

Số: *683*/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày *16* tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, 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 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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 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 Thông báo số 124-TB/TU ngày 08/3/2021 của Tỉnh ủy kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung, 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;

Căn cứ Quyết định số 2370/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

Căn cứ Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 3/4/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam của Công ty Cổ phần Đất xanh Miền Trung cho Công ty TNHH MTV Smart City;

Căn cứ Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

Theo Công văn số 2518/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo Thông báo số 369/TB-UBND ngày 28/9/2020 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hồ Quang Bửu tại cuộc họp xử lý vướng mắc trong báo cáo ĐTM của 02 dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam, Khu đô thị Tân Khang tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn và Công văn số 6432/UBND-KTN ngày 02/11/2020 của UBND tỉnh về việc giải quyết vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam;

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV Smart City tại Tờ trình số 40/2020/TTr-SMC ngày 30/12/2020 về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (kèm theo Công văn số 002/2020-SMC ngày 20/01/2021 về việc làm rõ nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn; ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại Công văn số 2835/UBND ngày 30/12/2020);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại các Báo cáo số 22/BC-SXD ngày 01/02/2021, số 31/BC-SXD ngày 25/01/2021 và số 44/BC-SXD ngày 11/3/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh sử dụng đất.

- Đất công trình công cộng tổng diện tích 24.466,6 m², gồm công cộng khu ở diện tích 5.805,4 m² và công cộng cấp đô thị CC diện tích 19.661,2 m² điều chỉnh tăng tổng diện tích thành 27.112,7 m² (03 lô, ký hiệu CC1, CC2, GD), cụ thể:

+ Đất công cộng cấp đô thị giữ nguyên vị trí, diện tích từ 19.661,2 m² tăng lên thành 19.669,2 m² (tăng khoảng 8 m²) do tổ chức lại vạt góc giao lộ tại nút giao thông phía Nam;

+ Đất công cộng khu ở CC điều chỉnh cục bộ vị trí khu đất từ phía Đông sang phía Tây, diện tích từ 5.805,4 m² tăng lên thành 5.876,0 m² (tăng khoảng

70 m²) và đổi tên thành CC1; bổ sung khu đất công cộng khu ở ký hiệu CC2 diện tích 1.567,5 m².

- Đất ở chia lô tổng diện tích 64.631,1 m² (gồm 636 lô - ký hiệu CL1 đến CL20) giảm còn tổng diện tích 64.621,8 m² (gồm 636 lô - ký hiệu CL1 đến CL18).

- Đất cây xanh từ tổng diện tích 48.670,2 m² (10 lô, có ký hiệu CX1 đến CX10) tăng tổng diện tích thành 59.755,4 m² (16 lô - ký hiệu CX1 đến CX16), cụ thể:

+ Đất cây xanh đô thị giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt có tổng diện tích là 28.990,0 m²;

+ Đất cây xanh khu ở từ diện tích 19.680,2 m² (8 lô, có ký hiệu CX3 đến CX10) tăng tổng diện tích thành 30.765,4 m² (14 lô, ký hiệu CX3 đến CX16); trong đó, cây xanh CX13, CX14, CX15, CX16 có thêm chức năng cách ly dự án đến các khu xử lý chất thải rắn xung quanh.

- Đất hạ tầng kỹ thuật từ tổng diện tích 94.619,8 m² giảm còn 81.897,8 m², chủ yếu là do tăng diện tích đất cây xanh.

Theo đó, cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh như sau:

STT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt			Điều chỉnh			Chênh lệch
		Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích (m ²)
I	Đất công trình công cộng giáo dục	CC-GD	24.466,6	10,48	CC-GD	27.112,7	11,62	2.646,1
1	Đất công cộng khu ở	CC	5.805,4		CC1	5.876,0		
2	Đất giáo dục cấp đô thị	GD1	19.661,2		GD1	19.669,2		
3	Đất công cộng khu ở 2				CC2	1.567,5		
II	Đất ở chia lô	CL	64.631,1	27,69	CL	64.621,8	27,69	- 9,3
1	Đất ở liên kế 1	CL1	5.221,7		CL1	5.446,7		
2	Đất ở liên kế 2	CL2	4.468,0		CL2	2.465,3		
3	Đất ở liên kế 3	CL3	2.536,0		CL3	2.570,6		
4	Đất ở liên kế 4	CL4	2.433,2		CL4	2.433,6		
5	Đất ở liên kế 5	CL5	1.748,1		CL5	3.333,2		
6	Đất ở liên kế 6	CL6	1.490,8		CL6	4.931,6		
7	Đất ở liên kế 7	CL7	3.370,0		CL7	1.770,6		
8	Đất ở liên kế 8	CL8	3.245,0		CL8	1.513,3		
9	Đất ở liên kế 9	CL9	3.307,8		CL9	4.928,0		
10	Đất ở liên kế 10	CL10	3.245,3		CL10	3.834,2		
11	Đất ở liên kế 11	CL11	3.275,3		CL11	3.245,0		
12	Đất ở liên kế 12	CL12	3.240,5		CL12	3.245,0		
13	Đất ở liên kế 13	CL13	3.369,4		CL13	4.928,0		
14	Đất ở liên kế 14	CL14	3.368,8		CL14	4.928,0		
15	Đất ở liên kế 15	CL15	3.370,0		CL15	2.825,0		

STT	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt			Điều chỉnh			Chênh lệch
		Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích (m ²)
16	Đất ở liên kế 16	CL16	3.493,0		CL16	3.840,0		
17	Đất ở liên kế 17	CL17	3.361,0		CL17	4.099,0		
18	Đất ở liên kế 18	CL18	3.361,0		CL18	4.284,7		
19	Đất ở liên kế 19	CL19	3.361,0					
20	Đất ở liên kế 20	CL20	3.365,2					
III	Đất cây xanh		48.670,2	20,85		59.755,4	25,60	11.085,2
1	Cây xanh đô thị		28.990,0			28.990,0	12,42	-
1.1	Công viên cây xanh 1 (Công viên trung tâm)	CX1	18.411,1		CX1	18.411,1		
1.2	Công viên đô thị	CX2	10.578,9		CX2	10.578,9		
2	Cây xanh khu ở		19.680,2			30.765,4		11.085,2
2.1	Công viên cây xanh 3	CX3	2.981,3		CX3	2.281,2		
2.2	Công viên cây xanh 4	CX4	2.981,3		CX4	1.293,5		
2.3	Công viên cây xanh 5	CX5	1.564,5		CX5	1.564,5		
2.4	Công viên cây xanh 6	CX6	3.872,4		CX6	72,0		
2.5	Công viên cây xanh 7	CX7	6.120,6		CX7	197,5		
2.6	Công viên cây xanh 8	CX8	662,6		CX8	158,0		
2.7	Công viên cây xanh 9	CX9	395,0		CX9	112,5		
2.8	Công viên cây xanh 10	CX10	1.102,5		CX10	158,0		
2.9	Công viên cây xanh 11	CX11			CX11	158,0		
2.10	Công viên cây xanh 12	CX12			CX12	158,0		
2.11	Công viên cây xanh 13	CX13			CX13	1.458,6		
2.12	Công viên cây xanh 14	CX14			CX14	259,0		
2.13	Công viên cây xanh 15	CX15			CX15	16.704,0		
2.14	Công viên cây xanh 16	CX16			CX16	6.190,6		
IV	Đất giao thông, HTKT khác		94.619,8	40,54		81.897,8	35,09	- 12.722,0
	Tổng cộng		233.387,7	100		233.387,7	100	-

2. Điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: không điều chỉnh cao độ tim đường cao nhất, thấp nhất; cao độ các nút tim đường được điều chỉnh phù hợp với độ dốc san nền, đảm bảo thoát nước mặt.

- Thoát nước mưa: điều chỉnh hệ thống mương thoát nước phù hợp với mạng lưới đường giao thông nội bộ.

b) Giao thông:

- Đối ngoại: không điều chỉnh.

- Đối nội: tổ chức bố trí lại đường giao thông nội bộ; mặt cắt giao thông không điều chỉnh.

c) Cấp nước:

- Công suất tính toán: khoảng 660 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: điều chỉnh phù hợp với mạng lưới đường giao thông nội bộ.

d) Cấp điện:

Công suất: khoảng 1.470 kVA, bố trí 04 trạm biến áp 400 kVA tại các khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Thoát nước thải: tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 292 m³/ng.đ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; các nội dung khác tại Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH MTV Smart City:

- Thực hiện công bố điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam theo quy định để các tổ chức, cá nhân được biết, theo dõi và thực hiện. Tiếp thu các ý kiến góp ý để xem xét giải quyết hoặc phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn để xem xét giải quyết;

- Phối hợp với các Sở, ngành liên quan để điều chỉnh các thủ tục đầu tư dự án theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch điều chỉnh được duyệt;

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn:

Phối hợp kiểm tra hồ sơ hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty TNHH MTV Smart City thực hiện công tác quản lý, điều chỉnh các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy định 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; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Giám đốc Công ty TNHH MTV Smart City và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

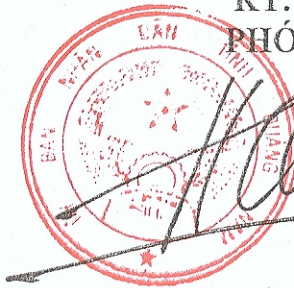
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KTTH, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Quang Bửu

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 688 /QĐ-UBND ngày 16 /3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan trong ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

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

1. Đối tượng áp dụng:

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý:

- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch xây dựng được duyệt và Quy định này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung trong Quy định này phải được UBND tỉnh thống nhất.

Điều 2. Giải thích 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 và quy mô dân số.

1. Phạm vi, ranh giới: thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện.

- Phía Đông: giáp đất quy hoạch;

- Phía Tây: giáp Cụm công nghiệp Nam Dương;

- Phía Nam: giáp đất quy hoạch;

- Phía Bắc: giáp dự án Khu đô thị Tân Khang.

2. Quy mô dân số: khoảng 2.544 người.

3. Quy mô quy hoạch: khoảng 23,3 ha.

Điều 4. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Đất công cộng - giáo dục: Ký hiệu CC-GD, tổng diện tích là 27.112,7 m²; trong đó:

- Đất công cộng khu ở có ký hiệu CC1: diện tích 5.876,0 m².

- Đất công cộng khu ở có ký hiệu CC2: diện tích 1.567,5 m².

- Đất công cộng giáo dục đô thị có ký hiệu GD: diện tích 19.669,2 m².

2. Đất ở chia lô liên kế:

Khu ở chia lô có ký hiệu là CL: từ CL1 đến CL18; với 636 lô, có tổng diện tích là 64.621,8 m². Diện tích trung bình mỗi lô khoảng 90 - 120 m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu được 5 m.

3. Đất cây xanh:

Bao gồm 02 loại: đất cây xanh đô thị và cây xanh khu ở. Với tổng diện tích 59.755,4 m². Cụ thể:

- Cây xanh đô thị: Có ký hiệu CX1, CX2: diện tích là 28.990,0 m².

- Cây xanh khu ở: Có ký hiệu CX3-CX16: tổng diện tích là 30.765,4 m².

4. Đất giao thông và HTKT khác: bao gồm đất giao thông, vỉa hè,... Tổng diện tích là 81.897,8 m².

Điều 5. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

1. Chuẩn bị kỹ thuật.

- San nền:

+ Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông, thấp dần về sông Cổ Cò; độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$ đảm bảo thoát nước mặt;

+ Cao độ tìm đường cao nhất + 4,69 m tại phía Tây, thấp nhất +3,45 m tại phía Đông.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1200, B1600 đến B2000 theo các tuyến đường nội bộ, theo đường trục chính thoát về cửa xả phía sông Cổ Cò.

2. Giao thông.

- Đồi ngoại: trục chính hướng Bắc Nam ký hiệu TC03 Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc có mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

- Đồi nội:

+ Mặt cắt 1-1: đường 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 2-2: đường 24,7 m = (4,0 + 7,5 + 1,7 + 7,5 + 4,0) m;

+ Mặt cắt 3-3: đường 15,5 m = (4,0 + 7,5 + 4,0) m;

+ Mặt cắt 4-4: đường 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 5-5: Đường 7,5 m = (0,0 + 7,5 + 0,0) m.

3. Cấp nước.

- Nguồn: sử dụng nguồn cấp nước quy hoạch cho khu vực, điểm đầu nối trục đường ĐT607B tại phía Tây thông qua dự án Khu đô thị Tân Khang;

- Công suất tính toán: khoảng 660 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 - D160, đường ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 - D90.

- Cấp nước PCCC: trên trục đường và tại vị trí ngã ba, ngã tư, bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách tối đa giữa 2 trụ từ 100 m đến 150 m.

4. Cấp điện.

- Nguồn điện: sử dụng đường dây trung thế 22 kV từ xuất tuyến XT479-E153 trên đường ĐT607B;

- Công suất: khoảng 1.470 kVA; sử dụng 04 trạm biến áp 400 kVA bố trí tại các khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch;

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

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý: khoảng 292 m³/ng.đ.

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới đường ống BTCT B350, HDPE D315 theo các tuyến đường nội bộ đầu nối về trạm xử lý nước thải số 2 của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: khoảng 2,1 tấn/ng.đ.

+ Chất thải rắn được tập trung tại các điểm thu gom, sau đó vận chuyển đến bãi rác chung để xử lý.

Chương 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.

a) Diện tích, tầng cao xây dựng theo bảng sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Kích thước			Tầng cao (tầng)
				Rộng (m)	Dài (m)	Diện tích (m ²)	
II	Đất ở chia lô	CL	636				1-5
			59				1-5
1		CL1	1	8,5	18	144,8	1-5
2			55	5	18	90,0	1-5
3			1	8	20	151,9	1-5
4			2	5	20	100,0	1-5

			26				1-5
1		CL2	1	7,9	18	132,9	1-5
2			12	5	18	90,0	1-5
3			2	6	18	108,0	1-5
4			10	5	18	90,0	1-5
5			1	8	18	136,4	1-5
			22			1-5	
1		CL3	1	7,3	18	122,4	1-5
2			9	6	18	108,0	1-5
3			1	7,3	18	122,4	1-5
4			1	7,3	20	136,9	1-5
5			9	6	20	120,0	1-5
6			1	7,3	20	136,9	1-5
			22			1-5	
1		CL4	1	7,3	18	122,4	1-5
2			9	6	18	108,0	1-5
3			2	7,3	18	122,4	1-5
4			9	6	18	108,0	1-5
5			1	7,3	18	122,4	1-5
			30			1-5	
1		CL5	3	5	18,5	92,5	1-5
2			1	7,5	18,5	130,7	1-5
3			26	5	22,5	112,5	1-5
			52			1-5	
1		CL6	1	7,9	18	133,4	1-5
2			12	5	18	90,0	1-5
3			2	6	18	108,0	1-5
4			10	5	18	90,0	1-5
5			2	8	18	136,4	1-5
6			10	5	18	90,0	1-5
7			2	6	18	108,0	1-5
8			12	5	18	90,0	1-5
9			1	7,9	18	133,4	1-5
			15			1-5	
1		CL7	1	6	22,5	135,0	1-5
2			13	5	22,5	112,5	1-5
3			1	8,1	22,5	173,1	1-5
			12			1-5	
1		CL8	1	12	22,5	253,3	1-5
2			10	5	22,5	112,5	1-5
3			1	6	22,5	135,0	1-5
			52			1-5	
1		CL9	1	7,9	18	132,9	1-5
2			12	5	18	90,0	1-5
3			2	6	18	108,0	1-5
4			10	5	18	90,0	1-5
5			2	8	18	135,1	1-5

6			10	5	18	90,0	1-5
7			2	6	18	108,0	1-5
8			12	5	18	90,0	1-5
9			1	7,9	18	132,9	1-5
			40				1-5
1		CL10	1	9	18	162,0	1-5
2			18	5	18	90,0	1-5
3			2	8	18	135,1	1-5
4			18	5	18	90,0	1-5
5			1	9	18	162,0	1-5
			34				1-5
1		CL11	1	7,3	18	122,5	1-5
2			16	5	18	90,0	1-5
3			1	7,3	18	122,5	1-5
4			2	5	18	90,0	1-5
5			1	8	18	135,6	1-5
6			10	5	18	90,0	1-5
7			1	8	19,6	148,4	1-5
8			2	5	19,6	98,0	1-5
			34				1-5
1		CL12	1	7,3	18	122,5	1-5
2			16	5	18	90,0	1-5
3			1	7,3	18	122,5	1-5
4			2	5	19,6	98,0	1-5
5			1	8	19,6	148,4	1-5
6			10	5	18	90,0	1-5
7			1	8	18	135,6	1-5
8			2	5	18	90,0	1-5
			52				1-5
1		CL13	1	7,9	18	132,9	1-5
2			12	5	18	90,0	1-5
3			2	6	18	108,0	1-5
4			10	5	18	90,0	1-5
5			2	8	18	135,1	1-5
6			10	5	18	90,0	1-5
7			2	6	18	108,0	1-5
8			12	5	18	90,0	1-5
9			1	7,9	18	132,9	1-5
			52				1-5
1		CL14	1	7,9	18	132,9	1-5
2			12	5	18	90,0	1-5
3			2	6	18	108,0	1-5
4			10	5	18	90,0	1-5
5			2	8	18	135,1	1-5
6			10	5	18	90,0	1-5
7			2	6	18	108,0	1-5
8			12	5	18	90,0	1-5

9			1	7,9	18	132,9	1-5
			25				1-5
1		CL15	9	6	18	108,0	1-5
2			1	7,3	20	136,5	1-5
3			5	5	20	100,0	1-5
4			1	7,3	20	136,5	1-5
5			9	6	20	120,0	1-5
				35			
1		CL16	1	8,9	18	151,0	1-5
2			14	6	18	108,0	1-5
3			1	7,3	20	136,5	1-5
4			5	5	20	100,0	1-5
5			1	7,3	20	136,5	1-5
6			13	6	18	108,0	1-5
			37				1-5
1		CL17	1	8,9	18	151,0	1-5
2			14	6	18	108,0	1-5
3			1	7,3	20	136,5	1-5
4			5	5	20	100,0	1-5
5			1	7,3	20	136,5	1-5
6			14	6	18	108,0	1-5
7			1	8,9	18	151,0	1-5
			37				1-5
1		CL18	1	8,9	20	168,7	1-5
2			14	6	20	120,0	1-5
3			1	7,3	20	136,5	1-5
4			5	5	20	100,0	1-5
5			1	7,3	20	136,5	1-5
6			14	6	18	108,0	1-5
7			1	8,9	18	151,0	1-5

b) Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /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.

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

- Cốt nền: không quá +0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao các tầng:
 - + Tầng 1: Tối thiểu 3,9 m; tối đa 4,2 m;
 - + Các tầng từ tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3 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 CC), (ký hiệu GD):

- Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- Cốt nền xây dựng công trình không quá +0,75 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 chiều cao tầng tối thiểu 3,9 m và tối đa 4,5 m;

+ Các tầng từ tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3,0 m và tối đa 3,6 m.

3. Đối với đất cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

- Loại hình công trình phục vụ chung cho cộng đồng.

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 tại 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 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 nổi 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 tường rào tối đa 2 m so với cao trình vỉa hè 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 từng công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

2. Quy định về hình thức kiến trúc công trình công cộng, thương mại dịch vụ.

- 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 đường đỏ không nhỏ hơn 4 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 tường rào tối đa 2 m so với cao trình vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào.

- Các công trình phải đảm bảo mật độ cây xanh, được lấy 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.

- 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 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.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định về cấp phép xây dựng trong khu vực quy hoạch thực hiện theo phân cấp thẩm quyền cấp phép xây dựng được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định hiện hành.

Điều 11. Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

Căn cứ để giám sát là Quyết định phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, bản Quy định quản lý xây dựng này, hệ thống cột mốc theo quy hoạch.

Điều 12. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng và UBND thị xã Điện Bàn.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Dương để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện.

Mọi vi phạm quy định quản lý xây dựng tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt theo quy định./.

Ánh