

Số: 3670/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 15 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng tại phường 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/02/2013 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung khu vực ven biển từ huyện Điện Bàn đến thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 19/01/2017 của UBND tỉnh về việc cập nhật, bổ sung một số quy định quản lý xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch chung khu vực ven biển từ thị xã Điện Bàn đến thành phố Hội An đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 603/QĐ-UBND ngày 20/02/2013;

Căn cứ Quyết định số 3386/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh về việc cập nhật, bổ sung Quy hoạch chung khu vực ven biển từ thị xã Điện Bàn đến thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo Công văn số 809/UBND-KTN ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo Công văn số 3168/UBND-KTN ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh về việc đổi chủ đầu tư và gia hạn thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Theo Thông báo số 77/TB-UBND ngày 12/3/2021 của UBND tỉnh kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hồng Quang tại buổi kiểm tra thực tế và họp giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư công trình cầu Nghĩa Tự;

Theo Thông báo số 491/TB-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Hồng Quang tại cuộc họp giải quyết vướng mắc trong việc thực hiện các dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành làm chủ đầu tư tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 184/2021/TTr-VNĐT ngày 01/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị Hà Quảng tại phường Điện Dương; kèm theo Công văn số 185/2021/CV-VNĐT ngày 01/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành; ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại Công văn số 2673/UBND ngày 02/12/2021;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch xây dựng số 40/ThĐ-SXD ngày 08/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn và ban hành bản vẽ phạm vi điều chỉnh; với nội dung điều chỉnh cụ thể sau:

1. Lý do điều chỉnh: nhằm phục vụ công tác bố trí tái định cư cho dự án cầu Nghĩa Tự.

2. Điều chỉnh diện tích, kích thước các lô tại các ô (block) đất ở phân lô liền kề ký hiệu CL8, CL24, CL25, CL26 theo hướng điều chỉnh nhỏ kích thước lô đất (từ 8 - 10 m thành 5 m, 6 m); bổ sung đất cây xanh. Theo đó, cục bộ sử dụng đất thay đổi:

Stt	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt			Quy hoạch điều chỉnh			Chênh lệch (m ²)
		Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	
1	Đất ở			50			83	
1.1	Ổ chia lô	CL8	1.543	9	CL8	1.543	14	0
1.2	Ổ chia lô	CL24	3.153	15		2.733	27	-420
a	Ổ chia lô				CL24	1.530	15	

b	Ổ tái định cư				TDC7	1.203	12	
1.3	Ổ chia lô	CL25	5.473	17		5.100	27	-373
1.4	Ổ chia lô	CL26	3.081	9		3.081	15	0
2	Cây xanh		0		CX8,9	792		+792
3	Hạ tầng kỹ thuật		172			173		+1
	Diện tích		13.422			13.422		

Theo bảng, tổng số lô đất ở tăng 33 lô; trong đó, tái định cư là 12 lô, khai thác 21 lô.

3. Hồ sơ bản vẽ: ban hành Bản vẽ phạm vi điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; các nội dung khác tại Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Ủy quyền cho UBND thị xã Điện Bàn thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng trong phạm vi điều chỉnh, hoán đổi qua lại giữa quỹ đất ở khai thác (đất ở thương mại) và đất ở tái định cư, điều chỉnh phân lô ở tái định cư để thuận lợi trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành:

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn công bố hồ sơ điều chỉnh quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân được biết, theo dõi và thực hiện; chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề khiếu nại, khiếu nại (nếu có) liên quan đến các nội dung điều chỉnh của dự án theo cam kết tại văn bản số 185/2021/CV-VNĐT ngày 01/12/2021.

- Rà soát, điều chỉnh các pháp lý đầu tư dự án và thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch điều chỉnh được duyệt; trong đó lưu ý, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính để thực hiện các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn:

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành công bố hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết cho các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy định; chịu trách nhiệm tiếp thu và giải quyết các kiến nghị, khiếu nại (nếu có) phát sinh trong quá trình công bố

quy hoạch điều chỉnh. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, kịp thời báo cáo UBND tỉnh để được chỉ đạo, xử lý.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành quản lý, sử dụng đất tái định cư theo đúng mục đích và quy định pháp luật; chịu trách nhiệm tổng hợp và báo cáo kết quả thực hiện, trường hợp có vướng mắc, kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

- Thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch trong phạm vi ủy quyền; trong quá trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn theo phạm vi ủy quyền, UBND thị xã Điện Bàn lưu ý thực hiện một số nội dung sau:

+ Tổ chức lấy ý kiến thống nhất về phương án bố trí tái định cư của từng hộ dân bị ảnh hưởng trước khi phê duyệt điều chỉnh hồ sơ quy hoạch;

+ Báo cáo nội dung phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cho UBND tỉnh, Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan để theo dõi, quản lý;

+ Nếu có vướng mắc trong quá trình thực hiện, báo cáo Sở xây dựng để được hướng dẫn hoặc tham mưu UBND tỉnh giải quyết.

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng và các thủ tục liên quan đến dự án theo quy định.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, cùng với Sở Tài chính, UBND thị xã Điện Bàn và các Sở, ngành, đơn vị liên quan rà soát, kiểm tra việc xác định nghĩa vụ tài chính của dự án để đề xuất điều chỉnh (nếu có) theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

5. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; UBND thị xã Điện Bàn theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành thực hiện các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đầu tư dự án Khu dân cư đô thị Hà Quảng theo đúng quy định.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành và 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, KTN, KTTH.

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


Nguyễn Hồng Quang



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị Hà Quảng, phường Điện Dương,
thị xã Điện Bàn**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /12/2021
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 dân cư đô thị Hà Quảng, 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 dân cư đô thị Hà Quảng, 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 tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị Hà Quảng, 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 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).

2. Hệ số sử dụng đất: là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

3. 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.

4. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

5. Khoảng lùi: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

6. Chiều cao công trình xây dựng: 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 như 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.

7. Tầng cao xây dựng.

- Số tầng cao của công trình: tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng sau đây, tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao:

+ Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

+ Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

- Nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà.

- Các công trình khác: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

- Tầng trên mặt đất: tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

- Tầng hầm (hoặc tầng ngầm): tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

- Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

- Tầng lửng: tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

- Tầng áp mái: 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 gập, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m.

- Tầng tum hoặc tầng mái tum: tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

- Tầng kỹ thuật: tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật).

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 Dương, thị xã Điện Bàn.

b) Ranh giới:

- Phía Đông Bắc: giáp đường tỉnh lộ ĐT603B;

- Phía Tây Nam: giáp sông Cổ Cò;

- Phía Tây Bắc: giáp khu dân cư;

- Phía Đông Nam: giáp Khu dân cư Thống Nhất.

2. Quy mô dân số: khoảng 2.000 người.

3. Quy mô quy hoạch: khoảng 19,65 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 tín ngưỡng: ký hiệu TG, diện tích khoảng 1.046 m².

2. Đất công cộng, thương mại dịch vụ: ký hiệu A, TH; tổng diện tích khoảng 14.894,5 m².

3. Đất ở:

- Khu ở chia lô liền kề, ký hiệu CL (CL1÷CL27):

+ Theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh, tổng số lô là 416, tổng diện tích là 92.678,5 m².

+ Cập nhật theo hồ sơ điều chỉnh: tổng số lô là 449, tổng diện tích là 91.885,3 m².

- Khu ở chia lô tái định cư, ký hiệu TDC:

+ Theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh (TDC1÷TDC6), tổng số lô là 70, tổng diện tích là 8.628,1 m².

+ Cập nhật theo hồ sơ điều chỉnh: tổng số lô là 82, tổng diện tích là 9.831,1 m².

- Khu ở chính trang, ký hiệu CT; tổng diện tích khoảng 31.065,6 m².

4. Đất cây xanh, mặt nước:

- Cây xanh, ký hiệu CX, CXQ, là đất công viên cây xanh, đất cây xanh dọc đường ĐT 603B, đất cây xanh cảnh quan ven sông.

+ Theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh, diện tích khoảng 19.449,1 m².

+ Cập nhật theo hồ sơ điều chỉnh, diện tích khoảng 20.241,1 m².

5. Đất hạ tầng kỹ thuật: bao gồm đất giao thông, mương thoát nước sau nhà; tổng diện tích khoảng 68.456,1 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 (theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh).

1. Giao thông:

- Đối ngoại: tuyến đường ĐT603B, ký hiệu mặt cắt 1-1, rộng 37 m.

- Nội bộ: chủ yếu tổ chức theo dạng ô cờ, gồm:

+ Đường ven sông Cổ Cò, ký hiệu mặt cắt 2-2, rộng 29,0 m = (7,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m;

+ Đường ký hiệu mặt cắt 3-3, rộng 21,5 m = (5,5 + 10,5 + 5,5) m;

+ Đường ký hiệu mặt cắt 4-4, rộng 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m;

+ Đường ký hiệu mặt cắt 5-5, rộng 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m và đường bê tông ký hiệu mặt cắt 6-6, rộng 5,5 m.

2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: không chế cao độ nền theo cao độ tuyến đường ĐT 603B hiện trạng và các hồ sơ quy hoạch chi tiết đã duyệt tại khu vực.

- Thoát nước mưa: hướng thoát nước chính chủ yếu thoát ra sông Cổ Cò.

3. Cấp nước:

- Nguồn: sử dụng nguồn nước máy cấp nước trên đường ĐT603B.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước được đấu nối từ đường ĐT603B vào khu vực theo đường ống cấp nước chính đi trên trục đường giữa khu vực;

+ Đường ống cấp nước đề xuất sử dụng ống HDPE, đối với ống cấp nước qua đường đề xuất sử dụng ống thép tráng kẽm.

4. Cấp điện:

- Nguồn: dự kiến đấu nối từ tuyến đường dây 22kV dọc đường ĐT603B.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV xây dựng mới, đi nổi trên trụ bê tông ly tâm dọc theo các tuyến đường.

- Lưới điện chiếu sáng xây dựng mới, đi nổi kết hợp trên trụ BTLT cùng với lưới hạ thế.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Bố trí riêng hoàn toàn so với hệ thống thoát nước mặt;

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý tại từng hộ gia đình bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi dẫn vào hệ thống mương sau nhà. Nước thải sinh hoạt được thu gom vào khu xử lý nước thải tập trung bố trí tại phía Tây của dự án.

- Rác thải: rác thải được phân loại tại nguồn, được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác chung của khu vực theo dịch vụ.

6. Thông tin liên lạc (bổ sung):

- Nguồn cấp: từ trạm BTS đặt gần khu vực quy hoạch thông qua tuyến cáp ngầm trên đường ĐT603B;

- Giải pháp thiết kế: hệ thống cáp chính được nối với tổng đài trung tâm của toàn khu vực và được bố trí đi ngầm.

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm điện thoại, truyền hình, internet, camera giám sát,...

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	Loại đất	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
I	Đất công cộng - thương mại dịch vụ	A		14.894,5			7,58
	Công cộng 1	A1		531,8	40	3	
	Thương mại DV 1	A2		1.615,0	60	7	
	Thương mại DV 2	A3		1.775,0	60	7	
	Công cộng 2	A4		3.960,9	40	3	
	Trường học (hiện trạng)	TH		7.011,8	40	3	
II	Đất tín ngưỡng	TG		1.046,0	40	1	0,53
III	Đất ở		449	91.885,3			46,76
1	Ở chính trang	CT		31.065,6			15,81
2	Ở tái định cư	TĐC	82	9.831,1		5	5,00
	Ở tái định cư 1	TĐC1	4	513,4			

	Ổ tái định cư 2	TĐC2	2	393,3			
	Ổ tái định cư 3	TĐC3	27	2.864,5			
	Ổ tái định cư 4	TĐC4	9	1.325,6			
	Ổ tái định cư 5	TĐC5	14	1.755,8			
	Ổ tái định cư 6	TĐC6	14	1.775,5			
	Ổ tái định cư 7	TĐC7	12	1.203,0			
3	Đất ở chia lô	CL	368	50.988,6		5	25,95
	Ổ chia lô 1	CL 1	11	1.180,0			
	Ổ chia lô 2	CL 2	8	800,0			
	Ổ chia lô 3	CL 3	4	400,0			
	Ổ chia lô 4	CL 4	12	1.356,6			
	Ổ chia lô 5	CL 5	10	1.138,3			
	Ổ chia lô 6	CL 6	14	1.453,0			
	Ổ chia lô 7	CL 7	22	2.317,4			
	Ổ chia lô 8	CL 8	14	1.543,2			
	Ổ chia lô 9	CL 9	9	1.478,0			
	Ổ chia lô 10	CL 10	4	588,0			
	Ổ chia lô 11	CL 11	21	3.126,1			
	Ổ chia lô 12	CL 12	17	2.209,0			
	Ổ chia lô 13	CL 13	18	2.229,5			
	Ổ chia lô 14	CL 14	9	1.250,0			
	Ổ chia lô 15	CL 15	15	2.064,1			
	Ổ chia lô 16	CL 16	14	1.846,4			
	Ổ chia lô 17	CL 17	9	1.250,0			
	Ổ chia lô 18	CL 18	12	1.588,0			
	Ổ chia lô 19	CL 19	11	1.487,0			
	Ổ chia lô 20	CL 20	3	520,0			
	Ổ chia lô 21	CL 21	39	6.831,2			
	Ổ chia lô 22	CL 22	3	575,1			
	Ổ chia lô 23	CL 23	10	1.898,2			
	Ổ chia lô 24	CL 24	15	1.530,0			
	Ổ chia lô 25	CL 25	27	5.100,0			
	Ổ chia lô 26	CL 26	15	3.081,4			
	Ổ chia lô 27	CL 27	21	2.148,1			
IV	Đất cây xanh	CX		20.241,1			10,30
	Cây xanh dọc đường ĐT 603B	CX1		1.082,3			
	Cây xanh 2	CX2		861,5			
	Cây xanh 3	CX3		1.583,0	5	1	
	Cây xanh 4	CX4		1.319,2	5	1	
	Cây xanh 5	CX5		1.351,1	5	1	
	Cây xanh 6	CX6		1.887,7			
	Cây xanh 7	CX7		5.041,6			

	Cây xanh 8	CX8		592,0			
	Cây xanh 9	CX9		200,0			
	Cây xanh cảnh quan ven sông CỎ CỎ	CXCQ		6.322,7			
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật			68.456,1			34,83
VI	Tổng cộng			196.523,0			100,00

Lưu ý:

1. Đối với đất xây dựng công trình dịch vụ - công cộng (ký hiệu A, TH):

- Về tổ chức không gian: quản lý xây dựng công trình theo mô hình tổ hợp; không thực hiện việc phân lô nhỏ và tuân thủ chỉ tiêu áp dụng cho lô đất được xác định tại Quy định này;

- 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.

2. Đối với công trình nhà ở (ký hiệu TDC, CL):

- Đối với các lô đất (theo Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh): mật độ xây dựng áp dụng theo Bảng 2.6 QCVN 01:2008/BXD. 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.

- Đối với các lô đất ký hiệu TDC7, CL8, CL24 đến CL26 (thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ): mật độ xây dựng áp dụng theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD. Cụ thể:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	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. Hệ số sử dụng đất không được vượt quá 7 lần.

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. Công trình công cộng - thương mại dịch vụ (ký hiệu A):

- Chiều cao xây dựng: tối đa 25 m đối với công trình thương mại dịch vụ; chiều cao công trình tính từ cốt $\pm 0,00$ theo hệ VN2000 đến điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc.

- Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4,0 m; cách ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 3,5 m.

- Cốt nền công trình cao không quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ + 0,45 m.

2. Công trình nhà ở (ký hiệu TDC, CL):

- 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 công trình cao không quá cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ +0,3 m.

- Chỉ giới xây dựng: cách ranh giới các lô đất tại các đường quy hoạch tối thiểu 1,2 m; cách ranh giới lô đất phía sau tối thiểu 1,5 m; cách ranh giới lô kế cận tối thiểu 1,0 m đối với các lô đất có bề rộng ≥ 10 m.

Riêng các lô đất ký hiệu CL14 và CL17, cách ranh giới lô đất tại các đường quy hoạch tối thiểu 1,2 m; cách ranh giới lô đất phía sau tối thiểu 3,0 m.

Đối với các lô đất giáp với đường ven sông Cổ Cò, gồm ô đất ở chính trang ký hiệu CT12, lô số 1 của ô đất ký hiệu CL21, lô CL25 và CL26: cách ranh giới lô đất tại đường ven sông Cổ Cò tối thiểu 3,0 m; cách ranh giới lô đất phía sau (giáp mương thoát nước) tối thiểu 1,5 m.

- 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.

3. Công viên cây xanh (ký hiệu CX):

- Cây xanh chuyên dùng dọc tuyến đường ĐT603B và dọc sông Cổ Cò: quản lý theo khoản 1 Điều 1 Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 19/01/2017 của UBND tỉnh.

- Cây xanh khu ở:

+ Đối với ô đất ký hiệu CX3, CX4, CX7: mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao công trình tối đa 01 tầng, chiều cao không quá 5,2 m; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ các đường quy hoạch tối thiểu 10 m.

+ Không tổ chức xây dựng công trình dịch vụ, chỉ được phép xây dựng công trình phụ trợ phục vụ cho hoạt động chung cộng đồng.

4. Công trình tín ngưỡng:

- Đối với lô đất ký hiệu TG1, TG2: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường quy hoạch tối thiểu 3 m và cách ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 1,0 m.

- Đối với lô đất ký hiệu TG3, TG4: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3 m.

5. Khu vực chính trang (ký hiệu CT) và Trường học hiện trạng (ký hiệu TH): thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Điện Bàn đã

được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017.

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 áp 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 dãy 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.

1. Quy định đối với công trình nhà ở:

- Không được xây dựng bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá,...) trong khu vực đô thị, trừ những trường hợp đặc biệt được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Tất cả các bộ phận nhà ở riêng lẻ không được phép vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

- Mặt tiền ngôi nhà dọc các tuyến phố không được bố trí sân phơi quần áo.

- Mái nhà có các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăng ten chảo, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

- Quan hệ với các công trình bên cạnh:

+ Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả các thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

+ Không được xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- 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.

2. Quy định đối với công trình công cộng - thương mại dịch vụ:

- Kiến trúc của các khối công trình phải tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành.

- Tất cả các bộ phận của công trình không được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối vào công trình.

- Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Các công trình phải đảm bảo mật độ cây xanh, được lấy tối thiểu 30%.

- Phải bố trí đủ diện tích sân, bãi đậu xe theo quy định cho số người ra vào công trình.

- Phải có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe), cụ thể: cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- 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.

- Quy định về sử dụng vật liệu:

+ Không được xây dựng bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá,...) trong khu vực đô thị, trừ những trường hợp đặc biệt được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

+ Diện tích sử dụng các vật liệu phản quang $\leq 70\%$ diện tích mặt đứng.

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.

- 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 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 và các quy định hiện hành.

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./.