

Số: 854/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 05 tháng 4 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của 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 và 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;*

*Xét hồ sơ kèm theo đề nghị của UBND thị xã Điện Bàn tại Tờ trình số 356/TTr-UBND ngày 01/11/2023 của UBND thị xã Điện Bàn đề nghị ban hành quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023; Báo cáo số 08/BC-UBND ngày 05/01/2024, Báo cáo số 31/BC-UBND ngày 24/01/2024 về tổng hợp ý kiến và giải trình một số nội dung liên quan đến quy định quản lý ban hành kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị xã Điện Bàn giai đoạn đến*

*năm 2030 và năm 2045, Báo cáo số 96/BC-UBND ngày 03/4/2024 về việc hoàn thiện hồ sơ Quy định quản lý ban hành kèm theo Quy hoạch chung xây dựng thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 88/TTr-SXD ngày 24/11/2023 về việc Ban hành quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023; Báo cáo số 21/BC-SXD ngày 31/01/2024 về việc tổng hợp giải trình công tác tiếp thu lấy ý kiến Sở ngành và kiến nghị ban hành Quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 kèm theo ý kiến của các Sở, Ban, ngành của tỉnh; Báo cáo số 83/BC-SXD ngày 04/4/2024 về việc bổ sung, hoàn thiện Quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. UBND thị xã Điện Bàn thực hiện công bố Quy định quản lý kèm theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 trên các phương tiện thông tin đại chúng, cổng thông tin điện tử của UBND thị xã Điện Bàn và niêm yết tại Trụ sở làm việc UBND thị xã Điện Bàn, UBND các xã phường để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi thực hiện.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan trong việc quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành; kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch và hoàn thành các nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Quyết định 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023.

2. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nội vụ, Giao thông vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Thông tin và Truyền thông; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Công an tỉnh và các Sở, Ban, ngành, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn và phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn trong quá trình triển khai thực hiện Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 và quy định quản lý kèm theo.

**Điều 3.** Chánh Văn Phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nội vụ, Giao thông vận

tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Thông tin và Truyền thông; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn và Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Vụ Quy hoạch kiến trúc - BXD;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Thị ủy Điện Bàn;
- HĐND – UBND thị xã Điện Bàn;
- CPVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, NC-KS, KTTH, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Trí Thanh**



## QUY ĐỊNH

### Quản lý xây dựng kèm theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030 và năm 2045

(Ban hành kèm theo Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 05/4/2024  
của UBND tỉnh Quảng Nam)

#### PHẦN MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU CHUNG

Quy định quản lý quy hoạch chung đô thị theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023.

##### 1. Nội dung quy định quản lý theo quy hoạch gồm 3 phần

- Phần I - Quy định chung: gồm 8 Điều, nêu các quy định hướng dẫn cho việc quản lý và xây dựng trên địa bàn thị xã cũng như xác định các khu vực tự nhiên cần bảo vệ, khu vực hạn chế phát triển, khu nội đô lịch sử, hành lang an toàn kỹ thuật cũng như việc xác định các phân vùng quản lý phát triển.

- Phần II - Quy định cụ thể: gồm 2 Điều; các chỉ dẫn cụ thể cho việc quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng,... Đồng thời, đưa ra các khuyến cáo và nghiêm cấm về xây dựng phát triển đô thị cho từng khu vực.

- Phần III - Tổ chức thực hiện: gồm 5 Điều; các hướng dẫn tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và quy định khác có liên quan. Quy định quản lý được sử dụng kèm theo Quyết định, thuyết minh, bản vẽ của Hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

##### 2. Mục đích, yêu cầu của quy định quản lý kèm theo quy hoạch chung thị xã Điện Bàn nhằm:

- Lập và xét duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, quy hoạch các khu vực phát triển đô thị và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thiết kế công trình trên địa bàn thị xã;

- Lập kế hoạch, chương trình đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của thị xã;

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các

công trình trên địa bàn thị xã phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Tổ chức quản lý triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và phát triển kiến trúc trên địa bàn thị xã.

### 3. Cơ sở để lập quy định quản lý

- Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

- Luật Xây dựng năm 2014;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định 35/2023 ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

- Các văn bản pháp lý có liên quan;

- Hồ sơ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

## PHẦN I. QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

#### 1. Đối tượng áp dụng

- Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý xây dựng phát triển đô thị, nông thôn theo đúng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030 và năm 2045 đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/3/2023.

- Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thị xã Điện Bàn đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

#### 2. Phân công quản lý

- Sở Xây dựng là cơ quan quản lý chuyên ngành, chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành của tỉnh theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thị xã Điện Bàn quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn đến năm 2030 và năm 2045 được duyệt;

- UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan trực tiếp quản lý quy hoạch, xây dựng

theo hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn đến năm 2030 và năm 2045 được duyệt; lập kế hoạch, chương trình triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và theo đúng các quy định của pháp luật.

Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

## **Điều 2. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị**

### 1. Phạm vi và diện tích lập quy hoạch

a) Phạm vi lập quy hoạch: phạm vi lập quy hoạch là ranh giới hành chính toàn thị xã. Tứ cận:

- Phía Tây: giáp huyện Đại Lộc;
- Phía Đông: giáp biển Đông;
- Phía Bắc: giáp thành phố Đà Nẵng (huyện Hòa Vang và quận Ngũ Hành Sơn);
- Phía Nam: giáp huyện Duy Xuyên và thành phố Hội An.

b) Diện tích lập quy hoạch: 216,32km<sup>2</sup>.

### 2. Quy mô dân số - đất đai

- Dự báo đến năm 2030: khoảng 400.000 người, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 12.318,35ha, chiếm tỷ lệ 56,94% đất tự nhiên;
- Dự báo đến năm 2045: khoảng 720.000 người, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 13.009,87 ha, chiếm tỷ lệ 60,14 % đất tự nhiên.

*Quy mô dân số dự báo đã bao gồm dân số quy đổi; trong đó, về đất đai, kiểm soát quy mô dân số đối với diện tích đất thương mại dịch vụ và du lịch tương ứng với chỉ tiêu dung nạp từ 130 - 150 m<sup>2</sup>/người.*

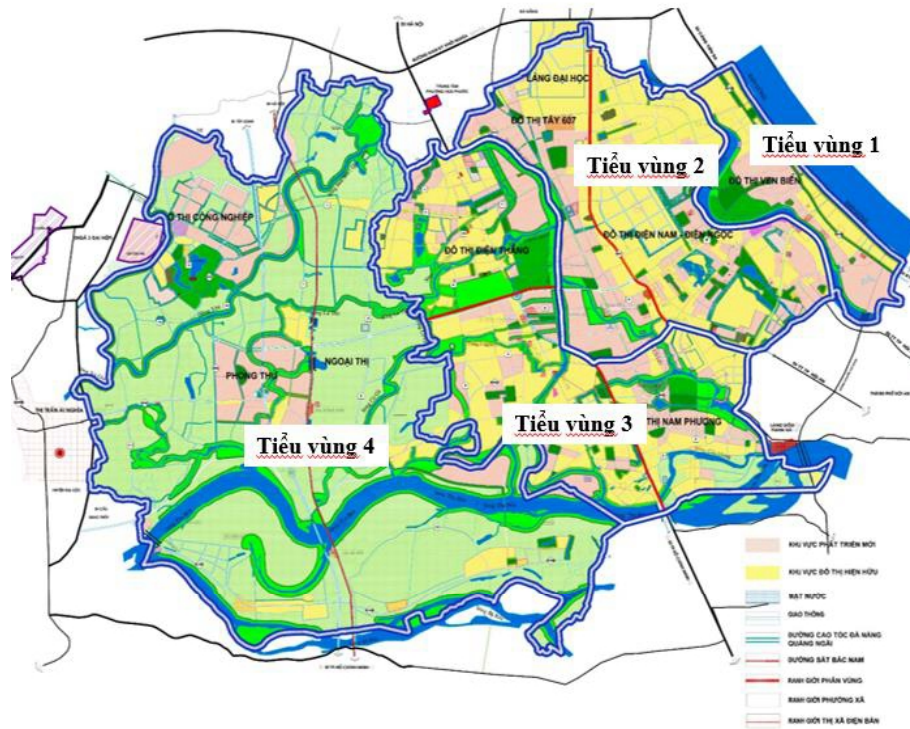
## **Điều 3. Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị**

### 1. Phân vùng quản lý phát triển

Ranh giới nội thị - ngoại thị

- Nội thị: gồm 12 phường: Điện Ngọc, Điện Dương, Điện Nam Bắc, Điện Nam Trung, Điện Nam Đông, Điện Thăng Bắc, Điện Thăng Nam, Điện Thăng Trung, Điện An, Điện Minh, Điện Phương, Vĩnh Điện.

- Ngoại thị: gồm 8 xã: Điện Tiến, Điện Thọ, Điện Hòa, Điện Hồng, Điện Phước, Điện Quang, Điện Trung, Điện Phong với Phong Thử là trung tâm vùng ngoại thị.



Sơ đồ các phân vùng quản lý nội thị và ngoại thị

## 2. Hệ thống các khu đô thị

Stt	Khu vực	Diện tích tự nhiên	Dân số hiện trạng	Dân số 2030	Dân số 2045
		(ha)	(người)	(người)	(người)
I	Tiểu vùng 1 (nội thị)	1.225,29	12.000	23.800	42.665
	Khu đô thị ven biển	1.225,29	12.000	23.800	42.665
II	Tiểu vùng 2: cụm đô thị Điện Nam Điện Ngọc (nội thị)	4.160,57	56.919	148.831	287.730
1	Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc	2.536,94	46.888	96.000	200.000
2	Làng đại học Đà Nẵng (phần diện tích trong ranh giới thị xã) Khu đô thị Tây đường ĐT.607	1.623,63	10.031	52.831	87.730
III	Tiểu vùng 3: Tiểu vùng trung tâm (nội thị)	5.108,50	74.586	138.516	265.215
1	Khu đô thị Điện Thắng	1.635,12	24.909	43.165	73.732
2	Khu đô thị Phương An	2.040,97	30.360	56.184	117.578
3	Khu đô thị Nam Phương	1.432,41	19.317	39.168	73.906
IV	Tiểu vùng 4: vùng nông nghiệp phía Tây (ngoại thị)	11.138,07	83.132	88.853	124.389
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.632,43</b>	<b>226.637</b>	<b>400.000</b>	<b>720.000</b>

*Số liệu mang tính dự báo và được làm căn cứ để xác định cụ thể trong quá trình lập các quy hoạch tiếp theo trên cơ sở đảm bảo phù hợp với yêu cầu phát triển từng giai đoạn, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn.*

#### **Điều 4. Khu vực cấm xây dựng, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường**

##### 1. Khu vực cấm xây dựng

- Hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

- Hành lang bảo vệ bờ biển đã được công bố theo quy định.

- Việc triển khai đầu tư xây dựng tại khu vực được quản lý và kiểm soát chặt chẽ, phục vụ cho các mục tiêu cấp bách như an ninh quốc phòng, phòng chống thiên tai, cứu nạn và các trường hợp đặc biệt khác chưa có trong quy định UBND thị xã Điện Bàn chịu trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng, cơ quan chuyên môn cấp tỉnh tham mưu UBND tỉnh xem xét cụ thể trong quá trình triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định pháp luật.

##### 2. Khu vực hạn chế xây dựng

- Khu vực cảnh quan sản xuất nông nghiệp mật độ xây dựng không quá 5%.

- Hạn chế xây dựng tại các khu vực có giá trị cảnh quan: cảnh quan ven sông, ven biển. Hạn chế tác động đến địa hình tự nhiên, ngoại trừ đường dạo bộ hay các điểm dừng chân nghỉ ngơi quy mô nhỏ.

- Hành lang bảo vệ sông suối: được quy định cụ thể tại khoản 3, Điều này.

##### 3. Quy định hành lang bảo vệ sông suối

Hành lang bảo vệ sông suối, nguồn nước tuân thủ theo quy định hiện hành của Luật Tài nguyên nước, bao gồm: các hành lang sông, suối: sông Hàn - Vĩnh Điện, sông Cổ Cò, sông Thanh Quýt, sông Phú Triêm, sông Giáp Ba, Sông Cỏ Gà, tuyến mặt nước kết nối mới từ sông Hàn - Vĩnh Điện đến hồ Lai Nghi, các quy định khác có liên quan và tuân thủ một số quy định khác như sau:

- Hành lang xanh sông Cổ Cò:

+ Đối với khu vực có đường ven sông: cách chỉ giới đường đỏ đường ven sông tối thiểu 10m đối với dự án du lịch, công trình công cộng, dịch vụ, công trình hỗn hợp; tối thiểu 05m đối với biệt thự và tối thiểu 03m đối với nhà lô phố.

+ Đối với khu vực không có đường ven sông: cách hành lang bảo vệ sông tối thiểu 20m đối với tất cả các dự án, nhà ở.

- Hành lang xanh sông Hàn - Vĩnh Điện: đoạn qua khu dân cư hiện trạng khó giải tỏa hành lang bảo vệ sông không nhỏ hơn 20m, đoạn qua công viên trung tâm Vĩnh Điện hành lang bảo vệ sông quy định không nhỏ hơn 60m để phục vụ các hoạt động văn hóa cộng đồng gắn với sông Hàn - Vĩnh Điện như đua ghe truyền thống.



- Hành lang xanh sông Thanh Quýt: hành lang bảo vệ sông Thanh Quýt >20m, đảm bảo lưu lượng thoát nước từ Tây sang Đông.

- Hành lang xanh hệ thống sông Phú Triêm: bao gồm hành lang sông và diện tích đất nông nghiệp được quy định ven sông: quy định khoảng cách không nhỏ hơn 20m đến tiếp giáp đường ven sông, đường nội bộ các khu dân cư và khu chức năng.

- Hành lang bảo vệ dòng chảy được nạo vét khơi thông từ sông Hàn – Vĩnh Điện đến hồ Lai Nghi quy định không nhỏ hơn 15m.

- Hành lang xanh hệ thống sông Thu Bồn: hành lang bảo vệ qua các khu phát triển nông nghiệp và quy hoạch các khu chức năng mới không nhỏ hơn 60m, đối với các khu vực phát triển hiện hữu không nhỏ hơn 20m để phục vụ các hoạt động nông nghiệp và du lịch sinh thái cộng đồng.

- Hành lang xanh bao bọc và bảo vệ hệ thống sông Vu Gia: quy định không nhỏ hơn 20m, đối với khu vực triển khai thực hiện nông nghiệp công nghệ cao thì không nhỏ hơn 20m tùy từng vị trí.

- Đối với khu vực ngã 3 sông Giáp Ba, sông Thanh Quýt, Sông Cỏ Gà là khu vực thoát nước quan trọng: đối với khu vực hiện trạng mật độ xây dựng không được vượt quá 25%, đối với khu dân cư hiện trạng duy trì mật độ hiện trạng.

- Công viên ven sông Hàn - Vĩnh Điện có Phía Bắc giáp đường ven sông Thanh Quýt, phía Nam giáp trục Đông Tây, phía Tây giáp QL1, phía Đông giáp hành lang sông sông Hàn - Vĩnh Điện.

- Đối với các dự án mới đảm bảo hành lang sông theo quy định cụ thể cho từng dòng sông. Đối với các dự án đã được quy hoạch và đầu tư xây dựng ven sông, sẽ tiến hành rà soát, đánh giá cụ thể trong quá trình lập các đồ án Quy hoạch phân khu, đề xuất hành lang bảo vệ đảm bảo quy định.

#### 4. Quản lý vệt cây xanh dọc tuyến ĐT603B

- Phía Đông: quản lý từ 10m - 20m; cụ thể: đoạn qua các dự án khu du lịch, phức hợp đô thị là 20m; đoạn qua khu dân cư là 10m.

- Phía Tây: quản lý theo các hồ sơ quy hoạch 1/500 được duyệt. Đối với dự án xây dựng mới, khuyến khích quản lý vệt cây xanh theo như vệt phía Đông (xác định cụ thể tại hồ sơ phân khu). Đối với dân cư hiện hữu, nằm trong dự án chỉnh trang, tái thiết đô thị, quản lý khoảng lùi xây dựng tối thiểu 05m để trồng cây xanh.

### **Điều 5. Biện pháp bảo vệ môi trường**

1. Giảm thiểu tác động đến môi trường đất: việc phát triển dựa trên cơ sở quy hoạch cơ cấu sử dụng đất khu vực một cách hợp lý, nhằm sử dụng quỹ đất một cách tiết kiệm và hiệu quả, quản lý tốt chất thải rắn, nước thải, tăng cường giải pháp quy hoạch như kè ven bờ sông, bờ hồ hạn chế sạt lở, sụt lún đất.

2. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước: quy hoạch xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước, xử lý nước thải riêng nhằm xử lý nước thải sinh hoạt, công

nghiệp, du lịch dịch vụ, bệnh viện, cơ sở y tế đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

3. Giảm thiểu tác động tới môi trường không khí và tiếng ồn: có kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng hợp lý và đồng bộ, cải tạo hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và thuận lợi, tạo không gian cây xanh, cây xanh cách ly, góp phần cải thiện

hiện điều kiện vi khí hậu, vừa là yếu tố để giảm tiếng ồn, giảm khói bụi cho môi trường, đồng thời cũng tạo cảnh quan cho đô thị.

4. Kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn: tăng cường công tác phân loại rác thải tại nguồn, quản lý chặt chẽ chất thải rắn nguy hại theo đúng quy định, thu gom và xử lý tại nhà máy xử lý chất thải rắn Bắc Quảng Nam bằng công nghệ đốt.

5. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái khu vực: thực hiện tốt biện pháp quản lý chất thải, tăng cường diện tích cây xanh.

6. Ứng phó biến đổi khí hậu: nghiên cứu, ứng dụng công nghệ mới thích ứng biến đổi khí hậu trong xây dựng đô thị, phát triển, sử dụng năng lượng, giao thông, vật liệu xây dựng, thoát nước.

7. Giảm thiểu ngập lụt cho khu vực: tăng cường các giải pháp nạo vét chính trị sông; xây dựng hành lang thoát lũ cho các tuyến sông chính như sông Vĩnh Điện, sông Thu Bồn, sông Cò Cò, sông Thanh Quýt.

## **Điều 6. Quy định quản lý các khu chức năng đô thị**

### **1. Công nghiệp**

Trên cơ sở hệ thống công nghiệp hiện có, định hướng phát triển thêm công nghiệp về phía Tây Bắc.

- Giai đoạn đầu đến năm 2030: phát triển ổn định các khu và cụm công nghiệp hiện có. Quy hoạch phát triển thêm công nghiệp tại xã Điện Tiến phía Tây Bắc thị xã Điện Bàn (bao gồm: các cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Thái Sơn hiện trạng và công nghiệp mới).

- Giai đoạn đến năm 2045: dịch chuyển công nghiệp về phía Tây. Hạn chế phát triển các cụm công nghiệp nhỏ tại khu vực phía Đông.

+ Đối với cụm công nghiệp Thương Tín và Nam Dương sau khi hết thời hạn cho thuê đất thì hình thành khu dân cư thương mại dịch vụ và công cộng.

+ Đối với cụm công nghiệp Trảng Nhật 1 chuyển một phần diện tích sang đất sử dụng hỗn hợp.

+ Đối với khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc định hướng chuyển đổi thành khu công nghiệp công nghệ cao.

+ Đối với cụm công nghiệp An Lưu trong giai đoạn đến ưu tiên các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp công nghệ cao.

Các chỉ tiêu quy hoạch tuân theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 25/5/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

Bảng hệ thống các Khu - cụm công nghiệp

TT	Tên	Tính chất	Vị trí	Diện tích (ha)		
				Hiện trạng	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2045
1	Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc	Khu công nghiệp đa ngành đến năm 2045 chuyển đổi thành Khu công nghiệp công nghệ cao	Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc	353,58	353,58	353,58
2	Cụm Công nghiệp Thương Tín	- Công nghiệp điện - điện tử, cơ khí; Công nghiệp chế biến nông, lâm sản; Công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng; Công nghiệp giày da, may mặc; Công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ; Công nghiệp sạch, ít ô nhiễm môi trường và các ngành công nghiệp khác phù hợp với điều kiện, lợi thế của địa phương.	Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc	40,10	40,10	0,00
3	Cụm Công nghiệp Nam Dương	- Công nghiệp cơ khí; Công nghiệp chế biến nông, lâm sản; Công nghiệp may mặc; Công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ; Công nghiệp sạch, ít ô nhiễm môi trường và các ngành công nghiệp khác phù hợp với điều kiện, lợi thế của địa phương.	Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc	46,10	46,10	0,00
4	Cụm Công nghiệp Trảng Nhật	- Công nghiệp điện - điện tử, cơ khí; Công nghiệp chế biến nông, lâm, thủy sản; Công nghiệp giày da, may mặc; Công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ; Công nghiệp sạch, ít ô nhiễm môi trường và các ngành công nghiệp khác phù hợp với điều kiện, lợi thế của địa phương.	Phân khu đô thị Điện Thắng và phân khu Phong Thủy	52,47	52,47	36,14
5	Cụm Công nghiệp An Lưu	Công nghiệp điện - điện tử, cơ khí; Công nghiệp chế biến nông, lâm, thủy sản; Công nghiệp giày da, may mặc;	Phân khu đô thị Nam Phương	48,00	48,00	48,00

TT	Tên	Tính chất	Vị trí	Diện tích (ha)		
				Hiện trạng	Giai đoạn 2030	Giai đoạn 2045
		Công nghiệp sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ; Công nghiệp sạch, ít ô nhiễm môi trường và các ngành công nghiệp khác phù hợp với điều kiện, lợi thế của địa phương.				
6	Cụm Công nghiệp làng nghề Đông Khương	Làng nghề	Phân khu khu đô thị Phương An	7,22	7,22	7,22
7	Khu công nghiệp – đô thị dịch vụ Điện Tiến	Khu đô thị công nghiệp, công nghiệp công nghệ cao	Phân khu Điện Tiến	39,29	791,12	911,96
8	Cụm Công nghiệp Trảng Nhứt 2	Công nghiệp may mặc; Công nghiệp chế biến nông, lâm sản; Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng; Công nghiệp sản xuất thiết bị y tế và các ngành công nghiệp khác phù hợp với điều kiện, lợi thế của địa phương.	phân khu Phong Thử	25,37	25,37	25,37
9	Cụm Công nghiệp Vân Ly	Công nghiệp nhẹ; Công nghiệp may mặc; Công nghiệp chế biến nông, lâm sản; Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng.	Phân khu 3 xã Gò Nổi	3,00	3,00	3,00
<b>Tổng cộng</b>				<b>615,13</b>	<b>1.366,96</b>	<b>1.385,27</b>

## 2. Thương mại dịch vụ - du lịch

- Nâng cấp, cải tạo chỉnh trang các cơ sở dịch vụ thương mại, chợ trung tâm hiện đại, xây dựng tổ hợp thương mại tại các trung tâm đô thị, đáp ứng định hướng phát triển chung. Định hướng hình thành các trung tâm thương mại dịch vụ, trên phương án quy hoạch ưu tiên sử dụng quỹ đất hỗn hợp tại các phân khu đô thị; Tập trung tại các trung tâm; các khu vực ven sông, ven biển.

- Về hệ thống vùng, khu, điểm du lịch: định hướng phát triển các khu chức năng phục vụ phát triển du lịch, đảm bảo phù hợp với từng loại hình du lịch:

+ Vệt dịch vụ du lịch ven biển: phát triển dựa trên các dự án hiện có, với các loại hình du lịch nghỉ dưỡng, các resort và sân golf.

+ Du lịch kết hợp khám phá văn hóa cộng đồng và du lịch trải nghiệm nông nghiệp khu vực ven sông Thu Bồn với 3 xã Gò Nổi, du lịch sinh thái Triêm Tây, du lịch cộng đồng tại Điện Phương với làng nghề Bánh tráng, Đúc đồng Phước Kiều, Mì Quảng Phú Chiêm, Chiếu Chêm và Du lịch cộng đồng Cẩm Phú.

+ Định hướng phát triển tuyến thuyền du lịch trên sông Vĩnh Điện và sông Cổ Cò.

- Các chỉ tiêu quy hoạch tuân theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD và theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

### 3. Nông nghiệp

- Phát triển nông nghiệp theo các hướng:

+ Nông nghiệp đô thị, nông nghiệp công nghệ cao áp dụng tại các khu vực giáp đô thị, khu vực nông nghiệp bị ảnh hưởng bởi quá trình đô thị hóa.

+ Khu vực từ phía Tây Điện An đến Điện Hồng (giáp huyện Đại Lộc) phát triển nông nghiệp.

+ Vùng nông nghiệp thuộc hạ lưu sông Yên kết hợp với du lịch sinh thái và văn hóa cộng đồng.

+ Vùng nông nghiệp dọc sông Thu Bồn kết hợp với du lịch sinh thái và văn hóa cộng đồng.

- Khu vực đất nông nghiệp: đầu tư xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội, nâng cao môi trường sống của người dân, đồng thời bảo tồn tự nhiên, cảnh quan, truyền thống văn hóa của vùng nông thôn.

- Chỉ tiêu quản lý mật độ xây dựng không quá 5%.

### 4. Mạng lưới Y tế

Ngoài các công trình y tế cấp vùng, cấp đô thị hiện trạng, quy hoạch mỗi khu đô thị tối thiểu 1 bệnh viện với quy mô phù hợp với quy định trong QCVN 01:2021/BXD và được xác định rõ tại đồ án quy hoạch phân khu.

### 5. Mạng lưới Giáo dục - Đào tạo

- Làng Đại học Đà Nẵng theo Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu của Thủ tướng Chính phủ; định hướng phát triển trung tâm giáo dục tại Điện Tiến tại khu vực đất hỗn hợp trên tuyến đường Bắc Quảng Nam.

- Trường phổ thông trung học: ngoài các trường được thể hiện trong đồ án quy hoạch chung với quy mô tối thiểu 1ha thì được thể hiện rõ trong đồ án quy hoạch phân khu đảm bảo chỉ tiêu toàn đô thị  $>10m^2$ /học sinh.

- Đối với Hệ thống giáo dục THCS, tiểu học, mầm non: xây dựng hệ thống các trường phổ thông, mầm non đáp ứng tiêu chuẩn giáo dục toàn diện. Khu vực nội thị, ngoài việc cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các trường hiện có, tăng

cường diện tích xây dựng trường thông qua các dự án tái đầu tư quỹ đất từ cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị. Khu đô thị mới, kiểm soát chặt chẽ việc bố trí quỹ đất xây dựng trường học phổ thông theo tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

#### 6. Mạng lưới Văn hóa, thể dục thể thao

- Trung tâm văn hóa: ngoài trung tâm văn hóa của đô thị Điện Bàn được bố trí tại Vĩnh Điện với các công trình: nhà văn hóa, bảo tàng,...

- Trung tâm thể dục thể thao: trung tâm thể dục thể thao Bắc Quảng Nam tại khu vực Vĩnh Điện, trong quy hoạch bố trí thêm sân thể thao tại đô thị Phong Thử để phục vụ nhu cầu hoạt động thể dục thể thao của khu vực phía Tây.

- Quy hoạch các trung tâm văn hóa thể thao cho mỗi khu đô thị tại vị trí đất công cộng đô thị và đất hỗn hợp; Đất văn hóa cho từng đơn vị ở đảm bảo >5.000m<sup>2</sup>; đối với công trình thể dục thể thao thì đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

#### 7. Hệ thống công viên cây xanh

- Hệ thống công viên cây xanh bao gồm công viên cây xanh đô thị, các công viên mang tính chất cấp vùng các công viên chuyên đề, hàng lang thoát lũ gắn với các sông hồ điều tiết trên địa bàn thị xã. Trong đó:

+ Toàn đô thị có 2 công viên cấp vùng: công viên tại khu bãi rộng tại khu đô thị ven biển và công viên ven sông Vĩnh Điện tại khu đô thị Điện Thăng.

+ Đối với công viên đô thị:

++ Khu đô thị ven biển: 03 công viên đô thị;

++ Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc: 12 cụm công viên đô thị;

++ Khu đô thị Tây 607: 07 công viên đô thị;

+ Khu đô thị Điện Thăng: 05 khu công viên đô thị và công viên hồ điều hòa Bàu Thanh Tú.

+ Khu đô thị Phương An: 08 công viên đô thị.

+ Khu đô thị Nam Phương: 04 công viên đô thị.

+ Công viên chuyên đề: công viên chuyên đề được quy hoạch tại các khu đô thị như: khu đô thị ven biển, khu đô thị Tây 607, khu đô thị Phương An, công viên chuyên đề văn hóa lịch sử và thể thao khu vực đồi Bồ Bồ.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo bán kính phục vụ và chỉ tiêu cho đô thị loại III > 5 m<sup>2</sup>/người. Công viên đơn vị ở định hướng đảm bảo bán kính phục vụ 500m và tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Diện tích cây xanh đô thị tại mỗi khu đô thị phân bổ đảm bảo bình quân đạt 8-10m<sup>2</sup>/người và được làm rõ trong quá trình lập đề án quy hoạch phân khu.

#### 8. Đất sử dụng hỗn hợp

- Đất sử dụng hỗn hợp với nhiều chức năng khác nhau, phân tán trong đô thị, đảm bảo khai thác sử dụng đất hiệu quả.

- Đất hỗn hợp được bố trí tại các vị trí trung tâm khu đô thị bao gồm các chức năng: đơn vị ở, công cộng cấp đô thị, cấp vùng, trụ sở cơ quan, đất thương mại dịch vụ. Đất hỗn hợp được ưu tiên bố trí bãi đậu xe, hạ tầng xã hội cho đô thị và đơn vị ở trên cơ sở dân số của từng khu đô thị, từng đơn vị ở. Đồ án quy hoạch phân khu có nhiệm vụ xác định cụ thể các chức năng sử dụng đất và tỷ lệ tương ứng, trong đó tỷ lệ đất nhóm nhà ở đảm bảo không quá 30% tổng diện tích đất hỗn hợp.

- Đối với Quỹ đất hỗn hợp ven biển (phía Đông đường ĐT603B), được quản lý theo các dự án và đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trong trường hợp thực hiện điều chỉnh, kiểm soát không tăng thêm chức năng ở, đồng thời khuyến khích và chỉ cho phép chuyển chức năng ở sang các chức năng phục vụ công cộng như: Quảng trường, cây xanh, hạ tầng và các loại hình dịch vụ công cộng khác.

#### 9. Quản lý các Đơn vị ở

a) Khu vực nội thị cũ tập trung cải tạo, nâng chất lượng; Bảo tồn các khu nhà ở có giá trị lịch sử, văn hóa. Xây dựng các giải pháp, cơ chế chính sách phù hợp nhằm khuyến khích quá trình giảm mật độ dân số.

- Các đơn vị ở đã ổn định: định hướng chính là tập trung cho công tác chỉnh trang, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo chất lượng môi trường ở.

- Tiến hành tái thiết và chỉnh trang đô thị tại các đô thị hiện hữu, hoàn thiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho các khu vực phát triển hiện hữu.

#### b) Khu đô thị mới:

- Phát triển nhà ở theo dự án quy mô lớn, đảm bảo đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian ngầm; tuân thủ các Chương trình, kế hoạch, quy hoạch có liên quan. Về định hướng, khu vực đô thị phát triển mới, được quy hoạch tại khu vực ven sông Vĩnh Điện, phía Tây đường ĐT 607, Nam Phương và một phần Phương An.

- Diện tích đất đơn vị ở trong đô thị tăng thêm trong giai đoạn đến 2030 là khoảng 755,96ha; đến năm 2045 là khoảng 2.567ha.

#### c) Đối với nhà ở nông thôn:

- Phát triển nhà ở đồng bộ gắn với quy hoạch các điểm dân cư nông thôn tập trung. Hoàn thiện các tiêu chuẩn đánh giá chất lượng nhà ở nông thôn cũng như các hướng dẫn thực hiện; bảo tồn tôn tạo kiến trúc nhà ở truyền thống; Nghiên cứu phát triển các mẫu nhà ở mới phù hợp với điều kiện sản xuất, ứng phó được với thiên tai.

- Phát triển Phong Thử là trung tâm của khu vực ngoại thị, các khu dân cư nông thôn được phát triển gắn với sản xuất nông nghiệp, theo cấu trúc làng xóm và phù hợp với định hướng phát triển, mô hình sản xuất.

#### d) Quy hoạch nhà ở xã hội:

- Hiện trạng được xác định tại khu đô thị Điện Nam – Điện Ngọc gồm các khu nhà ở xã hội Vườn Đào diện tích khoảng 5,5ha; Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp tại KCN Điện Nam - Điện Ngọc diện tích khoảng 12,6ha; Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp diện tích khoảng 7,4ha; Khu dân cư thu nhập thấp 1,2,3,4,5 diện tích khoảng 31,12ha.

- Định hướng Quy hoạch mới tại các phân khu của đô thị và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các đồ án phân khu, với yêu cầu kiểm soát như sau:

+ Mỗi phân khu đô thị có ít nhất 01 khu nhà ở xã hội, với quy mô diện tích tối thiểu đạt được là 20% (khuyến khích đáp ứng cho khoảng 30%) trên tổng diện tích đất ở mới tại phân khu đó.

+ Về vị trí, không gian: bố trí quỹ đất tập trung, hạn chế phân tán (kiểm soát quy mô >5ha cho từng vị trí); ưu tiên bố trí tại các khu vực có điều kiện thuận lợi về hạ tầng, quỹ đất; gắn các cơ sở kinh tế chủ yếu của thị xã như: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các trung tâm dịch vụ đô thị...

#### 10. Nghĩa trang

- Giai đoạn đầu tiếp tục sử dụng nghĩa trang thị xã tại khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc với diện tích 39,58 ha.

- Mở rộng nghĩa trang tại thôn Thái Cẩm, xã Điện Tiến quy mô diện tích 41,4 ha.

- Định hướng dài hạn xây dựng lò hỏa thiêu tại nghĩa trang thôn Thái Cẩm, xã Điện Tiến và khu lưu trữ tro cốt tại xã Điện Minh quy mô diện tích 3 ha.

- Các khu vực nghĩa trang nhỏ trong khu dân cư, đất sản xuất nông nghiệp hiện có trên toàn thị xã thì tiến hành khoanh vùng và đóng cửa.

#### 11. An ninh, quốc phòng

Đảm bảo đáp ứng về mặt Quốc phòng - An ninh và phù hợp với kế hoạch phòng thủ, đồng thời đáp ứng được quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời cũng như các vùng xung quanh.

#### 12. Di tích lịch sử văn hóa

Bao gồm các điểm di tích lịch sử, văn hóa các cấp đã được công nhận phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

### **Điều 7. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị**

#### 1. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

##### a) Quy định chung

Tỷ lệ đường giao thông đô thị đến cấp đường khu vực đảm bảo đạt tỷ lệ từ 16-26% trên đất xây dựng đô thị. Quy hoạch đảm bảo quy mô mặt cắt các tuyến



đường trong toàn đô thị >15,5m.

b) Quy định cụ thể

TT	Tên đường	Chỉ giới đường đỏ (Lộ giới quản lý)	Khoảng cách từ tim đường đến chỉ giới đường đỏ
		(m)	(m)
<b>I</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>		
1	Đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi	26	13
2	QL1	33	16,5
3	QL14H		
4	ĐT603	33	16,5
5	ĐT607 (Trần Thủ Độ) Giáp Đà Nẵng-Ngã tư Điện Ngọc	48	24
	Ngã tư Điện Ngọc đến Ngã 4 Thương Tín	33	16,5
6	ĐT603B	7	13,5
7	ĐT608	33	16,5
8	ĐT605	25	12,5
9	ĐT607B	33	16,5
10	ĐT609	27	13,5
	ĐT 609 mới	21	10,5
11	ĐT610B	25	12,5
12	ĐT605 nối dài đến cầu Vân Ly đi Đại Lộc (Đường dẫn cầu Vân Ly)	48	24,0
<b>II</b>	<b>Giao thông đối nội</b>		
1	Vành đai Bắc Quảng Nam	27	13,5
2	Đường du lịch ven sông Thu Bồn	48	24
3	Mai Đăng Chơn nối dài đến ĐT608	50	25
4	Tuyến cảnh quan nối ĐT603B đến ĐT605		
	Đoạn từ ĐT605 đến ĐT607	93	46,5
	Đoạn từ ĐT607 đến ĐT603	33	16,5
5	Đường Lê Đình	33	16,5
6	Đường Văn Tiến Dũng	27	13,5
7	ĐH1	27	13,5
8	ĐH2	20,5	10,25
9	ĐH3	20,5	10,25
10	ĐH4	20,5	10,25
11	ĐH5	27	13,5
12	ĐH6	20,5	10,25

TT	Tên đường	Chỉ giới đường đỏ (Lộ giới quản lý)	Khoảng cách từ tìm đường đến chỉ giới đường đỏ
		(m)	(m)
13	ĐH7	27	13,5
14	ĐH8	27	13,5
15	ĐH9	20,5	10,25
16	ĐH10	20,5	10,25
17	ĐH11	20,5	10,25
18	ĐH12	20,5	10,25
19	ĐH13	27	13,5
20	ĐH14	23	11,5
21	ĐH15	20,5	10,25
22	ĐH16	17,5	8,75

c) Công trình hạ tầng phục vụ giao thông

\* Bãi đậu xe:

Bến xe trung tâm của tỉnh: xây dựng bến xe phía Bắc của tỉnh Quảng Nam đạt tiêu chuẩn bến xe loại 1 theo tiêu chuẩn bến xe. Giai đoạn 1 đạt tiêu chuẩn bến xe loại 3 và loại 4.

- Hệ thống các bãi đỗ xe đô thị và đơn vị ở đảm bảo tiêu chuẩn 4m<sup>2</sup>/người đối với mỗi khu đô thị. Bãi đỗ xe được tính toán phân bố trong đất hỗn hợp.

- Các trung tâm thương mại, công viên đô thị và các khu trung tâm thể dục thể thao.

\* Quy hoạch cầu vượt tại các điểm đường bộ giao cắt với đường sắt gồm:

- Điểm giao cắt đường sắt với đường Vành đai Bắc Quảng Nam;

- Điểm giao cắt đường sắt với đường Trục cảnh quan Đông Tây (nối ĐT603B đến ĐT605);

- Điểm giao cắt đường sắt với đường tuyến đường ĐT609;

- Điểm giao cắt đường sắt với đường tuyến đường du lịch Ven sông Thu Bồn;

- Điểm giao cắt đường sắt với đường tuyến đường ĐT610B;

- Định hướng giai đoạn đến năm 2045 bổ sung tuyến đường sắt tốc độ cao chạy song song với đường cao tốc Đà Nẵng Quảng Ngãi về phía Đông.

2. Quy định đối với giao thông đường thủy

- Tuyến dài 27,5km chạy dọc theo sông Cổ Cò, từ ngã ba sông Hàn đến Cửa Đại, tuyến này nối cảng Đà Nẵng với phố cổ Hội An.

- Sông Thu Bồn (Ngã 3 sông Tranh - Ngã 3 Vĩnh Điện): Sông cấp 3, dài

27km, chiều rộng luồng khai thác 50m - 70m, chiều sâu 5m, phương tiện vận tải cỡ 10 tấn. Có 3 bên ở Điện Hồng (thôn 3, Giáo Ái), Điện Phong (thôn Cẩm Đồng) và Điện Phương (thôn Triêm Tây).

- Sông Hàn - Vĩnh Điện (Ngã 3 sông Thu Bồn - Cầu Tứ Câu): Sông cấp 4, dài 10km, lòng sông rộng trung bình (30 - 50)m, độ sâu trung bình 4,5m.

- Xây dựng bến thuyền tại bờ hữu hạ lưu cầu Vĩnh Điện đạt tiêu chuẩn cấp 4.

- Sông Cổ Cò (Ngã 3 sông Hàn - Cửa Đại): quy hoạch đạt tiêu chuẩn kỹ thuật sông cấp IV.

- Sông Bà Rén (Cầu Bà Rén - Ngã 3 sông Trường): quy hoạch đạt tiêu chuẩn kỹ thuật sông cấp V, chiều dài 11km.

- Sông Yên (Ngã 3 Sông Yên - Đại Nghĩa): quy hoạch đạt tiêu chuẩn kỹ thuật sông cấp V, chiều dài 12km.

### 3. Cốt xây dựng không chế của đô thị

#### a) Các lưu vực thoát nước chính

- Lưu vực 1: toàn bộ khu vực phía Tây Bắc của thị xã thoát ra hệ thống sông Vu Gia - sông Yên.

- Lưu vực 2: khu vực phía Nam của thị xã thoát ra Sông Thu Bồn.

- Lưu vực 3 khu vực đồng ruộng, thị trấn Vĩnh Điện và phía Tây ĐT607 thoát ra Sông Hàn - Vĩnh Điện.

- Lưu vực 4: khu vực phía Đông 4 của thị xã thoát ra sông Cổ Cò.

#### b) Cốt không chế

Cao độ xây dựng không chế cho từng khu vực xây dựng mới theo hướng thích ứng với biến đổi khí hậu và không làm ngập úng khu vực hiện trạng như sau:

*\* Đối với khu vực làng xóm hiện có:*

Giữ nguyên hiện trạng, tuy nhiên khi xây dựng công trình mới đề xuất tôn nền công trình = mức báo động III + 0,3m.

*\* Đối với khu vực dự kiến xây mới:*

- Không chế cao độ nền xây dựng mới cho từng khu vực như sau:

+ Khu Điện Tiến (phía Tây Bắc thị xã): cao độ đề xuất xây dựng khu công nghiệp  $\geq +5,50\text{m}$ ; cao độ đề xuất cho khu vực dân dụng  $\geq +5,00\text{m}$ .

+ Khu Phong Thử: cao độ đề xuất cho khu vực dân dụng  $\geq +6,00\text{m}$ .

+ Khu Đô thị Điện Thắng: cao độ đề xuất cho khu vực dân dụng  $\geq +3,50\text{m}$ .

+ Khu Đô thị Phương An: cao độ đề xuất cho khu vực dân dụng  $\geq +4,00\text{m}$ .

+ Khu Đô thị Nam Phương: cao độ đề xuất cho khu vực dân dụng  $\geq +3,00\text{m}$ .

+ Khu Đô thị phía Tây 607 và làng Đại học: cao độ đề xuất cho khu vực

dân dụng  $\geq +3,50\text{m}$ .

+ Khu Đô thị Điện Nam - Điện Ngọc: cao độ khống chế cho bờ kè sông Cỏ Cò là 2,8m, đề xuất các khu vực xây dựng mới sẽ được san gạt hoặc tôn nền hài hòa với khu vực xung quanh.

*\* Đối với khu vực ảnh hưởng của thủy triều:*

Đây là khu vực phía Đông, phần lớn là nền đất cao, khi xây dựng chỉ cần san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Dải cồn cát ven biển giữ lại hình thái tự nhiên, kết hợp cồn cát cùng với cây xanh cách ly để chắn cát, gió bão bảo vệ cho khu vực xây dựng phía trong.

### **Điều 8. Quy định quản lý không gian ngầm xây dựng công trình ngầm đảm bảo các nguyên tắc**

- Phải bảo đảm sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả; kết nối tương thích, đồng bộ các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất; đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ nước ngầm, an toàn các công trình ngầm và phần nổi của các công trình trên mặt đất.

- Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành; không gian ngầm không được vượt quá phạm vi chỉ giới đường đỏ khu đất xây dựng công trình ngầm, trừ hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị;

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn và chỉ giới xây dựng của công trình ngầm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và sẽ được cụ thể hóa tại các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết (1/500);

- Chiều cao tầng hầm: theo quy định chung, tầng hầm (hoặc tầng ngầm) là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình; Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm) là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình;

Nhằm đảm bảo tính thống nhất trong quản lý không gian ngầm, xác định cao độ mặt đất đặt công trình là cốt vỉa hè dọc các tuyến đường, làm cơ sở xác định cao độ đáy ngầm, chiều cao ngầm phù hợp.

- Bố trí không gian ngầm đối với toàn bộ đất thương mại dịch vụ và công trình công cộng cấp đô thị, đảm bảo mỗi vị trí đều có bãi xe ngầm phục vụ riêng cho công trình, tăng diện tích cảnh quan cây xanh trên bề mặt.

- Đối với các khu vực ít ngập lụt bãi đỗ xe khuyến khích hạ ngầm nhằm tối ưu hoá khả năng sử dụng đất.

## **PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ VIỆC KIỂM SOÁT KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CÁC KHU VỰC TRONG ĐÔ THỊ**

### **Điều 9. Quy định quản lý theo các phân khu đô thị**

1. Phân khu 1: Khu đô thị ven biển

a) Phạm vi ranh giới:

- Từ sông Cổ Cò ra đến biển.

- Ranh giới thuộc một phần phường Điện Ngọc và một phần phường Điện Dương.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 23.800 - 42.665 người;

- Quy mô diện tích khoảng 1225,29 ha.

c) Tính chất: là trung tâm du lịch biển và phát triển hoạt động thể dục thể thao trên biển.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất đai: chỉ tiêu đất trong dân dụng đạt khoảng 80m<sup>2</sup>/người; đất công trình công cộng đô thị đạt khoảng 4,34m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người. Đất bãi đậu xe theo Quy chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng gộp 30%.

+ Tầng cao tối đa:

++ Nhóm nhà ở: tối đa 20 tầng đối với nhà chung cư; tối đa 07 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

++ Thương mại dịch vụ: tối đa 30 tầng, một số vị trí điểm nhấn cho phép 45 tầng.

++ Đối với các công trình công cộng tuân theo quy định hiện hành.

+ Đối với các khu vực có quy hoạch chi tiết và đang tiến hành xây dựng quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; Khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch, căn cứ các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực để xem xét điều chỉnh phù hợp.

+ Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

e) Định hướng quản lý không gian

- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư cũ hiện đang xuống cấp.

- Quy hoạch xây dựng các khu tổ hợp nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Xây dựng công viên cây xanh cấp vùng 100 ha phía Đông Sông Cổ Cò.

- Khu vực trung tâm khu đô thị khuyến khích hệ số sử dụng đất cao, mật độ xây dựng thấp.

- Khuyến khích:

+ Phát triển các dự án hỗn hợp, khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển.

- Hạn chế:

+ Phá vỡ cảnh quan sinh thái hiện hữu tại khu vực.

+ Các hoạt động sinh hoạt, xây dựng gây ô nhiễm môi trường.

+ Xâm phạm hành lang sông Cỏ Cò và hành lang cây xanh ven biển.

2. Phân khu 2: Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc

a) Phạm vi ranh giới

- Từ phía Tây sông Cỏ Cò đến phía Đông đường ĐT607.

- Ranh giới thuộc một phần các phường: Điện Ngọc, Điện Nam Bắc, Điện Nam Trung, Điện Dương, Điện Nam Đông.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 96.000-200.000 người;

- Quy mô diện tích khoảng 2.536,94 ha.

c) Tính chất: với các chức năng chủ yếu: khu trung tâm hành chính – văn hóa đô thị, trung tâm giáo dục – đào tạo, khu công nghiệp và các cụm công nghiệp, các khu dân cư hiện trạng và quy hoạch mới, trung tâm thể dục thể thao, công viên cây xanh đô thị, trung tâm thương mại – dịch vụ, du lịch.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất đai: Chỉ tiêu đất trong dân dụng đạt khoảng 80m<sup>2</sup>/người; Đất công trình công cộng đô thị đạt khoảng 4,34 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người. Đất bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành, được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu và các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đất giao thông 18-26% đất xây dựng đô thị.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Các quy định khác tuân theo Quy định quản lý quy hoạch kèm theo Quyết định 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam.

3. Phân khu 3: Khu đô thị phía Tây đường ĐT607

a) Phạm vi ranh giới

- Từ phía Tây đường 607 đến phía Đông sông Hàn - Vĩnh Điện, giới hạn phía Nam đến đường ĐH9.

- Ranh giới thuộc một phần các phường: Điện Ngọc, Điện Nam Bắc, Điện Nam Trung.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 52.831-87.730 người;
- Quy mô diện tích khoảng 1.623,63 ha.

c) Tính chất: là khu đô thị thuộc đô thị Điện Bàn, phục vụ yêu cầu tái định cư dự án làng đại học Đà Nẵng; xác lập không gian, quỹ đất đáp ứng yêu cầu hình thành khu trung tâm hành chính phường Điện Ngọc.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng: chỉ tiêu đất trong dân dụng đạt khoảng 80 m<sup>2</sup>/người; Đất công trình công cộng đô thị đạt khoảng 3,1 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người; Đất bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng gộp 50%.

+ Tầng cao:

++ Nhóm nhà ở: tối đa 20 tầng đối với nhà chung cư; tối đa 07 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

++ Thương mại dịch vụ: tối đa 30 tầng.

+ Đối với các công trình công cộng tuân theo quy định hiện hành.

e) Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại III

g) Định hướng quản lý không gian

- Trung tâm giáo dục, thương mại dịch vụ. Phát triển các nhóm nhà ở mới, các khu nhà ở xã hội và các dịch vụ đi kèm nhằm cung cấp đầy đủ nhu cầu cho người dân.

- Kết nối hạ tầng khung với thành phố Đà Nẵng.

- Làng Đại học và trung tâm đô thị vùng với các khu dân cư mới bổ trợ cho đô thị Điện Nam Điện Ngọc.

- Mật độ xây dựng giảm dần về sông Hàn - Vĩnh Điện.

- Khuyến khích:

+ Hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Ưu tiên các hình thức: nhà hiện đại, công trình hỗn hợp cao tầng nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại trung tâm đô thị;

+ Đối với khu chính trang: xây dựng công trình công cộng và công viên cây xanh cải tạo môi trường nhóm nhà ở;

+ Xây dựng các không gian công cộng gắn với cảnh quan ven sông.

#### 4. Phân khu 4: Khu đô thị Nam Phương

a) Phạm vi ranh giới

- Phía Tây: Giáp với đường QL1, khu đô thị Phương An.
- Phía Đông: Giáp Thành phố Hội An.
- Phía Bắc: Giáp khu đô thị Điện Nam – Điện Ngọc.
- Phía Nam: Giáp sông Thu Bồn, huyện Duy Xuyên.
- Ranh giới thuộc một phần các Phường: Điện Minh, Điện Nam Đông, Điện Phương.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 39.168 -73.906 người;
- Quy mô diện tích khoảng 1.404,00ha.

c) Tính chất: Là khu đô thị, du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng: Chỉ tiêu đất trong dân dụng đạt khoảng 80m<sup>2</sup>/người; Đất công trình công cộng đô thị đạt khoảng 2-5 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người; Đất bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành.

- Đối với quy hoạch các khu dân cư liền kề với Quốc lộ phải quy hoạch có đường gom.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng gộp 35%.

+ Tầng cao:

++ Nhóm nhà ở: tối đa 20 tầng đối với nhà chung cư; tối đa 07 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

++ Thương mại dịch vụ: tối đa 25 tầng.

++ Đối với các công trình công cộng tuân theo quy định hiện hành.

++ Tại các khu vực trung tâm khu đô thị tại vị trí nút giao giữa đường Mai Đăng Chơn nối dài và đường ven sông Thu Bồn khuyến khích xây dựng công trình cao đến 30 tầng.

++ Đối với các công trình dịch vụ du lịch: nghiên cứu phù hợp với địa hình, cảnh quan, không phá vỡ không gian chung. Tầng cao tối đa 10 tầng.

+ Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

e) Định hướng quản lý không gian

- Là điểm cuối của tuyến đường ven sông Thu Bồn đoạn qua thị xã Điện



Bàn.

- Phía Bắc quy hoạch khu dân cư kết nối với đô thị Điện Nam - Điện Ngọc và đô thị Tây 607.

- Phía Nam quy hoạch khu dân cư mật độ thấp.

- Khuyến khích:

+ Xây dựng mô hình du lịch sinh thái hai bên bờ sông Phú Triêm, sông Thu

Bồn.

+ Xây dựng các khu dân cư mật độ thấp, nhà vườn về phía Hội An.

5. Phân khu 5: Khu đô thị Điện Thắng

a) Phạm vi ranh giới:

- Từ phía Tây Sông Hàn - Vĩnh Điện đến hết ranh giới các phường Điện Thắng giáp khu vực ngoại thị.

Ranh giới thuộc các phường: Điện Thắng Bắc, Điện Thắng Trung, Điện Thắng Nam; một phần các phường Điện Nam Bắc, Điện An.

b) Quy mô dân số, diện tích:

- Dân số đạt khoảng 43.165-73.732 người.

- Quy mô diện tích khoảng 1.635,12 ha.

c) Tính chất: là khu đô thị cửa ngõ phía Bắc của thị xã Điện Bàn, là khu đô thị thương mại, dịch vụ và công nghiệp.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu:

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đề án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng: Chỉ tiêu đất trong dân dụng đạt khoảng 80m<sup>2</sup>/người; đất công trình công cộng đô thị đạt khoảng 2m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người; Đất bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng gộp 50%.

+ Tầng cao:

++ Nhóm nhà ở: tối đa 20 tầng đối với nhà chung cư; tối đa 07 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

++ Thương mại dịch vụ: tối đa 30 tầng.

++ Đối với các công trình công cộng tuân theo quy định hiện hành.

Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đề án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

e) Định hướng quản lý không gian:

- Hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan và nâng cao hệ số sử dụng đất đối với các khu chức năng hiện hữu.

- Phát triển thương mại - dịch vụ theo trục đường QL1 và trục đường vành đai Bắc Quảng Nam.

- Tổ chức tăng cao lớn tại khu vực giao giữa tuyến vành đai Bắc Quảng Nam và QL1. Một số vị trí khác, có thể xem xét tăng tầng cao trên cơ sở đánh giá hiệu quả và tính hợp lý trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo từng dự án cụ thể.

+ Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; Các công trình nằm tại các góc giao nhau giữa các trục giao thông chính.

+ Khuyến khích giải pháp hợp khối; Kết hợp các không gian chức năng nhằm tạo các khoảng không gian trồng, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị.

- Quy hoạch công viên cấp vùng: công viên ven sông Hàn - Vĩnh Điện kết nối với hành lang sông Hàn - Vĩnh Điện và sông Thanh Quýt.

6. Phân khu 6: Khu đô thị Phương An

a) Phạm vi ranh giới

Ranh giới thuộc các phường: Vĩnh Điện, một phần các phường Điện Minh Điện An, Điện Phương, Điện Nam Trung, Điện Nam Bắc

- Phía Tây: Giáp xã Điện Phước;

- Phía Đông: Giáp khu đô thị Tây 607, đô thị Nam Phương;

- Phía Bắc: Giáp khu đô thị Điện Thăng;

- Phía Nam: Giáp xã Điện Phong thị xã Điện Bàn và huyện Duy Xuyên.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 56.184 - 117.578 người.

- Quy mô diện tích khoảng 2.040,97 ha.

c) Tính chất: Là trung tâm chính trị, văn hóa, lịch sử của thị xã Điện Bàn.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng: Chỉ tiêu đất trong dân dụng đạt khoảng 80 m<sup>2</sup>/người; Đất công trình công cộng đô thị đạt khoảng 2-5 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người; Đất bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành.

- Đối với quy hoạch các khu dân cư liền kề với Quốc lộ phải quy hoạch có đường gom.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng gộp 50%;

+ Tầng cao:

++ Nhóm nhà ở: tối đa 20 tầng đối với nhà chung cư; tối đa 07 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

++ Thương mại dịch vụ: tối đa 30 tầng.

++ Đối với các công trình công cộng tuân theo quy định hiện hành.

++ Tầng cao đô thị được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch phân khu với quy tắc không làm phá vỡ không gian thành Vĩnh Điện.

+ Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

e) Định hướng quản lý không gian

- Cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan tại các khu trung tâm hành chính trị thị xã.

- Cải thiện môi trường ở tại các nhóm nhà ở hiện trạng và xây dựng khu đô thị mới tại khu vực tuyến Đông Tây.

- Khuyến khích:

+ Đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư. Trong đó, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các nhóm nhà ở, nhóm ở; Bổ sung các hạng mục công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhóm nhà ở: Trường mẫu giáo, nhà trẻ.

+ Chỉnh trang, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm hành chính thị xã; Hợp khối chức năng giữa các công trình công cộng, giải phóng quỹ đất tạo các khoảng không gian cây xanh, không gian công cộng khu trung tâm; Giảm mật độ xây dựng và tạo không gian cảnh quan tại khu vực.

+ Phát triển các dự án hạ tầng kỹ thuật gắn với công tác chỉnh trang các nhóm nhà ở hiện trạng; Xây dựng các khu nhà ở mật độ thấp tại phía Tây đô thị.

+ Tổ chức thiết kế đô thị khu vực ven sông Hàn - Vĩnh Điện.

- Hạn chế:

+ Sử dụng quỹ đất công để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 10m) trong các khu dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

7. Phân khu 7: Phân khu Điện Hòa

a) Phạm vi ranh giới

- Phía Tây: Giáp thành phố Đà Nẵng, xã Điện Tiến;
- Phía Đông: Giáp thành phố Đà Nẵng;
- Phía Bắc: Giáp thành phố Đà Nẵng;
- Phía Nam: Giáp đường ĐH 5, khu dân cư xã Điện Hòa. Có ranh giới thuộc một phần xã Điện Hòa.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 10.000 người;
- Quy mô diện tích khoảng 904,26 ha.

c) Tính chất: là khu nông nghiệp công nghệ cao, du lịch, sinh thái, khu dân cư.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng: Chỉ tiêu hạ tầng xã hội và bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành, đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng gộp 30%;
- + Tầng cao tối đa 15 tầng.

Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại IV.
- Nghiên cứu hệ thống nước tưới phục vụ sản xuất nông nghiệp công nghệ cao.

e) Định hướng quản lý không gian

- Phát triển không gian dịch vụ du lịch nông nghiệp, công viên nông nghiệp, nhà vườn.

- Xây dựng nhóm nhà ở mật độ thấp gắn liền với bảo tồn không gian làng xóm và cảnh quan nông nghiệp: Khuyến khích các hình thức hợp nhất các thửa đất nhỏ lẻ; Quản lý diện tích lô đất ở tối thiểu là 150m<sup>2</sup>; Triển khai lập và áp dụng thiết kế mẫu tường rào cho công trình nhà ở và các không gian công cộng.

- Đối với các công trình thương mại dịch vụ: lựa chọn hình thức kinh doanh thương mại - dịch vụ phù hợp tính chất, gắn với phát huy các giá trị sản phẩm nông nghiệp.

8. Phân khu 8: Phân khu Điện Tiến

a) Phạm vi ranh giới

- Phía Tây: giáp Sông Yên, huyện Đại Lộc.

- Phía Đông: giáp thành phố Đà Nẵng, và xã Điện Hòa;
- Phía Bắc: giáp thành phố Đà Nẵng;
- Phía Nam: giáp xã Điện Thọ, sông Yên.
- Có ranh giới thuộc một phần xã Điện Tiến.

b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 20.000 người;
- Quy mô diện tích khoảng 1.117,93ha.

c) Tính chất: với các chức năng chủ yếu là công nghiệp, dịch vụ và du lịch sinh thái ven sông và khu ở.

d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Tuân thủ theo Nghị định 35/2022NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và bãi đậu xe theo các quy chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng gộp 60%.

- + Tầng cao:

- ++ Nhóm nhà ở: tối đa 20 tầng đối với nhà chung cư; tối đa 07 tầng đối với nhà ở riêng lẻ.

- ++ Thương mại dịch vụ: tối đa 25 tầng.

- ++ Tại các khu vực trung tâm phân khu trên tuyến đường vành đai Bắc Quảng Nam khuyến khích xây dựng cao 25 tầng.

- ++ Đối với công trình công nghiệp theo tiêu chuẩn hiện hành.

- + Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại IV.

e) Định hướng quản lý không gian

- Cơ cấu không gian: Khai thác tuyến đường Vành đai Bắc Quảng Nam làm trục không gian chính kết nối khu nghỉ dưỡng ở phía Đông, khu công nghiệp ở trung tâm và khu đô thị dịch vụ ở phía Bắc.

- Khu vực phát triển giáo dục đào tạo tại khu vực trên tuyến đường Bắc Quảng Nam.

- Xác định khu vực dân cư hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang.

- Giữ lại hệ thống hạ tầng xã hội của xã:

+ Tại khu trung tâm xã hệ thống hạ tầng tương đối hoàn chỉnh; Trường học, trạm y tế, trụ sở UBND, dân cư tập trung kết hợp thương mại dịch vụ. Các tuyến đường còn lại nhỏ hẹp hệ thống hạ tầng cấp thoát nước không đảm bảo.

+ Hệ thống công trình công cộng cấp xã như: UBND, trạm y tế xã, bưu điện, nhà văn hóa các công trình giáo dục, được bố trí gắn liền với tuyến giao thông chính.

#### 9. Phân khu 9: Phân khu Phong Thử

##### a) Phạm vi ranh giới

- Phía Tây: Giáp ruộng lúa;
- Phía Đông: Giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Bắc: Giáp khu công nghiệp – đô thị dịch vụ Đại An;
- Phía Nam: Giáp sông Thu Bồn, xã Điện Quang.
- Ranh giới thuộc xã Điện Thọ xã Điện Hồng và Điện Phước và một phần Điện Tiến.

##### b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số khoảng 30.000-40.000 người, khu vực nông thôn vùng hạn chế phát triển đạt khoảng 20.000-30.000 người;
- Quy mô diện tích khoảng 11.586 ha ( trong đó khu vực xây dựng đô thị khoảng 958,4ha)

##### c) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đề án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng chỉ tiêu hạ tầng xã hội và bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành, đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
  - + Mật độ xây dựng gộp 40%;
  - + Tầng cao tối đa 15 tầng.

Các chỉ tiêu được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: hướng đến đô thị loại IV.

##### d) Định hướng quản lý không gian

- Định hướng phát triển là khu đô thị trung tâm phía Tây của Điện Bàn.
- Có nhiệm vụ tăng cường kết nối Đông Tây trong khu vực thị xã.
- Đối với vùng hạn chế phát triển chủ yếu dân cư hiện trạng chú trọng du lịch sinh thái ven sông, phát triển nông nghiệp.
- Hạn chế xây dựng tại các khu vực thoát lũ.

## 10. Phân khu 10: Phân khu Gò Nổi

### a) Phạm vi ranh giới

Gồm 3 xã Điện Quang, Điện Trung, Điện Phong.

### b) Quy mô dân số, diện tích

- Dân số đạt khoảng 35.000 người;
- Quy mô diện tích khoảng 3.618,82 ha.

### c) Định hướng phát triển

- Du lịch sinh thái và du lịch nông nghiệp cộng đồng ven sông Thu Bồn.
- Vùng phát triển nông nghiệp.

### d) Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu

Các chỉ tiêu được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch phân khu, trên cơ sở tuân thủ các khung quản lý chỉ tiêu như sau:

- Đất trong dân dụng: chỉ tiêu hạ tầng xã hội và bãi đậu xe theo quy chuẩn hiện hành, đất cây xanh toàn khu đô thị đạt khoảng 10 m<sup>2</sup>/người;

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- + Mật độ xây dựng gộp không quá 25%;

- + Tầng cao tối đa 9 tầng;

- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: giai đoạn đến 2030 hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại V, giai đoạn đến năm 2045 hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại IV.

### e) Định hướng quản lý không gian

Phát triển nông nghiệp nông thôn theo mô hình nông thôn mới gắn với mục tiêu cải thiện chất lượng môi trường ở, bảo tồn không gian cảnh quan và các giá trị văn hóa làng quê.

- Các làng xóm hiện hữu: Cải tạo chỉnh trang theo xu hướng nhà ở nông thôn truyền thống, nâng cao chất lượng môi trường ở đồng thời để phục vụ khai thác du lịch.

- Khuyến khích: Tận dụng địa hình để phát triển không gian xanh sinh thái (trong đơn vị ở, công trình công cộng, ven đường giao thông, sông suối, vùng núi cao sườn dốc, bãi sông..); Khai thác loại nhà ở sinh thái, truyền thống, thấp tầng, xây dựng các nhóm nhà ở mới là nhà biệt thự và nhà vườn.

## **Điều 10. Quy định quản lý đất hỗn hợp**

### 1. Vị trí

Đất hỗn hợp phân bố tại các khu đô thị và trung tâm tiểu vùng.

### 2. Quy định chung

- Tỷ lệ mỗi loại đất sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, tuy nhiên tỷ lệ đất xây dựng nhóm nhà ở không chiếm quá 30%

diện tích đất hỗn hợp.

- Ngoài ra, tại mỗi khu vực hỗn hợp của mỗi khu đô thị trong quá trình cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung, giữ lại mỗi lô đất có diện tích ít nhất 01ha tại vị trí giao nhau của các trục chính hoặc có cảnh quan hướng sông làm đất công cộng dịch vụ đô thị và trụ sở cơ quan.

- Các chỉ tiêu quản lý cụ thể được xem xét thống nhất theo yêu cầu cụ thể của từng khu chức năng và quy định tại các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Đất hỗn hợp được ưu tiên sử dụng cho các mục đích giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, y tế, bãi đậu xe nhằm đảm bảo chỉ tiêu hạ tầng xã hội đô thị.

3. Đất hỗn hợp được quản lý theo sơ đồ và Phụ lục kèm theo.

### **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Tổ chức thực hiện**

##### **1. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn**

- Quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đúng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Điện Bàn được phê duyệt và quy định quản lý này; Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh, trước pháp luật về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành cấp tỉnh và các đơn vị liên quan tổ chức lập các đồ án quy hoạch sau quy hoạch chung được duyệt theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao và phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh. Trong quá trình triển khai thực hiện, ngoài việc tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, phải tuân thủ theo các chương trình, kế hoạch phát triển các khu vực đô thị, nông thôn, các khu chức năng theo đúng quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

- Lập kế hoạch cấm mốc giới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện cấm mốc giới theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt.

- Rà soát, tham mưu điều chỉnh các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành cho phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt.

- Có kế hoạch, lộ trình triển khai lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo từng giai đoạn quy hoạch; rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành cho phù hợp với đồ án Quy hoạch được phê duyệt và quy định pháp luật khác có liên quan. Trong đó lộ trình triển khai các phân khu quy hoạch như sau:



TT	Các phân khu đã được xác định theo QHC đô thị	Dự kiến giai đoạn triển khai lập quy hoạch, hoặc điều chỉnh quy hoạch	Dự kiến tiêu chuẩn đô thị 2021-2025	Dự kiến tiêu chuẩn đô thị 2026-2030	Dự kiến tiêu chuẩn đô thị 2030-2045
1	Phân khu khu đô thị ven biển	2023 - 2025	III	III	II
2	Phân khu khu đô thị Điện Nam – Điện Ngọc	Sau 2025	III	III	II
3	Phân khu khu đô thị Tây 607	2020 - 2025	III	III	II
4	Phân khu khu đô thị Nam Phương	2020 - 2024	III	III	II
5	Phân khu khu đô thị Điện Thắng	2023 - 2025	III	III	II
6	Phân khu khu đô thị Phương An	2023 - 2025	III	III	II
7	Phân khu Điện Hòa	Sau năm 2025		V	IV-III
8	Phân khu Điện Tiến	Sau năm 2025			IV
9	Phân khu Phong Thử	Sau năm 2025		V	IV-III
10	Phân khu Gò Nổi	Sau năm 2025			IV

- Tổ chức triển khai lập các nội dung sau: Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Điện Bàn theo quy hoạch được duyệt; triển khai điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị theo đúng quy định (trong đó lưu ý xác định các khu vực phát triển đô thị gắn với lộ trình và kế hoạch thực hiện theo đúng định hướng quy hoạch chung, làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng theo đúng Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng).

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn và thường xuyên, kiểm tra giám sát việc thực hiện quy định quản lý và đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn được duyệt.

### 3. Các Sở, Ban, ngành của tỉnh

Theo chức năng nhiệm vụ được giao phối hợp với Sở Xây dựng theo dõi, hướng dẫn, tham gia ý kiến, cung cấp hồ sơ, thông tin thuộc chuyên ngành quản lý để UBND thị xã Điện Bàn triển khai các đề án quy hoạch phân khu theo Đồ án quy hoạch chung thị xã Điện Bàn được duyệt.

**Điều 12. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng trên địa bàn thị xã Điện Bàn**

1. UBND tỉnh Quảng Nam

- Phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu 1 khu đô thị ven biển.
- Phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết (1/500) thuộc phân khu 1 đô thị ven biển và các nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết (1/500) do cấp trên giao.

2. UBND thị xã Điện Bàn

- Phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu đối với 09 phân khu còn lại.
- Phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chi tiết (1/500) thuộc 09 quy hoạch phân khu còn lại.

**Điều 13. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

Thực hiện theo Quyết định phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh Quảng Nam về việc quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và các quy định pháp luật liên quan.

**Điều 14. Giám sát thực hiện**

1. Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch được duyệt và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.
2. Căn cứ để giám sát là Quyết định được phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, bản Quy định quản lý xây dựng này, các mốc theo quy hoạch.

**Điều 15. Lưu trữ hồ sơ**

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng và UBND thị xã Điện Bàn. Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND thị xã Điện Bàn, UBND các xã, phường để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện./.

**PHỤ LỤC**  
**QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT HỖN HỢP**

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(m)	
<b>I</b>	<b>Khu đô thị ven biển</b>							
<b>1</b>		<b>1HH1-1</b>						
		1HH1	3			25	1-7	Quản lý hiện trạng theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì giảm diện tích đất ở, tăng diện tích đất công cộng dịch vụ và cây xanh.
<b>2</b>		<b>1HH2-1</b>						
		2HH1		23,53		60	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH2		5,74		60	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH3		7,85		60	1-30	TMDV, công cộng
		2HH4		3,39		60	1-30	TMDV, công cộng
		2HH5		25,58		60	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
		2HH6		19,99		60	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH7			18,79	60	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH8			27,19	60	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>3</b>		<b>1HH3-1</b>						
		3HH1	35,42			60	1-15	Quản lý hiện trạng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì giảm diện tích đất ở, tăng diện tích đất công cộng dịch vụ và cây xanh.
		3HH2		3,56		25	1-7	TMDV, công cộng
		3HH3	35,42			25	1-15	Quản lý hiện trạng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì giảm diện tích đất ở, tăng diện tích đất công cộng dịch vụ và cây xanh.
<b>II</b>	<b>Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc</b>							
<b>1</b>		<b>2HH1-1</b>						

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
		1HH1		3,98		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 20\%$
		1HH2		4,63		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 20\%$
<b>2</b>		<b>2HH2-1</b>						
		2HH1		6,95		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>3</b>		<b>2HH2-2</b>						
		2HH2		10,8		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>4</b>		<b>2HH3-1</b>						
		3HH1		6,64		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH7		5,95		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>5</b>		<b>2HH3-2</b>						
		3HH2		18,57		60	1-20	Trụ sở cơ quan, TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>6</b>		<b>3HH3-3</b>						
		3HH3			21,07	60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
		3HH4			8,92	60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH5			9,41	60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH6			13,79	60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>III</b>	<b>Khu đô thị Tây 607</b>							
<b>1</b>		<b>3HH1-2</b>						
		1HH1			21,93	50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>2</b>		<b>3HH1-1</b>						
		1HH2		30,34		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		1HH3		15,34		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		1HH4		6,81		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		1HH5		27,45		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>3</b>		<b>3HH2-1</b>						
		2HH1		10,8		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
4		3HH2-2						
		2HH2		18,04		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH3		17,79		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
5		3HH3-1						
		3HH1		18,8		50	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH2		9,86		50	1-30	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
6		3HH3-2						
		3HH3		28,45		50	1-20	TMDV, công cộng
7		3HH3-3						
		3HH4			59,66	50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>IV</b>	<b>Khu đô thị Điện Thắng</b>							
1		4HH2-1						
		2HH3		29,4		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH4		13,0		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
2		4HH2-2						

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
		2HH1			5,3	50	1-20	TMDV, công cộng
		2HH2			12,98	50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH5			35,1	50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>3</b>		<b>4HH3-1</b>						
		3HH1	12,76			50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 20\%$
<b>4</b>		<b>4HH3-2</b>						
		3HH2		7,05		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		4HH3-3		8,86		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>5</b>		<b>4HH3-3</b>						
		3HH3			11,14	60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>6</b>		<b>4HH4-1</b>						
		4HH1			8,58	60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>V</b>	<b>Khu đô thị Phương An</b>							
<b>1</b>		<b>5HH1-1</b>						



TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
		1HH1	97,94			50	1-20	Trụ sở cơ quan, TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở. Quản lý theo hiện trạng đất đai. Lập quy hoạch chi tiết theo hướng giảm diện tích đất ở, tăng diện tích đất công cộng dịch vụ và cây xanh.
<b>2</b>		<b>5HH4-1</b>						
		4HH1		30,56		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		4HH2		31,4		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>3</b>		<b>5HH3-1</b>						
		3HH1			13,43	60	1-20	TMDV, công cộng
<b>4</b>		<b>5HH5-1</b>						
		5HH1			17,09	60	1-20	TMDV, công cộng
<b>VI</b>	<b>Khu Nam Phương</b>							
<b>1</b>		<b>6HH3-1</b>						
		3HH1		11,9		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH2		5,45		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH3		10,6		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
		3HH4		23,5		40	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH5		11,5		40	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH6		11,0		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		3HH7		17,6		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>2</b>		<b>6HH2-1</b>						
		2HH1		6,4		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH2		8,1		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH3		11,1		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH4		19,96		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH5		13,6		60	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
		2HH6		12,04		60	1-20	
		2HH7		15,8		50	1-15	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
3		6HH3-2						
		3HH8		11,56		40	8	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>VII</b>	<b>Khu Phong Thủy</b>							
1		7HH1			34,62	50	1-15	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
2		7HH2			24,68	50	1-15	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
<b>VIII</b>	<b>Khu Điện Tiến</b>							
1		8HH-1			91,06	50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$ , khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân
2		8HH-2			19,59	50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$ , khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân
3		8HH-3		41,83		50	1-20	TMDV, công cộng, trung tâm giáo dục và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$ , khuyến khích xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhà ở tái định cư
4		8HH-4		48,8		50	1-20	TMDV, công cộng, trung tâm giáo dục và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$ , khuyến khích

TT	Khu vực	Ký hiệu	Hiện trạng	Năm 2030	Năm 2045	Mật độ xây dựng gộp (tối đa)	Tầng cao tối thiểu-tối đa	Quản lý
			Diện tích	Diện tích	Diện tích			
			(ha)	(ha)	(ha)			
								xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhà ở tái định cư.
5		8HH-5		17,18		50	1-20	TMDV, công cộng và đất nhóm nhà ở, trong đó đất nhóm nhà ở $\leq 30\%$
6		8HH-6		1,12		50	1-20	TMDV, công cộng



PHẦN MỞ ĐẦU: GIỚI THIỆU CHUNG .....	1
1. Nội dung quy định quản lý theo quy hoạch gồm 3 phần .....	1
2. Mục đích, yêu cầu của quy định quản lý kèm theo quy hoạch chung thị xã Điện Bàn nhằm:.....	1
3. Cơ sở để lập quy định quản lý.....	2
PHẦN I. QUY ĐỊNH CHUNG.....	2
Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý .....	2
1. Đối tượng áp dụng .....	2
2. Phân công quản lý .....	2
Điều 2. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị .....	3
1. Phạm vi và diện tích lập quy hoạch.....	3
2. Quy mô dân số - đất đai.....	3
Điều 3. Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị.....	3
1. Phân vùng quản lý phát triển.....	3
2. Hệ thống các khu đô thị.....	4
Điều 4. Khu vực cấm xây dựng, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.....	5
1. Khu vực cấm xây dựng.....	5
2. Khu vực hạn chế xây dựng.....	5
Điều 5. Biện pháp bảo vệ môi trường .....	6
Điều 6. Quy định quản lý các khu chức năng đô thị .....	7
1. Công nghiệp.....	7
2. Thương mại dịch vụ - du lịch.....	9
3. Nông nghiệp .....	10
4. Mạng lưới Y tế .....	10
5. Mạng lưới Giáo dục - Đào tạo.....	10
6. Mạng lưới Văn hóa, thể dục thể thao .....	11
7. Hệ thống công viên cây xanh .....	11
8. Đất sử dụng hỗn hợp .....	11
9. Quản lý các Đơn vị ở.....	12
10. Nghĩa trang .....	13
11. An ninh, quốc phòng .....	13
12. Di tích lịch sử văn hóa.....	13
Điều 7. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị .....	13

1. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính.....	13
2. Quy định đối với giao thông đường thủy .....	15
3. Cốt xây dựng không chế của đô thị.....	16
Điều 8. Quy định quản lý không gian ngầm xây dựng công trình ngầm đảm bảo các nguyên tắc.....	17
<b>PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ VIỆC KIỂM SOÁT KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CÁC KHU VỰC TRONG ĐÔ THỊ .....</b>	<b>17</b>
Điều 9. Quy định quản lý theo các phân khu đô thị.....	17
1. Phân khu 1: Khu đô thị ven biển .....	17
2. Phân khu 2: Khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc .....	19
3. Phân khu 3: Khu đô thị phía Tây đường ĐT607.....	19
4. Phân khu 4: Khu đô thị Nam Phương .....	20
5. Phân khu 5: Khu đô thị Điện Thắng.....	22
6. Phân khu 6: Khu đô thị Phương An .....	23
7. Phân khu 7: Phân khu Điện Hòa .....	24
8. Phân khu 8: Phân khu Điện Tiến.....	25
9. Phân khu 9: Phân khu Phong Thử.....	27
10. Phân khu 10: Phân khu Gò Nổi.....	28
Điều 10. Quy định quản lý đất hỗn hợp .....	28
1. Vị trí.....	28
2. Quy định chung .....	28
<b>PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>29</b>
Điều 11. Tổ chức thực hiện .....	29
1. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn .....	29
2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn và thường xuyên, kiểm tra giám sát việc thực hiện quy định quản lý và đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn được duyệt. ....	30
3. Các Sở, Ban, ngành của tỉnh .....	30
Điều 12. Thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng trên địa bàn thị xã Điện Bàn .	31
1. UBND tỉnh Quảng Nam .....	31
2. UBND thị xã Điện Bàn .....	31
Điều 13. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.....	31
Điều 14. Giám sát thực hiện.....	31
Điều 15. Lưu trữ hồ sơ .....	31