phát huy các giá trị lịch sử văn hóa, hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên.
- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai, không gian kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng.
- Làm cơ sở để triển khai các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập các dự án đầu tư và thực hiện đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tạo ra khu du lịch trên cơ sở thiên nhiên hiện có khu quy hoạch, phát huy các loại hình quy hoạch về du lịch thương mại mang tính đặc thù, đồng thời kết nối với các khu du lịch khác của tỉnh.
- Xây dựng khu phim trường theo định hướng tận dụng và kết hợp với thiên nhiên cảnh quan của khu quy hoạch.

### **3. Tính chất:**

Là khu quy hoạch phim trường kết hợp với du lịch sinh thái đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, du lịch thương mại dịch vụ tổng hợp cho người dân trên địa bàn tỉnh và các khu vực lân cận.

### **4. Đánh giá hiện trạng đất xây dựng:**

a) **Khu A:** Khu A với quy mô diện tích là 336,3514 ha, hiện trạng chủ yếu là đất trảng cỏ và mặt nước hồ (123,7212 ha), đất rừng (168,0034 ha) và các loại cây công nghiệp (Điều là 25,6563 ha, cây Cao su 7,2878 ha do người dân tự phá rừng trồng) và đất nghĩa trang (9,0742 ha) và đường đất (2,6085 ha). Địa hình tương đối phức tạp, dạng đồi dốc.

b) **Khu B:** Toàn bộ diện tích Khu B (trảng 4) là 59,4839 ha bao gồm: Diện tích đất rừng (38,0223 ha) bao quanh khu trảng cỏ; đất trảng cỏ tự nhiên là 21,3946 ha và đường đất 0,67 ha. Địa hình cao ở giữa và dốc về các hướng xung quanh.

c) **Khu Thác Voi:** Chủ yếu là đất định canh, định cư của đồng bào dân tộc thiểu số và một phần diện tích đất khu vực Thác Voi (khoảng 1ha) nằm khu vực

trung thấp. Tổng diện tích Khu thác Voi là 12,5881 ha. Địa hình dốc từ hướng Bắc, Tây Bắc xuống Nam và Đông Nam.

## **5. Tổ chức không gian quy hoạch và kiến trúc cảnh quan:**

### **5.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan.**

#### **a) Khu A:**

- Chủ yếu là khu vực phim trường kết hợp với du lịch sinh thái khám phá thiên nhiên, trong đó khu vực phim trường chiếm phần lớn diện tích (Khu A1-A4 và CX); trong đó khu dịch vụ được bố trí ngay cửa ra vào khu quy hoạch (khu vực này chủ yếu là các công trình dịch vụ bố trí cho toàn khu, khu vực lưu trú, khu vực bán hàng . . . , ngoài ra còn bố trí bãi đỗ xe công cộng và các dịch vụ khác). Khu A được chia thành 08 khu chức năng khác nhau gồm: Khu DV, CX, A1, A2, A3, A4, A5, A6.

- Đối với khu vực nghĩa trang hiện hữu (chủ yếu là do người dân tộc chôn cất tự phát): Giữ nguyên hiện trạng diện tích nghĩa trang tại khu vực Trảng cỏ 1 (khoảng 2,4873 ha) và trảng cỏ 3 (khoảng 5,1845 ha), không cho phép việc chôn cất. Riêng đối với khu vực nghĩa trang phía Bắc (khoảng 1,4024 ha) cải tạo mở rộng thành khu vực chôn cất cho đồng bào dân tộc.

**b. Khu B:** Là khu văn hóa làng nghề các đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh, với tính chất khai thác các văn hóa truyền thống của các dân tộc. Kết hợp với du lịch sinh thái. Bao gồm dịch vụ du lịch bố trí ngay cổng vào khu B quy mô diện tích 8.771 m<sup>2</sup>, khu văn hóa làng nghề như: Nghề dệt thổ cẩm truyền thống, nghề khảm gỗ điêu khắc, nghề đan tre nứa, nghề nấu rượu của đồng bào dân tộc (bố trí các khu B2-B6). . . và khu du lịch rừng tự nhiên thiên nhiên.

**c. Khu Thác Voi:** Chủ yếu là tận dụng điều kiện tự nhiên của khu vực Thác Voi, kết hợp định hướng phát triển các hình thức văn hóa du lịch bản địa (do hiện nay dân cư sinh sống khu vực này chủ yếu là hình thức trồng trọt).

### **5.2. Định hướng phát triển không gian:**

**a) Khu A:** Phần lớn diện tích phục vụ cho việc thực hiện xây dựng phim trường với chức năng là khu xây dựng các công trình phục vụ cho mục đích điện ảnh, (không xây dựng các công trình mang tính chất kiên cố làm ảnh hưởng đến hiện trạng tự nhiên toàn khu), nhưng đồng thời cũng kết hợp khai thác các hình thức du lịch sinh thái rừng tự nhiên, du lịch dã ngoại, các khu vực kết hợp với các trò chơi dân gian như (chơi trâu, trò chơi dã ngoại, trận địa dã chiến, trò chơi đua đà điều, đua ngựa . . . ), khu ăn uống dịch vụ . . . , khu nghỉ dưỡng bao gồm các công trình resort ven hồ và các công trình dịch vụ khác, để thu hút khách du lịch, phát huy tiềm năng thể mạnh của cảnh quan thiên nhiên

**b) Khu B:** Là khu chức năng văn hóa làng nghề của các dân tộc thiểu số chủ yếu là bố trí các khu chức năng như: Công trình dịch vụ, các công trình nhà truyền thống của các dân tộc, khu trò chơi dân tộc, khu làng nghề truyền thống, khu trưng bày các sản phẩm văn hóa dân gian và khu du lịch sinh thái về nguồn.

c) Khu Thác Voi: Với định hướng quy hoạch tận dụng điều kiện thiên nhiên hiện hữu của Thác Voi, quy hoạch thêm các khu chức năng kết nối giữa khu Thác và hiện trạng hiện có, kết nối điều sinh sống của người dân tộc địa phương sinh sống hiện hữu phát triển thêm hình thức du lịch về nguồn, khám phá cuộc sống dân bản địa, tạo nên hình thức du lịch cho khu quy hoạch không đơn thuần là chỉ diện tích khu Thác Voi.

**6. Quy hoạch sử dụng đất:**

Quy mô diện tích đất quy hoạch gồm:

**a) Khu A:**

**Bảng quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Tên loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
01	Đất rừng	1.914.420	57
02	Đất trồng cỏ	1.027.968	30,5
03	Diện tích mặt nước	203.637	6,05
04	Đất giao thông	99.094	2,95
05	Đất dịch vụ	27.653	0,8
06	Đất nghĩa trang	90.742	2,7
07	Tổng cộng	3.363.514	100

**b) Khu B:**

**Bảng quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Tên khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
01	Đất Trồng cỏ + Du lịch dã ngoại Khám phá làng nghề.	361.027	60,7
02	Đất rừng tự nhiên	193.525	32,5
03	Đất giao thông	15.174	2,63
04	Đất thương mại dịch vụ	8.771	1,47
05	Đất đào hòa bảo vệ ranh	16.342	2,7
	Tổng cộng	594.839	100

### c. Khu Thác Voi:

**Bảng quy hoạch sử dụng đất:**

Stt	Tên khu chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
01	Đất ở định canh hiện hữu + du lịch văn hóa bản địa	100.383	79,7
02	Đất du lịch Thác Voi	23.674	18,8
03	Đất giao thông	1.824	1,5
	Tổng cộng	125.881	100

#### 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### 7.1. Giao thông:

###### a) Khu A:

- Đường số 1: Lộ giới 8m (ký hiệu mặt cắt 1-1), trong đó: Mặt đường 6m, vỉa hè 1mx2.

- Đường số 2: Có lộ giới gồm 8m (mặt đường 6m, vai đường 1mx2) + chiều rộng taluy; (ký hiệu mặt cắt 2-2).

- Đường vành đai, đường số 3, 4, 5: Có lộ giới gồm 5,5m (mặt đường 3,5m, vai đường 1mx2) + chiều rộng taluy; (ký hiệu mặt cắt 3-3).

###### b) Khu B:

- Đường số 6, 7: Có lộ giới gồm 5,5m (mặt đường 3,5m, vai đường 1mx2) + chiều rộng taluy; (ký hiệu mặt cắt 3-3).

###### c) Khu Thác Voi:

- Đường số 8: Có lộ giới gồm 5,5m (mặt đường 3,5m, vai đường 1mx2) + chiều rộng taluy; (ký hiệu mặt cắt 3-3).

##### 7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) San nền: Trên nguyên tắc bám sát địa hình tự nhiên, hạn chế san lấp và phá vỡ cảnh quan tự nhiên, chỉ san lấp cục bộ.

b) Thoát nước mưa: Nước mưa khu quy hoạch thoát nước theo địa hình tự nhiên và theo các mương thoát nước dọc các tuyến đường, các đường ống thoát về phía Hồ (khu A) và nơi trũng thấp theo địa hình.

##### 7.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Nhu cầu cấp nước: Tổng công suất cấp nước toàn khu là 240 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

b) Nguồn nước: Giai đoạn ngắn hạn, sử dụng nguồn nước chủ yếu là nguồn nước tại các giếng khoan, sau khi được xử lý để cung cấp cho toàn khu quy hoạch.

Giai đoạn sau bổ sung bằng nguồn nước mặt qua xử lý để cung cấp cho khu quy hoạch.

**c) Mạng lưới cấp nước:**

- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước có đường kính D100 - D150 và được nối thành mạch vòng khép kín phục vụ cấp nước cho toàn khu quy hoạch.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo các tuyến đường và tại các điểm giao nhau ở các tuyến đường, với khoảng cách phù hợp.

**7.4. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:**

**a) Thoát nước bản:**

- Tổng lượng nước thải: 80 % tổng nhu cầu nước cấp là 192 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Nước thải từ các công trình được xử lý cục bộ bằng hầm tự hoại và giếng thấm.

**b) Vệ sinh môi trường:**

- Lưu lượng rác thải hàng ngày trung bình khoảng 2 tấn/ ngày.

- Tổ chức thu gom rác vào các thùng chứa theo từng khu vực chức năng khác nhau và tập kết rác, sau đó đưa đến bãi rác chung.

**7.5. Quy hoạch cấp điện:**

**a) Phụ tải:** Tổng công suất điện yêu cầu: 5.250 Kw/năm.

**b) Nguồn và lưới điện:**

- Nguồn điện sử dụng nguồn điện 22KV hiện hữu trên tuyến đường Quốc lộ 14 vào khu quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến trung thế 22KV cấp điện cho các phụ tải. Các nhánh rẽ dẫn vào các trạm biến thế 22/0,4KV cấp cho các công trình.

- Điện chiếu sáng: Sử dụng cáp đồng bọc cách điện luồn trong ống PVC đi ngầm dưới đất, khoảng cách trụ là 30m.

**8. Hệ thống thông tin liên lạc:**

Hệ thống thông tin liên lạc trong Khu quy hoạch được nối với hệ thống thông tin liên lạc của huyện. Tủ phân phối cáp được đặt ở vị trí nối từ đường Quốc lộ 14 vào khu quy hoạch.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

Giao chủ đầu tư, chủ trì phối hợp với các đơn vị, cơ quan liên quan tổ chức thực hiện:

1. Triển khai lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng của Khu quy hoạch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng trên cơ sở quy hoạch chung đã phê duyệt theo đúng quy định.

2. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, đồng thời tiến hành cấm mốc ngoài thực địa các khu chức năng của khu quy hoạch, để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan được biết thực hiện.

3. Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và giải quyết đất tái định cư cho các hộ dân bị giải toả, đền bù (nếu có) theo đúng các quy định hiện hành.

4. Lập các quy định về quản lý quy hoạch khu du lịch trảng cỏ Bù Lạch đã được phê duyệt theo đúng các quy định hiện hành, sau đó tổng hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhằm làm cơ sở cho việc quản lý và xây dựng công trình theo quy hoạch.

**Điều 3.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Đài Phát thanh và truyền hình tỉnh, đơn vị tổ chức lập quy hoạch; Chủ tịch UBND huyện Bù Đăng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trung)



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trâm