

Số: /QĐ-UBND

Đức Phổ, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ

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 Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch số 35/2018/QH14 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 16/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 103/TTr-UBND ngày 28/10/2021 về việc Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các quy định về quản lý quy hoạch trước đây tại khu vực quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng thị xã; Thủ trưởng các phòng chuyên môn thuộc UBND thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường: Phổ Hòa, Phổ Vinh, Phổ Minh, Phổ Cường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thị ủy (b/c);
- Thường trực HĐND thị xã (b/c);
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, P.QLĐT_{dtsang}.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Minh Tâm

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ**

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

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2021 của UBND thị xã Đức Phổ)

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

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 trên địa bàn khu Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, đảm bảo theo đúng đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, thị xã Đức Phổ” đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh Quảng Ngãi và thị xã Đức Phổ xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng; Cấp phép xây dựng; Làm căn cứ để xác lập: nhiệm vụ; đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; dự án đầu tư; thiết kế đô thị; cung cấp thông tin quy hoạch; cấp giấy phép quy hoạch, các quy hoạch chuyên ngành, ...

Trong quá trình triển khai thực hiện cần tuân thủ tiêu chuẩn, QCXDVN; các quy định quản lý cụ thể, một số quy định không có tính bắt buộc có thể được hiệu chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế trên nguyên tắc không làm thay đổi các định hướng lớn của quy hoạch; mọi thay đổi khác đáp ứng nhu cầu phát triển cần được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 2. Phân công quản lý thực hiện

UBND thị xã Đức Phổ thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị theo đúng đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” được duyệt.

Phòng quản lý đô thị là đầu mối tham mưu toàn diện cho UBND thị xã Đức Phổ về quy hoạch đô thị theo đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” được duyệt; tham mưu UBND thị xã cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục về giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp giấy phép quy hoạch, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và thỏa thuận phương án kiến trúc sơ bộ, xử lý các trường hợp vi phạm trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng; thẩm định, trình UBND thị xã phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết.

UBND các xã, phường: Phổ Hòa, Phổ Vinh, Phổ Minh, Phổ Cường có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn đảm bảo tuân thủ đúng đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

Việc quản lý thực hiện “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” cần tuân thủ các quy định tại Luật Xây dựng, Luật quy hoạch đô thị và các quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn thị xã Đức Phổ.

Điều 3. Vị trí, ranh giới, quy mô dân số

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch có tổng quy mô diện tích khoảng 628,3 ha (trong đó diện tích đồi núi Lâm Bình 141,9 ha, diện tích lập quy hoạch phân khu 486,4 ha), thuộc một phần ranh giới các phường: Phổ Hòa (khoảng 219,3ha), Phổ Vinh (khoảng 193,5ha), Phổ Cường (khoảng 181,5ha) và Phổ Minh (khoảng 34ha), thị xã Đức Phổ có giới cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Tất Thành;
 - + Phía Tây: Giáp đường sắt và đường Phạm Xuân Hòa;
 - + Phía Nam: Giáp đường Phạm Xuân Hòa và Nguyễn Tất Thành;
 - + Phía Bắc: Giáp đường Hùng Vương.
- Quy mô dân số: 12.800 người.

Điều 4. Tính chất đô thị

Là phân khu đô thị phía Nam của Trung tâm đô thị Đức Phổ, gồm các khu chức năng: Khu hành chính, công viên, cây xanh, thể dục thể thao; thương mại, dịch vụ, các khu dân cư được quy hoạch đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.

Điều 5. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	418,69	66,64
1	Đất dân dụng	303,08	48,24
1.1	Đất các đơn vị ở	178,00	28,33
	- Đất nhóm ở	167,20	26,61
	+ Đất nhóm nhà ở mới	79,43	12,64
	+ Đất làng xóm hiện trạng chỉnh trang	87,77	13,97
	- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở	5,27	0,84
	- Đất vườn hoa cây xanh đơn vị ở	5,53	0,88
1.2	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (tỷ lệ đất nhóm nhà ở ≤ 40%)	19,06	3,03
1.3	Đất công trình công cộng đô thị	37,43	5,96
	- Đất trung tâm y tế	0,49	0,08

	- Đất thể dục thể thao đô thị	2,01	0,32
	- Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác	34,93	5,56
1.4	Đất cây xanh đô thị	11,24	1,79
1.5	Đất giao thông và HTKT khác	57,35	9,13
	- Bãi đỗ xe	3,70	0,59
	- Đất giao thông đối nội	53,65	8,54
2	Đất ngoài dân dụng	115,61	18,40
2.1	Đất cơ quan	0,35	0,06
2.2	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	2,14	0,34
2.3	Đất du lịch	18,83	3,00
2.4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,96	0,15
2.5	Nghĩa trang	0,46	0,07
2.6	Đất giao thông đối ngoại	18,03	2,87
2.7	Đất hạ tầng kỹ thuật	2,42	0,39
2.8	Đất cây xanh cách ly	13,56	2,16
2.9	Đất cây xanh chuyên đề	58,86	9,37
II	Đất khác	209,62	33,36
1	Đất nông nghiệp	67,89	10,81
2	Đất lâm nghiệp	128,44	20,44
3	Mặt nước	13,29	2,12
Tổng		628,31	100,0

Điều 6. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Khu công trình dịch vụ đô thị:

UBND thị xã lập kế hoạch hằng năm, 05 năm và triển khai cải tạo, xây mới các công trình công cộng, công trình xã hội đô thị phù hợp với tốc độ phát triển đô thị.

- Đối với công trình cải tạo: việc nâng cấp, cải tạo, mở rộng phải đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước quy định.

- Đối với công trình xây mới: đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Quy hoạch xây dựng quy định; đồng thời, có tính toán phương án dự phòng phát triển trong tương lai. Cụ thể, tính toán quy mô lô đất xây dựng công trình phải dự phòng quỹ đất tối thiểu 20% cho phương án mở rộng, quỹ đất này bố trí không gian mở cho công trình.

- Hệ thống công viên đô thị phải được đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ với kế hoạch phát triển đô thị; không sử dụng đất quy hoạch công viên cây xanh cho mục đích phát triển các chức năng khác.

- Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có quy mô trên 2.000 m² sàn, tầng cao trên 07 tầng phải được UBND thị xã có ý kiến về phương án kiến trúc. Triển khai thiết kế đô thị, hoặc nghiên cứu công trình điểm nhấn cao tầng khu vực cần phải lấy ý kiến cơ quan chuyên môn của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, trình UBND thị xã Đức Phổ thông qua.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị tối thiểu 30% đối với nhà trẻ, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa; tối thiểu 15% đối với các công trình khác.

2. Nhà ở:

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch, dự án ở giai đoạn sau có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

a) Khu vực nhóm nhà ở:

- Xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình: liên kế, biệt thự, nhà vườn,... phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai cụ thể, cần dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức mô hình, không gian ở được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết nhưng phải đảm bảo bố trí đầy đủ các chức năng: ở, dịch vụ công cộng, cây xanh sân chơi, giao thông tĩnh,... trên cơ sở phù hợp với quy định chung cho từng nhóm nhà ở tại từng khu vực.

- Đối với các khu ở phát triển mới, yêu cầu phải lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) bao gồm cả thiết kế đô thị; trường hợp, trong dự án phải xây nhà ở theo quy định thì phải có mẫu nhà chi tiết. Kiểm soát chặt chẽ tỷ lệ đất cây xanh công viên, tiểu hoa viên; quỹ đất công cộng phục vụ khu ở và đô thị.

b) Khu vực làng xóm hiện trạng:

- Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới.

- Đối với khu vực các công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang cần tiến hành cải tạo không gian mặt đứng các tuyến phố, tạo “bộ mặt” đô thị xanh, sạch, đẹp.

- Đối với các khu vực còn lại quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Đức Phổ được duyệt.

- Chú trọng việc cải tạo, nâng cấp, xen cây trong các khu vực làng xóm hiện hữu song song với việc phát triển các khu vực mới. Các khu vực phát triển kề cận đô thị cần được kết nối với các khu đô thị hiện hữu cả về hạ tầng và cảnh quan.

- Các thôn xóm hiện có tiếp tục phát triển ổn định, bổ sung công trình văn hóa (cây xanh, nhà văn hóa thôn, thể thao, vườn hoa,...); cải tạo hệ thống giao thông (tổ chức bãi đỗ xe kết hợp vườn hoa tại khu vực công trình công cộng, khu đất trống); đầu tư điện chiếu sáng trên đường thôn xóm và khu vực công cộng; xây dựng bãi tập kết, thu gom nông sản; trồng cây xanh cách ly giữa khu dân cư và nghĩa trang đảm bảo đúng quy định.

- Các công trình công cộng trong thôn xóm như nhà văn hóa, trường mầm non,... được bố trí tập trung để tạo không gian trung tâm cho thôn xóm.

- Sử dụng hàng rào cây xanh, hạn chế sử dụng hàng rào cứng để phân định giữa các hộ gia đình vừa tạo cảnh quan môi trường.

- Không gian nhà ở tổ chức phù hợp đặc điểm sản xuất của hộ gia đình: kinh tế vườn, chăn nuôi, làm dịch vụ du lịch cộng đồng,... Chuồng trại chăn nuôi trong lô đất ở (nếu có) phải đặt cách xa nhà ở và đường đi chung ít nhất 5,0 m, cuối hướng gió và phải có hố chứa phân, rác, thoát nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Với nhà ở kết hợp làm dịch vụ du lịch cộng đồng cần tổ chức không gian đón khách, nghỉ chân kết hợp với các vườn cây cảnh hấp dẫn du khách.

- Bảo vệ các công trình tôn giáo tín ngưỡng, cảnh quan có giá trị.

- Các yêu cầu quản lý đầu tư:

+ Đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo khung hạ tầng, xác định cho từng ô phố đảm bảo yêu cầu quản lý phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.

+ Đầu tư các dự án chỉnh trang đô thị, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

Điều 7. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư hoàn thiện đồng bộ, gắn với kế hoạch đầu tư các dự án phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khi triển khai các dự án phát triển khu đô thị, khu dân cư phải đảm bảo các điều kiện kết nối đồng bộ với hạ tầng khung đô thị tại khu vực (hệ thống giao thông trực chính đô thị và hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước,...).

- Có giải pháp khớp nối hạ tầng hiệu quả, hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực hiện có; có giải pháp bảo vệ, phát triển bền vững tài nguyên cảnh quan, môi trường, thiên nhiên, gìn giữ di sản văn hóa, lịch sử và bản sắc truyền thống.

- Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ

sinh thái tự nhiên:

1) Khu vực cảnh quan tự nhiên bao gồm các lô đất lâm nghiệp (đồi Lâm Bình) và các lô đất nông nghiệp khu vực dọc đường Nguyễn Tất Thành:

Duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực, không san nền để xây dựng công trình nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa lũ.

Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đồi, đồng ruộng, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Đức Phổ hoặc thiết kế đô thị của quy hoạch được phê duyệt. Trong trường hợp khác phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

2) Đối với hệ thống công viên cây xanh:

- Đối với công viên dọc theo sông Lò Bó: mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng. Khai thác, giữ gìn và phát triển thế mạnh môi trường sinh thái sông Lò Bó, đa dạng hệ sinh thái và không gian lưu trú sinh thái trong khu vực.

- Cây xanh công viên cần đảm bảo có thiết kế cụ thể, lấy ý tưởng liên kết không gian sông Lò Bó và đồi Lâm Bình làm chủ đạo.

3) Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, hồ, đầm theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Đức Phổ được duyệt và các quy định pháp luật có liên quan.

4) Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Quy định quản lý theo các khu vực

Toàn bộ Phân khu Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm được phân thành 03 khu vực (có sơ đồ kèm theo). Quy định quản lý cho từng khu vực cụ thể (có bản đồ vị trí từng khu vực kèm theo):

1. Khu vực 1 – Khu vực trung tâm đô thị:

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Được giới hạn bởi: phía Đông giáp đường Nguyễn Tất Thành; phía Tây giáp đường Phạm Xuân Hòa; phía Nam giáp đồi Lâm Bình; phía Bắc giáp đường Hùng Vương.
Diện tích	- Khoảng 191,73 ha. - Dân số dự báo khoảng 8.000 người.

Nội dung	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng khu vực	<ul style="list-style-type: none"> - Là khu vực đô thị chính của phân khu với mật độ cư trú tập trung cao. Chức năng chính gồm: khu trung tâm hành chính phường Phổ Hòa; công trình công cộng, dịch vụ thương mại và dịch vụ hỗ trợ; khu ở đô thị: nhà ở liền kề, biệt thự, chung cư, các khu vực ở hiện trạng có cải tạo và khu tái định cư,...; công viên sinh thái.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng các công trình cơ quan hành chính cấp phường. - Phát triển các công trình dịch vụ thương mại văn phòng và các dịch vụ hỗ trợ. - Tổ chức nhà ở mật độ cao theo hướng phát triển thương mại dịch vụ; hình thành các khu nhà ở mới kết hợp với cải tạo, chỉnh trang nhà ở làng xóm hiện trạng. - Hình thành hệ thống không gian xanh dọc theo sông Lò Bó.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng đô thị: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 60%. + Tầng cao: tối đa 10 tầng. + Trường hợp đặc biệt yêu cầu về điểm nhấn đô thị báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định. - Công trình thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 60%. + Tầng cao: tối đa 15 tầng. - Đối với đất thương mại dịch vụ kết hợp ở: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 60%. + Tầng cao: tối đa 12 tầng. + Tỷ lệ đất nhóm nhà ở tối đa 40%. - Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố $\leq 80\%$; nhà biệt thự $\leq 60\%$. + Tầng cao đối với nhà biệt thự, làng xóm ven sông: tối đa 3 tầng. + Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở tối đa 60%. Đối với các ô đất đã có quy hoạch chi tiết được quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt. - Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5m.

2. Khu vực 2 – Khu vực lâm nghiệp và công viên:

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Được giới hạn bởi: phía Đông giáp khu vực nông nghiệp; phía Tây giáp đường Phạm Xuân Hòa; phía Nam giáp khu vực dân cư hiện trạng xã Phổ Cường; phía Bắc giáp khu trung tâm đô thị.
Diện tích	- Khoảng 217,22 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực định hướng bảo tồn, phát huy cảnh quan sinh thái đồi Lâm Bình, kết hợp với các công viên cây xanh tạo lập cảnh quan xanh lớn cho toàn bộ đô thị.
Định hướng phát triển	- Khai thác thuận lợi từ cảnh quan ven sông Lò Bó và đồi Lâm Bình. Không gian đồi Lâm Bình được chú trọng khai thác với các loại hình: vườn ươm, khu trưng bày hoa, cây cảnh; - Không gian công cộng trung tâm phường được khai thác thuận lợi từ trục giao thông chính của toàn bộ khu vực quy hoạch với đồi Lâm Bình tạo nên điểm nhấn cho khu vực. Không gian công cộng trung tâm phường: tổ chức các lễ, sự kiện, nơi thu hút công chúng, vui chơi, hội chợ, triển lãm, trưng bày hoa cây cảnh tổ chức các sân khấu, lễ hội phục vụ cộng đồng và sân chơi tương tác,...; - Tạo lập cảnh quan xanh lớn cho toàn bộ khu đô thị.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Đất cây xanh chuyên đề: + Mật độ xây dựng: Tối đa 25%; + Tầng cao: Tối đa 1 tầng.
Khu vực bảo tồn	Không gian cảnh quan đồi Lâm Bình.
Khu vực cấm xây dựng	Các ô đất lâm nghiệp LN1, LN2, LN3.

3. Khu vực 3 – Khu vực nông nghiệp, nông thôn:

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Được giới hạn bởi: phía Đông giáp đường Nguyễn Tất Thành; phía Tây giáp đường Phạm Xuân Hòa; phía Nam giáp đường Nguyễn Tất Thành và đường Phạm Xuân Hòa; phía Bắc giáp đồi Lâm Bình.
Diện tích	- Khoảng 219,36 ha. - Quy mô dân số khoảng 4.800 người.

Nội dung	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng khu vực	<ul style="list-style-type: none"> - Là khu vực phát triển nông nghiệp kết hợp chỉnh trang làng xóm hiện trạng. Bảo tồn và chỉnh trang cảnh quan làng xóm hiện hữu với mật độ xây dựng thấp, dạng nhà vườn, nhà ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp và du lịch cộng đồng.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Bảo tồn và chỉnh trang cảnh quan làng xóm hiện hữu với mật độ xây dựng thấp, dạng nhà vườn, nhà ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp và du lịch cộng đồng. - Kiểm soát chặt chẽ môi trường các khu vực nhà ở hiện trạng cải tạo, bổ sung các tiện ích công cộng, hạ tầng kỹ thuật để nâng cao điều kiện sống của người dân. - Phát triển hệ thống Homestay và du lịch cộng đồng là không gian lưu trú phục vụ đa dạng khách du lịch, vừa mang đến tính đặc sắc khi du khách có thể tương tác với nhau, với người bản địa, tăng sự phong phú về văn hóa và các hoạt động tại đây. - Giữ lại quỹ đất nông nghiệp ven đường Nguyễn Tất Thành nhằm đảm bảo không gian chứa nước, trữ thủy cho khu vực, chú trọng triển khai các mô hình sản xuất nông nghiệp sạch, sinh thái, hữu cơ để nâng cao hiệu quả kinh tế trên một đơn vị diện tích canh tác.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng đô thị: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 60%. + Tầng cao: tối đa 5 tầng. - Công trình thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 60%. + Tầng cao: tối đa 15 tầng. - Đối với các ô đất du lịch: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng tối đa 35%. + Tầng cao tối đa 3 tầng. - Đối với nhà ở làng xóm hiện trạng: <ul style="list-style-type: none"> + Tầng cao đối với nhà biệt thự, làng xóm tối đa 3 tầng. + Tỷ lệ đất ở trong các ô đất ở làng xóm tối đa 50%. - Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 6,0 m.

Điều 9. Quy định đối với đất công viên cây xanh, thể dục thể thao

1. Quy mô: gồm cây xanh đơn vị ở (5,53ha; ký hiệu từ CX01-CX15), cây xanh đô thị (11,24 ha; ký hiệu từ CX1-CX13) và mặt nước (13,29 ha; ký hiệu từ MN1-MN32).

2. Chỉ tiêu quy hoạch:

Mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$; tầng cao ≤ 01 tầng.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

- Khu công viên cây xanh chỉ nên bố trí các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ như: khu trung bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thường ngoạn, quán giải khát, quán sách, lưu niệm,... Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, màu sắc bảo đảm sự hài hoà và nhẹ nhàng.

- Phải bố trí đầy đủ các bãi đỗ xe, các khu vệ sinh công cộng. Các công trình dịch vụ trong khu vực cũng phải có đầy đủ khu vệ sinh và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Điều 10. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ:

- Mặt cắt 1-1, quản lý lộ giới 41 m (6,0+12,0+5,0+12,0+6,0) m.
- Mặt cắt 2-2, quản lý lộ giới 33 m (5,0+7,5+8,0+7,5+5,0) m.
- Mặt cắt 3-3, quản lý lộ giới 32 m (5,0+11,0+11,0+5,0) m.
- Mặt cắt 3A-3A, quản lý lộ giới 55 m (4,0+7,5+4,5+11,5+11,5+4,5+7,5+4,0) m.
- Mặt cắt 3B-3B, quản lý lộ giới 32 m (4,5+11,5+11,5+4,5) m. Hành lang cách ly rộng 11 m mỗi bên.
- Mặt cắt 4-4, quản lý lộ giới 32 m (6,0+8,0+4,0+8,0+6,0) m.
- Mặt cắt 5-5, quản lý lộ giới 27 m (6,0+7,5+7,5+6,0) m.
- Mặt cắt 6-6, quản lý lộ giới 23 m (4,0+5,5+4,0+5,5+4,0) m.
- Mặt cắt 7-7, quản lý lộ giới 21 m (5,0+11,0+5,0) m.
- Mặt cắt 8-8, quản lý lộ giới 18 m (5,0+8,0+5,0) m.
- Mặt cắt 9-9, quản lý lộ giới 15,5 m (4,0+7,5+4,0)m.
- Mặt cắt 10-10, quản lý lộ giới 6m.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với các công trình công cộng, hành chính, y tế, trung tâm thương mại – dịch vụ, hỗn hợp, giáo dục đào tạo...

Thửa đất tiếp giáp với đường có mặt đường rộng (m)	Khoảng lùi đường	Khoảng lùi biên
$\geq 5,0$ đến $< 10,5$	≥ 3 m	- Đối với lô đất có chiều rộng mặt tiền > 15 m đến < 25 m: Tối thiểu 1,5 m.
$\geq 10,5$ đến < 15	≥ 6 m	- Đối với lô đất có chiều rộng mặt tiền ≥ 25 m: Tối thiểu 2,0 m.
≥ 15	≥ 10 m	

- Đối với nhà ở hiện trạng:

+ Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo Quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới.

+ Đối với các khu vực còn lại quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Đức Phổ được duyệt.

- Đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới:

+ Nhà ở liên kế (bao gồm cả nhà ở tái định cư): các tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 15,5 m: Lùi ≥ 2 m so với chỉ giới đường đỏ. Các tuyến đường có lộ giới lớn hơn 15,5 m: Lùi $\geq 3,0$ m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà ở biệt thự: Lùi $\geq 4,0$ m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các tuyến đường thuộc các khu vực phân lô theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt: chỉ giới xây dựng áp dụng quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 11. Quy định về trục không gian chính, trọng điểm đô thị và điểm nhấn đô thị

1. Các trục không gian chính:

- Trục đường Hùng Vương: trục chính đô thị kết nối các khu chức năng từ trung tâm thị xã Đức Phổ tới khu vực lập quy hoạch.

- Trục trung tâm hành chính (đường Nguyễn Văn Trỗi): nối trung tâm hành chính phường Phổ Hòa và phường Nguyễn Nghiêm, khu hành chính thị xã Đức Phổ.

- Trục cảnh quan đô thị: trục kết nối đường Phạm Xuân Hòa với đường Nguyễn Tất Thành gắn kết không gian đô thị phía Bắc với không gian xanh đồi Lâm Bình ở phía Nam. Trục kết nối khu trung tâm hành chính mới thị xã Đức Phổ với khu vực Phía Nam đồi Lâm Bình là trục cảnh quan gắn kết với không gian ở khu làng xóm cải tạo và sản xuất nông nghiệp.

2. Các khu vực trọng điểm đô thị và điểm nhấn đô thị:

- Khu trung tâm hành chính: mở rộng khu trung tâm hành chính phường hiện trạng, bố trí đầy đủ các công trình hành chính, công cộng cấp phường theo kiến trúc hiện đại, tạo lập các không gian mở với tiếp cận thuận tiện, dễ dàng cho dân cư đô thị, trở thành điểm nhấn của đô thị.

- Khu không gian công cộng: không gian mở kết nối các khu chức năng trong đô thị, mang giá trị về cảnh quan, không gian tổ chức các hoạt động chính trong khu đô thị và thị xã: không gian triển lãm, trưng bày hoa, cây cảnh, hoạt động quần chúng ngoài trời,...

- Khu trung tâm thương mại, dịch vụ, bao gồm các ô đất TM4, TM5, TM6, TM7, TM8.

- Đồi Lâm Bình: với yếu tố về cao độ, đồi Lâm Bình nơi có tầm nhìn bao quát toàn đô thị, hướng ra đầm Lâm Bình.

Điều 12. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật khác

- Hệ thống bãi đỗ xe công cộng: quy hoạch 08 vị trí bãi đỗ xe cấp đô thị tại tuyến đường chính (P1 đến P8). Ngoài ra, phải bố trí các bãi đỗ xe nội bộ tại các khu đất công cộng, công viên, nhóm nhà ở và các khu chức năng khác. Bố trí vịnh đỗ xe trên các trục chính (các tuyến có vỉa hè trên 6 m, khu vực tập trung đông người) trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng.

- Thoát nước thải: quy hoạch xây dựng mới Trạm xử lý nước thải ở phía Đông khu vực quy hoạch với công suất 9.100 m³/ng.đêm, trong đó công suất giai đoạn 1: 3.000 m³/ng.đêm, **giai đoạn 2 đạt: 9.100 m³/ng.đêm.**

- Nguồn điện: sử dụng lưới điện Quốc gia từ trạm 110KV Đức Phổ công suất 1x25 MVA dự kiến nâng cấp lên công suất 2x40 MVA. Tổng công suất tính toán khoảng 5.600 kVA; giữ nguyên 9 trạm biến áp hiện hữu với tổng công suất khoảng 1.230 kVA; đồng thời, quy hoạch mới 11 trạm biến áp, công suất mỗi trạm từ 250 kVA đến 560 kVA.

- Nguồn cấp nước: nhà máy cấp nước Đức Phổ, công suất đến năm 2035 15.000 m³/ngđ; trạm xử lý nước Phổ Cường tại thôn Mỹ Trang, công suất giai đoạn 1 :1.000 m³/ngđ, giai đoạn 2 : 2.000 m³/ngđ.

CHƯƠNG III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Quy định về tính pháp lý

Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ”. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật, Nghị định và các quy định hiện hành; Tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Việc đầu tư xây dựng khu ở mới phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển và kế hoạch thực hiện. Quy mô dự án khu ở mới phải được xác định trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển thực tế của đô thị, mục đích đầu tư, khả năng tổ chức thực hiện dự án của chủ đầu tư và hiệu quả xã hội.

Khi thực hiện cải tạo hoặc xây dựng lại một khu vực trong đô thị phải bảo đảm tiết kiệm đất đai, ưu tiên đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ cho những người dân trong khu vực; cải thiện điều kiện kiến trúc, cảnh quan và môi trường đô thị; xây dựng đồng bộ và nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng trên cơ sở cân đối hài hoà với các khu vực xung quanh; bảo vệ di sản văn hoá, di tích lịch sử, bản sắc truyền thống của đô thị và khu vực.

Điều 14. Kế hoạch tổ chức thực hiện

UBND thị xã Đức Phổ thống nhất chỉ đạo tổ chức triển khai việc phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Việc triển khai kế hoạch tổ chức thực hiện sẽ được thực hiện theo kế hoạch do UBND thị xã Đức Phổ ban hành; các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội tại từng khu vực, tuân thủ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do UBND thị xã Đức Phổ ban hành.

Điều 15. Quy định công bố thông tin

UBND thị xã Đức Phổ giao Phòng Quản lý đô thị công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo đúng quy định của pháp luật để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

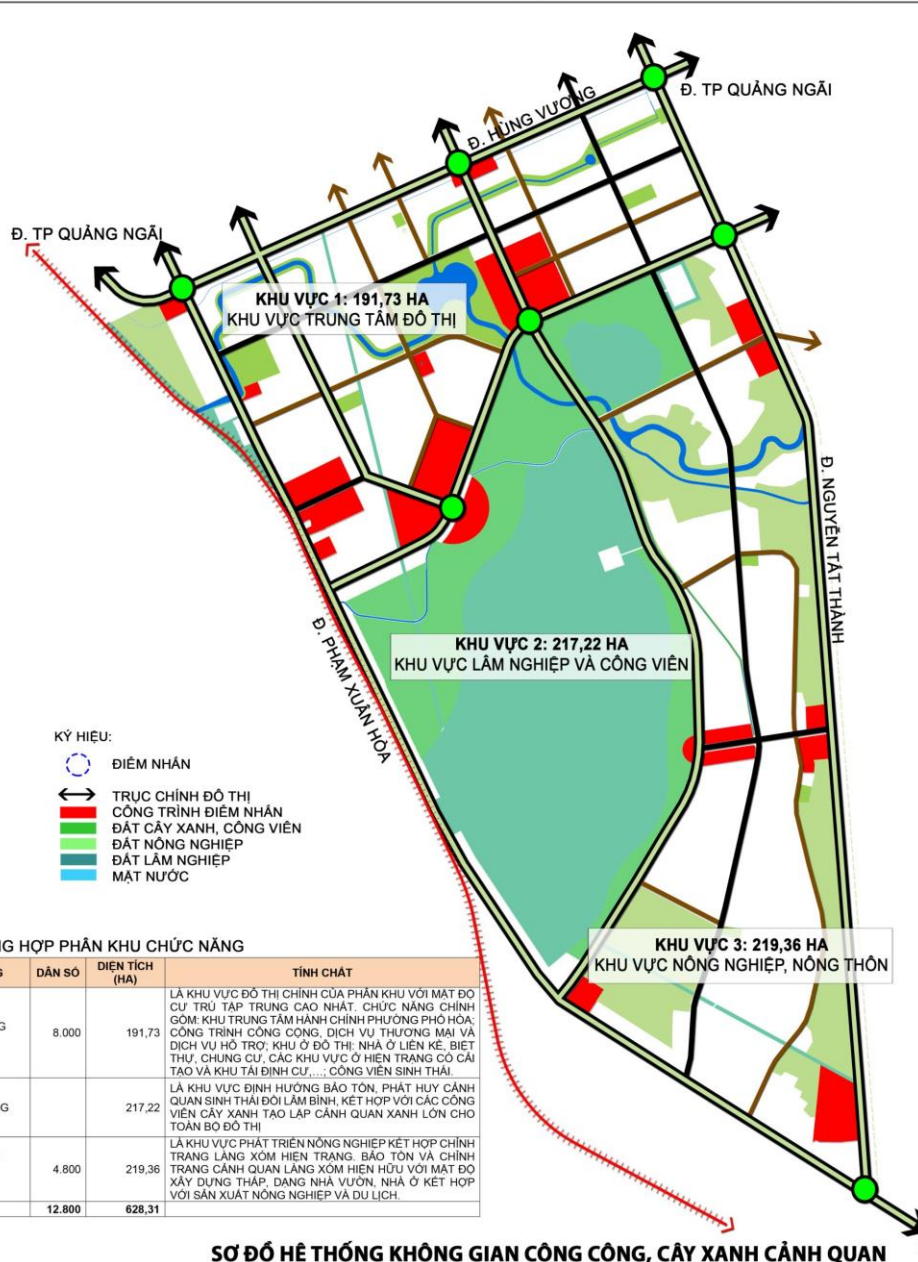
Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm giúp UBND thị xã Đức Phổ lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu.

Các quy định về tổng hợp báo cáo và cung cấp thông tin quy hoạch được thực hiện theo quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt trên địa bàn do UBND thị xã Đức Phổ ban hành.

Điều 16. Quy định về lưu trữ hồ sơ

Hồ sơ đồ án “Trung tâm đô thị phía Nam phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” bao gồm bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này được lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị, UBND các xã, phường Phổ Hòa, Phổ Vinh, Phổ Minh, Phổ Cường để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện./.

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TRUNG TÂM ĐÔ THỊ PHÍA NAM PHƯỜNG NGUYỄN NGHIÊM, THỊ XÃ ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI
SƠ ĐỒ KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ



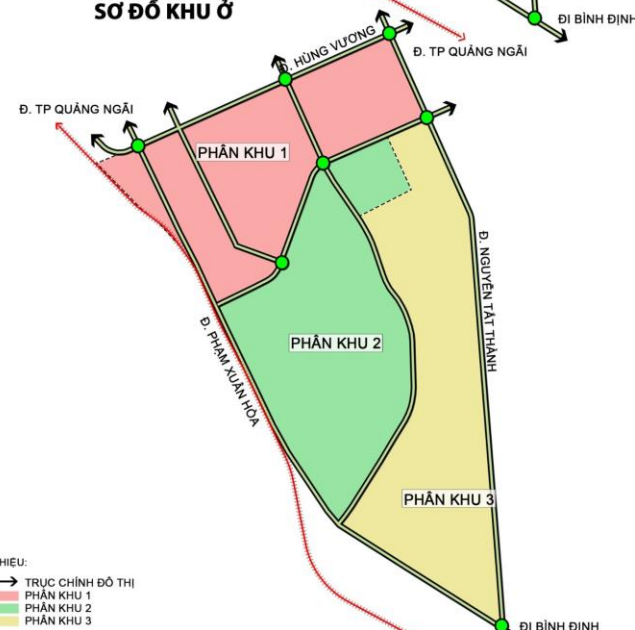
BẢNG TỔNG HỢP PHÂN KHU CHỨC NĂNG

TT	PHÂN KHU	CHỨC NĂNG	DÂN SỐ	DIỆN TÍCH (HA)	TÍNH CHẤT
1	PHÂN KHU 1	KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ	8.000	191,73	LÀ KHU VỰC ĐÔ THỊ CHÍNH CỦA PHÂN KHU VỚI MẬT ĐỘ CƯ TRÚ TẬP TRUNG CAO NHẤT. CHỨC NĂNG CHÍNH GỒM: KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH PHƯƠNG PHỒ HÒA; CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ THƯỜNG MẠI VÀ DỊCH VỤ HỖ TRỢ; KHU Ở ĐÔ THỊ; NHÀ Ở LIÊN KẾ, BIỆT THỰ; CHUNG CƯ, CÁC KHU VỰC Ở HIỆN TRẠNG CÓ GÁI TẠO VÀ KHU TÁI ĐỊNH CƯ, ...; CÔNG VIÊN SINH THÁI.
2	PHÂN KHU 2	KHU VỰC LÂM NGHIỆP VÀ CÔNG VIÊN		217,22	LÀ KHU VỰC ĐỊNH HƯỚNG BẢO TỒN, PHÁT HUY CẢNH QUAN SINH THÁI ĐỒI LÂM BÌNH, KẾT HỢP VỚI CÁC CÔNG VIÊN CÂY XANH TẠO LẬP CẢNH QUAN XANH LỚN CHO TOÀN BỘ ĐÔ THỊ
3	PHÂN KHU 3	KHU VỰC NÔNG NGHIỆP, NÔNG THÔN	4.800	219,36	LÀ KHU VỰC PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP KẾT HỢP CHÍNH TRẢNG LÃNG XOM HIỆN TRẠNG. BẢO TỒN VÀ CHỈNH TRANG CẢNH QUAN LÃNG XOM HIỆN HỮU VỚI MẬT ĐỘ XÂY DỰNG THẤP, DẠNG NHÀ VƯỜN, NHÀ Ở KẾT HỢP VỚI SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP VÀ DU LỊCH.
TỔNG			12.800	628,31	

SƠ ĐỒ HỆ THỐNG KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG, CÂY XANH CẢNH QUAN



SƠ ĐỒ KHU Ở



SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG