

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo
đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Tân Khang
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 số 17/6/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Tân Khang của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị thông minh Việt Nam cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 3814/QĐ-UBND ngày 27/10/2017 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Tân Khang, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo Thông báo số 375/TB-UBND ngày 18/11/2019 của UBND tỉnh kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Huỳnh Khánh Toàn tại cuộc họp đánh giá tình hình triển khai các dự án tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 21/TTr-Cty ngày 04/12/2019 của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam về việc thẩm định và phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Tân Khang tại

phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn kèm theo Công văn số 2455/UBND ngày 04/12/2019 của UBND thị xã Điện Bàn về ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 55/ThĐ-SXD ngày 16/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường bê tông hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp đường ĐT 607B;

- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch;

- Phía Nam: Giáp Khu đô thị Smart City Quảng Nam.

b) Quy mô khu quy hoạch: Khoảng 25,3 ha; cụ thể:

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)
1	Ranh giới dự án Khu đô thị Tân Khang	145.440,8
2	Ranh giới quy hoạch mở rộng	107.162,2
	Tổng cộng diện tích lập quy hoạch	252.603,0

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

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

a) Quy mô dân số: Khoảng 2.396 người, trong đó dân số hiện trạng là khoảng 364 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất cây xanh nhóm nhà ở đạt khoảng: 8,1 m²/người;

- Đất công cộng nhóm nhà ở đạt khoảng: 3,6 m²/người;

- Đất ở mới đạt khoảng 24,5 m²/người; tỷ lệ đất ở mới chiếm khoảng 35,0% diện tích phần đất quy hoạch dự án (không bao gồm diện tích đất cây xanh đô thị).

4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Phần đất dự án được UBND tỉnh giao cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị thông minh Việt Nam làm chủ đầu tư tại Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 và chuyển giao nhiệm vụ chủ đầu tư tại Quyết định số 33/QĐ-

UBND ngày 05/01/2018 cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam; cụ thể:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng - giáo dục	CC,GD	8.606,50	5,9
1	Đất công cộng 1	CC1	3.595,70	2,5
2	Đất công cộng 2	CC2	556,90	0,4
3	Đất giáo dục	GD	4.453,90	3,0
II	Đất ở liên kế	CL	52.837,20	36,3
1	Đất ở chia lô	CL	49.767,90	34,2
1.1	Đất ở chia lô 1	CL1	1.894,90	
1.2	Đất ở chia lô 2	CL2	4.500,50	
1.3	Đất ở chia lô 3	CL3	2.918,50	
1.4	Đất ở chia lô 4	CL4	3.039,40	
1.5	Đất ở chia lô 5	CL5	2.810,30	
1.6	Đất ở chia lô 6	CL6	2.863,50	
1.7	Đất ở chia lô 7	CL7	2.859,10	
1.8	Đất ở chia lô 8	CL8	4.327,60	
1.9	Đất ở chia lô 9	CL9	4.893,70	
1.10	Đất ở chia lô 10	CL10	4.373,40	
1.11	Đất ở chia lô 11	CL11	744,00	
1.12	Đất ở chia lô 12	CL12	1.552,00	
1.13	Đất ở chia lô 13	CL13	2.610,00	
1.14	Đất ở chia lô 14 - Tái định cư	CL14	1.200,00	
1.15	Đất ở chia lô 15	CL15	1.297,20	
1.16	Đất ở chia lô 16	CL16	2.710,20	
1.17	Đất ở chia lô 17	CL17	3.490,40	
1.18	Đất ở chia lô 18	CL18	1.683,20	
2	Đất ở chỉnh trang	CT	3.069,30	2,1
2.1	Đất ở chỉnh trang 1	CT1	3.069,30	
III	Đất cây xanh	CX	22.601,90	15,5
1	Cây xanh đô thị		3.181,10	
1.1	Đất cây xanh 1	CX1	2.309,40	
1.2	Đất cây xanh 7	CX7	871,70	
2	Cây xanh khu ở		19.420,80	
2.1	Đất cây xanh 2	CX2	13.652,90	
2.2	Đất cây xanh 3	CX3	2.566,10	
2.3	Đất cây xanh 4	CX4	2.745,60	
2.4	Đất cây xanh 5	CX5	456,2	
IV	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		61.395,20	42,3
	Tổng cộng		145.440,80	100

Tổng số lô đất ở mới trong dự án là 467 lô.

- Phân diện tích khoảng 10,71 ha quy hoạch mở rộng, giao cho UBND thị xã Điện Bàn quản lý:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	CL	56.584,30	52,8
1	Đất ở chia lô	CL	4629,10	4,3
1.1	Đất ở chia lô 19 - Tái định cư	CL19	1.728,00	
1.2	Đất ở chia lô 20- Tái định cư	CL20	1.341,60	
1.3	Đất ở chia lô 21 - Tái định cư	CL21	292,00	
1.4	Đất ở chia lô 22	CL22	1.267,50	
2	Đất ở chỉnh trang	CT	51.955,20	48,5
2.1	Đất ở chỉnh trang 2	CT2	12.299,20	
2.2	Đất ở chỉnh trang 3	CT3	13.668,50	
2.3	Đất ở chỉnh trang 4	CT4	10.039,70	
2.4	Đất ở chỉnh trang 5	CT5	15.947,80	
II	Đất cây xanh	CX	4.560,60	4,3
1	Cây xanh đô thị		4.560,60	
	Đất cây xanh 6	CX6	4.560,60	
III	Đất quân sự	QS	34.615,40	32,3
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		11.401,90	10,6
	Tổng cộng		107.162,20	100

Tổng số lô đất ở mới trong dự án là 41 lô.

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

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

- Khu đô thị được tổ chức theo các dạng ô cờ. Hình thức kiến trúc nhà ở theo loại hình nhà ở liên kế, công trình công cộng nhóm nhà ở là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu đô thị.

- Công viên cây xanh bố trí tập trung tại khu quy hoạch, đáp ứng nhu cầu sử dụng thuận lợi cho việc tiếp cận dân cư khu vực lập quy hoạch.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

+ Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông, thấp dần về sông Cổ Cò; độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$ đảm bảo thoát nước mặt;

+ Cao độ tim đường cao nhất + 5,35 m tại phía Tây, thấp nhất + 3,89 m tại phía Đông.

- Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1200, B600 đến B2000 theo các tuyến đường nội bộ, theo đường trục chính thoát về cửa xả phía sông Cổ Cò.

b) Giao thông

- Đồi ngoại:

+ Đường trục chính TC01 theo hướng Đông Tây có mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m; riêng đoạn qua dự án điều chỉnh thành đường 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 1-1: Đường ĐT607B mặt cắt 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m..

- Đồi nội gồm các trục đường:

+ Mặt cắt 2-2: Đường 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 3-3: Đường 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 4-4: Đường 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

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

+ Mặt cắt 6-6: Đường 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 7-7: Đường 37,4 m = (3,0 + 7,5 + 9,4 + 7,5 + 3,0) m.

c) Cấp nước

- Nguồn nước: Từ đường ống cấp nước quy hoạch có đường kính D = 315 mm trên đường ĐT607B.

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 460 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 - D160, ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 - D90.

- Cấp nước PCCC: Trên trục đường và tại vị trí ngã ba, ngã tư, bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách tối đa giữa 2 trụ từ 100 m đến 150 m.

d) Cấp điện

- Nguồn điện: Sử dụng đường dây trung thế 22kV từ xuất tuyến XT479-E153 trên đường ĐT607B.

- Công suất: Khoảng 1.552 kVA; sử dụng 04 trạm biến áp 400kVA-22/0,4kV bố trí tại các khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

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

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý: Khoảng 242 m³/ng.đ.

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới đường ống BTCT B350, HDPE D315 theo các tuyến đường nội bộ đầu nối về trạm xử lý nước thải số 2 của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:
- + Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: Khoảng 1,9 tấn/ng.đ;
- + Chất thải rắn được tập trung tại các điểm thu gom, sau đó vận chuyển đến bãi rác chung để xử lý.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch; dự kiến bố trí tái định cư tại ô đất ở liên kế ký hiệu CL14.

Trong quá trình bố trí tái định cư, trường hợp có thay đổi về vị trí hoặc tăng về quỹ đất tái định cư, UBND thị xã Điện Bàn chịu trách nhiệm điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp theo phương án tái định cư; đảm bảo không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

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

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. 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 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 của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam, 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 MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam

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

- Triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo đúng các quy định hiện hành và phạm vi cho phép. Trong đó lưu ý xác định cụ thể ranh giới dự án đầu tư đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Phối hợp, theo dõi ý kiến của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Quảng Nam về đất

quân sự của Sư đoàn Phòng không 375; trường hợp nếu có sự sai khác về ranh giới đất quân sự cũng như có phát sinh các yêu cầu khác liên quan đến đất quân sự, chịu trách nhiệm cập nhật trong bước triển khai dự án.

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

3. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam thực hiện các hồ sơ, thủ tục dự án đúng quy định; trong đó, có công tác khớp nối đất quân sự.

- Trường hợp có thay đổi về vị trí hoặc tăng, giảm về quỹ đất tái định cư theo nhu cầu thực tế, chịu trách nhiệm điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp theo phương án tái định cư, đảm bảo không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thị xã Điện Bàn và Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy định và quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

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

(P:\Tin Dong\Quyết định\2019\PD QHCT Khu đô thị Tân Khang.doc)

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

Huỳnh Khánh Toàn