

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ ban hành 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 127/TTr-SXD ngày 14 tháng 6 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Six



Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Vị trí 1:

a) Điều chỉnh, hoán chuyển phạm vi khoảng 25.409 m², bao gồm các chức năng: Đất biệt thự thương mại (Tổng diện tích 16.419 m², gồm 5 ô đất: BTM7 diện tích 2.004 m², BTM8 diện tích 5.687 m², BTM11 diện tích 5.819 m², BTM12 diện tích 1.664 m² và BTM13 diện tích 1.244 m²); đất cây xanh (CX11 diện tích 3.326 m²) và mặt nước (MNC2 diện tích 5.664 m²) thành:

- Đất nhà liên kế có sân vườn (Tổng diện tích 9.715 m², gồm 17 ô đất: LKTM7-1 diện tích 331 m², LKTM7-2 diện tích 994 m²; LKTM8-1 diện tích 340 m², LKTM8-2 diện tích 600 m², LKTM8-3 diện tích 340 m², LKTM8-4 diện tích 710 m², LKTM8-5 diện tích 343 m², LKTM8-6 diện tích 1.312 m²; LKTM11-1 diện tích 172 m², LKTM11-2 diện tích 142 m², LKTM11-3 diện tích 350 m²; LKTM11-4 diện tích 490 m², LKTM11-5 diện tích 490 m², LKTM11-6 diện tích 490 m², LKTM11-7 diện tích 720 m²; LKTM12 diện tích 991 m² và LKTM13 diện tích 900 m²) với 57 lô đất nhà liên kế có sân vườn với mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Đất cây xanh (CX11) có diện tích 8.635 m².

- Mặt nước (MNC3) có diện tích 5.506 m².

- Đất giao thông có diện tích 1.553 m² gồm đường giao thông có lộ giới 12m (Lòng đường 6m, vỉa hè 2 bên 2x3m) và sân đường nội bộ.

b) Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất trong phạm vi Vị trí 1 thay đổi như sau:

Stt	Loại đất	QĐ số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017		Điều chỉnh		Tăng (+) / Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	16.419	64,6	9.715	38,2	-6.704
	- Biệt thự thương mại	16.419		-		-16.419
	- Nhà liên kế có sân vườn	-		9.715		+9.715
2	Đất cây xanh, mặt nước	8.990	35,4	14.141	55,7	+5.151
	- Đất cây xanh	3.326	13,1	8.635	34,0	+5.309
	- Mặt nước	5.664	22,3	5.506	21,7	-158
3	Giao thông	-		1.553	6,1	+1.553
	Tổng cộng	25.409	100,0	25.409	100,0	

2. Vị trí 2:

a) Định chỉnh diện tích ô đất biệt thự thương mại BTM9 theo đúng thực tế sử dụng đất là 4.226 m² (Giảm 533 m² so với quy hoạch được duyệt là 4.759 m²).

b) Điều chỉnh, hoán chuyển phạm vi khoảng 29.084 m², bao gồm các chức năng: Đất biệt thự thương mại (Tổng diện tích 9.983 m² gồm 2 ô đất: BTM9 diện tích 4.226 m² và BTM10 diện tích 5.757 m²); đất dịch vụ đô thị (TTVH diện tích 2.206 m²); đất dịch vụ du lịch (DVDL4 diện tích 4.836 m²); đất cây xanh (CX1

diện tích 1.816 m²); mặt nước (MNC3 diện tích 3.386 m²); đất cây xanh cách ly (CXCL3 diện tích 6.325 m²) và đất giao thông (Diện tích 532 m²) thành:

- Đất nhà liên kế có sân vườn (Tổng diện tích 6.092 m², gồm 6 ô đất: LKTM9 diện tích 3.388 m²; LKTM10-1 diện tích 630 m², LKTM10-2 diện tích 560 m²; LKTM10-3 diện tích 490 m², LKTM10-4 diện tích 490 m² và LKTM10-5 diện tích 534 m²) với 49 lô đất nhà liên kế có sân vườn có mật độ xây dựng ≤ 70%, tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.

- Đất dịch vụ đô thị (TTVH) có diện tích 1.988 m².

- Đất dịch vụ du lịch (DVDL4) có diện tích 4.646 m².

- Đất cây xanh (CX1) có tổng diện tích 2.757 m².

- Đất cây xanh cách ly (CXCL3) có diện tích 6.454 m².

- Mặt nước (MNC3) có diện tích 3.024 m².

- Đất giao thông có diện tích 4.123 m², gồm: Đường giao thông có lộ giới 12m (Lòng đường 6m, vỉa hè 2 bên 2x3m) và sân đường nội bộ.

c) Cơ cấu tỷ lệ sử dụng đất trong phạm vi Vị trí 2 thay đổi như sau:

Stt	Loại đất	QĐ số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017		Điều chỉnh		Tăng (+) / Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	9.983	34,3	6.092	20,9	-3.891
	- Biệt thự thương mại	9.983		-		-9.983
	- Nhà liên kế có sân vườn	-		6.092		+6.092
2	Đất cây xanh, mặt nước	11.527	39,6	12.235	42,1	+708
	- Đất cây xanh	1.816	6,2	2.757	9,5	+941
	- Đất cây xanh cách ly	6.325	21,7	6.454	22,2	+129
	- Mặt nước	3.386	11,6	3.024	10,4	-362
3	Đất dịch vụ đô thị	2.206	7,6	1.988	6,8	-218
4	Đất dịch vụ du lịch	4.836	16,6	4.646	16,0	-190
5	Giao thông	532	1,8	4.123	14,2	+3.591
	Tổng cộng	29.084	100,0	29.084	100,0	-

3. Quy mô dân số sau khi lấp đầy: Khoảng 3.273 người (Tăng 388 người).

4. Cơ cấu, tỷ lệ sử dụng đất của Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Sences Sài Gòn River thay đổi như sau:

Stt	Loại đất	QĐ số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017		Điều chỉnh		Tăng (+) / Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	137.322	24,8	126.194	22,8	-11.128
	- Đất biệt thự thương mại	110.207		82.462		-27.745



	- Nhà liên kế có sân vườn	-		16.617		+16.617
	- Đất nhà ở xã hội	27.115		27.115		-
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	48.289	8,7	48.289	8,7	-
3	Đất dịch vụ đô thị	16.819	3,0	16.601	3,0	-218
4	Đất dịch vụ du lịch	89.511	16,2	89.321	16,2	-190
5	Đất cây xanh, mặt nước	146.915	26,6	152.774	27,7	+5.859
	- Đất cây xanh	19.631		25.881		+6.250
	- Đất cây xanh cách ly	77.168		77.297		+129
	- Mặt nước	50.116		49.596		-520
6	Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông	114.409	20,7	119.553	21,6	+5.144
	- Trạm xử lý nước thải	851		851		-
	- Đất bãi đỗ xe	2.305		2.305		-
	- Giao thông	111.253		116.397		+5.144
	Tổng cộng	553.265	100,0	553.265	100,0	-

5. Các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc Nhà liên kế có sân vườn:

- Mật độ xây dựng $\leq 70\%$.
- Tầng cao xây dựng ≤ 03 tầng.
- Khoảng lùi phía trước so với chỉ giới đường đỏ ≥ 03 m.
- Khoảng lùi sau so với ranh đất ≥ 02 m.

6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; chỉ điều chỉnh bổ sung các tuyến đường nội bộ nhóm ở với lộ giới 12m (Lòng đường 6m, vỉa hè hai bên 2x3m) và các sân đường nội bộ.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc,... theo nội dung điều chỉnh sẽ được cập nhật và đấu nối vào hệ thống hạ tầng đã được phê duyệt.

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh do Công ty TNHH Hai Dung lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 127/TTr-SXD ngày 14 tháng 6 năm 2021 đính kèm).

Điều 2. Trên cơ sở nội dung điều chỉnh quy hoạch tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Ủy ban nhân dân xã Đại Phước có trách nhiệm phối hợp Công ty TNHH Hai Dung tổ chức công bố công khai cho Nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

Đối với các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh trên, Công ty TNHH Hai Dung có trách nhiệm cập nhật và làm rõ trong quá trình triển khai các bước tiếp theo của Dự án.

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

Hủy bỏ Quyết định chính số 4349/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 17 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Phước; Giám đốc Công ty TNHH Hai Dung; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *lu*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN, Tan.

<F:\2021\Nhơn Trạch\DCCBQHCT\>



Cao Tiến Dũng

