

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 12/2005/QĐ.UBT

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

Biên Hòa, ngày 07 tháng 4 năm 2005

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

V/v Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Phước An
Long Thọ – 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 26/11/2003;

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 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

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 Quyết định số 938/QĐ.UBT ngày 31-03-2003 của Chủ tịch UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư hai xã Phước An và Long Thọ, huyện Nhơn Trạch do Xí nghiệp Thiết kế Quy hoạch Xây dựng - Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nageco lập tháng 02/2005;

Xét nội dung Tờ trình số 34/TTr-SXD ngày 29 tháng 03 năm 2005 của Sở Xây dựng Đồng Nai và Văn bản số 657/TCT-PTDA ngày 22/03/2005 của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội về việc xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội làm Chủ đầu tư (kèm theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất 1/500 do Xí nghiệp Thiết kế Quy hoạch Xây dựng - Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Nageco lập tháng 10/2004).

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

I. Nội dung quy hoạch đã được duyệt trước đây: (tại Quyết định số 938/QĐ. CT.UBT ngày 31/03/2003 của Chủ tịch UBND Tỉnh Đồng Nai).

1. Vị trí-ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực thiết kế Quy hoạch chi tiết thuộc xã Phước An và xã Long Thọ giáp ngã tư giao lộ của đường số 01 và Hương lộ 319 của huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

- Góc phía Đông Bắc cách Đèn tưởng niệm Liệt sỹ khoảng 230m.
- Góc phía Tây Bắc, là ngã tư đường số 1 và Hương lộ 319.
- Góc phía Tây Nam giáp Hương lộ 319 và cách đường số 1 khoảng 1.550m.
- Góc phía Đông Nam cách Hương lộ 319 khoảng 970m.

2. Quy mô diện tích quy hoạch: 150,65 ha.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở	: 76,25 ha	chiếm	53,29 %.
- Đất công trình công cộng	: 9,95 ha	chiếm	6,96 %.
- Đất giao thông khu ở	: 44,53 ha	chiếm	31,12 %.
- Đất cây xanh TDTT	: 12,35 ha	chiếm	8,63 %.
Toàn khu ở	: 143,08 ha	chiếm	100 %.
Đất ngoài khu ở	: 7,57 ha		

Tổng cộng : 150,65 ha

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

1. Mục đích yêu cầu điều chỉnh quy hoạch :

- Trên cơ sở phương án sử dụng đất trước đây của đồ án đã được phê duyệt hiệu chỉnh một số nội dung quy hoạch chuyển đổi một số khu nhà Biệt thự, nhà vườn, nhà phố có diện tích lớn với giá trị cao thành nhà chung cư cao tầng (9-12 tầng), nhà phố liên kế sân vườn có diện tích và giá trị phù hợp phục vụ các đối tượng thuộc thành phần có thu nhập thấp và trung bình hiện đang phục vụ tại các Khu, Cụm công nghiệp trên địa bàn huyện Nhơn Trạch:

- Chuyển đổi chức năng sử dụng đất một số lô nhà vườn và nhà phố (NV12, NV13, NV14, NV15, NV16, NV17, NV18, NV19), giảm bớt diện tích các đường giao thông nội bộ tại Đơn vị ở số 03 sang đất xây dựng chung cư và nhà liên kế (CC5, CC6, CC7 và LK34, LK20). Khi đó diện tích

đất xây dựng chung cư tăng từ 8,91 ha chiếm 11,69% diện tích đất ở lên 13ha chiếm 16,94 % diện tích đất ở.

- Điều chỉnh một số lô biệt thự và nhà vườn có diện tích lớn thành nhà phố hoặc nhà ở liền kề sân vườn có diện tích phù hợp.

- Nâng chiều cao tầng khu chung cư lên 9-12 tầng nhằm xây dựng khu dân cư hiện đại với hình thức kiến trúc phong phú, tạo điểm nhấn về không gian trong từng khu ở, đồng thời gia tăng quỹ nhà ở.

- Bố trí công trình với khoảng lùi tối thiểu 20m tại Đơn vị ở số 2, trục đường N10 (mặt cắt 6-6: 7m-16m-7m) nhằm có được khoảng không tạo điểm nhấn về không gian, cảnh quan tại các trục trung tâm.

Các nội dung khác về tỷ lệ quy hoạch đất cây xanh, đất định hướng xây dựng hệ thống hạ tầng khu quy hoạch không thay đổi. Riêng về giao thông, tại Đơn vị ở số 3 do tăng diện tích đất ở chung cư nên đã thay đổi và sắp xếp lại các tuyến đường giao thông nội bộ tại khu vực như thuyết minh trình bày.

2. Vị trí – ranh giới quy hoạch sau khi điều chỉnh :

Ranh giới khu đất thiết kế không thay đổi.

3. Quy mô diện tích quy hoạch: 150,65 ha.

4. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh :

- Đất ở	: 76,74 ha	chiếm	53,64 %.
- Đất công trình công cộng	: 9,95 ha	chiếm	6,96 %.
- Đất giao thông khu ở	: 44,04 ha	chiếm	30,77 %.
- Đất cây xanh TDTT	: 12,35 ha	chiếm	8,63 %.
<hr/>			
Toàn khu ở	: 143,08 ha	chiếm	100 %.
Đất ngoài khu ở	: 7,57 ha		

Tổng cộng : 150,65 ha

Trong đó toàn khu quy hoạch chia làm 3 Đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 01 có diện tích 49.426 ha với dân số dự kiến khoảng 7.648 người, tầng cao xây dựng 1,7-2 tầng, chung cư 9-12 tầng, mật độ xây dựng 35-40%.

- Đơn vị ở số 02 có diện tích 55.890 ha với dân số dự kiến khoảng 8.168 người, tầng cao xây dựng 2-3 tầng, chung cư 9-12 tầng, mật độ xây dựng 30-40%.

- Đơn vị ở số 03 có diện tích 45,341 ha với dân số dự kiến khoảng 7.724 người, tăng cao xây dựng 1,5-2,5 tầng, chung cư 9-12 tầng, mật độ xây dựng 35-40%.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên so với quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 938/ QĐ.CT.UBT ngày 31/03/2003 của Chủ tịch UBND Tỉnh Đồng Nai.

Điều 3. Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch-Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ tịch UBND xã Long Thọ, Chủ tịch UBND xã Phước An, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội 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.UBND Tỉnh,
- Sở Tư pháp,
- Lưu VT.TH(CN).

Đồng kính gửi:

- Thường trực Tỉnh ủy,
- Thường trực HĐND Tỉnh,



Lưu Văn Thịnh