

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu III - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An, xã Bình Sơn huyện Long Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 314/TTr-SXD ngày 22/01/2018 và Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh tại Tờ trình số 06/TTr-BQLDAĐT XD-CTN ngày 05/01/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Điều chỉnh một phần đất ở sang đất công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí cho các khu ở (khoảng 29.030,3 m²), gồm:

- Lô LK-1 diện tích 11.282 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 12 lô (các lô từ số 20 đến 25, và từ số 66 đến 71), diện tích lô LK-1 sau điều chỉnh còn 9.782 m².

- Lô LK-6 diện tích 14.586 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.250m² sang đất cây xanh, giảm 10 lô (các lô từ số 26 đến 30, và từ số 78 đến 82), diện tích lô LK-6 sau điều chỉnh còn 13.336 m².

- Lô LK-8 diện tích 8.982 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.000m² sang đất cây xanh, giảm 8 lô (các lô từ số 15 đến 18, và từ số 54 đến 57), diện tích lô LK-8 sau điều chỉnh còn 7.982 m².

- Lô LK-9 diện tích 13.391 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 2.000m² sang đất cây xanh, giảm 16 lô (các lô từ số 22 đến 29, và từ số 71 đến 78), diện tích lô LK-9 sau điều chỉnh còn 11.391 m².

- Lô LK-10 diện tích 13.391 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 2.000m² sang đất cây xanh, giảm 16 lô (các lô từ số 22 đến 29, và từ số 71 đến 78), diện tích lô LK-10 sau điều chỉnh còn 11.391 m².
- Lô LK-11 diện tích 10.132 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 12 lô (các lô từ số 14 đến 19, và từ số 54 đến 59), diện tích lô LK-11 sau điều chỉnh còn 8.632 m².
- Lô LK-12 diện tích 10.132 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 12 lô (các lô từ số 14 đến 19, và từ số 54 đến 59), diện tích lô LK-12 sau điều chỉnh còn 8.632 m².
- Lô NV-1 diện tích 11.282 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 6 lô (các lô từ số 09 đến 11, và từ số 30 đến 32), diện tích lô NV-1 sau điều chỉnh còn 9.782 m².
- Lô NV-4 diện tích 10.382 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 2.000m² sang đất cây xanh, giảm 8 lô (các lô từ số 06 đến 09, và từ số 30 đến 33), diện tích lô NV-4 sau điều chỉnh còn 8.382 m².
- Lô NV-5 diện tích 10.382 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 2.000m² sang đất cây xanh, giảm 8 lô (các lô từ số 06 đến 09, và từ số 30 đến 33), diện tích lô NV-5 sau điều chỉnh còn 8.382 m².
- Lô NV-6 diện tích 10.757 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 6 lô (các lô từ số 05 đến 07, và từ số 32 đến 34), diện tích lô NV-6 sau điều chỉnh còn 9.782 m².
- Lô NV-7 diện tích 10.757 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 6 lô (các lô từ số 05 đến 07, và từ số 32 đến 34), diện tích lô NV-7 sau điều chỉnh còn 9.782 m².
- Lô NV-8 diện tích 7.932 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.000m² sang đất cây xanh, giảm 4 lô (các lô số 07, 08, 21, 22), diện tích lô NV-8 sau điều chỉnh còn 6.932 m².
- Lô NV-9 diện tích 7.932 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.000m² sang đất cây xanh, giảm 4 lô (các lô số 07, 08, 21, 22), diện tích lô NV-9 sau điều chỉnh còn 6.932 m².
- Lô NV-10 diện tích 7.932 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.000m² sang đất cây xanh, giảm 4 lô (các lô số 07, 08, 21, 22), diện tích lô NV-10 sau điều chỉnh còn 6.932 m².
- Lô NV-13 diện tích 14.287 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 6 lô (các lô từ số 13 đến 15, và từ số 38 đến 40), diện tích lô NV-13 sau điều chỉnh còn 12.787 m².

- Lô NV-14 diện tích 17.682 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.500m² sang đất cây xanh, giảm 6 lô (các lô từ số 13 đến 15, và từ số 52 đến 54), diện tích lô NV-14 sau điều chỉnh còn 16.182 m².

- Lô NV-20 diện tích 12.804 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 2.000m² sang đất cây xanh, giảm 8 lô (các lô từ số 10 đến 13, và từ số 34 đến 37), diện tích lô NV-20 sau điều chỉnh còn 10.804m².

- Lô NV-21 diện tích 19.213 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 2.000m² sang đất cây xanh, giảm 8 lô (các lô từ số 10 đến 13, và từ số 61 đến 64), diện tích lô NV-21 sau điều chỉnh còn 17.213 m².

- Lô NV-23 diện tích 8.675 m²: Điều chỉnh một phần diện tích đất ở 1.780,3 m² sang đất cây xanh, giảm 5 lô (các lô từ số 05 đến 08, và số 39), diện tích lô NV-23 sau điều chỉnh còn 6.894,7 m².

2. Điều chỉnh phạm vi khoảng 198.352 m² tại khu vực phía Tây Bắc

a) Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc : Giới hạn bởi đường N1;
- Phía Đông : Giới hạn bởi đường D22;
- Phía Tây : Giới hạn bởi đường D19;
- Phía Bắc : Giới hạn bởi đường N23.

b) Phạm vi điều chỉnh theo quy hoạch gồm các ô: Nhà liên kế LK7 (gồm 72 lô, diện tích 5m x 25m), nhà vườn: NV11, NV17 (gồm 58 lô, diện tích 10m x 34,5m), nhà vườn N12, NV15, NV16, NV18, NV19 (gồm 226 lô, diện tích 10m x 25m), và một phần diện tích lô công viên cây xanh XTT-6; để bố trí loại hình nhà liên kế có diện tích 80m² nhằm phù hợp nhu cầu bố trí tái định cư tại địa phương.

c) Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh quy hoạch các tuyến giao thông nội bộ để bố trí loại hình nhà ở tái định cư với diện tích 80m², hệ thống giao thông chính tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt gồm: N1 lộ giới 24m, N7 lộ giới 26m, N23 lộ giới 46m, D19 lộ giới 17m, D22 lộ giới 32m.

d) Với các nội dung điều chỉnh trên thì quy mô, chức năng của các ô đất, chỉ tiêu và cơ cấu sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án thay đổi như sau:

d.1) Các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng:

- Nhà liên kế (chiều ngang 5m, chiều dài 16m)

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| + Mật độ xây dựng | : ≤ 90%. |
| + Tầng cao | : ≤ 2-3 tầng (≤ 15m). |
| + Chỉ giới xây dựng | : Trùng chỉ giới đường đỏ |

- + Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 1\text{m}$.
- Công trình giáo dục
 - + Mật độ xây dựng : $\leq 40\%$
 - + Tầng cao : ≤ 3 tầng ($\leq 16\text{m}$)
 - + Khoảng lùi trước so với chỉ giới đường đỏ : $\geq 6\text{m}$.
 - + Khoảng lùi sau so với ranh đất : $\geq 4\text{m}$.

d.2) Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất

- Cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh khoảng 198.352 m² :

Stt	Loại đất	Đã duyệt (Quyết định 3866/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND tỉnh)		Điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất ở	117.432	59,2	71.168	35,9	-46.264
1	Nhà liên kế	19.732		71.168		+51.436
2	Nhà liên kế vườn	97.700		0		-97.700
3	Nhà chung cư	0		0		
II	Đất công cộng	17.498	8,8	19.320,5	9,7	+1.822,5
1	Đất xây dựng công trình hành chính, y tế, văn hóa	0		0		
2	Đất xây dựng công trình giáo dục	17.498		19.320,5		+1.822,5
3	Đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ	0		0		
III	Đất cây xanh - TDTT	6.750	3,4	36.367,5	18,3	+29.617,5
1	Đất cây xanh tập trung	6.750		36.367,5		+29.617,5
2	Đất cây xanh cách ly	0		0		
IV	Đất giao thông	56.672	28,6	71.496	36,1	+14.824
	Tổng cộng	198.352	100	198.352	100	

d.3) Quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Đất ở: Quy hoạch với diện tích khoảng 71.168m², bố trí loại hình nhà ở liên kế với khoảng 876 lô, diện tích trung bình 5m x 16m= 80m²/lô, mật độ xây

dựng tối đa 90%, tầng cao xây dựng 2 - 3 tầng, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi sau 1m.

+ Đất cây xanh: Quy hoạch với diện tích khoảng 36.367,5m².

+ Đất công trình giáo dục: Quy hoạch diện tích khoảng 19.321m² gồm: trường tiểu học diện tích 14.697m², nhà trẻ mẫu giáo 4.624m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 2 - 3 tầng.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè): 71.496 m².

- Chỉ tiêu kỹ thuật từng lô đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng	Tầng cao xây dựng	Số hộ
1	Đất ở	LK	71.168	90	2-3	876
	Nhà liên kế	LK.A	3.630	90	2-3	44
	Nhà liên kế	LK.B	2398	90	2-3	30
	Nhà liên kế	LK.C	3484	90	2-3	44
	Nhà liên kế	LK.D	3484	90	2-3	44
	Nhà liên kế	LK.E	2.350	90	2-3	26
	Nhà liên kế	LK.F	2.350	90	2-3	26
	Nhà liên kế	LK.G	2.350	90	2-3	26
	Nhà liên kế	LK.H	2.350	90	2-3	26
	Nhà liên kế	LK.I	2.350	90	2-3	26
	Nhà liên kế	LK.J	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.K	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.L	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.M	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.N	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.O	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.P	3.630	90	2-3	44
	Nhà liên kế	LK.Q	2398	90	2-3	30
	Nhà liên kế	LK.R	2398	90	2-3	30
	Nhà liên kế	LK.S	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.T	2414	90	2-3	30
	Nhà liên kế	LK.U	3054	90	2-3	38
	Nhà liên kế	LK.V	2766	90	2-3	34
	Nhà liên kế	LK.X	5582	90	2-3	70
	Nhà liên kế	LK.Y	5582	90	2-3	70

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng	Tầng cao xây dựng	Số hộ
2	Đất giáo dục		19.321	40	2-3	
2.1	Nhà trẻ mẫu giáo		4.624	40	2-3	1
2.2	Trường tiểu học		14.697	40	2-3	1
3	Giao thông		71.496			
Tổng cộng			161.985			

d.4) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống giao thông: Hệ thống giao thông chính tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt (N1, N23, D22, D19, N7) và trên cơ sở điều chỉnh phương án bố trí đường giao thông nội bộ, hệ thống giao thông nội khu.

- 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, cây xanh,... sẽ được điều chỉnh cập nhật đồng bộ theo nội dung điều chỉnh nêu trên và đấu nối vào hệ thống hạ tầng chính đã phê duyệt

3. Cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi Phân khu III - Khu dân cư, tái định cư xã Lộc An, xã Bình Sơn sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Stt	Loại đất	Đã duyệt (Quyết định số 3866/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND tỉnh)		Điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Cấp khu ở	753.141	100,00	753.141	100,00	
I	Đất ở	387.886	51,50	341.622	45,4	-46.264
1	Nhà liên kế	135.868		193.052		57.184
2	Nhà liên kế vườn	252.018		148.570		-103.448
3	Nhà chung cư	0		0		
II	Đất công cộng	74.782	9,92	76.604,5	10,2	+1.822,5
1	Đất xây dựng công trình hành chính, y tế, văn hóa	31.214		31.214		
2	Đất xây dựng công trình giáo dục	43.568		45.390,5		+1.822,5
3	Đất xây dựng công	0		0		

Stt	Loại đất	Đã duyệt (Quyết định số 3866/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND tỉnh)		Điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	trình thương mại dịch vụ					
III	Đất cây xanh - TDTT	94.674	12,58	124.291,5	16,5	+29.617,5
1	Đất cây xanh tập trung	75.551		105.168,5		+29.617,5
2	Đất cây xanh cách ly	19.123		19.123		
IV	Đất giao thông	195.799	26,00	210.623	27,9	+14.824
B	Cấp khu vực	248.335	100	248.335	100	
I	Đất công cộng	43.606	17,6	43.606	17,6	
1	Đất công trình thương mại DV	0		0		
2	Đất công trình công cộng khác	43.606		43.606		
2.1	Đất bến xe	0		0		
2.2	Đất trạm xăng	0		0		
2.3	Đất dự trữ	30.942		30.942		
2.4	Đất văn hoá	12.664		12.664		
II	Đất giao thông	204.729	82,4	204.729	82,4	
Tổng diện tích đất (A+B)		1.001.476		1.001.476		

- Quy mô dân số Phân khu III điều chỉnh từ 9.000 người tăng lên 9.492 người.

- Tổng cộng 2.373 lô nhà riêng lẻ bao gồm: Nhà liên kế 1.794 lô (bao gồm 876 lô liên kế diện tích 80m², 918 lô liên kế diện tích khoảng 125 m²), Nhà liên kế có sân vườn 579 lô.

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vị trí trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 3866/QĐ-UBND ngày 26/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu III Khu dân cư - tái định cư tại xã Lộc An, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ nội dung điều chỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Thành, UBND xã Lộc An, UBND xã Bình Sơn, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh có trách nhiệm công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn, quản lý việc thực hiện xây dựng theo nội dung quy hoạch được điều chỉnh.

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

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, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Lộc An, Chủ tịch UBND xã Bình Sơn, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, ĐT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

