

Số: 2426 /QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 04 tháng 9 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo  
đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Đông Dương  
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  
việc lập, thẩm định, phê duyệt 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 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 và 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; 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 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh  
về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị  
mới Điện Nam - Điện Ngọc;*

*Căn cứ Quyết định số 4357/QĐ-UBND ngày 14/12/2017 của UBND tỉnh  
phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Đông  
Dương tại phường Điện Ngọc và Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn; Quyết định  
số 1317/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh*

*nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Đông Dương tại các phường Điện Ngọc và Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn;*

*Theo Thông báo số 114/TB-UBND ngày 31/3/2020 của UBND tỉnh kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lê Trí Thanh tại buổi làm việc với lãnh đạo thị xã Điện Bàn về công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch và đầu tư phát triển đô thị;*

*Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 138/TTr-XDĐB ngày 11/8/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại các Công văn số 1479/UBND ngày 29/6/2020 và số 2044/UBND ngày 21/8/2020;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 35/ThĐ-SXD ngày 31/8/2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

a) Phạm vi ranh giới: thuộc phường Điện Ngọc và phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn.

- Phía Đông: giáp dự án Khu đô thị du lịch dịch vụ ven sông Cổ Cò;
- Phía Tây: giáp đất quy hoạch;
- Phía Nam: giáp dự án Khu đô thị Nam Ngọc;
- Phía Bắc: giáp dự án Khu đô thị Mỹ Gia.

b) Quy mô khu quy hoạch: khoảng 22,59 ha.

**2. Tính chất:** là khu dân cư đô thị.

**3. Các chỉ tiêu quy hoạch**

a) Quy mô dân số: khoảng 2.136 người.

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở mới đạt khoảng 28,34 m<sup>2</sup>/người;
- Đất cây xanh nhóm nhà ở đạt khoảng 5,48 m<sup>2</sup>/người;
- Đất công cộng nhóm nhà ở đạt khoảng 1,05 m<sup>2</sup>/người;
- Đất hạ tầng kỹ thuật đạt khoảng 47,51 m<sup>2</sup>/người;
- Tổng số lô đất ở là 534 lô; trong đó, đất ở tái định cư 21 lô, đất ở liền kề 513 lô.

Các chỉ tiêu nêu trên đảm bảo phù hợp theo nhiệm vụ quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt.

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng	CC	32.183	14,25
1	Công cộng cấp đô thị	CC1 ÷ CC6, CC8, CC9	29.931	
2	Công cộng khu nhà ở	CC10	2.252	
II	Đất ở	TDC, CT, LK	74.934	33,17
1	Ở chính trang	CT1 ÷ CT7	14.397	
2	Ở tái định cư	TDC1 ÷ TDC3	2.891	
3	Ở chia lô liền kề	LK1 ÷ LK34	57.646	
III	Đất cây xanh	CX	17.312	7,66
	Cây xanh cấp đô thị	CX2, CX3	5.611	
	Cây xanh khu ở	CX1, CX4 ÷ CX7	11.701	
IV	Đất giao thông, bãi xe, HTKT		101.494	44,92
	<b>Tổng</b>		<b>225.923</b>	<b>100,00</b>

#### 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 bàn cờ. Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề, công trình công cộng là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu dân cư;

- Công viên cây xanh bố trí xen kẽ giữa các nhóm nhà ở 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 +5,0 m, thấp nhất +2,5 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông; thấp dần về sông Cổ Cò và độ dốc san nền  $i \geq 0,2\%$ ;

- Thoát nước mưa: 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 D3000.

##### b) Giao thông

- Đối nội, gồm các trục đường:

+ Tuyến đường trục chính Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, mặt cắt  $33,0 \text{ m} = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) \text{ m}$ ;

+ Tuyến đường nối từ đường Dũng sỹ Điện Ngọc đi qua khu quy hoạch, mặt cắt  $27,0 \text{ m} = (6,0 + 15,0 + 6,0) \text{ m}$ ;

+ Tuyến đường nối từ đường Lê Đình đi đường ĐT 603B, mặt cắt  $27,0 \text{ m} = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) \text{ m}$ .

- Nội bộ, gồm các trục đường rộng từ 6,5 m đến 21 m; cụ thể:

+ Mặt cắt 6,5 m =  $(0,5 + 5,5 + 0,5) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 15,5 m =  $(4,0 + 7,5 + 4,0) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 17,5 m =  $(4,0 + 7,5 + 6,0) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 17,5 m =  $(5,0 + 7,5 + 5,0) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 20,5 m =  $(5,0 + 10,5 + 5,0) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 21,0 m =  $(5,0 + 10,5 + 6,0) \text{ m}$ .

c) Cấp nước

- Nguồn: từ nhà máy nước đô thị Điện Nam - Điện Ngọc;

- Công suất tính toán: khoảng  $519 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ ;

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 – D160, ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 – D90, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường. Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư, khu công trình công cộng; họng cứu hỏa D100 được đặt trên các đường ống chính, khoảng cách tối đa các trụ 150 m để cấp nước PCCC.

d) Cấp điện

- Nguồn cấp: đường dây trung thế hiện có thuộc XT472-E153 của trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc;

- Công suất: khoảng 3.200 kVA; bố trí 8 trạm biến áp 400kVA tại các khu vực đất cây xanh, đất công cộng 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.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng  $400 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ ;

+ Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa;

+ Thoát nước thải: nước thải sinh hoạt từ các công trình, nhà dân sau khi được xử lý bằng bể tự hoại, thu gom ra mương bê tông sau nhà và chuyển đến

trạm xử lý bằng ống HDPE D250 - D500, thoát vào trạm xử lý nước thải chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Rác thải và chất thải rắn của các nhà dân sẽ được thu gom và vận chuyển đến bãi rác bằng xe chuyên dụng do công ty vệ sinh môi trường thực hiện;

+ Tổng lượng rác thải dự kiến khoảng 2,5 tấn/ng.đ.

g) Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: từ Trung tâm viễn thông thành phố Hội An (đường dây cáp quang cấp cho các khu vực phía Đông Nam tỉnh Quảng Nam);

- Giải pháp thiết kế: xây dựng mới các tuyến cáp quang trung kế trên tuyến đường giao thông trong khu vực đi qua giữa khu đất lập quy hoạch, từ đó đầu nối vào các tủ cáp thuê bao trong khu đất. Cáp thuê bao được bố trí trong hào kỹ thuật trên hè các tuyến đường quy hoạch (cùng hướng với các tuyến cáp 0,4 kV cấp điện sinh hoạt);

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

7. Giải pháp tổ chức tái định cư

Tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch; dự kiến bố trí tái định cư tại các lô đất ở liền kề ký hiệu TDC; trên trục đường 33 m, mặt cắt (1-1).

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 Đông Dương	189.822
2	Ranh giới quy hoạch mở rộng	36.101
	<b>Tổng cộng diện tích lập quy hoạch</b>	<b>225.923</b>

Cụ thể:

- Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực chủ đầu tư thực hiện dự án, diện tích khoảng 189.822 m<sup>2</sup>:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	CC	26.133	13,77
2	Đất ở	TDC, LK	59.627	31,41
	<i>Ở tái định cư</i>	<i>TDC</i>	<i>1.981</i>	
	<i>Ở liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>57.646</i>	
3	Đất cây xanh	CX	12.452	6,56
4	Đất giao thông, HTKT		91.610	48,26
	<b>Tổng</b>		<b>189.822</b>	<b>100,00</b>

- Cơ cấu sử dụng đất trong khu vực mở rộng, diện tích khoảng 36.101 m<sup>2</sup>:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	CC	6.050	16,76
2	Đất ở	TDC, CT	15.307	42,40
	<i>Ở tái định cư</i>	<i>TDC</i>	<i>910</i>	
	<i>Ở chính trang</i>	<i>CT</i>	<i>14.397</i>	
3	Đất cây xanh	CX	4.860	13,46
4	Đất giao thông, HTKT		9.884	27,38
	<b>Tổng</b>		<b>36.101</b>	<b>100,00</b>

Trong quá trình triển khai thực hiện, chủ đầu tư phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn xác định cụ thể ranh giới dự án đảm bảo theo Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Đông Dương tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

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

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện

1. Ủy quyền Giám đốc Sở Xây dựng quyết định điều chỉnh cục bộ các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, các chỉ tiêu quản lý xây dựng (không vượt quy định theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017; Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành) cho phù hợp trong quá trình triển khai thực hiện đồ án trên cơ sở đề nghị của UBND thị xã Điện Bàn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn làm cơ sở pháp lý cho việc điều chỉnh trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN2000 và công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định;

- Triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo đúng các quy định hiện hành và phạm vi cho phép. Trong quá trình thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn xác định và cập nhật phần ranh giới dự án đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh và Thông báo số 114/TB-UBND ngày 31/3/2020 của UBND tỉnh. Lưu ý, ý kiến góp ý của Sở Giao thông vận tải tại Công văn số 1762/SGTVT-QLCLCT ngày 20/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1552/STNMT-QLĐĐ ngày 31/7/2020 và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh tại Công văn số 1911/BCH-TM ngày 23/7/2020;

- 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 báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

### 3. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và các thủ tục liên quan đến dự án theo quy định hiện hành của pháp luật;

- Đề xuất kế hoạch đầu tư xây dựng đối với phần diện tích nằm ngoài ranh giới dự án đã được UBND tỉnh thống nhất giao chủ đầu tư tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/01/2017; đồng thời, cập nhật nội dung hồ sơ quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đông Dương vào hồ sơ Quy hoạch phân khu (1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc để làm cơ sở quản lý;

- Trong quá trình bố trí tái định cư, trường hợp cần hoán đổi vị trí giữa đất ở tái định cư và đất ở phân lô liền kề hoặc điều chỉnh tăng về quỹ đất ở tái định cư từ đất ở phân lô liền kề hoặc điều chỉnh cục bộ phân lô tái định cư để phù hợp theo phương án tái định cư được duyệt, giao UBND thị xã Điện Bàn phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp, đảm bảo không thay đổi cơ cấu sử dụng đất và không giảm quỹ đất tái định cư theo quy hoạch được duyệt;

- Định kỳ hằng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn cho UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi.

4. 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, chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thị xã Điện Bàn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn 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, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Điện Bàn 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, TH, KTTH, KTN.

(F:\Tien Dong\Quyết định\2020\PD QHCT KDT Dong Dương tại DTM DN-DN.doc)

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

**Huỳnh Khánh Toàn**

