

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: 5102/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 17 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Phân khu II - 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 41/TTr-SXD ngày
04 tháng 02 năm 2021, Tờ trình số 147/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 II - 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) Điều chỉnh quy mô dân số Phân khu II thành 9.044 người (*Tăng 1.188 người*).

b) Điều chỉnh tổng số lô nhà riêng lẻ trong Phân khu II thành 2.261 lô (*Tăng thêm 297 lô*). Trong đó:

- Tổng số lô nhà liên kế: 1.722 lô (*Tăng 190 lô*).
- Tổng số nhà liên kế vườn: 539 lô (*Tăng 107 lô*).

2. Quy hoạch sử dụng đất

a) Điều chỉnh một phần đất thương mại dịch vụ tại các ô II-TM-2, II-TM-3, II-TM-4, sang đất nhà ở riêng lẻ và đất giao thông, phần còn lại giữ nguyên đất thương mại dịch vụ. Trong đó, đất ở gồm các lô nhà quy hoạch mới:

- Điều chỉnh đất thương mại lô II-TM-2 thành đất ở, nhập vào lô nhà liên kế II-LK-20 diện tích sau điều chỉnh 7.792 m², gồm 60 lô.
- Điều chỉnh đất thương mại II-TM-3 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-24 diện tích sau điều chỉnh 7.792 m², gồm 60 lô.
- Điều chỉnh một phần đất thương mại II-TM-4 thành đất ở lô nhà liên kế II-LK-31 diện tích 6.958 m², gồm 56 lô.

b) Điều chỉnh một phần đất công viên cây xanh tập trung tại ô II-CX-9, II-XTT-15 sang đất nhà ở riêng lẻ, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện*), phần còn lại giữ nguyên đất cây xanh tập trung.

- Điều chỉnh một phần đất cây xanh II-XTT-15 thành đất ở lô nhà liên kế vườn II-NV-18 diện tích 11.409 m², gồm 46 lô và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 48 m²*).

- Điều chỉnh đất cây xanh II-CX-9 thành đất ở lô nhà liên kế vườn II-NV-4 diện tích 8.932 m², gồm 36 lô.

c) Điều chỉnh các mảng cây xanh nhỏ nằm giữa các dãy nhà ở riêng lẻ thành đất ở, hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện, trạm BTS*), gồm:

- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-1 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-1 diện tích sau điều chỉnh 7.925 m², gồm 60 lô và nhập vào dãy liên kế II-LK-1A diện tích 7.312 m², gồm 57 lô; và một phần đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 125 m²*).

- Điều chỉnh một phần đất cây xanh II-XTT-3 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-5 diện tích sau điều chỉnh 10.877 m², gồm 82 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-4 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-9 diện tích sau điều chỉnh 7.662,5 m², gồm 59 lô; và một phần đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện, trạm BTS 125 m²*).

- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-16 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-21 diện tích sau điều chỉnh 8.008 m², gồm 62 lô và nhập vào lô nhà liên kế II-LK-22 diện tích sau điều chỉnh 7.583 m², gồm 59 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh II-CX-15 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-24 diện tích sau điều chỉnh 7.792 m², gồm 60 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-CX-15A thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-25 diện tích sau điều chỉnh 7.832 m², gồm 58 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-CX-15B thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế II-LK-26 diện tích sau điều chỉnh 7.832 m², gồm 58 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-CX-8 thành đất ở lô nhà liên kế II-LK-32 diện tích sau điều chỉnh 3.364 m², gồm 21 lô; và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 154 m²*).
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-7 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-3 diện tích sau điều chỉnh 8.382 m², gồm 32 lô, và một phần đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 550 m²*).
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-10 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-5 diện tích sau điều chỉnh 8.932 m², gồm 34 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-12 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-6 diện tích sau điều chỉnh 8.932 m², gồm 32 lô, và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 550 m²*).
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-17 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-7 diện tích sau điều chỉnh 6.241 m², gồm 22 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-18 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-8 diện tích sau điều chỉnh 9.286 m², gồm 36 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-19 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-9 diện tích sau điều chỉnh 9.286 m², gồm 36 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-21 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-10 diện tích sau điều chỉnh 6.249 m², gồm 22 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-22 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-11 diện tích sau điều chỉnh 6.630 m², gồm 26 lô và nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-12 diện tích sau điều chỉnh 4.382 m², gồm 16 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-23 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-13 diện tích sau điều chỉnh 9.286 m², gồm 36 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-CX-19 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-14 diện tích sau điều chỉnh 6.025 m², gồm 23 lô và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 294 m²*).
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-25 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-16 diện tích sau điều chỉnh 9.286 m², gồm 36 lô.
- Điều chỉnh đất cây xanh II-XTT-26 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn II-NV-17 diện tích sau điều chỉnh 7.716 m², gồm 30 lô.
- Điều chỉnh cây xanh nhỏ II-XTT-14 và II-CX-15.1 thành đất giao thông nội khu.



- Điều chỉnh một phần đất giáo dục II-TH-1 và II-TH-2 thành đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện $18m^2$).

- Điều chỉnh một phần đất thương mại II-TM-1 thành đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm điện $57m^2$).

d) Điều chỉnh mặt cắt các tuyến đường giao thông

- Đường D10, N7: Điều chỉnh 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 (Lộ giới các đường vẫn giữ nguyên 26m, cụ thể: Vĩa hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 4m).

+ Đường N27, N28, N35, N36: Điều chỉnh giảm bề rộng dải phân cách từ 15,0m xuống 11,0m, nâng bề rộng mặt đường từ 4,0m mỗi bên thành 6,0m mỗi bên (Lộ giới các đường vẫn giữ nguyên lộ giới 33m, cụ thể: Vĩa hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 11m).

+ Đường N44, N45: Điều chỉnh giảm bề rộng dải phân cách từ 7,5m xuống 3,5m, nâng bề rộng mặt đường từ 4,0m mỗi bên thành 6,0m mỗi bên (Lộ giới đường vẫn giữ nguyên 25,5m, cụ thể: Vĩa hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 3,5m).

+ Đường D11, D40: Điều chỉnh giảm bề rộng dải phân cách từ 4,0m xuống 2,0m, nâng bề rộng mặt đường từ 5,0m mỗi bên thành 6,0m mỗi bên (Lộ giới đường vẫn giữ nguyên 24m, cụ thể: Vĩa hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 2m).

Bảng cân bằng sử dụng đất Phân khu II

Stt	Loại đất	Đã duyệt (QĐ số 406/QĐ-UBND ngày 01/02/2018)		Điều chỉnh		Chênh lệch (m^2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
A	Cấp khu ở	766.436	100,00	766.436	100,0	
I	Đất ở	318.399	41,54	370.659	48,36	52.260
1	Nhà ở liên kế	205.123	26,76	230.210	30,04	25.087
2	Nhà ở liên kế vườn	113.276	14,78	140.449	18,32	27.173
3	Nhà chung cư	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Đất công cộng	121.971	15,91	106.776	13,93	-15.195
1	Đất xây dựng CT Hành chính, Y tế, Văn hóa	2.388	0,31	2.388	0,31	0,00
2	Đất xây dựng CT Giáo dục	72.438	9,45	72.420	9,45	-18,0
3	Đất xây dựng CT Thương mại dịch vụ	47.145	6,15	31.968	4,17	-15.177
III	Đất cây xanh-TDĐT	159.466	20,81	108.086	14,10	-51.380

Stt	Loại đất	Đã duyệt (QĐ số 406/QĐ-UBND ngày 01/02/2018)		Điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất cây xanh tập trung	113.003	14,74	61.623	8,04	-51.380
2	Đất cây xanh cách ly	46.463	6,06	46.463	6,06	0,00
IV	Đất giao thông	166.600	21,74	178.854	23,34	12.254
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,00	2.061,0	0,27	2.061
B	Đất dân dụng cấp đô thị	185.199		185.199		0,00
I	Đất công trình công cộng, TM-DV	0,00		0,00		0,00
II	Đất giao thông	185.199		185.199		0,00
Tổng diện tích đất(A+B)		951.635		951.635		

(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 147/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 D10, N7, N27, N28, N35, N36, N44, N45, D11, D40 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. 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 3836/QĐ-



UBND ngày 25 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 406/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 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 II - 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 Tiên Dũng