

Số: 3283/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 08 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

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

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 Quyết định số 2531/QĐ-UBND ngày 15/7/2016 của UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng công trình Cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT);

Căn cứ Quyết định số 3653/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đạt Phương tại Tờ trình số 202/TTr-ĐP ngày 09/8/2017 về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 55/ThĐ-SXD ngày 05/9/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị dịch vụ Đồng Nà; với các nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu quy hoạch

a) Ranh giới: Thuộc xã Cẩm Hà, thành phố Hội An; có ranh giới:

- Phía Đông giáp : Sông Cổ Cò;

- Phía Tây giáp : Mặt nước;

- Phía Nam giáp : Khu dân cư;

- Phía Bắc giáp : Mặt nước và hành lang bảo vệ sông Cổ Cò.

b) Diện tích: Khoảng 6,4ha;

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

3. Các chỉ tiêu cơ bản



- Dân số: Khoảng 750 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất:
- + Đất ở khoảng 30m²/người, đất cây xanh khoảng 9,4m²/người;
- + Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng 27%.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu quy hoạch là 63.965,24 m², gồm:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng dự án		60.367,98	94,4
1	Đất ở	TT, CT	23.289,28	36,4
	Biệt thự	TT	17.663,40	27,6
	Chung cư	CT	5.625,88	8,8
2	Đất thương mại dịch vụ	DV	8.593,60	13,4
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	BX-KT	4.919,76	7,7
4	Đất giao thông	GT	7.776,79	12,2
5	Đất cây xanh, mặt nước	CX, MN, MC	15.788,55	24,7
II	Đất chuyên dùng		3.597,26	5,6
	Hành lang bảo vệ luồng đường sông Cổ Cò	HLS	3.597,26	
	Tổng		63.965,24	100,0

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

a) Diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa và hệ số sử dụng đất

TT	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích lô đất (m ²)	MĐ XD (%)	Số tầng	HS SD đất	Số nhà, phòng
A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN						
I	TT-CT	Đất ở	23.289,28	54%	1-6		
I.1	TT	Biệt thự	17.663,40	55%	2	1,10	105
1	TT01		1.482,90				
	TT01.01-TT01.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT01.09	Biệt thự loại 2	282,90	55%	2	1,10	1
2	TT02		1.433,20				
	TT02.01-TT02.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT02.09	Biệt thự loại 2	233,20	55%	2	1,10	1
3	TT03		1.449,80				
	TT03.01-TT03.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT03.09	Biệt thự loại 2	249,80	55%	2	1,10	1
4	TT04		1.396,40				
	TT04.01-TT04.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT04.09	Biệt thự loại 1	196,40	55%	2	1,10	1

5	TT05		1.318,80				
	TT05.01-TT05.07	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	7
	TT05.08	Biệt thự loại 2	268,80	55%	2	1,10	1
6	TT06		1.365,40				
	TT06.01-TT06.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT06.09	Biệt thự loại 1	165,40	55%	2	1,10	1
7	TT07		1.419,70				
	TT07.01-TT07.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT07.09	Biệt thự loại 2	219,70	55%	2	1,10	1
8	TT08		1.452,70				
	TT08.01-TT08.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT08.09	Biệt thự loại 2	252,70	55%	2	1,10	1
9	TT09		1.488,30				
	TT09.01-TT09.08	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	8
	TT09.09	Biệt thự loại 2	288,30	55%	2	1,10	1
10	TT10		1.507,70				
	TT10.01-TT10.09	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	9
	TT10.10	Biệt thự loại 1	157,70	55%	2	1,10	1
11	TT11		1.673,80				
	TT11.01-TT11.10	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	10
	TT11.11	Biệt thự loại 1	173,80	55%	2	1,10	1
12	TT12		1.674,70				
	TT12.01-TT12.10	Biệt thự loại 1	150,00	55%	2	1,10	10
	TT12.11	Biệt thự loại 1	174,70	55%	2	1,10	1
I.2	CT	Chung cư	5.625,88	50%	6	3	126
II	DV	Đất thương mại dịch vụ	8.593,60		1	2	
1	DV1	Nhà hội nghị	2.388,22	60%	2	1,20	
2	DV2	Khu đón tiếp	2.309,22	60%	1	0,60	
3	DV3	Spa	1.551,79	60%	1	0,60	
4	DV4	Nhà hàng	1.429,29	45%	2	0,90	
5	DV5	Poolbar	489,72	25%	1	0,25	
6	DV6	Khu dịch vụ khác	425,36	45%	1	0,45	
III	BX-KT	Đất hạ tầng, kỹ thuật	4.919,76				
1	BX1	Bãi đỗ xe 1	1.411,84				
2	BX2	Bãi đỗ xe 2	2.062,24				
3	KT	Trạm điện	170,00				
4	XK	Xây kè	1.275,68				
IV	GT	Đất giao thông	7.776,79				
V	CX-MN-MC	Đất cây xanh, mặt nước	15.788,55				
B	ĐẤT CHUYÊN DỤNG		3.597,26				
	HLS	Hành lang sông	3.597,26				
Tổng			63.965,24	26,9%	1	6	0,67

b) Khoảng lùi xây dựng: Theo Bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới xây dựng, ký hiệu QH-06, cụ thể:

- Biệt thự: Khoảng lùi 1m so với chỉ giới đường đỏ;

- Chung cư: Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ;
- Công trình thương mại dịch vụ: Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

6. Phân khu chức năng

Khu vực quy hoạch phân thành các khu chức năng chính, như sau:

- Đất ở, bố trí 2 loại nhà ở:
 - + Biệt thự loại 1 bố trí thành 7 cụm, dọc theo đường nội bộ, khu cây xanh và không gian công cộng. Biệt thự loại 2 bố trí phía ngoài các khu đảo hướng ra sông.
 - + Chung cư, bố trí góc phía Tây Nam khu đất, gồm 2 khối công trình tại lô đất ký hiệu CT.
- Đất thương mại dịch vụ, gồm: Nhà hội nghị bố trí tại lối vào, kế cận chung cư phía Nam; khu đón tiếp bố trí tại lối vào; khu spa bố trí gần nhà đón tiếp và nhà hàng; nhà hàng bố trí gần spa, hướng ra sông; poolbar bố trí ở lối ra vào gần khu đón tiếp; khu dịch vụ khác bố trí gần khu hạ tầng phía Tây Nam.
- Đất hạ tầng kỹ thuật, gồm: Bãi đậu xe 1 chủ yếu phục vụ cho khách khu đô thị, bãi đậu xe 2 chủ yếu cho nhân viên, trạm điện và hệ thống kè.

- Đất giao thông, gồm: Đường giao thông chính và đường đi bộ, xe điện.

7. Hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Hệ thống giao thông nội bộ gồm có 4 loại mặt cắt chính:
 - + Đường có bề rộng $B = 4m$ (mặt cắt 1-1);
 - + Đường có bề rộng $B = 6m$ (mặt cắt 2-2);
 - + Đường có bề rộng $B = 8m$ (mặt cắt 3-3);
 - + Đường đi bộ, đường đi xe điện bề rộng $B = 3m$ (mặt cắt 4-4).
- Bãi đỗ xe:
 - + Bãi đậu xe 1 bố trí phía Đông, chủ yếu phục vụ cho khách khu đô thị nằm ở phía Đông; bãi đậu xe 2 bố trí phía Tây, chủ yếu phục vụ cho nhân viên nội khu;

+ Trong quá trình thiết kế dự án, tính toán bố trí chỗ đậu xe cho từng công trình công cộng, dịch vụ đảm bảo theo Điểm 4.3.3 Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:
 - + Hướng dốc san nền thấp dần về phía Bắc và Đông;
 - + Cao độ san nền thấp nhất: $H_{\min} = 1,98m$; cao nhất: $H_{\max} = 2,62m$;
- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống BTCT và hố ga thu nước, bố trí dọc các trục đường, thoát về sông Cổ Cò.

c) Cấp nước

- Nguồn: Từ hệ thống cấp nước thành phố;
- Công suất tính toán: Khoảng $350\text{m}^3/\text{ng.đ}$;
- Mạng lưới cấp nước:
 - + Hệ thống đường ống được bố trí dọc theo các tuyến đường. Dự kiến sử dụng ống uPVC từ DN100 đến DN200;
 - + Bố trí các họng cứu hỏa với khoảng cách từ 100-150m.

d) Cấp điện

- Nguồn: Đầu nối vào tuyến trung thế hiện hữu tại khu vực;
- Tổng nhu cầu cấp điện: Khoảng 1.418kVA ;
- Toàn bộ lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí đi ngầm;
- Thiết kế 2 trạm điện. Trạm số 01 có công suất $3\text{P } 22\text{kV}/0,4\text{kV } 750\text{kVA } 380\text{V}$; trạm số 02 có công suất $3\text{P } 22\text{kV}/0,4\text{kV } 2.000\text{kVA}$.

đ) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:
 - + Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng $150\text{m}^3/\text{ng.đ}$.
 - + Hệ thống nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng hệ thống ống HDPE D250, D300 dọc theo các trục đường, sau đó chuyển về trạm thu gom, xử lý nước thải trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố.
- Xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:
 - + Tổng lượng rác thải khoảng $0,88\text{tấn}/\text{ng.đ}$;
 - + Đối với nhà chung cư và công trình dịch vụ, xây dựng hệ thống thu gom rác riêng cho từng đơn nguyên; đối với khu biệt thự, đặt các thùng rác dọc theo các trục đường, khu cây xanh với khoảng cách từ 50m-80m/1 thùng.
 - + Bố trí nhà vệ sinh công cộng và các điểm trung chuyển rác tại các khu vực cây xanh phục vụ cho nhu cầu của khu quy hoạch;
 - + Đối với khu nghĩa trang hiện trạng, trong quá trình triển khai các thủ tục tiếp theo, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương di chuyển về khu nghĩa trang tập trung của thành phố, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định;
 - + Thực hiện thủ tục về môi trường trong bước lập dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Đạt Phương

- Phối hợp với UBND thành phố Hội An, UBND xã Cẩm Hà tổ chức cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa (bao gồm mốc hành lang bảo vệ luồng sông Cổ Cò) làm cơ sở công bố quy hoạch để các tổ chức cá nhân được biết, theo dõi, thực hiện;

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt. Trong đó, phối hợp làm việc với Sở Giao thông Vận tải tỉnh để xem xét, có ý kiến về giải pháp bố trí tuyến kè cũng như san nền, trồng cây xanh và bố trí một số đoạn đường trong hành lang bảo vệ luồng sông Cổ Cò;

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện mà phải điều chỉnh quy hoạch, phối hợp với UBND thành phố Hội An và Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Hội An: Kiểm tra, hướng dẫn Công ty cổ phần Đạt Phương thực hiện các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư; UBND thành phố Hội An theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Công ty cổ phần Đạt Phương thực hiện các thủ tục đầu tư dự án theo trình tự quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Giám đốc Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư; Chủ tịch UBND thành phố Hội An; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đạt Phương; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBND xã Cẩm Hà;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN.



Huỳnh Khánh Toàn