

Số: 308/QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 2 tháng 11 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu
thương mại - dịch vụ và dân cư có bố trí tái định cư tại
thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, quy mô 19,8108 ha**

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN XUÂN LỘC

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2004;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính Phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1086/QĐ.UBND ngày 18/01/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu thương mại - dịch vụ, dân cư và tái định cư tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 7179/QĐ.UBND ngày 13/7/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ, dân cư và tái định cư tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ và dân cư có bố trí tái định cư tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc do công ty tư vấn Xây dựng Tổng hợp - Bộ xây dựng lập tháng 6/2006;

Căn cứ văn bản số 1126/SXD-QLQH ngày 28/8/2006 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại - dịch vụ và dân cư có bố trí tái định cư tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, quy mô 19,8108 ha;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu thương mại - dịch vụ và dân cư có bố trí tái định cư tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (đính kèm bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Công ty tư vấn Xây dựng Tổng hợp - Bộ Xây dựng thực hiện tháng 6/2006), với các nội dung sau:

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch:

a. Vị trí:

Khu vực thiết kế quy hoạch có vị trí thuộc Khu thương mại - dịch vụ, dân cư và tái định cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, có phạm vi giới hạn như sau:

Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 1A.

Phía Nam: Giáp khu công nghiệp Xuân Lộc.

Phía Đông và Tây: Giáp đất quy hoạch chi tiết 1/2000.

b. Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

Quy mô diện tích: Khoảng 19,8108 ha.

Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.

Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch:

a. Tính chất:

- Là khu dân cư xây dựng mới tại thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc với hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn đô thị loại V nhằm đáp ứng nhu cầu về thương mại dịch vụ, nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp Xuân Lộc, nhà ở của người dân trong khu vực và các khu vực lân cận.

b. Mục tiêu:

- Quy hoạch thực hiện phân khu chức năng sử dụng đất, không gian cảnh quan kiến trúc cùng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong vùng quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

3. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Phân khu chức năng:

Khu đất lập quy hoạch giáp Quốc lộ 1A về phía Bắc và giáp khu công nghiệp Xuân Lộc về phía Nam (là khu trung tâm của khu thương mại - dịch vụ, dân cư và tái định cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000), quy hoạch phân khu chức năng và tổ chức cảnh quan như sau:

Đường số 1 (trục chính) và đường số 3 (đường nhựa hiện hữu) nối từ Quốc lộ 1A xuống khu công nghiệp theo hướng Bắc - Nam, phân chia khu quy hoạch thành 3 khu chức năng:

- Khu phía Đông dọc theo đường số 1, bố trí nhà ở liên kế phổ kết hợp với thương mại, diện tích trung bình 150 - 230 m²/lô.

- Khu phía Tây dọc theo đường số 3, bố trí nhà ở tái định cư, diện tích trung bình 215 - 360 m²/lô.

- Khu trung tâm nằm giữa đường số 1 và đường số 3: phía Bắc bố trí công trình công cộng, thương mại - dịch vụ; Phía Nam bố trí bãi đậu xe (diện tích 3.600 m²), chung cư, nhà vườn (diện tích trung bình 210 - 415 m²/lô) và dây cây xanh cách ly khu công nghiệp.

* Số lô và diện tích trung bình mỗi lô trong khu ở cụ thể:

+ Khu F1-1 gồm 27 lô, diện tích trung bình 150 - 185 m²/lô.

+ Khu F6-1 gồm 27 lô, diện tích trung bình 150 - 220 m²/lô.

+ Khu G1-1 gồm 31 lô, diện tích trung bình 150 - 230 m²/lô.

+ Khu G6-1 gồm 39 lô, diện tích trung bình 150 - 230 m²/lô.

+ Khu B1b-1 gồm 15 lô, diện tích trung bình 150 - 230 m²/lô.

+ Khu B2-1 gồm 36 lô, diện tích trung bình 150 - 230 m²/lô.

+ Khu B2-2 gồm 21 lô, diện tích trung bình 210 - 300 m²/lô.

+ Khu B1b-2 gồm 9 lô, diện tích trung bình 240 - 415 m²/lô.

- + Khu C1-1 gồm 7 lô, diện tích trung bình 240 - 360 m²/lô.
- + Khu C2-1 gồm 13 lô, diện tích trung bình 240 - 350 m²/lô.
- + Khu C3-1 gồm 7 lô, diện tích trung bình 240 - 310 m²/lô.
- + Khu D1-1 gồm 7 lô, diện tích trung bình 215 - 360 m²/lô.
- + Khu D2-1 gồm 18 lô, diện tích trung bình 200 - 270 m²/lô.
- + Khu D3-1 gồm 7 lô, diện tích trung bình 220 - 340 m²/lô.

b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên môi trường quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận, nhà ở tổ chức thành từng nhóm, dùng hệ thống giao thông bàn cờ kết hợp với các tuyến vành đai kết nối các nhóm ở với nhau và với hệ thống giao thông đối ngoại. Khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Các cụm nhà ở được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông đối nội thuận tiện, tận dụng tối ưu được sự thông thoáng cho từng căn nhà.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn khu ở.

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

a. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng cộng 198.108 m², chiếm tỷ lệ 100%.

Trong đó:

- Đất ở: 68.774,3 m², chiếm tỷ lệ 34,72%.

+ Đất nhà chung cư: 19.810 m², chiếm tỷ lệ 10,00%.

+ Đất nhà vườn: 7.471,1 m², chiếm tỷ lệ 3,77%.

+ Đất nhà liên kế phố kết hợp TM: 26.711 m², chiếm tỷ lệ 13,49%.

+ Đất nhà tái định cư: 14.782,2 m², chiếm tỷ lệ 7,46%.

- Đất công trình công cộng: 61.500 m², chiếm tỷ lệ 31,04%.

+ Đất thương mại dịch vụ: 32.416 m², chiếm tỷ lệ 16,36%.

+ Đất văn hóa, giáo dục, y tế: 29.084 m², chiếm tỷ lệ 14,68%.

- Đất cây xanh: 14.587 m², chiếm tỷ lệ 7,36%.

- Đất giao thông: 53.246,7 m², chiếm tỷ lệ 26,88%.

b. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Tuân theo các quy chuẩn quy phạm Việt Nam hiện hành, áp dụng cho đô thị loại V:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở: 50 - 80 m²/người.

+ Chỉ tiêu cấp nước: 80 - 100 lít/người/ngày.

+ Chỉ tiêu thoát nước: 80% lượng nước cung cấp.

+ Chỉ tiêu cấp điện: 700KWh/người/năm.

+ Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 3 người/máy.

- Tầng cao và mật độ xây dựng trung bình:

+ Nhà chung cư (5 - 9 tầng): mật độ 25%.

+ Nhà liên kế phố kết hợp TM (3 tầng): mật độ 80 - 95%.

+ Nhà vườn (1 - 2 tầng): mật độ 60 - 75%.

+ Nhà tái định cư (1 - 2 tầng): mật độ 50 - 60%.

+ Công trình công cộng (3 - 5 tầng): mật độ 30%.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền trước khi xây dựng Khu thương Mại-Dịch Vụ, Khu dân cư tái định cư. Ngân sách huyện bố trí vốn san ủi mặt bằng hoàn chỉnh. dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.

- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.

- Lưu vực và hướng thoát: nước mưa trong khu vực quy hoạch được thoát ra suối cạn, hệ thống thoát nước mưa có độ dốc công chủ yếu theo độ dốc đường.

b. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Quốc lộ 1A và đường vào khu công nghiệp nằm ngoài khu đất quy hoạch.

+ Hệ thống giao thông đối ngoại: Bao gồm một số trục giao thông chính như sau:

- Đường số 1 (trục chính Bắc - Nam) có lộ giới 35m, mặt đường 11,5mx2, dải phân cách 2m, vỉa hè 5mx2.

+ Hệ thống giao thông nội bộ: Dựa vào hệ thống đối ngoại và được thiết kế nối vào các đường chính trong khu dân cư bao gồm:

- Đường số 2, 3, 7, 18, 19, 20, 22, 24, 27 có lộ giới 17m, mặt đường 7m, vỉa hè 5mx2.

- Đường số 21 có lộ giới 27m, mặt đường 13m, vỉa hè 7mx2.

+ Tất cả các hệ thống giao thông phải được gắn kết đồng bộ với dự án lân cận.

+ Chỉ giới xây dựng:

- Công trình công cộng: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- Nhà ở liên kế phổ kết hợp với thương mại: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở tái định cư và nhà vườn: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 9m.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp: 700m³/ngày.

- Nguồn cấp: được cấp từ nguồn nước hồ Núi Le và hồ Gia ui.

- Mạng lưới đường ống trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của thị trấn Gia Ray với tuyến ống cấp nước chạy dọc trên Quốc lộ 1A.

- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí gắn kết và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận nước thải. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và

dẫn nước về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch chung, tiêu chuẩn thoát nước thải là 80% lượng nước cấp.

- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, trước khi thu gom về trạm xử lý theo quy hoạch.

- Khu vực nghĩa địa hiện hữu sẽ được xây dựng công viên lớn sau khi được giải tỏa.

- Rác thải: ký hợp đồng với đơn vị dịch vụ môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

e. Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện: Trước mắt được cấp từ trạm Xuân Lộc - Xuân Trường 110/22/0,4KV có công suất 22MVA bằng đường dây 22KV hiện hữu.

- Giải pháp cấp điện ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc :

- Nguồn: được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện Xuân Lộc.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống hồ ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành Bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt, các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ sau:

a. Phòng Hạ tầng kinh tế chủ trì, kết hợp Ban Quản lý dự án huyện xây dựng Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình UBND huyện thỏa thuận với Sở Xây dựng trước khi ban hành.

Tổ chức công bố, công khai quy hoạch xây dựng theo quy định để các cá nhân, tổ chức có liên quan trên địa bàn biết, thực hiện.

b. Ban Quản lý dự án huyện chủ trì, phối hợp các ngành liên quan lập kế hoạch chuyên các mốc giới, ranh giới quy hoạch (chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng) theo nội dung quy hoạch được phê duyệt ra thực địa. Bàn giao hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt cho Phòng Hạ tầng Kinh tế quản lý, xây dựng theo đúng hồ sơ được duyệt. Xác định, thể hiện rõ ranh giới và mốc giới giữa khu vực đất dành cho khu thương mại-dịch vụ và khu dân cư có bố trí tái định cư:

- Đối với phần đất xây dựng khu thương mại - dịch vụ, khu (theo hình thức kinh doanh): Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, mô hình khu thương mại-dịch vụ, triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh. Khi lập dự án thiết kế kỹ thuật, có văn bản gửi Sở Xây dựng thỏa thuận về mặt kiến trúc quy hoạch đối với tất cả các công trình

xây dựng trong khu quy hoạch. Chỉ được phép lập hồ sơ chuyên nhượng sau khi thực hiện xây dựng xong phần thô các loại nhà ở trong khu quy hoạch theo nội dung quy hoạch được duyệt.

- Đối với phần đất xây dựng khu dân cư có bố trí tái định cư: Căn cứ quy hoạch được duyệt chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật được duyệt, mô hình khu nhà ở dân cư có bố trí tái định cư, triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh. Khi lập dự án thiết kế kỹ thuật, có văn bản gửi Sở Xây dựng thoả thuận về mặt kiến trúc quy hoạch đối với tất cả các công trình xây dựng trong khu quy hoạch theo nội dung quy hoạch được phê duyệt, tiến hành các trình tự giao đất, bố trí đối tượng tái định cư đúng nhu cầu và thành phần.

c. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, phòng Hạ tầng kinh tế cần liên hệ với các ngành quản lý giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu điện, Công an PCCC... để xác định các chi tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu mối hạ tầng và quy hoạch chung đã được điều chỉnh.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện Xuân Lộc; Lãnh đạo Ban Quản lý dự án huyện Xuân Lộc, Lãnh đạo Phòng Hạ tầng Kinh tế, Phòng Tài nguyên - Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND thị trấn Gia Ray, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (thực hiện);
- UBND tỉnh;
- Sở KH-ĐT;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Kho bạc NN Tỉnh;
- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT.UBND;
- Lưu: VT, TH (Các khối).

CHỦ TỊCH



Lê Thanh Tùng