

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng theo
đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) đô thị Đông Phú,
giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh
về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến
năm 2020-2030;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

Xét đề nghị của UBND huyện Quế Sơn tại Tờ trình số 17/TTr-UBND
ngày 27/2/2017 về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng (tỷ
lệ 1/5.000) đô thị Đông Phú, giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 15/ThĐ-SXD ngày
17/4/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) đô thị
Đông Phú, giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030; với các nội dung như sau:

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung
 - Toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn Đông Phú;
 - Tổng diện tích: 1.350,51ha.
2. Tính chất, chức năng của đô thị

Là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa, có vai trò thúc đẩy
phát triển kinh tế - xã hội của huyện Quế Sơn. Là đô thị trung tâm cấp huyện.
3. Quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển
 - Đến năm 2020: Dân số đô thị khoảng 10.000 người, đất xây dựng đô thị
đạt khoảng 402,50ha;
 - Đến năm 2030: Dân số đô thị khoảng 12.000 người, đất xây dựng đô thị

đạt khoảng 583,48ha.

4. Hướng phát triển đô thị

- Giai đoạn ngắn hạn đến 2020: Tập trung đầu tư xây dựng, nâng cấp hoàn chỉnh khu trung tâm hành chính huyện hiện hữu, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và lấp đầy các khu dân cư nội thị ven bao đường N24 - N65, khu dân cư Gò Bầu, khu dân cư số 1, khu dân cư số 2, khu dân cư số 5,... Hình thành khu phố chợ Đông Phú mới thúc đẩy phát triển thương mại dịch vụ, làm động lực phát triển cho khu vực phía Tây. Tập trung phát triển thương mại dịch vụ trên trục ĐT611A, 611B và khu vực đường ven bao sông Ly Ly.

- Giai đoạn dài hạn đến 2030: Hướng phát triển về phía Đông tại khu vực Càng Tây, hình thành khu vực trung tâm giáo dục, văn hóa, y tế và dịch vụ trên cơ sở các Trung tâm giáo dục thường xuyên, hướng nghiệp và dạy nghề, Trường PTTT Quế Sơn, Trường PTTT Đại Nghĩa, Bệnh viện đa khoa Quế Sơn, khu thể dục thể thao và các hoạt động dịch vụ thương mại trên trục ĐT 611.

5. Định hướng tổ chức không gian đô thị

a) Cấu trúc phát triển đô thị: Phát triển theo cấu trúc đa trung tâm, được liên kết bởi các tuyến giao thông đối ngoại và giao thông chính đô thị.

b) Các trục không gian chính, khu vực chức năng:

- Định hướng đô thị Đông Phú phát triển theo các trục không gian chính: Tỉnh lộ ĐT 611, 611B; đường dọc sông Ly Ly; đường nối ĐH 8, 9, 17, 19, 20 và các trục đường trung tâm khu hành chính.

- Bố cục tổng thể không gian đô thị, gồm 4 phân khu:

+ Phân khu I - Đông thị trấn Đông Phú: Trung tâm giáo dục, y tế, văn hóa và dịch vụ, là toàn bộ khu vực phía Nam đường ĐH 17 có diện tích khoảng 138,92ha; dân số khoảng 3.800 người;

+ Phân khu II - Khu trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ: Được giới hạn bởi đường ĐH 17 và ĐH 20 có diện tích khoảng 202,75 ha; dân số khoảng 4.700 người;

+ Phân khu III - Tây thị trấn Đông Phú: Công nghiệp - Dịch vụ, được giới hạn bởi đường ĐH 20 đến hết ranh giới phía Tây khu quy hoạch có diện tích khoảng 140,68ha; dân số khoảng 1.300 người;

+ Phân khu IV - Khu làng xóm, nông nghiệp: Là toàn bộ ranh giới phía Bắc đường bao dọc kênh KN1 có diện tích khoảng 868,16 ha; dân số khoảng 2.200 người.

6. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng

Stt	Loại đất	Giai đoạn 2020		Giai đoạn 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
	RANH GIỚI QUY HOẠCH (A+B)	1350,51		1350,51	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	402,50	29,80	583,48	43,20
I	ĐẤT TRONG KHU DÂN DỤNG	219,51	16,25	260,57	19,29
1	Đất các nhóm nhà ở	212,10	15,71	231,49	17,14
2	Đất công trình công cộng khu ở	5,37	0,40	9,64	0,71

3	Đất cây xanh khu ở	2,04	0,15	19,44	1,44
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	182,99	13,55	322,91	23,91
1	Đất công trình công cộng đô thị	25,27	1,87	27,85	2,06
2	Đất thương mại dịch vụ	9,40	0,70	15,17	1,12
3	Đất hỗn hợp		0,00	15,68	1,16
4	Đất cụm công nghiệp	49,64	3,68	49,64	3,68
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	8,13	0,60	71,05	5,26
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	90,55	6,70	143,52	10,63
a	<i>Trạm xử lý nước thải</i>			1,48	
b	<i>Khu xử lý rác thải</i>			1,60	
c	<i>Giao thông</i>			140,44	
B	ĐẤT KHÁC	948,01	70,20	767,03	56,80
1	Đất nông nghiệp	914,26		731,67	
a	<i>Đất lúa</i>	176,42	13,06	143,58	10,63
b	<i>Đất nông nghiệp khác</i>	348,66	25,82	245,98	18,21
c	<i>Đất rừng sản xuất</i>	389,18	28,82	342,11	25,33
2	Đất nghĩa trang	29,28	2,17	24,03	1,78
3	Đất an ninh, quốc phòng	4,47	0,33	4,38	0,32
a	<i>Huyện đội</i>			3,24	
b	<i>Công an huyện</i>			1,14	
4	Đất dự trữ			6,95	0,51

7. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính

a) Khu trung tâm hành chính: Vị trí tại thôn Lãnh Thượng 2, quy mô khoảng 27,85 ha, gồm các hạng mục công trình chính: Huyện ủy, HĐND-UBND huyện, trung tâm văn hóa, đài tưởng niệm liệt sĩ, tượng đài chiến thắng, trung tâm bồi dưỡng chính trị,... và các công trình công cộng, hành chính của thị trấn.

b) Hệ thống công viên, không gian mở: Tập trung tại khu vực trung tâm thị trấn và khu vực dọc sông Ly Ly, sông Côn; quy mô khoảng 71,05 ha; gồm các hạng mục công trình chính: Công viên trung tâm, công viên vui chơi giải trí, quảng trường, các tiểu hoa viên trong khu ở.

Phạm vi ranh giới bảo vệ cảnh quan gắn với hành lang bảo vệ các sông, suối được xác định và quản lý theo Quy định quản lý kèm theo đồ án.

c) Khu phát triển thương mại, dịch vụ: Tập trung chủ yếu trên trục đường ĐT 611 và ĐT 611B, quy mô 15,7ha, gồm các hạng mục công trình chính: Chợ trung tâm huyện, khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ phục vụ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân.

Riêng đối với công trình chợ, vị trí cụ thể yêu cầu được xác định trong quá trình triển khai thực hiện trên cơ sở đảm bảo phù hợp với các quy định quản ngành, và sự đồng thuận của người dân tại khu vực.

d) Khu vực phát triển công nghiệp: Vị trí tại thôn Lãnh Thượng 1, quy mô khoảng 49,64ha, gồm Cụm công nghiệp Đông Phú 1, các điểm tiêu thụ công nghiệp trên địa bàn thị trấn.

e) Khu vực nông thôn: Vị trí tại thôn Mỹ Đông và Tam Hòa, quy mô

khoảng 868,16 ha, bao gồm nhà ở nông thôn, các công trình dịch vụ công cộng, khu vực sản xuất nông nghiệp.

8. Hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường ĐT611: Từ nút DP1 đến nút N58, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bền = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m); từ nút N58 đến nút DP3, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Đường ĐT611B: Quản lý theo mặt cắt 1-1, Bền = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m).

- Đường ĐH8.QS: Đoạn qua đô thị Đông Phú quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Đường ĐH9.QS: Đoạn qua đô thị Đông Phú quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Đường ĐH17.QS: Đoạn từ nút G50 đi các nút G51, G54, G59, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m); đoạn còn lại quản lý theo mặt cắt 6-6, Bền = 7,5m (1m + 5,5m + 1m), quản lý lộ giới 20m. Xây dựng cầu qua Sông Ly, kéo dài tuyến đi xã Quế Minh.

- Đường ĐH19.QS: Đoạn qua đô thị Đông Phú, quản lý theo mặt cắt 5-5, Bền = 17,5m (5m + 7,5m + 5m); đoạn qua cầu Sông Cái đi xã Quế Minh quản lý theo mặt cắt 6-6, Bền = 7,5m (1m + 5,5m + 1m), quản lý lộ giới 20m.

- Đường ĐH20.QS: Kéo dài tuyến kết nối với xã Quế Long, đoạn qua đô thị Đông Phú, quản lý theo mặt cắt 6-6, Bền = 7,5m (1m + 5,5m + 1m), quản lý lộ giới 20m.

b) Giao thông đô thị:

* Đường chính khu vực:

- Trục 1: Tuyến ĐT611, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bền = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m); mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Trục 2: Tuyến ĐT611B, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bền = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m).

- Trục 3: Tuyến ĐH8.QS, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Trục 4: Tuyến ĐH9.QS, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Trục 5: Từ nút G04 đi các nút G50, N50, N655, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bền = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m).

- Trục 6: Từ nút G02 đi các nút G22, G45, quản lý theo mặt cắt 2-2, Bền = 29m (6m + 7,5m + 2m + 7,5m + 6m).

- Trục 7: Từ nút G50 đi các nút G54, G59, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bền = 27m (6m + 15m + 6m).

- Trục 8: Từ nút N43 đi các nút N15, DP2, quản lý theo mặt cắt 2-2, Bền = 29m (6m + 7,5m + 2m + 7,5m + 6m).

* Đường khu vực:

- Trục đường ven bao phía bắc Đông Phú (Tuyến tránh ĐT611 qua Đông Phú) từ nút DP1 đi các nút G45, G59, DP2, N3, DP3, quản lý theo mặt cắt 4-4, Bnền = 20,5m (5m + 10,5m + 5m).
- Các tuyến đường còn lại, với các mặt cắt 5-5, Bnền = 17,5m (5m + 7,5m + 5m); mặt cắt 6-6, Bnền = 7,5m (1m + 5,5m + 1m, quản lý 20m); mặt cắt 7-7, Bnền = 18,5m (4m + 10,5m + 4m); mặt cắt 8-8, Bnền = 5,5m (1m + 3,5m + 1m, quản lý 15,5m).

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật

a) San nền:

- Khu vực nằm dọc theo sông Ly Ly cần tôn cao nền xây dựng và kết hợp với các giải pháp đê, kè bảo vệ;
- Cốt san nền khu ở và công trình công cộng phải đảm bảo tần suất ngập lụt T = 20 năm, cộng với 0,3m chiều cao an toàn;
- Chiều cao tôn nền trung bình từ 0,8m ÷ 1,0m. Khi san nền phải kết hợp với giải pháp kè bảo vệ đất công trình.

b) Thoát nước:

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, chảy theo các suối nhỏ đổ ra sông Ly Ly;
- Lưu vực thoát nước: Gồm 01 lưu vực lớn thoát ra sông Ly Ly.

8.3. Cấp điện

- Nguồn điện: Từ trạm T61, hạ các trạm biến áp 22/0,4kV;
- Tổng nhu cầu dùng điện: Điện sinh hoạt đến năm 2020 đạt khoảng 1.648kVA, đến năm 2030 đạt khoảng 2.015kVA. Điện công nghiệp đến năm 2020 đạt khoảng 4.316kVA, đến năm 2030 đạt khoảng 4.316kVA;
- Lưới điện: Lưới điện 22kV và lưới hạ thế 0,4kV xây dựng mới đi nổi. Dự kiến xây dựng mới 02 trạm biến áp.

8.4. Cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn nước sinh hoạt sử dụng nguồn từ Nhà máy nước Đông Phú và một phần từ nước giếng khoan, giếng đào;
- Tổng nhu cầu dùng nước: Dự báo đến năm 2020 là 2.695m³/ngày-đêm, đến năm 2030 là 3.457m³/ngày-đêm;
- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới hỗn hợp.

8.5. Thoát nước bản

- Tổng khối lượng nước thải: Đến năm 2020 khoảng 1.745m³/ngày-đêm, đến năm 2030 khoảng 2.220m³/ngày-đêm;
- Mạng lưới thoát nước thải: Chọn hệ thống thoát nước riêng đối với khu vực dân cư mới và khu vực chưa có hệ thống thoát nước. Đối với khu vực dân cư hiện trạng đã có hệ thống thoát nước chung, chọn phương án thoát nước nửa riêng, xây dựng giếng tách và cống bao thu gom về trạm xử lý tập trung;
- Nước thải sinh hoạt: Được thu gom theo hệ thống cống riêng, chảy về trạm xử lý để xử lý đảm bảo theo quy định trước khi đổ ra sông Ly Ly;
- Nước thải công nghiệp: Cụm công nghiệp xây dựng hệ thống xử lý riêng, đảm bảo quy định về môi trường trước khi xả ra sông Ly Ly.

8.6. Vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn: Đến năm 2020 khoảng 24,202 tấn/ngày-đêm, đến năm 2030 khoảng 25,932 tấn/ngày-đêm;
- Giải pháp thu gom: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, chất thải rắn y tế thu gom và xử lý riêng. Khu xử lý rác tại thị trấn Đông Phú.

8.7. Nghĩa trang

- Tiến hành khoanh vùng đóng cửa, từng bước di dời các nghĩa trang phân tán trong khu vực nội thị để thu hồi đất phục vụ phát triển đô thị. Từng bước di dời đến các nghĩa trang ngoài khu vực nội thị đảm bảo khoảng cách ly và các nghĩa trang lân cận;

- Chinh trang các nghĩa địa phía ngoài khu vực nội thị;
- Quy hoạch mới khu nghĩa địa diện tích 16,19ha.

9. Các vấn đề có liên quan biện pháp bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng

- Quản lý, bảo vệ nghiêm khu vực đất phát triển nông nghiệp;
- Nghiên cứu chỉnh trang, xây dựng hệ thống thủy lợi kết hợp tiêu thoát nước đô thị phù hợp theo từng giai đoạn phát triển;
- Phát triển đô thị phải đồng bộ với giải pháp hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật;
- Định kỳ đánh giá và đề xuất các giải pháp hạn chế các tác động về môi trường đô thị trong quá trình phát triển;

- Việc sử dụng đất thuộc các khu vực quân sự, đất cây xanh tự nhiên, đất cây xanh bảo tồn, đất mặt nước phải tuân theo các quy định của pháp luật, các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành, các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

10. Chương trình ưu tiên đầu tư, nguồn lực thực hiện và các lưu ý về tổ chức thực hiện

a) Ưu tiên đầu tư

- Tập trung đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu của đô thị, đặc biệt phát triển mạng lưới giao thông; hoàn chỉnh hệ thống cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường đảm bảo yêu cầu phát triển và mục tiêu nâng cấp đô thị;
- Xây dựng các dự án phát triển các khu chức năng đô thị: Khu dân cư, trung tâm phát triển thương mại dịch vụ, khu vực công nghiệp; bảo tồn các không gian đặc thù: Ven sông, suối, đất nông nghiệp, không gian làng xóm.

b) Nguồn vốn

- Nguồn đầu tư phát triển hạ tầng cấp khu vực của tỉnh, Trung ương;
- Nguồn ngân sách thiết chế đô thị, nguồn từ khai thác quỹ đất và nguồn đầu tư từ khu vực ngoài ngân sách.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) đô thị Đông Phú, giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Quế Sơn

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt có hiệu lực thi

hành, UBND huyện Quế Sơn tổ chức cắm mốc và công bố quy hoạch theo Luật định làm cơ sở cho các tổ chức, các nhân có liên quan theo dõi, thực hiện;

- Thực hiện công tác quản lý về đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt;

- Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện phù hợp với các giai đoạn được xác định. Trong đó, việc xây dựng kế hoạch phải xác định cụ thể các dự án đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước có lồng ghép vào kế hoạch đầu tư trung hạn của tỉnh, huyện; xây dựng cơ chế thu hút các nguồn lực đầu tư ngoài nhà nước;

- Định kỳ hàng năm, rà soát và báo cáo công tác triển khai phát triển đô thị theo quy hoạch về UBND tỉnh và các Sở, ngành liên quan để theo dõi, hướng dẫn thực hiện;

- Trên cơ sở nội dung định hướng của đồ án quy hoạch chung, khẩn trương hoàn thành công tác lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị làm cơ sở quản lý quy hoạch, xây dựng.

2. Sở Xây dựng

- Hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Quế Sơn thực hiện công tác đầu tư, phát triển khu đô thị theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt;.

- Phối hợp với các ngành có liên quan trong việc quản lý phát triển; kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch.

3. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch căn cứ chức năng, nhiệm vụ phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Quế Sơn trong quá trình quản lý và phát triển đô thị theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3072/QĐ-UB ngày 11/10/1999 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Quế Sơn, Chủ tịch UBND thị trấn Đông Phú, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, VX, KTTH, KTN.

(1) MEN/2017/Quyết định/16 Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Nam Tiến Kỳ dục)

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



Huỳnh Khánh Toàn

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000)
đô thị Đông Phú, giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ~~1767~~ 1777/QĐ-UBND
ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan đô thị tại thị trấn Đông Phú theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) đô thị Đông Phú, giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030.

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 quản lý kiến trúc đô thị trong ranh giới quy hoạch chung xây dựng đô thị Đông Phú, huyện Quế Sơn được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan liên quan tổ chức quản lý kiến trúc quy hoạch, xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch 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 phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các quy hoạch chuyên ngành.

2. Phân công quản lý

- Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu vực huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam;

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung trong Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Giám đốc Sở Xây dựng và Chủ tịch UBND huyện Quế Sơn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và theo đúng các quy định của pháp luật.

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

1. Quy mô diện tích

Phạm vi quy hoạch toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Đông Phú; Quy

mô diện tích 1350,51ha (13,51 km²), có ranh giới cụ thể:

- + Phía Nam: Giáp xã Quế An, Quế Minh;
- + Phía Đông: Giáp xã Quế Châu;
- + Phía Bắc: Giáp xã Quế Hiệp;
- + Phía Tây: Giáp xã Quế Long.

2. Quy mô dân số, đất đai

- Hiện trạng năm 2015: 8.784 người.
- Giai đoạn đến 2020: Dân số khoảng 10.000 người; đất xây dựng đô thị khoảng 402,50 ha, đất khác khoảng 948,01 ha;
- Giai đoạn đến 2030: Dân số khoảng 12.000 người; đất xây dựng đô thị khoảng 583,48 ha, đất khác khoảng 767,03 ha.

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

1. Tổng thể chung toàn đô thị: Bao gồm 4 phân khu:

- Phân khu I - Trung tâm giáo dục, y tế, văn hóa và dịch vụ: Là toàn bộ khu vực phía Nam đường ĐH 17. Quy mô diện tích khoảng 138,92ha; dân số khoảng 3.800 người.

- Phân khu II - Khu trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ: Được giới hạn bởi đường ĐH 17 và ĐH 20. Quy mô diện tích khoảng 202,75 ha; dân số đạt khoảng 4.700 người.

- Phân khu III - Công nghiệp, dịch vụ: Được giới hạn bởi đường ĐH 20 đến hết ranh giới phía Tây khu đất quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 140,68ha; dân số đạt khoảng 1.300 người.

- Phân khu IV - Khu làng xóm, nông nghiệp: Là toàn bộ ranh giới phía Bắc đường bao dọc kênh KN1. Quy mô diện tích khoảng 868,16 ha; dân số đạt khoảng 2.200 người.

2. Các trục không gian chính

- Tỉnh lộ ĐT 611, 611B: Đây là trục chính của đô thị, có chức năng vừa là trục giao thông đối ngoại cấp khu vực và cấp vùng, vừa là trục giao thông chính đô thị. Trên trục này bố trí các công trình trụ sở làm việc, thương mại dịch vụ, tập trung phát triển tại khu trung tâm.

- Đường dọc sông Ly Ly: Đây là tuyến giao thông trục chính đô thị phía Nam kết nối Phân khu I, II, III. Tập trung phát triển thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, các khu biệt thự.

- Đường nối ĐH8, 9, 17, 19, 20: Kết nối khu vực trung tâm đô thị Đông Phú với các xã lân cận. Tập trung phát triển tại các nút giao để làm điểm nhấn đô thị.

- Các trục đường trung tâm khu hành chính: Tổ chức cảnh quan các trục đường chính Tôn Đức Thắng, Trường Chinh, 26 tháng 3...

3. Các khu vực cần bảo tồn, khu vực hạn chế phát triển

a) Khu vực bảo tồn: Chùa Trung Sơn, miếu, nhà thờ họ, nhà thờ tin lành, tượng đài chiến thắng Cẩm Dơi, đài tưởng niệm liệt sỹ, di tích Bê Đá....

b) Khu vực hạn chế phát triển

- Khu vực thuộc hành lang giao thông, hành lang bảo vệ sông, kênh mương, không gian cảnh quan công viên cây xanh ven sông Ly Ly, Sông Côn;
- Khu vực nông nghiệp: Các khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực chỉnh trang, làng xóm.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Giai đoạn 2020		Giai đoạn 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
	RANH GIỚI QUY HOẠCH (A+B)	1350,51		1350,51	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	402,50	29,80	583,48	43,20
I	ĐẤT TRONG KHU DÂN DỤNG	219,51	16,25	260,57	19,29
1	Đất các nhóm nhà ở	212,10	15,71	231,49	17,14
2	Đất công trình công cộng khu ở	5,37	0,40	9,64	0,71
3	Đất cây xanh khu ở	2,04	0,15	19,44	1,44
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	182,99	13,55	322,91	23,91
1	Đất công trình công cộng đô thị	25,27	1,87	27,85	2,06
2	Đất thương mại dịch vụ	9,40	0,70	15,17	1,12
3	Đất hỗn hợp		0,00	15,68	1,16
4	Đất cụm công nghiệp	49,64	3,68	49,64	3,68
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước	8,13	0,60	71,05	5,26
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	90,55	6,70	143,52	10,63
a	<i>Trạm xử lý nước thải</i>			1,48	
b	<i>Khu xử lý rác thải</i>			1,60	
c	<i>Giao thông</i>			140,44	
B	ĐẤT KHÁC	948,01	70,20	767,03	56,80
1	Đất nông nghiệp	914,26		731,67	
a	<i>Đất lúa</i>	176,42	13,06	143,58	10,63
b	<i>Đất nông nghiệp khác</i>	348,66	25,82	245,98	18,21
c	<i>Đất rừng sản xuất</i>	389,18	28,82	342,11	25,33
2	Đất nghĩa trang	29,28	2,17	24,03	1,78
3	Đất an ninh, quốc phòng	4,47	0,33	4,38	0,32
a	<i>Huyện đội</i>			3,24	
b	<i>Công an huyện</i>			1,14	
4	Đất dự trữ			6,95	0,51

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, tiêu chuẩn của Nhà nước quy định.
- Các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu: Công trình hành chính, giáo dục,

y tế, văn hóa và các công trình thương mại dịch vụ khác thì việc nâng cấp, cải tạo, mở rộng phải phù hợp với sự phát triển của xã hội tại địa phương.

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

- Các công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trước khi lập dự án đầu tư xây dựng phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

- Đối với hệ thống công trình hành chính, chính trị, giáo dục đào tạo, y tế: Đảm bảo phân bố mạng lưới đủ theo quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Đối với các khu ở phát triển mới, kiểm soát chặt chẽ việc bố trí quỹ đất xây dựng các loại hình công trình này theo hướng sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị.

- 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: Cấp khu vực, cấp đô thị và công trình phục vụ khu ở;

+ 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.

Điều 5. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

a) Giao thông

- Tận dụng mạng đường hiện có, trên cơ sở đó cải tạo mở rộng, làm mới đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị;

- Hạn chế tối đa sự thay đổi và phá vỡ hệ thống sinh thái vùng, đồng thời tạo khả năng giao thông thuận tiện cho toàn vùng quy hoạch, xem xét hướng phát triển mới để có các đề xuất hợp lý;

- Phát triển giao thông đường bộ một cách thống nhất, đồng bộ, đảm bảo sự liên hoàn giữa các phương tiện vận tải;

b) Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

*** San nền:**

- Nguyên tắc chung: Tôn trọng địa hình tự nhiên, phân chia thành các lưu vực nhỏ, phù hợp với địa hình của khu vực.

- Giải pháp thiết kế:

+ Khu vực nằm dọc theo sông Ly Ly cần tôn cao nền xây dựng lớn hơn và kết hợp với các giải pháp đê, kè bảo vệ để hạn chế ngập lụt, chống sạt lở và tạo cảnh quan đẹp cho bờ sông.

+ Cao độ không chế tôn nền tối thiểu phải cao hơn mức nước tính toán tối thiểu 0,3m đối với đất dân dụng và 0,5m đối với đất công nghiệp.

+ Chiều cao tôn nền trung bình từ 0,8m+1,0m. Khi san nền phải kết hợp với giải pháp kê bảo vệ đất công trình, khuyến khích sử dụng các giải pháp kê mềm, kê xanh (trồng cỏ, cây xanh, ...) để tạo cảnh quan xanh, hài hoà cho khu vực.

* Thoát nước:

- Nguyên tắc chung: Hướng tiêu thoát nước chính theo địa hình tự nhiên, đảm bảo thoát nước nhanh, không gây ngập úng cục bộ cho các khu vực xây dựng.

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam chảy theo các suối nhỏ đổ ra sông Ly Ly.

- Lưu vực thoát nước: Gồm 01 lưu vực lớn thoát ra sông Ly Ly.

- Hệ thống thoát nước mưa trong các tiểu khu bố trí theo kiểu phân tán, gồm nhiều lưu vực nhỏ để giảm thiểu đường kính mương, cống thoát nước cho từng lưu vực.

- Độ dốc cống thoát nước tối thiểu 0,3% để đảm bảo vận tốc dòng nước và khả năng tự làm sạch đường cống.

c) Định hướng cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện sinh hoạt, công cộng lấy từ trạm T61.

- Tổng nhu cầu dùng điện: Điện sinh hoạt dự kiến đến năm 2020 đạt 1.648,71kVA; đến năm 2030 đạt 2.015,29kVA. Điện công nghiệp đến năm 2020 và năm 2030 đạt 4.316,93 kVA.

- Lưới điện:

+ Lưới điện 22kV xây mới: Tuyến 22kV xây mới đi nổi, sử dụng dây dẫn AV 95/24kV, cách điện 22kV và phụ kiện đồng bộ, cột sử dụng loại bê tông ly tâm LT-12m;

+ Lưới hạ thế 0,4kV: Xây mới tuyến hạ thế 0,4kV đi nổi và được bố trí trên vỉa hè hai bên đường giao thông;

+ Trạm biến áp: Xây dựng mới 02 trạm biến áp kiểu treo, đặt ngoài trời để cấp điện cho sinh hoạt, công cộng (giai đoạn 2020: 1 trạm 320KVA; giai đoạn 2030: 1 trạm 360KVA). Các trạm biến áp cấp điện cho các khu công nghiệp do chủ đầu tư tự xây dựng.

d) Cấp nước

- Nguồn nước:

+ Trong giai đoạn đầu sử dụng nguồn cấp nước hiện có của nhà máy nước Đông Phú và một phần từ nước giếng khoan, giếng đào.

+ Trong giai đoạn dài hạn, nâng cấp nhà máy nước Đông Phú để cấp nước cho toàn khu đô thị.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Dự báo tổng nhu cầu dùng nước năm 2020 là 2.695 m³/ngày-đêm, đến năm 2030 là 3.457 m³/ngày-đêm

- Mạng lưới cấp nước: Dùng mạng lưới hỗn hợp, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt theo tổ chức mạng lưới và số các điểm đầu nổi cấp nước.

e) Thoát nước bản

- Tổng khối lượng nước thải: Đến năm 2020 khoảng 1.745,1 m³/ngày-đêm, đến năm 2030 khoảng 2.220,3m³/ngày-đêm;

- Mạng lưới thoát nước thải: Chọn hệ thống thoát nước riêng đối với khu vực dân cư mới và khu vực chưa có hệ thống thoát nước. Đối với khu vực dân cư hiện trạng đã có hệ thống thoát nước chung, chọn phương án thoát nước nửa riêng, xây dựng giếng tách và cống bao thu gom về trạm xử lý tập trung;

- Nước thải sinh hoạt: Được thu gom theo hệ thống cống riêng, chảy về trạm xử lý đảm bảo các Quy chuẩn môi trường trước khi đổ ra sông Ly Ly;

- Nước thải công nghiệp: Nước thải các cụm công nghiệp phải được các nhà máy và cụm công nghiệp xây dựng hệ thống xử lý riêng, đảm bảo chất lượng môi trường trước khi thải ra môi trường.

f) Vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn: Đến năm 2020 khoảng 24,202 tấn/ngày-đêm, đến năm 2030 khoảng 25,932 tấn/ngày-đêm;

- Giải pháp thu gom:

+ Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, chất thải rắn công nghiệp, y tế thu gom và xử lý riêng;

+ Bố trí các thùng rác trên các tuyến đường và được thu gom theo định kỳ bằng xe chuyên dùng;

+ Khu xử lý rác Đông Phú diện tích 1,6ha tiếp tục sử dụng đến hết diện tích, hoàn trả mặt bằng.

g) Nghĩa trang:

- Tiến hành khoanh vùng đóng cửa, từng bước di dời các nghĩa trang phân tán trong khu vực nội thị để thu hồi đất phục vụ phát triển đô thị. Từng bước di dời đến các nghĩa trang ngoài khu vực nội thị đảm bảo khoảng cách ly và các nghĩa trang lân cận.

- Chính trang các nghĩa địa phía ngoài khu vực nội thị.

- Quy hoạch mới khu nghĩa địa diện tích 16,19ha.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Hệ thống các phân khu

1. Phân khu 1 (Đông thị trấn Đông Phú) - Trung tâm giáo dục, y tế, văn hóa và dịch vụ

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Là toàn bộ khu vực phía Nam đường ĐH 17, được xác định cụ thể như sau: - Phía Đông giáp Quê Châu; - Phía Tây được giới hạn đường ĐH 17; - Phía Bắc được giới hạn đường ven bao; - Phía Nam giáp sông Ly Ly.
Quy mô dân số,	- Tổng diện tích là 138,92ha.

diện tích	- Quy mô dân số: Khoảng 3.800 người.
Tính chất khu vực	- Trung tâm giáo dục, y tế, văn hóa và dịch vụ
Định hướng phát triển	- Hình thành khu vực trung tâm giáo dục, văn hóa, y tế và dịch vụ trên cơ sở các Trung tâm giáo dục thường xuyên, hướng nghiệp và dạy nghề, trường PTTH Quế Sơn, trường PTTH Đại Nghĩa, Bệnh viện đa khoa Quế Sơn, khu thể dục thể thao và các hoạt động dịch vụ thương mại trên trục ĐT 611 - Tổ chức trục 29 m theo hướng Bắc Nam kết nối sông Ly Ly với khu vực Mỹ Đông, trên trục này bố trí các công trình thương mại dịch vụ, khu thể dục thể thao cấp huyện làm động lực phát triển cho khu vực.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Đất công trình công cộng đô thị + Mật độ xây dựng 40% + Tầng cao 05 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,4 -2,0 - Đất công trình thương mại dịch vụ + Mật độ xây dựng 40% + Tầng cao 03 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,4 -2,0 - Đất công trình hỗn hợp + Mật độ xây dựng 60% + Tầng cao 07 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,6 -4,2 - Đất ở đô thị + Mật độ xây dựng 80% + Tầng cao 05 tầng + Hệ số sử dụng đất 4 - Khuyến khích giải pháp hợp khối; nâng tầng công trình nhằm tạo các khoảng không gian trống, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị. - Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; các công trình nằm trên các trục giao thông chính.
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang sông Ly Ly và sông Côn
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực làng xóm hiện hữu, đất nông nghiệp

2. Phân khu 2 - Khu trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	<p>Được giới hạn bởi đường ĐH 17 và ĐH 20, được xác định cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông được giới hạn đường ĐH 17; - Phía Tây được giới hạn đường ĐH 20; - Phía Bắc giáp đường ven bao; - Phía Nam giáp sông Ly Ly.
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng diện tích là 202,75 ha. - Quy mô dân số: Khoảng 4.700 người.
Tính chất khu vực	<ul style="list-style-type: none"> - Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế văn hóa có vai trò thúc đẩy phát triển của huyện Quế Sơn.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Trên cơ sở trục đường 29m đi qua trung tâm hành chính huyện mở rộng kéo dài về phía Bắc kết thúc tại tuyến đường ven bao, phía Nam đầu nối vào tuyến đường ĐH19, trên trục này bố trí các công trình công cộng, hành chính như Trụ sở làm việc HĐND và UBND, Huyện ủy, nhà văn hóa, công viên, quảng trường và các công trình công cộng khác... làm điểm nhấn cho khu vực. - Mở rộng chợ Đông Phú về phía Tây tiếp giáp với đường ĐT 611B kéo dài và nối với đường ĐH 20 hình thành khu phố chợ mới với quy mô khoảng 17,09ha, tập trung phát triển các lĩnh vực thương mại, dịch vụ làm động lực phát triển cho khu vực trung tâm đô thị. - Tổ chức cảnh quan các trục đường chính Tôn Đức Thắng, Trường Chinh, 26 tháng 3,...
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Đất công trình công cộng đô thị + Mật độ xây dựng 40% + Tầng cao 05 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,4 – 2,0 - Đất công trình thương mại dịch vụ + Mật độ xây dựng 40% + Tầng cao 07 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,4 – 2,8 - Đất ở đô thị + Mật độ xây dựng 80% + Tầng cao 05 tầng + Hệ số sử dụng đất 4 - Khuyến khích giải pháp hợp khối; nâng tầng công trình nhằm tạo các khoảng không gian trống, không gian cây

	<p> xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị.</p> <p>- Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; các công trình nằm trên các trục giao thông chính.</p>
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang sông Ly Ly và sông Côn
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực làng xóm hiện hữu, đất nông nghiệp

3. Phân khu 3 (Tây Đông Phú) - Công nghiệp, dịch vụ

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	<p>Được giới hạn bởi đường ĐH 20 đến hết ranh giới phía Tây khu đất quy hoạch, được xác định cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông được giới hạn bởi đường ĐH20; - Phía Tây giáp Quế Long; - Phía Bắc được giới hạn đường ven bao; - Phía Nam giáp sông Ly Ly.
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng diện tích là 140,68ha. - Quy mô dân số đạt khoảng 1.300 người.
Tính chất khu vực	Khu vực phát triển công nghiệp, dịch vụ phía Tây của thị trấn Đông Phú.
Định hướng phát triển	Tập trung phát triển các ngành công nghiệp chế biến nông, lâm, thủy sản; công nghiệp may mặc, da giày; công nghiệp cơ khí, hóa chất; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ mỹ nghệ và công nghiệp sạch khác. Về lâu dài sẽ định hướng mở rộng Cụm công nghiệp Đông Phú về phía Bắc trên quỹ đất dự trữ phát triển.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Đất công trình công cộng đô thị + Mật độ xây dựng 40% + Tầng cao 05 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,4 – 2,0 - Đất công nghiệp + Mật độ xây dựng 50% + Tầng cao 03 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,5 – 1,5 - Đất ở đô thị + Mật độ xây dựng 80% + Tầng cao 05 tầng + Hệ số sử dụng đất 4

	<ul style="list-style-type: none"> - Khuyến khích giải pháp hợp khối; nâng tầng công trình nhằm tạo các khoảng không gian trống, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị. - Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; các công trình nằm trên các trục giao thông chính.
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang sông Ly Ly
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực đất nông nghiệp, đất dự trữ, hành lang cây xanh

4. Phân khu 4 - Khu làng xóm, nông nghiệp

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	<p>Là toàn bộ ranh giới phía Bắc đường bao dọc kênh KN1, được xác định cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giáp Quê Châu; - Phía Tây giáp Quê Long; - Phía Bắc giáp Quê Hiệp - Phía Nam giới hạn bởi đường ven bao dọc kênh KN1.
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng diện tích là 868,16 ha. - Quy mô dân số khoảng 2.200 người.
Tính chất khu vực	Khu vực này phát triển chủ yếu cây lâm nghiệp và sản xuất nông nghiệp
Định hướng phát triển	- Khu vực dân cư hiện hữu (Tam Hòa, Mỹ Đông), định hướng chủ yếu là cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật khu dân cư. Hoàn chỉnh mạng lưới các công trình công cộng phục vụ khu ở. Bảo vệ cảnh quan, môi trường;
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Đất công trình công cộng đô thị + Mật độ xây dựng 40% + Tầng cao 03 tầng + Hệ số sử dụng đất 0,4 – 2,0 - Đất ở làng xóm + Mật độ xây dựng 60% + Tầng cao 03 tầng + Hệ số sử dụng đất 1,8 - Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: Hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan làng xóm.
Khu vực cấm xây	- Hành lang các sông, suối, hồ Đàm Nga

dựng	
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực sản xuất, canh tác nông nghiệp; khu vực làng xóm hiện hữu.

Điều 7. 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 đảm bảo sự phong phú, tiện nghi, hấp dẫn cho nhiều hoạt động của công chúng.

- Tổ chức trục thành một hệ thống các 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 ĐT 611, ĐT 611B phải đảm bảo mỹ quan, tầm nhìn thông thoáng, giao thông an toàn và tuân thủ theo quy hoạch đầu nối quốc lộ đã được phê duyệt.

* Khuyến khích

- 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.

- Bố trí các không gian công cộng quan trọng của khu vực tại các điểm có thuận lợi về vị thế và các trục giao thông chính, tạo bộ mặt cho đô thị.

2. Điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn đô thị được bố trí trên các trục chính trung tâm:

+ Cửa ngõ phía Đông của khu vực, tại nút giao đường ĐT 611 và trục 30m;

+ Khu vực giao ngã ba trung tâm huyện, giữa đường ĐT 611, ĐT 611B, công viên;

+ Khu vực giao giữa đường ĐT 611B và ĐH9;

+ Khu vực dọc sông Ly Ly và sông Côn.

- Về hình thức tổ chức: Tổ chức các hình thức không gian công cộng như quảng trường, các công trình công cộng, văn hóa, tượng đài, công viên... tại các điểm giao thoa giữa trục đường chính qua các trung tâm hỗn hợp.

3. Không gian mở, cây xanh, mặt nước, bao gồm:

a) Các khu vực làng xóm

- Cải tạo, chỉnh trang theo hướng hiện đại đối với khu dân cư hiện trạng giữ lại nằm trong các khu ổn định dân cư; kết nối giao thông chính của làng với giao thông đô thị, xen cấy các khu dịch vụ phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày, tổ chức lại hệ thống giao thông trong khu vực làng, tách biệt giao thông dành cho xe cơ giới và đường ưu tiên cho người đi bộ.

- Bố trí nhiều không gian xanh công cộng trong làng, tận dụng tối đa mặt nước tự nhiên, tổ chức đường dành cho người đi bộ nên kết nối các không gian xanh với nhau, không gian xanh với khu trung tâm, không gian xanh với khu đi

tích lịch sử hoặc khu dân cư.

- Hạn chế, không tăng mật độ xây dựng và tầng cao, tăng diện tích cây xanh trong mỗi lô đất; khuyến khích hình thức bố cục không gian kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, cải tạo đường trong thôn xóm, mở rộng mặt cắt đủ để đảm bảo nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với các không gian rỗng trong khu vực thôn xóm: Không lấn chiếm ao hồ hiện có, sử dụng thành không gian mở trồng cây xanh, tạo nên các khu vui chơi giải trí, hội hè cho khu dân cư, xây dựng các kiến trúc nhỏ như vườn, chòi nghỉ ngắm cảnh và tổ chức đường đi bộ phục vụ sinh hoạt cộng đồng; tăng cường trồng cây xanh trong các ngõ phố.

b) Công viên cây xanh

Tổ chức các công viên, tiểu hoa viên trong đô thị, tăng cường trồng cây xanh, các loại cây đặc trưng phù hợp với vùng miền và cảnh quan đô thị.

Hình thành vệt công viên trung tâm đô thị ven sông Ly Ly và sông Côn. Về tổng thể, hệ thống các công viên được kết nối liên hoàn cùng với các khoảng không gian trống, không gian mở như đồng lúa, thôn xóm... tạo thành một thể hài hòa, trở thành lõi xanh trong lòng đô thị, góp phần cải thiện môi trường vi khí hậu, tạo cảnh quan và giải quyết yêu cầu thoát nước cho toàn đô thị.

c) Diện tích đất nông nghiệp

- Bao gồm các khu vực sản xuất nông nghiệp, làng xóm trong ranh giới đô thị, theo định hướng cải tạo, chỉnh trang các làng xóm, hình thành dần mô hình ở đô thị theo hướng nhà vườn; đồng thời là không gian xanh, không gian trống cho đô thị Đông Phú.

Điều 8. Quy định về chi giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính

1. Giao thông đối ngoại

a) Đường DT611: Từ nút DP1 đến nút N58, được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 1-1, Bnền = 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m); từ nút N58 đến nút DP3, được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m).

b) Đường DT611B: Được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 1-1, Bnền = 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m).

c) Đường DH8.QS: Đoạn qua Đông Phú được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m).

d) Đường DH9.QS: Đoạn qua Đông Phú được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m).

e) Đường DH17.QS: Đoạn từ nút G50 đi các nút G51, G54, G59 được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m), đoạn còn lại quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 6-6, Bnền = 7,5m (1m+5,5m+1m), quản lý lộ giới 20m. Xây dựng cầu qua Sông Ly, kéo dài tuyến đi xã Quế Minh.

f) Đường DH19.QS: Đoạn qua Đông Phú được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 5-5, Bnền = 17,5m (5m+7,5m+5m), đoạn qua cầu Sông Cái đi xã Quế Minh quản lý theo mặt cắt 6-6, Bnền = 7,5m (1m+5,5m+1m), quản lý lộ giới 20m.

g) Đường ĐH20.QS: Kéo dài tuyến kết nối với xã Quế Long, đoạn qua Đông Phú được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 6-6, Bnền = 7,5m (1m+5,5m+1m), quản lý lộ giới 20m

- Chỉ giới xây dựng

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Cách chỉ giới đường đỏ 10m và cách lô đất bên cạnh tối thiểu 03m.

+ Nhà ở: Cách chỉ giới đường đỏ 03m đối với nhà phố; cách chỉ giới đường đỏ 05m và lô đất bên cạnh tối thiểu 01m đối với nhà vườn, biệt thự

2. Giao thông cấp đô thị:

a) Đường chính khu vực:

- Trục 1: Tuyến ĐT611, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bnền = 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m); mặt cắt 3-3, Bnền = 27m = 6m+15m+6m).

- Trục 2: Tuyến ĐT611B, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bnền = 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m).

- Trục 3: Tuyến ĐH8.QS, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m).

- Trục 4: Tuyến ĐH9.QS, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m).

- Trục 5: Từ nút G04 đi các nút G50, N50, N655, quản lý theo mặt cắt 1-1, Bnền = 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m).

- Trục 6: Từ nút G02 đi các nút G22, G45, quản lý theo mặt cắt 2-2, Bnền = 29m (6m+7,5m+2m+7,5m+6m).

- Trục 7: Từ nút G50 đi các nút G54, G59, quản lý theo mặt cắt 3-3, Bnền = 27m (6m+15m+6m).

- Trục 8: Từ nút N43 đi các nút N15, DP2, quản lý theo mặt cắt 2-2, Bnền = 29m (6m+7,5m+2m+7,5m+6m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Cách chỉ giới đường đỏ 10m và cách lô đất bên cạnh tối thiểu 03m.

+ Nhà ở: Cách chỉ giới đường đỏ 03m với nhà phố; cách chỉ giới đường đỏ 05m và lô đất bên cạnh tối thiểu 01m với nhà vườn, biệt thự.

b) Đường khu vực:

- Trục đường ven bao phía bắc Đông Phú (Tuyến tránh ĐT611 qua Đông Phú) từ nút DP1 đi các nút G45, G59, DP2, N3, DP3, quản lý theo mặt cắt 4-4 (Bnền = 20,5m = 5m+10,5m+5m).

- Các tuyến đường còn lại, với các mặt cắt 5-5 (Bnền = 17,5m = 5m+7,5m+5m), 6-6 (Bnền = 7,5m = 1m+5,5m+1m, quản lý 20m), 7-7 (Bnền = 18,5m = 4m+10,5m+4m), 8-8 (Bnền = 5,5m = 1m+3,5m+1m, quản lý 15,5m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Cách chỉ giới đường đỏ 6m.

+ Nhà ở: Cách chỉ giới đường đỏ 03m đối với nhà phố; cách chỉ giới đường đỏ 05m và lô đất bên cạnh tối thiểu 01m đối với nhà vườn, biệt thự.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Quế Sơn

- Công bố, cắm mốc đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đông Phú theo các quy định của pháp luật hiện hành; tổ chức lập và ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị theo quy hoạch được duyệt;

- Lập kế hoạch quản lý triển khai theo 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;

- Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo phân cấp và các đồ án cụ thể được UBND tỉnh ủy quyền;

- Cung cấp thông tin quy hoạch, cấp giấy phép quy hoạch theo thẩm quyền, đảm bảo phù hợp với đồ án quy hoạch chung; trường hợp có sai khác, báo cáo Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Sở Xây dựng

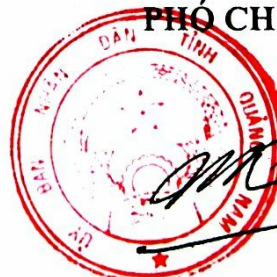
Phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Quế Sơn thực hiện công tác quản lý, triển khai theo đồ án quy hoạch chung. Trường hợp có phát sinh vướng mắc, tiếp nhận ý kiến của UBND huyện, chủ trì phối hợp với các ngành báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo.

Điều 10. Quy định công bố thông tin, lưu trữ hồ sơ quy hoạch

1. Ủy ban nhân dân huyện Quế Sơn có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án Quy hoạch chung được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai tại các trụ sở hành chính công cộng để toàn bộ người dân biết, giám sát và thực hiện.

2. Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện Quế Sơn có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị. *re*

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



Huỳnh Khánh Toàn