

Số: 3142/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 18 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo
đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung
tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung, điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo Công văn số 5668/UBND-KTN ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo các Công văn số 1900/UBND-KTN ngày 31/3/2022 và số 7367/UBND-KTN ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 76/2022/TTr-SBC ngày 19/9/2022 đề nghị thẩm định, phê duyệt và Báo cáo số 77/2022/BC-SBC ngày 19/9/2022 của Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Xây dựng tổng hợp SBC Miền Trung về giải trình và tiếp thu ý kiến Hội đồng thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện

Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; kèm theo ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại Công văn số 1979/UBND ngày 20/9/2022;

Theo Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 17/ThĐ-SXD ngày 20/10/2022 của Sở Xây dựng và khoản 8 Thông báo số 404/TB-UBND ngày 02/11/2022 của UBND tỉnh kết luận cuộc họp giao ban ngày 31/10/2022 giữa Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; với các nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh: nhằm phù hợp, đồng bộ, đảm bảo thống nhất với hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019; ngoài ra, nội dung điều chỉnh có bổ sung diện tích đất cây xanh, bãi đỗ xe. Lý do điều chỉnh nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng; phù hợp theo Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị về điều kiện điều chỉnh quy hoạch.

2. Phạm vi điều chỉnh:

- Trong phạm vi ranh giới quy hoạch đã duyệt: một số trục đường giao thông; tuyến đường bê tông hiện hữu (nút G19-G20); các ô đất có ký hiệu A, B, C, D, E.

- Bổ sung phạm vi quản lý quy hoạch (ngoài ranh giới dự án cũng như ranh giới quy hoạch đã duyệt), diện tích khoảng 1,105 ha. Phạm vi này để quy hoạch hoàn thiện, khớp nối hạ tầng, làm cơ sở cho UBND thị xã Điện Bàn thực hiện quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình, cảnh quan và thực hiện chỉnh trang đô thị.

3. Nội dung điều chỉnh:

- Vị trí 1: tại ô đất tái định cư C1 và ô đất ở D6; điều chỉnh toàn bộ ô đất ở C1, diện tích 753,5 m² và ô đất ở D6, diện tích 891,3 m² thành đất bãi đỗ xe, diện tích 382,3 m²; đất cây xanh, diện tích 969,8 m²; đất hạ tầng xử lý nước thải, diện tích 150m² và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác, diện tích 142,7 m².

- Vị trí 2: tại các ô đất ở D1, D2, D3, D4, D5, D10, D11, D12, E1, E2, E4; điều chỉnh một số lô đất ở thành đất hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí 3: tại các ô đất ở A, B, C, D, E; điều chỉnh diện tích các ô đất và sắp xếp lại phương án phân lô (trong đó, điều chỉnh vị trí ô đất tái định cư C1 theo quy hoạch được duyệt sang vị trí TDC02 theo bản vẽ quy hoạch điều chỉnh).

Theo đó, diện tích đất ở từ 34.628 m² giảm thành 29.804,8 m² và số lô đất ở giảm từ 266 lô (gồm 256 lô đất ở mới, 10 lô đất ở tái định cư) còn 220 lô (gồm 210 lô đất ở mới, 10 lô đất ở tái định cư).

- Về hạ tầng kỹ thuật:
 - + Mở rộng mặt cắt ngang các tuyến đường nội bộ từ 11,5 m lên thành 13,5 m.
 - + Mở rộng mặt cắt ngang tuyến đường bê tông hiện hữu (nút G19-G20) từ 4 m lên thành 7,5 m.
 - + Bổ sung trạm xử lý nước thải và điều chỉnh giải pháp thoát nước thải từ giải pháp đi chung với nước mặt thành đi riêng hoàn toàn.
 - + Bổ sung bãi đỗ xe.

Theo đó, Bảng cơ cấu sử dụng đất thay đổi như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đã duyệt			Điều chỉnh			Tăng(+), giảm (-) (m ²)
		Số lô	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
A	Trong ranh giới dự án		55.455	100		55.455	100	0,0
I	Đất công cộng đơn vị ở	1	837	1,51	1	837,5	1,51	+0,5
II	Đất ở mới	266	28.615	51,6	220	24.342,3	43,89	-4.272,7
1	Đất ở mới	256	27.298	49,23	210	23.192,90	41,82	-4.105,10
2	Đất ở tái định cư	10	1.317	2,37	10	1.149,40	2,07	-167,6
III	Đất ở chỉnh trang		6.013	10,84		5.462,5	9,85	-550,5
IV	Đất cây xanh				1	969,8	1,75	+969,8
V	Đất giao thông - HTKT		19.990	36,05		23.842,9	43,00	+3.852,9
1	Bãi đỗ xe				1	382,3	0,69	+382,3
2	Khu XLNT tập trung ngầm				1	150	0,27	+150,0
3	Đất giao thông và HTKT khác		19.990	36,05		23.310,6	42,04	+3.320,6
B	Ngoài ranh giới dự án					11.050,8	100	+11.050,8
I	Đất ở chỉnh trang					10.885	98,50	+10.885,0
II	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác					165,8	1,50	+165,8
	TỔNG		55.455			66.505,8		+11.050,8

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Bản vẽ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Xây dựng tổng hợp SBC Miền Trung:

- Cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh

quy hoạch; tổ chức công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại khoản 4 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị;

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan rà soát điều chỉnh các thủ tục pháp lý dự án đảm bảo theo đúng quy định hiện hành của pháp luật và quy hoạch điều chỉnh được duyệt;

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan để được hướng dẫn giải quyết hoặc tham mưu UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết.

2. UBND thị xã Điện Bàn:

- Theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra, giám sát Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Xây dựng tổng hợp SBC Miền Trung triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch được duyệt; hướng dẫn thực hiện công tác rà soát, điều chỉnh, bổ sung các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng quy định hiện hành của pháp luật và quy hoạch được duyệt;

- Thực hiện công tác quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình, cảnh quan và chỉnh trang đô thị đối với khu vực quy hoạch nằm ngoài ranh giới dự án.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn UBND thị xã Điện Bàn và Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Xây dựng tổng hợp SBC Miền Trung thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy định và quy hoạch được duyệt. Hướng dẫn thực hiện việc rà soát, điều chỉnh bổ sung các thủ tục đầu tư của dự án theo đúng quy định hiện hành của pháp luật và quy hoạch điều chỉnh được duyệt.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác tại Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 5. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Xây dựng tổng hợp SBC Miền Trung, thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN_(Đ).

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



Nguyễn Hồng Quang

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3142/QĐ-UBND ngày 18/11/2022
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 xây dựng Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam 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 vực Khu đô thị SBC Miền Trung tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, 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:

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 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. Số tầng của tòa nhà (hoặc công trình):

Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa/bán hầm, không bao gồm tầng áp mái.

Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

Đối với nhà ở riêng lẻ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới.

Đối với các công trình nhà, kết cấu dạng nhà, công trình nhiều tầng có sàn (không bao gồm nhà ở riêng lẻ), tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300 m².

Mỗi công trình chỉ được phép có một tầng lửng không tính vào số tầng của công trình.

- Tầng trên mặt đất là tầng mà cao độ sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm) là tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm) là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

- Tầng kỹ thuật là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng bất kỳ của tòa nhà.

- Tầng áp mái là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái

gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m.

6. 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. Lô đất:

Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

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

1. Phạm vi, ranh giới:

a) Phạm vi: thuộc phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn.

b) Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Đông giáp: Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: đường Võ Như Hưng;

+ Phía Bắc giáp: đường quy hoạch trục chính đô thị.

2. Quy mô dân số: dự kiến khoảng 940 người.

3. Quy mô: khoảng 6,65 ha. Trong đó:

- Ranh giới dự án: 5,55 ha;

- Ranh giới quy hoạch mở rộng để chỉnh trang, quản lý: 1,10 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 không gian kiến trúc khu dân cư dựa vào các tuyến đường theo quy hoạch phân khu đã duyệt, làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khu dân cư được tổ chức theo dạng ô cờ, gồm:

+ Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề, có ký hiệu LK1-LK14, TĐC1-TĐC2, ký hiệu CT1-CT12;

+ Công trình công cộng phục vụ trong khu dân cư, bố trí cơ sở giáo dục mầm non, có ký hiệu CC, diện tích đất 837,5 m²;

+ Vườn hoa cây xanh, ký hiệu CX1, diện tích đất 969,8 m²;

+ Bãi đỗ xe, ký hiệu BX, tổng diện tích 382,3 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: cao độ nút giao thông thấp nhất +5,67 m; cao nhất +7,56 m. Hướng dốc san nền thấp dần từ Đông Nam sang Tây Bắc.

- Thoát nước mưa: tổ chức thoát nước theo định hướng thoát nước chung của Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc. Hướng thoát tập trung chủ yếu về hướng Đông, khớp nối với các tuyến mương theo quy hoạch chung thoát ra hướng sông Vĩnh Điện. Khẩu độ cống thoát nước từ D600-800 mm và B1,5 m.

2. Giao thông:

* Đường trục chính khu vực: Mặt cắt 1-1: 17,5 m = (5,0 + 7,5 + 5,0) m.

- Đường phố gom:

+ Mặt cắt 2-2: 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0)m;

+ Mặt cắt 3-3: 12,0 m = (3,0 + 7,5 + 1,5) m;

+ Mặt cắt 5-5: 11,5 m = (2,0 + 7,5 + 2,0) m;

+ Mặt cắt 6-6: 11,5 m = (3,0 + 7,5 + 1,0) m;

+ Mặt cắt 7-7: 12,5 m = (3,0 + 7,5 + 2,0) m.

- Đường phố nội bộ:

+ Mặt cắt 4-4: 7,5 m = (1,0 + 5,5 + 1,0) m.

3. Cấp điện:

- Nguồn: từ lư ới trung áp thuộc đ ường dây XT480-E153 trên tuyến đường chính vào khu quy hoạch.

- Công suất: khoảng 642 kVA.

- Mạng lưới: lưới điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng bố trí đi ngầm.

- Trạm biến áp: xây dựng mới 03 trạm biến áp 22/0,4kV-250kVA.

4. Cấp nước:

- Nguồn nước: từ tuyến ống cấp nước D225 trên đường trục chính đô thị (hướng Tây Bắc của khu quy hoạch).

- Công suất: khoảng 359 m³/ngày.đêm.

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng đường ống HDPE D63 - D160, 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 giữa 2 trụ từ 150 m đến 200 m để cấp nước PCCC.

5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:
- + Tổng lượng nước thải cần xử lý: khoảng 141m³/ngày.đêm.
- + Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- + Nước thải được thu gom vào mương sau nhà hoặc hố thu gom sau đó dẫn về đường ống thoát nước thải D250 - D500, thoát vào trạm xử lý nước thải chung của đô thị Điện Nam - Điện Ngọc.
- Vệ sinh môi trường và thu gom rác thải:
- + Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: khoảng 0,75 tấn/ngày.đêm.
- + 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 lô (m ²)	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
A	Trong ranh giới dự án				55.455,0			100,00
I	Đất công cộng đơn vị ở	CC	837,5	1	837,5	40	5	1,51
II	Đất ở				29.804,8			53,75
1	Đất ở mới	LK		210	23.192,9	73,8	3	41,82
1.1	Đất ở mới 1	LK1		16	1.649,0		3	
	Lô số	1	149,8	1	149,8	52,2		
	Lô số	2	120	1	120,0	61,0		
	Lô số	3	100	1	100,0	65,5		
	Lô số	4-10	100	7	700,0	80,5		
	Lô số	11	98,5	1	98,5	80,1		
	Lô số	12	96,5	1	96,5	79,8		
	Lô số	13	94,6	1	94,6	79,3		
	Lô số	14	92,6	1	92,6	79,0		
	Lô số	15	90,7	1	90,7	78,5		
	Lô số	16	106,3	1	106,3	77,9	3	
1.2	Đất ở mới 2	LK2		4	521,8			
	Lô số	1	113	1	113,0	81,9		
	Lô số	2	111,9	1	111,9	81,7		
	Lô số	3	110,6	1	110,6	81,4		
	Lô số	4	186,3	1	186,3	61,5	3	
1.3	Đất ở mới 3	LK3		3	414,0			
	Lô số	1	174	1	174,0	66,0		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m ²)	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m ²)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Lô số	2	120	1	120,0	86,0		
	Lô số	3	120	1	120,0	86,0		
1.4	Đất ở mới 4	LK4		16	1.679,9		3	
	Lô số	1	105	1	105,0	77,4		
	Lô số	2	111,9	1	111,9	78,9		
	Lô số	3	103,3	1	103,3	79,6		
	Lô số	4	107,1	1	107,1	80,0		
	Lô số	5	100,1	1	100,1	80,5		
	Lô số	6	100,1	1	100,1	80,5		
	Lô số	7-15	100	9	900,0	80,5		
	Lô số	16	152,4	1	152,4	57,0		
1.5	Đất ở mới 5	LK5		9	920,9		3	
	Lô số	1	125	1	125,0	54,5		
	Lô số	2-8	96	7	672,0	75,6		
	Lô số	9	123,9	1	123,9	54,2		
1.6	Đất ở mới 6	LK6		17	1.834,4		3	
	Lô số	1-5	96	5	480,0	75,6		
	Lô số	6	124,2	1	124,2	53,9		
	Lô số	7	156,2	1	156,2	58,5		
	Lô số	8-12	90	5	450,0	74,0		
	Lô số	13	162	1	162,0	64,2		
	Lô số	14-16	100	3	300,0	88,0		
	Lô số	17	162	1	162,0	64,2		
1.7	Đất ở mới 7	LK7		20	2.215,6		3	
	Lô số	1-6	96	6	576,0	75,6		
	Lô số	7	181	1	181,0	60,5		
	Lô số	8	142,6	1	142,6	56,9		
	Lô số	9-15	96	7	672,0	75,6		
	Lô số	16	171,5	1	171,5	65,5		
	Lô số	18-19	100	3	300,0	88,0		
	Lô số	20	172,5	1	172,5	65,6		
1.8	Đất ở mới 8	LK8		14	1.510,9		3	
	Lô số	1	100	1	100,0	61,6		
	Lô số	2	100	1	100,0	88		
	Lô số	3	172	1	172,0	65,6		
	Lô số	4-13	95	10	950,0	79,5		
	Lô số	14	188,9	1	188,9	61,4		
1.9	Đất ở mới 9	LK9		24	2.714,6		3	
	Lô số	1	113,4	1	113,4	82,8		
	Lô số	2	114,7	1	114,7	83,0		
	Lô số	3	115,9	1	115,9	83,2		
	Lô số	4	117,2	1	117,2	83,3		
	Lô số	5	118,4	1	118,4	83,5		
	Lô số	6	138,5	1	138,5	65,0		
	Lô số	7	111,3	1	111,3	84,6		
	Lô số	8	119,4	1	119,4	66,9		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m ²)	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m ²)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Lô số	9	183,6	1	183,6	60,4		
	Lô số	10-16	110	7	770,0	82,3		
	Lô số	17-23	96	7	672,0	75,6		
	Lô số	24	140,2	1	140,2	56,8		
1.10	Đất ở mới 10	LK10		21	2.378,8		3	
	Lô số	1	151,8	1	151,8	62,6		
	Lô số	2-6	100	5	500,0	88,0		
	Lô số	7	151,8	1	151,8	62,6		
	Lô số	8-13	100	6	600,0	80,5		
	Lô số	14	187,6	1	187,6	61,5		
	Lô số	15	187,6	1	187,6	61,5		
	Lô số	16-21	100	6	600,0	80,5		
1.11	Đất ở mới 11	LK11		18	2.092,1		3	
	Lô số	1	168,4	1	168,4	63,4		
	Lô số	2-5	110	4	440,0	88,0		
	Lô số	6	167,9	1	167,9	63,3		
	Lô số	7-8	93,5	2	187,0	77,0		
	Lô số	9	108,8	1	108,8	75,5		
	Lô số	10	108,8	1	108,8	82,1		
	Lô số	11	114,6	1	114,6	59,7		
	Lô số	12	110,5	1	110,5	84,8		
	Lô số	13	110,5	1	110,5	66,7		
	Lô số	14	155,6	1	155,6	57,1		
	Lô số	15-18	105	4	420,0	81,4		
1.12	Đất ở mới 12	LK12		18	2.312,3		3	
	Lô số	1-6	127,5	6	765,0	84,7		
	Lô số	7	123,2	1	123,2	85,4		
	Lô số	8-17	122,5	10	1.225,0	84,1		
	Lô số	18	199,1	1	199,1	70,2		
1.13	Đất ở mới 13	LK13		10	1.071,7		3	
	Lô số	1	100,6	1	100,6	88,1		
	Lô số	2	100,9	1	100,9	88,1		
	Lô số	3	174,9	1	174,9	65,6		
	Lô số	4-9	90	6	540,0	78,3		
	Lô số	10	155,3	1	155,3	58,4		
1.14	Đất ở mới 14	LK14		20	1.876,9		3	
	Lô số	1-19	90	19	1.710,0	78,3		
	Lô số	20	166,9	1	166,9	59,8		
2	Đất ở Tái định cư	TDC		10	1.149,4			2,07
2.1	Đất ở Tái định cư	TDC1		6	749,4		3	
	Lô số	1	121,7	1	121,7	80,7		
	Lô số	2	122	1	122,0	80,8		
	Lô số	3	122,4	1	122,4	80,9		
	Lô số	4	123,6	1	123,6	81,1		
	Lô số	5	125,5	1	125,5	81,3		
	Lô số	6	134,2	1	134,2	82,7		

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô (m ²)	Số lô (lô)	Tổng diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
2.2	Đất ở Tái định cư	TDC2		4	400,0		3	
	Lô số	1-4	100	4	400,0	80,5		
3	Đất ở chỉnh trang	CT			5.462,5		3	9,85
3.1	Đất ở chỉnh trang 1	CT1			773,7			
3.2	Đất ở chỉnh trang 2	CT2			268,3			
3.3	Đất ở chỉnh trang 3	CT3			630,1			
3.4	Đất ở chỉnh trang 4	CT4			2.680,0			
3.5	Đất ở chỉnh trang 5	CT5			683,2			
3.6	Đất ở chỉnh trang 6	CT6			170,5			
3.7	Đất ở chỉnh trang 7	CT7			256,7			
IV	Đất cây xanh	CX1		1	969,8	5	1	1,75
V	Đất giao thông - HTKT				23.842,9			43,00
1	Bãi xe công cộng	BX		1	382,3	50	3	
2	Khu XLNT tập trung ngầm	NT	150,0	1	150,0	80	1	
3	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác				23.310,6			
B	Ngoài ranh giới dự án				11.050,8			100
I	Đất ở chỉnh trang			52	10.885,0		3	98,50
1	Đất ở chỉnh trang 8	CT8		4	949,8			
2	Đất ở chỉnh trang 9	CT9		11	2.205,8			
3	Đất ở chỉnh trang 10	CT10		7	1.526,2			
4	Đất ở chỉnh trang 11	CT11		10	2.141,9			
5	Đất ở chỉnh trang 12	CT12		20	4.061,3			
II	Đất giao thông, HTKT khác				165,8			1,50
	Tổng diện tích				66.505,8			

Lưu ý:

1. Đối với công trình công cộng:

- Quản lý không gian kiến trúc công trình trên mặt đất được tính từ cốt ±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.

2. 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 sau. Cụ thể:

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 có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

- Tầng hầm: chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2 m tính đến mặt nền tầng 1; bậc vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

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

1. Công trình công cộng (ký hiệu CC, dự kiến trường mẫu giáo):

- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao: tối đa 05 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 10 m, cách ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

2. Nhà ở:

- Cốt nền tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 2,4 m; cách ranh giới lô đất phía sau tối thiểu 1,5 m.
- Tầng cao: tối đa 03 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: quy định cụ thể từng lô áp dụng tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.

- 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 và không vượt ra ngoài ranh giới lô đất.

3. 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.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 03 m.

- Tầng cao: tối đa 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 05%.

4. Bãi xe:

- Cốt nền bằng với cốt vỉa hè.
- Mật độ xây dựng tối đa: 45%.
- Tầng cao: tối đa 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 03 m, cách ranh giới phía sau tối thiểu 1,5 m.

5. Khu xử lý nước thải tập trung:

- Yêu cầu xây dựng bể XLNT ngầm đảm bảo các quy định về môi trường.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao: tối đa 01 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 03 m.

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 cáp 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 mương tiêu trong đô thị.

Lưu ý: Trong quá trình triển khai thi công tuyến mương, 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 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. 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 Nam Trung để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện./.