

QUY ĐỊNH

**Quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng
(tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Bách Đạt, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 608 /QĐ-UBND ngày 09 /3/2020
của UBND tỉnh Quảng Nam)

PHẦN I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng các công trình tại Khu đô thị Bách Đạt, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn. Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng Khu đô thị Bách Đạt, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn còn phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Đối tượng áp dụng:

Các cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới quy hoạch xây dựng Khu đô thị Bách Đạt, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn phải thực hiện đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý thực hiện:

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND thị xã Điện Bàn và Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- UBND tỉnh thống nhất việc quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh; UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan theo dõi việc triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch xây dựng được phê duyệt và Quy định này.

- Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực quy hoạch.

Điều 2. Giải thích một số từ ngữ

1. Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng thuần. Là tỷ lệ phần trăm diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất; không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: Tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời,...

2. Chiều cao công trình: Tính từ cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Các thiết bị đặt trên mái như: Cột ăngten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại,... không tính vào chiều cao công trình.

3. Số tầng cao xây dựng: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất, kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng nửa hầm. Riêng các tầng hầm không tính vào số tầng cao xây dựng. Trong đó, chiều cao tầng được tính từ nền xây dựng công trình hoặc mặt sàn tầng đến mặt sàn tầng kế tiếp.

- Tầng trên mặt đất là tầng có cốt sàn cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm là tầng có quá nửa chiều cao nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

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

4. 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.

5. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

6. Khoảng lùi xây dựng: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

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

1. Ranh giới quy hoạch thuộc phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; có ranh giới:

- Phía Đông, Tây: Giáp đất ở mới và đất chỉnh trang theo quy hoạch;
- Phía Nam: Giáp đất quy hoạch cây xanh cách ly nghĩa trang và đất ở;
- Phía Bắc: Giáp đường Dũng sỹ Điện Ngọc.

2. Diện tích: Quy mô khoảng 13,42 ha; bao gồm: Ranh giới quy hoạch dự án 8,18 ha và quy hoạch mở rộng 5,24 ha.

3. Cơ cấu sử dụng đất theo bảng:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt tại Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh		Điều chỉnh		Chênh lệch
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)
I	ĐẤT QUY HOẠCH DỰ ÁN						
1	A	Đất công trình công cộng	2.947	3,52	2.947	3,60	0
2		Đất ở	44.648	53,32	40.407	49,43	-4.241

STT	Ký hiệu	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt tại Quyết định số 3384/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh		Điều chỉnh		Chênh lệch
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)
3	B	- Đất ở tái định cư	2.047	2,44	1.200	1,47	-847
4	C,D	- Đất ở nhà liên kề	42.601	50,88	39.207	47,96	-3.394
5	CX	Đất cây xanh - TDTT	6.079	7,26	5.942	7,27	-137
6		Đất hạ tầng kỹ thuật	30.056	35,90	32.458	39,70	2.402
Tổng cộng			83.730	100,00	81.754	100,00	-1.976
II	QUY HOẠCH MỞ RỘNG						
1	CT	Đất chỉnh trang	0	0	42.854	81,72	42.854
	CT1	Đất chỉnh trang	0	0	23.931	45,63	23.931
	CT2	Đất chỉnh trang	0	0	8.318	15,86	8.318
	CT3	Đất chỉnh trang	0	0	6.706	12,79	6.706
	CT4	Đất chỉnh trang	0	0	2.899	5,53	2.899
2		Đất hạ tầng kỹ thuật	0	0	9.588	18,28	9.588
Tổng cộng					52.442	100,00	52.442

Điều 4. Quy định tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

1. Đất ở, được tổ chức thành ba loại hình:

- Khu nhà ở liên kề:

+ Các nhóm nhà ở bố trí dọc theo các trục đường giao thông xen với khu cây xanh công viên có ký hiệu D1 đến D9 và C1 đến C13, được tổ chức với các dạng nhà liên kề phân bố đều trên toàn bộ khu quy hoạch;

+ Diện tích từ 75 m²/lô đến 120 m²/lô, tương ứng với kích thước lô là: 5 m x 15 m, 5 m x 18 m, 5 m x 20 m, 5 m x 22 m, 5 m x 23 m, 6 m x 20 m,.... Tổng diện tích đất là 39.207 m².

- Đất chỉnh trang:

+ Gồm có 04 khu với ký hiệu CT1 đến CT4. Diện tích đất là 42.854 m².

- Đất ở tái định cư:

+ Gồm có 01 khu, với ký hiệu B1. Diện tích 120 m²/lô; tương ứng với kích thước lô là 6 m x 20 m. Diện tích đất là 1.200 m².

2. Đất công trình công cộng:

Công trình công cộng là nhằm mục đích phục vụ cuộc sống dân cư trong vùng dự án nên được bố trí một cách hợp lý về bán kính phục vụ, khoảng cách

giao thông không quá xa, thuận tiện cho việc tiếp cận của người dân, có ký hiệu A1 và A2. Tổng diện tích 2.947 m².

3. Đất cây xanh, mặt nước:

Để đảm bảo cho nhu cầu vui chơi - nghỉ ngơi của người dân trong khu vực và lân cận, cũng như tạo thêm mảng xanh và đồng thời tạo cảnh quan cho khu vực. Trong khu quy hoạch có bố trí khu công viên ở trung tâm khu ở, có ký hiệu CX1 đến CX2. Tổng diện tích đất là 5.942 m².

Điều 5. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông

- Đối ngoại:

+ Trục chính đô thị Bắc Nam: Mặt cắt 27,0 m = 5,0 m + 7,5 m + 2,0 m + 7,5 m + 5,0 m;

+ Trục chính hướng Đông Tây: Đường Dũng Sỹ Điện Ngọc, mặt cắt 20 m = 2,0 m + 7,5 m + 1,0 m + 7,5 m + 2,0 m;

+ Trục đường liên khu vực tại phía Nam: Đường 20,5 m = 5,0 m + 10,5 m + 5,0 m.

- Đối nội gồm các trục đường:

+ Đường 13,5 m = 3,0 m + 7,5 m + 3,0 m;

+ Đường 17,5 m = 5,0 m + 7,5 m + 5,0 m;

+ Đường 11,5 m = 3,0 m + 5,5 m + 3,0 m.

2. Chuẩn bị kỹ thuật - Thoát nước mặt

- San nền: Tổ chức san nền toàn bộ khu vực lập quy hoạch, theo đó:

+ Cao độ tim đường cao nhất + 5,8 m tại phía Tây, thấp nhất +5,0 m ở phía Đông;

+ Hướng dốc san nền chính từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam, độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$.

- Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1500 theo các tuyến đường nội bộ, theo đường trục chính thoát về cửa xả phía sông Cổ Cò.

3. Cấp nước

- Nguồn: Sử dụng nguồn nước sạch cấp cho khu vực, vị trí đầu nối cấp nước với tuyến ống DN315 HDPE trên trục đường Dũng Sỹ Điện Ngọc.

- Công suất tính toán: Khoảng 511 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cụt, đường ống HPDE từ D63 đến D160.

- Cấp nước PCCC: Trên trục đường bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách tối đa giữa 2 trụ từ 100 m đến 150 m.

4. Cấp điện

- Nguồn: Được đấu nối vào đường dây trung thế hiện hữu thuộc xuất tuyến 482-E153 của Trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất tính toán: Khoảng 1.600 kVA. Bố trí 04 TBA 22/0,4kV-400kVA.

- Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ lưới điện trung thế 22 kV, hạ thế 0,4 kV và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dọc trục đường nội bộ.

5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới đường ống BTCT B350, HDPE DN200 đến DN500 theo các tuyến đường nội bộ đấu nối với hệ thống xử lý chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc để xử lý trước khi thoát nước ra môi trường;

+ Tổng công suất nước thải: Khoảng 243 m³/ng.đ.

- Rác thải: Tổng công suất khoảng 1,9 tấn/ng.đ. Rác thải được phân loại và tổ chức thu gom về khu xử lý rác thải chung của khu vực để xử lý.

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định xây dựng đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch

1. Quy định đối với các lô đất ở liền kề, đất tái định cư

a) Diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tối đa theo bảng sau:

Thứ tự	Ký hiệu	Loại đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)
1		Đất ở	397	40.407	
1.1	B	Đất ở tái định cư (120 m²/ lô)	10	1.200	
	B1	Phân lô: 6 m x 20 m	10	1.200	80
1.2	C	Đất ở nhà liền kề	387	39.207	
	D1	Phân lô: 6 m x 20 m	26	2.600	80
	D2	Phân lô: 5 - 11,7 m x 20 m	33	3.390	80
	D3	Phân lô: 5 - 7 m x 18 m	14	1.288	80
	D4	Phân lô: 5 - 7 m x 20 m	14	1.422	80
	D5	Phân lô: 6,5 - 7 m x 15 m	26	2.414	80
	D6	Phân lô: 5 - 6,5 m x 15 m	28	2.122	80
	D7	Phân lô: 5 - 9,23 m x 18 m	12	1.200	80
	D8	Phân lô: 5 - 13,92 m x 19 m	11	1.148	80

D9	Phân lô: 5 - 8,32 m x 20 m	28	2.870	80
C1	Phân lô: 10 m x 12 m	2	240	80
C2	Phân lô: 5 - 7 m x 20 m	7	764	80
C3	Phân lô: 5 - 7,5 m x 18 m	19	1.775	80
C4	Phân lô: 5 - 7,5 m x 17,5 m	19	1.725	80
C5	Phân lô: 5 - 7,5 m x 22 m	19	2.173	80
C6	Phân lô: 5 - 7,5 m x 22 m	19	2.173	80
C7	Phân lô: 5 - 8 m x 22 m	18	2.074	80
C8	Phân lô: 5 - 8 m x 22 m	18	2.074	80
C9	Phân lô: 5 - 8 m x 17,5 m	18	1.647	80
C10	Phân lô: 5 - 8 m x 18 m	18	1.694	80
C11	Phân lô: 5 - 6,5 m x 20 m	7	744	80
C12	Phân lô 5 - 9,47 m x 22 m	2	295	80
C13	Phân lô 5 - 7 m x 21 m	29	3.375	80

b) Tầng cao xây dựng:

- Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng đối với tuyến đường có lộ giới $\leq 13,5$ m.
- Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với tuyến đường có lộ giới $> 13,5$ m.

c) Quy định về chiều cao tầng, cốt nền xây dựng:

- Cốt nền công trình cao không quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ +0,45 m.
- Chiều cao các tầng:
 - + Tầng 1 (tầng trệt) tối thiểu là 3,9 m; tối đa 4,2 m;
 - + Từ tầng 2 trở lên tối thiểu 3,0 m; tối đa 3,6 m.

d) Yêu cầu quản lý hạ tầng kỹ thuật:

- Đoạn vỉa hè phía trước mặt tiền ngôi nhà được xem như là một bộ phận của ngôi nhà. Chủ sở hữu ngôi nhà có nghĩa vụ bảo quản đoạn vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh (nếu có);

- Khuyến khích bố trí bể chứa nước với khối lượng dự trữ cho một ngày đêm. Bể chứa nước phải phù hợp với kiến trúc của ngôi nhà, không tạo sự tương phản trong hình thức kiến trúc mặt đứng. Khuyến khích bố trí các bể nước ngầm trong nhà để đảm bảo cấp nước thường xuyên cho sinh hoạt và nước phòng chống cháy khi cần thiết;

- Nước mưa và các loại nước thải sinh hoạt không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống cống, ống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước chung của đô thị;

- Hệ thống thoát nước mưa trên mái phải đảm bảo thoát nước mưa với mọi thời tiết trong năm. Hệ thống thoát nước mưa trên mái phải thu gom và chảy đến các ống đứng; nước mưa từ mái nhà đều phải được nối vào hệ thống thoát nước của nhà;

- Mỗi căn nhà phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của đô thị. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải được che chắn bảo vệ;

- Toàn bộ hệ thống thoát nước phải đặt ngầm. Hệ thống thoát nước của mỗi nhà phải nối với hệ thống thoát nước chung của đô thị;

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố và các nhà xung quanh;

- Các chi tiết như bậc tam cấp, ban công, ô văng, đường ống dẫn nước mưa,... của công trình nhà không vượt quá chỉ giới đường đỏ và không gian kề cận (kể cả phần ngầm) và tuân thủ quy chuẩn thiết kế công trình.

2. Quy định đối với đất công cộng (Ký hiệu A1, A2):

- Mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao tối đa 04 tầng;

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

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 (tầng trệt) tối thiểu là 3,9 m; tối đa 4,2 m;

+ Từ tầng 2 trở lên tối thiểu 3,0 m; tối đa 3,6 m.

3. Quy định đối với đất chỉnh trang (Ký hiệu CT):

Thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Điện Bàn đã được ban hành tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/03/2017 của UBND tỉnh.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ từng tuyến đường là lộ giới của tuyến đó;

- Quy định về chỉ giới xây dựng: Được xác định cụ thể theo bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào 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 ở 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 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 tối đa 2,0 m so với cao trình 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 công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

2. Quy định về hình thức kiến trúc công trình công cộng:

- Nếu có hàng rào và cổng, trước cổng chính của công trình phải có khoảng đất trống dành cho bãi đỗ xe hoặc là nơi tập kết người. Diện tích này được xác định theo yêu cầu sử dụng và quy mô công trình; nhưng cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng phải lùi sâu vào so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 04 m;

- Tường rào: Xây thoáng tại các ranh giới tiếp giáp các trục đường; các ranh giới còn lại được phép xây đặc. Chiều cao tối đa 2,0 m so với cao trình 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 9. Quy định về vật kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn, cây xanh đường phố

- 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;

- Đối với các không gian cây xanh phục vụ khu ở, quản lý mật độ xây dựng không quá 5%; tầng cao không quá 01 tầng;

- 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 cùng 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.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Bách Đạt, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định quản lý xây dựng tại Khu đô thị Bách Đạt trước đây của UBND tỉnh trái với Quy định này đều bị bãi bỏ.

2. Các cơ quan: Sở Xây dựng, UBND thị xã Điện Bàn chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý và hướng dẫn việc xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã duyệt và nội dung Quy định này.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

- Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND thị xã Điện Bàn. Ngoài ra, Quy định này được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Ngọc để các tổ chức cá nhân liên quan được biết, kiểm tra và thực hiện;

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của tổ chức, các nhân trong việc thực hiện quy định quản lý tại Khu đô thị Bách Đạt. Căn cứ để giám sát là các Quyết định, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, Quy định quản lý xây dựng này và các quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý xây dựng;

- Mọi vi phạm Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt theo quy định./.

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

Huỳnh Khánh Toàn