

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 năm 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.+ Chiều 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, nghỉ 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: $\leq 40\%$;

+ 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: $\leq 40\%$;

+ 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: $\leq 10\%$;

- + 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 Chúa 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 Chúa Chan: Là đất thuộc Dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chúa Chan được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
- + Diện tích: Khoảng 107,00 ha;
- + Mật độ xây dựng: $\leq 25 \%$;
- + Tầng cao tối đa: ≤ 09 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: $\leq 2,3$ 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 m³/ngày.đêm.

- Phương án quy hoạch mạng lưới cấp nước