

Số: /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày tháng 3 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Yên Hà My 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 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*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 nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; 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 135/QĐ-UBND ngày 12/01/2012 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị Yên Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam;*

*Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 29/CN-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Yên Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;*

*Theo khoản 4 Thông báo số 292/TB-UBND ngày 20/8/2019 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đinh Văn Thu tại cuộc họp giao ban với các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 19/8/2019;*

*Theo Công văn số 3876/UBND-KTN ngày 13/7/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Yên Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;*

*Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 01/TTr-Cty ngày 30/01/2021 của Công ty TNHH Yên Hà My về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Yên Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (kèm theo Công văn số 181/UBND ngày 01/02/2021 của UBND thị xã Điện Bàn);*

*Theo Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 48/ThĐ-SXD ngày 26/10/2020, Báo cáo số 37/BC-SXD ngày 01/3/2021 của Sở Xây dựng và khoản 14 Thông báo số 73/TB-UBND ngày 10/3/2021 của UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lê Trí Thanh tại cuộc họp giao ban với các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 08/3/2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Hủy bỏ Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 12/01/2012 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị Yên Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, tỉnh Quảng Nam; kèm hồ sơ bản vẽ quy hoạch được duyệt.

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

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch.

a) Phạm vi ranh giới: thuộc Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn. Cụ thể:

- Phía Bắc: giáp dự án Khu đô thị phức hợp Hà My;
- Phía Nam: giáp dự án Khu đô thị Anvie Hà My;
- Phía Tây: giáp đất quy hoạch;
- Phía Đông: giáp sông Cổ Cò.

b) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 4,6 ha.

2. Tính chất: là khu dân cư đô thị.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch.

a) Quy mô dân số: khoảng từ 370 người đến 600 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở đạt khoảng 38,1 m<sup>2</sup>/người;

- Đất hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 29,8 m<sup>2</sup>/người;

- Số lô: tổng số lô đất ở 137 lô; trong đó, đất ở biệt thự 46 lô và đất ở liền kề 91 lô.

4. Cơ cấu sử dụng đất.

| Stt | Loại đất                         | Quy hoạch phê duyệt         |               | Quy hoạch điều chỉnh        |               |
|-----|----------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|     |                                  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
| 1   | Đất ở                            | 26.454,9                    | 57,51         | 22.884,5                    | 49,75         |
| 1.1 | Ở liền kề                        | 0                           |               | 11.430,3                    |               |
| 1.2 | Ở biệt thự                       | 26.454,9                    |               | 10.203,9                    |               |
| 1.3 | Ở chính trang                    | 0                           |               | 1.250,3                     |               |
| 2   | Đất cây xanh                     | 4.065,2                     | 8,84          | 4.065,2                     | 8,84          |
| 3   | Đất dịch vụ - công cộng          | 0                           |               | 1.129,0                     | 2,45          |
| 4   | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | 15.470,0                    | 33,65         | 17.920,4                    | 38,96         |
|     | <b>Tổng</b>                      | <b>45.999,1</b>             | <b>100,00</b> | <b>45.999,1</b>             | <b>100,00</b> |

5. 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 và ở biệt thự, công trình thương mại dịch vụ (trong dự án) là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu dân cư;

- Cây xanh cảnh quan ven sông Cổ Cò ở phía Đông khu quy hoạch.

6. Hạ tầng kỹ thuật.

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: cao độ nút giao thông cao nhất +2,95 m, thấp nhất +2,82 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông;

- 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 thoát ra sông Cổ Cò. Đường kính cống thoát nước từ D600 đến D2000.

## b) Giao thông:

## - Đối ngoại:

+ Tuyến đường Văn Tiên Dũng nội dài, mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Tuyến đường ven sông Cổ Cò, mặt cắt 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

+ Tuyến đường song song tuyến đường ven sông Cổ Cò, mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m.

- Nội bộ: gồm các trục đường, có mặt cắt 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m.

## c) Cấp điện:

- Nguồn: từ trạm 110kV E153-ĐNĐN thông qua XT 480 - E153;

- Công suất tính toán: khoảng 320 kVA; bố trí 01 trạm biến áp 360 kVA để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch;

- Mạng lưới cấp điện: lưới điện trung thế, hạ thế bố trí đi ngầm; điện chiếu sáng bố trí đi nổi 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 trên trục đường song song tuyến đường ven sông Cổ Cò;

- Công suất tính toán: khoảng 144 m<sup>3</sup>/ng.đ;

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng đường ống HDPE D63 - D160, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại vị trí ngã ba, ngã tư với khoảng cách tối đa 150 m để cấp nước PCCC.

## e) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

## - Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải bố trí riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt; tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 98 m<sup>3</sup>/ng.đ;

+ Sử dụng hệ thống mương B350 sau nhà và đường ống HDPE D200 - D300 để thu gom nước thải từ các hộ dân về tuyến ống thu gom trên tuyến đường song song tuyến đường ven sông Cổ Cò, chờ đầu nối về trạm xử lý nước thải của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường: chất thải rắn được tập trung tại các điểm thu gom, sau đó vận chuyển đến bãi rác chung để xử lý.

## f) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ trạm BTS đặt gần khu vực quy hoạch thông qua tuyến cáp ngầm trên đường ĐT607B;

- Giải pháp thiết kế: hệ thống cáp chính được nối với tổng đài trung tâm của toàn khu vực và được bố trí đi ngầm;

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm điện thoại, truyền hình, internet, camera giám sát,....

**Điều 3.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Yên Hà My tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

#### **Điều 4.** Tổ chức thực hiện

1. Ủy quyền Giám đốc Sở Xây dựng thống nhất bằng văn bản 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 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 trên cơ sở đề nghị của UBND thị xã Điện Bàn, Công ty TNHH Yên Hà My làm cơ sở pháp lý cho việc điều chỉnh và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về nội dung điều chỉnh.

#### 2. Công ty TNHH Yên 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 đầu tư 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; chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề khiếu nại (nếu có) liên quan đến các nội dung điều chỉnh của dự án theo cam kết tại văn bản số 03/CK-YHM ngày 07/8/2020;

- Triển khai thực hiện các thủ tục, đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật và hồ sơ quy hoạch được duyệt;

- Nếu có vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án mà phải điều chỉnh, phối hợp UBND thị xã Điện Bàn, 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 Yên Hà My triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN2000 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; chịu trách nhiệm tiếp thu và giải quyết các kiến nghị (nếu có) phát sinh trong quá trình công bố quy hoạch điều chỉnh. Trường hợp vượt thẩm quyền, kịp thời báo cáo UBND tỉnh để được chỉ đạo, xử lý;

- Hướng dẫn Công ty TNHH Yên Hà My thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và các thủ tục khác 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 Yên Hà My cho UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi.

c) Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty TNHH Yên 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, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Giám đốc Công ty TNHH Yên 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, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu VT, TH, KTN, KTTH.

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

**Hồ Quang Bửu**