

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 5683/QĐ.CT.UBT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 11 năm 2004

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội huyện Nhơn Trạch-tỉnh Đồng Nai .

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI.

Căn cứ Điều 127 Luật tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân đã được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng đã được Quốc hội thông qua ngày 26-11-2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01-07-2004;

Căn cứ Nghị định 91/CP ngày 17 tháng 08 năm 1994 của Chính phủ về ban hành điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28-12-1993 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành các quy định lập đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Văn bản số 3283/CV.UBT ngày 16-10-2004 của Chủ tịch UBND Tỉnh Đồng Nai về việc gia hạn hiệu lực Quyết định số 3367/QĐ.CT.UBT ngày 15/10/2003 về việc giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ Tầng (Licogi)- Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư hai xã Long Tân, Phú Hội do Công ty Tư vấn Xây dựng-Tổng Công ty Xây dựng & Phát triển Hạ Tầng (Licogi) lập tháng 08/2004 và chỉnh sửa theo Biên bản họp thông qua Hội đồng Kiến trúc quy hoạch Tỉnh số 18/BB.SXD ngày 13-05-2004;

Xét Tờ trình số 117/TTr-SXD ngày 10/11/2004 của Sở Xây Dựng Đồng Nai và Tờ trình số 1080/TCT-QLDA ngày 06/09/2004 của Tổng Công ty Xây dựng & Phát triển Hạ Tầng (Licogi) về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội do Tổng Công ty Xây dựng & Phát triển Hạ Tầng (Licogi) làm Chủ đầu tư (kèm theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất 1/500 do Công ty Tư vấn Xây dựng-Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ Tầng (Licogi) thiết lập).

Điều 2. Phê duyệt quy hoạch với nội dung chính như sau.

1. Vị trí - quy mô diện tích lập quy hoạch:

Khu vực thiết kế Quy hoạch chi tiết thuộc xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Phạm vi thiết kế được xác định trong quy hoạch như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch.
- Phía Đông giáp tuyến đường quy hoạch.
- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch .
- Phía Nam giáp đường 25 C.

Tổng diện tích trong phạm vi quy hoạch khu dân cư 83,99 ha.

2. Tính chất chức năng:

Khu dân cư Long Tân là khu ở mới thuộc thành phố Nhơn Trạch được dự kiến là một đô thị lớn trong tương lai (đô thị loại II), có cơ cấu và hình thái phát triển không gian đô thị hiện đại, hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị hoàn chỉnh.

Quy hoạch thực hiện theo định hướng quy hoạch chung tổng thể TP Nhơn Trạch đã được Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt năm 1996; tổ chức xây dựng các cụm dân cư, trung tâm khu ở, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gắn kết với khu vực hướng tới phát triển đô thị bền vững và tương xứng với cấp đô thị loại II.

3. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

3.1 Quy hoạch sử dụng đất :

- Đất công trình công cộng	: 4,9072 ha, chiếm tỉ lệ	1 8,56 %.
- Đất ở	: 45,827 ha, chiếm	52,50 %.
- Đất giao thông khu ở	: 24,599 ha, chiếm	28,94 %.
- Đất thương mại	: 2,9514 ha, chiếm	3,51 %.
- Đất cây xanh tập trung	: 5,7048 ha, chiếm	6,79 %.
Tổng cộng		: 83,99 ha , chiếm 100 %.

3.2 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

* Khu ở được bố trí các loại nhà:

- Nhà Biệt thự :	+ Diện tích đất xây dựng	9,9305 ha.
	+ Mật độ xây dựng	: 30%.
	+ Tầng cao	: 2.5 tầng.
	+ Hệ số sử dụng đất	: 0,75.
- Nhà Liên kế vườn:	+ Diện tích đất xây dựng	: 25,8141 ha.
	+ Mật độ xây dựng	: 70%.
	+ Tầng cao	: 3 tầng.

- + Hệ số sử dụng đất : 2.1
- Chung cư cao tầng : + Diện tích đất xây dựng : 5,2675 ha.
+ Mật độ xây dựng : 25%.
+ Tầng cao : 9 tầng.
+ Hệ số sử dụng đất : 2,25.
- Chung cư thấp tầng : + Diện tích đất xây dựng : 4,8154 ha.
+ Mật độ xây dựng : 35%.
+ Tầng cao : 5 tầng.
+ Hệ số sử dụng đất : 1,75.

* Các công trình công cộng, công viên cây xanh:

- Công trình công cộng có diện tích 4,9072 ha bao gồm công trình giáo dục, công trình hành chính. Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đất cây xanh tập trung có diện tích 5,7048 ha.

* Đất Giao thông có tổng diện tích đất 24,599 ha, chiếm 28,94% tổng diện tích quy hoạch.

4. Quy mô dân số :

Dự tính trên quy mô : 16.500 – 20.000 người trên tổng diện tích đất trong khu quy hoạch : 83,99 ha, trung bình 200 -240 người/ha.

5. Phân khu chức năng và tổ chức cảnh quan kiến trúc:

Công trình cấp đô thị trên trục 25C tuân thủ theo yêu cầu tổ chức không gian của quy hoạch chung toàn đô thị. Các trường học xây dựng theo mô hình chuẩn Quốc gia.

- Trục đường đô thị 25C là trục định vị cho mạng lưới đường trong khu vực quy hoạch. Trục chính trung tâm hướng Bắc Nam của khu dân cư Long Tân có hướng vuông góc với trục 25C. Trục chính trung tâm hướng Đông Tây song song với trục 25C.

- Trung tâm khu ở được bố trí trên trục trung tâm Bắc Nam.

- Các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ bố trí trên tuyến đường quy hoạch 25C và trên trục Bắc Nam của khu ở.

- Khu ở được bố trí các loại nhà: nhà ở dạng chung cư cao tầng, nhà ở chung cư thấp tầng cho người thu nhập thấp, nhà biệt thự, nhà ở dạng liên kế có sân vườn.

• Nhà chung cư cao tầng (9 -12 tầng) bố trí tập trung trên trục 25C và trục trung tâm Bắc Nam, giữ vai trò chủ đạo trong bố cục không gian kiến trúc-cảnh quan. Nhà ở chung cư dạng thấp tầng (5 tầng) bố trí trục chính Đông Tây trung tâm khu ở .

• Nhà biệt thự bố trí tại phía Bắc và phía Đông Bắc khu quy hoạch.

• Nhà liên kế vườn bố trí xung quanh khu trung tâm trên các tuyến đường nội bộ phía Đông ,Tây, Nam khu dân cư.

6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật :

Thống nhất hệ thống kỹ thuật đô thị như: cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, giao thông như thuyết minh trước đã trình bày.

Điều 3: Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Nhơn Trạch, UBND xã Phú Hội, UBND xã Long Tân và Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ Tầng (Licogi) có trách nhiệm:

a. Thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên toàn địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

b. Căn cứ quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, mô hình khu ở và triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh. Thực hiện việc cấp phép xây dựng tất cả các công trình trong khu quy hoạch. Chỉ được phép lập hồ sơ chuyển nhượng sau khi thực hiện xây dựng xong phần thô các loại nhà ở trong khu quy hoạch theo nội dung đã được cấp phép.

c. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, Cấp thoát nước, Cấp điện, Bưu điện... để xác định các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng và khu quy hoạch chung tại khu vực.

d. Chủ đầu tư hoàn chỉnh dự thảo điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Ủy ban Nhân dân huyện Nhơn Trạch ký ban hành sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng. Thời gian ban hành điều lệ quản lý là 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều 4. Các Ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Giám Đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch & Đầu tư, Tài nguyên & Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch; Chủ tịch UBND xã Phú Hội, Chủ tịch UBND xã Long Tân; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển Hạ Tầng (Licogi) và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**KT.CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ CHỦ TỊCH.**

Nơi nhận:

- Như điều 4.
- Chủ tịch, các phó CT.UBT.
- Lưu VT.TH(CN).

Đồng kính gửi:

- Thường trực Tỉnh ủy
- Thường trực HĐND Tỉnh



Ao Văn Thịnh