

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê 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, 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 42/TTr-SXD ngày
04 tháng 02 năm 2021, Tờ trình số 148/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 III - 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 III thành 10.648 người (*Tăng 1.144 người*).

b) Điều chỉnh tổng số lô nhà riêng lẻ trong phân khu II sau điều chỉnh là 2.659 lô (*Tăng thêm 297 lô*). Trong đó:

- Tổng số lô nhà liên kế: 2.003 lô (*Tăng 209 lô*).

- Tổng số nhà liên kế vườn: 656 lô (*Tăng 77 lô*).

2. Quy hoạch sử dụng đất

a) Điều chỉnh một phần đất công viên cây xanh tập trung tại ô III-XTT-17 sang đất nhà ở riêng lẻ, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm BTS 16m²*) và phần còn lại giữ nguyên đất cây xanh tập trung III-XTT-5 (*Diện tích 16.535m²*). Trong đó, đất nhà ở riêng lẻ quy hoạch mới, gồm:

- Lô nhà liên kế III-LK-7 diện tích 3.758 m², gồm 46 lô.

- Lô nhà liên kế III-LK-15 diện tích 3.758 m², gồm 46 lô.

- Lô nhà liên kế III-LK-16 diện tích 4.466 m², gồm 46 lô.

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

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-32 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-1 diện tích sau điều chỉnh 11.082 m², gồm 88 lô

- Điều chỉnh đất cây xanh (*Nằm giữa dãy liên kế III-LK-6*) thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-6 diện tích sau điều chỉnh 14.386 m², gồm 113 lô; và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 125 m²*).

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-7 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-8 diện tích sau điều chỉnh 9.791 m², gồm 76 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-6 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-9 diện tích sau điều chỉnh 13.015 m², gồm 103 lô; và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 125 m²*).

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-5 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-10 diện tích sau điều chỉnh 13.140 m², gồm 104 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-20 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-11 diện tích sau điều chỉnh 9.882m², gồm 78 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-19 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế III-LK-12 diện tích sau điều chỉnh 9.882 m², gồm 78 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-30 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-1 diện tích sau điều chỉnh 11.282 m², gồm 42 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-28 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-4 diện tích sau điều chỉnh 10.382 m², gồm 40 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-29 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-5 diện tích sau điều chỉnh 10.382 m², gồm 40 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-27 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-6 diện tích sau điều chỉnh 10.757 m², gồm 40 lô.

- Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-26 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-7 diện tích sau điều chỉnh 10.757 m², gồm 40 lô.
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-25 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-8 diện tích sau điều chỉnh 7.932 m², gồm 30 lô.
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-23 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-9 diện tích sau điều chỉnh 7.932 m², gồm 30 lô.
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-22 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-10 diện tích sau điều chỉnh 7.932 m², gồm 30 lô.
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-18 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-13 diện tích sau điều chỉnh 14.286 m², gồm 54 lô.
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-16 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-14 diện tích sau điều chỉnh 17.432 m², gồm 67 lô; và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 250 m²*).
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-4 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-20 diện tích sau điều chỉnh 12.804 m², gồm 48 lô
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-2 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-21 diện tích sau điều chỉnh 18.963 m², gồm 74 lô; và một phần đất làm đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 250 m²*).
 - Điều chỉnh đất cây xanh III-XTT-3 thành đất ở nhập vào lô nhà liên kế vườn III-NV-23 diện tích sau điều chỉnh 12.270m², gồm 45 lô.
 - Điều chỉnh một phần đất giáo dục tại các ô III-GD-1, III-GD-2 và III-GD-4, III-GD-5 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 240m²*). Diện tích sau điều chỉnh các ô III-GD-1 (4.576m²), III-GD-2 (14.648m²), III-GD-4 (5.174 m²), III-GD-5 (4.793m²).
 - Điều chỉnh một phần đất công cộng III-CC-2 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 48m²*). Diện tích sau điều chỉnh III-CC-2 là 12.616m².
 - Điều chỉnh một phần đất công cộng III-CC-1 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm điện 48m²*). Diện tích sau điều chỉnh III-CC-1 là 23.434m².
 - Điều chỉnh một phần đất cây xanh tập trung III-XTT-1 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm BTS 16m²*). Diện tích sau điều chỉnh III-XTT-1 là 7.112 m².
 - Điều chỉnh một phần đất cây xanh tập trung III-XTT-22 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm BTS 16m²*). Diện tích sau điều chỉnh III-XTT-22 là 5.206 m².
 - Điều chỉnh một phần đất cây xanh tập trung III-XTT-31 thành đất hạ tầng kỹ thuật (*Trạm BTS 16m²*). Diện tích sau điều chỉnh III-XTT-31 là 4.680 m².
- c) Điều chỉnh bề rộng mặt đường các tuyến giao thông
- Đường N7; N8: 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 (*Đường vẫn giữ nguyên lộ giới theo quy hoạch được duyệt 26m, cụ thể: Vĩa hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 4m*).

+ Đường N37: Điều chỉnh giảm bề rộng dải phân cách từ 13,0m xuống 11,0m, nâng bề rộng mặt đường từ 5,0m mỗi bên thành 6,0m mỗi bên (Đường vẫn giữ nguyên lộ giới theo quy hoạch được duyệt 33m, cụ thể: Vía hè 5m x2, mặt đường 6m x2 giải ngăn cách giữa 11m).

Bảng cân bằng sử dụng đất Phân khu III

Stt	Loại đất	Đã duyệt (QĐ số 407/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 của UBND tỉnh)		Điều chỉnh		Chênh lệch (m ²) (-) giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	Cấp khu ở	753.141	100	753.189	100,0	48
I	Đất ở	341.622	45,4	382.354	50,8	40.732
1	Nhà ở liên kế	193.052	25,6	208.257	27,7	15.205
2	Nhà ở liên kế vườn	148.570	19,8	174.097	23,1	25.527
3	Nhà chung cư	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II	Đất công cộng	76.604,5	10,2	76.412,5	10,1	-192
1	Đất xây dựng CT Hành chính, Y tế	31.214	4,1	31.166	4,1	-48
2	Đất xây dựng CT Giáo dục	45.390,5	6	45.246,5	6,0	-144
3	Đất xây dựng CT Thương mại dịch vụ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III	Đất cây xanh-TDTT	124.291,5	16,5	74.735	9,9	-49.556,5
1	Đất cây xanh tập trung	105.168,5	14	54.159	7,2	-51.009,5
2	Đất cây xanh cách ly	19.123	2,5	20.576	2,7	1.453
IV	Đất giao thông	210.623	27,9	218.662,5	29,0	8.039,50
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,0	0,0	1.025	0,1	1.025
B	Đất dân dụng cấp khu vực	248.335	100	248.287	100,0	-48
I	Đất công cộng	43.606,0	17,6	43.558		-48,00
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	0,00		0,0		0,0
2	Đất công trình công cộng khác	43.606,0		43.558		-48
2.1	Đất dự trữ	30.942,0		0,0		-30.942
2.2	Đất công trình văn hóa khác	12.664,0		12.616		-48
2.3	Đất tôn giáo	0,00		30.942		30.942
II	Đất giao thông	204.729,0	82,4	204.729		0,0
Tổng diện tích đất (A+B)		1.001.476,0		1.001.476		

(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 148/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 N7, N8, Đường N37 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 3866/QĐ-UBND ngày 26 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 407/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 III - 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