

Số: 465/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 10 tháng 02 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất để xây dựng Hạ tầng Khu chợ và khu phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 51/TTr.TNMT ngày 28 tháng 01 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất diện tích 15.860,0m² đất tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất để xây dựng hạ tầng Hạ tầng Khu chợ và khu phố chợ. Sau khi hoàn thành việc xây dựng hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương toàn bộ phần diện tích này để quản lý theo quy định.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 02 tờ Chuyển thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất số 912/2008 và 913/2008, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký thực hiện ngày 23/10/2008 (kèm theo).

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, UBND huyện Thống Nhất chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất phối hợp với UBND xã Xuân Thạnh xác định cụ thể mốc ranh giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục Thuế,

Chủ tịch UBND huyện Thống Nhất, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thống Nhất, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất; Các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3,
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh CNN;
- Lưu: VT, CNN, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ao Văn Thịnh

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Quyết định số 1496/QĐ.CT.UBND ngày 06/5/2004 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu trung tâm hành chính thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất;

Căn cứ Quyết định số 2148/QĐ-UBND ngày 04/7/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm hành chính thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất (Chuyên chức năng quy hoạch Khu dịch vụ thương mại thành chức năng Chợ loại II và phố chợ);

Căn cứ Quyết định số 3087/QĐ-UBND ngày 24/9/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu chợ và phố chợ thuộc Khu trung tâm hành chính – thương mại tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Công văn số 1546/ SXD-QLQH ngày 08/10/2008 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết 1/500 Khu chợ và phố chợ (6.9ha) tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Công thương tại Tờ trình số 180/TTr-CT ngày 10/10/2008 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chợ và phố chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (kèm bản vẽ quy hoạch sử dụng đất do Công ty TNHH Xây dựng Kiến trúc Miền Nam (ACSA) thiết lập).

1. Phạm vi, vị trí và quy mô lập quy hoạch:

a. Vị trí : Khu vực thiết kế quy hoạch thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, có ranh giới như sau :

- Phía Đông : Giáp trục đường D3 (lộ giới 28m).
- Phía Tây : Giáp Quốc lộ 20 (lộ giới 98m).
- Phía Nam : Giáp trục đường N7 (lộ giới 28m).
- Phía Bắc : Giáp trục đường N5 và đất Công An huyện.

b. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : Khoảng 69.056m².
- Quy mô dân số : Khoảng 1.268 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết xây dựng: 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu :

- Là khu chợ và phố chợ mật độ thấp với loại hình chủ yếu là chợ, nhà phố chợ nhằm đáp ứng nhu cầu về kinh doanh, buôn bán cho các đối tượng có nhu cầu, tổ chức quy hoạch khu ở theo tiêu chuẩn đô thị loại V.

- 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.

- 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. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- + Tầng cao khu chợ : 01 tầng.
- + Tầng cao tối đa khu phố chợ : 03 tầng.
- + Mật độ xây dựng khu chợ : 40%.
- + Mật độ xây dựng khu phố chợ : 90%
- + Chỉ tiêu đất ở : 26,4m²/người.
- + Chỉ tiêu đất chợ loại II : 73,4m²/điểm kinh doanh.
- + Chỉ tiêu giao thông : 12,5 m²/người.
- + Tiêu chuẩn cấp điện khu chợ : 20w/m² sàn.
- + Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt : 1.000kwh/người/năm hay 330w/người.
- + Tiêu chuẩn cấp nước khu chợ : 2 lít/ m² sàn.
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 100 lít/người/ngày đêm.
- + Tiêu chuẩn nước thải : 80% nước cấp.
- + Tiêu chuẩn rác thải : 0,8 – 1,0 kg/người/ngày.

4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

Với tổng diện tích quy hoạch 69.056m² được quy hoạch chức năng sử dụng đất như sau:

| Stt | Danh mục | Ký hiệu | Diện tích (m ²) | Số căn hộ | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m ² /người) |
|-----|------------------|---------|-----------------------------|-----------|--------------|----------------------------------|
| 1 | Khu phố chợ | L | 33.526 | 317 | 48,5 | 26,4 |
| 2 | Khu chợ | TM | 19.670 | 268 | 28,5 | 73,4 |
| 3 | Đất giao thông | | 15.860 | | 23,0 | 12,5 |
| | Tổng cộng | | 69.056 | | 100,0 | |

b. Phân khu chức năng:

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

b.1. Đất nhà phố chợ: với tổng diện tích 33.526m², bố trí tiếp giáp xung quanh với khu chợ và giáp trục đường N3, N5 (là trục đường chính của Khu trung tâm hành chính – thương mại), được tổ chức 317 căn hộ, diện tích trung bình 100m²/căn. Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa 03 tầng. Đáp ứng nhu cầu chỗ ở cũng như buôn bán, thương mại cho người dân ở khu vực.

b.2. Đất khu chợ: bao gồm tổ hợp công trình chợ (chợ loại II, với quy mô khoảng 212 sạp và 56 kiốt), với diện tích đất khoảng 19.670m², mật độ xây dựng tối đa 40%, cao 1 tầng. Bố trí tại vị trí trung tâm khu, trên trục đường Quốc lộ 20, kết hợp với khu nhà phố chợ tạo không gian hợp lý về thương mại, buôn bán và thuận lợi phục vụ cho dân cư trong khu ở cũng như ngoài khu.

- Bố trí nhà lồng chợ tại trung tâm của khu, vừa tạo sự hợp lý về công năng, cũng như không gian chợ. Với khoảng 212 sạp, mỗi sạp khoảng 6m².

- Khu kiốt chợ được bố trí xung quanh nhà lồng chợ, có khoảng 56 kiốt, diện tích mỗi kiốt khoảng 16m².

- Khu quản lý chợ được kết hợp với khu vệ sinh công cộng, được bố trí sát trục đường Quốc lộ 20.

- Bố trí bãi đậu xe ở xung quanh khu chợ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp xúc của người dân.

- Bố trí khu xử lý nước thải và trung chuyển rác được bố trí phía sau chợ và cách xa trục đường chính của Khu trung tâm hành chính – thương mại.

- Khu tự sản tự tiêu được bố trí gần khu trung chuyển rác, tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh cũng như cho việc thu dọn rác thải.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

- Lấy trục giao thông đường Quốc lộ 20, đường N3, N5, N7 và D3 hiện hữu làm các trục đường đối ngoại của dự án.



- Trên trục giao thông Quốc lộ 20, tổ chức công trình chợ, nhằm tạo điểm nhấn không gian cho toàn dự án, kết hợp tính thương mại, dịch vụ tạo các trục đô thị sầm quất cho dự án.

- Không gian kiến trúc được tổ chức hài hòa và làm tăng vẻ đẹp của cảnh quan khu vực, khai thác tốt các điều kiện thiên nhiên sẵn có, bố trí các khu nhà phố chợ tiếp cận với khu chợ tạo nên một khu chợ và phố chợ đặc trưng. Mẫu nhà được thiết kế đường nét kiến trúc mang tính dân tộc, sử dụng chất liệu địa phương.

- Hệ thống mặt bằng không gian mở chủ yếu được bố trí nhằm lợi dụng được nét đặc trưng của khu vực như: hình thành các mảng xanh lớn, vừa tạo không gian môi trường thoáng mát cho khu vực, đồng thời tạo nên một khu đô thị xanh.

- Hệ thống đường giao thông nội bộ khép kín, liên hệ với bên ngoài theo một số tuyến chính chủ yếu. Tại trung tâm khu chợ và phố chợ bố trí khu chợ tạo thuận tiện giao dịch, sinh hoạt cho người dân, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cho khu vực trung tâm khu. Bố trí các dãy nhà phố chợ bám quanh khu chợ tạo không gian thoáng đãng, hài hòa giữa các công trình xây dựng, thuận tiện giao dịch, sinh hoạt cho người dân.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Đường giao thông đối ngoại :

- Đường Quốc lộ 20, tiếp giáp phía Tây dự án, lộ giới 98m gồm: vỉa hè 10m x2, lòng đường 12m x2, dải phân cách 10m x2, lòng đường 15m x2 và dải phân cách giữa 4m.

- Đường N3 và N5, đi xuyên qua dự án, lộ giới 26m gồm: lòng đường 12m, vỉa hè 7m x 2.

- Đường N7, nằm phía Nam dự án, lộ giới 28m gồm: lòng đường 14m, vỉa hè 7mx2.

- Đường D3, nằm phía Đông dự án, lộ giới 28m gồm: lòng đường 14m, vỉa hè 7mx2.

+ Đường giao thông nội bộ:

- Đường nội bộ có lộ giới 17m gồm: lòng đường 7m, vỉa hè 5m x 2.

Chi giới xây dựng: khoảng lùi chi giới xây dựng được xác định của từng tuyến đường cụ thể xem bản đồ Hồ sơ chi giới đường đỏ.

5.2. Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền toàn bộ khu vực đã được san nền tương đối hoàn chỉnh.

- Cao độ không chế san nền theo quy hoạch chung $134.9m \leq H_{xd} \leq 145.1m$.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom bằng hệ thống ống cống đặt dọc theo các tuyến đường, sau đó xả vào hệ thống cộng chung của toàn khu vực.

- Khi tiến hành triển khai xây dựng, chủ đầu tư cập nhật các dự án quy hoạch đã được phê duyệt (hoặc đang trong qua 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: Nước lấy từ nguồn cung cấp nước cho khu vực qua tuyến đường ống dẫn Ø100 trên trục đường Quốc lộ 20, đường N5, đường N7 và Ø150 trên trục đường D3.

- Tổng lưu lượng nước cho toàn bộ khu quy hoạch khoảng 634m³/ngày/đêm.

- Tổ chức đường ống theo dạng mạch vòng khép kín, mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước 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 tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực và dẫn nước về Trạm xử lý theo quy hoạch chung. Tiêu chuẩn thoát nước thải là 80% nước cấp.

- Nước thải sinh hoạt của dự án được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn trong từng công trình, sau đó thu gom về Trạm xử lý chung của huyện Thống Nhất.

- 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 :

- Dùng nguồn điện hạ thế từ 02 trạm 560KVA -22/0,4KV hiện hữu tại khu vực.

- Hệ thống điện với mức tiêu thụ điện hàng năm: 2.025 Mwh/năm.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

5.6. Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai thông qua bưu điện huyện Thống Nhất.

- Tổng số thuê bao tại khu quy hoạch khoảng 855 thuê bao.

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

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, phòng Công thương, UBND xã Xuân Thạnh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được phê duyệt UBND huyện Thống Nhất giao các phòng ban chuyên môn chuyên các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho chủ đầu tư cùng UBND xã Xuân Thạnh, quản lý theo đúng hồ sơ đã được duyệt.



3. Căn cứ quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng và quy hoạch chung.

5. Phòng Công thương soạn quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình UBND huyện Thông Nhất ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành quy định quản lý là 15 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Tài chính - kế hoạch, Trưởng phòng Công thương, Giám đốc kho bạc Nhà nước huyện, Chủ tịch UBND xã Xuân Thạnh và cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *hpy*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó CT UBND huyện;
- Chánh, Phó VP.HĐND-UBND huyện;
- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT, PCT. *hpy*

CHỦ TỊCH



Phạm Văn Dung