

Số: 3794 /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 20 tháng 11 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo
đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Hưng Thịnh tại
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 Quy hoạch đô thị số 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 Quyết định số 124/1999/QĐ-TTg ngày 18/5/1999 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị mới Điện Nam - Điện Nam, tỉnh Quảng Nam; Quyết định 2059/QĐ-UBND ngày 12/7/2006 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/2000) Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc (giai đoạn III); 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 749/QĐ-UBND ngày 27/02/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Hưng Thịnh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn; Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh bổ sung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Hưng Thịnh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 789/TTr-CTy ngày 23/10/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh về thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Hưng Thịnh thuộc Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (Kèm theo

Tờ trình số 438/TTr-UBND ngày 05/11/2019 của UBND thị xã Điện Bàn);

Theo Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 42/ThĐ-SXD ngày 21/10/2019 và Báo cáo số 348/BC-SXD ngày 12/11/2019 của Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Hưng Thịnh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới: Thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị Bách Đạt 6;
- Phía Tây: Giáp Khu nghĩa trang nhân dân hiện hữu;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc: Giáp đường Võ Như Hưng (đường 773).

b) Quy mô khu quy hoạch: Khoảng 25,77 ha, cụ thể:

Stt	Ranh giới chức năng	Diện tích (m²)
1	Ranh giới dự án Khu đô thị Hưng Thịnh	60.000
2	Ranh giới phần quy hoạch mở rộng	197.784
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch	257.784

2. Tính chất khu quy hoạch: Khu dân cư.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

- Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người; trong đó dân số khu vực chính trang khoảng 1.000 người, khu vực ở mới khoảng 2.000 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh nhóm ở: Khoảng 1,9 m²/người.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chính trang đô thị	78.159	30,3
2	Đất ở phân lô liền kề	54.183	21,0
3	Đất thương mại dịch vụ	10.732	4,2
4	Đất công trình cộng đồng	24.624	9,6
5	Đất công viên cây xanh	7.610	3,0
6	Đất giao thông, HTKT	82.476	32,0
	Tổng diện tích toàn khu	257.784	100,0

Trong đó:

- Phần diện tích khoảng 6,00 ha đã được UBND tỉnh giao Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Lộc Thịnh làm chủ đầu tư tại Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 và chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trường Hưng Thịnh tại Quyết định số 3875/QĐ-UBND ngày 01/11/2017:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô liền kề	21.000	35,0
2	Đất thương mại dịch vụ	8.512	14,2
3	Đất công viên cây xanh	2.595	4,3
4	Đất giao thông, HTKT	27.893	46,5
	Tổng	60.000	100,0

- Phần diện tích khoảng 19,77 ha mở rộng, giao cho UBND thị xã Điện Bàn quản lý:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất chỉnh trang đô thị	78.159
2	Đất công trình cộng cộng	24.624
3	Đất ở phân lô liền kề	33.184
4	Đất thương mại dịch vụ	2.220
5	Đất công viên cây xanh	5.015
6	Đất giao thông, HTKT	54.582
	Tổng	197.784

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Số lô (lô)	Tầng cao (tầng)
1	Đất chỉnh trang đô thị	CT	78.159,0	30,3			
		CT1	16.042,0				
		CT2	18.033,0				
		CT3	28.578,0				
		CT4	8.552,0				
		CT5	6.954,0				
2	Đất ở phân lô liền kề	PL	54.183,0	21,0		506	
		PL1	5.119,0			46	1-5
		PL2	4.920,0			52	1-5
		PL3	3.948,0			40	1-5
		PL4	4.211,0			22	1-5
		PL5	7.942,0			76	1-5
		PL6	3.464,0			33	1-5
		PL7	3.627,0			36	1-5
		PL8	7.671,0			72	1-5
		PL9	7.111,0			68	1-5

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Số lô (lô)	Tầng cao (tầng)
		PL10	3.480,0			36	1-5
		PL11	2.690,0			25	1-5
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	10.732	4,2		7	
		TMDV1	1.110,0		60,0	1	1-15
		TMDV2	1.110,0		60,0	1	1-15
		TMDV3	1.795,0		60,0	1	1-15
		TMDV4	1.544,0		60,0	1	1-15
		TMDV5	1.492,0		60,0	1	1-15
		TMDV6	1.590,0		60,0	1	1-15
		TMDV7	2.091,0		60,0	1	1-15
4	Đất công trình công cộng		24.624,0	9,6			
		TH	24.624,0		60,0	1	1-3
5	Đất công viên cây xanh	CV	7.610,0	3,0			
		CV1	2.595,0		5,0	1	1
		CV2	5.015,0		5,0	1	1
6	Đất giao thông, HTKT		82.476,0	32,0			
	Tổng		257.784,0	100,0			

Đối với chỉ tiêu mật độ xây dựng nhà ở, quản lý theo Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng, theo Bảng 2.6. Cụ thể:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Đối với các lô đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

* Khu vực chỉnh trang: Thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Điện Bàn đã được ban hành tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh.

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

- Tổ chức không gian kiến trúc khu dân cư dựa vào các trục đường chính của đô thị trong khu quy hoạch, làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị.

- Khu dân cư được tổ chức theo các dạng ô cờ. Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề, công trình công cộng và thương mại dịch vụ là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu dân cư.

- Công viên cây xanh bố trí giữa khu tạo sự thông thoáng cho khu vực.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Là các trục đường TC01 và ĐH09.

- Giao thông nội bộ: Là các trục đường có bề rộng từ 13,5 m đến 17,5 m.

b) Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước mưa chính từ Tây sang Đông và từ Nam ra Bắc.
- Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè, sử dụng cống tròn D400 - D1200, công hộp B400 và B2000 x 2000.

c) Cấp nước

- Nguồn nước: Từ tuyến ống cấp nước D160 PVC trên đường TC01.
- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 1.550 m³/ng.đ.
- Mạng lưới cấp nước hỗn hợp; đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 - D160, ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 - D90.
- Bố trí các họng nước chữa cháy tại các ngã ba, ngã tư, khu công trình cộng cộng. Đặt họng cứu hỏa D100 mm trên các đường ống chính, khoảng cách tối đa giữa các trụ 150 m.

d) Cấp điện

- Nguồn điện: Từ xuất tuyến 22kV hiện trạng trên đường Võ Như Hưng.
- Công suất: Khoảng 1.590 kVA.
- Mạng lưới: Toàn bộ lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đi ngầm.
- Trạm biến áp: Xây dựng mới 5 trạm biến áp với tổng công suất 1.700 kVA.

e) Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường

- Thoát nước bẩn:
- + Tổng lượng nước bẩn cần xử lý: Khoảng 950 m³/ng.đ.
- + Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- + Nước thải được thu gom vào mương sau nhà hoặc hồ thu gom sau đó dẫn về đường ống thoát nước thải D200 - D400, thoát vào trạm xử lý nước thải chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.
- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:
- + Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: Khoảng 3,0 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 tổ chức tái định cư

Dự kiến bố trí tái định cư tại khu đất ở phân lô liền kề ký hiệu PL3 và khu đất ở phân lô liền kề PL4.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Bố trí dải cây xanh tại các trục, tuyến đường chính nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn.
- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng, trong đó hoàn thiện hệ thống cấp nước, đảm bảo nhu cầu về nước sạch cho người dân. Hạn chế khai thác nước ngầm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước, xử lý nước thải riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt.

- Tiến hành thu gom chất thải rắn hàng ngày.

- Thực hiện các thủ tục về môi trường của dự án theo quy định.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Hưng Thịnh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a) Ủy quyền Giám đốc Sở Xây dựng quyết định điều chỉnh cục bộ các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, các chỉ tiêu quản lý xây dựng đảm bảo không vượt quá quy định theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017; Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, không ảnh hưởng lớn đến tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch cho phù hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về nội dung điều chỉnh.

b) Theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra, giám sát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh, UBND thị xã Điện Bàn thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh

- Hoàn chỉnh các nội dung tồn tại nêu tại Điểm 1, Mục II Báo cáo số 348/BC-SXD ngày 12/11/2019 của Sở Xây dựng; gửi UBND thị xã Điện Bàn kiểm tra, ký thỏa thuận trước khi trình Sở Xây dựng xem xét, thống nhất để phát hành hồ sơ quy hoạch.

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa và công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định.

- Triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo đúng các quy định hiện hành và phạm vi cho phép. Trong quá trình thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn xác định và cập nhật phần ranh giới dự án đảm bảo khớp nối đến tuyến đường giáp ranh giới Đông hiện trạng.

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

3. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh hoàn chỉnh các nội dung còn tồn tại của hồ sơ quy hoạch, kiểm tra thống nhất trước khi gửi Sở Xây dựng xem xét phát hành hồ sơ quy hoạch.

- Phối hợp với các Sở, ngành liên quan kiểm tra, rà soát thủ tục giao chủ đầu tư dự án, báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện trường hợp nếu có vướng mắc phát sinh.

- Rà soát, đề xuất hướng xử lý đối với các hồ sơ quy hoạch phân khu đã duyệt trong Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; tổng hợp gửi Sở Xây dựng đề chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

- Đề xuất phương án đầu tư xây dựng và chỉnh trang đô thị đối với khu vực không thuộc ranh giới dự án đã được giao chủ đầu tư tại Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 của UBND tỉnh.

- Trường hợp cần hoán đổi vị trí giữa đất ở tái định cư và đất ở phân lô liền kề hoặc điều chỉnh tăng về quỹ đất ở tái định cư từ đất ở phân lô liền kề hoặc điều chỉnh cục bộ phân lô tái định cư để phù hợp theo phương án tái định cư được duyệt, giao UBND thị xã Điện Bàn phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp, đảm bảo không thay đổi cơ cấu sử dụng đất và không giảm quỹ đất tái định cư theo quy hoạch được duyệt.

- Định kỳ hàng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh cho UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thị xã Điện Bàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy định và quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trương Hưng Thịnh và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.

F:\Tien Dong\Quyết định\2019\PD QHCT KDT
Hung Thịnh.doc

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

Huỳnh Khánh Toàn