



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ 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: /QĐ-UBND ngày /01/2022 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 trong ranh giới điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, 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 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 điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn phải thực hiện đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý thực hiện:

- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong ranh giới điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị R.O.S.E.ĐÔ tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, 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 một số từ ngữ.

1. Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng thuần. Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

2. 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.

3. Số tầng cao xây dựng: tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. 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.

\* Chú thích: Một số trường hợp sau đây, tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao:

- Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

- Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong trường hợp sau: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

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 công trình chính trên thửa đất.

6. Khoảng lùi xây dựng: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

### **Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.**

1. Ranh giới quy hoạch thuộc Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn; có ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Bắc: giáp dự án Khu du lịch Nam Cổ Cò, dự án Phát triển và kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và biệt thự ven sông;

- Phía Nam: giáp Khu nghĩa trang nhân dân Điện Dương;

- Phía Tây: giáp đất quy hoạch;
  - Phía Đông: giáp đường ĐT.607B.
2. Quy mô lập quy hoạch: khoảng 26,95 ha.
3. Cơ cấu sử dụng đất theo bảng:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	A	Đất dịch vụ công cộng	11.823	4,39
2	B	Đất thương mại dịch vụ	5.261	1,95
3		Đất ở	78.938	29,29
	C	Đất nhà ở liên kề	63.495	23,56
	F	Đất ở tái định cư	4.335	1,61
	D	Đất ở tái định cư	8.445	3,13
	E	Đất ở biệt thự	2.663	0,99
4		Đất chỉnh trang	57.502	21,33
	C	Đất chỉnh trang	33.067	12,27
	CT	Đất chỉnh trang	24.435	9,07
5	CX	Đất cây xanh công viên - TDDT	32.153	11,93
6		Đất hạ tầng kỹ thuật	83.851	31,11
<b>Tổng cộng</b>			<b>269.528</b>	<b>100,00</b>

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

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

- Đất ở mới kiểu nhà ở liên kề: gồm có 23 ô đất, với ký hiệu D1 đến D23 được phân bố đều trên toàn khu quy hoạch. Diện tích điển hình lô đất từ 100 đến 125 m<sup>2</sup>/lô; tương ứng với kích thước lô điển hình là: 5 m x 20 m, 5 m x 22 m, 5 m x 25 m, 6 m x 17 m, 8,5 m x 12 m.

- Đất ở mới biệt thự: gồm có 01 ô đất, với ký hiệu E1 được phân bố phía Bắc khu quy hoạch giáp với sông Cổ Cò, tiếp giáp dự án Phát triển và kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và biệt thự ven sông.

- Đất ở tái định cư: gồm có 05 ô đất, với ký hiệu F1 đến F5 được phân bố đều trên toàn bộ khu quy hoạch và 06 ô đất có ký hiệu D1\* đến D6\* được phân bố tập trung tại khu vực phía Đông Nam từ 100 đến 225 m<sup>2</sup>/lô; tương ứng với kích thước lô điển hình là: 5 m x 20 m, 6,6 m x 20 m, 5 m x 25 m, 6,6 m x 25 m, 9,52 m x 25 m.

2. Đất chỉnh trang: gồm có 07 khu đất, với ký hiệu là C1 đến C7 được phân tán trên khu quy hoạch và 02 khu với ký hiệu là CT1 đến CT2, nằm dọc tuyến đường ĐT.607B.

##### 3. Đất công trình dịch vụ công cộng:

Bố trí 04 khu đất công cộng, với ký hiệu A1, A2, A3 và A4 có diện tích 11.823 m<sup>2</sup> được bố trí ở hai bên khu ở và đảm bảo khoảng cách tiếp cận. Mục

tiêu đề xây dựng các công trình công cộng thiết yếu phục vụ cho người dân bao gồm bố trí bãi đỗ xe 04 tầng diện tích 4.192 m<sup>2</sup> theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng; đất dịch vụ công cộng diện tích 7.631 m<sup>2</sup>, đáp ứng yêu cầu bố trí trường mầm non với diện tích tối thiểu theo quy mô dân số là 1.762 m<sup>2</sup>; phần diện tích 5.869 m<sup>2</sup> được nghiên cứu, lựa chọn các loại hình dịch vụ công cộng khác như: chợ, trạm y tế, trung tâm văn hóa thể thao và sân chơi, sân luyện tập của người dân.

#### 4. Đất công trình thương mại - dịch vụ:

Bố trí 02 lô đất thương mại - dịch vụ, với ký hiệu B1, B2 có diện tích khoảng 5.261 m<sup>2</sup> nằm ở trung tâm dự án trên trục đường chính đô thị và hai bên tuyến đường 20,5 m vào dự án Phát triển và kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn và biệt thự ven sông để tạo điểm nhấn cho toàn khu.

#### 5. Đất cây xanh - TDTT:

Các khu cây xanh có ký hiệu CX1 đến CX10 với tổng diện tích đất cây xanh là 31.568 m<sup>2</sup>; trong đó, phương án quy hoạch có bố trí đất công viên tập trung khoảng 7.135 m<sup>2</sup> và công viên thể dục thể thao hơn 1,09 ha, còn lại là đất cây xanh khu ở phân tán.

6. Đất hạ tầng kỹ thuật và HTKT khác: bao gồm đất giao thông, vỉa hè,...; tổng diện tích 83.851 m<sup>2</sup>.

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

#### 1. Chuẩn bị kỹ thuật:

##### - San nền:

+ Hướng dốc san nền chủ yếu 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 tim đường cao nhất + 3,86 m tại phía Tây, thấp nhất +2,55 m tại phía Đông Bắc.

- Thoát nước mặt: nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1500, B1600 đến B2000 theo các tuyến đường nội bộ, theo đường trục chính thoát về cửa xả phía sông Cổ Cò.

#### 2. Giao thông:

##### - Đối ngoại:

+ Đường ĐT.607B, mặt cắt 1-1: 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường trục chính đô thị TC03, mặt cắt 1-1: 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m.

- Đối nội: điều chỉnh một số hướng tuyến so với đồ án Quy hoạch phân khu các giai đoạn I, II, III Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc được duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh đảm bảo khả năng đấu nối hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

+ Mặt cắt 2-2:  $15,5 \text{ m} = (4,0 + 7,5 + 4,0) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 3-3:  $13,5 \text{ m} = (3,0 + 7,5 + 3,0) \text{ m}$ ;

+ Mặt cắt 5-5:  $20,5 \text{ m} = (5,0 + 10,5 + 5,0) \text{ m}$ .

+ Mặt cắt đường giao thông bê tông hiện trạng chỉnh trang, ký hiệu 7-7: 6,0 m.

- Bãi đỗ xe: tổ chức bố trí quỹ đất dịch vụ công cộng bãi đỗ xe có diện tích  $4.192 \text{ m}^2$ , quy mô 04 tầng, đã đáp ứng yêu cầu bãi đỗ xe khu đô thị theo Quy chuẩn quy hoạch.

### 3. Cấp nước:

- Nguồn: sử dụng nguồn cấp nước quy hoạch cho khu vực, điểm đầu nối trực đường ĐT.607B tại phía Đông.

- Tổng công suất cấp nước khoảng  $826 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ ; trong đó, lượng nước dùng cho PCCC khoảng  $108 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Mạng lưới cấp nước: sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống sử dụng ống HDPE D63, D110, D225.

- 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 hai trụ từ 100 đến 150 m.

### 4. Cấp điện:

- Nguồn điện: sử dụng đường dây trung thế 22kV từ xuất tuyến XT480-E153 trên đường ĐT.607B;

- Tổng công suất cấp điện khoảng 2.721 kW. Dự kiến bố trí 07 trạm biến áp 400kVA có tổng công suất 2.800 kVA 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:

- Tổng công suất nước thải khoảng  $476 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$ .

- Thoát nước thải: 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 D200 đến D500 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 khoảng 3,7 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.

### 6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí:

- Toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch đều được thảm nhựa, vỉa hè lát gạch block.

- Trồng cây xanh dọc hai bên các tuyến đường giao thông nội bộ và thực hiện đầu tư toàn bộ công viên cây xanh.

- Thực hiện vệ sinh trong khu dân cư, quét dọn đất cát, rác thải rơi vãi trên đường phố; tuyên truyền, giáo dục nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh chung.

b) Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ sau khi được xử lý qua bể tự hoại được đổ ra mương thoát nước thải sau nhà, sau đó dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè dọc đường, qua các cửa thu và mương ngang thu nước từ mặt đường đổ vào mương dọc.

c) Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Rác thải sinh hoạt sẽ được thu gom sau đó đến vận chuyển đi xử lý theo quy định.

- Tổ chức tuyên truyền, giáo dục và thường xuyên nhắc nhở người dân thu gom và bỏ rác đúng nơi quy định.

- Nghiên cứu thực hiện phân loại rác thải tại nguồn để thực hiện xử lý và tái chế theo quy định để giảm thiểu lượng rác thải phát sinh ra môi trường.

## PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 6.** Quy định xây dựng đôi vờl từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch.

1. Quy định đối với các lô đất ở:

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

Thứ tự	Ký hiệu	Loại đất	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao XD tối đa
<b>1.1</b>	<b>D</b>	<b>Đất ở nhà liền kề</b>	<b>558</b>	<b>63.495</b>	
	D1	Phân lô 5m - 6,5m x 20m	7	728	5
	D2	Phân lô 5m :- 6,5m x 20m :- 22m	26	2.870	5
	D3	Phân lô 5m :- 8,15m x 22m	23	2.621	5
	D4	Phân lô 5m :- 8,65m x 22m	16	1.854	5
	D5	Phân lô 5m :- 6,6m x 20m	14	1.444	5
	D6	Phân lô 5m :- 6,6m x 25m	10	1.282	5
	D7	Phân lô 5m :- 6,6m x 20 :- 25m	24	2.726	5
	D8	Phân lô 5m :- 6,6m x 20m	56	5.775	5
	D9	Phân lô 5m :- 6,6m x 20m	56	5.826	5

Thứ tự	Ký hiệu	Loại đất	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao XD tối đa
	D10	Phân lô 5m :- 7,43m x 23m	8	968	5
	D11	Phân lô 5m :- 6,18m x 20m	40	4.102	5
	D12	Phân lô 5m :- 6,18m x 20 :- 25m	40	4.624	5
	D13	Phân lô 5m :- 7,92m x 20m	27	2.742	5
	D14	Phân lô 5m :- 11,17m x 20 :- 25m	53	6.765	5
	D15	Phân lô 5m :- 9,23m x 20m	33	3.547	5
	D16	Phân lô 5m :- 8,40m x 22m	17	2.028	5
	D17	Phân lô 5m :- 7,92m x 22m	18	2.059	5
	D18	Phân lô 5m :- 7,0m x 25,95m	21	2.834	5
	D19	Phân lô 5m :- 9,5m x 25m	22	3.005	5
	D20	Phân lô 5m :- 8,1m x 25,78m	11	1.405	5
	D21	Phân lô 5m :- 7,85m x 16,4m	8	735	5
	D22	Phân lô 5m :- 12,04m x 20m	17	2.260	5
	D23	Phân lô 5m :- 7,65m x 20,52m	11	1.295	5
<b>1.2</b>	<b>F</b>	<b>Đất ở tái định cư</b>	<b>32</b>	<b>4.335</b>	
	F1	Phân lô 5m :- 7,64m x 16m :- 23m	15	1.702	4
	F2	Phân lô 6m x 30m	3	541	4
	F3	Phân lô 6m x 30m	4	719	4
	F4	Phân lô 5m :- 7,08m x 22m	5	781	4
	F5	Phân lô 5m :- 7,42m x 21m	5	592	4
<b>1.3</b>	<b>D</b>	<b>Đất ở tái định cư</b>	<b>70</b>	<b>8.445</b>	
	D1*	Phân lô 5m :- 6,6m x 25m	18	2.319	5
	D2*	Phân lô 5m :- 6,6m x 25m	18	2.319	5
	D3*	Phân lô 5m :- 6,6m x 20m	14	1.444	5
	D4*	Phân lô 5m :- 6,6m x 20m	14	1.444	5
	D5*	Phân lô 5m :- 6,93m x 25m	4	550	5
	D6*	Phân lô 5m :- 9,52m x 25m	2	369	5

b) Quy định về cốt nền xây dựng, chiều cao tầng, mật độ xây dựng tối đa:

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

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1: tối thiểu 3,9 m; tối đa 4,2 m;

+ Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3 m; tối đa 3,6 m;

+ Tầng hầm: nhà có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 1 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ;

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

- Mật độ xây dựng tối đa: tuân thủ theo bảng sau:

STT	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa (%)
1	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà): ≤ 90	80
2	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà): 100	80
3	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà): 200	70
4	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà): 300	60
5	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà): 500	50
6	Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà): ≥1000	40

c) 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 ở biệt thự ký hiệu E:

a) Quy định về cốt nền xây dựng, chiều cao tầng, và số tầng xây dựng:

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

- Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1: tối thiểu 3,9 m; tối đa 4,2 m;

+ Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3 m; tối đa 3,6 m;

+ Tầng hầm: công trình có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 1,5 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ;

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

b) Mật độ xây dựng tối đa đối với công trình nhà ở biệt thự:

- Lô đất E1-01: tối đa 56%.

- Các Lô E1-02, E1-03, E1-04, E1-05, E1-06, E1-07, E1-08, E1-09, E1-10, E1-11: tối đa 60%.

3. Đối với đất chỉnh trang :

Ký hiệu CT, CT2, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7; các chỉ tiêu quản lý xây dựng được thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Điện Bàn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017.

4. Quy định đối với đất dịch vụ công cộng:

a) Diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất:

- Ký hiệu A1, A2, A3 và A4; mật độ xây dựng tối đa 40%.

b) Quy định về cốt nền xây dựng, chiều cao tầng, và số tầng xây dựng:

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

- Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

- Chiều cao các tầng:

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

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

+ Tầng hầm: công trình có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 1,5 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ;

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

5. Quy định đối với đất thương mại - dịch vụ:

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

- Ký hiệu B1 và B2; mật độ xây dựng tối đa 60%.

b) Quy định về cốt nền xây dựng, chiều cao tầng, và số tầng xây dựng:

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

- Tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng.

- Chiều cao các tầng:

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

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

+ Tầng hầm: công trình có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 1,5 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ;

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

6. Đối với khu công viên cây xanh:

- Ký hiệu CX1 đến CX10; tổng diện tích đất là 31.568 m<sup>2</sup>.

- 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, đảm bảo quy định quản lý xây dựng theo Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung, điều chỉnh 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; riêng lô đất dịch vụ công cộng A2 chỉ giới xây dựng phía đường 33 m là 10 m, đường 13,5 m là 05 m; khoảng lùi biên đường 33 m là 3,5 m và trùng ranh giới đất phía đường 13,5 m đảm bảo theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

**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 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 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 cấp có 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.

### **PHẦN 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 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 Dương để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện./.