

Số: 2055/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 23 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo
đề án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí
Cỏ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ
và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày
17/6/2020;*

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

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ
quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

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

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng
quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy
hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/02/2013 của UBND tỉnh
phê duyệt Quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành
phố Hội An; Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 19/01/2017 của UBND tỉnh
về việc cập nhật, bổ sung một số quy định quản lý xây dựng theo hồ sơ Quy
hoạch chung khu vực ven biển từ thị xã Điện Bàn đến thành phố Hội An;
Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh phê duyệt
cập nhật, bổ sung Quy hoạch chung khu vực ven biển từ thị xã Điện Bàn đến
thành phố Hội An;*

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 4587/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh đối với dự án Khu vui chơi văn hóa, giải trí nghỉ dưỡng và đô thị sinh thái Thiên Đường Cổ Cò;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3544/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh về thay đổi người đại diện theo pháp luật, địa điểm, diện tích, tổng vốn đầu tư và quy mô của dự án Khu vui chơi văn hóa, giải trí nghỉ dưỡng và đô thị sinh thái Thiên đường Cổ Cò;

Theo Quyết định số 293/QĐ-SKHĐT ngày 04/12/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư chấp thuận đề nghị giãn tiến độ thực hiện Khu vui chơi văn hóa, giải trí nghỉ dưỡng và đô thị sinh thái Thiên Đường Cổ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 16/TTr-Cty ngày 10/7/2021 của Công ty Cổ phần Thiên Đường Cổ Cò về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 25/ThĐ-SXD ngày 20/7/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn với nội dung như sau:

1. Tên đồ án.

Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

a) Vị trí: tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

b) Ranh giới tứ cận:

- Phía Đông Bắc: giáp Khu dân cư khối Quảng Gia, phường Điện Dương;

- Phía Tây Nam: giáp nghĩa trang phường Điện Dương;

- Phía Đông Nam: giáp Khu dân cư khối Quảng Gia, phường Điện Dương;

- Phía Tây Bắc: giáp Khu dân cư khối Quảng Gia, phường Điện Dương.

c) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 4,3 ha để khớp nối với định hướng đường giao thông chính (đổi ngoại dự án) theo định hướng Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn đang thực hiện, nhằm kết nối với đường ĐT603B, phù hợp với yêu cầu của nhiệm vụ quy hoạch.

3. Tính chất: là khu công viên chuyên đề vui chơi, giải trí.

4. Các chỉ tiêu cơ bản.

- Lượng khách tham quan: khoảng 2.000 người/ngày.

- Mật độ xây dựng: tối đa 25% đối với quy hoạch công viên chuyên đề, không bao gồm đất giao thông đổi ngoại.

- Tầng cao xây dựng: tối đa 03 tầng; chiều cao tối đa ≤ 30 m.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ trục đường giao thông đổi ngoại tối thiểu 10 m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

5. Cơ cấu sử dụng đất.

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
A	ĐẤT QUY HOẠCH KHU CÔNG VIÊN		36.517,4	100,00
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		9.130	25,00
1	Cổng đón	CD	230	0,63
2	Công viên biểu diễn cá heo, hải cẩu, sư tử biển	KBD	5.000	13,69
3	Cửa hàng lưu niệm, nhà hàng, giải khát	KDV	1.492	4,08
4	Khu trải nghiệm	KTN	1.691	4,63
5	Nhà trưng bày phong lan	NTB	521	1,43
6	Nhà hậu cần	NHC	196	0,54
II	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		15.902,2	43,55
1	Công viên khung long	CV-01	5.084,1	13,92
2	Công viên cây xanh, vườn tượng	CV-02	2.141,7	5,86
3	Công viên cây xanh	CV-03	2.164,2	5,93
4	Sông nhân tạo	MN	865,5	2,37
5	Cây xanh		5.646,7	15,46
III	ĐƯỜNG NỘI BỘ, SÂN BÃI		11.485,2	31,45
1	Bãi đỗ xe	BX-01	6.399,3	17,52
2	Giao thông nội bộ		5.085,9	13,93
B	ĐẤT NGOÀI DỰ ÁN - GIAO THÔNG ĐỔI NGOẠI		6.169,4	
TỔNG CỘNG (A+B)			42.686,8	

Quá trình triển khai hồ sơ thiết kế dự án, diện tích xây dựng các hạng mục công trình được phép sai số nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu mật độ xây dựng tại khoản 4 Điều này.

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

Tổ chức trục không gian giao thông chính từ phía đường đối ngoại để bố trí các khu chức năng của công viên chuyên đề, gồm: Trung tâm đón tiếp và hướng dẫn du lịch; Công viên trình diễn nhạc nước và nghệ thuật biểu diễn; Công viên biểu diễn cá heo, hải cẩu, sư tử biển; Khu vui chơi giải trí trong nhà; Thủy cung; Nhà trưng bày phong lan; Cửa hàng lưu niệm; Khu trải nghiệm; Nhà hậu cần được bố trí tại khu vực trung tâm, phía Nam và Đông Nam.

Khu vực bãi xe được bố trí tại phía Đông Bắc; khu cây xanh, mặt nước được bố trí xen kẽ, xung quanh các hạng mục công trình của khu công viên.

Quá trình triển khai hồ sơ thiết kế dự án, được phép điều chỉnh định vị xây dựng các hạng mục công trình nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu chỉ giới xây dựng tại khoản 4 Điều này.

7. Hạ tầng kỹ thuật.

a) Chuẩn bị kỹ thuật - Thoát nước mặt:

- San nền: cao nhất tại phía Tây Bắc khoảng +7,01 m và thấp nhất +6,71 m tại phía Đông Nam; độ dốc san nền trung bình khoảng +0,2%; hướng dốc san nền Tây sang Đông và Bắc về Nam, về phía đường ĐT603B.

- Thoát nước mặt: bố trí hệ thống mương BTCT D600, D400 thu gom nước mặt tại các công trình, thu gom về phía Đông Nam của khu quy hoạch rồi thoát ra hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chung đấu nối với hệ thống thoát nước mưa dọc đường ĐT603B.

b) Giao thông:

- Đối ngoại: đường giao thông dự kiến tại phía Tây theo quy hoạch chung Điện Bàn có mặt cắt 1-1: 36 m = 20 m lòng đường + 8 m vỉa hè x 2.

- Đối nội:

+ Mặt cắt 2-2: 34 m = 10,5 m lòng đường x 2 + 5 m lề đường x 2 + 3 m dải phân cách;

+ Mặt cắt 3-3: tuyến đường đi dạo 6 m.

c) Cấp nước:

- Nguồn: sử dụng nguồn nước sạch cấp cho khu vực, điểm đấu nối tại trục đường đối ngoại phía Tây đấu nối từ đường ĐT603B.

- Công suất cấp nước: khoảng 277 m³/ng.đ; trong đó, cấp nước chữa cháy là 216 m³/ng.đ và cấp nước thường xuyên khoảng 61 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng lưới cụt. Hệ thống đường ống

HDPE D100. Bố trí trụ cứu hỏa tại ngã 3, ngã 4 điểm thuận lợi cấp nước với khoảng cách 150 – 200 m.

d) Cấp điện:

- Nguồn: từ đường dây cấp điện 22kV, điểm đầu nối trên đường đôi ngoài phía Tây từ đường ĐT603B.

- Công suất cấp điện: khoảng 535 kVA. Bố trí trạm biến áp khoảng 1000 kVA (bao gồm công suất dự phòng) tại khu vực đất cây xanh phía Đông Nam khu quy hoạch để cấp điện cho toàn bộ dự án.

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

e) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Công suất: khoảng 55 m³/ng.đ.

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý qua các bể tự hoại được thu gom bằng hệ thống đường ống HDPE D250 về bể xử lý nước thải ngầm tại phía Đông Nam, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và thoát về phía đường ĐT603B thông qua tuyến đường quy hoạch chung.

- Rác thải: tổng lượng rác thải khoảng 1,6 tấn/ng.đ. Rác thải được phân loại và tổ chức thu gom về khu xử lý rác thải chung của khu vực để xử lý.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Thiên Đường Cổ Cò:

- Tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Dương tổ chức triển khai cắm mốc giới theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò được duyệt; tổ chức nghiệm thu, bàn giao, lưu trữ hồ sơ mốc giới theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng. Trước khi phê duyệt Hồ sơ cắm mốc giới, phải lấy ý kiến chấp thuận của Sở Xây dựng theo quy định.

Nộp về Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ lưu trữ cắm mốc giới theo quy định tại Điều 22 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- Tổ chức rà soát pháp lý dự án Khu vui chơi văn hóa, giải trí nghỉ dưỡng và đô thị sinh thái Thiên Đường Cổ Cò, nghiên cứu đề xuất kế hoạch đầu tư khu công viên chuyên đề và phạm vi còn lại của dự án theo quy định.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, phối hợp với UBND thị

xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. UBND thị xã Điện Bàn:

Phối hợp, hướng dẫn Công ty Cổ phần Thiên Đường Cổ Cò thực hiện các quy định về cấm mốc giới quy hoạch theo quy định để tổ chức cấm mốc giới Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cổ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3. Các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty Cổ phần Thiên Đường Cổ Cò thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư dự án theo đúng quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiên Đường Cổ Cò và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

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

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



Trần Văn Tân



QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cỏ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /7/2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan trong ranh giới Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cỏ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

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

1. Đối tượng áp dụng:

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cỏ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý:

- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu công viên chuyên đề vui chơi giải trí Cỏ Cò tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch xây dựng được duyệt và Quy định này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung trong Quy định này phải được UBND tỉnh thống nhất.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng thuần. Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

2. Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái như: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

3. Số tầng cao xây dựng: bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất, kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng nửa hầm. Riêng các tầng hầm không tính vào số tầng cao xây dựng. Trong đó, chiều cao tầng được tính từ nền xây dựng công trình hoặc mặt sàn tầng đến mặt sàn tầng kế tiếp.

- Tầng trên mặt đất là tầng có cốt sàn cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm là tầng có quá nửa chiều cao nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng nửa hầm là tầng có nửa chiều cao nằm trên hoặc ngang bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

4. Chỉ giới đường đỏ: đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

5. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

6. Khoảng lùi xây dựng: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và quy mô phục vụ

1. Phạm vi, ranh giới: thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Phía Đông Bắc: giáp Khu dân cư khối Quảng Gia, phường Điện Dương;

- Phía Tây Nam: giáp nghĩa trang phường Điện Dương;

- Phía Đông Nam: giáp Khu dân cư khối Quảng Gia, phường Điện Dương;

- Phía Tây Bắc: giáp Khu dân cư khối Quảng Gia, phường Điện Dương.

2. Quy mô phục vụ khách tham quan: khoảng 2.000 người/ngày

3. Quy mô quy hoạch: khoảng 4,3 ha.

Điều 4. Quy định sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
A	ĐẤT QUY HOẠCH KHU CÔNG VIÊN		36.517,4	100,00
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		9.130	25,00
1	Cổng đón	CD	230	0,63
2	Công viên biểu diễn cá heo, hải cẩu, sư tử biển	KBD	5.000	13,69
3	Cửa hàng lưu niệm, nhà hàng, giải khát	KDV	1.492	4,08
4	Khu trải nghiệm	KTN	1.691	4,63
5	Nhà trưng bày phong lan	NTB	521	1,43
6	Nhà hậu cần	NHC	196	0,54
II	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		15.902,2	43,55
1	Công viên khùng long	CV-01	5.084,1	13,92
2	Công viên cây xanh, vườn tượng	CV-02	2.141,7	5,86
3	Công viên cây xanh	CV-03	2.164,2	5,93
4	Sông nhân tạo	MN	865,5	2,37
5	Cây xanh		5.646,7	15,46
III	ĐƯỜNG NỘI BỘ, SÂN BÃI		11.485,2	31,45
1	Bãi đỗ xe	BX-01	6.399,3	17,52
2	Giao thông nội bộ		5.085,9	13,93
B	ĐẤT NGOÀI DỰ ÁN - GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		6.169,4	
TỔNG CỘNG (A+B)			42.686,8	

Tổ chức trục không gian giao thông chính từ phía đường đối ngoại để bố trí các khu chức năng của công viên chuyên đề, gồm: Trung tâm đón tiếp và hướng dẫn du lịch; Công viên trình diễn nhạc nước và nghệ thuật biểu diễn; Công viên biểu diễn cá heo, hải cẩu, sư tử biển; Khu vui chơi giải trí trong nhà; Thủy cung; Nhà trưng bày phong lan; Cửa hàng lưu niệm; Khu trải nghiệm; Nhà hậu cần được bố trí tại khu vực trung tâm, phía Nam và Đông Nam;

Khu vực bãi xe được bố trí tại phía Đông Bắc; khu cây xanh, mặt nước được bố trí xen kẽ, xung quanh các hạng mục công trình của khu công viên.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

1. Chuẩn bị kỹ thuật - Thoát nước mặt:

- San nền: cao nhất tại phía Tây Bắc khoảng +7,01 m và thấp nhất +6,71 m tại phía Đông Nam; độ dốc san nền trung bình khoảng +0,2%; hướng

độc san nền Tây sang Đông và Bắc về Nam, về phía đường ĐT603B.

- Thoát nước mặt: bố trí hệ thống mương BTCT D600, D400 thu gom nước mặt tại các công trình, thu gom về phía Đông Nam của khu quy hoạch rồi thoát ra hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch chung đối nối với hệ thống thoát nước mưa dọc đường ĐT603B.

2. Giao thông:

- Đối ngoại: đường giao thông dự kiến tại phía Tây theo quy hoạch chung Điện Bàn có mặt cắt 1-1: 36 m = 20 m lòng đường + 8 m vỉa hè x 2.

- Đối nội:

+ Mặt cắt 2-2: 34 m = 10,5 m lòng đường x 2 + 5 m lề đường x 2 + 3 m dải phân cách;

+ Mặt cắt 3-3: tuyến đường đi dạo 6 m.

3. Cấp nước:

- Nguồn: sử dụng nguồn nước sạch cấp cho khu vực, điểm đầu nối tại trục đường đối ngoại phía Tây đầu nối từ đường ĐT603B.

- Công suất cấp nước: khoảng 277 m³/ng.đ; trong đó, cấp nước chữa cháy là 216 m³/ng.đ và cấp nước thường xuyên khoảng 61 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng lưới cụt. Hệ thống đường ống HDPE D100. Bố trí trụ cứu hỏa tại ngã 3, ngã 4 điểm thuận lợi cấp nước với khoảng cách 150 – 200 m.

4. Cấp điện:

- Nguồn: từ đường dây cấp điện 22kV, điểm đầu nối trên đường đối ngoại phía Tây từ đường ĐT603B.

- Công suất cấp điện: khoảng 535 kVA. Bố trí trạm biến áp khoảng 1000 kVA (bao gồm công suất dự phòng) tại khu vực đất cây xanh phía Đông Nam khu quy hoạch để cấp điện cho toàn bộ dự án.

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

5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Công suất: khoảng 55 m³/ng.đ.

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý qua các bể tự hoại được thu gom bằng hệ thống đường ống HDPE D250 về bể xử lý nước thải ngầm tại phía Đông Nam, xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và thoát về phía đường ĐT603B thông qua tuyến đường quy hoạch chung.

- Rác thải: tổng lượng rác thải khoảng 1,6 tấn/ng.đ. Rác thải được phân loại và tổ chức thu gom về khu xử lý rác thải chung của khu vực để xử lý.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định các chỉ tiêu quản lý xây dựng

- Mật độ xây dựng: tối đa 25% đối với quy hoạch công viên chuyên đề, không bao gồm đất giao thông đối ngoại.
- Tầng cao xây dựng: tối đa 03 tầng; chiều cao tối đa ≤ 30 m.
- Chi giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ trục đường giao thông đối ngoại tối thiểu 10 m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.
- Chỉ tiêu quản lý cụ thể theo bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA	CHIỀU CAO TỐI ĐA (m)
A	ĐẤT QUY HOẠCH KHU CÔNG VIÊN		36.517,4		
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		9.130		
1	Cổng đón	CĐ	230	2	≤ 15
2	Công viên biểu diễn cá heo, hải cẩu, sư tử biển	KBD	5.000	-	≤ 30
3	Cửa hàng lưu niệm, nhà hàng, giải khát	KDV	1.492	2	≤ 13
4	Khu trải nghiệm	KTN	1.691	3	≤ 15
5	Nhà trưng bày phong lan	NTB	521	3	≤ 15
6	Nhà hậu cần	NHC	196	2	≤ 13
II	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC		15.902,2		
1	Công viên khung long	CV-01	5.084,1		
2	Công viên cây xanh, vườn tượng	CV-02	2.141,7		
3	Công viên cây xanh	CV-03	2.164,2		
4	Sông nhân tạo	MN	865,5		
5	Cây xanh		5.646,7		
III	ĐƯỜNG NỘI BỘ, SÂN BÃI		11.485,2		
1	Bãi đỗ xe	BX-01	6.399,3		
2	Giao thông nội bộ		5.085,9		
B	ĐẤT NGOÀI DỰ ÁN - GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		6.169,4		
TỔNG CỘNG (A+B)			42.686,8		

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Được xác định cụ thể theo bản vẽ giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình

- Nếu có hàng rào và cổng, trước cổng chính của công trình phải có khoảng đất trống dành cho bãi đỗ xe hoặc là nơi tập kết người. Diện tích này được xác định theo yêu cầu sử dụng và quy mô công trình, nhưng cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng phải lùi sâu vào so với chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 4 m.

- Tường rào: xây thoáng tại các ranh giới tiếp giáp các trục đường; các ranh giới còn lại được phép xây đặc. Chiều cao tường rào tối đa 2 m. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào.

- Không cho phép các bộ phận kiến trúc nhô quá chỉ giới đường đỏ.

- Thiết kế công trình phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy. Phải đảm bảo yêu cầu thoát nạn an toàn khi có cháy.

Điều 9. Quy định về vật kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn, cây xanh

- Các vật kiến trúc nhỏ, tiểu cảnh tượng đài, tranh hoành tráng trong các khu cây xanh phải thiết kế chi tiết; đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian.

- Đảm bảo bố trí các tiện ích đô thị như các bảng chỉ dẫn, bảng ký hiệu phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hài hoà về tỷ lệ. Phải đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế cho người tàn tật.

- Cây xanh các khu công viên, vườn hoa phải đáp ứng yêu cầu tiêu chuẩn thiết kế.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định về cấp phép xây dựng trong khu vực quy hoạch thực hiện theo phân cấp thẩm quyền cấp phép xây dựng được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành.

Điều 11. 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 chi tiết được duyệt và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

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, hệ thống cột mốc theo quy hoạch.

Điều 12. 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 phường Điện Dương để các tổ chức, cá nhân liên quan biết,

kiểm tra và thực hiện.

Mọi vi phạm quy định quản lý xây dựng tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt theo quy định./.