

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 17/10/2019 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 Thành Vinh mở rộng, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn. Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng, phường Điện Nam Trung, 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 liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới quy hoạch xây dựng Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng, phường Điện Nam Trung, 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 quy hoạch 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 tham mưu 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 Nam Trung, thị xã Điện Bàn; có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp Khu đô thị Bách Thành Vinh;
- Phía Tây: Giáp Khu dân cư thu nhập thấp (Khu 1);
- Phía Nam: Giáp Khu đô thị Bách Đạt 3;
- Phía Bắc: Giáp Khu đô thị Bách Đạt 4 và Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

2. Diện tích: Khoảng 10,68 ha.

3. Cơ cấu sử dụng đất theo bảng:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)
1	A	Đất công trình công cộng	2.002	1,87
2		Đất ở	47.575	44,55
2.1	B	- Đất ở tái định cư	1.074	1,01
2.2	C	- Đất ở nhà liên kế	46.501	43,54
3	CX	Đất cây xanh	8.465	7,93
4		Đất hạ tầng kỹ thuật	48.758	45,65
		Tổng cộng	106.800	100,00

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

1. Đất ở, được tổ chức thành hai 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 C1 đến C16, được tổ chức với các dạng nhà liên kề phân bố đều trên toàn bộ khu quy hoạch.

+ Đất ở trong khu quy hoạch có 1 loại là đất ở phân lô liền kề, diện tích từ 110 m²/lô đến 135 m²/lô, tương ứng với kích thước lô là: (5 x 22) m, (5 x 24) m, (5 x 25) m, (5 x 27) m, (6 x 18)m,.... Tổng diện tích đất là 46.501 m².

- Đất tái định cư: Được bố trí 1 khu nằm trên tuyến đường 13,5 m có ký hiệu B1. Tổng diện tích đất là 1.074 m².

b) Đất công trình công cộng:

Bố trí 01 lô đất với ký hiệu A1 để xây dựng công trình công cộng 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. Tổng diện tích 2.002 m².

c) 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, cảnh quan cho khu vực. Trong khu quy hoạch bố trí 01 khu cây xanh công viên (CX1), 02 khu cây xanh hoa viên (CX2, CX3). Ngoài ra ở phía Bắc dự án giáp với khu công nghiệp có bố trí vệt cây xanh cách ly (CX4) rộng 15 m. Tổng diện tích đất là 8.465 m².

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

1. Giao thông

- Đối ngoại, gồm các trục đường:

+ Đường trục chính hướng Đông Tây ký hiệu TC02: Mặt cắt 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường trục chính hướng Bắc Nam TC01: Mặt cắt 27,0 m = (6,0 + 15,0 + 6,0) m;

+ Đường liên khu vực hướng Bắc Nam: Mặt cắt 25,0 m = (5,0 + 15,0 + 5,0) m.

- Đối nội, gồm các trục đường:

+ Đường 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Đường 15,5 m = (4,0 + 7,5 + 4,0) m;

+ Đường 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

+ Đường 13,5 m = (3,0 + 5,5 + 5,0) m;

+ Đường 11,5 m = (3,0 + 5,5 + 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 +5,7 m tại phía Tây Bắc, thấp nhất + 5,0 m ở phía Đông;
 - + Hướng dốc san nền chính từ Đông sang Tây, hướng 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 D1800 đến D600 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, điểm đầu nối trục đường chính hướng Đông Tây TC02.
- Công suất tính toán: Khoảng 495 m³/ng.đ.
- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cụt, đường ống HDPE từ D225 đến D63.
- 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: Sử dụng đường dây trung thế 22 kV hiện trạng phía Tây.
- Công suất tính toán: 1200 kVA. Bố trí 03 trạm biến áp 400 kV kiểu treo trên các trục đường giao thông.
- Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ lưới điện hạ thế 0,4 kV và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dọc trục đường nội bộ.

5. Thoát nước bản, vệ sinh môi trường

- 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 B350, HDPE DN400 đến DN200 theo các tuyến đường nội bộ đầu nối với hệ thống trạm xử lý chung của đô thị tại phía Tây để xử lý trước khi thoát nước ra môi trường;
 - + Tổng công suất nước thải: Khoảng 259 m³/ng.đ.
 - Rác thải: Tổng công suất khoảng 2 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 tối đa theo bảng sau:

ST T	Ký hiệu	Loại đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)
1		Đất ở	363	47.575	
1.1	B	Đất ở tái định cư (125 m²/lô)	8	1.074	
	B1	Phân lô 5 m x 25 m	8	1.074	80
1.2	C	Đất ở nhà liền kề (110 - 135 m²/lô)	355	46501	
	C1	Phân lô 5 m x 23 m	17	2.100	80
	C2	Phân lô 5 m x 23 - 27 m	34	4.669	80
	C3	Phân lô 5 m x 23 - 25 m	19	2.310	80
	C4	Phân lô 5 m x 23 - 23,72 m	34	4.155	80
	C5	Phân lô 5 m x 22 - 22,82 m	17	1.959	80
	C6	Phân lô 5 m x 22 - 25 m	17	2.059	80
	C7	Phân lô 5 m x 23 - 25 m	35	4.471	80
	C8	Phân lô 5 m x 24 - 25 m	19	2.415	80
	C9	Phân lô 5 m x 25 - 27 m	34	4.888	80
	C10a	Phân lô 5 m x 23 m	17	2.165	80
	C10b	Phân lô 5 - 6 m x 18 - 23 m	11	1.305	80
	C11	Phân lô 5 m x 25 - 27 m	14	2.477	80
	C12	Phân lô 5 m x 24 - 25 m	25	3.255	80
	C13	Phân lô 5 m x 25 - 26,5 m	26	3.526	80
	C14	Phân lô 5 m x 24,53 - 28,16 m	25	3.383	80
	C15	Phân lô 5 - 6 m x 18 - 25 m	8	1.030	80
	C16	Phân lô 5 m x 18 m	3	334	80

b) Tầng cao xây dựng:

- Đối với lô đất thuộc ô đất B1: Tối đa 03 tầng;
- Đối với các lô đất còn lại:
 - + Tối đa 03 tầng đối với các lô đất trên tuyến đường có lộ giới $\leq 13,5$ m;
 - + Tối đa 04 tầng đối với các lô đất trên tuyến đường có lộ giới $>13,5$ m đến $< 25,5$ m;
 - + Tối đa 05 tầng đối với các lô đất nằm trên tuyến đường có lộ giới $\geq 25,5$ m.

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;

+ Từ tầng 2 trở lên có chiều cao 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 công, 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, ôvăng, đường ống dẫn nước mưa,... của công trình nhà không vượt quá chỉ giới đường đỏ và không gian kế 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)

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

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

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 ranh giới lô đất.
- Tất cả phần ngàm của công trình không được vượt quá ranh giới lô đất đã được cấp, trừ đầu nôi 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

- 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 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 10. 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 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 11. Hiệu lực thi hành

1. Quy định Quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng, phường Điện Nam Trung, 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 Thành Vinh mở rộng 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 về quản lý xây dựng này.

Điều 12. 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 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 được biết, kiểm tra và thực hiện.

- Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện tại khu đô thị. 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 quản lý xây dựng 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