

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị Phúc Viên tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4101/QĐ-UBND ngày 16/12/2019
của UBND 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 Phúc Viên, 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 xây dựng Khu đô thị Phúc Viên, 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 là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu vực 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 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:

- Phạm vi: Thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Ranh giới: lập quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp Khu đô thị CoCo Riverside;

+ Phía Tây: Giáp đường ĐT 607B;

+ Phía Nam: Giáp Khu đô thị Phúc Viên (giai đoạn 2);

+ Phía Bắc: Giáp Khu đô thị Đại Dương Xanh.

2. Quy mô dân số: Dự kiến khoảng 3.500 người.

3. Quy mô quy hoạch: Khoảng 20,7 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 hai điểm đầu nối trực tiếp trên đường ĐT607B để vào khu quy hoạch; trong đó, khu dân cư chỉnh trang, trường tiểu học và cửa hàng xăng dầu tiếp giáp với trục đường ĐT607B.

Đất ở mới và tái định cư được tổ chức theo dạng ô bàn cờ; các ô đất ở được bố trí theo trục đường; các khu công viên cây xanh được bố trí phân tán trong khu ở.

Nhà ở trong khu quy hoạch được tổ chức theo dạng nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự.

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 cao nhất +4,50 m, thấp nhất +3,15 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam.

- Thoát nước mưa: Tổ chức thoát nước theo định hướng thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Hướng thoát nước chủ yếu từ Tây sang Đông và từ Bắc vào Nam khớp nối với các tuyến công theo quy hoạch chung thoát ra sông Cổ Cò. Khẩu độ công thoát nước từ 600 mm - 1200 mm.

2. Giao thông

- Đối ngoại: Là tuyến đường ĐT607B.

- Nội bộ: Gồm các trục đường:

+ Mặt cắt 2-2, rộng 20,5 m = (5,0 m + 10,5 m + 5,0 m);

+ Mặt cắt 3-3, rộng 17,5 m = (5,0 m + 7,5 m + 5,0 m);

+ Mặt cắt 4-4, rộng 15,5 m = (4,0 m + 7,5 m + 4,0 m);

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

+ Mặt cắt 6-6, rộng 5,5 m (đường bê tông nội bộ).

3. Cấp điện

- Nguồn: Từ đường dây trung thế hiện có thuộc XT480-E153 của Trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Mạng lưới cấp điện: Lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí đi ngầm dọc theo trục đường giao thông.

4. Cấp nước

- Nguồn: Từ Nhà máy nước đô thị Điện Nam - Điện Ngọc, đấu nối vào đường ống chính trên tuyến ĐT607B.

- Công suất tính toán: Khoảng 870 m³/ng.đ.

- Mạng lưới: Thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng đường ống HDPE D110 và D63 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 tối đa 200 m để cấp nước phòng cháy chữa cháy.

5. Thoát nước thải

- Bố trí riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt.

- Sử dụng hệ thống mương B350 sau nhà và đường ống HDPE D200 đến D300 để thu gom nước thải từ các hộ dân về phía Đông Nam dự án, chờ đấu nối về Trạm xử lý nước thải số 2 Điện Nam - Điện Ngọc.

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	Ký hiệu	Loại đất	Sô lô	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
1	A	Đất công trình công cộng		18.478			8,93
	A1	Trường Tiểu học Văn Thanh Tùng (hiện hữu)		13.618	60	3	
	A2	Đất công trình công cộng (dự kiến mở rộng trường)		1.602	60	3	
	A3	Đất công trình công cộng		3.258	60	5	
2	H	Đất thương mại dịch vụ		6.774			3,27
	H1	Cây xăng Hợp tác xã Điện Dương (dự án)		2.438	60	2	
	H2	Công trình thương mại dịch vụ		2.538	60	15	
	H3	Công trình thương mại dịch vụ		1.798	60	15	
3		Đất ở		103.273			49,88
3.1	CT	Đất ở chỉnh trang đô thị		11.909			
	CT1	Ở chỉnh trang đô thị		11.090		5	
	CT2	Ở chỉnh trang đô thị		819		5	
3.2	TĐC	Đất ở tái định cư	51	5.991			
	TĐC1	Ở tái định cư	6	976		5	
	TĐC2	Ở tái định cư	30	3.396		5	
	TĐC3	Ở tái định cư	15	1.619		5	
3.3	C	Đất ở liền kề	712	78.285			
	C1	Ở chia lô liền kề	9	1.110		5	
	C2	Ở chia lô liền kề	22	2.666		5	
	C3	Ở chia lô liền kề	15	1.591		5	
	C4	Ở chia lô liền kề	24	2.471		5	
	C5	Ở chia lô liền kề	48	5.190		5	
	C6	Ở chia lô liền kề	48	5.483		5	
	C7	Ở chia lô liền kề	17	1.811		5	
	C8	Ở chia lô liền kề	18	2.251		5	
	C9	Ở chia lô liền kề	5	629		5	
	C10	Ở chia lô liền kề	18	2.069		5	

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
	C11	Ở chia lô liền kề	44	4.935		5	
	C12	Ở chia lô liền kề	44	4.711		5	
	C13	Ở chia lô liền kề	22	2.223		5	
	C14	Ở chia lô liền kề	20	2.081		5	
	C15	Ở chia lô liền kề	37	4.101		5	
	C16	Ở chia lô liền kề	33	3.890		5	
	C17	Ở chia lô liền kề	30	3.521		5	
	C18	Ở chia lô liền kề	28	2.977		5	
	C19	Ở chia lô liền kề	20	2.104		5	
	C20	Ở chia lô liền kề	14	1.471		5	
	C21	Ở chia lô liền kề	30	3.044		5	
	C22	Ở chia lô liền kề	24	2.768		5	
	C23	Ở chia lô liền kề	48	5.030		5	
	C24	Ở chia lô liền kề	15	1.824		5	
	C25	Ở chia lô liền kề	30	3.284		5	
	C26	Ở chia lô liền kề	15	1.650		5	
	C27	Ở chia lô liền kề	34	3.400		5	
3.4	B	Đất ở biệt thự	42	7.088			
	B1	Ở biệt thự	10	1.579		3	
	B2	Ở biệt thự	16	2.839		3	
	B3	Ở biệt thự	16	2.670		3	
4	CX	Đất công viên, cây xanh	9	12.740			6,15
	CX1	Công viên, cây xanh		8.498	5	1	
	CX2	Công viên, cây xanh		2.002			
	CX3	Công viên, cây xanh		568			
	CX4	Công viên, cây xanh		358			
	CX5	Công viên, cây xanh		358			
	CX6	Công viên, cây xanh		342			
	CX7	Công viên, cây xanh		159			
	CX8	Công viên, cây xanh		303			
	CX9	Công viên, cây xanh		152			
5	TĐC4	Đất tín ngưỡng (Nhà thờ tộc)	8	1.140			0,55
6		Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		64.615			31,22
		Tổng diện tích		207.020			100,00

Lưu ý:

- Đối với công trình thương mại dịch vụ:

+ 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.

- 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 2.6. Cụ thể:

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.

- Công viên cây xanh, thể dục thể thao: 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. Đối với trục đường đối ngoại (ĐT607B)

Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m.

2. Đối với các trục đường nội bộ có mặt cắt ký hiệu (2-2), (3-3), (4-4), (5-5) và (6-6):

a) Công trình công cộng (A), thương mại dịch vụ (H):

- Chỉ giới xây dựng: Cách đường quy hoạch có mặt cắt dưới 17,5 m tối thiểu 05 m; cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.

Riêng đối với lô đất Trường Tiểu học Văn Thanh Tùng (ký hiệu A1), được quản lý theo hiện trạng. Trường hợp xây dựng mới hoặc bổ sung thêm các hạng mục công trình khác, chỉ tiêu được quản lý xác định như Điều 6 và Điều 7.

b) Công trình nhà ở:

- 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: Cách các đường quy hoạch tối thiểu 1,2 m đối với đất nhà liền kề; cách các đường quy hoạch tối thiểu 3,0 m đối với đất nhà biệt thự;

- 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.

- Khu vực đất ở cải tạo, 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. Trường hợp xây mới, thực hiện theo khu ở mới.

c) Công viên cây xanh (CX1): Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch tối thiểu 10 m.

d) Tín ngưỡng - Nhà thờ tộc (TĐC4)

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường quy hoạch tối thiểu 05 m; các cạnh còn lại trùng với ranh giới của lô đất.

e) Công trình lô cốt: Được quản lý nguyên trạng trong khu cây xanh ký hiệu CX2 (Theo ý kiến của Ban Chỉ huy Quân sự thị xã Điện Bàn tại Công văn số 853/BCH-TM ngày 14/9/2018).

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 cấp 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 mạng tiêu trong đô thị.

Lưu ý: Trong quá trình triển khai thi công tuyến mạng, 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 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, diềm nhân.

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.

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