

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc
phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 317 /QĐ-UBND ngày 05 /02/2020
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, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, 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, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý:

- Sở Xây dựng 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, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- UBND thị xã Điện Bàn là cơ quan quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch xây dựng được phê 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, bề 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 Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Phía Bắc, phía Đông: Giáp dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside;

- Phía Nam: Giáp dự án Khu đô thị QNKI;

- Phía Tây: Giáp đất quy hoạch cây xanh đô thị CX1.

2. Quy mô dân số: Khoảng 160 người.

3. Quy mô quy hoạch: Khoảng 1,31 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 dịch vụ thương mại: Ký hiệu A, tổng diện tích 2.178,7 m².

2. Đất ở chia lô liên kế và đất ở chỉnh trang:

Khu ở chia lô liên kế có ký hiệu là B, từ B1 đến B3; với 31 lô, tổng diện tích 3.950,2 m². Diện tích trung bình mỗi lô khoảng 118 - 190 m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu 5 m.

Khu đất chỉnh trang ký hiệu CT, tổng diện tích 347,5 m².

3. Đất cây xanh công viên: Tổng diện tích 2.697,2 m².

4. Đất giao thông và HTKT khác, bao gồm: Đất giao thông, vỉa hè, mương thoát nước sau nhà; tổng diện tích 2.125,4 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

a) Giao thông

- Đối ngoại: Đường trục chính TC03 Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc: Mặt cắt 33 m = 5 m + 10,5 m + 2 m + 10,5 m + 5 m.

- Đối nội: Mặt cắt 3-3: 13,5 m = 3 m + 7,5 m + 3 m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mặt

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

+ Hướng dốc san nền chính từ hướng Tây Bắc về hướng Đông Nam; độ dốc san nền từ 0,2%;

+ Cao độ san nền cao nhất +3,45 m tại phía Tây Nam; thấp nhất +3,15 m tại phía Đông Nam.

- Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống cống BTCT ly tâm D600 dọc theo các tuyến đường giao thông về phía Đông, đầu nối với hệ thống thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc thông qua dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside.

c) Cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch cấp cho Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, điểm đầu nối tại trục đường đối ngoại phía Tây.

- Công suất tính toán: Khoảng 230 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cụt.

d) Cấp điện

- Nguồn điện: Từ đường dây cấp điện trung thế 22kV tại khu vực.

- Tổng công suất: Khoảng 150 kVA; bố trí Trạm biến áp tại khu vực đất cây xanh trung tâm 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.

e) Thoát nước thải, vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng công suất nước thải: Khoảng 44 m³/ng.đ.

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được thu gom bằng hệ thống đường cống BTCT B400 và HDPE D315 thu gom về Trạm xử lý nước thải số 1 của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Rác thải: Tổng công suất khoảng 0,26 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.

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	Ký hiệu	Loại đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
		Đất ở phân lô liền kề	31,0	3.950,2	
1	B1	Đất ở nhà liền kề (124,5 – 126 m²/ lô)	11,0	1.375,5	5
		Phân lô 5 m x 24,9 – 25,2 m	11	1.375,5	5
2	B2	Đất ở nhà liền kề (118 – 191,2 m²/ lô)	9,0	1.199,5	5
		Phân lô 5 m x 23,7 m	7	829,5	5
		Phân lô 8,1 m x 18,7 – 23,7 m	1	178,6	5
		Phân lô 8,7 m x 19,1 – 23,7 m	1	191,4	5
3	B3	Đất ở nhà liền kề (125,0 m²/ lô)	11,0	1.375,2	5
		Phân lô 5 m x 24,9 m – 25,2 m	11	1.375,2	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 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

via 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 kế cận (kể cả phần ngầm) và tuân thủ quy chuẩn thiết kế công trình.

2. Quy định đối với đất ở chỉnh trang

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 07/3/2017 của UBND tỉnh.

3. Quy định đối với đất dịch vụ thương mại (ký hiệu A),

- Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa 09 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 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3,0 m và tối đa 3,6 m.

4. Đối với đất cây xanh công viên:

- 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 trình dịch vụ thương mại:

- 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 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 Ngọc 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./.

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

Huỳnh Khánh Toàn