

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh tổng thể và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

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

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

Căn cứ Thông báo số 137-TB/TU ngày 29/3/2021 của Tỉnh ủy kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; Công văn số 3694/UBND-KTN ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh về việc thực hiện Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh

về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; Quyết định số 1005/QĐ-UBND ngày 22/3/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà Phú Gia Thịnh cho Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam;

Theo Công văn số 2528/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Xét hồ sơ kèm theo Công văn số 54/PGTQN ngày 26/10/2020 và Tờ trình số 05/TTr-PGTQN ngày 04/02/2021 của Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam đề nghị phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò, tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; hồ sơ bản vẽ được UBND thị xã Điện Bàn thống nhất ký đóng dấu xác nhận;

Theo Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 01/ThĐ-SXD ngày 08/3/2021 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Hủy bỏ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, kèm hồ sơ bản vẽ quy hoạch đã được duyệt.

Điều 2. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn; với các nội dung như sau:

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

a) Phạm vi: thuộc Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

b) Ranh giới:

+ Phía Đông: giáp sông Cổ Cò;

+ Phía Tây: giáp dự án Khu đô thị Đông Dương và vệt dân cư quy hoạch dọc trục đường chính đô thị;

+ Phía Nam: giáp dự án Khu đô thị An Nam;

+ Phía Bắc: giáp Khu đô thị kiểu mẫu và Khu đô thị hỗn hợp Nam Hương.

c) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 14,98 ha. Trong đó, diện tích dự án khoảng 14,0 ha; diện tích mở rộng thuộc đất ở hiện trạng chỉnh trang khoảng 0,98 ha.

2. Tính chất khu quy hoạch: khu dân cư, thương mại - dịch vụ.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch

a) Quy mô dân số: khoảng 936 người.

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở đạt khoảng 53,9 m²/ người;
- Cây xanh khu ở đạt khoảng 10,5 m²/người;
- Đất công cộng khu ở đạt khoảng 3,2 m²/người;
- Đất thương mại dịch vụ đạt khoảng 3,1 m²/người;
- Đất hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 58,1 m²/người.

c) Số lô: tổng số lô đất ở tăng từ 161 lô lên 211 lô (tăng 50 lô). Trong đó, đất ở liền kề tăng từ 7 lô lên 111 lô; đất ở biệt thự giảm từ 146 lô còn 92 lô; đất ở tái định cư (giữ nguyên) 8 lô.

4. Cơ cấu sử dụng đất.

Stt	Loại đất	Quy hoạch phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	51.064	36,46	43.618	29,12
1.1	Ở biệt thự	49.158		26.686	
1.2	Ở liền kề	884		15.902	
1.3	Ở tái định cư	1.022		1.030	
2	Đất ở chỉnh trang			6.870	4,59
3	Đất công cộng	3.025	2,16	11.751	7,85
3.1	Công cộng cấp đô thị			8.712	
3.2	Công cộng khu ở	3.025		3.039	
4	Đất TM dịch vụ	1.910	1,36	2.912	1,94
5	Đất cây xanh	18.782	13,41	30.203	20,16
5.1	Cây xanh cảnh quan ven sông Cổ Cò	10.270		16.413	
5.2	Cây xanh cách ly	4.034		3.918	
5.3	Cây xanh đơn vị ở	4.478		9.872	
6	Mặt nước	6.519	4,65		
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	55.771	39,82	54.428	36,34
7.1	Giao thông	0		52.512	
7.2	Mương thoát nước sau nhà	0		1.916	
8	Đất khác (mương thủy lợi)	2.989	2,13	0	
	Tổng	140.060	100,00	149.782	100,00

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;

- Công trình công cộng đô thị bố trí hai bên trục đường lên cầu Bãi Rồng 1 tạo điểm nhấn cho khu đô thị. Khu dân cư được tổ chức theo dạng ô bàn cờ. Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự, công trình công cộng, thương mại dịch vụ là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu dân cư;

- Công viên cây xanh khu ở bố trí xen kẽ giữa các nhóm nhà ở tạo sự thông thoáng cho khu vực. Ngoài ra còn có vệt cây xanh cảnh quan ven sông Cổ Cò ở phía Đông khu quy hoạch.

6. Các vấn đề về tổ chức thực hiện quy hoạch.

Tổng quy mô ranh giới đồ án quy hoạch khoảng 14,98 ha; trong đó:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)
1	Ranh giới chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy hoạch	139.975
2	Ranh giới quy hoạch mở rộng để chỉnh trang đô thị	9.807
	Tổng	149.782

Cụ thể:

a) Ranh giới chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy hoạch khoảng 14,0 ha:

- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	BT, LK, TDC	43.618	31,16
1.1	Ở biệt thự	BT1÷BT10	26.686	
1.2	Ở liền kề	LK1÷LK11	15.902	
1.3	Ở tái định cư	TDC	1.030	
2	Đất công cộng	CC	11.751	8,40
2.1	Công cộng cấp đô thị	CC3, CC4	8.712	
2.2	Công cộng khu ở	CC1, CC2	3.039	
3	Đất TM dịch vụ	TM1, TM2	2.912	2,08
4	Đất cây xanh	CX	30.203	21,58
4.1	Cây xanh cảnh quan ven sông Cổ Cò	CX1, CX2	16.413	
4.2	Cây xanh cách ly	CX3	3.918	
4.3	Cây xanh đơn vị ở	CX4, CX5	9.872	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		51.491	36,79
5.1	Giao thông		49.575	
5.2	Mương thoát nước sau nhà		1.916	
	Tổng		139.975	100,00

b) Phần diện tích khoảng 9.807 m² quy hoạch mở rộng, giao cho UBND thị xã Điện Bàn quản lý thực hiện chỉnh trang đô thị:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở chỉnh trang	CT	6.870	70,04
2	Đất giao thông		2.937	29,96
	Tổng cộng		9.807	100,0

7. 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 +4,5 m, thấp nhất +2,8 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông về hướng sông Cổ Cò.

- Thoát nước mặt: tổ chức thoát nước theo định hướng thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Hướng thoát nước chủ yếu từ Tây sang Đông thoát ra sông Cổ Cò, theo hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1500.

b) Giao thông:

- Đối ngoại, gồm các trục đường:

+ Tuyến đường qua cầu Bãi Rồng 1, mặt cắt (2-2) rộng 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Tuyến đường ven sông Cổ Cò, mặt cắt (3-3) rộng 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m.

- Nội bộ, gồm các trục đường rộng từ 7,5 m đến 20,5 m; cụ thể:

+ Mặt cắt (3-3), nút N16 đến N22, rộng 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt (3*-3*) rộng 20,5 m = (6,0 + 10,5 + 4,0) m;

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

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

+ Mặt cắt (5-5) rộng 7,5 m = (1,0 + 5,5 + 1,0) m.

c) Cấp điện:

- Nguồn cấp: đường dây trung thế hiện có thuộc XT472-E153 của Trạm biến áp 110kV Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất: khoảng 1.783 kVA; bố trí 03 trạm biến áp (3x630 kVA) tại khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

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

d) Cấp nước:

- Nguồn: từ Nhà máy nước đô thị Điện Nam - Điện Ngọc; đầu nối theo

đường ống chính trên tuyến đường trục chính TC03.

- Công suất tính toán: khoảng 323 m³/ng.đ.

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 - D160, ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 đến D1600, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư với khoảng cách tối đa các trụ 200 m để cấp nước PCCC.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

- + Bố trí riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt; tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 150 m³/ng.đ;

- + Sử dụng hệ thống mương B350mm sau nhà và đường ống HDPE D300 để thu gom nước thải từ các hộ dân về tuyến ống thu gom trên đường trục chính đô thị, chờ đầu nối về Trạm xử lý nước thải số 1 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 0,75 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.

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

f) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: từ Trung tâm viễn thông thị xã Điện Bàn cung cấp đến khu vực quy hoạch

- Giải pháp thiết kế: xây dựng các tuyến ống ngầm HDPE DN110/100 chạy dọc vỉa hè.

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

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cô Cò tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Ủy quyền Sở Xây dựng thống nhất bằng văn bản điều chỉnh cục bộ các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, các chỉ tiêu quản lý xây dựng đảm bảo không vượt quá quy định theo Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn được UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, không ảnh hưởng lớn

đến tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan quy hoạch cho phù hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án trên cơ sở đề nghị của UBND thị xã Điện Bàn, Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam làm cơ sở pháp lý cho việc điều chỉnh và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về nội dung điều chỉnh.

2. Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam.

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Ngọc và UBND phường Điện Nam Bắc triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ tọa độ VN2000 để thực hiện quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định; chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề khiếu nại (nếu có) liên quan đến các nội dung điều chỉnh của dự án theo cam kết tại Công văn số 54/PGTQN ngày 26/10/2020;

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

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện mà phải điều chỉnh quy hoạch, phối hợp UBND thị xã Điện Bàn, Sở Xây dựng để báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn.

- Phối hợp với Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ tọa độ VN2000 để thực hiện quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định; chịu trách nhiệm tiếp thu và giải quyết các kiến nghị (nếu có) phát sinh trong quá trình công bố quy hoạch điều chỉnh. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, kịp thời báo cáo UBND tỉnh để được chỉ đạo, xử lý;

- Hướng dẫn Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và các thủ tục khác liên quan đến dự án theo quy định hiện hành của pháp luật;

- Lập phương án và triển khai đầu tư xây dựng đối với khu vực chỉnh trang đô thị ngoài ranh giới dự án đã được giao chủ đầu tư tại Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt, nhằm đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực;

- Thực hiện các hồ sơ, thủ tục cắt bỏ tuyến kênh chính Trạm bơm Cẩm Sa theo hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2734/SNN&PTNT-QLXDCT ngày 17/12/2020;

- Định kỳ hằng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng của Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam cho UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát

Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam thực hiện dự án theo đúng quy định và quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn; Chủ tịch Công ty TNHH Phú Gia Thịnh 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 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu VT, TH, KTTH, KTN.

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




Hồ Quang Bửu



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /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 xây dựng Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, 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 xây dựng Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn 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 chi tiết xây dựng Khu đô thị, dịch vụ du lịch ven sông Cổ Cò tại phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

- 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, công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Hệ số sử dụng đất: là tỷ lệ 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: là 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: là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.

5. Khoảng lùi: là 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. Tầng cao xây dựng:

- Số tầng nhà: bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất, kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng nửa hầm.

Các tầng hầm không tính vào số tầng cao xây dựng.

- Tầng trên mặt đất: tầng mà cốt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm: tầng mà quá nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

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

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

1. Phạm vi, ranh giới:

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

b) Ranh giới:

- Phía Đông: giáp sông Cổ Cò;

- Phía Tây: giáp dự án Khu đô thị Đông Dương và vệt dân cư quy hoạch dọc trục đường chính đô thị;

- Phía Nam: giáp dự án Khu đô thị An Nam;

- Phía Bắc: giáp Khu đô thị kiểu mẫu và khu đô thị hỗn hợp Nam Hương.

2. Quy mô dân số: khoảng 936 người.

3. Quy mô quy hoạch: khoảng 14,98 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. Đất công trình công cộng: ký hiệu CC, tổng diện tích là 11.751 m²;

2. Đất ở:

- Khu ở chia lô biệt thự, ký hiệu BT (BT1 ÷ BT10), với 92 lô, tổng diện tích là 26.686 m². Diện tích trung bình mỗi lô khoảng từ 240 m²/lô ÷ 270 m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu 12 – 14 m.

- Khu ở chia lô liền kề, ký hiệu LK (LK1 ÷ LK11), với 111 lô, tổng diện tích là 15.902 m². Diện tích trung bình mỗi lô khoảng từ 120 m²/lô ÷ 160 m²/lô, các lô góc ngã ba, ngã tư đường có diện tích trung bình mỗi lô khoảng từ 160 m²/lô ÷ 250 m²/lô, chiều ngang mỗi lô tối thiểu từ 6 - 7 m.

- Khu ở tái định cư, ký hiệu TDC, với 8 lô, tổng diện tích là 1.030 m². Diện tích trung bình mỗi lô khoảng từ 126 m²/lô ÷ 138 m²/lô, chiều ngang mỗi lô tối thiểu từ 5 - 6 m.

3. Khu ở hiện trạng chỉnh trang, kí hiệu CT (CT1 ÷ CT3), tổng diện tích 6.870 m².

4. Đất thương mại dịch vụ, ký hiệu TM (TM1 - TM2), tổng diện tích 2.912 m².

5. Đất cây xanh, ký hiệu CX, gồm 03 loại là đất cây xanh cảnh quan ven sông Cổ Cò, cây xanh cách ly và cây xanh khu ở; tổng diện tích 30.203 m²;

6. Đất hạ tầng kỹ thuật: bao gồm đất giao thông và mương thoát nước sau nhà; tổng diện tích khoảng 54.428 m².

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 +4,5 m, thấp nhất +2,8 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông về hướng sông Cổ Cò.

- Thoát nước mặt: tổ chức thoát nước theo định hướng thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Hướng thoát nước chủ yếu từ Tây sang Đông thoát ra sông Cổ Cò, theo hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1500.

2. Giao thông:

- Đối ngoại, gồm các trục đường:

+ Tuyến đường qua cầu Bãi Rồng 1, mặt cắt (2-2) rộng 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Tuyến đường ven sông Cổ Cò, mặt cắt (3-3) rộng 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m.

- Nội bộ, gồm các trục đường rộng từ 7,5 m đến 20,5 m; cụ thể:

+ Mặt cắt (3-3), nút N16 đến N22, rộng 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt (3*-3*) rộng 20,5 m = (6,0 + 10,5 + 4,0) m;

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

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

+ Mặt cắt (5-5) rộng 7,5 m = (1,0 + 5,5 + 1,0) m.

3. Cấp điện:

- Nguồn cấp: đường dây trung thế hiện có thuộc XT472-E153 của Trạm biến áp 110kV Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất: khoảng 1.783 kVA; bố trí 03 trạm biến áp (3x630 kVA) tại khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

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

4. Cấp nước:

- Nguồn: từ Nhà máy nước đô thị Điện Nam - Điện Ngọc; đầu nối theo đường ống chính trên tuyến đường trục chính TC03.

- Công suất tính toán: khoảng 323 m³/ng.đ.

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 - D160, ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 đến D1600, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư với khoảng cách tối đa các trụ 200 m để cấp nước PCCC.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Bố trí riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt; tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 150 m³/ng.đ;

+ Sử dụng hệ thống mương B350mm sau nhà và đường ống HDPE D300 để thu gom nước thải từ các hộ dân về tuyến ống thu gom trên đường trục chính đô thị, chờ đầu nối về Trạm xử lý nước thải số 1 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 0,75 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.

- Quản lý nghĩa trang: di dời toàn bộ mồ mã hiện trạng trong khu vực lập điều chỉnh 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 cung cấp đến khu vực quy hoạch

- Giải pháp thiết kế: xây dựng các tuyến ống ngầm HDPE DN110/100 chạy dọc vỉa hè.

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

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		211	50.488			33,71
1.1	Ở biệt thự	BT	92	26.686		3	
		<i>BT1</i>	<i>11</i>	<i>3.464</i>		3	
		<i>BT2</i>	<i>10</i>	<i>3.287</i>		3	
		<i>BT3</i>	<i>10</i>	<i>3.286</i>		3	
		<i>BT4</i>	<i>7</i>	<i>1.854</i>		3	
		<i>BT5</i>	<i>6</i>	<i>1.614</i>		3	
		<i>BT6</i>	<i>6</i>	<i>1.614</i>		3	
		<i>BT7</i>	<i>16</i>	<i>4.544</i>		3	
		<i>BT8</i>	<i>6</i>	<i>1.466</i>		3	
		<i>BT9</i>	<i>7</i>	<i>2.021</i>		3	
		<i>B10</i>	<i>13</i>	<i>3.536</i>		3	
1.2	Ở liền kề	LK	111	15.902		5	
		<i>LK1</i>	<i>6</i>	<i>677</i>		5	
		<i>LK2</i>	<i>6</i>	<i>869</i>		5	
		<i>LK3</i>	<i>3</i>	<i>475</i>		5	
		<i>LK4</i>	<i>3</i>	<i>515</i>		5	
		<i>LK5</i>	<i>7</i>	<i>1.248</i>		4	
		<i>LK6</i>	<i>5</i>	<i>951</i>		4	
		<i>LK7</i>	<i>10</i>	<i>1.713</i>		4	
		<i>LK8</i>	<i>21</i>	<i>2.604</i>		5	
		<i>LK9</i>	<i>13</i>	<i>1.854</i>		4	
		<i>LK10</i>	<i>6</i>	<i>941</i>		4	
		<i>LK11</i>	<i>31</i>	<i>4.055</i>		5	
1.3	Ở tái định cư	TDC	8	1.030		5	

1.4	Ở chính trang	CT		6.870			
		CT1		3.655			
		CT2		2.746			
		CT3		469			
2	Đất công cộng	CC	4	11.751	40		7,85
2.1	Công cộng cấp đô thị	CC3, CC4		8.712	40	5	
2.2	Công cộng khu ở	CC1, CC2		3.039	40	3	
3	Đất TM dịch vụ	TM		2.912	60	5	1,94
3.1		TM1		1.658	60	5	
3.2		TM2		1.254	60	5	
4	Đất cây xanh	CX		30.203			20,16
4.1	Cây xanh cảnh quan ven sông	CX1, CX2		16.413			
4.2	Cây xanh cách ly	CX3		3.918			
4.3	Cây xanh khu ở	CX4, CX5		9.872	5	1	
5	Đất giao thông, mương sau nhà			54.428			36,34
5.1	Giao thông			52.512			
5.2	Mương sau nhà			1.916			
	Tổng			149.782			100,00

Lưu ý:

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC):

+ Về tổ chức không gian: quản lý xây dựng công trình theo mô hình tổ hợp; không thực hiện việc phân lô nhỏ và tuân thủ chỉ tiêu áp dụng cho lô đất được xác định tại Quy định này;

+ Quản lý không gian kiến trúc công trình trên mặt đất được tính từ cốt ±0,00 theo Hệ tọa độ VN2.000. Trường hợp công trình có chiều cao xây dựng lớn hơn 45 m, phải được thực hiện các thủ tục thỏa thuận chiều cao công trình theo quy định hiện hành;

+ Quản lý tầng hầm: diện tích chiếm đất tầng hầm tối đa bằng với diện tích xây dựng công trình.

- Công viên cây xanh:

+ 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% 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 công cộng (ký hiệu CC):

- Chỉ giới xây dựng: cách ranh giới lô đất tại đường ven sông Cò Cò (mặt cắt 3-3) và đường qua cầu Bãi Rồng 1, mặt cắt (2-2) tối thiểu 10 m; cách ranh giới lô đất tại các đường quy hoạch tối thiểu 05 m; cách ranh giới các cạnh còn lại tối thiểu 3,5 m;

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

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

- Chỉ giới xây dựng: cách ranh giới lô đất tại đường ven sông Cò Cò (mặt cắt 3-3) tối thiểu 10 m; cách ranh giới lô đất tại các đường quy hoạch tối thiểu 05 m; cách ranh giới các cạnh còn lại tối thiểu 3,5 m;

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

3. Công trình nhà ở (ký hiệu BT, LK, TĐC): mật độ xây dựng áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng tại Bảng 2.8. Cụ thể:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	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 LK1 ÷ LK4, LK8, LK11, TĐC;

+ Tối đa 04 tầng đối với các lô đất ký hiệu LK5 ÷ LK7, LK9 ÷ LK10;

+ Tối đa 03 tầng đối với các lô đất ký hiệu BT1 ÷ BT10.

- 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 tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1.

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

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với các lô đất ký hiệu LK1 - LK11, TĐC: cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 1,5 m;

+ Đối với các lô đất ký hiệu BT1- BT10: cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 5 m.

- Phần nhô ra (ban công, lô gia, mái sảnh, mái hắt, diềm mái) nhô ra không quá 1,4 m so với mép ngoài kết cấu trước nhà.

Khu vực chỉnh trang (ký hiệu CT): thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Điện Bàn đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017.

4. Công viên cây xanh (ký hiệu CX4, CX5):

- 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 phục vụ chung cho 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 hoà, 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 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:

- Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lộ đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng;

- 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, 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 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. 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 12. 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 13. 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 Ngọc và UBND phường Điện Nam Bắc 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./.