

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và 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; 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 số 17/6/2009; 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 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;*

*Theo Công văn số 5259/UBND-KTN ngày 09/9/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen, thị xã Điện Bàn;*

*Theo văn bản Chấp thuận nhà đầu tư số 1714/UBND-KTN ngày 30/3/2021 của UBND tỉnh thực hiện dự án Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen, thị xã Điện Bàn; Công văn số 997/UBND-KTN ngày 23/02/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tên thành viên liên danh thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen, thị xã Điện Bàn;*

*Căn cứ Quyết định số 1937/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn; Quyết định số 2037/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 của UBND*

*tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn;*

*Căn cứ Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; ý kiến của các Thành viên Hội đồng thẩm định được tổng hợp tại Công văn số 411/SXD-PQH ngày 28/3/2022 của Sở Xây dựng; Báo cáo giải trình của Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung tại Công văn số 28/CV-533EVG ngày 18/3/2022, Báo cáo số 29/BC-533EVG ngày 04/4/2022, Công văn số 30/CV-533EVG ngày 06/4/2022 về việc giải trình các ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định;*

*Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 36/TTr-533EVG ngày 26/8/2022 của Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung về việc xin thẩm định, phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Dự án Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại các Công văn số 2621/UBND ngày 25/11/2021, số 861/UBND ngày 17/5/2022 và số 1822/UBND ngày 05/9/2022;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 13/ThĐ-SXD ngày 29/7/2022 và Tờ trình số 172/TTr-SXD ngày 08/11/2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn; với các nội dung như sau:

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

a) Phạm vi ranh giới: thuộc phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Phạm vi dự án có quy mô diện tích khoảng 49,8 ha; ranh giới cụ thể:

+ Phía Đông Nam: giáp khu cây xanh cách ly nghĩa trang Bàu Sen;

+ Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư đường ĐH9 hiện trạng;

+ Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện trạng và đường Trần Thủ Độ;

+ Phía Đông Bắc: giáp công viên cây xanh và Trường THPT dự kiến.

- Phạm vi mở rộng có diện tích khoảng 39,5 ha để hoàn thiện, khớp nối

hạ tầng và thực hiện chỉnh trang đô thị; ranh giới cụ thể:

+ Khu vực 1: Phía Tây dự án đến hết đường ĐH9 và phía Bắc dự án đến đường TC01, quy mô diện tích khoảng 35,5 ha;

+ Khu vực 2: Phía Nam dự án đến hết đường số 24, quy mô diện tích khoảng 4,0 ha.

b) Quy mô quy hoạch: khoảng 89,3 ha.

2. Tính chất: là khu dân cư.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch: phù hợp với nhiệm vụ lập quy hoạch và Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc đã duyệt; tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

a) Quy mô dân số: khoảng 9.029 người, trong đó:

- Dân số quy hoạch dự án: khoảng 5.529 người.

- Dân số khu vực quy hoạch mở rộng: khoảng 3.500 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Trong phạm vi quy hoạch dự án:

+ Đất ở mới chiếm tỷ lệ 34,5%, đạt 31,3 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cây xanh quy hoạch mới (không bao gồm cây xanh theo quy hoạch phân khu) khoảng 2,55 ha, đạt 4,6 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất cơ sở giáo dục mầm non diện tích 0,84 ha, đáp ứng nhu cầu tối đa khoảng 700 cháu.

+ Đất bãi đỗ xe diện tích khoảng 1,38 ha, đạt 2,5 m<sup>2</sup>/người.

- Phần phạm vi quy hoạch mở rộng:

+ Đất cây xanh diện tích khoảng 0,7 ha, đạt 2,0 m<sup>2</sup>/người;

+ Đất công cộng (dự kiến bố trí cơ sở giáo dục mầm non) diện tích khoảng 0,28 ha, đáp ứng nhu cầu tối đa khoảng 234 cháu.

+ Đất ở quy hoạch mới phục vụ tái định cư (dự trữ cho địa phương): 50 lô.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>PHẠM VI DỰ ÁN</b>		<b>498.502,87</b>	<b>100,0</b>
1	Đất chỉnh trang	CT	2.028,08	0,41
2	Đất ở mới		171.921,88	34,49
2.1	Đất ở liên kế, biệt thự	LK, BT	156.913,62	31,48
<i>a</i>	- Đất ở liên kế	<i>LK</i>	<i>127.312,57</i>	<i>25,54</i>

Stt <i>b</i>	Chức năng sử dụng đất <i>- Đất ở biệt thự</i>	Ký hiệu <i>BT</i>	Diện tích <i>29.601,05</i>	Tỷ lệ <i>5,94</i>
2.2	Đất ở tái định cư	TC	15.008,26	3,01
3	Đất công trình thương mại - dịch vụ	TM	5.688,95	1,14
4	Đất công trình công cộng	CC	8.045,66	1,61
5	Đất giáo dục		25.907,57	5,20
<i>a</i>	<i>- Đất trường tiểu học</i>	<i>TH4</i>	<i>17.462,40</i>	<i>3,50</i>
<i>b</i>	<i>- Đất trường mầm non</i>	<i>GD</i>	<i>8.445,17</i>	<i>1,69</i>
6	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	CX, CXMN	56.382,26	11,31
7	Đất cây xanh cách ly	CXCL	4.030,05	0,81
8	Đất bãi đỗ xe	BX	13.850,38	2,78
9	Đất HTKT sau nhà		8.205,05	1,65
10	Đất giao thông		202.442,99	40,61
<b>B</b>	<b>PHẠM VI QUY HOẠCH MỞ RỘNG</b>		<b>395.486,22</b>	
<b>I</b>	<b>Khu 1</b>		<b>355.294,91</b>	<b>100,00</b>
1	Đất hiện trạng chỉnh trang	HT	182.458,45	51,35
2	Đất ở tái định cư	TC	6.120,59	1,72
3	Đất công trình công cộng	CC	2.819,20	0,79
4	Đất giáo dục - Trường THPT	PT2	45.659,35	12,85
5	Đất cây xanh, công viên	CX	33.695,75	9,49
6	Đất cây xanh cách ly	CXCL	618,54	0,17
7	Đất HTKT sau nhà		564,95	0,16
8	Đất HTKT trạm xử lý nước thải	HTKT-1	300	0,08
9	Đất giao thông		83.058,08	23,38
<b>II</b>	<b>Khu 2</b>		<b>40.191,31</b>	<b>100,00</b>
1	Đất hiện trạng chỉnh trang	HT	28.573,88	71,09
2	Đất giao thông		11.617,43	28,91

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

- Tổ chức không gian kiến trúc khu dân cư dựa vào các trục đường chính của đô thị trong khu quy hoạch, làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị.

- Khu dân cư được tổ chức theo các dạng ô cờ. Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự; trong đó, nhà ở biệt thự được bố trí xung quanh khu công viên trung tâm, công trình công cộng nhóm nhà ở bố trí phân tán trong khu quy hoạch.

- Công viên cây xanh bố trí giữa, xen kẽ giữa các nhóm nhà ở và phía Nam khu quy hoạch tạo sự thông thoáng cho khu vực.

#### 6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

##### a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: cao độ thiết kế nút giao thông cao nhất +6,23 m, thấp nhất +5,23 m, độ dốc san nền  $i \geq 0,4\%$ ; các khu vực dân cư hiện hữu giữ nguyên nền hiện trạng, không tổ chức san nền.

##### - Thoát nước mặt:

+ Phía Tây Nam đầu nối vào tuyến cống hộp trên đường Trần Thủ Độ và đầu nối vào mương B2000 qua Khu đô thị Thiên Ân chảy ra cống Nòi dẫn ra sông Vĩnh Điện;

+ Phía Đông Bắc ra hồ điều tiết, dẫn ra sông Cổ Cò. Khi chưa xây dựng hồ điều tiết thì dẫn theo mương đất hiện hữu vào khu vực dự kiến xây dựng hồ điều tiết.

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang, hướng thoát nước tập trung vào tuyến mương B1500 dẫn vào mương đất hiện có ở phía Bắc, mương đất này đầu nối với mương B2000 đã xây dựng chảy qua cống Nòi dẫn ra sông Vĩnh Điện. Khu vực phía Tây đường số 24, thu nước vào mương dọc trên đường ĐH9 đầu nối vào tuyến cống hộp trên đường Trần Thủ Độ và thu nước vào mương dọc các đường quy hoạch đầu nối vào cửa thu nước hiện hữu trên đường Trần Thủ Độ.

##### b) Giao thông:

##### - Đối ngoại, gồm các trục đường:

+ Đường Trần Thủ Độ (ĐT 607A): đoạn từ ngã tư Điện Ngọc đến ngã tư Thương Tín đã đầu tư xây dựng (ký hiệu 1-1), mặt cắt 33 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường ĐH9, ký hiệu (6-6), mặt cắt 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Đường trục chính TC04, ký hiệu (2-2), mặt cắt 27 m = (6,0 + 15,0 + 6,0) m;

+ Đường liên khu vực, ký hiệu (3-3), mặt cắt 25 m = (5,0 + 15,0 + 5,0) m.

##### - Nội bộ, gồm các trục đường:

+ Đường liên khu vực, ký hiệu (4-4), mặt cắt 19,5 m = (4,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường khu vực, ký hiệu (5-5), mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m và ký hiệu (6-6), mặt cắt 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở, ký hiệu (7-7), mặt cắt 15,5 m = (4,0 + 7,5 + 4,0) m và chỉnh trang mở rộng các tuyến đường trong khu hiện trạng, ký hiệu (8-8), mặt cắt 9,5 m = (2,0 + 5,5 + 2,0) m.

## c) Cấp điện:

- Nguồn cấp: đường dây trung thế hiện có của trạm 110kV-E153 Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất: khoảng 3.926 kVA; dự kiến bố trí 10 trạm biến áp 400kVA tại các khu vực đất cây xanh, đất công cộng để bố trí cho toàn dự án.

- Mạng lưới: toàn bộ hệ thống trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi ngầm.

Riêng đối với đường dây điện 110kV hiện trạng đoạn đi qua dự án được giữ nguyên hiện trạng; đường dây 22kV hiện trạng đi nổi chạy ngang qua khu vực quy hoạch sẽ được tháo dỡ, hoàn trả điện lực địa phương.

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang: công suất khoảng 1.600 kVA; dự kiến bố trí 04 trạm biến áp 400kVA. Toàn bộ hệ thống trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi nổi.

## d) Cấp nước:

- Nguồn cấp: từ Nhà máy nước Hội An; đầu nối vào đường ống cấp nước chính trên tuyến đường Trần Thủ Độ.

- Công suất: khoảng 1.232 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Mạng lưới: thiết kế theo mạng vòng và mạng lưới tia; sử dụng đường ống HDPE D63 mm đến D225 mm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư trên các tuyến để cấp nước PCCC cho dự án; khoảng cách các trụ từ 150 m đến 200 m.

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang: công suất khoảng 930 m<sup>3</sup>/ng.đ; đầu nối vào đường ống cấp nước chính trên tuyến đường Trần Thủ Độ; sử dụng đường ống HDPE D63 mm đến D160 mm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư trên các tuyến để cấp nước PCCC.

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

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng với hệ thống thoát nước mặt; tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 1.100 m<sup>3</sup>/ng.đ (khu vực dự án khoảng 720,6 m<sup>3</sup>/ng.đ và khu vực hiện trạng chỉnh trang khoảng 368,1 m<sup>3</sup>/ng.đ);

+ Các lưu vực thoát nước thải:

• Lưu vực 1: nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý phía Tây đường ĐT.607A, sau khi xử lý thoát về phía cầu Lai Nghi;

• Lưu vực 2: nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý phía Tây đường ĐT.607B, sau khi xử lý thoát ra sông Cỏ Cò.

Bố trí các đường ống D300, dẫn nước thải từ cuối hai lưu vực 1 và 2 về

xử lý tại trạm xử lý nước thải tạm đặt ngầm tại ô đất ký hiệu CX-15, công suất xử lý 1.100 m<sup>3</sup>/ng.đ

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang, nước thải được thu gom về vỉa hè chuyển đến trạm xử lý tạm của dự án trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa; nước thải được thu gom bằng ống D200.

- Thu gom rác thải vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn được thu gom tại các điểm tập kết, sau đó vận chuyển đến bãi rác bằng xe chuyên dụng do công ty vệ sinh môi trường thực hiện;

+ Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: khoảng 7,22 tấn/ng.đ (khu vực dự án khoảng 4,42 tấn/ng.đ và khu vực mở rộng khoảng 2,8 tấn/ng.đ).

- Quản lý nghĩa trang: di dời toàn bộ mồ mã hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang tập trung của đô thị.

g) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ trung tâm viễn thông thị xã Điện Bàn.

- Giải pháp thiết kế: toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc trong quy hoạch được bố trí ống ngầm chờ, đi dọc vỉa hè.

- Nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng và công tác duy tu, bảo dưỡng trong quá trình khai thác, hạng mục cấp điện và thông tin liên lạc của dự án được bố trí trong hệ thống hào kỹ thuật. Hào kỹ thuật bố trí dọc trên vỉa hè, kích thước hào kỹ thuật B = 600 mm, kết cấu bằng BTCT.

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.

- Khu vực dự án, dự kiến bố trí tái định cư tại các lô đất ở liền kề ký hiệu TC, trên trục đường chính TC04, ký hiệu (2-2), mặt cắt 27 m và trục đường quy hoạch, ký hiệu (7-7), mặt cắt 15,5 m. Tổng số lô đất ở tái định cư là 120 lô.

- Khu vực hiện trạng chỉnh trang, toàn bộ quỹ đất ở quy hoạch mới, ký hiệu TC, phục vụ công tác tái định cư. Tổng số lô đất ở tái định cư là 50 lô.

8. Tổ chức thực hiện đồ án:

Việc triển khai thực hiện dự án dự kiến như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Ranh giới dự án Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen	498.502,87
2	Ranh giới quy hoạch mở rộng	395.486,22
	Tổng cộng diện tích lập quy hoạch	893.989,09

Cụ thể:

- Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung thực hiện dự án:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất chỉnh trang	CT	2.028,08	0,41
2	Đất ở mới		171.921,88	34,49
2.1	Đất ở liên kế, biệt thự	LK, BT	156.913,62	31,48
<i>a</i>	- Đất ở liên kế	<i>LK</i>	<i>127.312,57</i>	<i>25,54</i>
<i>b</i>	- Đất ở biệt thự	<i>BT</i>	<i>29.601,05</i>	<i>5,94</i>
2.2	Đất ở tái định cư	TC	15.008,26	3,01
3	Đất công trình thương mại - dịch vụ	TM	5.688,95	1,14
4	Đất công trình công cộng	CC	8.045,66	1,61
5	Đất giáo dục		25.907,57	5,20
<i>a</i>	- Đất trường TH	<i>TH4</i>	<i>17.462,40</i>	<i>3,50</i>
<i>b</i>	- Đất trường MN	<i>GD</i>	<i>8.445,17</i>	<i>1,69</i>
6	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	CX, CXMN	56.382,26	11,31
7	Đất cây xanh cách ly	CXCL	4.030,05	0,81
8	Đất bãi đỗ xe	BX	13.850,38	2,78
9	Đất HTKT sau nhà		8.205,05	1,65
10	Đất giao thông		202.442,99	40,61
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH (1+2+3+...10)</b>		<b>498.502,87</b>	<b>100,0</b>

- Cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi mở rộng, giao UBND thị xã Điện Bàn quản lý, thực hiện chỉnh trang đô thị:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Khu 1</b>		<b>355.294,91</b>	<b>100,00</b>
1	Đất hiện trạng chỉnh trang	HT	182.458,45	51,35
2	Đất ở tái định cư	TC	6.120,59	1,72
3	Đất công trình công cộng	CC	2.819,20	0,79
4	Đất giáo dục - Trường THPT	PT2	45.659,35	12,85
5	Đất cây xanh, công viên	CX	33.695,75	9,49
6	Đất cây xanh cách ly dây điện	CXCL	618,54	0,17
7	Đất HTKT sau nhà		564,95	0,16
8	Đất HTKT trạm xử lý nước thải	HTKT-1	300	0,08



9	Đất giao thông		83.058,08	23,38
<b>II</b>	<b>Khu 2</b>		<b>40.191,31</b>	<b>100,00</b>
1	Đất hiện trạng chỉnh trang	HT	28.573,88	71,09
2	Đất giao thông		11.617,43	28,91
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH (I+II)</b>		<b>395.486,22</b>	

Trong quá trình thực hiện chỉnh trang đô thị, đối với quỹ đất hiện trạng chỉnh trang, UBND thị xã Điện Bàn có trách nhiệm rà soát hiện trạng, ưu tiên bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

1. Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung:

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

- Tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết; lưu ý lấy ý kiến chấp thuận của Sở Xây dựng về hồ sơ cắm mốc giới trước khi phê duyệt theo quy định tại khoản 6 Điều 9 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.

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan để rà soát, điều chỉnh các thủ tục đầu tư dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, phối hợp UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan để được hướng dẫn giải quyết hoặc tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn:

- Phối hợp, hướng dẫn Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung thực hiện công tác công bố công khai quy hoạch; triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phối hợp với các Sở, ngành liên quan để hướng dẫn Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung thực hiện việc rà soát, điều chỉnh các thủ tục đầu tư dự án đảm bảo theo quy hoạch được duyệt.

- Phân bổ nguồn vốn để đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đối với

phần diện tích nằm ngoài ranh giới dự án. Lưu ý quản lý đất đai, xây dựng đối với khu vực hiện trạng chỉnh trang theo đúng các quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt; đồng thời, ưu tiên bố trí thêm các quỹ đất công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Định kỳ hằng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng của Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung cho UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thị xã Điện Bàn, Liên danh Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen và Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của pháp luật 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, Giao thông vận tải; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư 533 Evergreen, Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư 533 Miền Trung 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;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN<sub>(Đ)</sub>.

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



**Nguyễn Hồng Quang**

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500)  
Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới  
Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung,  
Điện Dương, thị xã Điện Bàn**

*(Ban hành kèm Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /11/2022  
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 Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung, Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

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 Khu đô thị phía Đông đường Trần Thủ Độ - Evergreen 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 khu quy hoạch.

- UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan quản lý, phối hợp, theo dõi và kiểm tra chủ đầu tư dự án 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).

Chú thích: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

2. Hệ số sử dụng đất: tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

3. 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.

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

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

6. Chiều cao công trình xây dựng: chiều cao tính từ mặt đất 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 tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: 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.

7. Số tầng của tòa nhà (hoặc công trình) bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa/bán hầm, không bao gồm tầng áp mái.

Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới.

Đối với các công trình nhà, kết cấu dạng nhà, công trình nhiều tầng có sàn (không bao gồm nhà ở riêng lẻ), tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300 m<sup>2</sup>.

Mỗi công trình chỉ được phép có một tầng lửng không tính vào số tầng của công trình.

8. Hành lang bảo vệ an toàn: khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

**Điều 3.** Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích và quy mô dân số

1. Phạm vi ranh giới: thuộc phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Phạm vi dự án có quy mô diện tích khoảng 49,8 ha; ranh giới cụ thể:

+ Phía Đông Nam: giáp khu cây xanh cách ly nghĩa trang Bàu Sen;

+ Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư đường ĐH9 hiện trạng;

+ Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện trạng và đường Trần Thủ Độ;

+ Phía Đông Bắc: giáp công viên cây xanh và Trường THPT dự kiến.

- Phạm vi mở rộng có diện tích khoảng 39,5 ha để hoàn thiện, khớp nối hạ tầng và thực hiện chỉnh trang đô thị; ranh giới cụ thể:

+ Khu vực 1: Phía Tây dự án đến hết đường ĐH9 và phía Bắc dự án đến đường TC01, quy mô diện tích khoảng 35,5 ha;

+ Khu vực 2: Phía Nam dự án đến hết đường số 24, quy mô diện tích khoảng 4,0 ha.

2. Quy mô dân số: khoảng 9.029 người, trong đó:

- Dân số quy hoạch dự án: khoảng 5.529 người.

- Dân số khu vực quy hoạch mở rộng: khoảng 3.500 người.

3. Quy mô quy hoạch: khoảng 89,3 ha.

**Điều 4.** Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Trong ranh giới dự án có quy mô khoảng 49,8 ha:

a) Đất công trình công cộng: ký hiệu CC (CC-01 ÷ CC-04), tổng diện tích là 8.045,66 m<sup>2</sup>.

b) Đất ở chia lô liền kề và ở chia lô tái định cư:

- Khu ở chia lô liền kề, ký hiệu LK (LK-01 ÷ LK-32), với 1.156 lô, tổng diện tích là 127.312,57 m<sup>2</sup>. Diện tích trung bình mỗi lô khoảng 100 m<sup>2</sup>/lô ÷ 200 m<sup>2</sup>/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu 05 m.

- Khu ở chia lô biệt thự, ký hiệu BT (BT-01 ÷ BT-07), với 96 lô, tổng diện tích là 29.601,05 m<sup>2</sup>. Diện tích trung bình mỗi lô khoảng 300 m<sup>2</sup>/lô ÷ 400 m<sup>2</sup>/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu 15 m.

- Khu ở tái định cư, ký hiệu TC (TC-01 ÷ TC05), với 120 lô, tổng diện tích 15.008,26 m<sup>2</sup>. Diện tích trung bình mỗi lô khoảng 120 m<sup>2</sup>/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu 06 m.

c) Khu hiện trạng chỉnh trang, kí hiệu CT (CT-01 ÷ CT-02), tổng diện tích 2.028,08 m<sup>2</sup>.

d) Đất thương mại dịch vụ, ký hiệu TM (TM-01), diện tích 5.688,95 m<sup>2</sup>.

e) Đất giáo dục, ký hiệu GD (GD-01 ÷ GD-02); TH4, tổng diện tích 25.907,57 m<sup>2</sup>.

g) Đất cây xanh, ký hiệu CX (CX-01 ÷ CX-15); đất cây xanh mặt nước, ký hiệu CXMN (CXMN-01 ÷ CXMN-02) và đất cây xanh cách ly, ký hiệu CXCL (CXCL-1), tổng diện tích 60.412,31 m<sup>2</sup>.

h) Đất bãi đỗ xe, ký hiệu BX (BX1 ÷ BX4), tổng diện tích 13.850,38 m<sup>2</sup>.

i) Đất giao thông và HTKT khác: bao gồm đất giao thông, mương thoát nước sau nhà; tổng diện tích khoảng 210.648,04 m<sup>2</sup>.

2. Ranh giới mở rộng có quy mô diện tích khoảng 39,5 ha:

a) Khu vực Tây dự án đến ĐH9 và phía Bắc dự án đến đường TC01 với diện tích khoảng 35,5 ha.

- Đất giáo dục, ký hiệu PT2 (PT2), tổng diện tích 45.659,35 m<sup>2</sup>.

- Đất công trình công cộng, ký hiệu CC (CC-05), tổng diện tích là 2.819,20 m<sup>2</sup>.

- Đất ở chia lô tái định cư: Khu ở tái định cư, ký hiệu TC (TC-06 ÷ TC-11), với 50 lô, tổng diện tích 6.120,59 m<sup>2</sup>. Diện tích trung bình mỗi lô khoảng 120 m<sup>2</sup>/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu 06 m.

- Khu hiện trạng chỉnh trang, ký hiệu HT (HT01 ÷ HT24), tổng diện tích 182.458,45 m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh, ký hiệu CX (CX-16 ÷ CX-21) và đất cây xanh cách ly, ký hiệu CXCL (CXCL-2), tổng diện tích 34.314,29 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông và HTKT khác: bao gồm đất giao thông, mương thoát nước sau nhà, trạm xử lý; tổng diện tích khoảng 83.923,03 m<sup>2</sup>.

b) Khu vực Phía Nam dự án đến hết Đường số 24 với diện tích khoảng 4,0 ha.

- Khu hiện trạng chỉnh trang, ký hiệu HT (HT25 ÷ HT27), tổng diện tích 28.573,88 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông và HTKT khác: bao gồm đất giao thông, mương thoát nước sau nhà; tổng diện tích khoảng 11.617,43 m<sup>2</sup>.

**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:

- San nền: cao độ thiết kế nút giao thông cao nhất +6,23 m, thấp nhất +5,23 m, độ dốc san nền  $i \geq 0,4\%$ ; các khu vực dân cư hiện hữu giữ nguyên nền hiện trạng, không tổ chức san nền.

- Thoát nước mặt:

+ Phía Tây Nam đầu nối vào tuyến cống hộp trên đường Trần Thủ Độ và đầu nối vào mương B2000 qua Khu đô thị Thiên Ân chảy ra cống Nôi dẫn ra sông Vĩnh Điện;

+ Phía Đông Bắc ra hồ điều tiết, dẫn ra sông Cổ Cò. Khi chưa xây dựng hồ điều tiết thì dẫn theo mương đất hiện hữu vào khu vực dự kiến xây dựng hồ điều tiết.

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang, hướng thoát nước tập trung vào tuyến mương B1500 dẫn vào mương đất hiện có ở phía Bắc, mương đất này đầu nối với mương B2000 đã xây dựng chảy qua cống Nôi dẫn ra sông Vĩnh Điện. Khu vực phía Tây đường số 24, thu nước vào mương dọc trên đường ĐH9 đầu nối vào tuyến cống hộp trên đường Trần Thủ Độ và thu nước vào mương dọc các đường quy hoạch đầu nối vào cửa thu nước hiện hữu trên đường Trần Thủ Độ.

2. Giao thông:

- Đối ngoại, gồm các trục đường:

+ Đường Trần Thủ Độ (ĐT 607A): đoạn từ ngã tư Điện Ngọc đến ngã tư Thương Tín đã đầu tư xây dựng (ký hiệu 1-1), mặt cắt 33 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường ĐH9, ký hiệu (6-6), mặt cắt 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Đường trục chính TC04, ký hiệu (2-2), mặt cắt 27 m = (6,0 + 15,0 + 6,0) m;

+ Đường liên khu vực, ký hiệu (3-3), mặt cắt 25 m = (5,0 + 15,0 + 5,0) m.

- Nội bộ, gồm các trục đường:

+ Đường liên khu vực, ký hiệu (4-4), mặt cắt 19,5 m = (4,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường khu vực, ký hiệu (5-5), mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m và ký hiệu (6-6), mặt cắt 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Đường phân khu vực, đường nhóm nhà ở, ký hiệu (7-7), mặt cắt 15,5 m = (4,0 + 7,5 + 4,0) m và chỉnh trang mở rộng các tuyến đường trong khu hiện trạng, ký hiệu (8-8), mặt cắt 9,5 m = (2,0 + 5,5 + 2,0) m.

3. Cấp điện:

- Nguồn cấp: đường dây trung thế hiện có của trạm 110kV-E153 Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất: khoảng 3.926 kVA; dự kiến bố trí 10 trạm biến áp 400kVA tại các khu vực đất cây xanh, đất công cộng để bố trí cho toàn dự án.

- Mạng lưới: toàn bộ hệ thống trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi ngầm.

Riêng đối với đường dây điện 110kV hiện trạng đoạn đi qua dự án được

giữ nguyên hiện trạng; đường dây 22kV hiện trạng đi nổi chạy ngang qua khu vực quy hoạch sẽ được tháo dỡ, hoàn trả điện lực địa phương.

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang: công suất khoảng 1.600 kVA; dự kiến bố trí 04 trạm biến áp 400kVA. Toàn bộ hệ thống trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi nổi.

#### 4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: từ Nhà máy nước Hội An; đầu nối vào đường ống cấp nước chính trên tuyến đường Trần Thủ Độ.

- Công suất: khoảng 1.232 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Mạng lưới: thiết kế theo mạng vòng và mạng lưới tia; sử dụng đường ống HDPE D63 mm đến D225 mm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư trên các tuyến để cấp nước PCCC cho dự án; khoảng cách các trụ từ 150 m đến 200 m.

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang: công suất khoảng 930 m<sup>3</sup>/ng.đ; đầu nối vào đường ống cấp nước chính trên tuyến đường Trần Thủ Độ; sử dụng đường ống HDPE D63 mm đến D160 mm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư trên các tuyến để cấp nước PCCC.

#### 5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng với hệ thống thoát nước mặt; tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 1.100 m<sup>3</sup>/ng.đ (khu vực dự án khoảng 720,6 m<sup>3</sup>/ng.đ và khu vực hiện trạng chỉnh trang khoảng 368,1 m<sup>3</sup>/ng.đ);

+ Các lưu vực thoát nước thải:

• Lưu vực 1: nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý phía Tây đường ĐT.607A, sau khi xử lý thoát về phía cầu Lai Nghi;

• Lưu vực 2: nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý phía Tây đường ĐT.607B, sau khi xử lý thoát ra sông Cổ Cò.

Bố trí các đường ống D300, dẫn nước thải từ cuối hai lưu vực 1 và 2 về xử lý tại trạm xử lý nước thải tạm đặt ngầm tại ô đất ký hiệu CX-15, công suất xử lý 1.100 m<sup>3</sup>/ng.đ

\* Khu vực hiện trạng chỉnh trang, nước thải được thu gom về vỉa hè chuyển đến trạm xử lý tạm của dự án trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa; nước thải được thu gom bằng ống D200.

- Thu gom rác thải vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn được thu gom tại các điểm tập kết, sau đó vận chuyển đến bãi rác bằng xe chuyên dụng do công ty vệ sinh môi trường thực hiện;



+ Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: khoảng 7,22 tấn/ng.đ (khu vực dự án khoảng 4,42 tấn/ng.đ và khu vực mở rộng khoảng 2,8 tấn/ng.đ).

- Quản lý nghĩa trang: di dời toàn bộ mồ mã hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch về nghĩa trang tập trung của đô thị.

#### 6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ trung tâm viễn thông thị xã Điện Bàn.

- Giải pháp thiết kế: toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc trong quy hoạch được bố trí ống ngầm chờ, đi dọc vỉa hè.

- Nhằm đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng và công tác duy tu, bảo dưỡng trong quá trình khai thác, hạng mục cấp điện và thông tin liên lạc của dự án được bố trí trong hệ thống hào kỹ thuật. Hào kỹ thuật bố trí dọc trên vỉa hè, kích thước hào kỹ thuật B = 600 mm, kết cấu bằng BTCT.

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 6.** Vị trí, quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (diện tích xây dựng, tầng cao xây dựng công trình)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tầng cao
<b>A</b>	<b>PHẠM VI DỰ ÁN</b>		<b>498.502,87</b>		
<b>1</b>	<b>Đất hiện trạng chỉnh trang</b>		<b>2.028,08</b>		
		<i>CT-01</i>	<i>1.708,97</i>		
		<i>CT-02</i>	<i>319,11</i>		
<b>2</b>	<b>Đất ở</b>		<b>171.921,88</b>		
2.1	Liên kề		127.312,57	1.156	
		<i>LK-01</i>	<i>530,00</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
		<i>LK-02</i>	<i>7.357,23</i>	<i>70</i>	<i>5</i>
		<i>LK-03</i>	<i>6.764,7</i>	<i>58</i>	<i>5</i>
		<i>LK-04</i>	<i>2.892,21</i>	<i>26</i>	<i>5</i>
		<i>LK-05</i>	<i>3.304,00</i>	<i>31</i>	<i>5</i>
		<i>LK-06</i>	<i>6.608,00</i>	<i>62</i>	<i>5</i>
		<i>LK-07</i>	<i>3.304,00</i>	<i>31</i>	<i>5</i>
		<i>LK-08</i>	<i>1.192,00</i>	<i>11</i>	<i>5</i>
		<i>LK-09</i>	<i>6.853,78</i>	<i>65</i>	<i>5</i>
		<i>LK-10</i>	<i>3.260,14</i>	<i>31</i>	<i>5</i>
		<i>LK-11</i>	<i>5.342,14</i>	<i>48</i>	<i>5</i>
		<i>LK-12</i>	<i>3.330,03</i>	<i>31</i>	<i>5</i>
		<i>LK-13</i>	<i>6.735,62</i>	<i>62</i>	<i>5</i>
		<i>LK-14</i>	<i>4.239,34</i>	<i>37</i>	<i>5</i>

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tầng cao
		LK-15	3.201,51	28	5
		LK-16	3.160,58	30	5
		LK-17	6.485,41	60	5
		LK-18	1.193,18	10	5
		LK-19	1.013,64	9	5
		LK-20	2.304,00	22	5
		LK-21	1.444,00	11	5
		LK-22	2.244,00	19	5
		LK-23	903,72	6	5
		LK-24	7.656,86	67	5
		LK-25	7.677,58	72	5
		LK-26	7.185,39	67	5
		LK-27	6.457,11	61	5
		LK-28	2.534,09	20	5
		LK-29	5.698,58	54	5
		LK-30	1.668,21	13	5
		LK-31	3.338,75	27	5
		LK-32	1.432,77	12	5
2.2	Biệt thự		29.601,05	96	
		BT-01	7.517,23	24	3
		BT-02	6.768,00	22	3
		BT-03	7.168,00	24	3
		BT-04	784,54	2	3
		BT-05	784,71	2	3
		BT-06	3.274,57	11	3
		BT-07	3304,00	11	3
2.3	Tái định cư		15.008,26	120	
		TC-01	4.995,77	41	5
		TC-02	1.951,14	15	5
		TC-03	2.384,00	18	5
		TC-04	2.375,35	19	5
		TC-05	3.302,00	27	5
<b>3</b>	<b>Đất công trình thương mại dịch vụ</b>	<b>TM-01</b>	<b>5.688,95</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Đất giáo dục</b>		<b>25.907,57</b>	<b>3</b>	
4.1	Trường tiểu học	TH4	17.462,40	1	3
4.2	Trường mẫu giáo	GD-01	3.788,04	1	2
4.3	Trường mẫu giáo	GD-02	4.657,13	1	2
<b>5</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>CC</b>	<b>8.045,66</b>	<b>4</b>	

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tầng cao
		CC-01	636,26	1	2
		CC-02	1.600,34	1	2
		CC-03	585,56	1	2
		CC-04	5.223,50	1	2
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh công viên, mặt nước</b>	<b>CX, CXMN</b>	<b>56.382,26</b>	<b>17</b>	
		CX-01	249,99	1	1
		CX-02	1.412,80	1	1
		CX-03	1.005,47	1	1
		CX-04	3.973,76	1	1
		CX-05	2.548,28	1	1
		CX-06	338,03	1	1
		CX-07	528,48	1	1
		CX-08	396,32	1	1
		CX-09	671,47	1	1
		CX-10	358,50	1	1
		CX-11	683,91	1	1
		CX-12	1.091,08	1	1
		CX-13	670,56	1	1
		CX-14	536,29	1	1
		CX-15	11.334,35	1	1
		CXMN-01	17.698,00	1	1
		CXMN-02	12.884,97	1	1
<b>7</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>	<b>CXCL</b>	<b>4.030,05</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>8</b>	<b>Bãi đỗ xe</b>	<b>BX</b>	<b>13.850,38</b>	<b>4</b>	
		BX-01	2.388,31	1	
		BX-02	4.920,27	1	
		BX-03	2.884,04	1	
		BX-04	3.657,76	1	
<b>9</b>	<b>Đất giao thông và HTKT khác</b>		<b>210.648,04</b>		
<b>B</b>	<b>PHẠM VI QUY HOẠCH MỞ RỘNG</b>		<b>395.486,22</b>		
<b>I</b>	<b>Khu 1</b>		<b>355.294,91</b>		
1	Đất hiện trạng chính trang	HT	182.458,45		
		HT1	4.902,29		
		HT2	2.982,49		
		HT3	6.778,69		
		HT4	6.760,91		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tầng cao
		HT5	1.664,11		
		HT6	3.097,68		
		HT7	4.397,65		
		HT8	5.524,27		
		HT9	14.554,91		
		HT10	7.777,33		
		HT11	5.469,32		
		HT12	4.618,66		
		HT13	7.365,41		
		HT14	6.232,78		
		HT15	10.251,84		
		HT16	3.673,15		
		HT17	520,96		
		HT18	27.280,26		
		HT19	9.216,21		
		HT20	14.767,05		
		HT21	9.796,07		
		HT22	7.899,07		
		HT23	9.926,22		
		HT24	7.001,12		
2	Đất ở tái định cư	TC	6.120,59	50	
		TC-06	1.320,88	11	5
		TC-07	1.724,74	14	5
		TC-08	840,00	7	5
		TC-09	794,97	6	5
		TC-10	720,00	6	5
		TC-11	720,00	6	5
3	Đất cây xanh, công viên	CX	33.695,75	6	
		CX-16	25.984,98	1	1
		CX-17	692,65	1	1
		CX-18	490,82	1	1
		CX-19	3.164,24	1	1
		CX-20	1.418,76	1	1
		CX-21	1.944,30	1	1
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL	618,54	1	1
5	Đất giáo dục	PT2	45.659,35	1	3
6	Đất công trình công cộng	CC-05	2.819,20	1	2
7	Đất giao thông, HTKT		83.923,03		
<b>II</b>	<b>Khu 2</b>		<b>40.191,31</b>		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tầng cao
1	Đất hiện trạng chính trang	HT	28.573,88		
		HT25	9.332,76		
		HT26	9.735,45		
		HT27	9.505,67		
2	Đất giao thông, HTKT		11.617,43		

Lưu ý:

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC): không thực hiện việc phân lô nhỏ và tuân thủ chỉ tiêu áp dụng cho lô đất được xác định tại Quy định này.

- Công viên cây xanh, mặt nước: không tổ chức xây dựng công trình dịch vụ, chỉ được phép xây dựng công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động trong khu vực. Phải dành tối thiểu 25% diện tích quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

**Điều 7.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

1. Công trình nhà ở (ký hiệu LK, BT, TC): mật độ xây dựng áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng tại Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD. Cụ thể:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Đối với các lô đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất. Hệ số sử dụng đất không được vượt quá 7 lần.

- Tầng cao xây dựng công trình:

+ Tối đa 05 tầng đối với các lô đất ký hiệu LK-01 ÷ LK-32.

+ Tối đa 03 tầng đối với các lô đất ký hiệu BT-01 ÷ BT-07.

+ Tối đa 05 tầng đối với các lô đất ký hiệu TC-01 ÷ TC-11.

- Chiều cao tầng: chiều cao tầng 1 tối đa 3,9 m, trường hợp có tầng lửng tối đa 5,2 m. Chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; trường hợp có tầng hầm, chiều cao tầng hầm tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng một.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề:

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo  $\geq 1/2$  chiều cao công trình nhưng không được  $< 7$  m;

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài

của công trình khác phải đảm bảo  $\geq 1/3$  chiều cao công trình nhưng không được  $< 4$  m.

- Cốt nền tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng: tuân theo Quy định quản lý kèm theo Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh và QCVN01:2021/BXD.

- + Đối với mặt sau các lô đất: chỉ giới xây dựng cách đường kỹ thuật từ 1,25 m - 2,5 m, đảm bảo khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo  $\geq 4$  m.

- + Đối với các lô đất ký hiệu LK-01 ÷ LK-32, TC: cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch tối thiểu 2,4 m;

- + Đối với các lô đất ký hiệu BT-01 ÷ BT-07: cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch tối thiểu 05 m; cách các ranh giới còn lại tối thiểu 1 m.

- \* Khu vực chỉnh trang (ký hiệu CT, HT): thực hiện theo Quy định quản lý kèm theo Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh.

## 2. Công trình công cộng (ký hiệu CC):

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 02 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 5 m; cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.

## 3. Công trình giáo dục (GD, TH, PT):

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao xây dựng công trình GD-01, GD-02: tối đa 02 tầng; TH4, PT2: tối đa 03 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 10 m; cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.

## 4. Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM):

- Mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 09 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 10 m; cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

- Cốt nền tối đa +0,75 m so với cốt vỉa hè.

## 5. Công viên cây xanh, công viên đô thị ký hiệu CX (CX-01 ÷ CX-21); đất cây xanh mặt nước, ký hiệu CXMN (CXMN-01 ÷ CXMN-02):

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 01 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch tối thiểu 10 m.
- Không tổ chức xây dựng công trình dịch vụ, chỉ được phép xây dựng công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động chung của cộng đồng.

**Điều 8.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có).

- Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ, đáp ứng quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Các trạm biến áp không được bố trí trước hộ ở; chỉ bố trí trước khu công cộng hoặc khu cây xanh. Hệ thống điện cung cấp khu công viên đi ngầm.

- Tim đường cấp điện không được bố trí trùng với tim dây cây xanh trên các hè phố.

- Việc xây dựng phát triển đô thị phải đảm bảo hành lang bảo vệ theo quy định hiện hành các hệ thống mương tiêu trong đô thị.

Lưu ý: trong quá trình triển khai thi công tuyến mương, tổ chức lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành.

**Điều 9.** Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng công trình

1. Quy định về hình thức kiến trúc công trình nhà ở:

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ.
- Không được bố trí sân phơi quần áo tại mặt tiền các nhà ở. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.
- Tất cả các bộ phận công trình không được phép đưa ra ngoài ranh giới lô đất.
- Tất cả phần ngầm của công trình không được vượt quá ranh giới lô đất đã được cấp, trừ đầu nối hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.
- Mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Quy định về hàng 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 so với cao trình vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

Mỗi một nhà ở chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của từng công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

2. Quy định về hình thức kiến trúc công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

- Công và phân hàng rào giáp hai bên công lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của công.

- 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 so với cao trình vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào.

- Các công trình phải đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu 30%.

- 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 10.** Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

- 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, 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 hòa về tỷ lệ. Phải đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế cho người tàn tật.

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

- Cây xanh được trồng ở khoảng trước ranh giới giữa hai lô ở. Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6 m đến 1,0 m tùy từng loại cây. Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 6 m đến 10 m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất.

- Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

- Đối với các dải phân cách, có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu của dải phân cách, đoạn qua lại giữa hai dải phân cách khoảng 3 m đến 5 m để đảm bảo an toàn giao thông.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**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 phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây



dụng 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 các phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung và 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./.