

*Bản gốc*

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

Số: 309/QĐ-UBND

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

Biên Hòa, ngày 30 tháng 7 năm 2012

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư Long Bình Tân tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa  
(do Công ty cổ phần ĐT - KT - XD Toàn Thịnh Phát làm chủ đầu tư)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 30/2009/QĐ-UBND ngày 29/4/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân cấp, ủy quyền trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát tại Tờ trình số 247/TTr-TTP ngày 24/7/2012 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa; Kèm hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH thiết kế Toàn Thịnh Phát Tré lập tháng 7/2011;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 1059/TTr.QLĐT.XD ngày 30/7/2012,

### **QUYẾT ĐỊNH :**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát làm chủ đầu tư (đã được UBND thành phố Biên Hòa duyệt quy hoạch tại Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 20/4/2011), với các nội dung sau :

#### **1. Vị trí, quy mô điều chỉnh :**

##### **a. Vị trí, ranh giới :**

Khu vực dự án thuộc phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa. Ranh giới dự án điều chỉnh được xác định theo Sơ đồ điều chỉnh ranh đất số 951/TTĐĐ do



VPĐKQSDĐ thành phố Biên Hòa xác lập ngày 28/4/2012 và Phòng Quản lý đô thị ký xác nhận ngày 02/5/2012; Phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp rạch Nhà Thờ.
- Phía Đông giáp rạch Nhà Thờ.
- Phía Nam giáp đất ở dự án và đường Hương lộ 10.
- Phía Tây giáp rạch Nhà Thờ và đất ở dự án.

**b. Quy mô, diện tích điều chỉnh:**

- Tổng diện tích dự án được duyệt là : 64.447,8 m<sup>2</sup>. Bao gồm:
  - + Giai đoạn 2: 47.590,0 m<sup>2</sup>.
  - + Giai đoạn 1: 16.857,8 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích dự án sau khi điều chỉnh ranh là : 55.099,0 m<sup>2</sup>. Bao gồm:
  - + Giai đoạn 2: 38.241,2 m<sup>2</sup> (giảm 9.348,8 m<sup>2</sup>).
  - + Giai đoạn 1: 16.857,8 m<sup>2</sup> (không đổi diện tích).

**2. Nội dung điều chỉnh :** Việc điều chỉnh ranh đất dẫn đến việc cần thiết phải điều chỉnh các thành phần chức năng sử dụng đất như sau:

**a. Đất ở:** từ 26.871,4 m<sup>2</sup> (195 lô nhà) giảm còn 24.551 m<sup>2</sup> (170 lô nhà). Cụ thể:

- + Điều chỉnh tăng diện tích đối với khu nhà ký hiệu B1: diện tích 2.732,4 m<sup>2</sup> (09 lô nhà) thành diện tích 3.036 m<sup>2</sup> (10 lô nhà).
- + Điều chỉnh giảm diện tích đối với khu nhà ký hiệu B7 và B13: diện tích 1.039 m<sup>2</sup> + 1.039 m<sup>2</sup> (16 lô nhà) thành khu nhà ký hiệu B7 có diện tích 1.113 m<sup>2</sup> (03 lô nhà).
- + Điều chỉnh tăng diện tích đối với khu nhà ký hiệu B11 và B12: diện tích 519 m<sup>2</sup> + 519 m<sup>2</sup> (08 lô nhà) thành khu nhà ký hiệu B11 có diện tích 1.558 m<sup>2</sup> (12 lô nhà).
- + Điều chỉnh giảm toàn bộ diện tích đối với khu nhà ký hiệu B14.
- + Điều chỉnh giảm diện tích đối với khu nhà ký hiệu B15: diện tích 1.558 m<sup>2</sup> (12 lô nhà) thành diện tích 1.177 m<sup>2</sup> (07 lô nhà).
- + Điều chỉnh giảm diện tích đối với khu nhà ký hiệu AB.1: diện tích 1.759 m<sup>2</sup> (12 lô nhà) thành diện tích 1.135 m<sup>2</sup> (07 lô nhà).

**b. Đất dịch vụ khu ở :** từ 1.078 m<sup>2</sup> tăng lên 2.205 m<sup>2</sup>. Cụ thể:

- + Điều chỉnh giảm toàn bộ diện tích đất xây dựng nhà cộng đồng.
- + Điều chỉnh tăng diện tích xây dựng khối nhà hàng từ 620 m<sup>2</sup> thành diện tích 2.205 m<sup>2</sup>.

**c. Đất giao thông :** từ 22.464 m<sup>2</sup> giảm còn 20.077 m<sup>2</sup>. Cụ thể:

- + Điều chỉnh giảm chiều dài các tuyến đường D5, D6, D7 và D8 (giữ nguyên lộ giới đường).
- + Điều chỉnh giảm chiều dài và lộ giới tuyến đường D11 (lộ giới đường 15m thành 10m).

**d. Đất cây xanh :** từ 14.034,4 m<sup>2</sup> giảm còn 8.266 m<sup>2</sup>.

**3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất :**

**a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**



\* Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được duyệt theo Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 của UBND thành phố Biên Hòa:

- Chỉ tiêu sử dụng đất : 82,6 m<sup>2</sup>/người; Trong đó:
  - + Đất xây dựng nhà ở : 34,5 m<sup>2</sup>/người;
  - + Chỉ tiêu đất cây xanh : 18,0 m<sup>2</sup>/ người;
  - + Chỉ tiêu đất giao thông : 28,8 m<sup>2</sup>/ người;
  - + Đất dịch vụ khu ở : 1,38 m<sup>2</sup>/ người;

\* Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật sau khi điều chỉnh quy hoạch theo ranh dự án:

- Chỉ tiêu sử dụng đất : 81,0 m<sup>2</sup>/người; Trong đó:
  - + Đất xây dựng nhà ở : 36,1 m<sup>2</sup>/người;
  - + Chỉ tiêu đất cây xanh : 12,2 m<sup>2</sup>/ người;
  - + Chỉ tiêu đất giao thông : 29,5 m<sup>2</sup>/ người;
  - + Đất dịch vụ khu ở : 3,2 m<sup>2</sup>/ người;

\* Các chỉ tiêu về cấp thoát nước, cấp điện, rác thải, TTLL,.. vẫn giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

\* Tổng dân số của dự án từ 780 người giảm còn 680 người.

**b. Quy hoạch sử dụng đất :**

**QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC DUYỆT**

| Stt | Loại đất          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỉ lệ (%)  |
|-----|-------------------|-----------------------------|------------|
| 1   | Đất ở             | 26.871,4                    | 41,7       |
| 2   | Đất dịch vụ khu ở | 1.078                       | 1,7        |
| 3   | Đất cây xanh      | 14.034,4                    | 21,8       |
| 4   | Đất giao thông    | 22.464                      | 34,8       |
|     | <b>Tổng cộng</b>  | <b>64.447,8</b>             | <b>100</b> |

**QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH**

| Stt | Loại đất          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỉ lệ (%)  |
|-----|-------------------|-----------------------------|------------|
| 1   | Đất ở             | 24.551                      | 44,6       |
| 2   | Đất dịch vụ khu ở | 2.205                       | 4,0        |
| 3   | Đất cây xanh      | 8.266                       | 15,0       |
| 4   | Đất giao thông    | 20.077                      | 36,4       |
|     | <b>Tổng cộng</b>  | <b>55.099,0</b>             | <b>100</b> |

**4. Phân khu chức năng :** Ngoài sự thay đổi về diện tích do điều chỉnh ranh, các thành phần chức năng đất trong dự án không thay đổi, gồm có:

- Đất ở gồm nhà liên kế sân vườn, biệt thự.
- Đất công trình dịch vụ khu ở.
- Đất cây xanh + TDTT khu ở.
- Đường giao thông nội bộ.

**5. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật :** Việc điều chỉnh ranh giới (phía Tây giai đoạn 2) của dự án không ảnh hưởng lớn đến quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư có trách nhiệm làm rõ trong quá trình thực hiện các thủ tục tiếp theo của



dự án (lập lại thủ tục đề nghị chấp thuận đầu tư, điều chỉnh thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật,..) trước khi đầu tư hoàn thành dự án.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh các vị trí trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 của UBND thành phố Biên Hòa về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Bình Tân – Giai đoạn 2 kết hợp điều chỉnh giai đoạn 1 tại phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Công ty cổ phần ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm :

- Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư tiếp theo theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính & Kế hoạch, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Long Bình Tân, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần ĐT-KT-XD Toàn Thịnh Phát, 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;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- Thường trực Thành Ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND thành phố (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Lưu: VT, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Trình Tuấn Liêm