

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị Hưng Thịnh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3794 /QĐ-UBND ngày 20 / 11 /2019
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 Hưng Thịnh tại 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 Hưng Thịnh 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 Hưng Thịnh 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. Chỉ giới đường đỏ

Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

2. Chỉ giới xây dựng

Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

3. Khoảng lùi xây dựng

Là khoảng cách 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 này 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. Tầng cao xây dựng, chiều cao công trình

- 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 kỹ thuật trên mái như cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại và các thiết bị tương tự không tính vào chiều cao công trình.

- Tầng cao xây dựng:

+ Số tầng nhà: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất, kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum và tầng nửa hầm.

Các tầng hầm không tính vào số tầng nhà.

+ Tầng trên mặt đất: Tầng mà cốt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

+ Tầng hầm: Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

+ Tầng nửa hầm: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

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 Khu đô thị Bách Đạt 6;
- Phía Tây: Giáp Khu nghĩa trang nhân dân hiện hữu;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Bắc: Giáp đường Võ Như Hưng (đường 773).

2. Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.

3. Quy mô quy hoạch: 257.784 m².

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

Tổng diện tích toàn khu là 257.784 m², bao gồm:

- Đất chính trang đô thị: Gồm các ô đất ký hiệu CT1 đến CT5, tổng diện

tích 78.159 m², chiếm 30,3%;

- Đất ở phân lô liền kề: Gồm các ô đất ký hiệu PL1 đến PL11, tổng diện tích 54.183 m², chiếm 21,0%;

- Đất thương mại dịch vụ: Gồm các ô đất ký hiệu TMDV1 đến TMDV7, tổng diện tích 10.732 m², chiếm 4,2%;

- Đất công trình cộng cộng: Ô đất ký hiệu TH, tổng diện tích 24.624 m², chiếm 9,6%;

- Đất công viên cây xanh: Gồm các ô đất ký hiệu CV1 và CV2, tổng diện tích 7.610 m², chiếm 3,0%;

- Đất giao thông, HTKT: Tổng diện tích 82.476 m², chiếm 32,0%

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. Giao thông

- Đối ngoại: Là các trục đường TC01 và ĐH09.

- Nội bộ: Là các trục đường có bề rộng từ 13,5 m đến 17,5 m.

2. Thoát nước mưa

- Hướng thoát nước mưa chính từ Tây sang Đông và từ Nam ra Bắc.

- Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè, sử dụng cống tròn D400 - D1200, cống hộp B400 và B2000 x 2000.

3. Cấp nước

- Nguồn nước: Từ tuyến ống cấp nước D160 PVC trên đường TC01.

- Mạng lưới cấp nước hỗn hợp.

4. Cấp điện

- Nguồn điện: Từ xuất tuyến 22kV hiện trạng trên đường Võ Như Hưng.

- Mạng lưới: Toàn bộ lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đi ngầm.

5. Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường

- Thoát nước bẩn: Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường: 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 (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Số lô (lô)	Tầng cao (tầng)
1	Đất chính trang đô thị	CT	78.159,0	30,3			
		CT1	16.042,0				
		CT2	18.033,0				
		CT3	28.578,0				
		CT4	8.552,0				
		CT5	6.954,0				
2	Đất ở phân lô liền kề	PL	54.183,0	21,0		506	
		PL1	5.119,0			46	1-5
		PL2	4.920,0			52	1-5
		PL3	3.948,0			40	1-5
		PL4	4.211,0			22	1-5
		PL5	7.942,0			76	1-5
		PL6	3.464,0			33	1-5
		PL7	3.627,0			36	1-5
		PL8	7.671,0			72	1-5
		PL9	7.111,0			68	1-5
		PL10	3.480,0			36	1-5
		PL11	2.690,0			25	1-5
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	10.732	4,2		7	
		TMDV1	1.110,0		60,0	1	1-15
		TMDV2	1.110,0		60,0	1	1-15
		TMDV3	1.795,0		60,0	1	1-15
		TMDV4	1.544,0		60,0	1	1-15
		TMDV5	1.492,0		60,0	1	1-15
		TMDV6	1.590,0		60,0	1	1-15
		TMDV7	2.091,0		60,0	1	1-15
4	Đất công trình công cộng		24.624,0	9,6			
		TH	24.624,0		60,0	1	1-3
5	Đất công viên cây xanh	CV	7.610,0	3,0			
		CV1	2.595,0		5,0	1	1
		CV2	5.015,0		5,0	1	1
6	Đất giao thông, HTKT		82.476,0	32,0			
	Tổng		257.784,0	100,0			

Lưu ý:

- Đối với đất xây dựng công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV):

+ Về tổ chức không gian: Quản lý xây dựng công trình theo mô hình tổ hợp khối lớn; không thực hiện việc phân lô nhỏ và tuân thủ chỉ tiêu áp dụng cho lô đất được xác định tại Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng

được duyệt.

+ Về chức năng: Xây dựng công trình có chức năng thương mại dịch vụ; ưu tiên sử dụng cho chức năng dịch vụ công cộng.

+ Quản lý không gian kiến trúc công trình trên mặt đất được tính từ cốt $\pm 0,00$ 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.

- 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.

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

1. Công trình công cộng (ký hiệu TH):

- Mật độ xây dựng tối đa 60%;
- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 03 tầng;
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 10 m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m;
- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.

2. Công trình Thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV):

- Mật độ xây dựng tối đa 60%;
- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 15 tầng;
- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè;
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 10 m, cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

3. Công trình nhà ở

- Mật độ xây dựng: Xác định theo Bảng,

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.

- Tầng cao xây dựng công trình: Tối đa 05 tầng.
- Chiều cao tầng: Chiều cao tầng 1 tối đa 3,9 m, trường hợp có tầng lửng tối đa 5,2 m. Chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; Trường hợp có tầng hầm, chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1.
- Cốt nền tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với các lô đất ký hiệu PL1 đến PL11: Phía trước nhà lùi so với đường quy hoạch 2,4 m;

+ Riêng các lô đất tiếp giáp với tuyến đường TC01 (mặt cắt 27,0 m) cho phép lùi so với đường quy hoạch 1,4 m.

- Phần nhô ra (ban công, lô gia, mái sảnh, mái hắt, diềm mái) nhô ra không quá 1,4 m so với mép ngoài kết cấu trước nhà.

* Khu vực 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 05/2017QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh.

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 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.

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 công 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. 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 12. 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 13. 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./.

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

Huỳnh Khánh Toàn