

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: **166A/QĐ-UBND** ngày **21/6/2022**
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 chi tiết Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

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 Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý:

- Sở Xây dựng, cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giúp UBND tỉnh hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

- UBND thành phố Tam Kỳ 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

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.

2. Chỉ giới xây dựng

Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

3. Khoảng lùi

Khoảng không gian 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 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).

Chú thích: các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

5. Chiều cao công trình

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.

6. Cột xây dựng là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

Điều 3. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và quy mô dân số.

1. Phạm vi: thuộc phường An Phú, thành phố Tam Kỳ. Ranh giới tứ cận:

- Phía Đông: giáp đất ở hiện trạng;
- Phía Tây: giáp đất lúa;
- Phía Nam: giáp đất lúa;
- Phía Bắc: giáp đường Tam Kỳ - Tam Thanh (đường Duy Tân).

2. Quy mô dân số: Khoảng 1.598 người.

3. Quy mô quy hoạch: Khoảng 14,18ha.

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. Quy định về sử dụng đất

a) Đất công cộng đơn vị ở: ký hiệu CC (01 lô): diện tích là 1.718,1m²; chiếm 1,2%.

b) Đất giáo dục: ký hiệu GD (01 lô): diện tích là 2.111,5m²; chiếm 1,5%.

c) Đất thương mại dịch vụ: ký hiệu TM (01 lô): diện tích là 3.268,7m²; chiếm 2,3%.

d) Đất ở: bao gồm đất ở mới và đất ở hiện trạng trong khu vực chỉnh trang.

- Đất ở mới có ký hiệu là LK: từ LK1 đến LK15; có 333 lô, có tổng diện tích là 48.564,0m²; chiếm 34,2%.

- Đất chỉnh trang có ký hiệu là CT: từ CT1 đến CT2, khoảng 66 lô, tổng diện tích là 13.286,9m²; chiếm 9,4%.

e) Đất cây xanh có ký hiệu là CX: từ CX1 đến CX5 có tổng diện tích là 7.096,5m²; chiếm 5,0%.

g) Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác

Bao gồm bãi đỗ xe, đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật khác, tổng diện tích là 63.520,1m²; chiếm 44,8%.

2. Nguyên tắc kiểm soát

a) Khu ở

- Kiểm soát chặt chẽ các lô đất chỉnh trang; đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định hiện hành và theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Khu ở mới tuân thủ theo số lô được phê duyệt.

b) Khu cây xanh

Được phép bố trí các hạng mục công trình phụ trợ như chòi nghỉ, khu vệ sinh công cộng và các hạng mục phụ trợ khác phù hợp mục đích phục vụ công cộng.

c) Các khu công cộng, thương mại dịch vụ

- Tuân thủ đúng quy hoạch xây dựng đã duyệt.

- Khu thương mại dịch vụ đóng vai trò là điểm nhấn khu dân cư.

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:

+ Hướng dốc san nền: thấp dần từ Đông Bắc sang Tây Nam.

+ Cốt thiết kế thấp nhất +3,9m, cốt thiết kế cao nhất +4,9m.

- Thoát nước mưa:

+ Lưu vực thoát nước: chia toàn bộ diện tích ra làm 02 lưu vực thoát nước tương ứng với 02 cửa xả nước ra mương thoát nước Phú Phong ở phía Tây.

+ Hướng thoát nước ra kênh tiêu nước chính trong khu vực.

2. Giao thông

- Đường trục chính khu vực:

+ Mặt cắt 1-1: 6,0m+12,0m +3,0m+27,0m+ 3,0m+12,0m+6,0m=69,0m.

+ Mặt cắt 2-2: 6,0m +15,0m+ 6,0m =27,0m.

- Đường phố nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3: $3,5m + 7,5m + 6,0m = 17,0m$.

+ Mặt cắt 4-4: $3,5m + 7,5m + 3,5m = 14,5m$.

+ Mặt cắt 5-5: $5,0m + 10,5m + 5,0m = 20,5m$.

3. Cấp nước

- Nguồn cấp: từ tuyến ống cấp nước chính trên tuyến đường Tam Kỳ - Tam Thanh (đường Duy Tân).

- Tổng nhu cầu cấp nước : Khoảng $558m^3/ng.đ$.

- Mạng lưới cấp nước hỗn hợp.

- Đặt họng cứu hỏa D100mm trên các đường ống chính, khoảng cách tối đa các trụ không quá 150m.

4. Cấp điện

- Nguồn cấp: 03 trạm biến áp xây mới trong khu vực.

- Công suất trạm biến áp: 400KVA-22/0,4kV.

- Mạng lưới điện bố trí đi ngầm.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lượng nước thải cần xử lý: Khoảng $240m^3/ng.đ$.

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

- Sơ đồ thu gom nước thải: Bể tự hoại → Công thu gom → Công thoát nước thải chính → Trạm bơm → Trạm xử lý nước thải Hòa Hương.

+ Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ phải được xử lý bằng bể phốt tại từng hộ gia đình, từng công trình đạt tiêu chuẩn mới thải vào công thu gom nước thải.

+ Nước thải sau đó đầu nối vào đường ống thoát nước thải đô thị để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung phường Hòa Hương, thành phố Tam Kỳ.

- Rác thải thu gom, vận chuyển tới bãi xử lý rác chung của thành phố.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nước mưa chảy tràn được thu gom bằng hệ thống thoát nước mưa bố trí dưới vỉa hè, qua các cửa thu và mương ngang thu nước từ mặt đường đổ vào mương dọc, thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại sau đó thoát ra mương thoát nước thải được bố trí sau dãy nhà. Hệ thống thu gom nước thải bố trí riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước mặt.

- Yêu cầu chất thải rắn phát sinh được phân loại trước khi thu gom. Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè của các tuyến đường để thu gom rác thải và vận chuyển đến khu xử lý rác theo quy định.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng

1. Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Kích thước lô			Số lô	Tổng diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
			Dài (m)	Rộng (m)	DT lô (m ²)				
I	Đất công cộng đơn vị ở	CC	41,5	41,4	1.718,1	1	1.718,1	40	5
II	Đất giáo dục	GD	51,5	41,0	2.111,5	1	2.111,5	40	3
III	Đất thương mại dịch vụ	TM	58,5	57,8	3.268,7	1	3.268,7	60	5
IV	Đất ở						61.851,0		
1	Đất ở mới	LK				333,0	48.564,1		
1.1	Đất ở mới 1	LK1				16,0	2.351,0		3-5
	Lô số	1	20,0	10,4	198,8	1	198,8	68,2	
	Lô số	2-15	20,0	7,0	140,0	14	1.960,0	78,8	
	Lô số	16	20,0	10,3	192,2	1	192,2	62,8	
1.2	Đất ở mới 2	LK2				32,0	4.550,7		3-5
	Lô số	1-15	20,0	7,0	140,0	15	2.100,0	82,0	
	Lô số	16	20,0	9,1	174,8	1	174,8	66,2	
	Lô số	17	20,0	9,8	175,9	1	175,9	54,8	
	Lô số	18-32	20,0	7,0	140,0	15	2.100,0	78,8	
1.3	Đất ở mới 3	LK3				6,0	1.067,7		3-5
	Lô số	1	20,0	13,8	264,4	1	264,4	63,6	
	Lô số	2-3	20,0	7,0	140,0	2	280,0	82,0	
	Lô số	4-5	20,0	7,0	140,0	2	280,0	78,8	
	Lô số	6	20,0	13,0	243,3	1	243,3	61,5	
1.4	Đất ở mới 4	LK4				6,0	1.225,8		3-5
	Lô số	1	25,0	12,5	294,5	1	294,5	60,6	
	Lô số	2-3	25,0	7,0	175,0	2	350,0	75,0	
	Lô số	4-5	25,0	6,0	150,0	2	300,0	80,0	
	Lô số	6	25,0	11,8	281,3	1	281,3	61,9	
1.5	Đất ở mới 5	LK5				17,0	2.587,5		3
	Lô số	1	25,0	8,0	187,5	1	187,5	64,3	
	Lô số	2-17	25,0	6,0	150,0	16	2.400,0	80,0	
1.6	Đất ở mới 6	LK6				33,0	5.636,0		3-5
	Lô số	1	25,0	11,3	263,7	1	263,7	61,7	
	Lô số	2-6	25,0	7,0	175,0	5	875,0	75,0	
	Lô số	7	25,0	9,0	225,0	1	225,0	67,5	
	Lô số	8	25,0	9,0	225,0	1	225,0	67,5	
	Lô số	9-14	25,0	7,0	175,0	6	1.050,0	75,0	
	Lô số	15	25,0	9,0	225,0	1	225,0	67,5	
	Lô số	16-30	25,0	6,0	150,0	15	2.250,0	80,0	
	Lô số	31	22,50	11,8	252,1	1	252,1	64,8	
	Lô số	32-33	22,50	6,0	135,1	2	270,2	81,1	
1.7	Đất ở mới 7	LK7			136,50	17,0	2.922,2		3-5
	Lô số	1-7	25,0	7,0	175,0	7	1.225,0	75,0	
	Lô số	8	25,0	10,1	232,7	1	232,7	65,7	
	Lô số	9	25,0	10,9	264,5	1	264,5	63,6	
	Lô số	10-17	25,0	6,0	150,0	8	1.200,0	80,0	
1.8	Đất ở mới 8	LK8				28,0	4.292,1		3

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Kích thước lô			Số lô	Tổng diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
			Dài (m)	Rộng (m)	DT lô (m ²)				
	Lô số	1-10	25,0	6,0	150,0	10	1.500,0	80,0	
	Lô số	11	30,0	8,0	229,8	1	229,8	54,2	
	Lô số	12	30,0	6,0	175,2	1	175,2	75,0	
	Lô số	13	28,5	6,0	166,5	1	166,5	76,7	
	Lô số	14	27,0	6,0	157,7	1	157,7	78,5	
	Lô số	15	25,6	6,0	149,0	1	149,0	80,2	
	Lô số	16	24,1	6,0	140,2	1	140,2	81,5	
	Lô số	17	22,7	6,0	131,4	1	131,4	80,2	
	Lô số	18	21,2	7,5	142,3	1	142,3	59,5	
	Lô số	19-28	25,0	6,0	150,0	10	1.500,0	80,0	
1.9	Đất ở mới 9	LK9				34,0	5.179,5		3
	Lô số	1	25,0	8,0	187,4	1	187,5	64,3	
	Lô số	2-33	25,0	6,0	150,0	32	4.800,0	80,0	
	Lô số	34	25,0	8,0	192,1	1	192,0	65,9	
1.10	Đất ở mới 10	LK10				24,0	3.473,3		3
	Lô số	1-8	25,0	6,0	150,0	8	1.200,0	80,0	
	Lô số	9	25,3	7,8	179,6	1	179,6	61,8	
	Lô số	10	24,5	6,0	150,5	1	150,5	82,8	
	Lô số	11	23,0	6,0	142,5	1	142,5	81,8	
	Lô số	12	21,6	6,0	133,8	1	133,8	80,5	
	Lô số	13	20,1	6,0	125,0	1	125,0	79,2	
	Lô số	14	18,7	6,0	116,2	1	116,2	77,6	
	Lô số	15	17,2	6,0	107,5	1	107,5	75,8	
	Lô số	16	17,2	7,8	118,2	1	118,2	53,6	
	Lô số	17-24	25,0	6,0	150,0	8	1.200,0	80,0	
1.11	Đất ở mới 11	LK11				34,0	5.184,0		3
	Lô số	1	25,0	8,0	192,0	1	192,0	65,9	
	Lô số	2-33	25,0	6,0	150,0	32	4.800,0	80,0	
	Lô số	34	25,0	8,0	192,1	1	192,0	65,9	
1.12	Đất ở mới 12	LK12				21,0	2.431,2		3
	Lô số	1-18	22,0	5,0	110,0	18	1.980,0	85,2	
	Lô số	19	21,9	5,0	110,0	1	110,0	85,2	
	Lô số	20	21,9	5,0	107,0	1	107,0	84,4	
	Lô số	21	20,6	5,6	234,2	1	234,2	66,6	
1.13	Đất ở mới 13	LK13				14,0	1.983,5		3-5
	Lô số	1	25,0	11,1	258,5	1	258,5	64,2	
	Lô số	2-3	25,0	7,0	175,0	2	350,0	75,0	
	Lô số	4-14	25,0	5,0	125,0	11	1.375,0	85,0	
1.14	Đất ở mới 14	LK14				29,0	3.245,9		3-5
	Lô số	1	20,5	9,7	176,3	1	176,3	61,6	
	Lô số	2-26	20,5	5,0	102,5	25	2.562,5	79,3	
	Lô số	27	23,8	10,0	228,7	1	228,7	67,1	
	Lô số	28	23,3	6,0	139,4	1	139,4	82,1	
	Lô số	29	23,2	6,0	139,0	1	139,0	82,2	
1.15	Đất ở mới 15	LK15				22,0	2.433,7		3
	Lô số	1	20,5	9,5	178,3	1	178,3	56,1	
	Lô số	2-21	20,5	5,0	102,5	20	2.050,0	79,3	
	Lô số	22	20,5	9,7	205,4	1	205,4	65,1	
2	Đất ở chỉnh trang					66	13.286,9		3-5
2.1	Đất ở chỉnh trang 1	CT1				39	7.410,4		
2.2	Đất ở chỉnh	CT2				27	5.876,5		

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Kích thước lô			Số lô	Tổng diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
			Dài (m)	Rộng (m)	DT lô (m ²)				
	trang 2								
IV	Đất cây xanh	CX				5,0	7.096,5		
1	Đất cây xanh khu ở 1	CX1			566,5	1	566,5		
2	Đất cây xanh khu ở 2	CX2			449,5	1	449,5		
3	Đất cây xanh khu ở 3	CX3			4.715,6	1	4.715,6	5 1	
4	Đất cây xanh khu ở 4	CX4			1.030,4	1	1.030,4	5 1	
5	Đất cây xanh khu ở 5	CX5			334,5	1	334,5	5 1	
V	Đất giao thông - HTKT						67.512,9		
1	Bãi đỗ xe	BX				2	2.274,7	60 4	
	Bãi đỗ xe 1	BX1			1.244,7	1	1.244,7	60 4	
	Bãi đỗ xe 2	BX2			1.030,0	1	1.030,0	60 4	
2	Đất giao thông và HTKT khác						63.520,1		
	Tổng diện tích						141.840,60		

Chỉ tiêu mật độ xây dựng thuần tối đa của lô xây dựng nhà ở cụ thể được xác định theo Bảng 2.8, Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Đối với các lô đất không nằm trong Bảng, được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất. Lưu ý đối với mật độ xây dựng các lô đất chính trang tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam và quy định này.

2. Chỉ tiêu quy định về cốt xây dựng, chiều cao, tầng cao công trình

a) Đối với nhà ở:

- Cốt xây dựng công trình +0,45m so với cốt vỉa hè.
- Chiều cao tối đa 21,0m. Trong đó, chiều cao tầng 1 là 4,1m; trường hợp có tầng lửng, thì chiều cao tầng 1 là 4,5m; Chiều cao tầng 2 trở đi là 3,6m; Chiều cao tầng tum là 3,0m.

- Tầng cao:

+ Đất ở mới: tối đa 05 tầng đối với LK1 (lô 09 đến lô 16), LK2 (lô 17 đến lô 32), LK3 (lô 04 đến lô 06), LK4 (lô 01 đến lô 03), LK6 (lô 01 đến lô 15), LK7 (lô 01 đến lô 08), LK13 (lô 01 đến lô 03), LK14 (lô 27 đến lô 29); còn lại tối đa 03 tầng.

+ Đất ở thuộc khu vực chính trang CT1, CT2: tối đa 05 tầng đối với mặt tiền đường Tam Kỳ - Tam Thanh (đường Duy Tân); còn lại tối đa 03 tầng.

- Tầng hầm:

+ Chiều cao thông thủy tầng hầm tối thiểu +2,2m;

+ Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng 1) tối đa 1,2m so với cốt vỉa hè hiện hữu ổn định.

+ Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

b) Đối với công trình công cộng, thương mại dịch vụ: tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo Quy định tại Khoản 1 Điều 6 Quy định và Quyết định này.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

1. Đất công cộng đơn vị ở: ký hiệu CC

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m đối với đường 69,0m và đường 17,0m; cách các ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 3,5m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

2. Đất giáo dục: ký hiệu GD

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m đối với đường 69,0m và đường 17,0m; cách các ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 3,5m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

3. Đất thương mại dịch vụ: ký hiệu TM

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ phía đường có mặt cắt rộng 69m và đường Tam Kỳ - Tam Thanh (đường Duy Tân) tối thiểu 10m, cách chỉ giới đường đỏ phía đường có mặt cắt rộng 14,5m tối thiểu 07m; cách ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 3,5m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

4. Công trình nhà ở

- Đất ở mới: ký hiệu LK.

+ Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m, cách ranh giới phía sau của lô đất tối thiểu 1,25m. Riêng chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m đối với các lô đất: LK1 (lô 09 đến lô 16), LK2 (lô 17 đến lô 32), LK3 (lô 01, lô 04 đến lô 06), LK4 (lô 01 đến lô 06), LK5, LK6 (lô 01 đến lô 15; lô 31 đến lô 33), LK7 (lô 01 đến lô 08), LK08 (lô 01 đến lô 18), LK09 (lô 01 đến lô 17), LK10 (lô 09 đến lô 16), LK13 (lô 01 đến lô 03), LK14 (lô 01 đến lô 27), LK15 và cách ranh giới phía sau của lô đất tối thiểu 1,25m.

+ Các chỉ tiêu công trình nhà đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất quy định tại Điều 6, 7 Quy định này và QCVN 01:2021/BXD.

- Đất ở hiện trạng chỉnh trang: ký hiệu CT.

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m. Riêng mặt tiền đường Tam Kỳ - Tam Thanh (đường Duy Tân) chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ và tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

5. Cây xanh: ký hiệu CX

Cây xanh ký hiệu CX1, CX2 không được phép xây dựng công trình. Đối với các khu đất cây xanh còn lại gồm CX3, CX4, CX5 chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m, cách ranh giới lô đất công trình lân cận tối thiểu 3,5m. Tầng cao tối đa 01 tầng.

6. Bãi đỗ xe: ký hiệu BX

Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 05m; cách các ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 3,5m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

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 cấp điện không được bố trí trùng với tim dãy 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 2m; trong đó, phần đặc xây cao tối đa 0,8m tính từ cốt vỉa hè, phần còn lại phải thông thoáng và mỹ quan (trừ hàng rào bằng cây xanh). Cửa cổng 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. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Xây dựng chủ trì, cùng với Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và Sở, ngành, đơn vị liên quan theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Tam Kỳ, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Tam Kỳ quản lý hồ sơ Quy hoạch chi tiết theo đúng quy định này, đảm bảo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. UBND thành phố Tam Kỳ chịu trách nhiệm:

- Theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra, giám sát Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tam Kỳ thực hiện việc công bố, cắm mốc giới quy hoạch và lưu giữ hồ sơ mốc theo đúng quy định; tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành.

- Kiểm soát chặt chẽ đối với khu vực chỉnh trang, tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng và các quy định khác liên quan.

- Chỉ đạo UBND phường An Phú và các Phòng, đơn vị liên quan thực hiện công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý hiện trạng, trật tự xây dựng, trật tự đô thị; chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan giám sát hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trong địa giới hành chính quản lý theo đúng Quy định này.

Điều 12. Giám sát thực hiện

- Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc phát triển đô thị theo hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

- Căn cứ để giám sát là các Quyết định được phê duyệt, các bản vẽ quy hoạch xây dựng đã duyệt, Quy định quản lý xây dựng này, hệ thống cột mốc theo quy hoạch.

Điều 13. Lưu trữ và công bố

- Hồ sơ quy hoạch và Quy định quản lý kèm theo được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và UBND thành phố Tam Kỳ, UBND phường An Phú.

- Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND thành phố Tam Kỳ, UBND phường An Phú, tại khu vực quy hoạch và qua các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử của cơ quan tổ chức lập quy hoạch để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện theo đúng quy định.

Mọi vi phạm Quy định và Quyết định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật./.