

Số: 2330/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 08 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh tổng thể và ban hành Quy định quản lý xây dựng
kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư
Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**

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;

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;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy Công văn số 1200-CV/TU ngày 22/8/2022 phúc đáp Báo cáo số 225-BC/BCSD, ngày 03/8/2022 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Điện Bàn;

Theo Công văn số 3804/UBND-KTN ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh về việc công nhận chủ đầu tư dự án Phát triển bất động sản Khu dân cư Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Căn cứ Quyết định số 2908/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 của UBND tỉnh về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng cho Công ty Cổ phần

Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam;

Theo Công văn số 5733/UBND-KTN ngày 09/10/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Theo Công văn số 1779/UBND-KTN ngày 01/4/2021 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (1/500) Khu dân cư Ngọc Vinh;

Căn cứ Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam tại Tờ trình số 22/TTr-ĐTĐQ ngày 14/6/2022 về việc thẩm định, phê duyệt hồ sơ điều chỉnh tổng thể và ban hành Quy định quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam; kèm theo ý kiến của UBND thị xã Điện Bàn tại Công văn số 1139/UBND ngày 15/6/2022 và hồ sơ bản vẽ quy hoạch được thống nhất ký đóng dấu xác nhận;

Theo Kết quả thẩm định số 12/ThĐ-SXD ngày 14/7/2022 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; với các nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh: không giải phóng được mặt bằng; bổ sung hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn thiếu trong hồ sơ quy hoạch chi tiết đã duyệt.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích.

a) Phạm vi ranh giới: thuộc khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn; cụ thể:

- Phía Bắc, phía Nam và phía Đông: giáp đất dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: giáp đất dân cư hiện trạng và Trường Tiểu học Phạm Như Xương.

b) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 9,1 ha.

3. Tính chất, chức năng.

a) Tính chất: là khu dân cư.

b) Chức năng: tái định cư và khai thác quỹ đất.

4. Các chỉ tiêu cơ bản.

a) Quy mô dân số: khoảng 1.200 người. Trong đó, dân số hiện trạng

khoảng 60 người, dân số ở mới khoảng 1.140 người (4 người/lô).

b) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở mới đạt khoảng 27,6 m²/người.
- Đất cây xanh đạt khoảng 8,5 m²/người.
- Đất công cộng đạt khoảng 2,2 m²/người.
- Tổng số lô đất ở mới là 285 lô. Trong đó, đất ở tái định cư là 33 lô, đất ở liền kề 244 lô và đất ở biệt thự 8 lô.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	QH được duyệt		QH điều chỉnh		Chênh lệch (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất công cộng	CC	2.614	2,87	2.614	2,87	0
2	Đất ở		48.894	53,74	31.525	34,75	-17.369
2.1	Đất ở khai thác	LK, BT	42.590	46,81	27.715	30,46	-14.875
	Đất ở liền kề	LK	34.755	38,20	25.575	28,09	-9.180
	Đất ở biệt thự	BT	7.835	8,61	2.140	2,35	-5.695
2.2	Đất ở tái định cư	TDC, TDCDP	6.304	6,93	3.810	4,29	-2.494
	Đất ở TDC	TDC	6.304	6,93	2.918	3,21	-3.386
	Đất ở TDCDP	TDCDP	0	0	892	1,08	+892
3	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	0	0	11.228	12,34	+11.228
4	Đất tín ngưỡng (tái định cư nhà thờ tộc)	TNTDC	0	0	180	0,20	+180
5	Đất công viên cây xanh, mặt nước	CX	10.263	11,28	10.270	11,29	+7
6	Đất giao thông, bãi xe, HTKT		29.218	32,11	35.172	38,65	+5.954
6.1	Bãi xe	BX	0	0	3.032	3,33	+3.032
6.2	Giao thông và mương thoát nước sau nhà		29.218	32,11	32.140	35,32	+2.922
	Tổng diện tích		90.989	100,00	90.989	100,00	0

6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức 03 trục tiếp cận chính từ đường ĐT.603 và ĐT.607 vào khu dân cư và đi đến các khu dân cư hiện hữu lân cận phía Tây khu quy hoạch; trong đó, phía đường ĐT.603 có một trục và phía đường ĐT.607 có 02 trục.

- Khu dân cư được tổ chức theo các dạng ô cờ. Nhà ở tổ chức theo loại hình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự; nhà ở biệt thự được bố trí tại khu vực gần công viên; công trình công cộng nhóm nhà ở bố trí phía Đông Nam và Tây Nam trong khu quy hoạch.

- Công viên cây xanh bố trí xen kẽ giữa các nhóm nhà ở tạo sự thông thoáng cho khu vực, công viên cây xanh mặt nước được bố trí ở phía Tây khu quy hoạch.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: cao độ thiết kế tim đường cao nhất là +7,05 m và thấp nhất là +5,58 m; hướng thấp dần từ Đông sang Tây và từ Nam ra Bắc.

- Thoát nước mặt: hướng thoát tập trung chủ yếu về hướng Tây, khớp nối với mương đất hiện trạng rồi đổ về sông Tứ Câu theo hệ thống mương dọc BTCT B600 mm đến B3000 mm.

- Kè chắn: xây dựng mới kè chắn bằng bê tông cốt thép, chiều dài khoảng 362,3 m, nhằm chắn đất phía taluy âm đoạn ranh giới dự án với khu dân cư hiện hữu tại vị trí đoạn ranh giới từ nút R25 - R29 và R34 - R37.

b) Giao thông:

- Đồi ngoại: trực tiếp cận chính từ đường ĐT.607 vào khu dân cư, ký hiệu (2-2), mặt cắt 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m và ký hiệu (4-4), mặt cắt 15,5 m = (5,0 + 7,5 + 3,0) m.

- Nội bộ, gồm các trục đường có mặt cắt từ 11,5 m đến 15,5 m; cụ thể:

+ Trục đường ký hiệu (2-2), mặt cắt 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

+ Trục đường ký hiệu (3-3), mặt cắt 11,5 m = (2,0 + 7,5 + 2,0) m;

+ Tuyến đường ký hiệu (4-4), mặt cắt 15,5 m = (5,0 + 7,5 + 3,0) m;

+ Tuyến đường ký hiệu (6-6), mặt cắt 11,5 m = (3,0 + 7,5 + 1,0) m;

+ Tuyến đường ký hiệu (7-7), mặt cắt 12,5 m = (3,0 + 7,5 + 2,0) m.

- Các tuyến đường trong khu hiện trạng có mặt cắt từ 3,5 m đến 5,5 m.

c) Cấp điện:

- Nguồn cấp: là tuyến đường dây trung thế hiện có thuộc XT482-E153 của trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất: khoảng 1200 kVA; bố trí 03 trạm biến áp (3x400kVA) tại khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Mạng lưới: toàn bộ hệ thống điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi ngầm.

d) Cấp nước:

- Nguồn: từ Nhà máy nước Trảng Nhặt, được đầu nối với mạng lưới cấp nước trên tuyến đường ĐT.607.

- Công suất tính toán: khoảng 380 m³/ng.đ.

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng ống HDPE D63 đến D110, bố trí dọc theo các trục đường để cấp nước đến từng công trình.

- Cấp nước PCCC: bố trí các họng cứu hỏa trên vỉa hè, tại ngã ba, ngã tư các tuyến đường với khoảng cách tối đa các trụ 150 m để cấp nước PCCC cho toàn khu quy hoạch.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

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

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 225 m³/ng.đ.

+ Sử dụng hệ thống mương B350 mm sau nhà và đường ống HDPE D250 để thu gom nước thải từ các hộ dân về tuyến ống thu gom rồi dẫn về hệ thống xử lý nước thải riêng bố trí tại khu công viên cây xanh.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn được tập trung tại các điểm thu gom, sau đó vận chuyển đến bãi rác bằng xe chuyên dụng do công ty vệ sinh môi trường thực hiện.

+ Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý khoảng 1,44 tấn/ng.đ.

g) Thông tin liên lạc:

- Quy mô: tuyến ống D110 và D90 xây dựng mới.

- Giải pháp thiết kế: toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc trong quy hoạch được bố trí ống ngầm chờ, đi dọc vỉa hè. Ống luồn cáp viễn thông là ống nhựa uPVC loại ống chuyên dụng, dùng để luồn cáp quang, cáp viễn thông, chịu được lực nén và va đập cao, độ bền với môi trường khắc nghiệt, đảm bảo an toàn cho truyền tín hiệu viễn thông được thông suốt.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư: tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch; dự kiến bố trí tái định cư tại các lô đất ở liền kề ký hiệu TDC, TDCDP, trên các trục đường quy hoạch có ký hiệu mặt cắt (2-2), mặt cắt (4-4). Tổng số lô đất ở tái định cư là 33 lô.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam và hủy bỏ hồ sơ bản vẽ quy hoạch đã được duyệt.

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

Điều 4. Tổ chức thực hiện.

1. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam:

- Phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, UBND phường Điện Ngọc triển khai mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa theo hệ VN2000 để thực hiện quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt; công bố quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân liên quan biết, theo dõi và thực hiện theo đúng quy

định; chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề phát sinh (nếu có) liên quan đến các nội dung điều chỉnh quy hoạch của dự án theo cam kết tại Văn bản số 96/BCK-ĐTĐQ ngày 14/6/2022.

- Rà soát, điều chỉnh các thủ tục đầu tư dự án theo quy định hiện hành, đảm bảo theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt, trong đó thực hiện các nội dung theo ý kiến của các Sở, ngành tại các văn bản: Công văn số 2191/SGTVT-QLCLCT ngày 22/8/2019 và số 4030/SGTVT-QLCLCT ngày 15/12/2021 của Sở Giao thông vận tải; Công văn số 2492/SKHĐT-QHTH ngày 24/11/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Công văn số 3196/STC-ĐT ngày 15/11/2021 của Sở Tài chính; Công văn số 2111/PCCC&CNCH ngày 24/6/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ. Lưu ý, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo đúng quy định.

- Nếu có vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, phối hợp với UBND thị xã Điện Bàn, các Sở, ngành liên quan để được hướng dẫn giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn:

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam tổ chức cắm mốc giới quy hoạch, công bố quy hoạch làm cơ sở quản lý đất đai, xây dựng. Chịu trách nhiệm tiếp thu, giải quyết các kiến nghị phát sinh (nếu có) 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.

- Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện công tác rà soát, điều chỉnh các thủ tục đầu tư xây dựng dự án theo đúng quy định. Lưu ý yêu cầu thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo đúng quy định.

- Định kỳ hằng quý báo cáo công tác kiểm tra và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng dự án cho UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, cùng với Sở Tài chính và các Sở, ngành liên quan rà soát hồ sơ, thủ tục về xác định mức thu tiền sử dụng đất để yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải; UBND thị xã Điện Bàn, Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh và các Sở, ngành, đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định và quy hoạch chi tiết được duyệt.

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, Giao thông vận tải; Trưởng Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Đất Quảng - Quảng Nam và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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

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



[Handwritten signature in blue ink]
Nguyễn Hồng Quang

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
(1/500) Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn,
tỉnh Quảng Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2330/QĐ-UBND ngày 08/9/2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan trong ranh giới quy hoạch chi tiết Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường Điện Ngọc, 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 Khu dân cư Ngọc Vinh tại 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 quy hoạch chi tiết Khu dân cư Ngọc Vinh tại phường 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. 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 gấp, 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: thuộc khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn. Cụ thể:

- Phía Bắc, phía Nam và phía Đông: giáp đất dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: giáp đất dân cư hiện trạng và Trường Tiểu học Phạm Như Xương.

2. Quy mô dân số: khoảng 1.200 người. Trong đó, dân số hiện trạng khoảng 60 người, dân số ở mới khoảng 1.140 người (4 người/lô).

3. Quy mô lập quy hoạch: khoảng 9,1 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 công trình công cộng, ký hiệu CC, diện tích là 2.614 m².

2. Đất ở:

- Khu ở chia lô liền kề có ký hiệu là LK, từ LK1 đến LK33; gồm 244 lô, có tổng diện tích là 25.575 m². Diện tích trung bình mỗi lô là khoảng 68-121 m²/lô.

- Khu ở tái định cư có ký hiệu TDC1 đến TDC2, gồm có 26 lô; tổng diện tích 2.918 m².

- Khu ở tái định cư (dự kiến giao cho địa phương), có ký hiệu TDCDP, gồm 7 lô, diện tích 892 m².

- Khu nhà biệt thự: có ký hiệu BT1 đến BT2, gồm có 8 lô; diện tích lô đất khoảng 200 m²/lô; tổng diện tích 2.140 m².

3. Đất dân cư hiện trạng, ký hiệu DCHT, diện tích 11.228 m².

4. Đất công viên, cây xanh, mặt nước, ký hiệu CX; tổng diện tích khoảng 10.270 m².

5. Đất tín ngưỡng (TĐC nhà thờ tộc), ký hiệu TNTDC, diện tích 180 m².

6. Đất hạ tầng kỹ thuật, bao gồm đất giao thông, bãi xe, mương thoát nước sau nhà; tổng diện tích khoảng 35.172 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 thiết kế tim đường cao nhất là +7,05 m và thấp nhất là +5,58 m; hướng thấp dần từ Đông sang Tây và từ Nam ra Bắc.

- Thoát nước mặt: hướng thoát tập trung chủ yếu về hướng Tây, khớp nối với mương đất hiện trạng rồi đổ về sông Tứ Câu theo hệ thống mương dọc BTCT B600 mm đến B3000 mm.

- Kè chắn: xây dựng mới kè chắn bằng bê tông cốt thép, chiều dài khoảng 362,3 m, nhằm chắn đất phía taluy âm đoạn ranh giới dự án với khu dân cư hiện hữu tại vị trí đoạn ranh giới từ nút R25 - R29 và R34 - R37.

2. Giao thông:

- Đối ngoại: trực tiếp cận chính từ đường ĐT.607 vào khu dân cư, ký hiệu (2-2), mặt cắt 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m và ký hiệu (4-4), mặt cắt 15,5 m = (5,0 + 7,5 + 3,0) m.

- Nội bộ, gồm các trục đường có mặt cắt từ 11,5 m đến 15,5 m; cụ thể:

- + Trục đường ký hiệu (2-2), mặt cắt 13,5 m = (3,0 + 7,5 + 3,0) m;

- + Trục đường ký hiệu (3-3), mặt cắt 11,5 m = (2,0 + 7,5 + 2,0) m;

- + Tuyến đường ký hiệu (4-4), mặt cắt 15,5 m = (5,0 + 7,5 + 3,0) m;

- + Tuyến đường ký hiệu (6-6), mặt cắt 11,5 m = (3,0 + 7,5 + 1,0) m;

- + Tuyến đường ký hiệu (7-7), mặt cắt 12,5 m = (3,0 + 7,5 + 2,0) m.

- Các tuyến đường trong khu hiện trạng có mặt cắt từ 3,5 m đến 5,5 m.

3. Cấp điện:

- Nguồn cấp: là tuyến đường dây trung thế hiện có thuộc XT482-E153 của trạm biến áp 110kV Khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.

- Công suất: khoảng 1200 kVA; bố trí 03 trạm biến áp (3x400kVA) tại khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Mạng lưới: toàn bộ hệ thống điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi ngầm.

4. Cấp nước:

- Nguồn: từ Nhà máy nước Trảng Nhứt, được đầu nối với mạng lưới cấp nước trên tuyến đường ĐT.607.

- Công suất tính toán: khoảng 380 m³/ng.đ.

- Mạng lưới: thiết kế mạng hỗn hợp, sử dụng ống HDPE D63 đến D110,

bố trí dọc theo các trục đường để cấp nước đến từng công trình.

- Cấp nước PCCC: bố trí các họng cứu hỏa trên vỉa hè, tại ngã ba, ngã tư các tuyến đường với khoảng cách tối đa các trụ 150 m để cấp nước PCCC cho toàn khu quy hoạch.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

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

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 225 m³/ng.đ.

+ Sử dụng hệ thống mương B350 mm sau nhà và đường ống HDPE D250 để thu gom nước thải từ các hộ dân về tuyến ống thu gom rồi dẫn về hệ thống xử lý nước thải riêng bố trí tại khu công viên cây xanh.

- Thu gom rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn được tập trung tại các điểm thu gom, sau đó vận chuyển đến bãi rác bằng xe chuyên dụng do công ty vệ sinh môi trường thực hiện.

+ Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý khoảng 1,44 tấn/ng.đ.

6. Thông tin liên lạc:

- Quy mô: tuyến ống D110 và D90 xây dựng mới.

- Giải pháp thiết kế: toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc trong quy hoạch được bố trí ống ngầm chờ, đi dọc vỉa hè. Ống luôn cáp viễn thông là ống nhựa uPVC loại ống chuyên dụng, dùng để luồn cáp quang, cáp viễn thông, chịu được lực nén và va đập cao, độ bền với môi trường khắc nghiệt, đảm bảo an toàn cho truyền tín hiệu viễn thông được thông suốt.

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	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MDXD (%)	Số lô (lô)	T. cao (tầng)
1	Đất công cộng	CC	2.614	2,87	40	2	3
	Công cộng 1	CC1	1.542		40	1	
	Công cộng 2	CC2	1.072		40	1	
2	Đất ở		31.525	34,75			
2.1	Đất ở khai thác		27.715	30,46		252	5
a	Đất ở liền kề	LK	25.575			244	5

	Ở liền kề 1	LK1	561			5	5
	Ở liền kề 2	LK2	814			7	5
	Ở liền kề 3	LK3	819			7	5
	Ở liền kề 4	LK4	722			7	5
	Ở liền kề 5	LK5	411			4	5
	Ở liền kề 6	LK6	356			3	5
	Ở liền kề 6A	LK6A	150			1	5
	Ở liền kề 6B	LK6B	800			8	5
	Ở liền kề 6C	LK6C	246			2	5
	Ở liền kề 7	LK7	884			8	5
	Ở liền kề 8	LK8	951			9	5
	Ở liền kề 9	LK9	1.196			11	5
	Ở liền kề 10	LK10	823			8	5
	Ở liền kề 11	LK11	960			10	5
	Ở liền kề 15	LK13	973			10	5
	Ở liền kề 14	LK14	107			1	5
	Ở liền kề 15	LK15	268			2	5
	Ở liền kề 16	LK16	959			7	5
	Ở liền kề 17	LK17	698			7	5
	Ở liền kề 17A	LK17A	939			9	5
	Ở liền kề 18	LK18	628			7	5
	Ở liền kề 18A	LK18A	845			9	5
	Ở liền kề 20 (dự kiến thỏa thuận TĐC tại chỗ khi cần thiết)	LK20	723			10	5
	Ở liền kề 21	LK21	336			3	5
	Ở liền kề 22	LK22	701			7	5
	Ở liền kề 23	LK23	939			8	5
	Ở liền kề 24	LK24	755			7	5
	Ở liền kề 25	LK25	894			8	5

	Ở liền kề 26	LK26	719			7	5
	Ở liền kề 27	LK27	894			8	5
	Ở liền kề 28	LK28	719			7	5
	Ở liền kề 29	LK29	566			8	5
	Ở liền kề 30	LK30	1.184			10	5
	Ở liền kề 31	LK31	216			2	5
	Ở liền kề 32	LK32	874			8	5
	Ở liền kề 33	LK33	945			9	5
b	Đất ở biệt thự	BT	2.140			8	
	Ở biệt thự 1	BT1	1.028			4	
	Ở biệt thự 2	BT2	1.112			4	
2.2	Đất ở tái định cư		3.810	4,29		33	
a	Ở tái định cư	TDC	2.918			26	
	Ở tái định cư 1	TDC1	1.265			12	
	Ở tái định cư 2	TDC2	1.653			14	
b	Đất ở tái định cư (dự kiến địa phương)	TDCDP	892			7	
3	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	11.228	12,34		6	
3.1	Dân cư hiện trạng 1	DCHT1	3.253			1	
3.2	Dân cư hiện trạng 2	DCHT2	1.416			1	
3.3	Dân cư hiện trạng 3	DCHT3	1.619			1	
3.4	Dân cư hiện trạng 4	DCHT4	1.680			1	
3.5	Dân cư hiện trạng 5	DCHT5	1.010			1	
3.6	Dân cư hiện trạng 6	DCHT6	2.250			1	
4	Đất tín ngưỡng (TĐC nhà thờ tộc)	TNTDC	180	0,20	40	1	3
5	Đất công viên	CX	10.270	11,29		6	

	cây xanh, mặt nước						
5.1	Cây xanh mặt nước	CX1	5.460		5	1	1
5.2	Công viên cây xanh	CX2	1.413		5	1	1
5.3	Công viên cây xanh	CX3	1.064			1	
5.4	Công viên cây xanh	CX4	892		5	1	1
5.5	Công viên cây xanh	CX5	535		5	1	1
5.6	Công viên cây xanh	CX6	906			1	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		35.172	38,65			
6.1	Bãi xe		3.032			3	
	Bãi xe 1	BX1	1.265			1	
	Bãi xe 2	BX2	1.032			1	
	Bãi xe 3	BX3	735			1	
6.2	Giao thông và mương thoát nước sau nhà		32.140				
	Tổng cộng		90.989	100.00			

Lưu ý:

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng (ký hiệu CC), dự kiến bố trí nhà trẻ, nhà văn hóa; tuân thủ chỉ tiêu áp dụng cho lô đất được xác định tại Quy định này.

- Đối với đất công viên cây xanh, mặt nước:

+ 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;

+ Phải dành tối thiểu 25% quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời.

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 (ký hiệu CC):

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới các đường quy hoạch tối thiểu 05 m; cách các ranh giới còn lại tối thiểu 3,5 m.

- Cốt nền tối đa 0,75 m so với cốt vỉa hè.

2. Công trình nhà ở (ký hiệu LK, BT, TDC và TDCDP):

- Mật độ xây dựng áp dụng theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; 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.

- 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 tối đa 0,45 m so với cốt vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Đối với nhà ở liền kề (ký hiệu LK, TC), chỉ giới xây dựng cách ranh giới lô đất phía đường quy hoạch tối thiểu 1,5 m;

+ Đối với nhà ở biệt thự (ký hiệu BT), chỉ giới xây dựng cách ranh giới lô đất phía đường quy hoạch tối thiểu 3,0 m;

+ Cách ranh giới lô đất phía sau (giáp mương thoát nước) tối thiểu 1,5 m; riêng các lô đất LK02 (01÷07), LK03 (01÷07), LK04 (01÷07), LK05 (01÷04), cách ranh giới lô đất phía sau (giáp mương thoát nước) tối thiểu 3,0 m.

- Phần nhô ra (ban công, lô gia, mái sảnh, mái hắt, diềm mái) nhô ra không quá 1,4 m so với mép ngoài kết cấu trước nhà.

3. Khu vực dân cư hiện trạng, chỉnh trang (ký hiệu DCHT): 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.

4. Công viên cây xanh (ký hiệu CX1, CX2, CX4, CX5).

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tầng cao xây dựng công trình tối đa 01 tầng; chiều cao tối đa 5,2 m.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch tối thiểu 05 m.

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

5. Công trình tín ngưỡng (ký hiệu TNTDC): chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường quy hoạch tối thiểu 3,0 m, cách ranh giới lô đất phía sau (giáp mương thoát nước) tối thiểu 1,5 m và cách ranh giới các cạnh còn lại của lô đất tối thiểu 1,0 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 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.

- Tím đường cấp điện không được bố trí trùng với tím 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.

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 2m 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 trình công cộng:

- 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.

- Các công trình phải đảm bảo mật độ cây xanh, được lấy 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 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 3m đến 5m 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 Ngọc đề 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./.