

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư tại núi Dòng Dài, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa**

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 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 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 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 2610/TTr-SXD ngày 28 tháng 5 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại núi Dòng Dài, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa với các nội dung như sau:

1. Các vị trí điều chỉnh quy hoạch

a) Khu vực điều chỉnh số 01: Diện tích khoảng 54.137 m², bao gồm các chức năng: Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu DV7, DV8, khoảng 32.560 m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX4, khoảng 871 m²), đất nhà ở liên kế (ký hiệu NLK5, NLK7, NLK9, NLK11, khoảng 10.573 m²), đất giao thông (đường D1, D2, N2, N3, N4, khoảng 10.133 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất nhà ở liên kế (ký hiệu NLK5, NLK7, NLK9, NLK11, NLK83, NLK84, NLK85, NLK86, NLK87, NLK88), diện tích khoảng 26.381 m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX27), diện tích khoảng 14.673 m².

- Đất giao thông (đường D2, N2, N3, N4), diện tích khoảng 13.083 m².

b) Khu vực điều chỉnh số 02: Diện tích khoảng 13.421 m², bao gồm các chức năng: Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM2, khoảng 5.972 m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX5, khoảng 4.293 m²), đất giao thông (đường N7, D3, khoảng 3.156 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-1), diện tích khoảng 11.026 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 06 - 09 tầng.

- Đất giao thông (đường N7A), diện tích khoảng 2.395 m².

c) Khu vực điều chỉnh số 03: Diện tích khoảng 82.213 m², bao gồm các chức năng: Đất biệt thự loại 2 (ký hiệu BTL2-26, BTL2-27, BTL2-28, BTL2-29, BTL2-30, BTL2-31, BTL2-32, BTL2-33, BTL2-34, BTL2-35, khoảng 51.552 m²), đất nhà ở liên kế (ký hiệu NLK13, NLK19, khoảng 3.838 m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX7, CX8, CX9, khoảng 3.520 m²), đất giao thông (đường D5, D5B, D6, N15, N7, N14, khoảng 23.303 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất biệt thự loại 1 (ký hiệu BTL1-14), diện tích khoảng 11.440 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất nhà ở liên kế (ký hiệu NLK13, NLK19), diện tích khoảng 4.126 m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-2), diện tích khoảng 58.414 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 09 - 12 tầng.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX7), diện tích khoảng 696 m².

- Đất giao thông (đường N15A, N5), diện tích khoảng 7.537 m².

d) Khu vực điều chỉnh số 04: Diện tích khoảng 10.260 m², có chức năng là đất y tế (ký hiệu YT). Nay được điều chỉnh sang chức năng đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-3), diện tích khoảng 10.260 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 09 - 12 tầng.

đ) Khu vực điều chỉnh số 05: Diện tích khoảng 25.331 m², có chức năng đất ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu DV1).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất ở liên kế (ký hiệu NLK89, NLK90, NLK91), diện tích khoảng 7.132 m², mật độ xây dựng 70%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất hỗn hợp (ký hiệu DV1), diện tích khoảng 15.204 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 12 tầng.

- Đất giao thông (đường D7A), diện tích khoảng 2.995 m².

e) Khu vực điều chỉnh số 06: Diện tích khoảng 17.048 m², có chức năng là đất ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu DV3). Nay được điều chỉnh sang chức năng đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-DV1), diện tích khoảng 17.048 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 04 - 05 tầng.

g) Khu vực điều chỉnh số 07: Diện tích khoảng 15.184 m², bao gồm các chức năng: Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu: TM1, khoảng 8.336 m²), đất biệt thự loại 2 (ký hiệu BTL2-25, khoảng 2.462 m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX24, khoảng 4.010 m²), đất giao thông (đường N23, khoảng 376 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất ở biệt thự loại 2 (ký hiệu BTL2-25, BTL2-37), diện tích khoảng 8.023 m², mật độ xây dựng 50%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX30), diện tích khoảng 5.505 m².

- Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL3), diện tích khoảng 1.280 m².

- Đất giao thông (đường N23), diện tích khoảng 376 m².

h) Khu vực điều chỉnh số 08: Diện tích khoảng 78.342 m², bao gồm các chức năng: Đất biệt thự loại 2 (ký hiệu BTL2-10, BTL2-11, BTL2-12, BTL2-13, BTL2-14, BTL2-15, BTL2-17, khoảng 47.119 m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX19, CX21, khoảng 12.922 m²), đất giao thông (đường N25, N26, N27, khoảng 18.301 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH-4), diện tích khoảng 54.327 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 06 - 12 tầng.

- Đất biệt thự loại 2 (ký hiệu BTL2-36), diện tích 8.150 m², mật độ xây dựng 50%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX29, CX33), diện tích khoảng 11.009 m².

- Đất giao thông (đường D16), diện tích 4.856 m².

i) Khu vực điều chỉnh số 09: Diện tích khoảng 188.203 m², bao gồm các chức năng: Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu DV4, DV5, DV6, khoảng 51.033 m²), đất bến tàu (ký hiệu BE, khoảng 21.032 m²), đất mặt nước (ký hiệu MN1, MN2, khoảng 72.861 m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX18, khoảng 10.732 m²), đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL5, CXCL6, khoảng 15.031 m²), đất giao thông (đường D8, N24, N33, khoảng 17.514 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:



- Đất biệt thự loại 1 (ký hiệu BTL1-13), diện tích khoảng 1.138 m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TM-DV2, TM-DV3, TM-DV4), diện tích khoảng 48.049 m².

- Đất y tế (ký hiệu YT), diện tích khoảng 10.260 m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 02 - 03 tầng.

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX18, CX28, CX34), diện tích khoảng 61.508 m².

- Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL5, CXCL6), diện tích khoảng 20.761 m².

- Đất mặt nước (ký hiệu MN1, MN6), diện tích khoảng 31.609 m².

- Đất giao thông (đường D8, N24, N24B, N33), diện tích khoảng 14.878m².

k) Khu vực điều chỉnh số 10: Diện tích khoảng 53.734 m², bao gồm các chức năng: Đất biệt thự loại 2 (ký hiệu BTL2-9, khoảng 1.785m²), đất công viên cây xanh (ký hiệu CX23, khoảng 6.898 m²), đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL4, khoảng 33.327 m²), đất mặt nước (ký hiệu MN3, MN4, khoảng 7.837 m²), đất giao thông (đường D14, N24, khoảng 3.887 m²).

Nay được điều chỉnh sang các chức năng:

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX31, CX32), diện tích khoảng 7.810 m².

- Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL4), diện tích khoảng 25.860 m².

- Đất mặt nước (ký hiệu MN3, MN4, MN5), diện tích khoảng 13.532 m².

- Đất giao thông (đường D14, N24, N30), diện tích khoảng 6.532 m².

2. Tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

a) Các nội dung điều chỉnh nêu trên làm thay đổi cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 1589/QĐ-UBND, ngày 29/05/2014		Theo quy hoạch điều chỉnh		Chênh lệch
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
I	Đất ở	670.215	42,82	670.215	42,82	0
1	Biệt thự loại 1	160.053		172.620		12.567
2	Biệt thự loại 2	208.094		121.349		- 86.745
3	Nhà phố liên kế	187.141		210.369		23.228
4	Nhà ở tái định cư	5.872		5.872		0
5	Chung cư (75% Đất hỗn hợp)	109.055		25.979		- 83.076
6	Nhà ở xã hội	0		134.026	20,00	134.026

II	Đất dịch vụ đô thị	139.689	8,92	141.754	9,06	2.065
1	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp (25% Đất hỗn hợp)	36.352		8.660		- 27.692
2	Đất thương mại dịch vụ	14.308		65.097		50.789
3	Đất giáo dục	57.737		57.737		0
4	Đất y tế	10.260		10.260		0
4	Đất bến thuyền	21.032		0		- 21.032
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.414	0,35	5.414	0,35	0
1	Khu xử lý nước thải	5.014		5.014		0
2	Thông tin liên lạc (Trạm BTS - Ăng ten)	400		400		0
IV	Đất cây xanh - mặt nước	326.899	20,88	326.899	20,88	0
1	Đất công viên cây xanh	76.397		119.311		42.914
2	Mặt nước	80.698		45.141		- 35.557
3	Đất cây xanh cảnh quan, cách ly ven sông	169.804		162.447		- 7.357
V	Đất giao thông + Bãi đậu xe	423.090	27,03	421.025	26,89	- 2.065
1	Đất đường giao thông	415.976		413.911		- 2.065
2	Bãi đậu xe	7.114		7.114		0
	Tổng cộng	1.565.307	100,00	1.565.307	100,00	

b) Tổng số căn hộ toàn khu sau khi điều chỉnh quy hoạch khoảng 6.774 căn, trong đó nhà ở riêng lẻ chiếm khoảng 2.941 căn, chung cư thương mại chiếm khoảng 754 căn, chung cư nhà ở xã hội chiếm khoảng 3.079 căn. Tổng quy mô dân số toàn dự án sau khi điều chỉnh khoảng 20.000 - 20.500 người (không thay đổi so với quy hoạch được duyệt).

c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từng lô đất tại phạm vi điều chỉnh quy hoạch về diện tích, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,... được làm rõ trong hồ sơ thuyết minh tổng hợp và bản vẽ quy hoạch phân lô sử dụng đất tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Đối với các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân có trách nhiệm cập nhật và làm rõ 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 1589/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại núi Dòng Dài, xã Phước Tân (nay là phường Phước Tân), thành phố Biên Hòa.

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, Công Thương, Giao

thông vận tải; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Phước Tân; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân; 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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Cao Tiến Dũng