ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2778 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 18 tháng 11 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 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 Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;

Căn cứ Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc;

Căn cứ Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh Núi Chứa Chan đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, huyện Xuân Lộc;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 176/TTr-SoXD ngày 04 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch: Đồng bộ với phạm vi điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năn 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025. Nằm trên địa giới hành chính xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

b) Ranh giới lập quy hoạch: Được xác định theo Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 900/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc (*được Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc xác nhận đồng bộ với ranh giới Quy hoạch di tích tại Công văn số 1952/UBND-KT ngày 20 tháng 3 năm 2025*).

2. Quy mô và tỷ lệ lập quy hoạch

a) Quy mô diện tích: 250 ha.

b) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/2.000.

3. Mục tiêu, tính chất lập quy hoạch

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa, định hướng phát triển kinh tế du lịch theo Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 ngày 7 tháng 2024.

- Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế, du lịch theo Quy hoạch vùng huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05 ngày 6 tháng 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Khai thác, sử dụng có hiệu quả đất đai và hệ thống cơ sở hạ tầng đã có. Tận dụng các lợi thế sẵn có về giao thông, cảnh quan, tiềm năng du lịch và quỹ đất xây dựng. Hình thành các khu vực chức năng cụ thể về du lịch nghỉ dưỡng, du lịch tâm linh, vui chơi giải trí kết hợp trải nghiệm, có hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan môi trường, đồng bộ, đảm bảo phát triển bền vững.

- Phát triển khu vực núi Chứa Chan trở thành trung tâm du lịch đặc sắc về văn hóa, tâm linh, vui chơi giải trí và du lịch sinh thái. Xây dựng đồng bộ các chức năng thương mại, du lịch; văn hóa; các dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng cao cấp phục vụ các hoạt động nghiên cứu khoa học, thiên nhiên, môi trường sinh thái,... để thu hút và phát triển du lịch.

- Bảo tồn, tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa; phát huy các giá trị lịch sử, cảnh quan thiên nhiên tạo nên bản sắc đặc trưng của du lịch Đồng Nai.

- Định hướng tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, hạ tầng xã hội và dịch vụ đồng bộ cho khu vực núi Chứa Chan, làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng và kiểm soát phát triển Khu chức năng trên đỉnh núi Chứa Chan theo quy hoạch.

- Phân Khu chức năng, xác định các chức năng chính đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng và các định hướng của tỉnh có liên quan.

- Đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt, làm cơ sở pháp lý cho Chính quyền địa phương và các đơn vị có chức năng quản lý xây dựng.

b) Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Là Khu du lịch sinh thái, văn hóa, tâm linh, đồng thời là khu vực bảo tồn và phát huy giá trị tài nguyên thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, và là khu vực phát triển kinh tế du lịch gắn với cộng đồng.

- Chức năng của khu vực bao gồm: Du lịch sinh thái, du lịch văn hóa, tâm linh, du lịch nghỉ dưỡng và các dịch vụ du lịch hỗ trợ.

4. Dự báo quy mô và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Quy mô lượng khách đến năm 2030

- Ngày thường: Khoảng 800 đến 1.000 người/ngày.

- Ngày cao điểm: Khoảng 9.000 đến 10.000 người/ngày.

- Ngày trung bình: Khoảng 3.000 người/ngày.

b) Chỉ tiêu đất đai: Mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp của Khu du lịch tối đa không quá 25%.

- Tầng cao tối đa không quá 09 tầng.

- Số tầng hầm từ 03 - 05 tầng.

** Ghi chú:*

*- Chiều cao một số công trình điểm nhấn đặc thù (*lớn hơn 9 tầng*) trong khu vực này sẽ được xác định trong bước lập quy hoạch chi tiết dự án và phải được sự đồng ý, chấp thuận của các Cơ quan có thẩm quyền theo các quy định hiện hành.*

- Số lượng tầng hầm cụ thể cho từng hạng mục công trình sẽ được xác định ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án. Tùy thuộc vào điều kiện tự nhiên, địa hình/địa chất khu vực, công năng sử dụng và hình thức kiến trúc mà khi lập quy hoạch chi tiết và thiết kế được linh hoạt xác định số tầng trên mặt đất/tầng hầm của công trình; Đồng thời, mối tương quan giữa tầng cao và tầng hầm về số lượng tầng, hệ số sử dụng đất phải phù hợp đến tổng mức đầu tư tại khu vực dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

c) Chỉ tiêu kỹ thuật

- Tiêu chuẩn cấp điện:

+ Đất Cơ quan, Trụ sở : 30 W/m² sàn.

+ Đất dịch vụ du lịch, di tích tôn giáo : 30 W/m² sàn.

+ Chiếu sáng giao thông : 1,0 W/m².

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Nước cấp cho du khách : 200 lít/người.ngày.

+ Nước cấp cho công trình : 02 lít/m² sàn.

- Tiêu chuẩn thoát nước : 100% nước cấp.

- Tiêu chuẩn rác thải : 01 kg/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc:

+ Đất thương mại dịch vụ : 01 thuê bao/200 m² sàn.

+ Đất Cơ quan, Trụ sở : 01 thuê bao/200 m² sàn.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật : 01 thuê bao/200 m² sàn.

+ Sóng di động đảm bảo phủ sóng cho toàn khu quy hoạch.

5. Cấu trúc không gian khu vực

a) *Tiểu khu I*: Khu vực bảo tồn rừng phòng hộ, các công trình di tích, tôn giáo. Cần bảo tồn, giữ gìn cảnh quan tự nhiên rừng phòng hộ, không làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái rừng khu vực này. Phối hợp với Ban quản lý rừng, phát triển các tour du lịch khám phá xuyên rừng. Bảo tồn và khai thác du lịch tôn trọng các yếu tố lịch sử, văn hóa tâm linh lâu đời.

b) *Tiểu khu II*: Khu dịch vụ du lịch (*đồng bộ với dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư*), khai thác, tổ chức các tổ hợp vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ và lưu trú, nghĩ dưỡng.

6. Quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực lập quy hoạch

Bảng thống kê diện tích đất theo phân Khu chức năng

STT	Chức năng đất	Tiểu khu I		Tiểu khu II		Tổng Tiểu khu I, II	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	**KHU VỰC XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG**	**21,79**	**15,24**	**107,00**	**100,00**	**128,79**	**51,52**
	Đất dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan	-	-	107,00	100,00	107,00	42,80
	Đất Cơ quan, Trụ sở	0,67	0,47	-	-	0,67	0,27

STT	Chức năng đất	Tiểu khu I		Tiểu khu II		Tổng Tiểu khu I, II	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Đất Khu dịch vụ du lịch (*nằm ngoài dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan*)	0,55	0,38	-	-	0,55	0,22
	Đất di tích, tôn giáo (*Khu vực bảo vệ I di tích*)	118,50	112,94	-	-	18,50	7,40
	Đất giao thông (*nằm ngoài dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan*)	1,54	1,08	-	-	1,54	0,62
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,53	0,37	-	-	0,53	0,21
II	**KHU VỰC ĐẤT LÂM NGHIỆP**	**121,21**	**84,76**	**-**	**-**	**121,21**	**48,48**
	Đất rừng phòng hộ	121,21	84,76	-	-	121,21	48,48
TỔNG		**143,00**	**100,00**	**107,00**	**100,00**	**250,00**	**100,00**

a) Tiểu khu I

- Đất Cơ quan, Trụ sở: Là đất công trình kiểm lâm khu vực núi Chứa Chan.

+ Diện tích: Khoảng 0,67 ha;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

- Đất khu dịch vụ du lịch (*nằm ngoài dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan*): Là Ga cáp treo núi Chứa Chan hiện hữu.

+ Diện tích: Khoảng 0,55 ha;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40 %;

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

- Đất di tích, tôn giáo *(thuộc Khu vực bảo vệ I di tích theo Điều chỉnh quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh Núi Chứa Chan đến năm 2030)*: Là đất các công trình di tích lịch sử, tôn giáo trong khu vực mang nét đặc trưng về văn hóa được bảo tồn và gìn giữ.

+ Diện tích: Khoảng 18,50 ha;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 10 %;

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,2 lần.

- Đất giao thông *(nằm ngoài dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan)*: Diện tích đất giao thông khoảng 1,54 ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Là đất các công trình hạ tầng kỹ thuật cấp điện, xử lý rác thải cho khu vực lập quy hoạch.

+ Diện tích: Khoảng 0,53 ha;

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng;

- Đất rừng phòng hộ: Diện tích khoảng 121,21 ha.

b) Tiểu khu II :

- Đất dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan: Là đất thuộc Dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Diện tích: Khoảng 107,00 ha;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 25 %;

+ Tầng cao tối đa: ≤ 09 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: ≤ 2,3 lần.

7. Định hướng kiến trúc cảnh quan

a) Cảnh quan khu vực bảo tồn rừng phòng hộ, các công trình di tích, tôn giáo (*Tiểu khu I*)

- Khu vực rừng phòng hộ bảo vệ, không xây dựng và khai thác trái phép ảnh hưởng đến môi trường rừng và hệ sinh thái rừng.

- Trong quá trình khai thác quy hoạch xây dựng khu vực dịch vụ du lịch phải có biện pháp cách ly, không làm ảnh hưởng đến khu vực rừng phòng hộ và các khu di tích lịch sử, văn hóa tâm linh. Đánh giá tác động môi trường ảnh hưởng trong quá trình khai thác vận hành khu du lịch.

b) Cảnh quan khu dịch vụ du lịch (*Tiểu khu II*)

- Bố cục, hình khối công trình bám sát địa hình tự nhiên, dọc tuyến đường chính và kết nối với các khu du lịch văn hóa, tâm linh trong khu vực núi.

- Các công trình hỗn hợp thương mại, dịch vụ, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, lưu trú kết hợp vui chơi giải trí, công viên chuyên đề, cây xanh cảnh quan dựa vào đặc điểm địa hình mà có hình thức kiến trúc phù hợp, mật độ xây dựng phù hợp nhằm tạo dựng không gian cảnh quan hoà nhập với thiên nhiên.

- Đặc điểm là khu vực địa hình đồi núi nên đường giao thông phải đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật về độ dốc, bán kính cong, tầm nhìn, ta-luy.

- Các công trình hai bên tuyến đường chính khuyến khích xây dựng với khoảng lùi lớn, tổ chức cây xanh, vườn hoa hai bên đường.

- Cần khai thác các loại cây xanh đặc trưng có trong khu vực.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- Đối với khu vực hiện hữu đã xây dựng: Giữ nguyên địa hình hiện trạng, chủ yếu giải quyết công tác thoát nước mặt cho những khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa. Xây dựng mương hở bằng gạch, đá, đón nước từ trên triền dốc và từ công trình xuống rồi dẫn ra đường tụ thủy gần nhất.

- Đối với khu vực xây dựng mới: San nền cục bộ trong phạm vi công trình, bám theo địa hình tự nhiên, theo các tuyến giao thông và các công trình dịch vụ dự kiến. Xây dựng mương hở bằng gạch, đá, chạy dọc theo đường giao thông.

- Tuân thủ nguyên tắc giảm thiểu khối lượng đào đắp.

- Các khu vực xây mới phải đảm bảo khớp nối đồng bộ với các khu vực xây dựng hiện trạng và không làm ảnh hưởng đến hoạt động của khu vực hiện hữu.

b) Quy hoạch giao thông

- Mạng lưới giao thông quy hoạch kết nối hài hoà với các tuyến đường hiện trạng quanh dự án, phân chia không gian khu vực thành các Khu chức năng và các cụm công trình văn hoá, nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ.

- Tổ chức trục đường giao thông chính kết nối từ đường quanh núi Chứa Chan với chức năng là đường cấp Khu chức năng (*loại II*) làm liên kết nội bộ Khu chức năng và các trường hợp cứu hộ.

- Đường cáp treo: Ngoài tuyến cáp treo từ chân núi lên chùa Bửu Quang đã được đầu tư xây dựng, quy hoạch mới 3 tuyến cáp treo từ khu vực chân núi phía Đông Nam lên khu vực đỉnh núi Chứa Chan (*gần Nhà nghỉ toàn quyền Pháp và vườn trà Bảo Đại*) và 01 tuyến cáp treo phục vụ nội bộ khu vực đỉnh núi.

- Đường sắt leo núi: Quy hoạch các tuyến đường sắt leo núi phục vụ du lịch.

c) Quy hoạch hệ thống thoát nước

- Quy hoạch thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến rãnh, mương hở thoát nước B400, B600, B800, B1000 xây gạch, đá hoặc bê tông cốt thép tự chảy chạy dọc theo các tuyến đường giao thông. Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được thiết kế tách riêng với nước thải và xả ra suối bằng hệ thống mương xây bằng gạch đá, và đường cống bê tông cốt thép khu chôn ngầm chạy ngang qua các tuyến đường giao thông.

- Hướng thoát nước chủ đạo về phía khe suối hiện trạng.

d) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước:

+ Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của Nhà máy nước Gia Ray (*hồ Núi Le*).

+ Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu vực quy hoạch là 6.404 m^3/ngày.đêm.

- Phương án quy hoạch mạng lưới cấp nước

+ Từ Nhà máy nước Gia Ray đi vào Trạm bơm tăng áp phía chân núi công suất Q = 5.800 m³/ngày.đêm. Từ Trạm bơm tăng áp cấp cho bể chứa đặt trên đỉnh núi dung tích 5.800 m³/ngày.đêm. Sau đó tận dụng thế năng từ bể chứa sẽ cấp cho các khu vực trong dự án.

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu dự án theo dạng chung giữa cấp nước sinh hoạt và cứu hoả.

+ Trên các trục đường có ống cấp nước phân phối sẽ đặt các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hoả từ 120-150m. Các họng cứu hoả được bố trí trên phần hè của các tuyến đường quy hoạch.

+ Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trục cứu hỏa không quá 150 m. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy.

+ Trong các công trình công cộng cần có các giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và được cụ thể hóa khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Phòng cháy chữa cháy:

+ Xác định rõ các vùng trọng điểm có nguy cơ cháy rừng để có những biện pháp giám sát, kiểm tra thường xuyên, quản lý chặt chẽ các nguồn lửa, nguồn nhiệt, thiết bị và dụng cụ sinh lửa, sinh nhiệt.

+ Kiểm tra an toàn về phòng cháy và chữa cháy thường xuyên, định kỳ đối với các khu vực dễ cháy và các khu rừng có khả năng cháy; kiểm tra đột xuất khi có dấu hiệu nguy hiểm cháy rừng hoặc vi phạm quy định an toàn phòng cháy và chữa cháy rừng.

+ Đối với khu vực dịch vụ du lịch, khu vực giải trí, khu vực cắm trại cần giám sát và quản lý nghiêm tuân thủ theo quy trình và phạm vi cho phép nhằm đảm bảo không phát sinh cháy rừng từ các khu vực này.

+ Xây dựng các công trình và trang bị phương tiện phòng cháy và chữa cháy rừng. Xây dựng các đường băng cản lửa giúp ngăn chặn được nguồn lửa từ ngoài vào, khoanh vùng cô lập đám cháy, hạn chế và làm suy yếu đám cháy rừng.

+ Xây dựng các hồ chứa nước dự trữ chứa cháy rừng lấy nguồn từ các dòng suối lớn từ trên đỉnh núi xuống. Trong các công trình di tích, dịch vụ du lịch luôn phải có bình cứu hoả, đặc biệt là tại các vị trí có đốt hương, vàng mã,...

e) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Quy hoạch nước thải:

+ Chỉ tiêu thải nước tính theo chỉ tiêu nước cấp với tỷ lệ thu gom nước thải không nhỏ hơn 80% nước cấp cho sinh hoạt.

+ Hệ thống thoát nước thải được tính toán, thiết kế là thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

+ Nước thải của dự án sẽ được thu gom và xử lý tại bể xử lý cục bộ đặt tại đất hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

+ Tổng công suất toàn dự án khoảng 5.193 m^3/ngày.đêm.

+ Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về Trạm xử lý nước thải riêng của từng khu vực. Đối với các khu công trình khách sạn trên đỉnh núi, gần Nhà nghỉ toàn quyền Pháp sẽ có Trạm xử lý riêng.

+ Đối với các công trình di tích phân tán nước thải sẽ có hệ tông bể xử lý cục bộ riêng sẽ được đặt bên trong công trình. Vị trí công suất sẽ được thực hiện trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dưng công trình.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Chỉ tiêu tính toán:

• Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người.ngày.đêm;

• Chất thải rắn khu thương mại dịch vụ, cơ quan: Tính bằng 20% sinh hoạt;

• Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100%.

+ Thu gom, xử lý chất thải rắn:

• Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100%.

• Tổng nhu cầu rác thải khu vực quy hoạch: 12,0 tấn/ngày.đêm.

g) Quy hoạch cấp điện

- Quy mô và diện tích xây dựng công trình: Quy mô dự án Đường dây trung hạ thế, Trạm biến áp và hệ thống chiếu sáng đèn đường bao gồm xây dựng mới lưới điện trung thế ngầm 22kV, đường dây hạ thế được xây dựng ngầm và hệ thống chiếu sáng cáp ngầm. Trạm biến áp xây dựng mới có công suất từ 160kV đến 3.000 kVA, cung cấp điện sinh hoạt, Cơ quan, Trụ sở, dịch vụ du lịch, di tích tôn giáo và chiếu sáng.

- Nguồn điện: Dự án được cấp điện từ lộ ra Trạm 110/22kV - Xuân Trường 2x63MVA.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện là 77.699 MVA.

- Trạm biến áp:

+ Loại Trạm hợp bộ kios và nhà trạm: Đảm bảo về mặt mỹ quan, cho các Khu trụ sở cơ quan, Khu dịch vụ du lịch, di tích tôn giáo.

+ Khu quy hoạch sử dụng các máy biến áp 3 pha có công suất từ 160 kVA đến 3.000 kVA.

- Đường dây hạ thế:

+ Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

+ Cấu trúc lưới điện: Lưới hạ thế của khu quy hoạch được thiết kế hình tia.

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường:

+ Cấp điện áp: 380V/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.

+ Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy ra từ lộ ra hạ thế của các Trạm biến áp.

h) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Dự báo nhu cầu thông tin liên lạc

+ Tổng số thuê bao: 2.368 (*máy*).

+ Sóng di động đảm bảo phủ sóng cho toàn khu quy hoạch.

- Giải pháp thiết kế

+ Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu chức năng trên núi Chứa Chan sẽ là một hệ thống được ghép nối với nhà cung cấp dịch vụ Viễn Thông Đồng Nai. Dự kiến sẽ được đấu nối tại các tuyến thông tin hiện hữu dọc các trục đường quanh Khu chức năng.

+ Bố trí các điểm chuyển mạch của các doanh nghiệp viễn thông nhằm cung cấp dịch vụ truy nhập cố định băng rộng tại khu vực quy hoạch.

+ Bố trí vị trí, mặt bằng cho việc đầu tư, phát triển, dùng chung Trạm thu phát sóng thông tin di động theo hình thức thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan, nâng cao chất lượng dịch vụ thông tin di động băng rộng tại khu vực quy hoạch.

+ Xây dựng hệ thống viễn thông đồng bộ với quy mô bao gồm hệ thống mạng điện thoại, truyền tải dữ liệu Internet, truyền hình cáp đáp ứng đầy đủ các yêu cầu viễn thông cho khu vực.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

a) Giải pháp trong quá trình thi công

- Về bụi, khí thải: Phải có kế hoạch thi công và tập kết vật liệu thích hợp. Hạn chế việc tập kết vật liệu tập trung vào cùng một thời điểm. Khi xe chuyên chở vật liệu xây dựng phát sinh nhiều bụi như xi măng, cát,... các xe vận tải sẽ được phủ kín, tránh tình trạng rơi vãi xi măng, gạch, cát ra đường. Các loại đất, cát,... phát sinh trong quá trình thi công phải được vận chuyển ngay đến nơi tập kết.

- Về tiếng ồn: Sử dụng mái che để giảm thiểu tiếng ồn theo phương thẳng đứng, đối với các loại máy móc cần lắp đặt hệ thống tiêu âm.

- Về nước thải và chất thải rắn: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt. Nước thải sẽ được dẫn vào bể lắng trước khi thoát ra xung quanh.

b) Giải pháp trong quá trình hoạt động của dự án

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí:

+ Trồng cây xanh;

+ Giảm thiểu ô nhiễm do khí thải của các phương tiện vận chuyển;

+ Giảm thiểu ô nhiễm do khí thải từ quá trình đun nấu tại nhà hàng;

+ Giảm thiểu ô nhiễm mùi từ khu vực tập kết chất thải rắn sinh hoạt;

+ Giảm thiểu mùi hôi từ Trạm xử lý nước thải.

- Giảm thiểu ô nhiễm nước thải: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt riêng biệt.

- Giảm thiểu ô nhiễm chất thải rắn:

+ Quá trình thu gom: Rác thải tại các khu vực dịch vụ nghỉ dưỡng được

nhân viên phục vụ phòng thu gom, dọn vệ sinh hằng ngày và phân loại rác sau đó tấp kết về bãi tập kết rác chung của dự án.

+ Vận chuyển rác thải: Đơn vị ký hợp đồng với công ty môi trường đô thị để tiến hành thu gom và vận chuyển rác thải từ khu tập kết rác chung của dự án để đi xử lý vào mỗi buổi chiều hằng ngày.

+ Giảm thiểu chất thải nguy hại: Bố trí các thùng nhựa có đậy nắp và biển báo để chứa các loại rác thải nguy hại tập kết tại khu vực chứa rác.

- Giảm thiểu tiếng ồn:

+ Quy định thời gian hoạt động vui chơi, giải trí, quy hoạch bố trí các dịch vụ ẩm thực vào các phòng kín, có cách âm để giảm thiểu tiếng ồn.

+ Lựa chọn các thiết bị, máy móc hiện đại, có độ ồn thấp, thân thiện với môi trường.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu chức năng khu vực trên đỉnh núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Lộc, Thủ trưởng các Cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<D:\2025\Xuân Lộc\Khu núi Chứa Chan\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức