

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 935/QĐ/UBND ngày 07 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000

TRUNG TÂM ĐÔ THỊ ĐỨC PHỔ (ĐIỀU CHỈNH)

Địa điểm: Thị xã Đức Phổ.

Đức Phổ, tháng 10/2021

MỤC LỤC

1. PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG	3
1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.....	3
1.2. Quy định về ranh giới, quy mô diện tích, dân số khu vực lập quy hoạch	3
1.3. Quy định về tính chất và chức năng của khu vực lập quy hoạch.....	4
1.4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất toàn khu:.....	4
1.5. Quy định về phân khu phát triển:.....	6
1.6. Quy định về định hướng tổ chức không gian theo các phân khu:	7
1.7. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật	10
2. PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ	16
2.1. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị theo các phân khu	16
2.2. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị	29
2.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	31
3. PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	32
3.1. Quy định về tính pháp lý.....	33
3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện	33
3.3. Phân công trách nhiệm.....	33
3.4. Quy định công bố thông tin	34
3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành	34

MỞ ĐẦU: CƠ SỞ ĐỂ LẬP QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

1. Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật sửa đổi 35/2018QH14;
2. Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
3. Căn cứ Nghị định 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 72/2019NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
4. Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
5. Căn cứ các văn bản có liên quan;
6. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), thị xã Đức Phổ bao gồm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ, ban hành kèm theo Quyết định số: 935/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), thị xã Đức Phổ.

1. PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

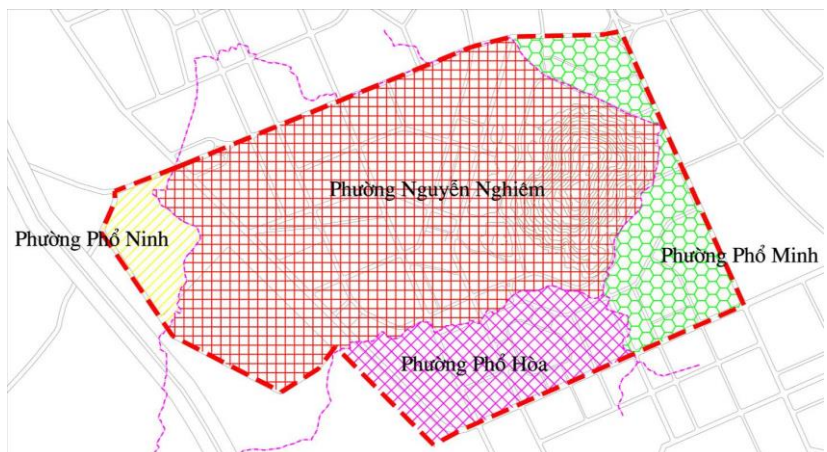
Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở nước ngoài, các cơ quan tỉnh, thành, phường, xã, liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn trong phạm vi Khu vực lập quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và các Nghị định, văn bản dưới luật.

1.2. Quy định về ranh giới, quy mô diện tích, dân số khu vực lập quy hoạch

1.2.1. Quy định về ranh giới quản lý theo quy hoạch phân khu

Đồ án quy định phạm vi của Khu vực lập quy hoạch thuộc khu vực trung tâm đô thị Đức Phổ, bao gồm một phần ranh giới hành chính của các phường: Nguyễn Nghiêm, Phổ Hòa, Phổ Ninh và Phổ Minh, có giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp quốc lộ 1 (đường Nguyễn Tất Thành);
- + Phía Tây: Giáp đường sắt Bắc - Nam;
- + Phía Nam: Giáp trục đường Hùng Vương;
- + Phía Bắc: Giáp đường Trần Hưng Đạo.



Sơ đồ ranh giới quản lý theo phân khu

1.2.2. Quy định về quy mô diện tích

- Tổng diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch khoảng 752ha, trong đó phường: Nguyễn Nghiêm (khoảng 501ha, Phổ Hòa (khoảng 114,3ha), Phổ Ninh (khoảng 31,4ha) và Phổ Minh (khoảng 105,3ha).

- Thống nhất quản lý và phân bổ hạn ngạch đất là cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn các phường, xã trong phạm vi lập quy hoạch theo đồ án quy hoạch phân khu.

- Đất xây dựng sẽ được phát triển theo từng thời kỳ 2021-2025, 2025-2030 được tiến hành cấm mốc đề quản lý.

1.2.3. Quy định về dân số khu vực lập quy hoạch

Đồ án quy định quy mô dân số toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 22.000 người.

1.3. Quy định về tính chất và chức năng của khu vực lập quy hoạch

Đồ án quy định tính chất và chức năng của Khu vực lập quy hoạch như sau:

- Là phân khu trung tâm hành chính - chính trị, văn hóa, thể dục thể thao của đô thị Đức Phổ.

- Là khu đô thị trung tâm hiện hữu chỉnh trang kết hợp quy hoạch xây dựng mở rộng với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực đô thị Đức Phổ.

- Là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực.

1.4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất toàn khu:

Diện tích đất tự nhiên khu vực quy hoạch là 752 ha:

* Đất xây dựng đô thị là 682,92 ha. Trong đó:

- Đất dân dụng là 476,55 ha với các loại đất sau :

+ Đất các đơn vị ở: 288,35 ha.

+ Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (tỷ lệ đất đô thị $\leq 40\%$): 26,1 ha

+ Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 32,01 ha.

+ Đất cây xanh đô thị: 30,47 ha.

+ Đất bãi đỗ xe: 5,86 ha

+ Giao thông đối nội: 93,76 ha.

- Đất ngoài khu dân dụng: 206,37 ha.

Bảng quy định chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu:

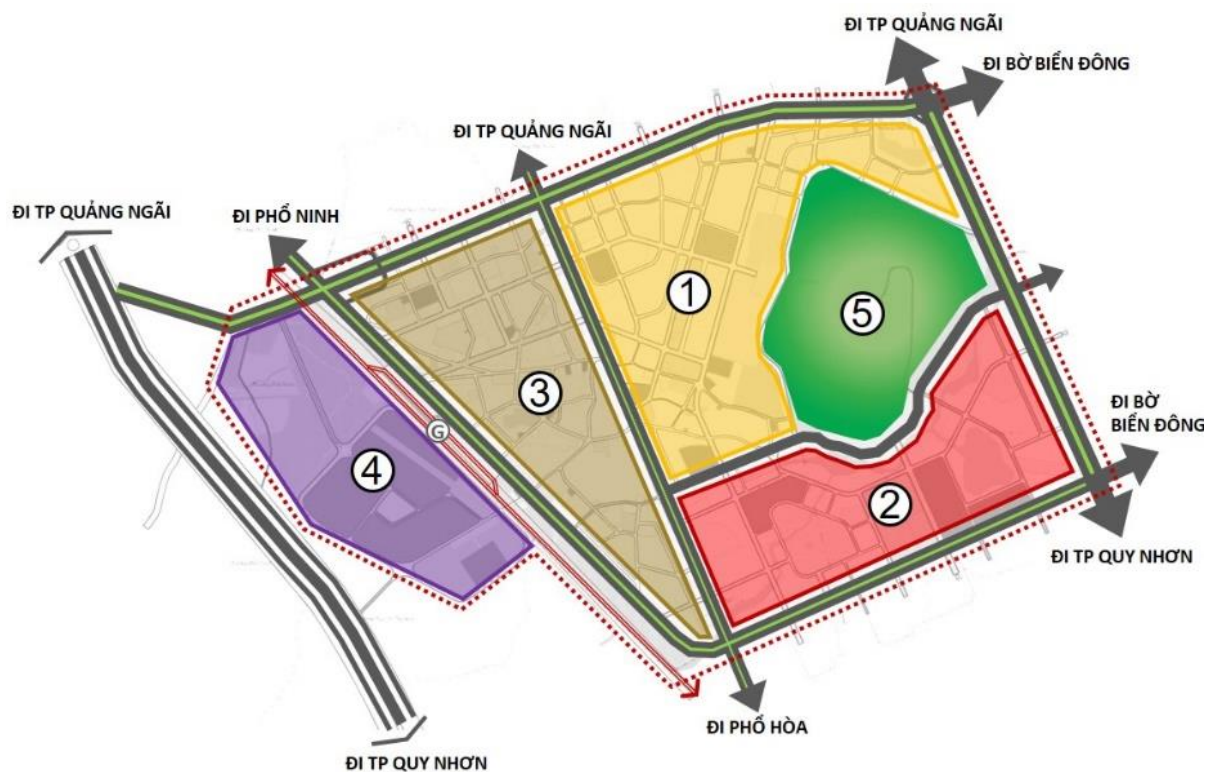
TT	Hạng mục	Quy hoạch			Ký hiệu lô đất	Chỉ tiêu sử dụng đất			
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/ng)		Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)
							Tầng cao nhất	Tầng trung bình	

	Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu	752,00	100,00						
I	Đất xây dựng đô thị	682,92	90,81						
1	Đất dân dụng	476,55	63,37						
1.1	Đất các đơn vị ở	288,35	38,34	131,07					
	- Đất nhóm ở	270,07	35,91	122,76					
	+ Đất nhóm nhà ở mới	105,42	14,02		N	60	5	2,5	1,5
	+ Đất nhóm nhà ở hiện trạng chỉnh trang	164,65	21,89		O	50	5	2	1
	- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở	13,73	1,83	6,24					
	+ Đất trường học	10,34	1,38		TH	40	5	2	0,8
	+ Đất trạm y tế	0,17	0,02		YT	40	5	2	0,8
	+ Đất dịch vụ - công cộng khác	3,22	0,43		CC	60	5	2	1,2
	- Đất vườn hoa cây xanh đơn vị ở	4,55	0,61	2,07	CX	5			
1.2	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (tỷ lệ đất nhóm nhà ở ≤40%)	26,10	3,47		HH	60	15	4	2,4
1.3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	32,01	4,26	14,55					
	- Đất trung tâm y tế	2,83	0,38		YT	40	5	2	0,8
	- Đất thể dục thể thao đô thị	9,42	1,25		TDDT	30	7	2	0,6
	- Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác	19,76	2,63		C	60	7	2,5	1,5
1.4	Đất cây xanh đô thị	30,47	4,05	13,85	CXDT	5			
1.5	Đất bãi đỗ xe	5,86	0,78		P				
1.6	Đất giao thông đối nội	93,76	12,47	42,62					
2	Đất ngoài dân dụng	206,37	27,44						
2.1	Đất cơ quan	18,24	2,43		CQ	60	7	3	1,8
2.2	Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu	5,01	0,67		GD	40	5	2	0,8
2.3	Đất công nghiệp	34,20	4,55		CN	60	5	1,5	0,9
2.4	Đất tôn giáo, di tích	1,05	0,14		TG				
2.5	Giao thông đối ngoại	24,60	3,27						
2.6	Đất an ninh quốc phòng	14,76	1,96		ANQP				
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	9,57	1,27		HT				
2.8	Cây xanh cách ly	20,24	2,69		CXCL				
2.9	Đất cây xanh chuyên đề	78,70	10,47						
II	Đất khác	69,08	9,19						

1	Đất nông nghiệp	45,44	6,04						
2	Mặt nước	23,64	3,14						

1.5. Quy định về phân khu phát triển:

Đồ án quy định về phân khu phát triển được phân chia bởi hệ thống giao thông chính đô thị, sẽ được phân thành 5 tiểu khu làm cơ sở quản lý và lập quy hoạch chi tiết theo sơ đồ sau:



Sơ đồ phân khu kiểm soát phát triển

(1) Khu đô thị trung tâm lịch sử hiện hữu: Bao gồm các chức năng chính: Các cơ quan hành chính, công cộng hiện hữu, các khu thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, y tế, các khu ở hiện hữu cải tạo xen kẽ các khu ở mới, các khu công viên cây xanh khu ở. Diện tích tự nhiên khoảng 190,46 ha, chiếm 25,33 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch.

(2) Khu đô thị trung tâm hành – chính trị mới: Bao gồm các chức năng chính: Các cơ quan hành chính, công cộng mới của Thị Xã, khu trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao, trường học, khu ở mới, công viên trung tâm đô thị, công viên khu ở. Diện tích tự nhiên khoảng 158 ha, chiếm 21,01 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch.

(3) Khu đô thị hiện trạng cải tạo phía Tây: Bao gồm các chức năng chính: Các khu công cộng đơn vị ở, trường học, khu ở hiện hữu cải tạo, công viên khu ở. Diện tích tự nhiên khoảng 158,41 ha, chiếm 21,07 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch.

(4) Khu sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp đô thị: Công trình đầu mối giao thông, Cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp, khu ở hiện hữu cải tạo. Diện tích tự nhiên khoảng 138,97 ha, chiếm 18,48 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch.

(5) Khu cảnh quan đồi núi – vùng đệm đô thị: Bao gồm các chức năng chính: An ninh quốc phòng, cây xanh cảnh quan đồi núi, dịch vụ du lịch thăm quan ngắm cảnh. Diện tích tự nhiên khoảng 106,16 ha, chiếm 14,12 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch.

Bảng diện tích đất theo các phân khu (ha)

TT	Danh mục	Phân khu 1	Phân khu 2	Phân khu 3	Phân khu 4	Phân khu 5	Tổng cộng
	Tổng diện tích	190,46	158	158,41	138,97	106,16	752
I	Diện tích đất xây dựng	188,16	141,97	156,77	90,16	105,86	682,92
1	Đất nhóm nhà ở	107,85	56,83	88,99	13,64	2,76	270,07
	<i>Đất nhóm nhà hiện trạng</i>	<i>81,57</i>	<i>14,30</i>	<i>55,42</i>	<i>10,60</i>	<i>2,76</i>	<i>164,65</i>
	<i>Đất nhóm nhà ở mới</i>	<i>26,28</i>	<i>42,53</i>	<i>33,57</i>	<i>3,04</i>		<i>105,42</i>
2	Đất công cộng đô thị	6,14	8,92		4,18	0,52	19,76
3	Đất công cộng đơn vị ở	0,56	1,27	1,39			3,22
4	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	1,35	5,27	10,28		9,20	26,10
5	Đất cơ quan	6,79	9,82	1,63			18,24
6	Đất trung tâm y tế	3,00					3,00
7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	5,01					5,01
8	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	2,71	2,50	5,13			10,34
9	Cây xanh đô thị	8,88	13,47	6,57	0,95	0,60	30,47
10	Đất trung tâm thể dục thể thao		8,77	0,65			9,42
11	Đất cây xanh đơn vị ở	0,64	0,63	3,07	0,21		4,55
12	Cây xanh các ly	1,17	1,30		17,10	0,67	20,24
13	Đất tôn giáo di tích	0,04		0,86	0,15		1,05
14	Đất công nghiệp				34,20		34,20
15	Đất an ninh quốc phòng	6,61				8,15	14,76
16	Đất công trình đầu mối HTKT	0,83	0,21	0,61	7,92		9,57
17	Đất cây xanh chuyên đề					78,70	78,70
18	Bãi đỗ xe	1,44	1,35	2,60		0,47	5,86
19	Đất giao thông	35,14	31,63	34,99	11,81	4,79	118,36
II	Đất khác	2,30	16,03	1,64	48,81	0,30	69,08
1	Đất nông nghiệp				45,44		45,44
2	Mặt nước	2,3	16,03	1,64	3,37	0,3	23,64

1.6. Quy định về định hướng tổ chức không gian theo các phân khu:

a) Đối với Khu đô thị trung tâm lịch sử hiện hữu:

- Tôn trọng cấu trúc không gian kiến trúc đô thị hiện hữu phát triển lâu đời, với không gian trọng tâm là quảng trường trung tâm 8-10, nơi đây vào các ngày lễ hàng năm

sẽ là nơi tổ chức sự kiện văn hóa, văn nghệ, thể thao của đô thị và cũng là không gian công cộng giao lưu, vui chơi, thư giãn của người dân đô thị và khách du lịch.

- Các công trình hành chính, cơ quan, công trình công cộng hiện hữu được cải tạo và nâng cấp với tầng cao vừa phải, từng bước chuyển đổi công năng cho phù hợp với thực tế, không hạn chế tầm nhìn từ quảng trường ra xung quanh, đặc biệt hướng nhìn ra khu vực núi Giăng phía Đông.

- Các khu dân cư hiện trạng xung quanh cần được cải tạo và nâng cấp trên cơ sở giữ lại cấu trúc truyền thống đồng thời bổ xung hệ thống giao thông khu vực nhằm đáp ứng các cơ sở hạ tầng và công viên cây xanh vào lõi các khu ở (không gian trống trong lõi các khu ở hiện hữu khuyến khích cải tạo mở rộng trở thành các không gian cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao nhỏ) đảm bảo cảnh quan môi trường sống ổn định cho người dân đô thị sinh sống tại đây. Mỗi nhóm nhà ở sẽ bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ tối đa 300m và tận dụng các khu đất trống xen kẽ để bố trí.

- Khu dân cư xây dựng mới được bố trí tập trung tại khu vực phía Bắc (Khu dân cư Nam đường Trần Hưng Đạo) và xen kẽ tại các khu vực lõi các khu dân cư hiện hữu. Các không gian khu ở mới được tổ chức theo từng nhóm, bố trí không gian xanh tối đa, tạo giá trị cảnh quan cũng như liên kết với khu hiện hữu. khuyến khích phát triển mô hình nhà ở thấp tầng gắn với không gian xanh vườn cây, khu công viên tạo không gian sinh thái trong khu dân cư.

- Phát triển cụm dân cư mật độ thấp sườn đồi phía Nam, tận dụng yếu tố cảnh quan địa hình sẵn có, hạn chế san gạt địa hình khi xây dựng các công trình.

- Dọc theo các tuyến đường chính đô thị như đường Nguyễn Nghiêm, Trần Hưng Đạo, Trần Phú, Đỗ Quang Thắng và Phạm Văn Đồng sẽ được nâng cấp, cải tạo mở rộng, tăng cường thiết kế đô thị và chỉnh trang mặt tiền tạo lập thành các trục không gian thương mại, mua sắm sầm uất cho đô thị.

- Tổ chức tập trung khu công viên hồ nước tại khu vực cửa ngõ phía Bắc.

b) Đối với Khu đô thị trung tâm hành – chính trị mới.

- Tại khu vực lõi trung tâm, tổ chức một trục giao thông cảnh quan chính kết nối từ đường Hùng Vương đến đường Quang Trung, hướng về tâm núi Giăng.

- Tổ chức hợp khối các công trình cơ quan hành chính tập trung, bao gồm các khối chức năng: Thị ủy, UBND Thị Xã và các ban ngành đoàn thể thuộc Thị ủy và UBND Thị Xã với hình thức kiến trúc công sở hiện đại và được tạo không gian rộng thoáng bên trong các khối nhà, tạo thuận lợi cho việc kết nối và phối hợp công việc giữa các cơ quan, đặc biệt sẽ tiết kiệm quy trình thủ tục và thời gian đi lại của người dân đô thị.

- Đối diện các cơ quan hành chính là không gian quảng trường trung tâm là nơi tổ chức các sự kiện chính trị, văn hoá, đại lễ, diễu hành của Thị Xã trong tương lai. Xung quanh quảng trường là các công trình công cộng cấp đô thị như: Nhà khách, nhà hát lớn, cung thiếu nhi... với hình thức kiến trúc hiện đại, trang nghiêm và hài hòa với các công trình cơ quan hành chính đối diện

- Nạo vét khai thông phục hồi dòng chảy hướng từ cầu Bầu phía Tây sang Đông, ven theo chân núi sẽ tổ chức hệ thống mặt nước bao gồm sông và hồ nước cảnh quan, xung quanh sẽ bố trí hệ thống cây xanh công viên, không gian vui chơi giải trí, thể dục thể thao nhỏ, tạo thành không gian mở xuyên suốt đô thị.

- Tổ chức 1 khu công viên hồ nước tập trung tại khu vực giáp phía Đông trung tâm hành chính công cộng, vừa tạo giá trị cảnh quan cho khu trung tâm, vừa đóng vai trò là hồ điều tiết nước trồng ngập úng cho khu vực phía Nam.

- Khu vực giáp phía Tây trung tâm hành chính công cộng, bố trí 1 khu trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị bao gồm: Sân vận động tiêu chuẩn có mái che và khán đài (cấp Thị Xã 10.000 chỗ), nhà thi đấu đa năng, khu bể bơi trong nhà ngoài trời, các sân thể dục thể thao cơ bản... với hình thức kiến trúc mô phỏng, mang tính biểu tượng và đặc trưng cho đô thị. Tổ chức lối vào chính từ đường Hùng Vương và hệ thống bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng được nhu cầu tổ chức các đại hội thể thao cấp Tỉnh cho đô thị trong tương lai.

- Khu vực góc Ngã tư đường Hùng Vương và QL1 (đường Nguyễn Tất Thành) là khu vực cửa ngõ phía Đông quan trọng của đô thị, bố trí một trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị với công trình tổ hợp khối lớn hoặc cao tầng, có hình thức kiến trúc mô phỏng lạ mắt và ấn tượng.

c) Đối với Khu đô thị hiện trạng cải tạo phía Tây:

Tuân thủ theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phía Tây thị trấn Đức Phổ được UBND huyện Đức Phổ phê duyệt năm 2019, khu vực này chủ yếu tập trung cải tạo, chỉnh trang, đầu tư nâng cấp hạ tầng đô thị và bảo vệ môi trường tại khu vực.

d) Đối với Khu sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp đô thị:

- Đối với khu vực ga đường sắt Đức Phổ cần nâng cấp cải tạo, trồng nhiều cây xanh tạo cảnh quan cho khu vực đầu mối giao thông khu vực:

- + Cải tạo khu nhà ga Đức Phổ
- + Tăng cường cây xanh, vườn hoa tạo cảnh quan cho du khách
- + Bổ sung các dịch vụ ăn ở nghỉ ngơi xung quanh nhà ga
- + Tạo hành lang cách ly an toàn cho hai bên đường sắt đi qua đô thị
- + Hạn chế đường dân sinh đi qua đường sắt, tổ chức cầu vượt qua đường sắt

- Đối với cụm dân cư phía Bắc sẽ hạn chế phát triển ra xung quanh, chỉ nâng cấp hệ thống giao thông khu vực:

- + Tôn trọng cấu trúc làng truyền thống
- + Giới hạn và Kiểm soát diện tích xây dựng mới
- + Bổ sung vườn hoa hồ nước tạo điểm nhấn cảnh quan

+ Vãn duy trì, phát triển hệ sinh thái nông nghiệp địa phương có kết hợp với công nghệ hiện đại tạo nên một không gian xanh tạo quỹ đất dự trữ phát triển đô thị trong tương lai và là không gian đệm cách ly xung quanh khu sản xuất công nghiệp.

- Đối với Khu cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Đồng Làng:

+ Tạo cơ chế, chính sách và chương trình hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật CCN và hỗ trợ thu hút các doanh nghiệp

+ Di dời các xí nghiệp sản xuất tại khu vực đô thị, phát triển tập trung tại đây;

+ Tạo mặt bằng cho các hộ kinh doanh, doanh nghiệp nhỏ và vừa có điều kiện để phát triển;

- + Tổ chức lõi công viên không gian mở tạo môi trường xanh cho cụm CN
- + Xung quanh được tổ chức dải cây xanh cách ly và không gian đệm nông nghiệp để đảm bảo môi trường cho đô thị.

- Tổ chức một khu điều dưỡng tại khu vực phía Nam đường Trương Định đảm bảo khoảng cách không bị ảnh hưởng tiếng ồn bởi cụm công nghiệp phía Bắc.

d) Đối với Khu cảnh quan đồi núi – vùng đệm đô thị:

Tổ chức tăng cường giá trị cảnh quan khu vực núi Giàng:

- Tăng cường trồng cây xanh để bảo vệ cảnh quan khu vực;
- Ngăn chặn sự đô thị hóa khu vực quanh chân núi;
- Tăng cường liên kết du lịch bằng cách tổ chức không gian nghỉ ngơi hấp dẫn tại khu vực bến xe Tỉnh;
- Tạo con đường leo núi thuận lợi, dễ dàng tiếp cận;
- Khai thác các loại hình dịch vụ du lịch như leo núi, cắm trại, ngắm cảnh toàn bộ đô thị xung quanh;
- Có thể xây dựng tượng đài trên đỉnh núi làm điểm nhấn cho đô thị và tổ chức bắn pháo hoa vào các ngày lễ trên đỉnh núi.

1.7. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.7.1. Giao thông

* Giao thông đường bộ.

- Đảm bảo hành lang cách ly bảo vệ các tuyến đường cao tốc, quốc lộ (theo Luật Giao thông đường bộ và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ).

- Các thông số kỹ thuật tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành cụ thể:

- + Tại các ngã giao nhau giữa các đường trục chính, các đường khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 12-20m.

- + Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực, các đường nội bộ, bán kính bó vỉa thiết kế từ 8-12m.

- + Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 1,5%

- + Độ dốc dọc đường thiết kế $0,003 \leq i \leq 0,03$

- + Bán kính đường cong nằm các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50m$, đối với đường nội bộ bán kính đường cong nằm cho phép $R \geq 15 m$, đảm bảo vận tốc nhỏ.

* Giao thông đường sắt.

- Tuân thủ định hướng quy hoạch giao thông vận tải, dành quy đất cho xây dựng hạ tầng phục vụ đường sắt, các khoảng cách ly đường sắt trong đô thị và ngoài đô thị tuân thủ Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 Quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt;

* Công trình giao thông.

- Bãi đỗ xe: diện tích tối thiểu cho một chỗ đỗ của một số phương tiện giao thông được quy định cụ thể dưới đây.

- + Xe ô-tô con: 25m²
- + Xe máy: 3m²
- + Xe đạp: 0,9m²
- + Ô-tô buýt: 40m²
- + Ô-tô tải: 30m²

- Các công trình giao thông như cầu vượt đường sắt đảm bảo tĩnh không theo QCVN 01-2021/BXD.

* Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021-BXD.

1.7.2. Về cao độ nền

- Tuân thủ định hướng quy hoạch cao độ trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được phê duyệt tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017, cụ thể: “Thị xã Đức Phổ hiện trạng: Mức nước lũ lớn nhất sông Trà Cầu năm 1999: +4,5m. Mức nước lũ sông Trà Cầu với tần suất P=5% là: $H \approx 4,2m \div 4,4m$. Cao độ khống chế nền xây dựng toàn khu vực nội thị $H \geq 5,0m$. Riêng các khu vực phía nam, bao gồm các làng xóm cũ giữ lại cải tạo, xen kẽ có các ruộng lúa, có cao độ nền $H \geq 4,5m$ giữ nguyên nền hiện trạng, chỉ san cục bộ. Các khu vực có cao độ $H < 4,5m$ đều bị ngập lụt do mưa lớn nội đồng do đó cần tôn nền nhà ở, các công trình sử dụng đến cao độ $H \geq 4,5m$, còn sân vườn giữ nguyên”.

- Quy hoạch cao độ nền các khu vực phát triển trong khu vực nghiên cứu như sau:

+ Khu vực khu đô thị phía Tây: Cao độ thi công nền xây dựng đã ổn định, tiến hành san lấp cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình, hướng dốc nền về phía suối Liệt Sơn ở phía Bắc và sông Cầu Bàu ở phía Nam. Các khu vực xây dựng mới đảm bảo san lấp phù hợp với các khu vực dân cư đã có, đảm bảo $H_{xd} \geq 5m$;

+ Khu vực cụm công nghiệp và TTCN Đồng Làng: Khu vực đang hoàn thiện san lấp mặt bằng, cao độ nền xây dựng từ $9 \div 13,50m$;

+ Khu vực phía Tây núi Giàng, khu trung tâm hành chính: Khu vực đã hình thành ổn định, các khu vực xây dựng mới đảm bảo $H_{xd} \geq 5m$;

+ Khu vực phía Bắc núi Giàng san lấp cục bộ $H_{xd} \geq 4,5m$;

+ Khu đô thị trung tâm hành chính mới – khu vực phía Nam núi Giàng: Khu vực gồm nhiều khu vực đất canh tác nông nghiệp thấp trũng, tiến hành san nền khu vực xây dựng mới đảm bảo $H_{xd} \geq 5m$.

- Các khu vực không khai thác xây dựng (khu vực đất nông nghiệp), giữ nguyên hiện trạng.

- Khu vực đã xây dựng (làng xóm đô thị hóa) giữ nguyên hiện trạng. Những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ khống chế khi xây dựng cải tạo cần tôn nền công trình

lớn hơn cao độ khống chế tối thiểu của khu vực đó, nhưng không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước chung của khu vực xung quanh. Nền sân vườn có thể giữ nguyên.

- Các tuyến cống thoát nước chính đón nước trong các khu dân cư hiện hữu ra, cốt đáy cống tính theo cao độ nền của khu dân cư hiện hữu mà nó phục vụ.

- Mực nước trong các hồ được thiết kế có cao độ thấp hơn cao độ nền các khu vực dân cư hiện hữu xung quanh từ $0,3 \div 0,5\text{m}$, đảm bảo nước trong các khu dân cư hiện có thể thoát ra các khu vực thấp trũng ngoài khu dân cư và thoát vào hệ thống hồ trong khu vực.

- Các lô đất, hướng dốc san nền được đổ dồn ra các tuyến đường bao quanh, độ dốc san nền trong các lô dao động từ $0,2\% \div 0,4\%$, san nền bằng cát hệ số đầm chặt $K=0.9$

1.7.3. Về thoát nước:

- Hệ thống: Chọn hệ thống cống riêng hoàn toàn để đảm bảo vệ sinh cho đô thị.
- Cống thoát nước mưa sử dụng kết cấu cống ngầm bê tông cốt thép.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu (khoảng cách đỉnh cống đến cốt san nền hoàn thiện) $\geq 0,5\text{m}$ đối với công trình bố trí trên vỉa hè và $\geq 0,7\text{m}$ đối với cống bố trí dưới lòng đường.

- Độ dốc mương, cống tự chảy lấy theo độ dốc $0,3\% < i < 3\%$

1.7.4. Về xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước:

- Nguồn cấp nước :

- + Sử dụng nhà máy nước thị trấn Đức Phổ với công suất từ 10.000 m³/ngđ lên 15.000 m³/ngđ để đảm bảo cung cấp cho toàn bộ khu đô thị trung tâm và vùng phụ cận.

- + Nhà máy nước Trà Câu đầu nối với nhà máy nước thị trấn Đức Phổ cung cấp cho địa bàn khu đô thị, xã Phổ Thuận và vùng giáp ranh.

Chất lượng nước sinh hoạt phải bảo đảm yêu cầu theo tiêu chuẩn chất lượng do Nhà nước quy định và các tiêu chuẩn ngành.

- Mạng lưới đường ống:

- + Sử dụng các tuyến ống cấp nước hiện có. Dọc các trục giao thông chính sử dụng đường ống kích thước đường kính từ D110-D500 đảm bảo bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy lấy theo QCVN 01_2021-BXD

- Mạng lưới đường ống cấp nước chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạch vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ.

- Đối với mạng lưới phân phối phải đặt trên hè trong khoảng 0,5 m hai bên đường ống không được phép xây dựng công trình.

- Đường ống cấp nước phải đảm bảo khoảng cách đứng tới các đường ống và công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy phạm.

1.7.5. Về xây dựng lưới điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110kV Mộ Đức, công suất 25 MVA, trạm 110kV Đức Phổ 25MVA (dự kiến nâng công suất 2x40MVA).

- Hành lang cách ly an toàn lưới điện tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành: Tính từ tim đường dây về mỗi bên là:

- + Khu vực hiện trạng cải tạo, đường dây 22 kv nổi có bọc cách điện: 4,5m.
- + Khu vực hiện trạng cải tạo, đường dây 0,4 kv nổi có bọc cách điện: 2,0m.
- + Khu vực xây dựng mới, đường cáp ngầm: 1m ở nơi đất ổn định, 3m ở nơi đất không ổn định.
- Trạm biến áp 22/0,4 kv: được phép xây dựng các công trình khác phía ngoài tường rào trạm.
- Trạm biến áp 22/0,4 kv hở ngoài trời: Xung quanh trạm biến áp, các công trình phải xây dựng cách các bộ phận mang điện của trạm khoảng cách $\geq 2m$.

Lưới điện trung áp 22Kv trong đô thị xây dựng mới sử dụng cấu hình mạch vòng kín vận hành hở, được cấp điện từ 2 thanh cái phân đoạn hoặc hai nguồn khác nhau. Phạm vi ngoài đô thị hoặc các phụ tải không yêu cầu đặc biệt có thể sử dụng lưới điện trung áp hình tia, hình mắt lưới...Trạm hạ áp trong đô thị phải sử dụng dạng trạm kín, kiểu xây hoặc kiểm Kiosk.

- Chiều sáng đô thị:

- + Quy định về chiều sáng chức năng: Hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỷ lệ 100% mạng lưới đường đô thị, trên 80% ngõ xóm được chiếu sáng tiết kiệm và hiệu quả.
- + Các tuyến giao thông có mặt cắt $>10,5m$ bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đường có mặt cắt $<10,5 m$ bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Hình thức chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium công suất 250W -220V.
- + Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông.
- + Quy định về chiều sáng cảnh quan: Trung tâm hành chính, chính trị, phố thương mại, di tích có giá trị, công trình cao tầng điểm nhấn quảng trường và không gian mở gắn với hoạt động có đông người phải được chiếu sáng cảnh quan.
- + Hạn chế chiếu sáng cảnh quan tại các khu vực nghỉ ngơi, khu ở, khu trường học, bệnh viện
- + Phát triển các công nghệ mới cho chiếu sáng đô thị nhằm tiết kiệm năng lượng như sử dụng pin năng lượng mặt trời, đèn LED....

1.7.6. Về thoát nước thải vệ sinh môi trường:

a) Quy định về quản lý nước thải

- Nước thải sinh hoạt:
 - + Khu vực xây dựng mới phải xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, các công trình trên mạng lưới thoát nước phải tuân thủ theo QCVN 07-2:2016/BXD.
 - + Các trạm XLNT xây dựng ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận, diện tích không vượt quá 0,2ha/1000m³/ngày và bố trí cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng tối thiểu 15 m.
 - + Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt giá trị C, cột A của QCVN 14: 2008/ BTNMT; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải công nghiệp: Đối với cụm công nghiệp Đồng Làng xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải riêng tùy thuộc vào chức năng loại hình công nghiệp sản xuất trước khi xả vào hệ thống thoát nước mặt của đô thị. Chất lượng nước thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt giá trị C, cột A của QCVN 40:2001/BTNMT; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra môi trường.

b) Quy định về quản lý chất thải rắn (CTR):

- Chất thải rắn trong khu vực dân cư đô thị phải được thu gom tập trung vào nơi quy định. Ở các nơi công cộng phải bố trí các thùng đựng chất thải rắn ở các vị trí thuận tiện không gây ảnh hưởng đến giao thông và môi trường khu vực. Toàn bộ CTR sẽ được xe ô tô chuyên dụng của công ty môi trường đô thị huyện đi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR tập trung để xử lý.

c) Quy định về quản lý nghĩa trang:

- Khu vực đô thị các nghĩa trang nhỏ lẻ, phân mộ rải rác cần được di dời đến nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Chỉ tiêu tính toán diện tích đất nghĩa trang không vượt quá 0,04ha/1000dân, lấy theo QCVN 01:2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

1.7.7. Về thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp tín hiệu cho khu vực được lấy từ tổng đài Quảng Ngãi cấp đến trạm viễn thông Đức Phổ đến với dung lượng đường truyền khoảng 32FO.

- Sử dụng 2 tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Quảng Ngãi cấp đến trạm viễn thông Đức Phổ, hai tuyến này có thể sử dụng làm đường trung kế khi có nhu cầu lắp đặt trạm chuyển mạch mới.

- Mạng ngoại vi:

+ Mạng cáp chính: Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cáp cho các mạng cáp thuê bao.

+ Xây dựng hệ thống cống bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ.

+ Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Mạng di động: Xây dựng mới 4 trạm thu phát sóng của 2 nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng 2 công nghệ khác nhau (GSM và CDMA), (vị trí các trạm này trên các nhà cao tầng), nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị trạm thu phát sóng này có quy mô từ 30-80m².

- Mạng Internet: khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX

Hành lang cách ly với hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống cáp chính của đô thị phải được ngầm hóa đặt trong các tuynen hoặc hào kỹ thuật.

- Cấp thông tin chôn ngầm hoặc treo phải đảm bảo khoảng cách (chống nhiễu) với các hệ thống khác (đặc biệt là cáp điện lực) tuân thủ theo quy phạm trang bị điện của Bộ Công Thương ban hành.

- Việc xây dựng phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật như: Chống sét, nổi đất, chống cháy nổ tuân thủ theo “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”

1.7.8. Hạ tầng ngầm:

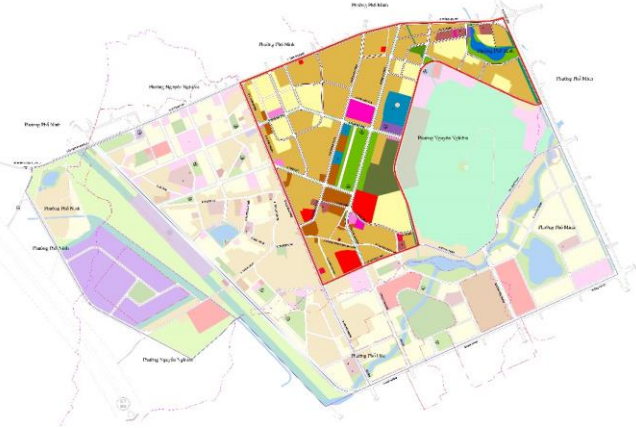
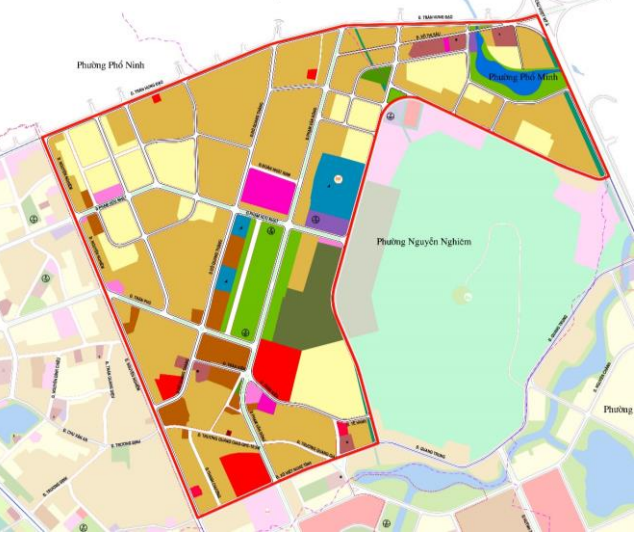
Cải tạo lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tập trung vào các đường dây điện, đường dây viễn thông nổi đi ngầm trên cơ sở xây dựng dựng hệ thống tuynel, hào, cống bể cáp trong ranh giới toàn bộ đô thị. Các khu chức năng, khu đô thị xây mới yêu cầu đi ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngay từ đầu.

Tuynel chính cấp đô thị chứa các đường ống có kích thước lớn, đường điện cao thế, một số loại đường ống truyền tải (cấp nước, cáp thông tin, cáp điện) với kích thước có thể đảm bảo cho con người hoặc máy móc vận hành thường xuyên (vị trí, quy mô sẽ được đề xuất cụ thể trong các giai đoạn sau).

2. PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị theo các phân khu

2.1.1. Đối với phân khu 1: Khu đô thị trung tâm lịch sử hiện hữu:

 Vị trí phân khu 1	a. Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị: Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo, phía Đông giáp đường quy hoạch ven chân núi Giàng và đường Nguyễn Tất Thành, phía Nam giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và đường quy hoạch, phía Tây giáp đường Nguyễn Nghiêm.
 Ranh giới phân khu 1	b. Diện tích: Quy mô diện tích đất tự nhiên khoảng 190,46 ha, chiếm 25,33 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch. c. Dân số: Khoảng 8.750 người d. Chức năng chính: Bao gồm: Các cơ quan hành chính, công cộng hiện hữu, các khu thương mại dịch vụ, giáo dục và đào tạo, y tế, các khu ở hiện hữu cải tạo xen kẽ các khu ở mới, các khu công viên cây xanh khu ở... e. Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất được quy định tại bảng sau:

Bảng quy định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất theo lô:

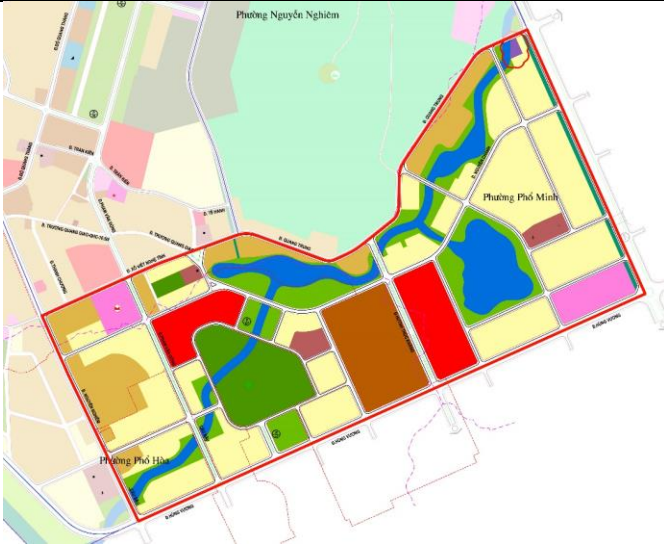
S T T	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
					Tầng cao nhất	Tầng trung bình		
1	Đất nhóm nhà ở		107,85					8.750
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		81,57					6.600
		I.O-1	1,15	50	5	2	1	90
		I.O-2	1,00	50	5	2	1	80
		I.O-3	3,93	50	5	2	1	320
		I.O-4	7,68	50	5	2	1	630
		I.O-5	2,73	50	5	2	1	220
		I.O-6	0,81	50	5	2	1	70
		I.O-7	0,55	50	5	2	1	40

		I.O-8	0,95	50	5	2	1	80
		I.O-9	0,96	50	5	2	1	80
		I.O-10	0,23	50	5	2	1	20
		I.O-11	1,58	50	5	2	1	130
		I.O-12	3,78	50	5	2	1	310
		I.O-13	6,25	50	5	2	1	510
		I.O-14	0,30	50	5	2	1	20
		I.O-15	1,45	50	5	2	1	120
		I.O-16	0,51	50	5	2	1	40
		I.O-17	0,25	50	5	2	1	20
		I.O-18	0,71	50	5	2	1	60
		I.O-19	1,38	50	5	2	1	110
		I.O-20	1,34	50	5	2	1	110
		I.O-21	5,32	50	5	2	1	390
		I.O-22	2,19	50	5	2	1	180
		I.O-23	0,44	50	5	2	1	40
		I.O-24	2,49	50	5	2	1	200
		I.O-25	1,45	50	5	2	1	120
		I.O-26	3,58	50	5	2	1	290
		I.O-27	7,65	50	5	2	1	620
		I.O-28	0,40	50	5	2	1	30
		I.O-29	4,97	50	5	2	1	400
		I.O-30	2,60	50	5	2	1	210
		I.O-31	2,19	50	5	2	1	180
		I.O-32	2,82	50	5	2	1	230
		I.O-33	1,07	50	5	2	1	90
		I.O-34	4,29	50	5	2	1	350
		I.O-35	1,80	50	5	2	1	150
		I.O-36	0,77	50	5	2	1	60
b	Đất nhóm nhà ở mới		26,28					2.150
		I.N-1	0,85	60	5	2,5	1,5	70
		I.N-2	1,73	60	5	2,5	1,5	140
		I.N-3	1,06	60	5	2,5	1,5	90
		I.N-4	0,59	60	5	2,5	1,5	50
		I.N-5	1,42	60	5	2,5	1,5	120
		I.N-6	2,84	60	5	2,5	1,5	230
		I.N-7	1,63	60	5	2,5	1,5	130
		I.N-8	1,10	60	5	2,5	1,5	90
		I.N-9	0,38	60	5	2,5	1,5	30
		I.N-10	0,52	60	5	2,5	1,5	40
		I.N-11	6,14	60	5	2,5	1,5	500
		I.N-12	0,56	60	5	2,5	1,5	50
		I.N-13	1,10	60	5	2,5	1,5	90

		I.N-14	1,15	60	5	2,5	1,5	90
		I.N-15	2,69	60	5	2,5	1,5	220
		I.N-16	0,82	60	5	2,5	1,5	70
		I.N-17	0,51	60	5	2,5	1,5	40
		I.N-18	1,19	60	5	2,5	1,5	100
2	Đất công cộng đô thị		6,14					
		I.C-1	0,76	60	7	2,5	1,5	
		I.C-2	3,12	60	7	2,5	1,5	
		I.C-3	2,26	60	7	2,5	1,5	
3	Đất công cộng đơn vị ở		0,56					
		I.CC-1	0,09	60	5	2	1,2	
		I.CC-2	0,14	60	5	2	1,2	
		I.CC-3	0,15	60	5	2	1,2	
		I.CC-4	0,18	60	5	2	1,2	
4	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở		1,35					
		I.HH-1	0,50	60	15	4	2,4	
		I.HH-2	0,04	60	15	4	2,4	
		I.HH-3	0,25	60	15	4	2,4	
		I.HH-4	0,39	60	15	4	2,4	
		I.HH-5	0,17	60	15	4	2,4	
5	Đất cơ quan		6,79					
		I.CQ-1	0,21	60	7	3	1,8	
		I.CQ-2	0,34	60	7	3	1,8	
		I.CQ-3	0,36	60	7	3	1,8	
		I.CQ-4	0,78	60	7	3	1,8	
		I.CQ-5	0,93	60	7	3	1,8	
		I.CQ-6	0,22	60	7	3	1,8	
		I.CQ-7	1,83	60	7	3	1,8	
		I.CQ-8	0,70	60	7	3	1,8	
		I.CQ-9	0,18	60	7	3	1,8	
		I.CQ-10	0,11	60	7	3	1,8	
		I.CQ-11	0,11	60	7	3	1,8	
		I.CQ-12	0,93	60	7	3	1,8	
		I.CQ-13	0,09	60	7	3	1,8	
6	Đất trung tâm y tế		3,00					
		I.YT-1	0,11	40	5	2	0,8	
		I.YT-2	2,50	40	5	2	0,8	
		I.YT-3	0,29	40	5	2	0,8	
		I.YT-4	0,10	40	5	2	0,8	
7	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo		5,01					
		I.GD-1	3,91	40	5	2	0,8	
		I.GD-2	0,49	40	5	2	0,8	

		I.GD-3	0,61	40	5	2	0,8	
8	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		2,71					
		I.TH-1	0,65	40	5	2	0,8	
		I.TH-2	0,36	40	5	2	0,8	
		I.TH-3	0,74	40	5	2	0,8	
		I.TH-4	0,22	40	5	2	0,8	
		I.TH-5	0,39	40	5	2	0,8	
		I.TH-6	0,35	40	5	2	0,8	
9	Đất công trình đầu mối HTKT		0,83					
		I.HTKT-1	0,63					
		I.HTKT-2	0,20					
10	Cây xanh đô thị		8,88					
		I.CXDT-1	0,04	5				
		I.CXDT-2	0,04	5				
		I.CXDT-3	0,41	5				
		I.CXDT-4	2,04	5				
		I.CXDT-5	0,22	5				
		I.CXDT-6	0,96	5				
		I.CXDT-7	3,23	5				
		I.CXDT-8	1,94	5				
11	Đất cây xanh đơn vị ở		0,64					
		I.CX-1	0,57	5				
		I.CX-2	0,07	5				
12	Cây xanh các ly		1,17					
		I.CXCL-1	0,07					
		I.CXCL-2	0,05					
		I.CXCL-3	0,03					
		I.CXCL-4	0,21					
		I.CXCL-5	0,62					
		I.CXCL-6	0,10					
		I.CXCL-7	0,09					
13	Đất tôn giáo di tích	I.TG-1	0,04					
14	Đất an ninh quốc phòng	I.QP-1	6,61					
15	Bãi đỗ xe		1,44					
16	Đất giao thông		35,14					
17	Mặt nước		2,30					

2.1.2. Đối với phân khu 2: Khu đô thị trung tâm hành – chính trị mới:

 Vị trí phân khu 2	a. Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị: Phía Bắc giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và đường quy hoạch ven chân núi Giàng, phía Đông giáp đường Nguyễn Tất Thành, phía Nam giáp đường Hùng Vương, phía Tây giáp đường Nguyễn Nghiêm. b. Diện tích: Quy mô diện tích đất tự nhiên khoảng 158 ha, chiếm 21,01% tổng diện tích toàn khu lập quy hoạch. c. Dân số: Khoảng 4.610 người d. Chức năng chính: Bao gồm: Các cơ quan hành chính, công cộng mới của Thị Xã, khu trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao, trường học, khu ở mới, công viên trung tâm đô thị, công viên khu ở... e. Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất được quy định tại bảng sau:
 Ranh giới phân khu 2	

Bảng quy định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất theo lô:

S T T	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
					Tầng cao nhất	Tầng trung bình		
1	Đất nhóm nhà ở		56,83					4.610
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		14,30					1.160
		II.O-1	1,72	50	5	2	1	140
		II.O-2	5,17	50	5	2	1	420
		II.O-3	0,62	50	5	2	1	50
		II.O-4	0,65	50	5	2	1	50
		II.O-5	0,74	50	5	2	1	60
		II.O-6	1,14	50	5	2	1	90
		II.O-7	0,74	50	5	2	1	60
		II.O-8	3,52	50	5	2	1	290
b	Đất nhóm nhà ở mới		42,53					3.450
		II.N-1	0,68	60	5	2,5	1,5	60

		II.N-2	0,81	60	5	2,5	1,5	50
		II.N-3	0,78	60	5	2,5	1,5	50
		II.N-4	5,79	60	5	2,5	1,5	480
		II.N-5	1,06	60	5	2,5	1,5	90
		II.N-6	1,66	60	5	2,5	1,5	140
		II.N-7	2,33	60	5	2,5	1,5	190
		II.N-8	2,81	60	5	2,5	1,5	230
		II.N-9	1,07	60	5	2,5	1,5	80
		II.N-10	1,22	60	5	2,5	1,5	100
		II.N-11	2,20	60	5	2,5	1,5	180
		II.N-12	3,41	60	5	2,5	1,5	280
		II.N-13	0,72	60	5	2,5	1,5	60
		II.N-14	1,50	60	5	2,5	1,5	120
		II.N-15	0,77	60	5	2,5	1,5	60
		II.N-16	0,72	60	5	2,5	1,5	60
		II.N-17	1,57	60	5	2,5	1,5	130
		II.N-18	2,38	60	5	2,5	1,5	190
		II.N-19	6,62	40	12	12	4,8	540
		II.N-20	4,43	40	12	12	4,8	360
2	Đất công cộng đô thị		8,92					
		II.C-1	2,80	60	7	2,5	1,5	
		II.C-2	6,12	60	7	2,5	1,5	
3	Đất công cộng đơn vị ở	II.CC-1	1,27					
4	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở		5,27					
		II.HH-1	2,00	60	15	4	2,4	
		II.HH-2	3,27	60	15	4	2,4	
5	Đất cơ quan	II.CQ-1	9,82	40	7	3	1,2	
6	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		2,50					
		II.TH-1	0,38	40	5	2	0,8	
		II.TH-2	1,03	40	5	2	0,8	
		II.TH-3	1,09	40	5	2	0,8	
7	Cây xanh đô thị		13,47					
		II.CXDT-1	0,50	5				
		II.CXDT-2	0,50	5				
		II.CXDT-3	0,09	5				
		II.CXDT-4	0,29	5				
		II.CXDT-5	0,26	5				
		II.CXDT-6	0,09	5				
		II.CXDT-7	0,57	5				
		II.CXDT-8	0,09	5				
		II.CXDT-9	0,51	5				
		II.CXDT-10	1,62	5				
		II.CXDT-11	1,95	5				
		II.CXDT-12	0,59	5				
		II.CXDT-13	0,43	5				
		II.CXDT-14	0,51	5				

		II.CXDT-15	3,40	5				
		II.CXDT-16	0,94	5				
		II.CXDT-17	1,02	5				
		II.CXDT-18	0,11	5				
8	Đất trung tâm thể dục thể thao		8,77					
		II.TDĐT-1	2,10	30,00	7,00	2,00	0,60	
		II.TDĐT-2	6,67	30,00	7,00	2,00	0,60	
9	Đất cây xanh đơn vị ở	II.CX-1	0,63	5				
10	Cây xanh các ly		1,30					
		II.CXCL-1	0,06					
		II.CXCL-2	0,37					
		II.CXCL-3	0,54					
		II.CXCL-4	0,19					
		II.CXCL-5	0,14					
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	II.HTKT-1	0,21					
12	Bãi đỗ xe		1,35					
13	Giao thông		31,63					
14	Mặt nước		16,03					

2.1.3. Đối với phân khu 3: Khu đô thị hiện trạng cải tạo phía Tây:

 <i>Vị trí phân khu 3</i>	a. Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị: Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo, phía Đông giáp đường Nguyễn Nghiêm, phía Tây và Nam giáp đường Hùng Vương quy hoạch kéo dài. b. Diện tích: Quy mô diện tích đất tự nhiên khoảng 158,41 ha, chiếm 21,07 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch. c. Dân số: Khoảng 7.310 người d. Chức năng chính: Bao gồm: Các khu công cộng đơn vị ở, trường học, khu ở hiện hữu cải tạo, công viên khu ở... e. Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất được quy định tại bảng sau:
 <i>Ranh giới phân khu 3</i>	

Bảng quy định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất theo lô:

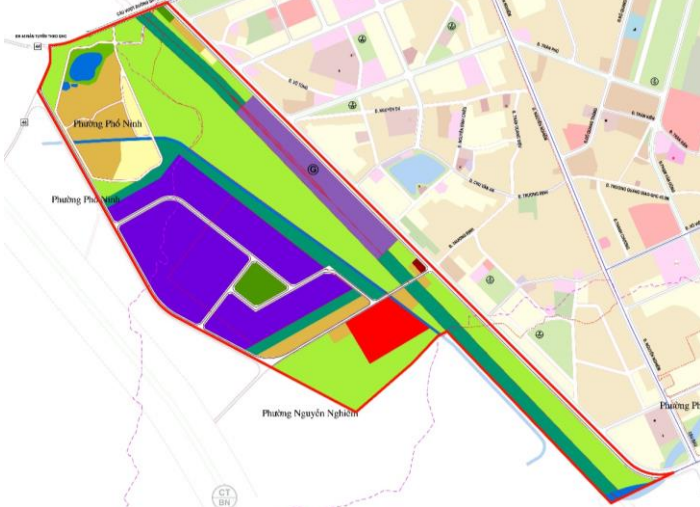
STT	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lân)	Dân số (người)
					Tầng cao nhất	Tầng trung bình		
1	Đất nhóm nhà ở		88,55					7.310
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		54,98					4.560
		III.O-1	0,94	50	5	2	1	80
		III.O-2	0,41	50	5	2	1	30
		III.O-3	0,13	50	5	2	1	10
		III.O-4	1,58	50	5	2	1	130
		III.O-5	2,33	50	5	2	1	190
		III.O-6	0,83	50	5	2	1	70
		III.O-7	0,07	50	5	2	1	10
		III.O-8	1,50	50	5	2	1	120
		III.O-9	0,54	50	5	2	1	40
		III.O-10	0,25	50	5	2	1	20
		III.O-11	2,69	50	5	2	1	220
		III.O-12	1,97	50	5	2	1	160
		III.O-13	0,32	50	5	2	1	30
		III.O-14	0,71	50	5	2	1	60
		III.O-15	0,97	50	5	2	1	80
		III.O-16	1,04	50	5	2	1	80
		III.O-17	1,12	50	5	2	1	90
		III.O-18	0,68	50	5	2	1	60
		III.O-19	1,64	50	5	2	1	130
		III.O-20	1,51	50	5	2	1	120
		III.O-21	0,13	50	5	2	1	10
		III.O-22	1,17	50	5	2	1	100
		III.O-23	4,39	50	5	2	1	360
		III.O-24	0,07	50	5	2	1	10
		III.O-25	2,03	50	5	2	1	170
		III.O-26	4,03	50	5	2	1	330
		III.O-27	0,80	50	5	2	1	70
		III.O-28	10,70	50	5	2	1	930
		III.O-29	0,72	50	5	2	1	60
		III.O-30	2,53	50	5	2	1	210
		III.O-31	2,85	50	5	2	1	230
		III.O-32	4,03	50	5	2	1	330
		III.O-33	0,30	50	5	2	1	20
b	Đất nhóm nhà ở mới		33,57					2.750
		III.N-1	0,94	60	5	2,5	1,5	80
		III.N-2	1,53	60	5	2,5	1,5	120
		III.N-3	0,46	60	5	2,5	1,5	40
		III.N-4	0,47	60	5	2,5	1,5	40

		III.N-5	0,45	60	5	2,5	1,5	40
		III.N-6	2,70	60	5	2,5	1,5	220
		III.N-7	1,31	60	5	2,5	1,5	110
		III.N-8	0,92	60	5	2,5	1,5	70
		III.N-9	0,96	60	5	2,5	1,5	80
		III.N-10	0,61	60	5	2,5	1,5	50
		III.N-11	0,73	60	5	2,5	1,5	60
		III.N-12	1,70	60	5	2,5	1,5	140
		III.N-13	0,21	60	5	2,5	1,5	20
		III.N-14	0,31	60	5	2,5	1,5	30
		III.N-15	1,06	60	5	2,5	1,5	90
		III.N-16	0,54	60	5	2,5	1,5	40
		III.N-17	1,60	60	5	2,5	1,5	130
		III.N-18	1,01	60	5	2,5	1,5	80
		III.N-19	2,62	60	5	2,5	1,5	210
		III.N-20	1,88	60	5	2,5	1,5	150
		III.N-21	0,22	60	5	2,5	1,5	20
		III.N-22	1,63	60	5	2,5	1,5	130
		III.N-23	0,09	60	5	2,5	1,5	10
		III.N-24	2,19	60	5	2,5	1,5	180
		III.N-25	1,20	60	5	2,5	1,5	100
		III.N-26	1,60	60	5	2,5	1,5	130
		III.N-27	1,32	60	5	2,5	1,5	110
		III.N-28	0,32	60	5	2,5	1,5	30
		III.N-29	0,62	60	5	2,5	1,5	50
		III.N-30	2,37	60	5	2,5	1,5	190
2	Đất công cộng đơn vị ở		1,39					
		III.CC-1	0,16	60	5	2,5	1,5	
		III.CC-2	1,11	60	5	2,5	1,5	
		III.CC-3	0,12	60	5	2,5	1,5	
3	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở		10,28					
		III.HH-1	0,19	40	15	4	1,6	
		III.HH-2	0,26	40	15	4	1,6	
		III.HH-3	0,28	40	15	4	1,6	
		III.HH-4	0,27	40	15	4	1,6	
		III.HH-5	0,36	40	15	4	1,6	
		III.HH-6	0,63	40	15	4	1,6	
		III.HH-7	0,13	40	15	4	1,6	
		III.HH-8	0,24	40	15	4	1,6	
		III.HH-9	0,17	40	15	4	1,6	
		III.HH-10	2,02	40	15	4	1,6	
		III.HH-11	0,49	40	15	4	1,6	
		III.HH-12	0,14	40	15	4	1,6	
		III.HH-13	0,13	40	15	4	1,6	
		III.HH-14	0,67	40	15	4	1,6	
		III.HH-15	0,28	40	15	4	1,6	

		III.HH-16	0,20	40	15	4	1,6	
		III.HH-17	0,18	40	15	4	1,6	
		III.HH-18	0,35	40	15	4	1,6	
		III.HH-19	0,73	40	15	4	1,6	
		III.HH-20	0,78	40	15	4	1,6	
		III.HH-21	0,20	40	15	4	1,6	
		III.HH-22	0,09	40	15	4	1,6	
		III.HH-23	0,43	40	15	4	1,6	
		III.HH-24	0,15	40	15	4	1,6	
		III.HH-25	0,28	40	15	4	1,6	
		III.HH-26	0,13	40	15	4	1,6	
		III.HH-27	0,36	40	15	4	1,6	
		III.HH-28	0,14	40	15	4	1,6	
4	Đất cơ quan		1,63					
		III.CQ-1	0,57	40	7	3	1,2	
		III.CQ-2	0,56	40	7	3	1,2	
		III.CQ-3	0,50	40	7	3	1,2	
5	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non		5,56					
		III.TH-1	0,13	40	5	2	0,8	
		III.TH-2	0,21	40	5	2	0,8	
		III.TH-3	2,20	40	5	2	0,8	
		III.TH-4	0,24	40	5	2	0,8	
		III.TH-5	1,07	40	5	2	0,8	
		III.TH-6	0,21	40	5	2	0,8	
		III.TH-7	0,20	40	5	2	0,8	
		III.TH-8	0,14	40	5	2	0,8	
		III.TH-9	0,61	40	5	2	0,8	
		III.TH-10	0,55	40	5	2	0,8	
6	Cây xanh đô thị		6,57					
		III.CXDT-1	1,72	5				
		III.CXDT-2	0,36	5				
		III.CXDT-3	0,43	5				
		III.CXDT-4	0,22	5				
		III.CXDT-5	1,20	5				
		III.CXDT-6	0,64	5				
		III.CXDT-7	1,50	5				
		III.CXDT-8	0,33	5				
		III.CXDT-9	0,17	5				
7	Đất cây xanh đơn vị ở		3,07					
		III.CX-1	0,87	5				
		III.CX-2	0,79	5				
		III.CX-3	0,31	5				
		III.CX-4	0,44	5				
		III.CX-5	0,66	5				
8	Đất tôn giáo di tích		0,86					
		III.TG-1	0,09					

		III.TG-2	0,03					
		III.TG-3	0,24					
		III.TG-4	0,14					
		III.TG-5	0,14					
		III.TG-6	0,15					
		III.TG-7	0,07					
9	Đất trung tâm thể dục thể thao	III.TDĐT-1	0,65	30,00	7,00	2,00	0,60	
10	Đất công trình đầu mối HTKT		0,61					
		III.HTKT-1	0,08					
		III.HTKT-2	0,30					
		III.HTKT-3	0,13					
		III.HTKT-4	0,10					
11	Bãi đỗ xe		2,60					
12	Giao thông		35,00					
13	Mặt nước		1,64					

2.1.4. Đối với khu sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp đô thị:

 Vị trí phân khu 4	a. Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi hệ thống giao thông chính đô thị: Phía Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo quy hoạch kéo dài, phía Đông giáp đường Hùng Vương quy hoạch kéo dài, phía Tây và Nam giáp đường quy hoạch. b. Diện tích: Quy mô diện tích đất tự nhiên khoảng 138,97 ha, chiếm 18,48 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch. c. Dân số: Khoảng 1.110 người d. Chức năng chính: Bao gồm: Công trình đầu mối giao thông, Cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, nông nghiệp, khu ở hiện hữu cải tạo... e. Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất được quy định tại bảng sau:
 Ranh giới phân khu 4	

Bảng quy định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất theo lô:

S T T	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
					Tầng cao nhất	Tầng trung bình		
1	Đất nhóm nhà ở		13,64					1.110
a	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		10,60					860
		IV.O-1	3,41	50	5	2	1	280
		IV.O-2	2,26	50	5	2	1	180
		IV.O-3	1,84	50	5	2	1	150
		IV.O-4	2,02	50	5	2	1	160
		IV.O-5	0,38	50	5	2	1	30
		IV.O-6	0,43	50	5	2	1	40
		IV.O-7	0,11	50	5	2	1	10
		IV.O-8	0,15	50	5	2	1	10
b	Đất nhóm nhà ở mới		3,04					250
		IV.N-1	0,20	60	5	2,5	1,5	20
		IV.N-2	0,89	60	5	2,5	1,5	70
		IV.N-3	1,95	60	5	2,5	1,5	160
2	Đất công cộng đô thị	IV.C-1	4,18	60	5	2	1,2	
3	Đất cây xanh đô thị	IV.CXDT-1	0,95	5				
4	Đất cây xanh đơn vị ở		0,21					
		IV.CX-1	0,21	5				
5	Cây xanh các ly		17,10					
		IV.CXCL-1	2,83					
		IV.CXCL-2	5,63					
		IV.CXCL-3	1,87					
		IV.CXCL-4	0,76					
		IV.CXCL-5	6,01					
6	Đất tôn giáo di tích	IV.TG-1	0,15					
7	Đất công nghiệp		34,20					
	Đất công nghiệp		29,79					
		IV.CN-1	10,13	60	5	1,5	0,9	
		IV.CN-2	13,16	60	5	1,5	0,9	
		IV.CN-3	6,50	60	5	1,5	0,9	
	Đất cây xanh CN	IV.CX-2	1,82	5				
	Đất giao thông CN		2,59					
8	Đất công trình đầu mối HTKT	IV.HTKT-1	7,92					
9	Đất nông nghiệp		45,44					
10	Đất giao thông		11,81					
11	Mặt nước		3,37					

2.1.5. Đối với phân khu 5: Khu cảnh quan đồi núi – vùng đệm đô thị:



Vị trí phân khu 5



Ranh giới phân khu 5

a. Vị trí, phạm vi: Được giới hạn bởi đường quy hoạch ven chân núi Giàng.

b. Diện tích: Quy mô diện tích đất tự nhiên khoảng 106,16 ha, chiếm 14,12 % tổng diện tích toàn khu quy hoạch.

c. Dân số: Khoảng 220 người

d. Chức năng chính: An ninh quốc phòng, cây xanh cảnh quan đồi núi, dịch vụ du lịch thăm quan ngắm cảnh...

e. Các chỉ tiêu quản lý sử dụng đất được quy định tại bảng sau:

Bảng quy định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất theo lô

S T T	Danh mục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất (lần)	Dân số (người)
					Tầng cao nhất	Tầng trung bình		
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng		2,76					220
		V.O-1	0,78	50	5	2	1	60
		V.O-2	1,98	50	5	2	1	160
2	Đất công cộng đô thị	V.C-1	0,52	60	5	2	1,2	
3	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở		9,20					
		V.HH-1	2,45	40	15	4	1,6	
		V.HH-2	2,30	40	15	4	1,6	
		V.HH-3	4,45	40	15	4	1,6	
4	Cây xanh đô thị		0,60					
		V.CXDT-1	0,17	5				
		V.CXDT-2	0,43	5				
5	Đất cây xanh cách ly		0,67					

		V.CXCL-1	0,30					
		V.CXCL-2	0,37					
6	Đất an ninh quốc phòng		8,15					
		V.QP-1	8,15					
7	Đất cây xanh chuyên đề		78,70	25				
8	Bãi đỗ xe		0,47					
9	Đất giao thông		4,79					
10	Mặt nước		0,3					

2.2. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

2.2.1. Quy định về quy hoạch:

- Tại các lô đất ở xây mới theo quy hoạch, khi triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cần xem xét bố trí bổ sung đất công trình công cộng phục vụ các nhóm nhà ở như: Trường mầm non và một số công trình dịch vụ đô thị khác tùy thuộc nhu cầu thực tế, đất vườn hoa, sân chơi nhóm nhà ở có bán kính phục vụ không quá 500m và phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn & quy phạm chuyên ngành.

- Các công trình cao tầng cần chú ý khoảng cách giữa 2 công trình song song nhau, tối thiểu gấp $1,5 \div 2$ lần chiều cao công trình. Các công trình cao tầng nên xây dựng lùi sâu vào trong so với chỉ giới đường đỏ, có khoảng sân rộng phía trước để tạo không gian và tầm nhìn cho công trình.

2.2.2. Quy định về không gian, kiến trúc đô thị:

Tất cả các công trình xây dựng trong khu vực phải có thiết kế và được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

a. Đối với công trình nhà ở:

- Đối với nhà ở liền kề: Chiều cao tối đa 5 tầng, chiều cao tối thiểu tầng 1 là 3,6m, cốt nền nhà tầng 1 cao hơn so với nền vỉa hè 0,45m. Ban công, lan can từ tầng 2 nhô ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 1,2m.

- Nhà ở mặt đường chính đô thị, nếu có nhu cầu mở cửa hàng thì chỉ giới xây dựng có thể trùng với chỉ giới đường đỏ hoặc cách chỉ giới đường đỏ từ 2÷3m (để có một phần sân trước) không ảnh hưởng tới tầm nhìn, độ thông thoáng và cảnh quan chung. Phải đảm bảo đủ bề rộng mặt nhà ($\geq 4,5m$), tầng cao nhà tối thiểu 2 tầng (khối nhà chính). Dọc phía sau của hai dãy nhà phải dành đất $\geq 0,7m$ để giải quyết hạ tầng kỹ thuật đi qua.

- Các hộ nhà vườn xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m (có sân trước), tầng cao tối đa là 3 tầng, hình thức kiến trúc sử dụng mái dốc truyền thống, màu sắc đẹp, sáng sủa, có cây xanh sân vườn xung quanh.

b. Đối với các công trình ngoài nhà ở (công trình công cộng, trụ sở cơ quan, vv...):

- Các công trình chỉ xây dựng trong khuôn viên lô đất được cấp. Hình khối kiến trúc nhẹ nhàng, gắn được với cảnh quan chung. Hàng rào phải được xây dựng, thoáng, nhẹ, mỹ quan.

- Các công trình có cùng chức năng nên hợp khối, khuyến khích nâng tầng để tiết kiệm đất đai, dành đất bố trí cây xanh sân vườn và công trình gắn kết hài hoà với thiên nhiên.

- Kiến trúc công trình cần khai thác và phát huy bản sắc văn hoá của địa phương.

c. Đối với vườn hoa, công viên

- Các công trình xây dựng còn lại trong khu vực này chủ yếu là các công trình có quy mô nhỏ (các khu vui chơi của thiếu nhi, các ki ốt bán hàng, văn hoá phẩm, dịch vụ văn hoá, chụp ảnh, sách báo, giải khát...). Kết cấu đơn giản gọn nhẹ, hình thức kiến trúc đẹp.

- Xây dựng các sân thể thao như bóng chuyền, ten nit, cầu lông xây dựng đúng tiêu chuẩn.

- Dải cây xanh dọc tuyến đường và trong công viên chủ yếu lấy bóng mát, cho nên chọn cây có hình dáng đẹp, có hoa, lá xanh quanh năm.

2.2.3. Quy định về cảnh quan kiến trúc trục không gian chính, trục đường, tuyến phố:

- Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

- Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

- Hè phố, đường đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải bảo đảm đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố: Khuyến khích việc xây dựng mái đón, mái hè trên các tuyến phố có công trình công cộng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, không vượt quá chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào các việc khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...). Các bộ phận đưa ra ngoài công trình: Móng nhà, bậc thềm, ô văng, sê nô, mái đón.. phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2.8.10, Mục 2.8, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng.

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường tuân thủ quy định tại Khoản 2.8.5, Mục 2.8, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng.

- Các công trình tại góc phố giao nhau, vị trí điểm nhấn: Phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD.

- Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Khoản 4.3.4, Mục 4.3, Chương IV Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng.

- Hàng rào, cổng ngõ, sân công trình: Cổng và hàng rào công trình phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị. Công trình công cộng, dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn; có diện tích tập kết người và xe trước cổng. Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vắng lại) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn. Không khuyến khích xây tường rào. Trường hợp tường rào do nhu cầu bảo vệ phải có hình thức đẹp, thoáng, chiều cao tường xây đặc không quá 0,8m, trừ trường hợp đặc biệt theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

2.2.4. Quy định đối với các công trình quảng cáo, biển báo, thông tin, tiện ích đô thị:

- Các tiện ích đô thị như: ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, các biển hiệu, biển chỉ dẫn, biển báo,... phải đảm bảo mỹ quan, hài hoà với công trình kiến trúc khu vực; bảo đảm thuận tiện cho người sử dụng, an toàn cho dân cư.

- Biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

2.2.5. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật đất đai và sử dụng cơ sở hạ tầng:

- Hệ thống cấp nước, cấp điện được cung cấp từ mạng đô thị.

- Nước thải từ các công trình phải được dẫn tới hệ thống gom chung của đô thị.

- Tất cả hệ thống đường dây, đường ống sử dụng phải được đi ngầm.

2.2.6. Quy định về vệ sinh môi trường:

- Nhà ở phải xây nhà vệ sinh tự hoại đúng kỹ thuật, đảm bảo nước thải ra hệ thống chung đạt tiêu chuẩn cho phép. Rác thải phải được thu gom và được chở đến khu xử lý.

- Nước thải được xử lý qua hệ thống bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống chung; Rác thải phải được thu gom vào các điểm tập trung theo quy định.

- Đặt các thùng rác công cộng, lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng, trên các tuyến đi bộ trong vườn hoa, công viên, trên hè phố.

2.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

TT	Hạng mục	Rộng (m)			
		Lòng đường (m)	Dải phân cách (m)	Hè đường/lề đường (m)	Lộ giới (m)
I	Đường đối ngoại				
1	Đường huyện(ĐH)				
	ĐH.44	15	2	6,0+6,0	29

TT	Hạng mục	Rộng (m)			
		Lòng đường (m)	Dải phân cách (m)	Hè đường/lề đường (m)	Lộ giới (m)
	ĐH.46	7		Lề đường 2x2,2m	31,4m (bao gồm cả hành lang an toàn đường bộ 10m mỗi bên)
2	Mặt cắt B-B (Nguyễn Tất Thành – QL1 tránh TT.Đức Phổ)	10,5+10,5	2	4,5+4,5	32
3	Đường sắt Bắc – Nam đoạn qua khu vực nghiên cứu				50
II	Đường đối nội				
1	Mặt cắt 1-1 (Đường Nguyễn Nghiêm)	23	-	4,5+4,5	32
2	Mặt cắt 2-2	12+12	5	6+6	41
3	Mặt cắt 3-3	8+8	4	6+6	32
4	Mặt cắt 3A-3A	7,5+7,5	3	7,5+7,5	33
5	Mặt cắt 4-4	7,5+7,5	5,5	4+4	29,5
6	Mặt cắt 5-5	7,5+7,5	2	6+6	29
7	Mặt cắt 6-6	18	-	4,5+4,5	27
8	Mặt cắt 7-7	15	2	4,5+4,5	26
9	Mặt cắt 8-8	11	-	5+5	21
10	Mặt cắt 9-9	8	-	5+5	18
11	Mặt cắt 10-10	7	-	4+4	15
12	Mặt cắt 11-11	7,5	-	3+3	13,5
13	Đường hiện trạng nâng cấp cải tạo				13
III	Đường cụm CN Đồng Làng				
1	Mặt cắt CN 1-1	7,5+7,5	3	5+5	28
2	Mặt cắt CN 2-2	7,5	-	5+5	17,5

Mặt cắt ngang đường cụ thể xem tại Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng - QH 05.

Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường tuân thủ quy định tại Khoản 2.6.2, Bảng 2.7, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

- Đối với khu vực đã và đang đô thị hoá: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên của khu vực này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ cho nên việc xác định đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy

hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.

- Đối với khu vực làng xóm: xác định mạng đường có tính chất định hướng về cơ cấu mạng đường, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn tỷ lệ 1/500.

- Định vị mạng lưới đường chính đô thị, đường khu vực: sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường này hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.

- Tìm đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.

3. PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn các phường: Nguyễn Nghiêm, Phổ Hòa, Phổ Ninh và Phổ Minh thuộc phạm vi khu vực lập quy hoạch đảm bảo theo đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của thị xã Đức Phổ làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong khu vực và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tất cả các khu vực trong khu vực lập quy hoạch.

3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

1. UBND thị xã Đức Phổ thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Quảng Ngãi về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân cấp phường chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, các doanh nghiệp được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh Quảng Ngãi, UBND thị xã Đức Phổ quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

4. Phòng quản lý đô thị thị xã Đức Phổ có trách nhiệm giúp UBND thị xã Đức Phổ quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực huyện quản lý.

5. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại cấp phường có trách nhiệm giúp chính quyền phường quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực xã, phường quản lý.

3.3. Phân công trách nhiệm

1. Phòng quản lý đô thị thị xã Đức Phổ có trách nhiệm giám sát việc phát triển đô thị theo đúng quy hoạch phân khu được duyệt.

2. UBND các phường: Nguyễn Nghiêm, Phở Hòa, Phở Ninh và Phở Minh có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn phường quản lý và báo cáo kịp thời mọi hoạt động xây dựng không theo đúng quy hoạch phân khu được duyệt..

3.4. Quy định công bố thông tin

1. Phòng quản lý đô thị thị xã Đức Phổ có trách nhiệm công bố thông tin nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

2. Phòng quản lý đô thị thị xã Đức Phổ có trách nhiệm giúp UBND thị xã Đức Phổ lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

2. Thanh tra xây dựng của phường có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn phường quản lý và báo cáo kịp thời với UBND thị xã Đức Phổ các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND thị xã Đức Phổ ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo lên UBND Tỉnh các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND Tỉnh quyết định.

3. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

-----***-----