

Số: 1056/QĐ-UBND

Tràng Bom, ngày 27 tháng 05 năm 2007

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch  
tại thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom**

**CHỦ TỊCH UBND HUYỆN TRẮNG BOM**

Căn cứ Luật tổ chức Hội Đồng Nhân Dân và Ủy Ban Nhân Dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây Dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ văn bản số 3375/UBND-CN ngày 07/06/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai v/v phân cấp, ủy quyền trong quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng, thực hiện Luật xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 552/QĐ-UBND ngày 09/03/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ kết quả thẩm định QHCT của Sở Xây dựng Đồng Nai tại công văn số 534/SXD-QLQH ngày 24/04/2007.

Xét tờ trình số : 54/TTr.HTKT ngày 14/05/2007 của Phòng Hạ tầng Kinh tế v/v phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 KDC và Siêu thị theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom.

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1 :** Phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Siêu thị tại thị trấn Trảng Bom (Kèm theo bản vẽ Quy hoạch sử dụng đất do Công ty TNHH Ý Tân lập tháng 03/2007)

**Điều 2 :** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết nêu trên với các nội dung sau :

**1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch :**

Vị trí : khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc thị trấn Trảng Bom - huyện Trảng Bom có phạm vi giới hạn như sau :

- Phía Bắc giáp đường Lý Nam Đế.
- Phía Nam giáp đường Hùng Vương.
- Phía Đông giáp đường Lê Đại Hành.
- Phía Tây giáp đường Lý Thái Tổ.

## **2. Quy mô, diện tích, dân số quy hoạch:**

- Quy mô diện tích : 80.509 m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số : 1.048 người.

## **3. Tính chất quy hoạch và phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan :**

### **3.1 Tính chất quy hoạch:**

Là khu Siêu thị và nhà ở thương mại phù hợp theo quy hoạch chi tiết khu trung tâm thị trấn Trảng Bom đã phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, thương mại, dịch vụ của người dân trong khu vực.

- 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 quản lý xây dựng theo quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng các hạng mục hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc thuộc khu vực quy hoạch.

### **3.2 Phân khu chức năng :**

T toàn khu quy hoạch được phân thành các khu chức năng chính như sau :

- Khu công trình thương mại: Bố trí Siêu thị và các khu hạ tầng kỹ thuật, bãi đậu xe, cây xanh. . . với diện tích quy hoạch khoảng 21.893m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 2 tầng.

- Khu nhà ở với tổng diện tích 33.628m<sup>2</sup>, bố trí loại hình nhà liên kế phố kết hợp thương mại xây dựng theo mẫu, khoảng 262 căn, diện tích trung bình 119-145m<sup>2</sup>/căn, mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao trung bình 3 tầng.

- Đất công viên - cây xanh : Bố trí một khu cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của người dân trong khu vực, và đồng thời tạo cảnh quan cho toàn khu, với tổng diện tích 6.421m<sup>2</sup>.

### **3.3 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – Thiết kế đô thị :**

Khu đất quy hoạch được giới hạn bởi các trục giao thông chính của thị trấn. Tổ chức không gian kiến trúc trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch chung của khu vực. Từ trục giao thông chính phía Nam tổ chức trục cảnh quan vào trung tâm khu dân cư kết hợp với trục giao thông chính Bắc – Nam của khu dân cư tạo nên một lõi trung tâm chính và làm điểm nhấn về không gian kiến trúc cho toàn khu, tại khu vực này bố trí công trình Siêu thị có quy mô vượt trội cùng với công viên trung tâm tạo cảnh quan.

Xung quanh khu thương mại trung tâm chính tổ chức các khu ở liên kế phố có mật độ xây dựng cao, có không gian đặc thù với cách bố trí không gian xen kẽ nhau, hình thành nên một khu vực cảnh quan hài hòa giữa khu nhà ở liên kế phố với không gian cây xanh công viên và khu thương mại.

Nhằm thực hiện việc đầu tư xây dựng đồng bộ, tạo hình ảnh kiến trúc công trình trong khu ở đô thị theo nội dung quy hoạch được duyệt, đề nghị chủ đầu tư tổ chức thực hiện việc đầu tư các hạng mục công trình nhà ở theo mẫu trước khi lập thủ tục chuyển nhượng.



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

##### 4.1 Quy hoạch sử dụng đất :

- Đất ở : 33.628m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ : 41,80%
- Đất cây xanh : 6.421m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ : 8,00%
- Đất công trình thương mại : 21.893m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ : 27,20%
- Đất giao thông : 18.567m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ : 23,00%

**Tổng cộng : 80.509m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ : 100,00%**

##### 4.2 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

- Chỉ tiêu đất ở : 32,1m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 6,1m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất giao thông : 17,7m<sup>2</sup>/người.
- Tầng cao trung bình : 2-3 tầng.
- Tiêu chuẩn cấp nước : 150l/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước : 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 1,5Kwh/hộ/ngày.
- Chỉ tiêu rác thải : 1-1,2kg/người/ngày.

#### 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

##### 5.1 Quy hoạch hệ thống giao thông :

- Đường giao thông đối ngoại :

+ Đường 30/4 (trục đường chính từ QL1A vào dự án) : theo quy hoạch có lộ giới 40m; mặt đường 9mx2, giải ngăn cách giữa rộng 10m, vỉa hè 6mx2.

+ Đường Hùng Vương tiếp giáp phía Nam dự án với lộ giới 22m, lòng đường rộng 12m, lề 5mx2.

+ Trục đường Lý Nam Đế tiếp giáp phía Bắc dự án và trục đường Lê Đại Hành tiếp giáp phía Đông dự án có lộ giới 18m; lòng đường rộng 8m, lề 5mx2.

+ Đường Lý Thái Tổ tiếp giáp phía Tây dự án với lộ giới 20,5m; lòng đường rộng 10,5m, lề 5mx2.

- Đường giao thông đối nội: Các đường nội bộ có lộ giới 17m, lòng đường rộng 7m, lề mỗi bên rộng 5m.

- Chỉ giới xây dựng :

+ Đối với nhà ở : chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình thương mại : chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 15m$ .

+ Khoảng lùi chỉ giới xây dựng được xác định của từng tuyến đường cụ thể xem bản đồ hồ sơ chỉ giới đường đỏ.

##### 5.2 Quy hoạch san nền thoát nước mưa :

- Giải pháp san nền : toàn khu vực sẽ được đắp cao lên từ 0m-1m, cao độ không chế san nền theo quy hoạch chung  $H_{xd} \geq 56,96m$ .

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống ống cống đặt dọc theo các tuyến đường sau đó xả xuống hồ Sông Máy.

- Khi tiến hành triển khai xây dựng, chủ đầu tư cập nhật các dự án quy hoạch đã được phê duyệt (hoặc đang trong quá trình triển khai hồ sơ quy hoạch) cập nhật và điều chỉnh các thông số kỹ thuật cho phù hợp với hướng thoát và cốt cao độ san lấp của các tuyến đường.

### 5.3 Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước : lấy từ nguồn cung cấp nước cho khu dân cư qua hệ thống cấp nước chung thị trấn.

- Tổng lưu lượng nước cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng  $600m^3/ngđ$ .

- Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín, mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

### 5.4 Quy hoạch hệ thống thoát nước bản và vệ sinh môi trường :

- Hệ thống thoát nước bản được thiết kế riêng với nước mưa. Nước bản được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường phố, thu nhận nước thải từ mạng lưới thoát nước tiểu khu xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về trạm xử lý theo quy hoạch chung. Tiêu chuẩn thoát nước thải bằng 80% 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 đạt yêu cầu theo tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- 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.

### 5.5 Quy hoạch hệ thống điện :

- Nguồn điện : điện lưới quốc gia thông qua tuyến 22KV từ trạm biến thế 110KV của khu vực.

- Hệ thống trạm biến áp gồm 1 trạm tổng công suất 1.000 KVA.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

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

**Điều 3 :** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, các đơn vị liên quan và Phòng Hạ tầng Kinh tế, UBND thị trấn Trảng Bom 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 đã phê duyệt.

- Phòng Hạ tầng Kinh tế chủ trì phối hợp với đơn vị chủ đầu tư, Tư vấn thiết kế và các Phòng, Ban liên quan lập kế hoạch chuyển các mốc quy hoạch theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao UBND thị trấn Trảng Bom quản lý cùng phối hợp quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.



- Trên cơ sở quy hoạch tỷ lệ 1/500 đã được duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm lập thiết kế kỹ thuật, mô hình dự án và triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, có văn bản thỏa thuận kiến trúc với Sở Xây Dựng đối với tất cả các công trình thuộc dự án khi lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành : giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu điện, Công an phòng cháy chữa cháy ... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu mối hạ tầng và quy hoạch chung tại khu vực.

- Hoàn chỉnh dự thảo quy định quản lý quy hoạch và ký ban hành dự thảo quy định quản lý xây dựng sau khi có văn bản thỏa thuận của Sở Xây Dựng, thời gian ban hành quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định được ký.

**Điều 4 :** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 5 :** Các ông (bà) Chánh văn phòng HĐND - UBND Huyện, Trưởng phòng Hạ tầng Kinh tế, Tài Nguyên Môi trường, Tài Chính Kế Hoạch, Chủ tịch Hội đồng bồi thường, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Công ty Cao Su Đồng Nai và các đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- UBND tỉnh, Sở XD (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Chánh, Phó VP;
- Lưu VT,HTKT.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Thành