

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3142/QĐ-UBND ngày 18/11/2022  
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 xây dựng Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 xây dựng Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam 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 vực Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, 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. Chỉ giới đường đỏ:**

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.

#### **2. Chỉ giới xây dựng:**

Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

### 3. Khoảng lùi:

Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

### 4. Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng được áp dụng trong bản Quy định là mật độ xây dựng thuần, là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất. Trong đó, không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời; trừ khi được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất.

### 5. Số tầng của tòa nhà (hoặc công trình):

Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa/bán hầm, không bao gồm tầng áp mái.

Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới.

Đối với các công trình nhà, kết cấu dạng nhà, công trình nhiều tầng có sàn (không bao gồm nhà ở riêng lẻ), tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300 m<sup>2</sup>.

Mỗi công trình chỉ được phép có một tầng lửng không tính vào số tầng của công trình.

- Tầng trên mặt đất là tầng mà cao độ sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm) là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm) là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng kỹ thuật là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng bất kỳ của tòa nhà.

- Tầng áp mái là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái

gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m.

#### 6. Chiều cao công trình:

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: 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, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

#### 6. Lô đất:

Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

### **Điều 3.** Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và quy mô dân số

#### 1. Phạm vi, ranh giới:

a) Phạm vi: thuộc phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn.

#### b) Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Đông giáp: Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: đường Võ Như Hưng;

+ Phía Bắc giáp: đường quy hoạch trục chính đô thị.

2. Quy mô dân số: dự kiến khoảng 940 người.

3. Quy mô: khoảng 6,65 ha. Trong đó:

- Ranh giới dự án: 5,55 ha;

- Ranh giới quy hoạch mở rộng để chỉnh trang, quản lý: 1,10 ha.

**Điều 4.** Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

- Tổ chức không gian kiến trúc khu dân cư dựa vào các tuyến đường theo quy hoạch phân khu đã duyệt, làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu dân cư được tổ chức theo dạng ô cờ, gồm:

+ Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề, có ký hiệu LK1-LK14, TĐC1-TĐC2, ký hiệu CT1-CT12;

+ Công trình công cộng phục vụ trong khu dân cư, bố trí cơ sở giáo dục mầm non, có ký hiệu CC, diện tích đất 837,5 m<sup>2</sup>;

+ Vườn hoa cây xanh, ký hiệu CX1, diện tích đất 969,8 m<sup>2</sup>;

+ Bãi đỗ xe, ký hiệu BX, tổng diện tích 382,3 m<sup>2</sup>.

**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: cao độ nút giao thông thấp nhất +5,67 m; cao nhất +7,56 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Đông Nam sang Tây Bắc.

- Thoát nước mưa: tổ chức thoát nước theo định hướng thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Hướng thoát tập trung chủ yếu về hướng Đông, khớp nối với các tuyến mương theo quy hoạch chung thoát ra hướng sông Vĩnh Điện. Khẩu độ cống thoát nước từ D600-800 mm và B1,5 m.

#### 2. Giao thông:

\* Đường trục chính khu vực: Mặt cắt 1-1: 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m.

- Đường phố gom:

+ Mặt cắt 2-2: 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0)m;

+ Mặt cắt 3-3: 12,0 m = (3,0 + 7,5 + 1,5) m;

+ Mặt cắt 5-5: 11,5 m = (2,0 + 7,5 + 2,0) m;

+ Mặt cắt 6-6: 11,5 m = (3,0 + 7,5 + 1,0) m;

+ Mặt cắt 7-7: 12,5 m = (3,0 + 7,5 + 2,0) m.

- Đường phố nội bộ:

+ Mặt cắt 4-4: 7,5 m = (1,0 + 5,5 + 1,0) m.

#### 3. Cấp điện:

- Nguồn: từ lư ới trung áp thuộc đường dây XT480-E153 trên tuyến đường chính vào khu quy hoạch.

- Công suất: khoảng 642 kVA.

- Mạng lưới: lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí đi ngầm.

- Trạm biến áp: xây dựng mới 03 trạm biến áp 22/0,4kV-250kVA.

#### 4. Cấp nước:

- Nguồn nước: từ tuyến ống cấp nước D225 trên đường trục chính đô thị (hướng Tây Bắc của khu quy hoạch).

- Công suất: khoảng 359 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng đường ống HDPE D63 - D160, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí ngã ba, ngã tư với khoảng cách giữa 2 trụ từ 150 m đến 200 m để cấp nước PCCC.

#### 5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:
- + Tổng lượng nước thải cần xử lý: khoảng 141m<sup>3</sup>/ngày.đêm.
- + Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- + Nước thải được thu gom vào mương sau nhà hoặc hố thu gom sau đó dẫn về đường ống thoát nước thải D250 - D500, thoát vào trạm xử lý nước thải chung của đô thị Điện Nam - Điện Ngọc.
- Vệ sinh môi trường và thu gom rác thải:
- + Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: khoảng 0,75 tấn/ngày.đêm.
- + 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.** Vị trí, quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng công trình)

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Trong ranh giới dự án</b>				<b>55.455,0</b>			<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>CC</b>	<b>837,5</b>	<b>1</b>	<b>837,5</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>1,51</b>
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>				<b>29.804,8</b>			<b>53,75</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở mới</b>	<b>LK</b>		<b>210</b>	<b>23.192,9</b>	<b>73,8</b>	<b>3</b>	<b>41,82</b>
1.1	Đất ở mới 1	LK1		16	1.649,0		3	
	Lô số	1	149,8	1	149,8	52,2		
	Lô số	2	120	1	120,0	61,0		
	Lô số	3	100	1	100,0	65,5		
	Lô số	4-10	100	7	700,0	80,5		
	Lô số	11	98,5	1	98,5	80,1		
	Lô số	12	96,5	1	96,5	79,8		
	Lô số	13	94,6	1	94,6	79,3		
	Lô số	14	92,6	1	92,6	79,0		
	Lô số	15	90,7	1	90,7	78,5		
	Lô số	16	106,3	1	106,3	77,9	3	
1.2	Đất ở mới 2	LK2		4	521,8			
	Lô số	1	113	1	113,0	81,9		
	Lô số	2	111,9	1	111,9	81,7		
	Lô số	3	110,6	1	110,6	81,4		
	Lô số	4	186,3	1	186,3	61,5	3	
1.3	Đất ở mới 3	LK3		3	414,0			
	Lô số	1	174	1	174,0	66,0		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Lô số	2	120	1	120,0	86,0		
	Lô số	3	120	1	120,0	86,0		
1.4	Đất ở mới 4	LK4		16	1.679,9		3	
	Lô số	1	105	1	105,0	77,4		
	Lô số	2	111,9	1	111,9	78,9		
	Lô số	3	103,3	1	103,3	79,6		
	Lô số	4	107,1	1	107,1	80,0		
	Lô số	5	100,1	1	100,1	80,5		
	Lô số	6	100,1	1	100,1	80,5		
	Lô số	7-15	100	9	900,0	80,5		
	Lô số	16	152,4	1	152,4	57,0		
1.5	Đất ở mới 5	LK5		9	920,9		3	
	Lô số	1	125	1	125,0	54,5		
	Lô số	2-8	96	7	672,0	75,6		
	Lô số	9	123,9	1	123,9	54,2		
1.6	Đất ở mới 6	LK6		17	1.834,4		3	
	Lô số	1-5	96	5	480,0	75,6		
	Lô số	6	124,2	1	124,2	53,9		
	Lô số	7	156,2	1	156,2	58,5		
	Lô số	8-12	90	5	450,0	74,0		
	Lô số	13	162	1	162,0	64,2		
	Lô số	14-16	100	3	300,0	88,0		
	Lô số	17	162	1	162,0	64,2		
1.7	Đất ở mới 7	LK7		20	2.215,6		3	
	Lô số	1-6	96	6	576,0	75,6		
	Lô số	7	181	1	181,0	60,5		
	Lô số	8	142,6	1	142,6	56,9		
	Lô số	9-15	96	7	672,0	75,6		
	Lô số	16	171,5	1	171,5	65,5		
	Lô số	18-19	100	3	300,0	88,0		
	Lô số	20	172,5	1	172,5	65,6		
1.8	Đất ở mới 8	LK8		14	1.510,9		3	
	Lô số	1	100	1	100,0	61,6		
	Lô số	2	100	1	100,0	88		
	Lô số	3	172	1	172,0	65,6		
	Lô số	4-13	95	10	950,0	79,5		
	Lô số	14	188,9	1	188,9	61,4		
1.9	Đất ở mới 9	LK9		24	2.714,6		3	
	Lô số	1	113,4	1	113,4	82,8		
	Lô số	2	114,7	1	114,7	83,0		
	Lô số	3	115,9	1	115,9	83,2		
	Lô số	4	117,2	1	117,2	83,3		
	Lô số	5	118,4	1	118,4	83,5		
	Lô số	6	138,5	1	138,5	65,0		
	Lô số	7	111,3	1	111,3	84,6		
	Lô số	8	119,4	1	119,4	66,9		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Lô số	9	183,6	1	183,6	60,4		
	Lô số	10-16	110	7	770,0	82,3		
	Lô số	17-23	96	7	672,0	75,6		
	Lô số	24	140,2	1	140,2	56,8		
1.10	Đất ở mới 10	LK10		21	2.378,8		3	
	Lô số	1	151,8	1	151,8	62,6		
	Lô số	2-6	100	5	500,0	88,0		
	Lô số	7	151,8	1	151,8	62,6		
	Lô số	8-13	100	6	600,0	80,5		
	Lô số	14	187,6	1	187,6	61,5		
	Lô số	15	187,6	1	187,6	61,5		
	Lô số	16-21	100	6	600,0	80,5		
1.11	Đất ở mới 11	LK11		18	2.092,1		3	
	Lô số	1	168,4	1	168,4	63,4		
	Lô số	2-5	110	4	440,0	88,0		
	Lô số	6	167,9	1	167,9	63,3		
	Lô số	7-8	93,5	2	187,0	77,0		
	Lô số	9	108,8	1	108,8	75,5		
	Lô số	10	108,8	1	108,8	82,1		
	Lô số	11	114,6	1	114,6	59,7		
	Lô số	12	110,5	1	110,5	84,8		
	Lô số	13	110,5	1	110,5	66,7		
	Lô số	14	155,6	1	155,6	57,1		
	Lô số	15-18	105	4	420,0	81,4		
1.12	Đất ở mới 12	LK12		18	2.312,3		3	
	Lô số	1-6	127,5	6	765,0	84,7		
	Lô số	7	123,2	1	123,2	85,4		
	Lô số	8-17	122,5	10	1.225,0	84,1		
	Lô số	18	199,1	1	199,1	70,2		
1.13	Đất ở mới 13	LK13		10	1.071,7		3	
	Lô số	1	100,6	1	100,6	88,1		
	Lô số	2	100,9	1	100,9	88,1		
	Lô số	3	174,9	1	174,9	65,6		
	Lô số	4-9	90	6	540,0	78,3		
	Lô số	10	155,3	1	155,3	58,4		
1.14	Đất ở mới 14	LK14		20	1.876,9		3	
	Lô số	1-19	90	19	1.710,0	78,3		
	Lô số	20	166,9	1	166,9	59,8		
<b>2</b>	<b>Đất ở Tái định cư</b>	<b>TDC</b>		<b>10</b>	<b>1.149,4</b>			<b>2,07</b>
2.1	Đất ở Tái định cư	TDC1		6	749,4		3	
	Lô số	1	121,7	1	121,7	80,7		
	Lô số	2	122	1	122,0	80,8		
	Lô số	3	122,4	1	122,4	80,9		
	Lô số	4	123,6	1	123,6	81,1		
	Lô số	5	125,5	1	125,5	81,3		
	Lô số	6	134,2	1	134,2	82,7		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
2.2	Đất ở Tái định cư	TDC2		4	400,0		3	
	Lô số	1-4	100	4	400,0	80,5		
<b>3</b>	<b>Đất ở chính trang</b>	<b>CT</b>			<b>5.462,5</b>		<b>3</b>	<b>9,85</b>
3.1	Đất ở chính trang 1	CT1			773,7			
3.2	Đất ở chính trang 2	CT2			268,3			
3.3	Đất ở chính trang 3	CT3			630,1			
3.4	Đất ở chính trang 4	CT4			2.680,0			
3.5	Đất ở chính trang 5	CT5			683,2			
3.6	Đất ở chính trang 6	CT6			170,5			
3.7	Đất ở chính trang 7	CT7			256,7			
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX1</b>		<b>1</b>	<b>969,8</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1,75</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông - HTKT</b>				<b>23.842,9</b>			<b>43,00</b>
1	Bãi xe công cộng	BX		1	382,3	50	3	
2	Khu XLNT tập trung ngầm	NT	150,0	1	150,0	80	1	
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác				23.310,6			
<b>B</b>	<b>Ngoài ranh giới dự án</b>				<b>11.050,8</b>			<b>100</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở chính trang</b>			<b>52</b>	<b>10.885,0</b>		<b>3</b>	<b>98,50</b>
1	Đất ở chính trang 8	CT8		4	949,8			
2	Đất ở chính trang 9	CT9		11	2.205,8			
3	Đất ở chính trang 10	CT10		7	1.526,2			
4	Đất ở chính trang 11	CT11		10	2.141,9			
5	Đất ở chính trang 12	CT12		20	4.061,3			
<b>II</b>	<b>Đất giao thông, HTKT khác</b>				<b>165,8</b>			<b>1,50</b>
	<b>Tổng diện tích</b>				<b>66.505,8</b>			

Lưu ý:

1. Đối với công trình công cộng:

- Quản lý không gian kiến trúc công trình trên mặt đất được tính từ cốt ±0,00 theo Hệ tọa độ VN2.000; trường hợp công trình có chiều cao xây dựng lớn hơn 45 m, 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.

2. Đối với công trình nhà ở:

- Mật độ xây dựng áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng tại Bảng sau. Cụ thể:

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

- Tầng hầm: chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1; bậc vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

**Điều 7.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

1. Công trình công cộng (ký hiệu CC, dự kiến trường mẫu giáo):

- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao: tối đa 05 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 10 m, cách ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

2. Nhà ở:

- Cốt nền tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 2,4 m; cách ranh giới lô đất phía sau tối thiểu 1,5 m.
- Tầng cao: tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: quy định cụ thể từng lô áp dụng tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.
- Phần nhô ra (ban công, lô gia, mái sảnh, mái hắt, diềm mái) nhô ra không quá 1,2 m so với mép ngoài kết cấu trước nhà và không vượt ra ngoài ranh giới lô đất.

3. Công viên cây xanh:

- Không tổ chức xây dựng công trình dịch vụ, chỉ được phép xây dựng công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động trong khu vực.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 03 m.
- Tầng cao: tối đa 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 05%.

4. Bãi xe:

- Cốt nền bằng với cốt vỉa hè.
- Mật độ xây dựng tối đa: 45%.
- Tầng cao: tối đa 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 03 m, cách ranh giới phía sau tối thiểu 1,5 m.

### 5. Khu xử lý nước thải tập trung:

- Yêu cầu xây dựng bể XLNT ngầm đảm bảo các quy định về môi trường.

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

- Tầng cao: tối đa 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 03 m.

**Điều 8.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có).

- Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ, đáp ứng quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Các trạm biến thế không được bố trí trước hộ ở; chỉ bố trí trước khu công cộng hoặc khu cây xanh. Hệ thống điện cung cấp khu công viên đi ngầm.

- Tim đường cáp điện không được bố trí trùng với tim dây cây xanh trên các hè phố.

- Việc xây dựng phát triển đô thị phải đảm bảo hành lang bảo vệ theo quy định hiện hành các hệ thống mương tiêu trong đô thị.

Lưu ý: Trong quá trình triển khai thi công tuyến mương, tổ chức lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành.

**Điều 9.** Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng công trình

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

- Tường rào phía lộ giới xây cao tối đa 2 m; trong đó, phần đặc xây cao 0,8 m tính từ cốt mặt vỉa hè, phần còn lại phải thông thoáng và mỹ quan (trừ hàng rào bằng cây xanh). Cửa cổng ngõ phải mở vào bên trong lô đất.

**Điều 10.** Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

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 III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**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 được 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 Nam Trung để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện./.