

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 4401/QĐ-UBND

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

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu du lịch Sơn Tiên thuộc một phần Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên
tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, 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 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 về 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 về 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 29 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 chấn năng đặc thù;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5868/TTr-SXD ngày 02 tháng 11 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Sơn Tiên thuộc một phần Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:



1. Điều chỉnh cập nhật ranh các phân khu chức năng theo Quyết định 3018/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu du lịch Sơn Tiên thuộc một phần Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

a) Điều chỉnh ranh giới Khu A theo hướng: Gộp Khu A (khu thương mại - dịch vụ, giải trí, nghỉ dưỡng; diện tích khoảng 27,6044 ha) với Khu E (khu thế giới nước khoảng 11,5268 ha) thành một khu (ký hiệu Khu A - khu thương mại - dịch vụ, giải trí, nghỉ dưỡng và thế giới nước khoảng 39,131 ha).

b) Điều chỉnh ranh giới Khu B và Khu C1 theo hướng: Nắn chỉnh lại ranh giới của Khu B (khu trung tâm giải trí khoảng 26,3191 ha) và Khu C1 (công viên chim và bò sát, công viên rừng, dịch vụ,...khoảng 12,248 ha) trên cơ sở không thay đổi diện tích của Khu B và Khu C1. Đồng thời điều chỉnh gộp các phân khu B1, B2, B3 (thuộc Khu B) thành phân khu B1 và B2 trên cơ sở không thay đổi diện tích Khu B.

c) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của toàn dự án sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch như sau:

Số thứ tự	Chức năng	Theo quy hoạch được duyệt (3772/QĐ-UBND ngày 26/10/2017)		Theo phương án điều chỉnh quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất chức năng công trình giải trí & thương mại dịch vụ	828.821	46,74	828.821	46,74
	- Khu thương mại - dịch vụ giải trí, nghỉ dưỡng và thế giới nước (thuộc khu A)	163.360		225.011	
	- Khu giải trí chính (thuộc khu B)	141.708		141.708	
	- Khu sinh thái học (thuộc khu C)	113.058		113.058	
	- Khu văn hóa lịch sử và dịch vụ (thuộc khu D)	197.688		197.688	
	- Khu thế giới nước (thuộc khu E)	61.651		-	-
	- Khu nhà nghỉ nhân viên - dịch vụ (thuộc khu F)	14.082		14.082	
	- Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (thuộc khu H)	137.274		137.274	
2	Cây xanh và mặt nước	514.537	29,01	514.537	29,01
	- Hồ và mặt nước	203.643		203.643	
	- Rạch Ngọn (nằm giữa khu du lịch và đô thị)	53.943		53.943	
	- Cây xanh công viên	122.378		122.378	
	- Cây xanh cách ly (sông Buông, sông Bến Gỗ và rạch Ngọn)	134.573		134.573	
3	Đất giao thông	421.019	23,74	421.019	23,74
	- Đường giao thông cơ giới	231.696		231.696	
	- Bãi xe	118.663		118.663	
	- Đường đi bộ và quảng trường	70.660		70.660	

4	Đất hạ tầng kỹ thuật	9.000	0,51	9.000	0,51
	Tổng	1.773.377		1.773.377	

2. Trên cơ sở các điều chỉnh ranh các phân khu chức năng (khu A, khu B, khu C1) nêu trên, phân chia lại các tiểu khu A1, A2, B1, B2 và điều chỉnh mật độ xây dựng của các khu chức năng trên cơ sở mật độ xây dựng gộp toàn khu vẫn đảm bảo $\leq 25\%$ theo Quyết định số 2776/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu du lịch Sơn Tiên thuộc một phần khu du lịch và khu đô thị Sơn Tiên (phân khu C2-4) tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

a) Khu A (khu thương mại - dịch vụ giải trí, nghỉ dưỡng và thế giới nước): Diện tích khoảng 391.306m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 01 - 05 tầng, bao gồm các chức năng chính sau:

- Phân khu A1: Diện tích khoảng 282.318 m² với chức năng công trình giải trí - thương mại, dịch vụ và thế giới nước, gồm các công trình: Hồ tạo sóng; chợ nổi; khu mua sắm có mái che; nhà tắm gửi và thay đồ; khu ăn uống có mái che; nhà vệ sinh; cụm trò chơi; dòng sông kỳ diệu; nhà hàng;...

- Phân khu A2: Diện tích khoảng 108.988 m² với chức năng khu thương mại - dịch vụ giải trí gồm các công trình: Rạp chiếu phim; khu xử lý nước; công chào có mái che; bãi đậu xe khu thương mại và phố ăn uống; làng khách sạn; thủy cung; điểm dừng taxi nước; cung điện chìm; thác nước; trung tâm giải trí trong nhà; nhà điều hành;...

b) Khu B (khu giải trí chính): Diện tích khoảng 263.191 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 01 - 05 tầng, bao gồm các chức năng chính sau:

- Phân khu B1: Diện tích khoảng 220.251 m² với chức năng giải trí ngoài trời, dịch vụ gồm các công trình: Lối đi bộ có mái che; nhà thủy tạ; khu ăn uống và nhà vệ sinh;...

- Phân khu B2: Diện tích khoảng 42.940 m² với chức năng dịch vụ giải trí trong nhà, trò chơi mạo hiểm và dịch vụ gồm công trình mái che công viên chuyên đề;....

c) Khu C (khu sinh thái học): Diện tích khoảng 172.750 m², mật độ xây dựng 25%, tầng cao 01 - 05 tầng.

d) Khu D (khu văn hoá lịch sử và dịch vụ): Diện tích khoảng 393.107 m², mật độ xây dựng 20%, tầng cao 01 - 05 tầng.

đ) Khu F (khu nhà nghỉ nhân viên - dịch vụ): Diện tích khoảng 29.646 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao từ 02 - 05 tầng.

e) Khu G (bãi đậu xe): Diện tích khoảng 145.841 m², mật độ xây dựng 3,5%, tầng cao từ 01 - 05 tầng.

g) Khu H (khu dịch vụ nghỉ dưỡng): Diện tích khoảng 323.587 m², mật độ xây dựng 35%, tầng cao từ 01 - 03 tầng.



h) Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng khu chức năng sau điều chỉnh quy hoạch như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa
A	Khu thương mại - dịch vụ giải trí và thế giới nước (khu A)	A	391.306	30	5
1	Khu thương mại - dịch vụ giải trí và thế giới nước	A1	282.318		
	Đất chức năng công trình giải trí - thương mại dịch vụ và thế giới nước		164.883		
	Đất giao thông		41.203		
	Cây xanh và mặt nước		67.920		
	Cây xanh cách ly ven sông		8.312		
2	Khu thương mại - dịch vụ giải trí	A2	108.988		
	Đất chức năng công trình giải trí và thương mại dịch vụ		64.242		
	Đất giao thông		33.031		
	Cây xanh và mặt nước		11.714		
B	Khu giải trí chính (khu B)	B	263.191	30	5
1	Công trình giải trí ngoài trời, dịch vụ	B1	220.251		
	Đất chức năng công trình giải trí và thương mại dịch vụ		108.052		
	Đất giao thông		33.614		
	Cây xanh và mặt nước		73.123		
	Cây xanh cách ly ven sông		5.462		
2	Công trình giải trí trong nhà, trò chơi mạo hiểm, dịch vụ	B2	42.940		
	Đất chức năng công trình giải trí và thương mại dịch vụ		42.940		
C	Khu sinh thái học (khu C)	C	172.750	25	5
1	Công viên sinh thái	C1	122.483		
	Đất chức năng công trình giải trí		72.197		
	Đất giao thông		11.052		
	Cây xanh và mặt nước		17.309		
	Cây xanh cách ly ven sông		18.325		
	Đất hạ tầng kỹ thuật (XL-2)		3.600		
2	Trung tâm công viên văn hóa	C2	50.267		
	Đất chức năng công trình văn hóa và giải trí		40.861		
	Đất giao thông		8.243		
	Cây xanh và mặt nước		1.163		
D	Khu văn hóa lịch sử và dịch vụ (khu D)	D	393.107	20	5
1	Trung tâm hội nghị và khách sạn hội nghị, chợ nổi	D1	117.590		

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa
	Đất chức năng công trình giải trí		60.976		
	Đất giao thông		27.089		
	Cây xanh và mặt nước		15.760		
	Cây xanh cách ly ven sông		12.565		
	Đất hạ tầng kỹ thuật (XL-1)		1.200		
2	Khách sạn cao cấp, khách sạn nghỉ dưỡng và spa	D2	171.690		
	Đất chức năng công trình giải trí		90.255		
	Đất giao thông		41.945		
	Cây xanh và mặt nước		15.394		
	Cây xanh cách ly ven sông		24.096		
3	Công trình văn hóa và dịch vụ (núi nứa), dịch vụ bờ hồ và spa	D3	103.827		
	Đất chức năng công trình giải trí		46.457		
	Đất giao thông		18.344		
	Cây xanh và mặt nước		35.429		
	Cây xanh cách ly ven sông		3.597		
F	Khu nhà nghỉ nhân viên - dịch vụ (khu F)	F	29.646	30	5
1	Nhà nghỉ nhân viên	F1	12.276		
	Đất chức năng công trình dịch vụ		5.184		
	Đất giao thông		1.572		
	Cây xanh cách ly ven sông		5.520		
2	Công trình dịch vụ	F2	17.370		
	Đất chức năng công trình dịch vụ		8.898		
	Đất giao thông		2.434		
	Cây xanh cách ly ven sông		6.038		
G	Bãi đậu xe (khu G)	G	145.841	3,5	5
1	Đất bãi xe	G1	85.547		
	Đất bãi xe		62.308		
	Đất giao thông		16.697		
	Cây xanh và mặt nước		2.219		
	Cây xanh cách ly ven sông		4.323		
2	Bãi đậu xe	G2	60.294		
	Đất bãi xe		37.854		
	Đất giao thông		17.254		
	Cây xanh cách ly ven sông		5.186		



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa
H	Khu dịch vụ nghỉ dưỡng (khu H)	H	323.587	35	3
1	Biệt thự nghỉ dưỡng (dạng đơn) và dịch vụ công cộng	H1	59.115		
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		10.549		
	Đất công trình dịch công cộng		12.313		
	Đất giao thông		14.712		
	Cây xanh và mặt nước		13.157		
	Cây xanh cách ly ven sông		8.384		
2	Biệt thự nghỉ dưỡng (dạng đơn)	H2	78.014		
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		34.657		
	Đất giao thông		12.858		
	Cây xanh và mặt nước		9.225		
	Cây xanh cách ly ven sông		20.074		
	Đất hạ tầng kỹ thuật (XL-4)		1.200		
3	Biệt thự nghỉ dưỡng (dạng đơn, dạng đôi)	H3	37.727		
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		20.829		
	Đất giao thông		6.038		
	Cây xanh và mặt nước		7.443		
	Cây xanh cách ly ven sông		3.417		
4	Biệt thự nghỉ dưỡng (dạng đơn, dạng đôi)	H4	67.287		
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		31.551		
	Đất giao thông		12.890		
	Cây xanh và mặt nước		22.846		
5	Biệt thự nghỉ dưỡng (dạng đơn, dạng đôi)	H5	81.444		
	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		27.375		
	Đất giao thông		10.497		
	Cây xanh và mặt nước		34.464		
	Cây xanh cách ly ven sông		6.108		
	Đất hạ tầng kỹ thuật (XL-3)		3.000		
I	Rạch ngọn (nằm giữa khu Đô thị và Du lịch)	I	53.943		
	Tổng		1.773.377		

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Thành phố Du lịch sinh thái Sơn Tiên có trách nhiệm:

1. Phối hợp UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường An Hòa 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.

2. Cập nhật và làm rõ các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

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 3772/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Sơn Tiên thuộc Khu du lịch và đô thị Sơn Tiên tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND 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, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường An Hòa; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thành phố Du lịch sinh thái Sơn Tiên; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *bùi*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Văn
Cao Tiên Dũng

Nơi nhận:

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