

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê 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 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 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 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 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 40/TTr-SXD ngày
04 tháng 02 năm 2021, Tờ trình số 146/TTr-SXD ngày 02 tháng 7 năm 2021 và
Văn bản số 4484/SXD-QLQHKT ngày 10 tháng 12 năm 2021.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê 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 chính như sau:

1. Điều chỉnh quy mô dân số



a) Quy mô dân số toàn Phân khu I sau khi điều chỉnh là 6.112 người (*Giảm 4.732 người*).

b) Tổng số lô nhà riêng lẻ trong Phân khu I là 1.528 lô (*Tăng thêm 863 lô nhà riêng lẻ và giảm 1.162 lô nhà ở chung cư*). Trong đó:

- Tổng số lô nhà liên kế: 866 lô (*Tăng 675 lô*).
- Tổng số nhà liên kế vườn: 662 lô (*Tăng 188 lô*).

2. Quy hoạch sử dụng đất

a) Điều chỉnh các lô đất ở chung cư (*I-ChC-1, I-ChC-2, ô I-ChC-3, I-ChC-4*) sang đất nhà ở riêng lẻ, đất giao thông và đất cây xanh công viên. Trong đó đất ở gồm các lô nhà quy hoạch mới:

- Lô nhà liên kế I-LK-3 diện tích 9.018,5 m², gồm 80 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-4 diện tích 6.251 m², gồm 56 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-5 diện tích 5.643 m², gồm 44 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-6 diện tích 1.467 m², gồm 11 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-7 diện tích 10.743 m², gồm 86 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-8 diện tích 5.566,2 m², gồm 43 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-9 diện tích 7.796,4 m², gồm 60 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-10 diện tích 7.641 m², gồm 61 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-11 diện tích 8.045 m², gồm 64 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-12 diện tích 7.681 m², gồm 60 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-13 diện tích 4.811,7 m², gồm 37 lô.
- Lô nhà liên kế I-LK-14 diện tích 7.415,7 m², gồm 54 lô.
- Lô nhà liên kế vườn I-NV-21 diện tích 2.676 m², gồm 17 lô.
- Lô nhà liên kế vườn I-NV-22 diện tích 2.222 m², gồm 14 lô.
- Lô nhà liên kế vườn I-NV-23 diện tích 2.581 m², gồm 10 lô.
- Lô nhà liên kế vườn I-NV-24 diện tích 4.828 m², gồm 30 lô.

b) Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ I-DV-1 diện tích 17.717 m² thành: Đất bến xe diện tích 16.492 m² và Trạm xăng dầu diện tích 1.225 m².

c) Điều chỉnh Đất bến xe và Trạm xăng dầu theo quy hoạch thành đất nhà ở liên kế vườn, gồm:

- Lô nhà liên kế vườn I-NV-18 diện tích 2.404 m², gồm 12 lô.
- Lô nhà liên kế vườn I-NV-19 diện tích 2.404 m², gồm 12 lô.
- Lô nhà liên kế vườn I-NV-20 diện tích 2.404 m², gồm 12 lô.

d) Điều chỉnh đất cây xanh giữa các dãy nhà ở riêng lẻ thành đất ở, gồm:

- Điều chỉnh cây xanh I-XTT-1 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế I-LK-1 diện tích sau điều chỉnh 12.503 m², gồm 95 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-2 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế I-LK-2 diện tích sau điều chỉnh 6.016 m², gồm 48 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-6 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-1 diện tích sau điều chỉnh 10.282 m², gồm 40 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-8 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-3 diện tích sau điều chỉnh 7.161 m², gồm 28 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-7 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-4 diện tích sau điều chỉnh 7.161 m², gồm 28 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-5 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-6 diện tích sau điều chỉnh 5.241 m², gồm 20 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-9 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-7 diện tích sau điều chỉnh 5.341 m², gồm 20 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-10 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-8 diện tích sau điều chỉnh 3.716 m², gồm 14 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-11 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-9 diện tích sau điều chỉnh 3.716 m², gồm 14 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-12 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-10 diện tích sau điều chỉnh 3.716 m², gồm 14 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-13 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-11 diện tích sau điều chỉnh 6.241 m², gồm 24 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-14 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-13 diện tích sau điều chỉnh 3.716 m², gồm 14 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-15 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-14 diện tích sau điều chỉnh 7.677 m², gồm 27 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-16 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-15 diện tích sau điều chỉnh 3.791 m², gồm 14 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-17 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-16 diện tích sau điều chỉnh 4.370 m², gồm 16 lô.
 - Điều chỉnh cây xanh I-XTT-19 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn I-NV-17 diện tích sau điều chỉnh 3.750 m², gồm 14 lô.
- đ) Điều chỉnh một phần đất giáo dục và đất thương mại dịch vụ thành đất hạ tầng kỹ thuật, gồm:
- Điều chỉnh một phần đất giáo dục I-GD-1 thành đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện) diện tích sau điều chỉnh 23.160 m².
 - Điều chỉnh một phần đất giáo dục I-GD-2 thành đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện) diện tích sau điều chỉnh 11.914 m².



- Điều chỉnh một phần đất thương mại dịch vụ I-DV-2 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện*) diện tích sau điều chỉnh 7.952 m².

e) Điều chỉnh một phần đất cây xanh tập trung I-XTT-2 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm BTS 16m²*) diện tích sau điều chỉnh 3.300 m².

g) Điều chỉnh một phần đất cây xanh cách ly I-XCL-4 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm BTS 16m²*) diện tích sau điều chỉnh 5.056 m².

h) Điều chỉnh bề rộng mặt đường giao thông

- Đường D12; D17: Bỏ dải phân cách giữa đường, nâng bề rộng mặt đường từ 5,0m thành 12,0m (*Đường vẫn giữ nguyên lộ giới 22m, cụ thể: Vĩa hè 5m x 2, mặt đường 12m*).

- Đường D10; N7: Giảm bề rộng dải phân cách từ 6,0m xuống 4,0m, nâng bề rộng mặt đường từ 5,0m mỗi bên thành 6,0m mỗi bên (*Đường vẫn giữ nguyên lộ giới 26m, cụ thể: Vĩa hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 4m*).

Bảng cân bằng sử dụng đất Phân khu I

Stt	Loại đất	Duyệt theo QĐ 2008/QĐ-UBND ngày 13/06/2018		Điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Cấp khu ở	576.951	100,0	576.951	100,0	0,0
I	Đất ở	291.658,2	50,55	275.463	47,74	-16.195,2
1	Nhà ở liên kế	23.971,3	4,15	109.061	18,90	85.089,7
2	Nhà ở liên kế vườn	127.450,9	22,09	166.402	28,84	38.951,1
3	Nhà chung cư	140.236,0	24,31	0,0	0,0	-140.236
II	Đất công cộng	49.644	8,60	49.491	8,58	-153
1	Đất công trình giáo dục	41.596	7,21	41.539	7,20	-57
2	Đất công trình thương mại dịch vụ	8.048	1,39	7.952	1,38	-96
III	Đất cây xanh-TDĐT	108.120,8	18,74	98.656,2	17,10	-9.464,6
1	Đất cây xanh tập trung	44.151,8	7,64	30.922,2	5,36	-13.229,6
2	Đất cây xanh cách ly	63.969	11,1	67.734	11,7	3.765
IV	Đất giao thông	127.528	22,10	153.155,8	26,5	25.627,8
V	Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện; trạm BTS thuộc PKI)	0,0	0,0	185	0,0	185
B	Cấp khu vực	293.394		293.394		
I	Đất công cộng	69.687		56.987		-12.700
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	17.717,0		0,0		-17.717

2	Đất công trình tôn giáo, công cộng, hạ tầng kỹ thuật	51.970	56.987	5.017
2.1	Đất bến xe	11.475	16.492	5.017
2.2	Đất trạm xăng	1.225	1.225	0
2.3	Đất tôn giáo	13.770	13.770	0
2.4	Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải khu vực)	25.500	25.500	0
II	Đất giao thông	223.707	236.407	12.700
Tổng diện tích đất (A+B)		870.345	870.345	

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 146/TTr-SXD ngày 02 tháng 07 năm 2021 đính kèm).

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống giao thông chính tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt. Đối với các tuyến Đường D12, D17, D10, N7 có điều chỉnh bề rộng mặt đường giao thông mà vẫn giữ nguyên lộ giới theo quy hoạch đã được duyệt.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống giao thông nội khu, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc được điều chỉnh, bổ sung theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh và đấu nối vào hệ thống hạ tầng chính đã phê duyệt. Còn các nội dung về chỉ tiêu kỹ thuật, giải pháp quy hoạch và các nội dung khác vẫn tuân thủ theo các quyết định được phê duyệt.

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 Lộc An, Ủy ban nhân dân xã Bình Sơn có trách nhiệm phối hợp Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh 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 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 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2018, Quyết định số 2008/QĐ-UBND ngày 13 tháng 06 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ



lệ 1/500 Phân khu I - Khu dân cư, tái định cư tại xã Lộc An, xã Bình Sơn huyện Long Thành.

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 và 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 Chánh Văn phòng (KTN);
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <F:\2021\Long Thành\Sân bay\>



Cao Tiến Dũng