

Số: 1521 /QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 03 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000
Khu dịch vụ du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí
Cánh đồng Cây Siu, huyện Dầu Tiếng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 01/01/2019;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
Xét Tờ trình số 85/TTr-UBND ngày 18/4/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng về việc thẩm định Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí Cánh đồng Cây Siu, huyện Dầu Tiếng và Văn bản số 2286/SXD-QHKT ngày 21 tháng 5 năm 2025 của Sở Xây dựng;
Căn cứ Thông báo số 181/TB-UBND ngày 23/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 95 -Khóa X;
Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 02/6/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí Cánh đồng Cây Siu, huyện Dầu Tiếng với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch:

a. Vị trí và ranh giới lập quy hoạch: Nằm ở phía Nam của xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường dọc sông Sài Gòn lộ giới 32m.
- Phía Nam giáp Sông Sài Gòn.
- Phía Đông giáp khu dịch vụ du lịch sinh thái di tích địa đạo Củ Chi mở rộng.
- Phía Tây giáp Sông Sài Gòn.

b. Quy mô: Khu vực lập quy hoạch có diện tích khoảng 222 ha, phạm vi nghiên cứu 242 ha, trong đó có 20 ha là mặt nước.

2. Mục tiêu, tính chất:

a. Mục tiêu:

Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch xây dựng vùng huyện Dầu Tiếng đến năm 2040, cũng như các chiến lược về phát triển kinh tế du lịch và bảo vệ môi trường, tài nguyên tỉnh nhằm khai thác hiệu quả và bền vững nguồn tài nguyên thiên nhiên và nhân tạo, tạo dựng một không gian kinh tế du lịch xanh phát triển đa mục tiêu. Làm cơ sở pháp lý để mời gọi đầu tư, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch trên địa bàn.

b. Tính chất:

- Là khu dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp.
- Là khu du lịch kết nối với khu dịch vụ du lịch sinh thái di tích địa đạo Củ Chi mở rộng.

3. Quy mô du khách và lao động dự kiến:

- Số khách trung bình ngày thường: 4.200 – 4.800 lượt khách/ngày.
- Số khách trung bình ngày nghỉ, ngày lễ: Tối đa 5.500 lượt khách/ngày.
- Số lao động dự kiến: 03 lao động phục vụ cho 02 khách: 6750 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản áp dụng:

a. Cơ cấu sử dụng đất:

- Đất dành cho sân golf: Khoảng 57 ha.
- Đất sông rạch: 20 ha.
- Đất dành cho khu du lịch khoảng 116,6 ha bao gồm:
 - + Đất xây dựng nhà nghỉ, khu nghỉ khoảng 58,3 ha.
 - + Đất dịch vụ 15% – 20% khoảng 23,32 ha.
 - + Đất cây xanh 20% - 25% khoảng 23,32 ha.
 - + Đất giao thông 10% khoảng 11,66 ha.
- Đất khu lưu trú chiếm 20% đất khu du lịch khoảng 48,4 ha bao gồm:
 - + Đất xây dựng khu lưu trú.
 - + Đất cây xanh.
 - + Đất giao thông.

- Một vài lưu ý:

+ Có hướng kết nối, cùng khai thác du lịch với khu du lịch địa đạo Củ Chi mở rộng, cần nghiên cứu kết nối giao thông sử dụng chung cho hai bên.

+ Cần có bến thủy nội địa phù hợp, mở rộng sông rạch, giữ nước phục vụ tốt cho du lịch, cần nghiên cứu làm kè mềm dọc sông Sài Gòn.

TT	Loại đất	Đơn vị tính (m ² /khách)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
1	Đất xây dựng nhà nghỉ, khu nghỉ dưỡng	50 - 60	50
2	Đất thể thao vui chơi, công trình dịch vụ	15 - 20	15 - 20
3	Đất cây xanh	20 - 25	20 - 25
4	Đường	10 - 12	10
	Tổng cộng	100 - 120	100

b. Chỉ tiêu kiến trúc trong từng khu chức năng:

- Khu sân gôn:

- + Tầng cao : 1 – 2 tầng
- + Mật độ xây dựng : 5%
- + Hệ số sử dụng đất : 0,5 - 1

- Khu nhà nghỉ, khu nghỉ dưỡng :

- + Tầng cao : 1 – 20 tầng
- + Mật độ xây dựng : 40 – 50%
- + Hệ số sử dụng đất : 0,4 – 2,5

- Khu dịch vụ :

- + Tầng cao : 1 – 2 tầng
- + Mật độ xây dựng : 30 – 40%
- + Hệ số sử dụng đất : 0,4 – 2,5

- Vị trí: Sân gôn dọc sông Sài Gòn, lợi thế cảnh quan thiên nhiên; Khu cắm trại, khu du lịch nghỉ dưỡng ở phía vị trí Tây Bắc của khu quy hoạch; Khu lưu trú tại phía Đông Nam của khu quy hoạch, kết hợp cảnh quan sông nước tự nhiên, tạo môi trường sống lý tưởng; Khu dịch vụ phục vụ cho nghỉ dưỡng, cắm trại, vui chơi tiếp giáp với trục giao thông chính của khu vực, tạo vị trí trung tâm và bán kính phục vụ được đảm bảo.

- Ngoài ra, tận dụng các sông rạch tự nhiên, các khoảng xanh lớn tạo nên các mảng công viên cây xanh, vừa tạo không gian yên bình cho khu du lịch, vừa tạo không khí trong lành để phục vụ tốt cho khu du lịch.

- Về giao thông, mở tuyến 30m là tuyến chính phục vụ du lịch, kết nối tại vị trí của đường trục chính Bắc – Nam (đường ĐH.711, lộ giới 42m) kết nối từ đường tỉnh lộ 744 qua đô thị Thanh An đến giao cắt của đường dọc sông Sài Gòn.

- Ngoài ra còn 1 trục giao thông chính (lộ giới 20m) kết nối từ trục dọc sông Sài Gòn phục vụ cho khu dân cư đô thị.

c. Nhu cầu, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng: quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật.

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Theo chỉ tiêu đề xuất
1	Khu đón tiếp và điều hành	%	6 – 8
2	Khu lưu trú	%	15 - 20
3	Khu vui chơi giải trí	%	25 - 30
4	Khu cây xanh công viên cảnh quan	%	25 - 30
5	Đất giao thông chính	%	5 – 8
6	Khu dự trữ phát triển	%	10
7	Khu phụ trợ	%	1
8	Sân Gôn	ha	57
9	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	Đất giao thông	km/km ² (% so với diện tích)	1,8 – 2,0 (2,4 - 2,5)
	Tiêu chuẩn cấp nước		
	+ Khách du lịch có lưu trú	lít/ng/ngày	100 - 150
	+ Khách du lịch trong ngày	lít/ng/ngày	50 - 60
	+ Nhân viên phục vụ		80% khách du lịch trong ngày
	Tiêu chuẩn thoát nước thải		
	+ Khách du lịch có lưu trú	lít/ng/ngày	100 - 150
	+ Khách du lịch trong ngày	lít/ng/ngày	50 - 60
	+ Nhân viên phục vụ		80% khách du lịch trong ngày
	Tiêu chuẩn cấp điện		
	Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ	W/m ² sàn	≥ 30
	Nhà nghỉ, khách sạn	Kw/giường	2,5 - 3,5
	Thông tin liên lạc		
	Đất cơ sở lưu trú	Thuê bao/khách du lịch	1
	Công trình công cộng-dịch vụ	Thuê bao/200m ² sàn	1
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1,0 – 1,5

5. Các yêu cầu về hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

- Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Số lượng hồ sơ lưu trữ tối thiểu là 7 bộ.

6. Dự toán kinh phí thực hiện:

- Chi phí lập quy hoạch: Thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Nguồn vốn: Ngân sách huyện Dầu Tiếng.

- Thời gian thực hiện: 2024 – 2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cung cấp các nội dung, văn bản, số liệu ảnh hưởng đến kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật của dự án này.

- Chịu trách nhiệm trong việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng, lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ quy hoạch.

- Tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo đúng trình tự và quy định pháp luật.

- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo quy định. Đăng tải đầy đủ trên công thông tin quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị Việt Nam và hệ thống thông tin quy hoạch xây dựng tỉnh Bình Dương.

2. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng, số liệu tính toán trong thuyết minh quy hoạch. Cá nhân người chủ trì và các kỹ sư thiết kế hạ tầng kỹ thuật phải chịu trách nhiệm cá nhân về tính đúng đắn, các giải pháp kỹ thuật, tính chính xác và độ tin cậy của các số liệu phục vụ khảo sát, thiết kế về kỹ thuật bản vẽ và khái toán.

- Phải thực hiện giám sát tác giả và giải thích những vướng mắc, giải quyết hoàn tất những sai sót giữa hồ sơ thiết kế và thực tế triển khai (nếu có), đồng thời chịu trách nhiệm về các ý kiến, kết luận khi tham gia các nội dung trên.

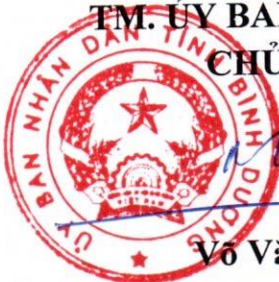
3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hoá, Thể thao và du lịch hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng tổ chức triển khai quy hoạch, đảm bảo đúng quy định về xây dựng, đất đai, môi trường, hoạt động du lịch.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng và thủ trưởng các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TTTU-TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT tỉnh;
- Như Điều 3;
- TT công báo, website tỉnh;
- LĐVP, Km, TH;
- Lưu: VT. **7**

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH


Võ Văn Minh