

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc giai đoạn đến năm 2030

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2023
của UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng phát triển đô thị tại thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa giai đoạn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong ranh giới quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng thực hiện xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc và 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 đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị.

2. Phân công quản lý

- Sở Xây dựng là cơ quan quản lý chuyên ngành, phối hợp với các Sở, Ban, ngành của tỉnh tham mưu UBND tỉnh theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND huyện Đại Lộc quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa giai đoạn đến năm 2030 được duyệt.

- UBND huyện Đại Lộc là cơ quan trực tiếp quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa giai đoạn đến năm 2030 được duyệt; lập kế hoạch, chương trình triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và theo đúng các quy định của pháp luật.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đại Lộc là đầu mối giúp UBND huyện quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu vực.

Điều 2. Quy định chung về quy mô diện tích và dân số đô thị

1. Quy mô diện tích

a) Ranh giới quy hoạch: gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn Ái Nghĩa, có ranh giới tứ cận:

- Phía Bắc : giáp xã Đại Hiệp.
- Phía Nam : giáp xã Đại Hoà, xã Đại An.
- Phía Đông : giáp xã Điện Hồng thị xã Điện Bàn.
- Phía Tây : giáp xã Đại Nghĩa.

b) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.274,75 ha.

2. Quy mô dân số dự kiến

- Đến năm 2025: khoảng 29.000 người.
- Đến năm 2030: khoảng 43.000 người.

Điều 3. Quy định về quản lý và phát triển không gian đô thị.

1. Tổng thể chung toàn đô thị

a) Các khu ở, nhóm nhà ở:

- Các khu dân cư hiện trạng ký hiệu HT, được cải tạo, chỉnh trang.
- Các khu ở, nhóm nhà ở mới, ký hiệu OM.

b) Khu dịch vụ - công cộng:

- Các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, ký hiệu YT, BV, VH, GD.
- Các cơ quan hành chính, chính trị, ký hiệu A.
- Các công trình công cộng, dịch vụ công cộng khác, ký hiệu CC, CCDV

c) Khu hỗn hợp:

Tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ, công viên cây xanh... ký hiệu HH1 đến HH9

d) Khu công viên, cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao.

- Công viên trung tâm tại khu vực ngã tư Ái Nghĩa, ký hiệu CV. Công viên dọc tuyến sông Vu Gia và sông Yên, ký hiệu CXMN, Vườn hoa cây xanh kết hợp thể dục thể thao bố trí các hạng mục công trình như hồ nước, vườn hoa, sân chơi, sân tập thể thao,... trong các khu ở, ký hiệu CX.

- Khu quảng trường, ký hiệu QT.
- Khu thể dục thể thao, ký hiệu SVĐ, TDTT.

e) Công nghiệp:

Bố trí tại khu vực phía Tây Bắc thị trấn (gồm phần hiện trạng và mở rộng) và công ty may hiện trạng.

g) Khu vực cấm phát triển, hạn chế phát triển:

- Hành lang bảo vệ đường sông (đối với sông Vu Gia hành lang bảo vệ đường sông là 20m - 80m), cầu, đường, công trình thủy lợi và lưới điện theo quy định.

- Không gian cây xanh, thảm cỏ, mặt nước dọc sông Vu Gia, sông Yên.

- Khu vực đất sản xuất nông nghiệp

2. Các không gian phát triển chính

- Các trục không gian chính:

+ Trục cảnh quan đô thị: khai thác không gian dọc tuyến đường Hùng Vương (ĐT 609A), đường Quang Trung (ĐT 609B) và các trục đường cảnh quan trong khu đô thị với các công trình thương mại dịch vụ, trung tâm hành chính các công trình này tạo bộ mặt cho thị trấn Ái Nghĩa.

+ Trục chính đặc trưng khu vực đô thị là trục ven sông Vu Gia, trục vành đai Nam (thủy lợi), trục đường tránh Tây thị trấn. Trục đường chính đô thị là trục đường ĐH2, đường Huỳnh Ngọc Huệ, trục Quang Trung, Hùng Vương, Lê Thánh Tông, đối với khu đô thị mới là trục đường Đông Tây đi qua khu đô thị Hòa An, trục đường T12 trong khu đô thị Nam.

+ Trục chính khu hành chính thị trấn Ái Nghĩa xác định bởi các đường chính như Huỳnh Ngọc Huệ, Hùng Vương, Quang Trung. Trung tâm hành chính, văn hóa chủ yếu nằm trên tuyến Hùng Vương, các tuyến Huỳnh Ngọc Huệ, Quang Trung ưu tiên phát triển thương mại dịch vụ.

- Đối với các khu vực khác như Bàu Giáo An, Giáo Đông, Bàu Lá, Bàu Phốc, Bàu Ông Già,... nạo vét khơi thông dòng chảy, tận dụng cảnh quan mặt nước kết hợp với cây xanh ven bờ tạo thành hệ thống cây xanh mặt nước cho đô thị. Hạn chế xây dựng tại khu vực này.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại Đất	Quy hoạch 2025 (29.000 người)			Quy hoạch 2030 (43.000 người)		
		Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
A	Đất xây dựng đô thị	668,12	52,41		818,80	64,23	
I	Đất dân dụng	287,65	22,57	99,19	331,30	25,99	77,05
1	Đất đơn vị ở	143,33	11,24	49	195,62	15,35	45
1.1	Đất nhóm nhà ở	114,55	8,99	40	127,39	9,99	30
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	69,68	5,47		52,04	4,08	
	Đất nhóm nhà ở mới	44,87	3,52		75,35	5,91	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	22,98	1,80	8	24,88	1,95	5,8
*	Đất công cộng	14,50	1,14	5	11,50	0,90	2,7
**	Đất giáo dục (mẫu giáo, tiểu học, trung học cơ sở)	8,48	0,67	3	13,38	1,05	3,1
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở	92,59			43,35	3,40	10
*	Vườn hoa, công viên	5,8	0,45	2	8,6		2
**	Không gian xanh tự nhiên (đất vườn, đất canh tác, đất nông nghiệp...) trong nhóm ở hiện trạng	86,79	6,81	29,93	34,75		8
2	Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị	10,15	0,80	3,5	25,05	1,97	5,8

Stt	Loại Đất	Quy hoạch 2025 (29.000 người)			Quy hoạch 2030 (43.000 người)		
		Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
3	Đất giáo dục cấp đô thị (trường trung học phổ thông)	3,86	0,30	1,33	5,91	0,46	1,37
4	Đất cây xanh cấp đô thị	14,5	1,14	5	21,5	1,69	5
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (giao thông, hktk khác)	29,02	2,28	10	60,52	4,75	14
6	Đất hỗn hợp				22,70	1,78	5,28
II	Đất ngoài dân dụng	380,47	29,85		487,50	38,24	
1	Đất công nghiệp	39,73	3,12		39,73	3,12	
2	Đất cơ quan	9,04	0,71		9,04	0,71	
3	Đất trung tâm y tế, bệnh viện	4,59	0,36		4,59	0,36	
4	Đất cây xanh	54,4	4,27		84,23	6,61	
4.1	Đất cây xanh chuyên đề (QT)	5,16	0,40		8,07	0,63	
4.2	Đất trung tâm TĐTT	7,11	0,56		15,27	1,20	
4.3	Đất cây xanh công viên	26,0	2,04		44,76	3,51	
4.5	Đất cây xanh cách ly	16,13	1,27		16,13	1,27	
5	Đất nghĩa trang (Hóc Do, mô mã)	21,81	1,71		21,81	1,71	
6	Đất chùa, tôn giáo	0,83	0,07		0,83	0,07	
7	Đất nghĩa trang liệt sỹ	1,30	0,10		1,30	0,10	
8	Huyện đội	7,57	0,59		7,57	0,59	
9	Đất giao thông hạ tầng	241,20	18,92		318,40	24,98	
9.1	Đất giao thông	229,01	17,96		301,67	23,67	
9.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	7,39	0,58		11,93	0,94	
9.3	Bãi xe	3,80	0,30		3,80	0,30	
9.4	Bến xe	1,00	0,08		1,00	0,08	
B	Đất khác	606,63	47,59		455,95	35,77	
1	Đất sản xuất nông nghiệp	435,37	34,15		284,69	22,33	
2	Đất sông suối kênh rạch (mặt nước)	117,80	9,24		117,80	9,24	
3	Đất dự trữ phát triển	53,46	4,19		53,46	4,19	
	Tổng diện tích	1.274,75	100,00		1.274,75	100,00	

Điều 4. Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

- Đảm bảo xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ, đảm bảo đúng quy mô, quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Phải đảm bảo quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở bao gồm sân chơi, vườn hoa, sân bãi TĐTT phục vụ hàng ngày.

- Đối với hệ thống công trình văn hóa, thể dục thể thao, quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước, dịch vụ du lịch, thương mại.

+ Mạng lưới các công trình văn hóa, thể thao được định hình dựa trên sự phân bố hợp lý về vị trí, quy mô diện tích cho từng cấp phục vụ.

+ Hệ thống công viên trong khu vực được bố trí hài hòa, bao gồm các khoảng

không gian trống, không gian công cộng, công viên trung tâm đô thị.

+ Đối với các công trình thương mại, dịch vụ, hình thành nên các cụm công trình, đảm bảo sự hài hòa với không gian tự nhiên và tạo thành các điểm nhấn kiến trúc trong tổng thể chung. Tầng cao, hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian xung quanh.

- Có giải pháp gắn kết chặt chẽ, hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực hiện 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.

Danh mục hệ thống các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, chợ, công viên cây xanh, sân chơi, mặt nước, công cộng khác

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Giáo dục			
	Trường PTTH Huỳnh Ngọc Huệ	GD1	23.002	Hiện trạng
	Trường PTTH Lương Thúc Kỳ	GD2	27.584	Hiện trạng
	Trường THCS Nguyễn Trãi	GD3	15.760	HT đề xuất mở rộng
	Trường TH Hứa Tạo	GD4	10.532	Hiện trạng
	Trường TH Nguyễn Đức Thiệu	GD5	7.949	Hiện trạng
	Trường mẫu giáo	GD6	11.614	HT đề xuất mở rộng
	Giáo dục mới	GD7	2.018	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD8	3.991	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD9	7.358	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD10	13.772	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD11	8.332	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD12	9.861	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD13	6.966	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD14	8.084	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD15	13.247	Quy hoạch mới
	Giáo dục mới	GD16	20.528	Quy hoạch mới
2	Y tế			
	Bệnh viện Đa khoa phía Bắc Quảng Nam	BV	39.038	Hiện trạng
	Trạm y tế thị trấn	YT	3.004	Hiện trạng
3	Văn hóa – Thể dục thể thao			
	Nhà văn hóa huyện	VH1	4.764	Hiện trạng
	Nhà thi đấu	VH2	2.490	Hiện trạng
	Nhà văn hóa	VH5	3.071	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH6	12.305	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH7	11.311	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH8	5.612	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH9	9.477	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH10	8.009	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH11	1.389	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH12	6.074	Quy hoạch mới
	Nhà văn hóa	VH13	16.218	Quy hoạch mới
	Sân vận động huyện	SVD1	23.136	Hiện trạng
	Sân vận động thị trấn	SVD2	20.022	Quy hoạch mới
4	Chợ			
	Chợ Ái Nghĩa	CH1	6.341	Hiện trạng

Stt	Danh mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ghi chú
	Chợ ngã tư	CH2	8.555	Quy hoạch mới
	Chợ đầu mối	CĐM	12.996	Quy hoạch mới
5	Công viên cây xanh, sân chơi, mặt nước,...			
	Cây xanh khu ở	CX1-CX25	529.026	Quy hoạch mới
	Cây xanh, mặt nước đô thị	CXMN14-CXMN19	283.541	Quy hoạch mới
	Cây xanh công viên - TDTT	TDTT1-TDTT5	106.745	Quy hoạch mới
	Công viên	CV1-CV2	26.050	Hiện trạng
	Quảng trường	QT1-QT3	54.732	Quy hoạch mới
6	Công cộng khác	CC, CC1-CC7	111.494	Quy hoạch mới

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Các khu chức năng đô thị

1. Khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang, cải tạo

Nội dung	Quy định quản lý
Định hướng phát triển	Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng xã hội kỹ thuật, từng bước chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, tăng cường bổ sung hệ thống cây xanh, tiểu hoa viên,...
Định hướng các chỉ tiêu quản lý	<p>Khu dân cư hiện trạng ký hiệu HT1 - HT97</p> <p>+ Diện tích 244,67 ha, gồm đất nhóm nhà ở hiện trạng 88,20 ha và đất nông nghiệp gắn liền với đất ở hiện trạng 156,47 ha.</p> <p>+ Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở hiện trạng từ 30 - 50 m²/người.</p> <p>+ Tỷ lệ đất nhà nhóm ở phát triển mới trong phần đất nông nghiệp tối đa 6,81% năm 2025 và phát triển năm 2030 tối đa 2,73%. Quỹ đất còn lại ưu tiên chuyển đổi để bố trí quỹ đất cho không gian xanh tự nhiên theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới là 14,20%.</p> <p>+ Việc tách thửa theo quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam theo các quy định pháp luật hiện hành và quy định của UBND tỉnh.</p>
Khu vực cấm xây dựng	Khu cây xanh cách ly dọc hai bên tuyến đường QL14B và cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật.
Khu vực hạn chế xây dựng	Khu hồ cảnh quan, cây xanh ven sông Vu Gia.

2. Khu vực trung tâm hành chính

Nội dung	Quy định quản lý
Tính chất khu vực	Trung tâm hành chính, chính trị của Huyện, gắn với các không gian chức năng của đô thị.
Định hướng phát triển	Định hướng quy hoạch trụ sở Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện; cải tạo các công trình xuống cấp, chỉnh trang mỹ quan đô thị, hệ thống giao thông, tăng mật độ xây dựng và tăng cao đối với các công trình nhà nước, công trình công cộng.
Chỉ tiêu quản lý đất hành chính	Khu cơ quan hành chính (ký hiệu từ A1 đến A16). + Diện tích 9,04 ha. + Mật độ xây dựng tối đa 40%. + Tầng cao tối đa 2-3 tầng A1, A3, A4, A7 - A16. + Tầng cao tối đa 2-7 tầng A2, A5, A6.

3. Khu vực phát triển mới:

Nội dung	Quy định quản lý
Định hướng phát triển	- Bố trí thêm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, giáo dục, công viên cây xanh,... nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và tạo thêm điểm nhấn cho khu vực này. - Phát triển các khu ở mới.
Chỉ tiêu quản lý đất công cộng, thương mại, dịch vụ, hỗn hợp	- Các công trình dịch vụ - công cộng gồm: Giáo dục kí hiệu từ GD1 đến GD16, diện tích 18,25ha; y tế kí hiệu BV và YT, diện tích 4,20ha; văn hóa kí hiệu VH1 và từ VH5 đến VH13, diện tích 7,35ha; nhà thi đấu VH2, diện tích 0,25ha; chợ kí hiệu CH1, CH2, CDM, diện tích 2,79ha. + Mật độ xây dựng tối đa 30 - 60 %. + Tầng cao tối đa 2 - 3 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,9 - 1,2. - Các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ khác, gồm: Công cộng kí hiệu CC, từ CC1 đến CC7, diện tích 11,15ha; bưu điện kí hiệu VH3, VH4, diện tích 0,7ha; công cộng - dịch vụ kí hiệu từ CCDV1 đến CCDV10, diện tích 18,47ha. + Mật độ xây dựng tối đa 30 - 60%. + Tầng cao tối đa 3 - 7 tầng.

Nội dung	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 - 2,8. - Khu hỗn hợp, ký hiệu từ HH1 đến HH9, bố trí các chức năng công cộng, thương mại dịch vụ, cây xanh, ... (không bố trí đất ở). + Diện tích 22,70 ha. + Mật độ xây dựng tối đa 30 - 60%. + Tầng cao tối đa 3 -7 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 - 2,8. <p>Đối với các công trình có dịch vụ lưu trú, chỉ tiêu dân số lưu trú tối đa 200 người/ha đất dịch vụ.</p>
Chỉ tiêu quản lý đất ở mới	<ul style="list-style-type: none"> - Khu ở mới ký hiệu từ OM1 đến OM4 và từ OM15 đến OM22 + Diện tích 44,74 ha. + Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở mới khoảng 30m²/người. + Mật độ xây dựng gộp nhóm nhà ở tối đa 35%. + Tầng cao tối đa 3 tầng. - Khu ở mới ký hiệu từ OM5 đến OM14 và từ OM23 đến OM36. + Diện tích 30,61 ha. + Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở mới khoảng 30m²/người. + Mật độ xây dựng tối đa 70%. + Tầng cao tối đa 5 tầng.

4. Khu công viên, cây xanh

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	<ul style="list-style-type: none"> + Công viên trung tâm tại khu vực ngã tư Ái Nghĩa. + Công viên dọc tuyến sông Vu Gia và sông Yên.
Tính chất khu vực	Công viên tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng của đô thị cũng như cải thiện môi trường sống; là nơi diễn ra các hoạt động chính trị - văn hóa, xã hội của địa phương.
Định hướng phát triển	Tăng cường chất lượng cảnh quan các không gian xanh công viên.

Định hướng các chỉ tiêu quản lý	<p>Khu công viên ký hiệu (CX, TDTT)</p> <p>+ Diện tích 91,93 ha.</p> <p>Sân vận động, công viên, quảng trường (SVĐ1, SVĐ2, CV1, CV2 và từ QT1 đến QT3).</p> <p>+ Diện tích 12,39 ha.</p> <p>+ Mật độ xây dựng tối đa 5%.</p> <p>+ Tầng cao tối đa 1 tầng.</p> <p>Đất cây xanh tự nhiên trong nhóm ở hiện trạng là 34,75 ha <i>tương đương 8m²/người đạt 14,20% là để bố trí không gian cây xanh cho nhóm ở hiện trạng.</i></p>
Khu vực cấm xây dựng	Khu hồ cảnh quan, cây xanh ven sông Vu Gia, ven bầu Giáo An.

5. Cụm công nghiệp

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Cụm công nghiệp hiện trạng phía Tây Bắc thị trấn.
Tính chất khu vực	Là cụm công nghiệp bố trí các ngành công nghiệp sạch.
Định hướng phát triển	Bố trí các nhà máy xí nghiệp an toàn môi trường đô thị và nhân dân trong khu vực.
Định hướng các chỉ tiêu quản lý	<p>Cụm Công nghiệp ký hiệu CN1 là công ty may. CN2-CN6 là công nghiệp phía Tây Bắc.</p> <p>+ Tổng diện tích 39,73 ha.</p> <p>Tầng cao tối đa 3 tầng , mật độ xây dựng tối đa 60%.</p>

Điều 6. Quy định kiểm soát không gian kiến trúc

1. Trục không gian chính

- Tổ chức trục đi bộ với nhiều hình thức kết nối không gian trục với toàn khu trung tâm thông qua hệ thống trục đi bộ, đường khu vực,... cấu trúc không gian của trục phải phong phú, tiện nghi hấp dẫn cho nhiều hoạt động của công chúng.

- Tổ chức trục thành các hệ thống quảng trường cục bộ. Các không gian kiến trúc xung quanh được tổ chức có mật độ xây dựng cao, nhiều loại hình thương mại, dịch vụ, giải trí.

- Tổ chức các trục không gian chính trên các tuyến đường chính nội thị, tinh lộ trục chính, trục ven sông, trục cảnh quan, đảm bảo mỹ quan, tầm nhìn thông thoáng, giao thông an toàn.

- Khuyến khích các hình thức tạo sự đồng nhất về cảnh quan của trục chính đô thị như trồng cây bóng mát ven trục đường, xây dựng hệ thống không gian mở, cây

xanh quảng trường, không gian công cộng quan trọng cho đô thị.

2. Điểm nhấn

- Khu trung tâm hành chính, chính trị hiện hữu, khu trung tâm hành chính mới liên kết với khu thương mại dịch vụ đến khu thể dục thể thao tạo thành điểm nhấn chính đô thị.

- Tổ chức các không gian công cộng như quảng trường, các công trình công cộng - văn hóa, tượng đài, công viên... trên các trục chính đô thị và tại các điểm giao giữa các trục đường.

- Ưu tiên bố trí các công trình quy mô lớn tại các ngã tư, ngã ba để làm điểm nhấn cho đô thị.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; cốt xây dựng không chế của đô thị; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính

a) Giao thông đối ngoại:

- Khu vực có tuyến giao thông đối ngoại chính gồm đường Quốc Lộ 14B. Lộ giới 55,0m (bố trí đường gom hai bên), mặt đường chính rộng $2 \times 10,5 = 21\text{m}$, dây phân cách: 3,0m, hành lang an toàn giao thông: $2 \times 8,5 = 17\text{m}$, Đường gom hai bên tuyến: $2 \times 6 = 12\text{m}$, vỉa hè hai bên đường gom: $2 \times 1 = 2,0\text{m}$.

- Tuyến ĐT609A: Lộ giới 27m, mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m.

- Tuyến ĐT 609B: Lộ giới 27m, mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m.

- Tuyến ĐT 609B đoạn đường từ cầu Hoà Đông đến công ty Thái Liên bố trí lộ giới 35m Mặt đường rộng 21,0m, Phân cách 2m, Vỉa hè 2 bên : 12,0m.

- Tuyến ĐH2 (đường công vụ): Điểm đầu nối với ĐT609B, điểm cuối giao với đường QL14B. Lộ giới 27m, mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m.

b) Giao thông đô thị:

Quy hoạch cải tạo, nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng các tuyến đường giao thông mới đạt quy mô, như sau (đã thể hiện cụ thể từng tuyến đường trong bản vẽ quy hoạch giao thông):

- Đường trục chính: lộ giới 15m - 33m

- Đường liên khu vực: lộ giới 20,5m - 27m.

- Đường khu vực: lộ giới 11,5m - 40m

c) Bến xe, bãi đỗ xe:

- Bến xe: tại khu vực Gò Mùn (khu 6) bố trí thêm một bến xe kết hợp đất thương mại dịch vụ 2 phục vụ các tuyến từ Hội An lên, các xã vùng B qua thị trấn, với quy mô 1,0ha.

- Bãi đỗ xe: định hướng bố trí 04 bãi đỗ xe (1 tầng nổi, 2 tầng ngầm) trên các

trục đường giao thông. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết các khu đô thị, khu nhà ở, yêu cầu bố trí các bãi đỗ xe đảm bảo quy mô phục vụ theo quy định.

2. Cốt xây dựng không chế của đô thị

- Cao độ không chế trên các tuyến đường $\geq 8,00\text{m}$ tương đương mức báo động lũ cấp 2. Cao độ nền xây dựng lấy cao hơn cốt nền đường từ 0,30 - 0,50m.

- Đối với các khu dân cư hiện trạng có mật độ xây dựng đã tương đối ổn định, khi xây dựng bổ sung thêm công trình hoặc cải tạo, nâng cấp công trình cũ cần không chế cao độ nền trên cơ sở không phá vỡ hoặc ảnh hưởng đến quá trình sử dụng của các công trình đó cũng như đảm bảo mọi hoạt động bình thường của khu dân cư hiện trạng. Nền xây dựng đảm bảo phù hợp, hài hòa với khu vực xung quanh và khu vực xây dựng mới, không ảnh hưởng bất lợi tới các hướng tuyến thoát nước chung của khu vực.

- Đối với các khu vực xây dựng mới có vị trí không ảnh hưởng đến hướng thoát nước và không gây ngập cục bộ cho các khu vực xung quanh, có thể lựa chọn cao độ không chế trên các tuyến đường là $\geq 9,00\text{m}$, ứng với mức báo động lũ cấp 3. Cao độ nền xây dựng lấy cao hơn cốt nền đường từ 0,30 - 0,50m.

- Đối với khu vực xây dựng mới nằm trong khu vực bị ảnh hưởng ngập lụt thì cần tôn nền tương ứng hài hòa với cao độ nền đường hiện trạng. Không chế cao độ nền công trình mới lấy cao hơn cốt nền đường tại khu vực từ 0,30 - 0,50m.

- Khu công nghiệp, khu dân cư mới và khu vực Bệnh viện đa khoa Bắc Quảng Nam nằm ở khu vực có cao độ nền $\geq 12,0\text{m}$ không bị ngập, khi xây dựng cần tổ chức san lấp cục bộ, cao độ không chế lấy cao hơn cốt nền đường tại khu vực từ 0,3m đến 0,5m.

- Các công trình công cộng như trường học, nhà văn hóa, trạm y tế cần xây từ 2 tầng trở lên để di dân đến tránh lụt trong trường hợp cần thiết.

3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính:

- Khoảng cách an toàn tối thiểu về cách điện từ trạm biến áp tới các công trình xây dựng khác được quy định là 03 m.

- Khoảng cách an toàn tối thiểu về cách điện từ đường dây ngoài đường dây 500KV tới các công trình xây dựng khác được quy định là 07 m.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Kế hoạch tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Đại Lộc

- Công bố đồ án điều chỉnh và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa giai đoạn đến năm 2030 theo đúng quy định hiện hành; tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Lập kế hoạch cắm mốc giới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện cắm mốc giới theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt.

- Lập kế hoạch triển khai lập, điều chỉnh các quy hoạch liên quan theo từng giai đoạn quy hoạch; rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành cho phù hợp với đồ án quy hoạch được phê duyệt. Tổ chức xây dựng kế hoạch thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Rà soát, điều chỉnh Chương trình phát triển đô thị theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt.

- Lập quy chế quản lý kiến trúc; danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo quy định hiện hành.

- Chỉ đạo UBND thị trấn Ái Nghĩa và các Phòng, đơn vị liên quan thực hiện công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý hiện trạng, trật tự xây dựng, trật tự đô thị; chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan giám sát hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển đô thị, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trong địa giới hành chính quản lý theo đúng Quy định này.

2. Sở xây dựng

- Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Đại Lộc tổ chức thực hiện quản lý quy hoạch, xây dựng, phát triển đô thị theo hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Ái Nghĩa, huyện Đại Lộc giai đoạn đến năm 2030 được duyệt đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Lưu ý, hướng dẫn UBND huyện Đại Lộc kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch theo đúng quy định hiện hành, trường hợp chưa đảm bảo thì kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan trong việc quản lý đầu tư phát triển đô thị theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt; kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch.

3. Các Sở, ngành của tỉnh

Theo dõi, phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Đại Lộc thực hiện công tác quản lý quy hoạch, phát triển đô thị theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 9. Giám sát thực hiện

- Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý hiện trạng, trật tự xây dựng, trật tự đô thị, phát triển đô thị theo hồ sơ quy hoạch và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

- Căn cứ để giám sát là các Quyết định, các bản vẽ quy hoạch, Quy định quản lý xây dựng, hệ thống cột mốc theo quy hoạch được duyệt.

Điều 10. Lưu trữ và công bố

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND huyện Đại Lộc, UBND thị trấn Ái Nghĩa.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND huyện Đại Lộc, UBND thị trấn Ái Nghĩa và các vị trí phù hợp khác để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện./.