

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Phân khu I - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An, xã Bình Sơn,  
huyện Long Thành, 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 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 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 quy định 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 chức năng đặc thù;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 122/TTr-SXD ngày 26 tháng 8 năm 2022 và Tờ trình số 132/TTr-SXD ngày 21 tháng 9 năm 2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu I - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại một số vị trí

a) Vị trí 1: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế vườn ký hiệu I-NV-18, I-NV-19, I-NV-20, có tổng diện tích là 7.212 m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-



30, I-LK-31, I-LK-32, I-LK-33 tổng diện tích là 6.350 m<sup>2</sup>.

b) Vị trí 2: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế vườn ký hiệu I-NV-21, I-NV-22, I-NV-23, I-NV-24 có tổng diện tích là 12.307 m<sup>2</sup>, các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-13, I-LK-14 có tổng diện tích là 12.227,4 m<sup>2</sup> và Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-1 diện tích 1.942m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-34, I-LK-35, I-LK-36, I-LK-37, I-LK-38, I-LK-39 tổng diện tích là 26.357,3 m<sup>2</sup> và các Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-1 diện tích 1.221,9 m<sup>2</sup>.

c) Vị trí 3: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-10, I-LK-11, I-LK-12 có tổng diện tích là 23.367 m<sup>2</sup> và Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-2 diện tích 3.300 m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-22, I-LK-23, I-LK-26, I-LK-27, I-LK-28, I-LK-29 có tổng diện tích là 23.367m<sup>2</sup> và Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-2 có diện tích 1.575,8 m<sup>2</sup>.

d) Vị trí 4: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-7, I-LK-8, I-LK-9 có tổng diện tích là 24.105,6 m<sup>2</sup> và Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-6 diện tích 3.171m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-17, I-LK-18, I-LK-19, I-LK-20, I-LK-21, I-LK-24, I-LK-25 có tổng diện tích là 26.321,7 m<sup>2</sup>.

đ) Vị trí 5: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-3, I-LK-4, I-LK-5, I-LK-6 tổng diện tích là 22.379,5m<sup>2</sup> và Ô cây xanh I-XTT-5 diện tích 1.309,2m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-11, I-LK-12, I-LK-13, I-LK-14, I-LK-15, I-LK-16 có tổng diện tích là 21.734,4m<sup>2</sup> và Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-5 có diện tích 1.192,3m<sup>2</sup>.

e) Vị trí 6: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế vườn ký hiệu I-NV-5 có diện tích là 7.932 m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-8, I-LK-9, I-LK-10 tổng diện tích là 5.346 m<sup>2</sup> và Ô cây xanh ký hiệu I-XTT-6 có diện tích 618 m<sup>2</sup>.

g) Vị trí 7: Điều chỉnh các Ô đất ở Liên kế vườn ký hiệu I-NV-4, I-NV-4A có tổng diện tích là 12.322 m<sup>2</sup> thành các Ô đất ở Liên kế ký hiệu I-LK-3, I-LK-4, I-LK-5, I-LK-6, I-LK-7 tổng diện tích là 9.450,7 m<sup>2</sup>.

h) Số lô nhà riêng lẻ trong Phân khu I sau điều chỉnh: Tổng số lô nhà ở trong Phân khu I: 2.115 lô (*Tăng 587 lô*). Trong đó:

- Tổng số lô nhà Liên kế 1.644 lô (*Tăng 778 lô*).

- Tổng số lô nhà Liên kế vườn: 471 lô (*Giảm 191 lô*).

i) Quy mô dân số sau điều chỉnh khoảng 8.000 - 9.000 người.

2. Mật độ xây dựng, tầng xây dựng, khoảng lùi xây dựng

a) Nhà ở liên kế: Mật độ xây dựng 90%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

b) Nhà liên kế vườn: Mật độ xây dựng 80%, tầng cao xây dựng 2-4 tầng, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

2. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng sau điều chỉnh

a) Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Duyệt theo quyết định số 5101/QĐ-UBND ngày 17/12/2021		Điều chỉnh		Chênh lệch (m <sup>2</sup> ) (-) giảm
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	
<b>A</b>	<b>Cấp khu ở</b>	<b>576.951,0</b>	<b>100,0</b>	<b>576.951,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>275.463,0</b>	<b>47,74</b>	<b>272.863,1</b>	<b>47,3</b>	<b>-2.599,9</b>
1	Nhà ở Liên kế	109.061,0	18,90	146.233,1		37.172,1
2	Nhà ở Liên kế vườn	166.402,0	28,84	126.630,0		-39.772,0
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>49.491,0</b>	<b>8,58</b>	<b>49.491,0</b>	<b>8,6</b>	<b>0,0</b>
1	Đất công trình giáo dục	41.539,0	7,20	41.539,0		0,0
2	Đất công trình thương mại dịch vụ	7.952,0	1,38	7.952,0		0,0
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh-TDĐT</b>	<b>98.656,2</b>	<b>17,10</b>	<b>93.535,3</b>	<b>16,2</b>	<b>-5.120,9</b>
1	Đất cây xanh tập trung	30.922,2	5,36	25.801,3		-5.120,9
2	Đất cây xanh cách ly	67.734,0	11,70	67.734,0		0,0
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông khu ở</b>	<b>153.155,8</b>	<b>26,50</b>	<b>160.876,6</b>	<b>27,9</b>	<b>7.720,8</b>
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện thuộc PK1)</b>	<b>185,0</b>	<b>0,0</b>	<b>185,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>B</b>	<b>Cấp khu vực</b>	<b>293.394,0</b>		<b>293.394,0</b>	<b>100,0</b>	
<b>I</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>56.987,0</b>		<b>56.987,0</b>	<b>19,4</b>	<b>0,0</b>
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	0,00		0,0	0,0	0,0
2	Đất công trình tôn giáo, công cộng, hạ tầng kỹ thuật	56.987,0		56.987,0	19,4	0,0
2.1	Đất bến xe	16.492,0		16.492,0	5,6	0,0
2.2	Đất trạm xăng	1.225,0		1.225,0	0,4	0,0
2.3	Đất tôn giáo	13.770,0		13.770,0	4,7	0,0
2.4	Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải khu vực)	25.500,0		25.500,0	8,7	0,0
<b>II</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>236.407,0</b>		<b>236.407,0</b>	<b>80,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Tổng diện tích đất (A+B)</b>		<b>870.345,0</b>		<b>870.345,0</b>		

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh do Ban Quản lý dự án đầu tư lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 132/TTr-SXD ngày 21 tháng 9 năm 2022).

b) Phân khu chức năng: Điều chỉnh quy hoạch các khu chức năng chính như sau:

- Đất ở: Tổng diện tích 272.587m<sup>2</sup> (Giảm 2.876,3m<sup>2</sup>), bao gồm:
  - + Đất ở Liên kế diện tích 145.958 m<sup>2</sup> (Tăng 36.896,7m<sup>2</sup>).
  - + Đất ở Liên kế vườn diện tích 126.629 m<sup>2</sup> (Giảm 39.773m<sup>2</sup>).
- Đất Thương mại dịch vụ: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt diện tích 7.952m<sup>2</sup>.
- Đất giáo dục: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt diện tích 41.539 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh tập trung: Tổng diện tích 25.821,3 m<sup>2</sup> (Giảm 5.100,9m<sup>2</sup>).
- Đất cây xanh cách ly: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt diện tích 67.734 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông: Diện tích điều chỉnh tăng từ 153.155,8 m<sup>2</sup> lên 161.133 m<sup>2</sup> (Tăng 7.977,2m<sup>2</sup>).
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt diện tích 185m<sup>2</sup>.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng và các tuyến đường chính trong khu vực điều chỉnh quy hoạch đã được đầu tư giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt, chỉ điều chỉnh bổ sung các tuyến đường và hạ tầng kỹ thuật trong nội bộ từng nhóm nhà ở, cụ thể:

a) Giao thông: Trong phạm vi điều chỉnh cục bộ bao gồm các mặt cắt:

- Mặt cắt 7-7: Lộ giới 17 m; mặt đường 7 m, vỉa hè 2 x 5 m.
- Mặt cắt 8-8: Lộ giới 13 m; mặt đường 7 m, vỉa hè 2 x 3 m.
- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 12 m; mặt đường 7 m vỉa hè 3 m phía dân cư và 2 m phía hoa viên cây xanh.

b) Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi điều chỉnh được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt. Cống thoát nước mưa dưới vỉa hè đường kính từ D400 đến D600 đầu nối vào hệ thống chung của khu vực.

c) Hệ thống cấp nước

- Trong phạm vi điều chỉnh sử dụng ống có đường kính D77-D110. Trên các tuyến ống cấp nước, tại các ngã ba, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ từ 100-150m/trụ để thuận tiện cho việc cấp nước chữa cháy.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của Phân khu I sau điều chỉnh là 1.405m<sup>3</sup> ngày/đêm.

d) Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống cống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa D300-D800, toàn bộ nước thải trong khu vực được đưa về Trạm xử lý nước thải (Công suất 6.000m<sup>3</sup> ngày/đêm) nằm về phía Tây Nam cách ranh khu quy hoạch khoảng 1km.

- Tổng lượng nước thải của Phân khu I sau điều chỉnh là 1.170m<sup>3</sup> ngày/đêm.

- Rác thải: Ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý theo quy hoạch chung.

đ) Hệ thống cấp điện

- Dự án được cấp điện từ tuyến đường dây trung thế hiện hữu 447 Lộ An - 479 Danh Dự thuộc Trạm biến áp 110/22 kV - Bình Sơn. Tổng nhu cầu sử dụng điện của Phân khu I sau điều chỉnh là 7.913 kVA ngày/đêm.

- Xây dựng mới đường dây trung thế, hạ thế và Trạm biến áp, gồm: 02 trạm

560kVA/trạm, 01 trạm 750 kVA/trạm, 08 trạm 2 x 400kVA/trạm phân phối để cấp điện cho dự án. Các tuyến trung thế, hạ thế, lưới điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ dọc các tuyến đường, ngầm dưới vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao, được áp dụng công nghệ điều khiển tự động. Đèn chiếu sáng dùng bộ đèn led có nhiều cấp độ công suất, phù hợp với tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian và điều kiện thời tiết.

e) Hệ thống thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc cho Khu dân cư, tái định cư xã Lộc An, xã Bình Sơn, huyện Long Thành được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực. Số máy Phân khu I sau điều chỉnh dự kiến là 4.272 máy.

- Đầu tư Trạm thu phát sóng di động BTS (*Theo WGS84 hoặc VN2000*) trong dự án. Để chuẩn bị sẵn cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho việc đưa cáp trực chính đến các khu vực thuê bao và đảm bảo mỹ quan, một hệ thống mương (*Chứa đường ống nhựa*) + bể cáp ngầm được xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ cùng với hệ thống hạ tầng khác.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

**Điều 2.** Trên cơ sở nội dung điều chỉnh quy hoạch tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành, Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn, Ủy ban nhân dân xã Lộc An có trách nhiệm phối hợp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai 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, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai 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.

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 nội dung Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; các Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu I - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An, xã Bình Sơn, huyện Long Thành: số 405/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2018, số 2008/QĐ-UBND ngày 13 tháng 06 năm 2018, số 5101/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 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 Long Thành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Lộc An, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh; 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 Văn phòng (KTN);
  - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2022\Long Thành\Sân bay\DCCBQH TDC\>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Cao Tiến Dũng**