

QUYẾT ĐỊNH

Về việc duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa.

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 Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

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 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/03/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

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;

Căn cứ Quyết định số 1790/QĐ-UBND ngày 30/6/2011 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Văn bản số 1239/SXD-QLQH ngày 11/8/2011 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thỏa thuận Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa;

Xét hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Ý Tân lập tháng 07/2011;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Phú Gia tại Tờ trình số 03/TTr-PG ngày 18/7/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa.

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa tại Tờ trình số 1114/TTr.QLĐT.XD ngày 17/8/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa (kèm hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Ý Tân lập), với các nội dung sau:

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch :

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có diện tích 37.160m² (3,716ha) thuộc phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa. Ranh giới được xác định theo Sơ đồ giới thiệu địa điểm tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm kỹ thuật Địa chính - Nhà đất tỉnh Đồng Nai lập và ký ngày 30/6/2008, UBND thành phố Biên Hòa xác nhận ngày 22/10/2010. Phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Đông : Giáp đường đất và khu dân cư hiện hữu.
- Phía Tây : Giáp đường đất (lộ giới quy hoạch 39m) và khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam : Giáp Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghiệp Đồng Nai.
- Phía Bắc : Giáp đường Bùi Trọng Nghĩa (lộ giới quy hoạch 24,5m) và khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 3,716 ha.
- Quy mô dân số : Khoảng 828 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu nghiên cứu lập quy hoạch:

a) Tính chất:

Là khu dân cư xây dựng mới, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân có nhu cầu tại khu vực, tổ chức quy hoạch khu ở theo tiêu chuẩn đô thị loại II và phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Trảng Dài đã được phê duyệt.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa từng phần và định hướng phát triển không gian đô thị theo Quy hoạch chi tiết phường Trảng Dài, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo sự phát triển hài hòa và bền vững, bảo vệ tốt môi trường sinh thái.

- 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, hạ tầng xã hội đồng bộ gắn kết chung tại khu vực, đảm bảo phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

- Khai thác tốt hệ thống giao thông khu vực, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa dự án này và các dự án khác thuộc khu vực xung quanh.

- Xác định vai trò tính chất quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc, tổ chức phân lô quy hoạch các khu đất xây dựng theo chức năng chuyên dùng của một khu ở đô thị loại II.

- Xây dựng khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, tạo mối liên kết tốt, phù hợp và hiệu quả đối với các khu vực lân cận.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

3. Nội dung nghiên cứu:

- Nghiên cứu, đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên và hiện trạng, lựa chọn giải pháp quy hoạch, các mô hình ở thích hợp nhất, hình thành cơ sở phát triển khu dân cư theo hướng phù hợp và hiệu quả.

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất.

- Lập thiết kế đô thị đối với các trục đường chính, đề xuất các giải pháp kiến trúc đối với các điểm nhấn đô thị; xác định tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng đối với các công trình thuộc phạm vi nghiên cứu đảm bảo phù hợp cảnh quan chung.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

▪ Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đối với hệ thống các công trình.

▪ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

▪ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện, vị trí, quy mô các trạm phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị.

▪ Xác định hệ thống thoát nước mưa, nước bẩn.

- Đánh giá tác động môi trường của dự án và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng:

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan.

a. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu sử dụng đất	: 39 - 46 m ² /người. Trong đó:
+ Đất ở	: 20 - 22 m ² /người;
+ Đất cây xanh, công viên	: 1,5 - 2 m ² / người;
+ Đất giao thông	: 18 - 22 m ² / người.
- Tiêu chuẩn cấp điện	: 1.500 Kwh/người/năm.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 150 - 180 lít/người/ngày đêm.
- Tiêu chuẩn nước thải : 80 % lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc : 0,5 máy/người.
- Tiêu chuẩn rác thải : 1 - 1,2 kg/người/ngày.

b. Tầng cao và mật độ xây dựng:

- Tầng cao xây dựng : 03 ÷ 04 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.

5. Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo nội dung Điều 20, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị; Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 và Quyết định số 21/2005/QĐ.BXD ngày 22/07/2005 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng.

6. Tổ chức thực hiện:

- Thời gian thực hiện : 2011 - 2015.
- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Phú Gia.
- Đơn vị lập quy hoạch : Công ty TNHH Ý Tân.
- Cơ quan thẩm định : Phòng Quản lý đô thị thành phố Biên Hòa.
- Cơ quan thỏa thuận : Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.
- Cơ quan phê duyệt : UBND thành phố Biên Hòa.
- Nguồn vốn : Vốn chủ đầu tư.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Chủ tịch UBND phường Trảng Dài, Giám đốc Công ty TNHH Phú Gia, 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
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trịnh Tuấn Liêm