

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1168 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 15 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.3
theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050
(tại vị trí dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

*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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà
nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 455/2016/QĐ-TTg ngày 22 tháng 3 năm 2016 của
Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn
Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và 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 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 36/TTr-SoXD ngày
02 tháng 4 năm 2025.*

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (tại vị trí dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River) với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu 3.3 tại vị trí Khu du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River thuộc Tiểu khu III-4, với quy mô diện tích là 55,35 ha.

2. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

a) Bố trí lại vị trí đất ở diện tích 421,809 ha và điều chỉnh loại hình nhà ở xã hội từ nhà ở liên kế sang nhà ở chung cư (theo Điều 82 Luật Nhà ở năm 2023).

b) Bố trí lại vị trí các khu chức năng công cộng và dịch vụ:

- Đất cơ quan hành chính: Diện tích 3,859 ha.

- Đất thương mại dịch vụ: Diện tích 5,991 ha.

- Đất y tế, đất văn hóa, đất giáo dục: Thay đổi vị trí, không thay đổi diện tích.

c) Bố trí lại vị trí đất du lịch: Diện tích 130,568 ha.

d) Bố trí lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: Bãi xe và Trạm xử lý nước thải: Diện tích 10,256 ha.

đ) Bố trí lại hướng tuyến hệ thống giao thông (đường chính khu vực) tại vị trí điều chỉnh cục bộ: Diện tích 90,755 ha.

e) Bố trí lại hệ thống cây xanh công viên, mặt nước, cây xanh cách ly, cụ thể:

- Đất cây xanh mặt nước cấp đô thị: Diện tích 113,558 ha, gồm: Đất cây xanh - thể dục thể thao và đất mặt nước.

- Đất cây xanh cách ly: Diện tích 130,198 ha.

Việc điều chỉnh cục bộ Phân khu 3.3 tại vị trí dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River làm tăng tỷ lệ đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và giảm tỷ lệ đất du lịch, đất ở và đất cây xanh cách ly.

BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU 3.3

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt (ha)	Quy hoạch điều chỉnh (ha)	Tăng giảm (+/-) (ha)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích (ha)	1.936,000	1.936,000	-	100
A	Đất xây dựng đô thị	1.221,000	1.221,000	-	63,07
I	Đất dân dụng	1.006,890	1.009,060	+ 2,17	52,12
1	Đất công cộng cấp đô thị	19,344	19,494	+ 0,15	1,01
1.1	- Đất giáo dục	5,195	5,195	-	0,27
	+ Trường Trung học phổ thông	2,700	2,700	-	
	+ Liên Trường (mầm non, cấp 1, cấp 2, cấp 3)	2,495	2,495	-	
1.2	- Đất y tế (Bệnh viện đa khoa)	3,586	3,586	-	0,19
1.3	- Đất văn hóa - thể dục thể thao	0,863	0,863	-	0,04
1.4	- Đất cơ quan hành chính	4,009	3,859	- 0,15	0,20

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt (ha)	Quy hoạch điều chỉnh (ha)	Tăng giảm (+/-) (ha)	Tỷ lệ (%)
1.5	- Đất thương mại dịch vụ	5,691	5,991	+ 0,30	0,31
2	Đất cây xanh mặt nước cấp đô thị	112,568	113,558	+ 0,99	5,87
2.1	- Đất cây xanh - thể dục thể thao	75,546	75,346	- 0,20	3,89
2.2	- Mặt nước	37,022	38,212	+ 1,19	1,97
3	Đất giao thông đô thị (đường trục chính đô thị)	72,407	72,407	-	3,74
4	Đất khu ở	583,421	589,171	+ 5,75	30,43
4.1	- Đất công cộng cấp đơn vị ở	29,605	29,615	+ 0,01	1,53
	+ Trường Mầm non	5,388	5,388	-	
	+ Trường Tiểu học	7,067	7,067	-	
	+ Trường Trung học cơ sở	3,820	3,820	-	
	+ Liên Trường (mầm non, cấp 1, cấp 2)	2,301	2,301	-	
	+ Trạm y tế	1,282	1,282	-	
	+ Công cộng đơn vị ở khác	9,747	9,757	+ 0,01	
4.2	Đất cây xanh - thể dục thể thao khu ở	44,232	46,992	+ 2,76	2,43
4.3	Đất giao thông (đường chính khu vực)	87,515	90,755	+ 3,24	4,69
4.4	Đất đơn vị ở	422,069	421,809	- 0,26	21,79
5	Đất du lịch	135,288	130,568	- 4,72	6,74
	- Đất Khu du lịch	129,794	125,074	- 4,72	6,46
	- Đất Bến du thuyền	5,494	5,494	-	0,28
6	Đất thương mại dịch vụ	45,644	45,644	-	2,36
7	Đất hỗn hợp	38,218	38,218	-	1,97
II	Đất ngoài dân dụng	214,11	211,940	- 2,17	10,95
1	Đất cây xanh chuyên đề	63,724	63,724	-	3,29
2	Đất tôn giáo	0,150	0,150	-	0,01
3	Đất an ninh quốc phòng	7,612	7,612	-	0,39
4	Đất cây xanh cách ly	132,538	130,198	- 2,34	6,73
5	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10,086	10,256	+ 0,17	0,53
B	Đất khác (mặt nước)	715,000	715,000	-	36,93

(Bản đồ quy hoạch sử dụng đất trích vẽ phạm vi điều chỉnh do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 36/TTr-SoXD ngày 02 tháng 4 năm 2025 kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, tổ chức tư vấn lập đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu, tài liệu trong hồ sơ; không làm thay đổi định hướng quy hoạch được duyệt của các khu vực lân cận phạm vi được điều chỉnh cục bộ; đảm bảo đúng hình thức và chất lượng của việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư liên quan việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch có trách nhiệm 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 được duyệt; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

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

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 99/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Phân khu 3.3 theo điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

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; Giám đốc Công an tỉnh; Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Phước; Thủ trưởng các đơn vị và các 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\Nhơn Trạch\ĐCCB QHPK\>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức