

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM

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

Số: 05 /2017/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 07 tháng 3 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Điểm b, Khoản 1, Điều 24, Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Xét đề nghị của UBND thị xã Điện Bàn tại Tờ trình số 531/TTr-UBND ngày 26/12/2016 về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn;


Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 317/TTr-SXD ngày 26/12/2016 và Tờ trình số 27/TTr-SXD ngày 27/02/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, UBND thị xã Điện Bàn có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền điều chỉnh các Quyết định của UBND thị xã, UBND tỉnh có nội dung không phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành; Trưởng Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp Quảng Nam; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn và Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- TT HĐND tỉnh (báo cáo);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Báo Quảng Nam (đăng thông tin);
- Đài PT-TH tỉnh (đăng thông tin);
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Phòng Kiểm tra văn bản - Sở Tư pháp;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN, VX, TH.

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



Huỳnh Khánh Toàn



Faint red text or markings at the bottom left corner, possibly a date or reference number.

## QUY CHẾ

### Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn

(Ban hành Kèm theo Quyết định số *05* /QĐ-UBND ngày *07/3*/2017  
của UBND tỉnh Quảng Nam)

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1.** Mục đích của quy chế

1. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013.
2. Kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị.

#### **Điều 2.** Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Cấp phép xây dựng, cấp giấy phép quy hoạch, thẩm định quy hoạch và quản lý kiến trúc, hạ tầng trong phạm vi địa giới hành chính thị xã Điện Bàn.
2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đang tham gia các hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan thuộc đô thị thị xã Điện Bàn.

#### **Điều 3.** Điều chỉnh, bổ sung

Ngoài những quy định nêu trong bản Quy chế này, việc quản lý xây dựng trong các khu đô thị và khu dân cư còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy chế này phải được các cấp thẩm quyền phê duyệt theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

#### **Điều 4.** Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. *Công trình* là công trình dân dụng và công nghiệp được quy định tại Phụ lục I Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình và hướng dẫn áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng.
2. *Khoảng lùi biên* là khoảng cách tính từ ranh giới bên, ranh giới đầu trong của thửa đất đến mép của công trình xây dựng.
3. *Chiều cao nhà* là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, 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 (các thiết bị kỹ thuật trên mái: Cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại,... không tính vào chiều cao nhà).

4. *Kiệt* là lối đi lại nhỏ từ đường phố vào các cụm dân cư đô thị.
5. *Hẻm* là lối đi lại hẹp từ kiệt vào sâu trong các cụm dân cư đô thị.

## **Chương II**

### **QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ**

#### **Mục 1**

#### **PHÂN VÙNG, PHÂN KHU**

##### **Điều 5. Phân vùng quản lý**

Được xác định theo Sơ đồ 1, gồm ba phân vùng quản lý:

1. Phân vùng 1

Là nội thị hiện hữu, gồm 7 phường: Vĩnh Điện, Điện An, Điện Ngọc, Điện Nam Bắc, Điện Nam Trung, Điện Nam Đông và Điện Dương.

2. Phân vùng 2

Là vùng dự kiến phát triển thành nội thị, gồm các xã: Điện Thắng Bắc, Điện Thắng Trung, Điện Thắng Nam, Điện Minh và Điện Phương.

3. Phân vùng 3

Là vùng ngoại thị, phát triển nông thôn mới, gồm các xã còn lại.

#### **Mục 2**

#### **KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU**

##### **Điều 6. Quy định chung đối với khu vực nội thị hiện hữu**

Được chia thành năm khu vực chính và áp dụng nguyên tắc quản lý sau:

1. Khu vực đã có quyết định thu hồi đất và đang thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc giấy phép quy hoạch do cấp thẩm quyền cấp. Trong khu vực này, công trình và nhà ở riêng lẻ được quản lý theo đúng hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc giấy phép quy hoạch do cấp thẩm quyền cấp.

(Được ký hiệu X, xác định theo sơ đồ 6A và 6B; các sơ đồ từ 6.1 đến 6.7)

2. Khu vực đã có kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong khu vực này, công trình, nhà ở riêng lẻ được quản lý xây dựng theo nguyên trạng, không thay đổi quy mô, và cấp công trình.

(Được ký hiệu X\*, xác định theo sơ đồ 6A và 6B; các sơ đồ từ 6.1 đến 6.7)

3. Khu vực hạn chế xây dựng

a) Ranh giới được xác định gồm: Khu vực được xác định là hạ tầng khung đô thị (Hạ tầng xã hội cấp đô thị, hạ tầng kỹ thuật khung đô thị) được xác định theo Hồ sơ quy hoạch chung đô thị được duyệt; Chương trình phát triển đô thị hoặc khu vực đã có dự án, nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

(Được ký hiệu H, xác định theo sơ đồ 6A và 6B; các sơ đồ từ 6.1 đến 6.7)

b) Nguyên tắc quản lý: Trong khu vực này, quản lý công trình, nhà ở riêng lẻ theo nguyên trạng, không thay đổi quy mô, cấp công trình hoặc xây dựng không quá quy mô theo quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được UBND tỉnh phê duyệt, cụ thể:

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn xây dựng tại tầng lửng) đối với hộ gia đình có 05 nhân khẩu  $\leq 100m^2$  và số tầng  $\leq 02$  tầng. Tầng lửng tại tầng 1 và mái che cầu thang tại sân thượng (nếu có) không tính vào số tầng. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm.

Trường hợp UBND thị xã Điện Bàn xác định hộ gia đình có nhiều hơn 05 nhân khẩu, tổng diện tích sàn xây dựng được phép tăng thêm  $15m^2$  sàn xây dựng/01 nhân khẩu.

- Đối với công trình: Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn xây dựng tại tầng lửng) đảm bảo không quá  $10m^2$  sàn/01 người làm việc và số tầng  $\leq 03$  tầng. Tầng lửng tại tầng 1 và mái che cầu thang tại sân thượng (nếu có) không tính vào số tầng. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm.

- Trường hợp vừa xây dựng mới, vừa cải tạo sửa chữa, cơ quan cấp phép xây dựng phải tổ chức kiểm tra, xác định quy mô công trình, nhà ở hiện trạng, lập biên bản có xác nhận của chủ đầu tư đối với công trình, chủ hộ đối với nhà ở riêng lẻ. Từ đó xác định quy mô xây dựng đảm bảo quy định trên.

#### 4. Khu vực cấm xây dựng

a) Ranh giới được xác định gồm: Hành lang bảo vệ đường sông, cầu, đường, công trình thủy lợi và lưới điện theo quy định; hành lang bảo vệ di tích được cấp thẩm quyền công nhận; đất an ninh, quốc phòng.

(Ký hiệu C, xác định theo sơ đồ 6A và 6B; các sơ đồ từ 6.1 đến 6.7)

b) Nguyên tắc quản lý: Trong khu vực này, không được xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ, trừ các trường hợp:

- Các công trình được quy định tại Điều 12, 13 Quy định này;

- Các công trình phục vụ điều hành, quản lý, bảo vệ hạ tầng và các công trình thuộc dự án an ninh quốc phòng, phòng chống thiên tai, nhưng phải được cấp thẩm quyền cho phép;

- Nhà ở riêng lẻ hiện trạng đang nằm trong khu vực này thì được phép cải tạo không tăng quy mô, cấp công trình khi có nhu cầu, được cơ quan cấp thẩm quyền cấp phép.

#### 5. Các khu vực khác: Công trình, nhà ở riêng lẻ được quản lý như sau:

##### a) Đối với nhà ở riêng lẻ

- Diện tích lô đất tối thiểu được phép xây dựng: Theo hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Tại các góc giao nhau của các kiệt: Vạt góc tối thiểu 2m;

+ Các chỉ tiêu về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao theo Phụ lục, Sơ đồ từng phường cụ thể kèm theo. Riêng đối với nhà ở riêng lẻ trên tuyến đường kiệt chiều dài nhỏ hơn 100m, quản lý lộ giới theo đường hiện trạng,

chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tầng cao không quá 3 tầng.

- Chiều cao tầng: Chiều cao tầng 1 tối đa 3,9m, trường hợp có tầng lửng tối đa 5,2m. Chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6m. Cốt nền tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè, cốt kiệt, hẻm.

- Mật độ xây dựng tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	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.

b) Đối với công trình công cộng

- Điều kiện được phép xây dựng: Phải tiếp giáp với trục đường có lòng đường ≥ 5,5m (đường có lề). Trường hợp không tiếp giáp với các trục đường, phải có lối dẫn vào công trình có chiều rộng lòng đường ≥ 3,5m và đảm bảo có điểm quay đầu xe.

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng:

Đối với lô đất có diện tích ≤ 500m<sup>2</sup>: Áp dụng theo chỉ tiêu nhà ở riêng lẻ theo trục đường;

Đối với lô đất có diện tích >500m<sup>2</sup>: Trường hợp tiếp giáp với đường có lộ giới ≤16,5m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m. Trường hợp tiếp giáp với đường có lộ giới > 16,5m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m.

+ Khoảng lùi biên: Chiều rộng lô đất tiếp giáp đường ≤ 15m thì trùng với ranh giới đất; lô đất có chiều rộng từ 15m đến 30m, lùi tối thiểu 2m; lô đất có chiều rộng ≥ 30m, lùi tối thiểu 3,5m.

+ Mật độ xây dựng thuần, chiều cao xây dựng: Chiều cao xây dựng công trình tối đa 45m, cụ thể theo bảng:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
45	80	46	44	41

Riêng đối với các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, chợ khi xây dựng mới phải đảm bảo mật độ xây dựng tối đa 40%.

Trường hợp công trình có chiều cao xây dựng lớn hơn 45m, 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.

#### **Điều 7.** Quy định chung đối khu vực ngoại thị hiện hữu

Không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường phải tuân thủ theo các Quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt hoặc điều chỉnh, bổ sung đúng quy định pháp luật.

#### **Điều 8.** Quy định chung đối với công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị

1. Hệ thống hạ tầng phải đồng bộ; đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, bãi đỗ xe, vệ sinh môi trường và cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác. Lộ giới đường giao thông trong khu ở hiện trạng cải tạo phải  $\geq 3,5m$  và phải có điểm quay xe trong trường hợp đường cụt.

2. Khi cải tạo phải đảm bảo bố trí các công trình phúc lợi công cộng. Chỉ cho phép xen cấy thêm các công trình khác khi quy mô các công trình phúc lợi công cộng như: Trường học phải đảm bảo quy chuẩn quốc gia; vườn hoa, sân chơi công cộng đảm bảo có diện tích  $\geq 2m^2$ /người trong bán kính phục vụ tối đa là 500m.

### **Mục 3**

## **KHU VỰC PHÁT TRIỂN MỚI**

#### **Điều 9.** Nội dung quản lý

1. Vị trí, ranh giới, quy mô: Được xác định theo Sơ đồ 1.

2. Các quy định quản lý

a) Quản lý quy hoạch chi tiết

- Phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt, trường hợp khác phải được UBND tỉnh xét duyệt;

- Đảm bảo tính khả thi thực hiện theo quy hoạch; có phương án tái định cư; đảm bảo các quỹ đất hạ tầng xã hội theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về nhà ở xã hội, cây xanh, công trình công cộng, dự trữ quỹ đất phát triển, các công trình công cộng khác.

b) Quản lý xây dựng

- Tất cả các công trình xây dựng phải đúng với quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc Giấy phép xây dựng được cấp thẩm quyền cấp.

- Khi đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị mới phải đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh theo quy hoạch hoặc dự án đầu tư được duyệt, trước khi bố trí dân cư.

3. Chỉ tiêu quản lý

Tuân thủ các chỉ tiêu theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.



## Mục 4 CÁC KHU CHỨC NĂNG

### Điều 10. Trung tâm hành chính, chính trị

1. Vị trí: Khu vực giới hạn quanh Bàu Sen thuộc khối 3, phường Vĩnh Điện.  
(Xác định theo Sơ đồ 6.1)

a) Quy mô khoảng 26,1ha.

b) Xây dựng khu hành chính tập trung và khu vực cảnh quan xung quanh Bàu Sen.

2. Chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với công trình công cộng

a) Mật độ xây dựng: Tối đa 50%.

b) Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.

c) Khoảng lùi: Tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật: Quản lý theo quy hoạch được duyệt.

### Điều 11. Khu, Cụm công nghiệp

1. Các khu, cụm công nghiệp tập trung

(Xác định theo Sơ đồ 5)

a) Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc: Quy mô: 390ha;

b) Cụm công nghiệp: Gồm 10 cụm công nghiệp

STT	Tên	Diện tích (ha)	Loại hình công nghiệp
1	Cụm CN Cẩm Sơn	26,93	Công nghiệp cơ khí; sản xuất vật liệu xây dựng; chế biến nông, lâm sản; may mặc
2	Cụm Trảng Nhật 1	52,47	Công nghiệp cơ khí; chế biến nông, lâm sản; dệt, may mặc, giày da; sản xuất vật liệu xây dựng
3	Cụm Trảng Nhật 2	25,37	Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng; chế biến nông, lâm sản; sản xuất thiết bị y tế; may mặc
4	Cụm Thương Tín	39,73	Công nghiệp điện - điện tử, cơ khí; chế biến nông, lâm sản; sản xuất vật liệu xây dựng; giày da, may mặc, sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ
5	Cụm CN An Lưu	48,90	Công nghiệp điện - điện tử, cơ khí; chế biến nông, lâm, thủy sản; giày da, may mặc; sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ
6	Cụm CN Văn Ly	27	Công nghiệp sản xuất hàng tiêu dùng, chế biến nông lâm sản, gia công chế biến hàng xuất khẩu

7	Cụm CN Bồ Mung	5,73	Thương mại và dịch vụ, kho hàng; sửa chữa và kinh doanh ô tô; mây tre đan và thủ công mỹ nghệ
8	Cụm CN Nam Dương	48,16	Công nghiệp cơ khí; chế biến nông, lâm sản; may mặc; sản xuất hàng thủ công, mỹ nghệ
9	Cụm CN Bích Bắc	25	Gia công may mặc
10	Cụm Đông Khương	25	sản xuất tiểu thủ công nghiệp, gia công đồ gỗ, mây, tre, chiếu, trúc, sản xuất bánh tráng, sản xuất đồ gốm, đồ đồng.

c) Các chỉ tiêu quản lý: Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy chuẩn Quy hoạch hiện hành.

2. Đối với các cơ sở công nghiệp, điểm công nghiệp hiện có trong đô thị: Kiểm tra, rà soát các cơ sở sản xuất phải đảm bảo đạt các quy định về môi trường; nếu không đạt phải di dời đến vị trí phù hợp.

#### **Điều 12.** Khu vực di tích

1. Gồm 4 khu vực bảo tồn di tích văn hóa cấp quốc gia và 31 khu vực bảo tồn di tích văn hóa cấp tỉnh.

(Xác định theo Sơ đồ 4)

2. Các quy định đối với các công trình bảo tồn di tích lịch sử văn hóa: Phải tuân thủ quy định của Luật Di sản văn hóa, các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 13.** Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng

1. Mạng lưới:

(Xác định theo Sơ đồ 4)

2. Việc xây dựng, sử dụng trên đất quốc phòng và đất an ninh phải đúng mục đích, tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, đồng thời phải phù hợp với đồ án Quy hoạch chung thị xã và các quy định của pháp luật có liên quan.

3. Các hoạt động xây dựng, thi công công trình an ninh, quốc phòng nếu có vướng mắc thì cần có sự trao đổi, thỏa thuận với các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

#### **Điều 14.** Khu vực cảnh quan đô thị

1. Phân khu vực

a) Khu vực xây dựng công viên cây xanh, gồm:

Cây xanh ven biển; các công viên, bãi tắm biển; cây xanh hai bên đường 603A; cây xanh ven hai bên sông Cổ Cò, sông Vĩnh Điện; các công viên, các mảng xanh khác theo Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Khu vực cây xanh tự nhiên, gồm:

Khu vực cây xanh tự nhiên hiện hữu được xác định và giữ lại theo Quy hoạch chung như: Đồi Bồ Bồ, ven sông Thu Bồn, các nhánh sông khác.

c) Khu vực phát triển nông nghiệp, gồm: Khu vực sản xuất nông nghiệp được xác định theo quy hoạch chung.

(Xác định theo Sơ đồ 3)

## 2. Các chỉ tiêu quản lý cụ thể

a) Đối với khu vực công viên cây xanh và cây xanh tự nhiên quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, đảm bảo chỉ tiêu: Mật độ xây dựng gộp tối đa  $\leq 5\%$ ; tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, chiều cao không quá 5,2m.

b) Đối với công viên chuyên đề thì mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao không quá 3 tầng, chiều cao không quá 13,5m. Trường hợp do yêu cầu công trình đặc thù, chiều cao công trình khác so với quy định này, phải có quy hoạch chi tiết được duyệt.

## 3. Quản lý xây dựng khu vực cảnh quan đô thị

Trường hợp xử lý đối với công trình, nhà ở hiện trạng thì được phép cải tạo không tăng quy mô, cấp công trình khi có nhu cầu, được cơ quan cấp thẩm quyền cấp phép.

# Mục 5 CÁC TRỤC KHÔNG GIAN CHÍNH

## Điều 15. Danh mục các trục không gian chính

Được xác định theo Sơ đồ 2.

Đối với trục không gian chính xây dựng mới hoặc cải tạo phải lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc thiết kế đô thị. Trong đó ưu tiên cho các khu vực, tuyến đường như sau:

STT	Tên	Lộ giới (m) hoặc cấp sông
<b>I</b>	<b>Trục dọc</b>	
1	Đường ven biển ĐT.603B	27
2	Đường ĐT.607 (Trần Thủ Độ)	48/33
3	Quốc lộ 1A	33
4	Trục cảnh quan dọc sông Cổ Cò	Cấp sông IV
5	Trục cảnh quan dọc sông Vĩnh Điện	Cấp sông V
<b>II</b>	<b>Trục ngang</b>	
1	Đường ĐT. 608	33
2	Đường ĐT. 607B	33
3	Đường ĐT. 603	33
4	Đường ĐH7	27
5	Đường ĐH8	27

## **Điều 16.** Quy định về bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các tuyến phố chính khuyến khích bố trí ngầm, đảm bảo kết nối tương thích, đồng bộ, an toàn giữa các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất. Đối với các hạng mục đặt nổi trên vỉa hè phải đảm bảo an toàn và cảnh quan đô thị.

2. Các công trình hiện hữu đi nổi neo trên trụ phải bố trí chắc chắn, gọn gàng, gom lại thành bó có đường kính tối đa 20cm (trừ đường dây tải điện phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định), khoảng cách dây buộc tối đa 10m, chiều cao thông thủy của đường dây đảm bảo tối thiểu 5,5m so với mặt vỉa hè.

## **Chương III QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC**

### **Mục 1 CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG**

#### **Điều 17.** Các quy định chung

1. Quy định chỉ tiêu xây dựng: Áp dụng theo Chương II, Quy chế này.
2. Quy định quản lý kiến trúc
  - a) Kiến trúc các công trình công cộng phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành.
  - b) Tất cả các bộ phận của công trình không được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối vào công trình.
  - c) Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.
  - d) Phải bố trí đủ diện tích sân, bãi đậu xe theo quy định cho số người ra vào công trình.
  - d) Công trình công cộng (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động,...) phải có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe).

#### 3. Quy định về sử dụng vật liệu:

- a) Không được xây dựng bằng các vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá,...) trong khu vực đô thị, trừ những trường hợp đặc biệt được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.
- b) Diện tích sử dụng các vật liệu phản quang  $\leq 70\%$  diện tích mặt đứng.

#### **Điều 18.** Quy định đối với công trình điểm nhấn

1. Vị trí : Bố trí tại các khu vực trung tâm đô thị, khu vực cửa ngõ đô thị, trên các trục không gian chính đô thị.
2. Loại hình công trình: Công trình dịch vụ, công cộng.
3. Phương án kiến trúc phải thông qua hội đồng kiến trúc với thành phần cơ bản gồm: Chủ đầu tư, lãnh đạo UBND thị xã Điện Bàn, lãnh đạo Sở Xây dựng và Hội Kiến trúc sư tỉnh.

## Mục 2 CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

### Điều 19. Đối với chung cư

#### 1. Quy định về mật độ dân cư trong công trình

- a) Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá chỉ tiêu mật độ dân số được xác định trong các quy hoạch chi tiết, phân khu được duyệt.
- b) Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

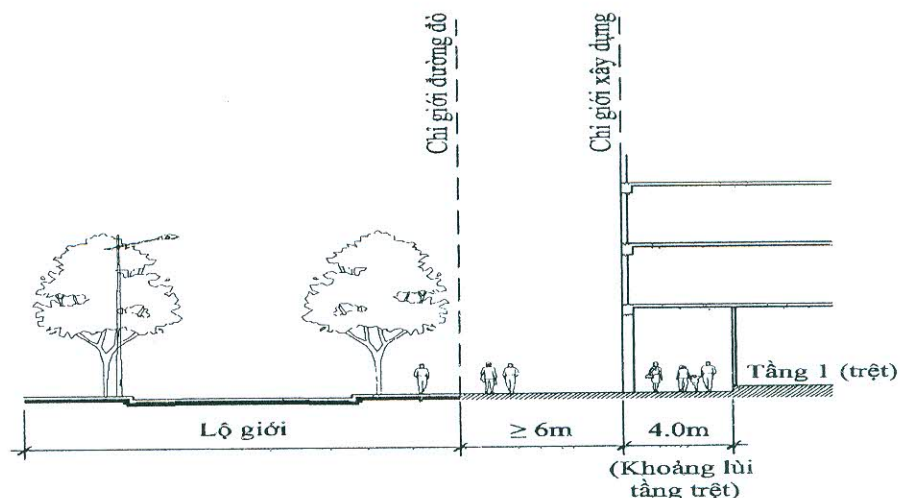
#### 2. Quy định về quy mô xây dựng

Đối với nhóm nhà ở chung cư, mật độ xây dựng thuần của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình phải đảm bảo:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\leq 3.000\text{m}^2$	$10.000\text{m}^2$	$18.000\text{m}^2$	$\geq 35.000\text{m}^2$
$\leq 16$	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
$> 46$	75	40	38	35

Trường hợp công trình có chiều cao xây dựng lớn hơn 45m, phải được thực hiện các thủ tục thỏa thuận chiều cao công trình theo quy định hiện hành.

Đối với các chung cư có tầng trệt bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường chính có lộ giới trên 12m. (xem hình vẽ)



### 3. Quy định về quản lý kiến trúc

a) Khối nhà chung cư cần được thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

b) Ram dốc của lối ra vào tầng hầm (nếu có) lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.

c) Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt trực tiếp lên vỉa hè, các tuyến đường; cánh cổng mở ra không được lấn chiếm vỉa hè.

### 4. Quy định về tổ chức giao thông

a) Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải bảo đảm chiều rộng lòng đường tối thiểu 10,5m.

b) Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải đảm bảo chiều rộng lòng đường cho mỗi đường tối thiểu 6m.

c) Có lối đi riêng cho người đi bộ và ưu tiên cho người tàn tật.

### **Điều 20.** Đối với nhà ở riêng lẻ hộ gia đình

1. Không được xây dựng bằng các vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá,...) trong khu vực đô thị, trừ những trường hợp đặc biệt được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

2. Tất cả các bộ phận nhà ở riêng lẻ không được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

3. Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố không được bố trí sân phơi quần áo.

4. Mái nhà có các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

### 5. Quan hệ với các công trình bên cạnh

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất được vượt qua ranh giới với lô đất bên cạnh.

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

## **Mục 3**

### **CÔNG TRÌNH CÓ TÍNH ĐẶC THÙ**

### **Điều 21. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng**

1. Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Trước khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải có hồ sơ xin phép xây dựng theo quy định.

b) Riêng đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng là di tích văn hóa, lịch sử đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

**Điều 22.** Quy định đối với di tích văn hóa

1. Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- a) Giữ gìn tối đa các yếu tố gốc cấu thành di tích.
- b) Lập quy hoạch, dự án, phương án sửa chữa trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích.

2. Việc quản lý, chăm sóc, bảo vệ, phát triển, sử dụng di tích danh thắng phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật Di sản văn hóa, các quy định pháp luật khác có liên quan.

**Điều 23.** Quy định đối với công trình tượng đài, kỷ niệm

1. Đối với các công trình xây mới phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế.
2. Công trình đã xây dựng phải thực hiện bảo quản và tu bổ theo định kỳ.

#### **Chương IV**

### **HẠ TẦNG KỸ THUẬT, NGHĨA TRANG, QUẢNG CÁO, CÂY XANH**

**Điều 24.** Đối với công trình giao thông

1. Đường trong các khu đô thị mới đảm bảo
  - a) Chiều dài đường dưới 200m: Lộ giới tối thiểu 11,5m, lòng đường tối thiểu 5,5m, vỉa hè tối thiểu 3,0m.
  - b) Chiều dài đường trên 200m: Lộ giới tối thiểu 13,5m, lòng đường tối thiểu 7,5m, vỉa hè tối thiểu 3,0m.
  - c) Đường tiếp giáp với khu cây xanh, vườn hoa mà không cần bố trí đường ống kỹ thuật thì vỉa hè tối thiểu 1,5m.
  - d) Kiệt, hẻm trong các khu hiện hữu khi cải tạo phải đạt lộ giới tối thiểu 3,5m.

2. Khi cải tạo, nâng cấp đường trong đô thị hiện hữu

- a) Đối với các khu đã có quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- b) Khu chỉnh trang: Trường hợp cần thiết phải nâng cao độ mặt đường thì phải tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư dọc hai bên tuyến.

**Điều 25.** Quy định đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng đồng bộ.

1. Thoát nước:

- a) Đối với khu vực đô thị mới, hệ thống thoát nước thải được xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- b) Trong khu đô thị hiện hữu, xem xét bố trí tuyến cống thoát nước thải tách riêng hệ thống cống thoát nước mưa hiện trạng.

c) Nước mưa từ mái nhà và nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố.

d) Các hộ dân cư, các công trình công cộng và công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung. Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý xuống lòng hồ, kênh mương trong đô thị.

e) Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

## 2. Hệ thống đường dây điện, thông tin:

Phải được bố trí hợp lý trên nguyên tắc thay dần dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ; đối với tuyến phố chưa có điều kiện thực hiện thì phải sử dụng chung cột điện để đảm bảo thông thoáng đường phố và an toàn giao thông.

3. Trạm bán xăng, dầu, cung cấp khí đốt phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, có khoảng cách tuân thủ quy định pháp luật.

4. Công trình hạ tầng kỹ thuật bố trí nổi trên vỉa hè phải tuân thủ quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

## 5. Điểm dừng đỗ xe buýt, bãi đỗ xe

a) Phạm vi sử dụng các chỗ dừng xe buýt phù hợp với tiêu chuẩn đường giao thông đô thị.

b) Bãi đỗ xe phải đảm bảo quy định tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành.

## **Điều 26.** Quy định về nghĩa trang

1. Khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường phải đảm bảo

a) Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu từ nghĩa trang đến đường bao khu dân cư, trường học, bệnh viện, công sở là 100m đối với nghĩa trang cát táng; đối với nghĩa trang chôn cất một lần là 500m.

b) Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT) tối thiểu từ nghĩa trang chôn cất một lần đến công trình khai thác nước sinh hoạt tập trung là 2.500m.

c) Khoảng cách ATVSMT tối thiểu từ nghĩa trang đến mép nước gần nhất của mặt nước (sông, hồ, biển) không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt đối với nghĩa trang chôn cất một lần là 300m; đối với nghĩa trang cát táng 100m.

2. Từ công trình hỏa táng xây dựng mới đến khu dân cư, công trình công cộng và dân dụng là 500m.

3. Việc sử dụng đất trong nghĩa trang: Diện tích sử dụng đất cho mộ chôn cất một lần tối đa  $5m^2$ ; mộ cát táng tối đa  $3m^2$ .

4. Đối với các nghĩa trang do tồn tại cũ hiện nay có vị trí không phù hợp quy hoạch phải được quản lý nguyên trạng và đóng cửa, từng bước có kế hoạch di chuyển vào các nghĩa trang nhân dân theo quy hoạch được duyệt.

## **Điều 27.** Quy định về quảng cáo

Các công trình quảng cáo tuân thủ Luật Quảng cáo; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời; quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh và các quy định trong thiết kế đô thị được duyệt.



**Điều 28.** Quy định về cây xanh

Việc trồng cây xanh đô thị phải tuân thủ đúng quy hoạch được phê duyệt, phù hợp với từng khu vực, bảo đảm an toàn, đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn theo quy định hiện hành.

**Chương V**  
**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 29.** Cấp giấy phép xây dựng

Việc cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; quy định phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được UBND tỉnh ban hành.

**Điều 30.** Cấp giấy phép quy hoạch, phê duyệt quy hoạch xây dựng

Thực hiện theo Luật quy hoạch đô thị hiện hành và các quy định có liên quan của UBND tỉnh.

**Điều 31.** Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn:

a) Tổ chức công bố, phổ biến Quy chế đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị xã Điện Bàn biết, kiểm tra, thực hiện, làm cơ sở triển khai thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị xã đúng theo Quy chế này.

b) Theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị xã Điện Bàn thực thi Quy chế này.

c) Ký duyệt các Sơ đồ, Phụ lục kèm theo Quy chế này; định kỳ rà soát, cập nhật, bổ sung, điều chỉnh các Phụ lục, Sơ đồ kèm theo Quy chế này nhằm đảm bảo công tác quản lý phù hợp với thực tế sau khi có kết quả kiểm tra, thống nhất của Sở Xây dựng.

d) Tổng hợp báo cáo Sở Xây dựng các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn thị xã Điện Bàn:

a) Tổ chức phổ biến Quy chế đến tất cả các hộ gia đình trên địa bàn.

b) Kiểm tra, xử lý các vi phạm Quy chế này theo thẩm quyền. Báo cáo UBND thị xã Điện Bàn xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

3. Sở Xây dựng:

a) Thực hiện công tác tham mưu UBND tỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị xã Điện Bàn theo thẩm quyền quy định của pháp luật và UBND tỉnh giao. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành có liên quan và UBND thị xã Điện Bàn thực hiện Quy chế này.

b) Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra UBND thị xã Điện Bàn thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị xã theo đúng quy định của Nhà nước và Quy chế này.

c) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc; xử lý





theo thẩm quyền hoặc trình UBND tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm Quy chế theo quy định của pháp luật.

d) Chủ trì, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, các cơ quan liên quan đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định đối với các đề xuất thay đổi, điều chỉnh, bổ sung Quy chế này và giải quyết các trường hợp phát sinh trong quá trình thực hiện mà không phù hợp với một số quy định trong Quy chế này.

e) Định kỳ tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh tình hình thực hiện Quy chế.

4. Các Sở: Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Quảng Nam theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn UBND thị xã Điện Bàn thực hiện đúng Quy chế; phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh giải quyết các trường hợp phát sinh trong quá trình thực hiện không phù hợp với một số quy định trong Quy chế này.

5. Các tổ chức cá nhân khác:

a) Mọi tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện nghiêm các quy định tại Quy chế này, đồng thời có quyền tham gia giám sát việc thực hiện Quy chế và khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm Quy chế này.

b) Trong quá trình thực hiện Quy chế này nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh về UBND xã, phường và UBND thị xã Điện Bàn để được hướng dẫn giải quyết./.

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



*(Handwritten signature)*

**Huỳnh Khánh Toàn**

## **Phụ lục**

### **Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 05 /2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)

1. Sơ đồ 1: Phân khu, phân vùng quản lý
2. Sơ đồ 2: Trục không gian đô thị
3. Sơ đồ 3: Cảnh quan đô thị
4. Sơ đồ 4: Đất An ninh quốc phòng và di tích
5. Sơ đồ 5: Khu, cụm công nghiệp
6. Sơ đồ 6:
  - 6A. Sơ đồ tổng hợp khu vực nội thị
  - 6B. Sơ đồ tổng hợp khu vực ngoại thị
    - 6.1 Phường Vĩnh Điện.
    - 6.2 Phường Điện An
    - 6.3 Phường Điện Ngọc
    - 6.4 Phường Điện Nam Bắc
    - 6.5 Phường Điện Nam Trung
    - 6.6 Phường Điện Nam Đông
    - 6.7 Phường Điện Dương
    - 6.8 Xã Điện Phương
    - 6.9 Xã Điện Minh
    - 6.10 Xã Điện Thắng Bắc
    - 6.11 Xã Điện Thắng Trung
    - 6.12 Xã Điện Thắng Nam
    - 6.13 Xã Điện Phước
    - 6.14 Xã Điện Hòa
    - 6.15 Xã Điện Tiến
    - 6.16 Xã Điện Thọ
    - 6.17 Xã Điện Hồng
    - 6.18 Xã Điện Phong
    - 6.19 Xã Điện Trung
    - 6.20 Xã Điện Quang
7. Phụ lục 1: Tổng hợp các tuyến đường quản lý