

## **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  
tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4132 /QĐ-UBND ngày 18 /12/2019 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, các phường Điện Dương và 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 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 có liên quan đến hoạt động xây dựng trong ranh giới quy hoạch xây dựng Khu đô thị Bách Thành Vinh, các phường Điện Dương và 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 các phường Điện Dương và Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn; có ranh giới:

- Phía Đông: Giáp sông Cổ Cò;
- Phía Tây: Giáp Khu đô thị Bách Thành Vinh mở rộng;
- Phía Nam: Giáp Khu đô thị Bách Đạt 3;
- Phía Bắc: Giáp Khu đô thị Lam.

2. Diện tích: Quy mô khoảng 12,86 ha.

3. Cơ cấu sử dụng đất theo bảng:

<b>Ký hiệu</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỉ lệ (%)</b>
A	Đất công trình công cộng	2.617	2,03
B	Đất thương mại - dịch vụ	3.239	2,52
	Đất ở	59.814	46,48
C	- Đất ở chính trang	775	0,60
D	- Đất ở nhà liên kế	42.524	33,05
E	- Đất ở nhà biệt thự	16.515	12,83
G	Đất tôn giáo	1.864	1,45
CX	Đất cây xanh	6.751	5,25
	Đất hạ tầng kỹ thuật	54.395	42,27
	<b>Tổng cộng</b>	<b>128.680</b>	<b>100,00</b>

#### **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: Bố trí dọc theo các trục đường giao thông xen với khu cây xanh công viên có ký hiệu D1 đến D11, được tổ chức với các dạng nhà liên kề phân bố đều trên toàn bộ khu quy hoạch. Diện tích từ 110 m<sup>2</sup>/lô đến 135 m<sup>2</sup>/lô, tương ứng với kích thước lô: 5 m x 20 m, 5 m x 22 m, 5 m x 23 m, 5 m x 24 m, 5 m x 25 m, 5 m x 27 m,.... Tổng diện tích đất là 42.524 m<sup>2</sup>.

- Đất chỉnh trang: Gồm có 01 khu với ký hiệu C1 nằm tiếp giáp với tuyến đường mặt cắt 13,5 m. Đây là Tờ đường của các hộ dân tại khu vực này. Diện tích đất: 775 m<sup>2</sup>.

- Khu ở biệt thự: Gồm có 06 khu, với ký hiệu E1 đến E6. Diện tích từ 200 m<sup>2</sup>/lô - 300 m<sup>2</sup>/lô; tương ứng với kích thước lô: 10 m x 20 m, 10 m x 25 m, 8 m x 29,2 - 35,3 m. Diện tích đất là 16.515 m<sup>2</sup>.

##### b) Đất công trình công cộng:

Công trình công cộng phục vụ cuộc sống dân cư được bố trí tại khu vực trung tâm khu quy hoạch, hợp lý về bán kính phục vụ, thuận tiện cho việc tiếp cận của người dân, có ký hiệu A1. Tổng diện tích 2.617 m<sup>2</sup>.

##### c) Đất cây xanh, mặt nước:

Cây xanh ven sông Cổ Cò có ký hiệu CX1 đến CX2 với tổng diện tích đất là 6.751 m<sup>2</sup> góp phần tạo cảnh quan cho khu quy hoạch và góp phần đảm bảo cho nhu cầu vui chơi, nghỉ ngơi của người dân trong khu vực.

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

##### 1. Giao thông

###### - Đối ngoại:

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

+ Đường trục chính hướng Bắc Nam TC03: Mặt cắt 33,0 m = 5,0 m + 10,5 m + 2,0 m + 10,5 m + 5,0 m;

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

###### - Đối nội gồm các trục đường:

+ Đường 20,5 m = 5,0 m + 10,5 m + 5,0 m;

+ Đường 17,5 m = 5,0 m + 7,5 m + 5,0 m;

+ Đường 15,5 m = 4,0 m + 7,5 m + 4,0 m;

+ Đường 13,5 m = 3,0 m + 7,5 m + 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 +5,67 m tại phía Đông, thấp nhất + 3,47 m ở phía Đông;

+ Hướng dốc san nền chính từ Đông sang Tây, hướng Nam về Bắc; độ dốc san nền  $i \geq 0,2\%$ ;

- Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT B2500 đến B2000, 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 543 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cắt, 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: Khoảng 1850 kVA. Bố trí 05 trạm biến áp 400 kV kiểu treo vỉa hè trên các trục đường giao thông.

- Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ lưới điện trung thế 22 kV, hạ thế 0,4 kV và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dọc trục đường nội bộ.

### 5. Thoát nước bẩn, 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 Bắc và phía Nam để xử lý trước khi thoát nước ra môi trường;

+ Tổng công suất nước thải: 292 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Rác thải: Tổng công suất khoảng 2,3 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 biệt thự

a) Diện tích, mật độ xây dựng tối đa theo bảng sau:

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số lô, khu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
<b>1</b>	<b>D</b>	<b>Đất ở nhà liền kề (110 - 135 m<sup>2</sup>/lô)</b>	<b>345</b>	<b>42.524</b>		
	D1	Phân lô 5 m x 23 m	29	3.446	80	5
	D2	Phân lô 5 m x 23 m	15	1.844	80	5
	D3	Phân lô 5 m x 23 m	6	1.027	80	5
	D4	Phân lô 5 m x 25 - 27 m	34	4.541	80	5
	D5	Phân lô 5 m x 23 - 27 m	58	7.852	80	5
	D6	Phân lô 5 m x 22 - 24 m	60	7.225	80	5
	D7	Phân lô 5 m x 22 - 23 m	58	6.725	80	5
	D8	Phân lô 5 m x 22 - 23,23 m	29	3.309	80	5
	D9	Phân lô 5 m x 22 m	16	1.838	80	4
	D10	Phân lô 5 m x 25 m	20	2.602	80	4
	D11	Phân lô 5 m x 22 m	20	2.115	80	3
<b>2</b>	<b>E</b>	<b>Đất ở nhà biệt thự (200 – 375 m<sup>2</sup>/lô)</b>	<b>51</b>	<b>16.515</b>		
	E1	Phân lô 16 - 22,23 m x 26,20 - 41,48 m	6	3.776	60	3
	E2	Phân lô 10 m x 25 m	2	542	60	3
	E3	Phân lô 10 - 12,75 m x 24,55 - 25 m	4	1.120	60	3
	E4	Phân lô 12,5 - 23,9 m x 20 - 22,7 m	16	4.545	60	3
	E5	Phân lô 14 - 17,3 m x 20 m	18	5.187	60	3
	E6	Phân lô 12,5 m x 21,5 m	5	1.345	60	3

b) 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.

c) 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 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 chỉnh trang: Thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Điện Bàn được duyệt.

3. 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.

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

4. Quy định đối với đất tôn giáo

Mật độ xây dựng tối đa 45%; tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

5. Quy định đối với đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng.

- Cốt nền công trình cao không quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ +0,75 m.

- 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.
- Tầng hầm:
  - + Diện tích xây dựng tầng hầm tối đa không được vượt diện tích xây dựng tầng 1;
  - + Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

#### 6. Đối với đất cây xanh:

- 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 cộng, thương mại dịch vụ

- 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 công và phần hàng rào giáp hai bên công 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, tiêu 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.



## **PHẦN III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. 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, các phường Điện Dương và 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 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 này.

#### **Điều 11. 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 các phường Điện Dương và 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, các 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 này 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**