

Số: 4101 /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 16 tháng 12 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo  
đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị Phúc Viên, tại Đô thị mới  
Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn**

**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 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khốp nối, bổ sung và điều chỉnh và ban hành 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;

Căn cứ Công văn số 3694/UBND-KTN ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1165/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc của Công ty Cổ phần Bất động sản Canvin cho Công ty TNHH Phúc Viên Hà My;

Căn cứ Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 09/7/2018 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị Phúc Viên tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Công văn số 2442-CV/TU ngày 09/12/2019 của Tỉnh ủy phúc đáp Báo cáo số 288-BC/BCSD ngày 26/11/2019 của Ban Cán sự đảng UBND tỉnh;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 15082019/TTr-PVHM ngày 15/8/2019 của Công ty TNHH Phúc Viên Hà My đề nghị thẩm định và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Phúc Viên tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;

Theo Kết quả thẩm định Quy hoạch xây dựng số 56/ThĐ-SXD ngày 05/10/2018 và Báo cáo số 302/BC-SXD ngày 07/10/2019 của Sở Xây dựng,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Hủy bỏ Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị Phúc Viên tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

**Điều 2.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Phúc Viên tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn; với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch

a) Vị trí: Tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

b) Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị CoCo Riverside;

- Phía Tây: Giáp đường ĐT 607B;

- Phía Nam: Giáp Khu đô thị Phúc Viên (giai đoạn 2);

- Phía Bắc: Giáp Khu đô thị Đại Dương Xanh.

c) Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 20,7 ha.

2. Tính chất: Là khu dân cư đô thị.

3. Các chỉ tiêu cơ bản

a) Dân số: Dự kiến khoảng 3.500 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở đạt khoảng 29,5 m<sup>2</sup>/người.

- Đất cây xanh đạt khoảng 3,64 m<sup>2</sup>/người.

- Đất công cộng đạt khoảng 5,28 m<sup>2</sup>/người.

- Đất dịch vụ đạt khoảng 1,94 m<sup>2</sup>/người.

- Đất hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 18,46 m<sup>2</sup>/người.

- Số lô:

+ Đất ở tái định cư 51 lô;

+ Đất ở biệt thự 42 lô;

+ Đất ở liên kế 712 lô.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	A	18.478	8,93
2	Đất thương mại dịch vụ	H	6.774	3,27
3	Đất công viên cây xanh	CX	12.740	6,15
4	Đất ở		103.273	49,88
	Ở chính trang	CT	11.909	
	Ở tái định cư	TĐC	5.991	
	Ở liên kề	C	78.285	
	Ở biệt thự	B	7.088	
5	Đất tín ngưỡng (Nhà thờ tộc)	TĐC 4	1.140	0,55
6	Đất giao thông, HTKT		64.615	31,22
	<b>Tổng</b>		<b>207.020</b>	<b>100,00</b>

#### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức hai điểm đầu nối trực tiếp trên đường ĐT607B để vào khu quy hoạch; trong đó, khu dân cư chính trang, trường tiểu học và cửa hàng xăng dầu tiếp giáp với trục đường ĐT607B; đất ở mới và tái định cư được tổ chức theo dạng ô bàn cờ; các ô đất ở được bố trí theo trục đường; các khu công viên cây xanh được bố trí phân tán trong khu ở. Nhà ở trong khu quy hoạch được tổ chức theo dạng nhà ở liên kề, ở biệt thự.

#### 6. Hạ tầng kỹ thuật

##### a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ nút giao thông cao nhất +4,50 m, thấp nhất +3,15 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam.

- Thoát nước mưa: Tổ chức thoát nước theo định hướng thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Hướng thoát nước chủ yếu từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam khớp nối với các tuyến cống theo quy hoạch chung thoát ra sông Cổ Cò. Khẩu độ cống thoát nước từ 600 mm - 1200 mm.

##### b) Giao thông

- Đối ngoại: Là tuyến đường ĐT607B.

- Nội bộ: Gồm các trục đường:

+ Mặt cắt 2-2, rộng 20,5 m = (5,0 m + 10,5 m + 5,0 m);

+ Mặt cắt 3-3, rộng 17,5 m = (5,0 m + 7,5 m + 5,0 m);

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

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

+ Mặt cắt 6-6, rộng 5,5 m (đường bê tông nội bộ).

##### c) Cấp điện

- Nguồn: Từ đường dây trung thế hiện có thuộc XT480-E153 của Trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Mạng lưới cấp điện: Lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí đi ngầm dọc theo trục đường giao thông.

#### d) Cấp nước

- Nguồn: Từ Nhà máy nước đô thị Điện Nam - Điện Ngọc, đầu nối vào đường ống chính trên tuyến ĐT607B.

- Công suất tính toán: Khoảng 870 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Mạng lưới: Thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng đường ống HDPE D110 và D63 bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư với khoảng cách tối đa 200 m để cấp nước phòng cháy chữa cháy.

#### e) Thoát nước thải

- Bố trí riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt.

- Sử dụng hệ thống mương B350 sau nhà và đường ống HDPE D200 đến D300 để thu gom nước thải từ các hộ dân về phía Đông Nam dự án, chờ đầu nối về Trạm xử lý nước thải số 2 Điện Nam - Điện Ngọc.

**Điều 3.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Phúc Viên tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

#### **Điều 4.** 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 TNHH Phúc Viên Hà My, UBND thị xã Điện Bàn thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

##### 2. Công ty TNHH Phúc Viên Hà My

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Dương triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN2000 để thực hiện quản lý đất đai và xây dựng theo quy hoạch được duyệt; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định.

- Trường hợp phát sinh thêm vấn đề tái định cư, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn tổ chức lấy ý kiến và đề xuất phương án tái định cư; đồng thời, cập nhật nội dung này vào hồ sơ quy hoạch theo đúng quy định.

- Triển khai thực hiện các thủ tục, đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật; trong đó lưu ý, xác định cụ thể ranh giới dự án đầu tư đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Phúc Viên tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện xây dựng mà phải điều chỉnh, phối hợp Sở Xây dựng để báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

### 3. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn

- Phối hợp với Công ty TNHH Phúc Viên Hà My triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN 2000 để thực hiện quản lý đất đai, xây dựng; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định.

- Đề xuất kế hoạch đầu tư xây dựng đối với phần diện tích nằm ngoài ranh giới dự án đã được UBND tỉnh thống nhất giao tại Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 của UBND tỉnh.

- Hướng dẫn Công ty TNHH Phúc Viên Hà My thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và các thủ tục liên quan đến dự án theo quy định hiện hành của pháp luật.

- Định kỳ hằng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng của Công ty TNHH Phúc Viên Hà My 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 và UBND thị xã Điện Bàn căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty TNHH Phúc Viên Hà My thực hiện dự án theo đúng quy định và quy hoạch chi tiết được duyệt.

**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; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Giám đốc Công ty TNHH Phúc Viên Hà My 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 5;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, TH, KTN.

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

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

**Huỳnh Khánh Toàn**