

Số: /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh tổng thể và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Thực hiện Công văn số 775-CV/TU ngày 14/01/2022 của Tỉnh ủy phúc đáp Báo cáo số 328-BC/BCSĐ ngày 29/12/2021 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung, điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị R.O.S.E Đô tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị R.O.S.E ĐÔ từ Công ty TNHH R.O.S.E ĐÔ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An

Phú Quý;

Theo Công văn số 2516/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị R.Ô.S.E.ĐỒ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo Công văn số 6151/UBND-KTN ngày 20/10/2020 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐỒ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 3372/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐỒ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý tại Công văn số 16/2021/TTr-Cty ngày 29/11/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐỒ tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 41/ThĐ-SXD ngày 23/12/2021; kèm theo ý kiến của các Sở, ngành, địa phương và cộng đồng dân cư liên quan.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐỒ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch.

- Bổ sung khu vực đất hiện trạng chỉnh trang để khớp nối quy hoạch phục vụ công tác quản lý xây dựng;

- Cập nhật khớp nối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo hạ tầng khung theo hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc đã được UBND tỉnh phê duyệt;

- Xác định phân diện tích bàn giao lại cho UBND thị xã Điện Bàn thực hiện dự án đầu tư công để bố trí tái định cư cho dự án cầu Nghĩa Tự.

Về pháp lý, đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương tại Công văn số 6151/UBND-KTN ngày 20/10/2020 và phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tại Quyết định số 3372/QĐ-UBND ngày 01/12/2020.

2. Phạm vi ranh giới.

a) Thuộc Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn; cụ thể:

- Phía Bắc: giáp dự án Khu du lịch Nam Cồ Cò, dự án Phát triển và kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và biệt thự ven sông;

- Phía Nam: giáp Khu nghĩa trang nhân dân Điện Dương;
- Phía Tây: giáp đất quy hoạch;
- Phía Đông: giáp đường ĐT.607B.

b) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 26,95 ha.

3. Tính chất khu quy hoạch: khu dân cư đô thị.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch.

a) Quy mô dân số: khoảng 2.936 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất cây xanh tập trung đạt khoảng 8,1 m²/người; trong đó, đất công viên tập trung khoảng 7.135 m² và công viên thể dục thể thao hơn 1,09 ha.

- Đất dịch vụ công cộng (không bao gồm dịch vụ bãi xe) đạt khoảng 2,6 m²/người.

- Đất ở đạt khoảng 26,8 m²/người; tỷ lệ đất ở mới đạt khoảng 29,3%, đảm bảo quy định về tỷ lệ đất ở mới tối đa 35%.

c) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Quy hoạch đã duyệt			Quy hoạch điều chỉnh			Chênh lệch diện tích (m ²)
	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất dịch vụ công cộng	4.221	1,65	Đất dịch vụ công cộng	11.823	4,39	+7.602
2	Đất khai thác hỗn hợp	2.729	1,06	Đất thương mại - dịch vụ	5.261	1,95	+2.532
3	Đất ở	120.879	47,16	Đất ở	78.938	29,29	-41.941
<i>a</i>	<i>- Đất ở nhà liên kế</i>	<i>96.140</i>	<i>37,51</i>	<i>- Đất ở nhà liên kế</i>	<i>63.495</i>	<i>23,56</i>	<i>-32.645</i>
<i>b</i>	<i>- Đất ở tái định cư</i>	<i>4.734</i>	<i>1,85</i>	<i>- Đất ở tái định cư</i>	<i>12.780</i>	<i>4,74</i>	<i>+8.046</i>
<i>c</i>	<i>- Đất ở nhà biệt thự</i>	<i>20.005</i>	<i>7,80</i>	<i>- Đất ở nhà biệt thự</i>	<i>2.663</i>	<i>0,99</i>	<i>-17.342</i>
4	Đất chỉnh trang	11.499	4,49	Đất chỉnh trang	57.502	21,33	+46.003
5	Đất cây xanh công viên - TĐTT	26.693	10,41	Đất cây xanh công viên - TĐTT	32.153	11,93	+5.460
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	90.299	35,23	Đất hạ tầng kỹ thuật	83.851	31,11	-6.448
	Tổng cộng	256.320	100,00		269.528	100,00	+13.208

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức không gian kiến trúc khu đô thị trên cơ sở trục đường chính của đồ án quy hoạch phân khu Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, đề bố trí phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị; gồm: khu ở, khu cây xanh và khu công cộng.

- Khu đô thị được tổ chức theo các dạng ô cờ. Hình thức kiến trúc nhà ở theo loại hình nhà ở liên kế, biệt thự, công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, khu cây xanh đô thị, thể dục thể thao là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu đô thị.

6. Kế hoạch thực hiện quy hoạch.

Tổng quy mô ranh giới đồ án quy hoạch là 26,95 ha, dự kiến chia làm 03 khu vực: phạm vi chủ đầu tư thực hiện dự án khoảng 22,45 ha; phạm vi chỉnh trang khu dân cư hiện trạng khoảng 2,44 ha; phạm vi UBND thị xã Điện Bàn thực hiện dự án đầu tư công để bố trí tái định cư cho dự án cầu Nghĩa Tự khoảng 2,06 ha. Cơ cấu sử dụng đất cụ thể từng khu vực như sau:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)
A	PHẠM VI RANH GIỚI 1 (KHU VỰC CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN)		224.470
1	A	Đất dịch vụ công cộng, bãi đậu xe	11.823
2	B	Đất thương mại - dịch vụ	5.261
3	C	Đất chỉnh trang	33.067
4		Đất ở	70.493
4.1	D	Đất ở nhà liên kế	63.495
4.2	E	Đất ở nhà biệt thự	2.663
4.3	F	Đất ở tái định cư	4.335
5	CX	Đất cây xanh	31.568
6		Đất hạ tầng kỹ thuật	72.258
B	PHẠM VI RANH GIỚI 2 (CHỈNH TRANG KHU DÂN CƯ HIỆN TRẠNG)		24.435
1	CT1	Đất chỉnh trang	13.742
2	CT2	Đất chỉnh trang	10.693
C	PHẠM VI RANH GIỚI 3 (UBND THỊ XÃ ĐIỆN BÀN THỰC HIỆN DỰ ÁN BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ)		20.623
1	D	Đất ở tái định cư	8.445
2	CX	Đất cây xanh	585
3		Đất hạ tầng kỹ thuật	11.593
TỔNG QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH			269.528

* Việc xác định cụ thể phạm vi ranh giới, quy mô của từng khu vực do UBND thị xã Điện Bàn phối hợp với chủ đầu tư lập quy hoạch thực hiện tại bước triển khai các hồ sơ, thủ tục pháp lý tiếp theo của dự án đầu tư theo quy định.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Hướng dốc san nền chủ yếu thấp dần từ Tây sang Đông, thấp dần về

sông Cổ Cò; độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$ đảm bảo thoát nước mặt;

+ Cao độ tim đường cao nhất + 3,86 m tại phía Tây, thấp nhất +2,55 m tại phía Đông Bắc.

- Thoát nước mặt: nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1500, B1600 đến B2000 theo các tuyến đường nội bộ, theo đường trục chính thoát về cửa xả phía sông Cổ Cò.

b) Giao thông:

- Đối ngoại:

+ Đường ĐT.607B, mặt cắt 1-1: 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường trục chính đô thị TC03, mặt cắt 1-1: 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m.

- Đối nội: điều chỉnh một số hướng tuyến so với đồ án Quy hoạch phân khu các giai đoạn I, II, III Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc được duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh đảm bảo khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

+ Mặt cắt 2-2: 15,5 m = (4,0 + 7,5 + 4,0) m;

+ Mặt cắt 3-3: 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

+ Mặt cắt 5-5: 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m.

+ Mặt cắt đường giao thông bê tông hiện trạng chỉnh trang, ký hiệu 7-7: 6,0 m.

- Bãi đỗ xe: tổ chức bố trí quỹ đất dịch vụ công cộng bãi đỗ xe có diện tích 4.192 m², quy mô 04 tầng, đã đáp ứng yêu cầu bãi đỗ xe khu đô thị theo Quy chuẩn quy hoạch.

c) Cấp nước:

- Nguồn: sử dụng nguồn cấp nước quy hoạch cho khu vực, điểm đầu nối trục đường ĐT.607B tại phía Đông.

- Tổng công suất cấp nước khoảng 826 m³/ng.đ; trong đó, lượng nước dùng cho PCCC khoảng 108 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống sử dụng ống HDPE D63, D110, D225.

- Cấp nước PCCC: trên trục đường và tại vị trí ngã ba, ngã tư bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách tối đa giữa hai trụ từ 100 đến 150 m.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng đường dây trung thế 22kV từ xuất tuyến XT480-E153 trên đường ĐT.607B;

- Tổng công suất cấp điện khoảng 2.721 kW. Dự kiến bố trí 07 trạm biến áp 400kVA có tổng công suất 2.800 kVA để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện: toàn bộ lưới điện trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dọc trục đường nội bộ.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng công suất nước thải khoảng 476 m³/ng.đ.

- Thoát nước thải: hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới đường ống BTCT D200 đến D500 theo các tuyến đường nội bộ đấu nối về trạm xử lý nước thải số 2 của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường: tổng lượng chất thải rắn khoảng 3,7 tấn/ng.đ. Chất thải rắn được tập trung tại các điểm thu gom, sau đó vận chuyển đến bãi rác chung để xử lý.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường.

a) Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí:

- Toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch đều được thảm nhựa, vỉa hè lát gạch block.

- Trồng cây xanh dọc hai bên các tuyến đường giao thông nội bộ và thực hiện đầu tư toàn bộ công viên cây xanh.

- Thực hiện vệ sinh trong khu dân cư, quét dọn đất cát, rác thải rơi vãi trên đường phố; tuyên truyền, giáo dục nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh chung.

b) Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ sau khi được xử lý qua bể tự hoại được đổ ra mương thoát nước thải sau nhà, sau đó dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè dọc đường, qua các cửa thu và mương ngang thu nước từ mặt đường đổ vào mương dọc.

c) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Rác thải sinh hoạt sẽ được thu gom sau đó đến vận chuyển đi xử lý theo quy định.

- Tổ chức tuyên truyền, giáo dục và thường xuyên nhắc nhở người dân thu gom và bỏ rác đúng nơi quy định.

- Nghiên cứu thực hiện phân loại rác thải tại nguồn để thực hiện xử lý và tái chế theo quy định để giảm thiểu lượng rác thải phát sinh ra môi trường.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý chịu trách nhiệm:

- Tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Dương tổ chức triển khai cấm mốc giới và nghiệm thu, bàn giao, lưu trữ hồ sơ mốc giới theo hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

Nộp cho Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ cấm mốc giới theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

Lưu ý: Trước khi phê duyệt Hồ sơ cấm mốc giới, phải lấy ý kiến chấp thuận của Sở Xây dựng theo quy định.

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Dương tổ chức công bố hồ sơ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc theo quy định để các tổ chức, cá nhân được biết, theo dõi và thực hiện.

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan để điều chỉnh các thủ tục đầu tư dự án Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch điều chỉnh được duyệt.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. UBND thị xã Điện Bàn chịu trách nhiệm:

- Theo dõi, hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý rà soát, thực hiện thủ tục đầu tư dự án Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn theo đúng quy định.

- Phối hợp, hướng dẫn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý rà soát bản đồ đo đạc giải thửa tại khu vực quy hoạch tuyến đường giao thông mặt cắt 6 m, đánh giá khả năng thực hiện đầu tư tuyến đường với mặt cắt 7,5 m và vỉa hè (nếu có); trường hợp đủ khả năng thực hiện đầu tư, UBND thị xã Điện Bàn phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ đoạn tuyến đường này để triển khai thực hiện.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải và các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, nhà ở, đất đai, nghĩa vụ tài chính, môi trường,... của dự án Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn theo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1897/QĐ-UBND ngày 26/05/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị R.O.S.E Đô thị Điện mới Điện Nam - Điện Ngọc.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Phú Quý; thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

F:\Tien Dong\Quyết định\2022\PD DC QHCT Khu đô thị ROSEDO tại
DTM DN-DNg.doc

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

Nguyễn Hồng Quang