

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
phường Tân Hiệp 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 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 76/TTr-SoXD ngày 24 tháng 5 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Hiệp thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại phạm vi ô ODA-8, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh diện tích đất khoảng 494,4m² từ chức năng quy hoạch đất giáo dục sang chức năng quy hoạch đất ở dự án cao tầng (20 - 25 tầng).

2. Điều chỉnh diện tích đất khoảng 6.250,7m² từ chức năng quy hoạch đất ở dự án thấp tầng sang chức năng quy hoạch đất ở dự án cao tầng (20 - 25 tầng).

3. Điều chỉnh mật độ xây dựng (toàn khu đất) tối đa 60%.

(Bản đồ trích vẽ quy hoạch sử dụng đất phạm vi điều chỉnh do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa lập, được Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 76/TTr-SoXD ngày 24 tháng 5 năm 2025 đính kèm).

Điều 2. Căn cứ nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp có trách nhiệm 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; theo dõi, cập nhật vào các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo tại khu vực.

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 2813/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Tân Hiệp thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Chi Cục Thuế Khu vực XV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

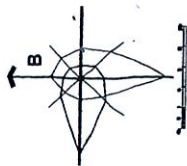
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN. *3*

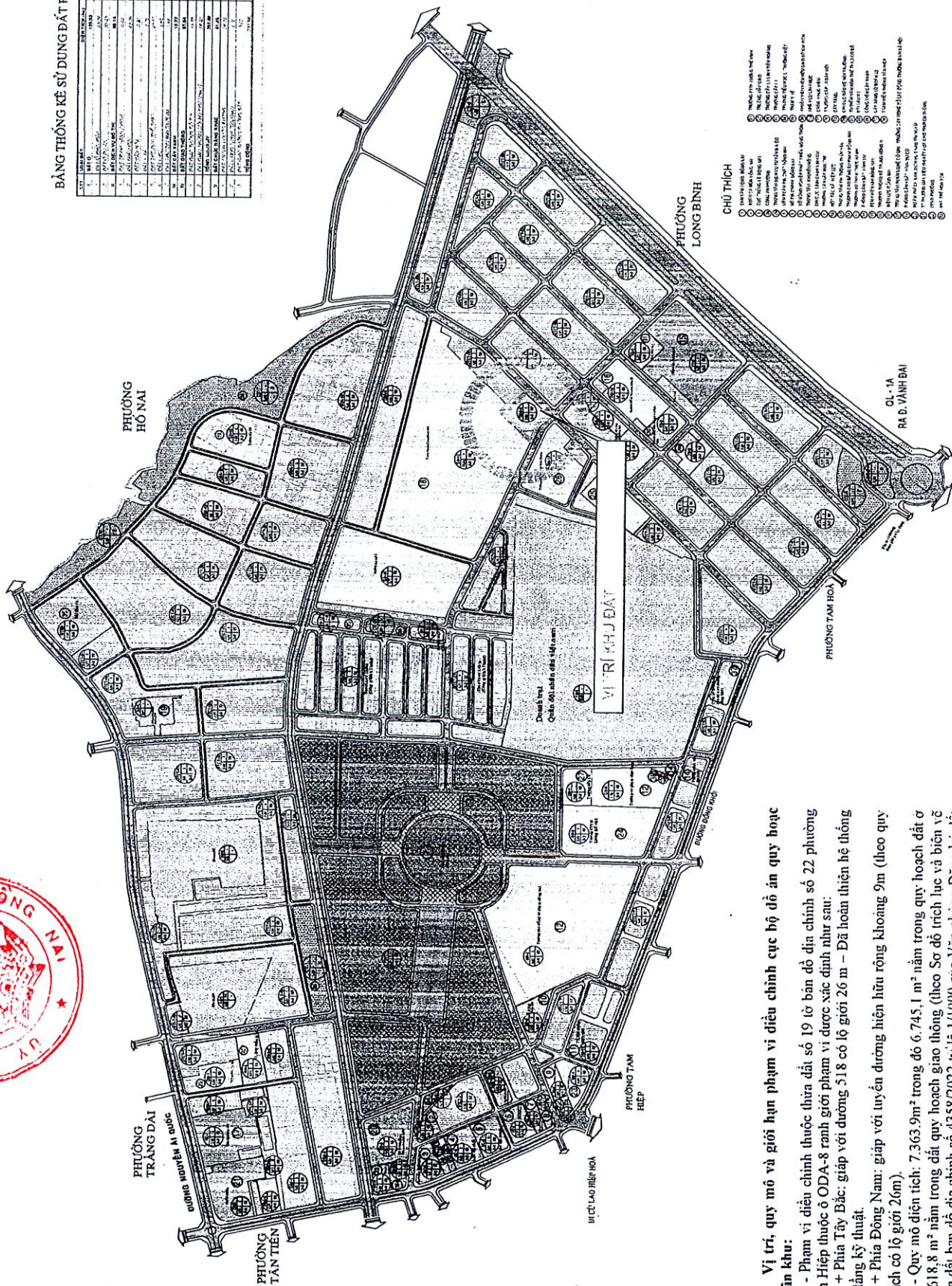
**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Tấn Đức

[illegible]

GHI CHÙ:

[illegible]

Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu:

- Phạm vi điều chỉnh thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ địa chính số 22 phường Tân Hiệp thuộc ô ODA-8 ranh giới phạm vi được xác định như sau:
 - + Phía Tây Bắc: giáp với đường 518 có lộ giới 26 m – Đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật
 - + Phía Đông Nam: giáp với tuyến đường hiện hữu rộng khoảng 9m (theo quy hoạch có lộ giới 20m).
 - Quy mô diện tích: 7.303,9m² trong đó 6.745,1 m² nằm trong quy hoạch đất cơ sở và 618,8 m² nằm trong đất quy hoạch giao thông (theo Sơ đồ trích lục và biên vẽ thửa đất, bản đồ địa chính số 4338/2022 tỷ lệ 1/1000 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 27/4/2022).





TRÍCH LỤC VÀ BIÊN VỆ THỪA ĐẤT BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Số hồ sơ: 7353.9/2022

Tỷ lệ 1: 1000

Đen vị trí cầu: Trung Tâm Phát Triển Quý Đất tỉnh Đồng Nai

Địa điểm: phường Tân Hiệp - TP. Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai

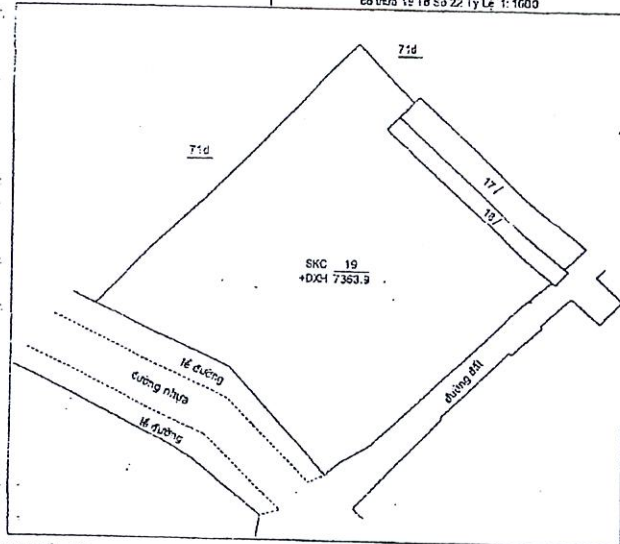
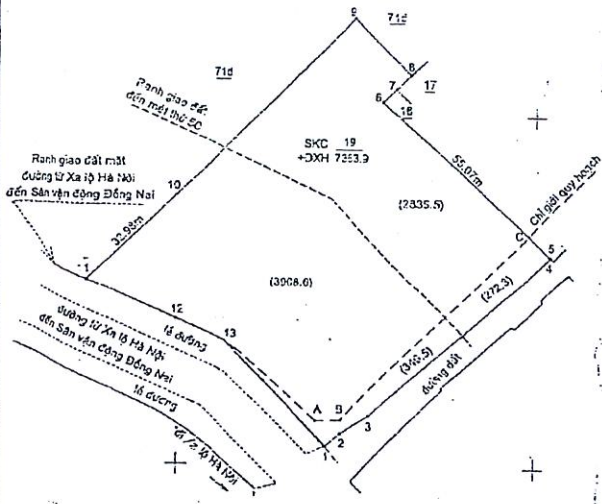
Đất đai: đất đai, ng: 7353.9m2 (chưa trừ diện tích 618.8m2 nằm trong quy hoạch đất giao thông)

Hợp đồng số: 6581/VPEKDD

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ
(tỷ lệ VN2003, kinh tuyến true 107° 45', mũi chiều 3)

Số hết m2	K-ông cạnh (m)	Tọa độ		Chất liệu mộc
		X(m)	Y(m)	
1	6.57	1212105.32	403541.01	
2	6.76	1212103.37	403945.23	
3	65.01	1212113.96	403953.62	
4	6.37	1212150.49	404004.53	
5	63.74	1212150.74	404004.31	
6	5.00	1212201.55	403957.18	
7	5.75	1212207.21	403980.70	
8	22.70	1212211.29	403984.76	
9	70.64	1212227.39	403948.77	
10	34.60	1212176.94	403990.33	
11	26.49	1212152.22	403875.11	
12	14.87	1212141.22	403859.22	
13	49.98	1212134.93	403812.69	
1		1212105.32	403541.01	

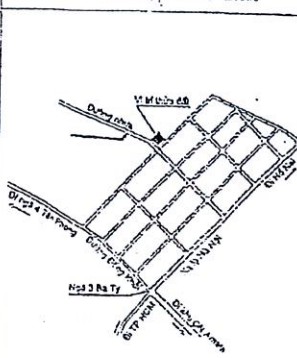
TRÍCH LỤC ĐO LƯỜNG BẤT PHƯƠNG TÂN HIỆP TP. BIÊN HÒA
có kèm 15 Tờ Sổ 22 Tỷ lệ 1: 1000



BẢNG THỐNG KÊ DẪN NHỊCH, LOẠI ĐẤT CẮT LỚP THEO VỊ TRÍ THỪA ĐẤT, PHÂN VÙNG CHIỀU SÂU THỪA ĐẤT
ĐƯỢC XÁC ĐỊNH THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 49/2022/QĐ-UBND NGÀY 31/12/2019 CỦA UBND TỈNH ĐỒNG NAI
QUỐC ĐỊNH T-HO RANH GIAO ĐẤT MẶT ĐƯỜNG TỪ XA LỘ HÀ NỘI ĐẾN SÂN VẬN ĐỘNG ĐỒNG NAI

STT	Loại đất	Diện tích nằm trong phạm vi tính từ ranh giao đất mặt đường từ xa lộ Hà Nội đến Sân vận động Đồng Nai	Diện tích nằm trong phạm vi tính từ ranh giao đất mặt đường từ xa lộ Hà Nội đến Sân vận động Đồng Nai đến mốc thứ 50(m2)	Diện tích nằm trong phạm vi tính từ mốc thứ 50 đến mốc thứ 100(m2)	Tổng (m2)
1	SKC ĐXH	QH đất giao thông 0.00	QH đất giao thông 545.5	QH đất ở dự án 3303.6	7353.9

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN VỊ TRÍ TỶ LỆ 1:25000



GHỊ CHÚ:

- Thửa đất: Thửa đất hiện trên bản vẽ này được trích từ thửa số 19, tờ bản đồ số 22 bản đồ địa chính phường Tân Hiệp thành lập tháng 7 năm 1999. Bị BDDC này được lưu trữ và cấp nhật chính lý biến động đến ngày 06/4/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, không kèm theo đối soát ngoài thực địa.
- Thửa đất số 19, được biên vẽ dựa trên bản vẽ trích lục và biên vẽ thửa đất số 19, tờ bản đồ số 22 bản đồ địa chính phường Tân Hiệp thành lập tháng 7 năm 1999. Kèm theo quyết định số 1855/QĐ-UBND ngày 07/7/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Cụ Hùng tại phường Tân Hiệp, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Kèm theo quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 21/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường Tân Hiệp TP. Biên Hòa giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý. Kèm theo quyết định số 1480/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do UBND thành phố Biên Hòa quản lý, giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phường Tân Hiệp đầu tư xây dựng đất. Kèm theo văn bản số 3329/TNMT-CLĐD ngày 18/5/2018 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất và văn bản số 3454/SXD-CHKT ngày 28/7/2018 của Sở Xây dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng lại các thửa đất số 19, 245, 59 tờ bản đồ số 22 (với tổng diện tích khoảng 101287m2) phường Tân Hiệp TP. Biên Hòa.
- Thửa đất số 19, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, ..., 12, 13, 14) có diện tích 7353.9m2, loại đất theo BDDC: SKC+ĐXH
- Trong đó: + Diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông: (346.5+272.3) = 618.8m2 được giới hạn bởi các điểm: (A, B, C, 5, 4, 3, 2, 1, 13, A)
- + Diện tích nằm trong quy hoạch đất ở tại địa điểm: (2835.5+3903.6) = 6745.1m2
- [theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 TP. Biên Hòa (biên tập đối với địa bàn phường Tân Hiệp)]
- Ny 19.12.2020 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 11/01/2022]

Ngày vẽ: 05/1/2022
Người vẽ: Lê Như Vân
PHÓ ĐỘI TRƯỞNG ĐỘI ĐO BẮN ĐỒ

Vũ Thành Uy

CƠ QUAN THỰC HIỆN: VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Ngày 25 tháng 1 năm 2022
Người thẩm tra: Võ Trường Vũ
TRƯỞNG PHÒNG KỸ THUẬT

NGUYỄN ĐỨC THANH

Ngày 05 tháng 1 năm 2022
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



TRẦN QUỐC DUNG



SƠ ĐỒ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000

PHƯỜNG TÂN HIỆP, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

CLĐ số: 1789.../QĐ-UBND, ngày 02 tháng 8 năm 2009 của UBND thành phố Biên Hòa.

Kèm theo

ĐIỀU CHỈNH TỪ ĐẤT GIÁO DỤC SANG ĐẤT Ở DỰ ÁN CAO TẮNG

DIỆN TÍCH KHOẢNG 494,4 M²

ĐIỀU CHỈNH TỪ ĐẤT Ở DỰ ÁN THẤP TẦNG SANG ĐẤT Ở DỰ ÁN CAO TẦNG

DIỆN TÍCH KHOẢNG 6.250,7 M²



Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch Sau khi điều chỉnh cục bộ, chỉ tiêu quy hoạch tại phường Tân Hiệp sẽ đạt được như sau:

- Quy hoạch phân khu được duyệt (Căn cứ Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 29/09/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Tân Hiệp):

+ Quy mô dân số: Khoảng 20.055 người;

+ Đất dân cư: ≥ 8m²/người;

+ Đất công cộng (giáo dục): ≥ 2,7m²/người;

+ Phường Tân Hiệp có Khu liên hiệp thể dục thể thao với diện tích cây xanh lớn có thể xem xét như cây xanh của toàn phường và bổ sung cho các phường lân cận.

Quy hoạch phân khu điều chỉnh:

+ Quy mô dân số: Khoảng 22.000 người (tăng khoảng 2.000 người).

+ Đất dân cư (125,52ha - được duyệt + 0,05ha - điều chỉnh): 57 (m²/người - đã đảm bảo chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt ≥ 8m²/người;

+ Đất công cộng (giáo dục) (43,05 - được duyệt - 0,05 - điều chỉnh): 19,55m²/người - đã đảm bảo chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt ≥ 2,7m²/người;

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI NGÀY ... THÁNG ... NĂM 20...	GIÁM ĐỐC
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA NGÀY ... THÁNG ... NĂM 20...	CHỦ TỊCH
PHÒNG KINH TẾ - HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ BIÊN HÒA NGÀY ... THÁNG ... NĂM 20...	TRƯỞNG PHÒNG

