

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500)
Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc,
phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4180 /QĐ-UBND ngày 23 /12/2019
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 Tân Khang 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 Tân Khang 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 là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong Khu đô thị Tân Khang 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. 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 và quy mô dân số

1. Phạm vi, ranh giới: Thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường bê tông hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp đường ĐT 607B;

- Phía Đông: Giáp đất quy hoạch;

- Phía Nam: Giáp Khu đô thị Smart City Quảng Nam.

2. Quy mô dân số: Khoảng 2.396 người.

3. Quy mô quy hoạch: Khoảng 25,3 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 dự án: Diện tích khoảng 145.440,8 m². Trong đó:

a) Đất công cộng - giáo dục: Có ký hiệu CC1, CC2, GD; với diện tích là 8.606,5 m²; cụ thể:

+ Đất công cộng có ký hiệu CC1, diện tích 3.595,7 m²;

+ Đất công cộng có ký hiệu CC2, diện tích 556,9 m²;

+ Đất giáo dục có ký hiệu GD1; diện tích 4.453,9 m².

b) Đất ở:

Bao gồm 02 loại: Đất ở chia lô (ký hiệu CL) và đất ở chỉnh trang (CT). Tổng diện tích 52.837,2 m²; cụ thể:

- Đất ở chia lô liên kế: Khu ở chia lô có ký hiệu là CL: Từ CL1 đến CL18; với 467 lô, tổng diện tích là 49.767,9 m²; chiếm 34,2%. Diện tích trung bình mỗi lô là khoảng 90 - 120 m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu được 5 m. Trong đó, khu có ký hiệu CL14 (10 lô) dự kiến bố trí đất tái định cư cho dự án.

- Đất ở chỉnh trang: Khu ở chỉnh trang ký hiệu là CT1; tổng diện tích là 3.069,3 m².

c) Đất cây xanh: Bao gồm 02 loại: Đất cây xanh đô thị và cây xanh khu ở. Với tổng diện tích 22.601,9 m²; cụ thể:

- Cây xanh đô thị: Có ký hiệu CX1, diện tích là 3.181,1 m².

- Cây xanh khu ở: Có ký hiệu CX2-CX5, tổng diện tích là 19.420,8 m².

d) Đất giao thông và HTKT khác:

Bao gồm đất giao thông, vỉa hè... Tổng diện tích là 61.395,2 m².

2. Đất ngoài dự án: Diện tích khoảng 107.162,2 m². Trong đó:

a) Đất ở

Bao gồm 02 loại: Đất ở chia lô (ký hiệu CL) và đất ở chỉnh trang (CT). Tổng diện tích 56.584,3 m². Cụ thể:

- Đất ở chia lô: Khu ở chia lô có ký hiệu là CL: Từ CL19 đến CL22; với 41 lô, tổng diện tích là 4629,1 m². Trong đó, các khu có ký hiệu CL19 - C21 dự kiến bố trí tái định cư. Diện tích trung bình mỗi lô là khoảng 90 - 120 m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu được 5 m.

- Đất ở chỉnh trang: Khu ở chia lô có ký hiệu là CT2 - CT5; tổng diện tích là 51.955,2 m².

b) Đất cây xanh

Khu công viên cây xanh có ký hiệu từ CX6. Là khu vực giáp với đất Cụm công nghiệp Nam Dương. Tổng diện tích là 4.560,6 m².

c) Đất quân sự

Khu công viên cây xanh có ký hiệu QS. Tổng diện tích là 34.615,4 m²; chiếm 32,3%.

d) Đất giao thông và HTKT khác

Bao gồm đất giao thông, vỉa hè,... Tổng diện tích là 11.401,9 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

- San nền:

+ Hướng dốc san nền thấp dần từ Tây sang Đông, thấp dần về sông Cổ Cò;

độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$ đảm bảo thoát nước mặt;

+ Cao độ tim đường cao nhất + 5,35 m tại phía Tây, thấp nhất + 3,89 m tại phía Đông.

- Thoát nước mưa: Nước mặt được thu gom bằng hệ thống mương dọc BTCT D600 đến D1200, B600 đến B2000 theo các tuyến đường nội bộ, theo đường trục chính thoát về cửa xả phía sông Cổ Cò.

2. Giao thông

- Đối ngoại:

+ Đường trục chính TC01 theo hướng Đông Tây có mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m; riêng đoạn qua dự án điều chỉnh thành đường 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 1-1: Đường ĐT607B mặt cắt 33,0 m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0) m.

- Đối nội gồm các trục đường:

+ Mặt cắt 2-2: Đường 27,0 m = (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 3-3: Đường 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 4-4: Đường 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

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

+ Mặt cắt 6-6: Đường 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Mặt cắt 7-7: Đường 37,4 m = (3,0 + 7,5 + 9,4 + 7,5 + 3,0) m.

3. Cấp nước

- Nguồn nước: Từ đường ống cấp nước quy hoạch có đường kính $D = 315$ mm trên đường ĐT607B.

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 460 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 - D160, ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 - D90.

- Cấp nước PCCC: Trên trục đường và tại vị trí ngã ba, ngã tư, bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách tối đa giữa 2 trụ từ 100 m đến 150 m.

4. Cấp điện

- Nguồn điện: Sử dụng đường dây trung thế 22kV từ xuất tuyến XT479-E153 trên đường ĐT607B.

- Công suất: Khoảng 1.552 kVA; sử dụng 04 trạm biến áp 400kVA-22/0,4kV bố trí tại các khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ 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 nội bộ.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý: Khoảng 242 m³/ng.đ.

+ 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 D315 theo các tuyến đường nội bộ đầu nối về trạm xử lý nước thải số 2 của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: Khoảng 1,9 tấn/ng.đ.

+ 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. 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, khu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
A		Đất dự án	467	49.767,9	
1	CL1	Đất ở nhà liền kề (97,9 - 140 m²/ lô)	19	1.894,9	5
		Phân lô 5 m x 19 m	16	1522,9	5
		Phân lô 6 m x 20 m	2	240	5
		Phân lô 7 m x 20 m	1	132	5
2	CL2	Đất ở nhà liền kề (90 – 144 m²/ lô)	40	4.500,5	5
		Phân lô 5 m x 17 m	20	2005,1	5
		Phân lô 6 m x 20 m	18	2222	5
		Phân lô 7,7 m x 20 m	1	145	5
		Phân lô 8 m x 20 m	1	128	5
3	CL3	Đất ở nhà liền kề (95 - 247,8 m²/ lô)	29	2.918,5	5
		Phân lô 5 m x 19 m	27	2570,0	5
		Phân lô 5,3 m x 19 m	1	101	5
		Phân lô 11,5 m x 19 m	1	248	5
4	CL4	Đất ở nhà liền kề (90 – 144 m²/ lô)	25	3.039,4	5
		Phân lô 6 m x 20 m	25	3039,4	5
5	CL5	Đất ở nhà liền kề (100 – 244 m²/ lô)	26	2.810,3	5
		Phân lô 5 m x 20 m	24	2400,0	5
		Phân lô 8,7 m x 20 m	1	244	5
		Phân lô 18,3 m x 20 m	1	166	5
6	CL6	Đất ở nhà liền kề (100 - 244 m²/ lô)	28	2.863,5	5
		Phân lô 5 m x 18 m	12	1080,0	5
		Phân lô 5 m x 20 m	12	1200	5
		Phân lô 8,1 - 8,2 m x 18 - 20 m	4	584	5
7	CL7	Đất ở nhà liền kề (90 - 152,9 m²/ lô)	28	2.859,1	5
		Phân lô 5 m x 18 m	12	1080,0	5
		Phân lô 5 m x 20 m	12	1200	5
		Phân lô 8,1 m x 18 - 20 m	4	579	5
8	CL8	Đất ở nhà liền kề (100 - 147,2 m²/ lô)	39	4.327,6	5
		Phân lô 5 m x 20 m	17	1700,0	5
		Phân lô 6 m x 18 - 18,4 m	18	1949	5

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số lô, khu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
		Phân lô 8 m x 18,4 m	1	139	5
		Phân lô 10 m x 18 m	1	174	5
		Phân lô 10,2 m x 18 - 20 m	2	366	5
9	CL9	Đất ở nhà liên kế (90 - 201,0 m²/ lô)	49	4.893,7	5
		Phân lô 5 m x 18 - 20,1 m	22	2001,0	5
		Phân lô 5 m x 20 m	23	2300	5
		Phân lô 8 - 8,1 m x 20 - 20,1 m	3	457	5
		Phân lô 8 m x 18 m	1	136	5
10	CL10	Đất ở nhà liên kế (80 - 145,8 m²/ lô)	48	4.373,4	5
		Phân lô 5 m x 16 - 18 m	40	3400,0	5
		Phân lô 5 m x 20 m	4	400	5
		Phân lô 7,8 - 7,8 m x 20 m	2	293	5
		Phân lô 8 m x 18 m	1	136	5
		Phân lô 9,5 m x 16 m	1	144	5
11	CL11	Đất ở nhà liên kế (100 - 192,0 m²/ lô)	6	744,0	5
		Phân lô 5 m x 20 m	4	400,0	5
		Phân lô 8,6 - 10 m x 20 m	2	344	5
12	CL12	Đất ở nhà liên kế (90 - 201,0 m²/ lô)	15	1.552,0	5
		Phân lô 5 m x 20 m	14	1400,0	5
		Phân lô 8 m x 20 m	1	152	5
13	CL13	Đất ở nhà liên kế (90 - 201,0 m²/ lô)	21	2.610,0	5
		Phân lô 6 m x 20 m	20	2400,0	5
		Phân lô 10,9 m x 20 m	1	210	5
14	CL14	Đất ở nhà liên kế (120 m²/ lô) - TĐC	10	1.200,0	5
		Phân lô 6 m x 20 m	10	1200,0	5
15	CL15	Đất ở nhà liên kế (90 - 201,0 m²/ lô)	12	1.297,2	5
		Phân lô 7 m x 15 - 15,8 m	10	1061,2	5
		Phân lô 8 m x 15,8 m	2	236	5
16	CL16	Đất ở nhà liên kế (105 - 154 m²/ lô)	24	2.710,2	5
		Phân lô 7 m x 15 - 15,8 m	20	2167,2	5
		Phân lô 8 - 10,3 m x 15,8 m	4	543	5
17	CL17	Đất ở nhà liên kế (105 - 154 m²/ lô)	33	3.490,4	5
		Phân lô 6 m x 15,7 m	16	1507,2	5
		Phân lô 7 m x 15 - 18 - 18,3 m	13	1409,1	5
		Phân lô 8 m x 18 - 18,3 m	2	274,1	5
		Phân lô 10,1 - 10,2 m x 15,7 m	2	300,0	5
18	CL18	Đất ở nhà liên kế (105 - 136,1 m²/ lô)	15	1.683,2	5
		Phân lô 7 m x 15 - 18 - 18,3 m	13	1409,1	5
		Phân lô 8 m x 18 - 18,3 m	2	274,1	5

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số lô, khu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
B		Đất ngoài dự án	41	4.629,1	
19	CL19	Đất ở nhà liên kế (105 - 190,5 m²/ lô) -TĐC	15	1.728,0	5
		Phân lô 7 m x 15 m	13	1365,0	5
		Phân lô 12,7 m x 15 m	2	363,0	5
20	CL20	Đất ở nhà liên kế (105 - 154,5 m²/ lô) -TĐC	12	1.341,6	5
		Phân lô 7 m x 15 m	10	1050,0	5
		Phân lô 10,3 m x 15 m	2	291,6	5
21	CL21	Đất ở nhà liên kế (105 - 195 m²/ lô) -TĐC	2	292,0	5
		Phân lô 7 m x 15 m	1	105,0	5
		Phân lô 13 m x 15 m	1	187,0	5
22	CL22	Đất ở nhà liên kế (105 - 195 m²/ lô)	12	1.267,5	5
		Phân lô 5 m x 20 m	11	1100,0	5
		Phân lô 8,8 m x 20 m	1	167,5	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 chính 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 công cộng (ký hiệu CC-GD):

- Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 03 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:

- 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 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 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 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 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