|  |  |
| --- | --- |
| ỦY BAN NHÂN DÂN  TỈNH QUẢNG NAM  Số: …./QĐ-UBND | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  *Quảng Nam, tháng năm 2016* |

QUYẾT ĐỊNH

##### Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư

##### trung tâm phường Điện An, 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 cứQuyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn;

Xét đề nghị của UBND thị xã Điện Bàn tại Tờ trình số /TTr-UBND ngày / /2016 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số /ThĐ-SXD ngày / /2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn; với các nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô quy hoạch:

- Vị trí: Tại trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn.

- Ranh giới, quy mô quy hoạch: Thuộc Khu đô thị Phương An theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn đã được phê duyệt; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp : Khu trung tâm hành chính phường;

+ Phía Đông và Nam giáp: Đường bê tông;

+ Phía Tây giáp : Đường đi UBND phường Điện An.

- Quy mô lập quy hoạch: Khoảng 148282,2 m2.

2. Tính chất khu quy hoạch: Là khu dân cư đô thị.

3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật :

- Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 1.500 người

- Chỉ tiêu đất ở: Đạt khoảng 51,7 m2/người

- Chỉ tiêu đất cây xanh: Đạt khoảng 6,9 m2/người

- Chỉ tiêu đất công cộng khu ở đã được xác định trong khu trung tâm phường Điện An nằm ngoài ranh giới quy hoạch

4. Quy hoạch sử dụng đất:Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là 148.282,2 m2. Trong đó:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Kí hiệu** | **Diện tích (m2)** | **Tỉ lệ (%)** |
|
| **I** | **Đất thương mại dịch vụ** | **A** | **5455,1** | **3,68** |
| **II** | **Đất ở** | **O** | **77582,4** | **52,32** |
| 1 | Đất ở chỉnh trang | CT | 33289,4 | 22,45 |
| 2 | Đất ở chia lô | CL | 44293,0 | 29,87 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* |  | 38824,3 |  |
|  | *Đất ở chia lô 7m\*15m* |  | 2700,5 |  |
|  | *Đất ở chia lô 10m\*20m* |  | 2768,2 |  |
| **III** | **Đất cây xanh** | **CX** | **10368,3** | **6,99** |
| **IV** | **Đất mặt nước** | **MN** | **1388,9** | **0,94** |
| **IV** | **Đất hạ tầng kỹ thuật (giao thông, hạ tầng)** |  | **53487,5** | **36,07** |
| 1 | Đất bãi đậu xe |  | *1686,9* | 1,14 |
| 2 | Đất giao thông |  | *51800,6* | 34,93 |
| **Tổng** | | | **148282,2** | **100,00** |

5. Tổ chức không gian, phân khu chức năng và chỉ tiêu quản lý quy hoạch xây dựng

a) Tổ chức không gian, phân khu chức năng:

Khu dân cư trung tâm phường Điện An được chia thành 2 khu vực :

+ Khu vực phía Đông đường Lý Thái Tổ: Bao gồm khu dân cư chỉnh trang dọc tuyến đường Lý Thái Tổ, khu nhà ở chia lô được tổ chức theo ô bàn cờ với hướng phát triển theo trục Bắc - Nam, kích thước lô 5x20m và khu thương mại dịch vụ (Khách sạn, văn phòng, nhà hàng…) tiếp giáp với công viên Nguyễn Văn Trỗi được chia lô khoảng 20mx25m để dễ thu hút đầu tư và động lực phát triển cho khu vực.

+ Khu vực phía Tây đường Lý Thái Tổ: Bao gồm khu dân cư chỉnh trang dọc tuyến đường Lý Thái Tổ, đường ĐH4, khu nhà ở chia lô khoảng 20mx25m dọc theo tuyến đường 13,5m kết nối 2 khu Đông - Tây và tuyến giao thông 17,5m dọc theo ven sông Giáp Ba và nhà hàng ven sông Giáp Ba.

b) Chỉ tiêu quản lý quy hoạch xây dựng:

- Đối với đất ở:

+ Chỉ giới xây dựng lùi vào cách chỉ giới đường đỏ 1,2-4m tùy theo các tuyến đường

+ Cốt nền công trình cao không quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ +0,15m;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng đối với nhà ở chia lô < 10m và 03 tầng đối với nhà chia lô > 10m;

+ Chiều cao tầng 1 (tầng trệt): 3,9m tính từ cốt nền công trình đến mặt sàn;

- Đối với đất công cộng:

+ Mật độ xây dựng: 40%;

+ Tầng cao xây dựng: Tối đa 07 tầng;

+ Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ từ 6m và công trình lân cận 3m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường;

+ Chiều cao công trình giới hạn bởi góc tới hạn 450;

+ Cốt nền công trình cao không quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ +0,45m.

- Đất cây xanh:

+ Đất công viên (ký hiệu CX): Chủ yếu là các công trình kiến trúc nhỏ phục vụ cho hoạt động trong công viên;

+ Cây xanh đường phố: Trên một tuyến đường chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây xanh.

6. Hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Đối ngoại: Tuyến quốc lộ 1A cũ: Ký hiệu bằng mặt cắt 1-1, Bnền = 29m (3.0m + 10.5m + 2.0m + 10.5m +3.0m); tuyến đường ĐH4: Ký hiệu bằng mặt cắt 2-2, Bnền = 20.5m (5.0m + 10.5m + 5.0m).

- Đối nội: Gồm các trục đường:

+ Các tuyến đường có mặt cắt 2-2, (Bnền = 20.5m = 5.0m + 10.5m + 5.0m); mặt cắt 2’-2’, (Bnền = 16.5m = 3.0m + 10.5m + 3.0m); mặt cắt 3-3, (Bnền = 17.5m = 5.0m + 7.5m + 5.0m); mặt cắt 4-4, (Bnền = 13.5m = 3.0m + 7.5m + 3.0m) và mặt cắt 6-6, Bnền = 22,5m (3.0m + 7.5m + 1.5m + 7.5m +3.0m). Các tuyến đường có mặt cắt 5-5 (Bnền = 12m = 3.0m + 6.0m + 3.0m) và mặt cắt 7-7 (BTXM rộng 6m) và 02 bãi đậu xe trong các khu dân cư với diện tích 1686,9m2.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Hướng dốc san nền chia thành 2 hướng: Từ quốc lộ 1A về phía Tây dốc về cầu Bến Tự và từ quốc lộ 1A (cũ) về phía Đông Nam dốc về sông Vĩnh Điện.

Độ dốc san nền 0,2% đảm bảo thoát nước mặt;

+ Cốt san nền: Thấp nhất +3.96m, cao nhất: +4.60m;

- Thoát nước mưa: Hướng thoát chia thành 2 lưu vực:

+ Phía Tây trục quốc lộ 1A (cũ) thoát về ĐH4 dẫn về cầu Bến Tự, đổ ra sông.

+ Phía Đông trục quốc lộ 1A (cũ) thu về cống dọc trục đường tránh, sau đó dẫn ra sông Vĩnh Điện (cách khu quy hoạch khoảng 240m).

c) Cấp nước:

- Nguồn: Từ Nhà máy nước Điện Phước;

- Công suất tính toán: Khoảng 270 m3/ng.đ;

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế theo dạng hỗn hợp. Sử dụng mạng lưới đường ống HDPE, đường kính từ D50 đến D114, bố trí dọc theo các trục giao thông để cấp nước đến từng công trình;

- Cấp nước PCCC: Bố trí các họng cứu hỏa trên vỉa hè, với khoảng cách các trụ từ 150m đến 200m để cấp nước PCCC cho khu quy hoạch.

d) Cấp điện:

- Nguồn: Từ nhánh rẽ xuất tuyến XT477-E157, hạ các trạm biến áp 22/0,4kV ;

- Công suất tính toán: Khoảng 1.119,75KVA;

- Mạng lưới điện: Điện sinh hoạt và điện chiếu sáng đi nổi. Xây mới 01 trạm 560KVA-22/0,4kV và 01 trạm 560kVA-22/0,4kV nâng công suất.

e) Thoát nước bẩn, vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thu gom nước thải được thiết kế đi chung với hệ thống thu gom nước mặt. Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại, sau đó thoát ra mương thoát nước thải sau nhà và tự chảy về hệ thống thoát nước dọc trên các trục đường. Sau đó dẫn ra sông. Hệ thống thu gom nước thải sử dụng kiểu cống tròn, thi công lắp ghép và cống hộp BTCT thi công tại chỗ.

- Rác thải được thu gom và vận chuyển bằng xe chuyên dụng về trạm xử lý chung của khu vực.

7. Quy định quản lý kèm theo đồ án: Nội dung chi tiết được ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn:

- Tổ chức cắm mốc quy hoạch, công bố quy hoạch trong thời gian 30 ngày kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch, làm cơ sở cho các tổ chức, cá nhân liên quan theo dõi, thực hiện;

- Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện phù hợp với các giai đoạn được xác định. Trong đó, việc xây dựng kế hoạch phải xác định cụ thể các dự án đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước có lồng ghép vào kế hoạch đầu tư trung hạn của tỉnh, thị xã; xây dựng cơ chế thu hút các nguồn lực đầu tư ngoài Nhà nước;

- Tổ chức tổng hợp, đánh giá công tác triển khai, quản lý đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch được duyệt; kịp thời báo cáo những vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, báo cáo Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo giải quyết.

1. Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra UBND thị xã Điện Bàn tổ chức thực hiện phát triển theo quy hoạch được duyệt;

- Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan trong việc quản lý phát triển; kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch; tham mưu UBND tỉnh giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Điều 4;  - CT, các PCT UBND tỉnh;  - CPVP;  - Lưu: VT, KTTH, KTN.  *(E:\Dropbox\Ba2016\QH\030716 - QHCT KDC Đien Ngoc - Đien Duong.doc)* |  | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH** |