UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN

QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU VỰC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG VEN BIỂN DUNG QUẤT – SA HUỲNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2022 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ngãi)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN

QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU VỰC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG VEN BIỂN DUNG QUẤT – SA HUỲNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2022 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Ngãi)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
SỞ XÂY DỰNG QUẢNG NGÃI

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN TƯ VẤN
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ANGKORA
PHÓ GIÁM ĐỐC

THS. KS Phan Quốc Lộc

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG NGÃI

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
Quản lý theo Quy hoạch chung xây dựng khu vực Dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 của UBND Tỉnh Quảng Ngãi)

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 của đồ án "Quy hoạch chung xây dựng khu vực Dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh" 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 và các huyện Mộ Đức, Tư Nghĩa, 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 phân khu tỉ lệ 1/2000, 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

Các địa phương 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 chung xây dựng khu vực Dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh" được duyệt.

Việc quản lý thực hiện "Quy hoạch chung xây dựng khu vực Dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh" 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 lập quy hoạch.

Điều 3. Quy mô quy hoạch

Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 6.875 ha (diện tích nghiên cứu khoảng 7.700 ha); bao gồm: các xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa; các xã Đức Lợi, Đức Thắng, Đức Chánh, Đức Minh, Đức Thạnh, Đức Phong, huyện Mộ Đức; xã Phổ An và phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ; giới cận như

sau:

- Phía Đông: giáp biển Đông.

- Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất nông nghiệp.

- Phía Nam: giáp ranh giới Quy hoạch phân khu Trung tâm đô thị Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

- Phía Bắc: giáp ranh giới thành phố Quảng Ngãi.

Điều 4. Tính chất đô thị

- Là khu vực du lịch - dịch vụ - đô thị và nông lâm nghiệp ven biển; trong đó phát triển du lịch (là chức năng chủ đạo), làm động lực thúc đẩy và phát triển các khu đô thị mới dọc theo tuyến ven biển, góp phần tạo động lực phát triển cho khu vực ven biển phía Nam tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 5. Quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

1. Quy mô dân số:

- Dự báo dân số đến năm 2030: khoảng 75.000 - 85.000 người; trong đó dân số thường trú khoảng 70.000 - 80.000 người, khách du lịch tạm trú quy đổi khoảng 5.000 người.

- Dự báo dân số đến năm 2045: khoảng 210.000 - 230.000 người; trong đó dân số thường trú khoảng 190.000 - 210.000 người, khách du lịch tạm trú quy đổi khoảng 20.000 người.

2. Các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu tối thiểu	
			Đối với khu vực phát triển mật độ thấp	Đối với khu vực phát triển mật độ cao
I	Đất dân dụng đô thị	m²/người	70-120	50-80
	- Đất đơn vị ở	m²/người	45-80	28-45
	- Đất công trình dịch vụ - công cộng	m²/người	≥3	≥4
	- Đất cây xanh	m²/người	≥4	≥5
	- Đất giao thông	km/km²	6,5-8	6,5-8
II	Đất du lịch	m²/du khách	≥2	≥2
III	Hạ tầng xã hội thiết yếu			
1	Giáo dục			
-	Trường phổ thông trung học	hs/1000 dân	40	40
		m²/học sinh	10	10
2	Y tế	giường/1000 người	4	4
		m²/giường	100	100
3	Trung tâm Văn hóa - thể thao	m²/người	0,8	0,8
		ha/công trình	3	3
4	Chợ	ha/công trình	1	1
IV	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Giao thông			
-	Tỷ lệ đất giao thông/diện tích đất xây dựng đô thị (tính đến cấp đường khu vực)	%	≥13	≥13

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu tối thiểu	
			Đối với khu vực phát triển mật độ thấp	Đối với khu vực phát triển mật độ cao
2	Chỉ tiêu cấp nước			
-	Sinh hoạt	l/ng.ng.đ	100	150
3	Chỉ tiêu cấp điện			
-	Sinh hoạt	kwh/ng/năm	400 (1000)	750 (1500)
-	Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	30	35
-	Công nghiệp, kho tàng	kw/ha	50-250	50-250
4	Lượng nước thải			
-	Sinh hoạt (tỷ lệ nước cấp)	%	≥80	≥80
5	Lượng rác thải	Kg/người/ngày	0,9	1,0
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,04	0,04

Điều 6. Hướng phát triển đô thị tổng thể:

- Khu vực rừng phòng hộ: Cơ bản giữ lại, thực hiện cải tạo, trồng cây nhằm nâng tỷ lệ che phủ rừng. Phát triển, quản lý và khai thác hợp lý diện tích rừng phòng hộ ven biển, kết hợp sử dụng vào các mục đích công cộng dưới tán rừng (du lịch sinh thái, dịch vụ, giải trí, công viên), hỗ trợ phát triển du lịch bền vững.

- Khu vực nuôi trồng thủy sản ven biển: Trong giai đoạn đến 2025, cơ bản giữ lại vùng nuôi trồng thủy sản khu vực ven biển. Ưu tiên đầu tư công viên cảnh quan và dịch vụ ven biển đối với quỹ đất trống còn lại xen kẽ với khu vực nuôi trồng thủy sản, hiện đang là những bãi tắm (Đức Chánh, Minh Tân Bắc, Minh Tân, Đạm Thủy Bắc, Đạm Thủy Nam, Tân An, Đức Phong, Hội An). Trong giai đoạn 2025-2030, từng bước chuyển đổi mục đích sử dụng theo đồ án quy hoạch, chỉ tập trung khu vực nuôi trồng thủy sản tại xã Đức Phong với hình thức nuôi trồng hữu cơ, đảm bảo cân bằng môi trường sinh thái…Trong giai đoạn sau năm 2030, hình thành dải công viên cảnh quan dọc theo bờ biển, kết hợp với các cụm quảng trường - dịch vụ biển nhằm tạo không gian tập trung đông người và giúp người dân, du khách hưởng thụ biển.

- Các phân khu chức năng: Dựa trên cơ sở phân tích mối liên hệ vùng và đánh giá các tiềm năng, giá trị của từng khu vực, đề xuất các phân khu có tính chất, định hướng khác nhau nhưng đảm bảo được sự liên kết, hài hòa nhằm tạo nên tổng thể hoàn chỉnh, bao gồm: (1) Phân khu I – Phân khu phía Bắc; (2) Phân khu II – Phân khu trung tâm; (3) Phân khu III – Phân khu phía Nam.

6.1 Phân khu I (Phân khu phía Bắc)

- Phạm vi: Thuộc một phần địa bàn các xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp huyện Tư Nghĩa; xã Đức Lợi, một phần các xã Đức Thắng, Đức Chánh huyện Mộ Đức và mặt biển liền kề.

- Gồm 03 tiểu khu với tổng quy mô:

+ Diện tích khoảng: 2.106 ha; Trong đó diện tích quy hoạch khoảng 1.942,6ha, diện tích nghiên cứu khoảng 163,4ha.

+ Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng: 77.100 người.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực phát triển du lịch nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, làng nghề, tìm hiểu lịch sử - tâm linh và dịch vụ nông nghiệp; Kết hợp phát triển dịch vụ - đô thị với trung tâm tại đô thị mới Đức Lợi.

6.2 Phân khu II (Phân khu trung tâm)

- Phạm vi: Thuộc một phần địa bàn các xã Đức Chánh, Đức Minh, Đức Thạnh, Đức Phong huyện Mộ Đức và mặt biển liền kề.

- -Gồm 03 tiểu khu với tổng quy mô:

+ Diện tích khoảng: 3.687,7 ha; Trong đó diện tích quy hoạch khoảng 3.268,7ha, diện tích nghiên cứu khoảng 419ha.

+ Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng: 110.900 người.

- Tính chất, chức năng: Là khu vực phát triển đô thị, dịch vụ và du lịch gắn với các hoạt động du lịch biển tại trung tâm đô thị mới phía Đông huyện Mộ Đức. Hình thành khu vực văn minh, hiện đại, hấp dẫn và sầm uất tại Đức Minh, kết nối với thị trấn Mộ Đức. Hướng đến mở rộng không gian đô thị Mộ Đức về hướng biển.

6.3 Phân khu III (Phân khu phía Nam)

- Phạm vi: Thuộc địa bàn xã Phổ An, một phần phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ và mặt biển liền kề.

- Gồm 01 tiểu khu với tổng quy mô:

+ Diện tích khoảng: 1.906,3 ha; Trong đó diện tích quy hoạch khoảng 1.663,7ha, diện tích nghiên cứu khoảng 242,6ha.

+ Dân số dự báo đến năm 2045 khoảng: 25.300 người

- Tính chất, chức năng: Là khu vực phát triển đô thị mới ven biển Bắc Đức Phổ, phát triển dịch vụ, du lịch vui chơi giải trí, du lịch trang trại gắn kết với cảnh quan rừng phòng hộ và đô thị Thạch Trụ..

Điều 7. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**6.875,0**	**100,0**
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**3.940,6**	**57,3**
1	**Đất dân dụng**	**3.371,4**	**49,0**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**1.619,0**	**23,5**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	1.113	16,2
+	*Hiện trạng*	*489*	*7,1*
+	*Quy hoạch*	*625*	*9,1*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	506	7,4
+	*Hiện trạng*	*93*	*1,3*
+	*Quy hoạch*	*413*	*6,0*

1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**308,5**	**4,5**
-	Đất trường THPT	11,9	0,2
-	Đất trung tâm y tế	10,5	0,2
-	Đất thể dục thể thao đô thị	32,3	0,5
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	253,8	3,7
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**546,0**	**7,9**
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**289,5**	**4,2**
1.5	**Đất giao thông**	**608,4**	**8,8**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**569,2**	**8,3**
2.1	Đất cơ quan	8,8	0,1
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	2,7	0,0
2.3	Đất du lịch	312,7	4,5
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	53,8	0,8
2.5	Đất trang trại	3,8	0,1
2.6	Đất an ninh quốc phòng	5,2	0,1
2.7	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	15,6	0,2
2.8	Đất cây xanh cách ly	33,6	0,5
2.9	Đất nghĩa trang	133,1	1,9
II	**ĐẤT KHÁC**	**2.934,4**	**42,7**
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	1.170,7	17,0
2	Đất rừng sản xuất	116,0	1,7
3	Đất rừng phòng hộ	800,7	11,6
3.1	- Rừng phòng hộ	563,7	8,2
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	66,1	1,0
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	42,0	0,6
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	106,6	1,6
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	22,3	0,3
4	Mặt nước (sông suối,...)	483,2	7,0
5	Đất bãi cát ven biển	337,5	4,9
6	Đất dự trữ phát triển	26,3	0,4
7	Đất chưa sử dụng	0,0	0,0
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**825,0**	
	Đất nông nghiệp,…	825,0	

TỔNG (A+B)	**7.700,0**	

- Quản lý theo quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch nêu trên nhằm mục tiêu thu hút, đăng ký đầu tư vào khu vực lập quy hoạch. Diện tích sử dụng đất cụ thể được thực hiện theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất do Thủ tướng Chính phủ phân bổ.

Đối với đất hỗn hợp: có thể bố trí nhà ở, công trình hỗn hợp hoặc nhiều chức năng khác nhau, được quy định cụ thể tỷ lệ loại đất theo từng vị trí.

Đối với đất công viên đô thị: trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết có thể điều chỉnh vị trí, quy mô theo thực tế tại thời điểm quy hoạch, nhưng phải đảm bảo tổng diện tích công viên đô thị trong khu vực đó không đổi, để đảm bảo chỉ tiêu diện tích cây xanh cho đô thị trong tương lai.

Bãi đỗ xe, chỗ đỗ xe: phải được bố trí trong các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn tại các khu đô thị, đơn vị ở, các công trình thương mại, dịch vụ công cộng, công viên ... kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500m và chỉ tiêu diện tích theo quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Mật độ xây dựng từng hạng mục công trình phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành (sẽ được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết).

Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, việc lập dự án đầu tư cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định luật định, được cấp thẩm quyền phê duyệt; quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Đối với các tuyến cống, mương (hiện có) phục vụ tưới tiêu, thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

Đối với các nghĩa trang rải rác hiện có không phù hợp quy hoạch hoặc không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định, giai đoạn trước mắt được sử dụng để cát táng (không nên hung táng), không mở rộng quy mô, cần nghiên cứu đầu tư xây dựng hệ thống thu gom xử lý nước thải, trồng cây xanh cách ly giảm thiểu tác động xấu đến vệ sinh môi trường. Từng bước di dời các ngôi mộ về nghĩa trang tập trung phù hợp theo quy hoạch.

Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua các khu dân cư hiện có chỉ mang tính chất định hướng, quy mô mặt cắt, vị trí hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng, hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực dân cư hiện hữu.

❖ Một số quy định cụ thể:

∗ Quy định về mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng thuần của từng khu chức năng phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021 và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành:

+ Nhà ở riêng lẻ: tùy thuộc diện tích lô đất.

Diện tích lô đất (m2/căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
chú thích: lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

Nếu có nhà ở chung cư thì mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2021 tại Bảng 2.9.

+ Công viên vườn hoa: tối đa 5%.

+ Các công trình dịch vụ - công cộng mật độ xây dựng tuân thủ QCVN 01:2021.

- Chỉ tiêu từng lô đất cụ thể sẽ được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

∗ Quy định về tầng cao xây dựng:

- Nhà ở: Chiều cao tối đa 28m (tương đương 7 tầng); Riêng đối với công trình nhà ở trên trục đường cấp phân khu vực trở lên, các tuyến cảnh quan, tuyến thương mại... cho phép tăng chiều cao nhà ở và phải đảm bảo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, hỗn hợp có tính điểm nhấn trên các trục chính, khu vực đầu cầu, khu vực cửa ngõ, nút giao thông đô thị có thể tăng chiều cao tầng.

- Chỉ tiêu từng lô đất cụ thể sẽ được cụ thể hóa trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

∗ Quy định về khoảng lùi: khoảng lùi tối thiểu của công trình sẽ được quy định cụ thể trong các quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn và phải đảm bảo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Quy định về việc quy hoạch các đơn vị ở:

Việc phân chia đơn vị ở sẽ được cụ thể hóa ở các quy hoạch tỷ lệ lớn hơn (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

Công trình công cộng đơn vị ở: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, văn hóa thể dục thể thao, chợ, công viên vườn hoa đơn vi ở phải được tính toán, bố trí quỹ đất phù hợp với quy mô dân số khu vực và các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Đất công cộng đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500 m. Riêng đối với khu vực có mật độ dân cư cao bán kính phục vụ có thể lớn hơn nhưng không quá 1.000 m. Đối

với các đơn vị ở hiện trạng, trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì cho phép giảm không quá 50% về diện tích và bán kính phục vụ. Riêng công trình giáo dục đào tạo phải đảm bảo đạt chuẩn Quốc gia của Bộ Giáo dục Đào tạo.

Công viên cây xanh đơn vị ở: chỉ tiêu tối thiểu 2 m^2/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5000 m^2. Trong nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300 m.

Đường giao thông từ cấp đường chính đô thị trở lên không chia cắt đơn vị ở.

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 8. Đối với phân khu I – phân khu phía Bắc

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất phân khu phía Bắc

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**1.942,6**	**100,0**	**77.100**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**1.273,4**	**65,5**		
1	**Đất dân dụng**	**897,9**	**46,2**	**68.000**	**132,0**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**397,7**	**20,5**	**61.100**	**65,1**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	174,8		24.600	
+	*Hiện trạng*	*39,6*		*2.000*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*135,2*		*22.600*	*60,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	222,8		36.500	
+	*Hiện trạng*	*86,9*		*6.300*	*140,0*
+	*Quy hoạch*	*135,9*		*30.200*	*45,0*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**60,8**	**3,1**	**1.900**	**7,9**
-	Đất trường THPT	4,5			
-	Đất trung tâm y tế	1,7			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	7,2			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	47,4		1.900	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**178,9**	**9,2**	**5.000**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**74,8**	**3,9**		**9,7**
1.5	**Đất giao thông**	**185,7**	**9,6**		**24,1**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**375,5**	**19,3**	**9.100**	
2.1	Đất cơ quan	2,0			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,2			
2.3	Đất du lịch	284,3		9.100	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	23,0			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	3,2			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	8,5			
2.7	Đất cây xanh cách ly	4,8			
2.8	Đất nghĩa trang	49,5			
II	**ĐẤT KHÁC**	**669,3**	**34,5**		
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	212,1			
2	Đất rừng sản xuất	61,0			
3	Đất rừng phòng hộ	121,3			
3.1	- Rừng phòng hộ	46,4			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	66,1			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	7,3			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,0			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	1,5			
4	Mặt nước (sông suối,...)	229,8			
5	Đất bãi cát ven biển	45,1			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**163,4**			
	Đất nông nghiệp,…	163,4			
	TỔNG (A+B)	**2.106,0**			

- Dự báo quy mô dân số toàn phân khu khoảng 77.100 người; Đất xây dựng có diện tích 1.273,4 ha. Trong đó 897,9 ha là đất dân dụng, 375,5 ha là đất ngoài dân dụng. Cụ thể như sau:

+Đất đơn vị ở có diện tích 397,7ha, chiếm 20,5% diện tích toàn khu, gồm: Đất đơn vị ở mật độ thấp (174,8 ha) và đất đơn vị ở mật độ cao (222,8 ha).

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị có diện tích 60,8 ha chiếm 3,1% diện tích toàn khu, gồm: Đất trường THPT, trung tâm y tế, thể dục thể thao và thương mại

– dịch vụ đô thị.

+Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở): 178,9ha

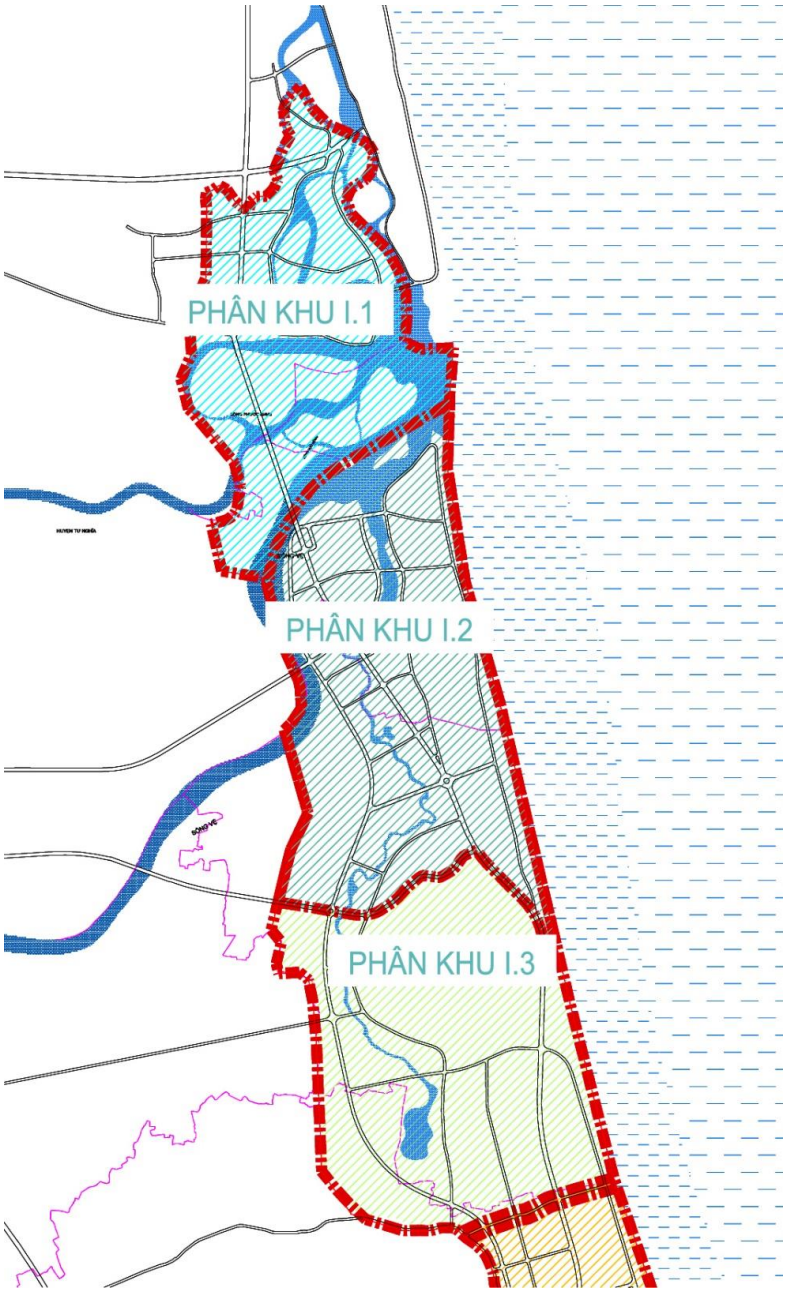
+Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị có diện tích 74,8 ha, chiếm 3,9% diện tích toàn khu.

+Đất giao thông có diện tích 185,7 ha, chiếm 9,6% diện tích toàn khu.

+Đất ngoài dân dụng có diện tích 375,5 ha, chiếm 19,3% diện tích toàn khu, gồm: đất cơ quan; đất tôn giáo – tín ngưỡng; đất du lịch; cây xanh chuyên đề; đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất an ninh quốc phòng; đất nghĩa trang,...

- Đất khác có diện tích 669,3 ha chiếm 34,5% diện tích toàn khu gồm đất nông nghiệp xen cấy trong đất ở hiện hữu, đất nông nghiệp kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, mặt nước, bãi cát ven biển

- Các tiểu khu thuộc phân khu I – Phân khu phía Bắc:



a. Tiểu khu I.1

- Toàn bộ tiểu khu I.1 có diện tích khoảng 586,8ha với quy mô dân số khoảng 16.100 người. Trong đó, đất xây dựng là 382,7ha, bao gồm:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp: 69,8ha

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 8,3ha

+Đất hỗn hợp: 178,9ha. Trong đó tỷ lệ đất đơn vị ở tối đa 60%, đất dịch vụ - du lịch tối thiểu 20%.

+Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 21,7ha

+Đất giao thông: 44,8ha

- Đất ngoài dân dụng có diện tích 59,2ha, là các khu vực phát triển du lịch

- Đất khác có diện tích 204,1ha

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 50%

+Tầng cao tối đa: 25 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 4 lần

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
	TỔNG	**586,8**	**100,0**	**16.100**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**382,7**	**65,2**		
1	**Đất dân dụng**	**323,5**	**55,1**	**14.200**	**227,8**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**69,8**	**11,9**	**9.200**	**75,9**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	69,8		9.200	
+	*Hiện trạng*	*22,0*		*1.200*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*47,8*		*8.000*	*60,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	0,0			
+	*Hiện trạng*	*0,0*			
+	*Quy hoạch*	*0,0*			
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**8,3**	**1,4**		**5,2**
-	Đất trường THPT	1,8			
-	Đất trung tâm y tế	0,0			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	1,6			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	4,9		200	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**178,9**	**30,5**	**5.000**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**21,7**	**3,7**		**13,5**
1.5	**Đất giao thông**	**44,8**	**7,6**		**27,8**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**59,2**	**10,1**	**1.900**	
2.1	Đất cơ quan	0,0			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,0			
2.3	Đất du lịch	59,2		1.900	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	0,0			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	0,0			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,0			
2.7	Đất cây xanh cách ly	0,0			
2.8	Đất nghĩa trang	0,0			
II	**ĐẤT KHÁC**	**204,1**	**34,8**		
1	Đất nông nghiệp	51,4			
2	Đất rừng sản xuất	0,0			
3	Đất rừng phòng hộ	20,9			
3.1	- Rừng phòng hộ	20,9			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,0			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	0,0			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,0			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	0,0			
4	Mặt nước (sông suối,...)	131,8			
5	Đất bãi cát ven biển	0,0			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			

b. Tiểu khu I.2

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**706,2**	**100,0**	**26.700**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**424,3**	**60,1**		
1	**Đất dân dụng**	**340,5**	**48,2**	**26.200**	**129,9**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**174,0**	**24,6**	**26.200**	**66,4**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	34,1		4.400	
+	*Hiện trạng*	*11,6*		*600*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*22,5*		*3.800*	*60,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	139,9		21.800	
+	*Hiện trạng*	*62,3*		*4.500*	*140,0*
+	*Quy hoạch*	*77,6*		*17.300*	*45,0*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**32,7**	**4,6**		**12,2**
-	Đất trường THPT	2,7			
-	Đất trung tâm y tế	1,7			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	5,6			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	22,7		1.000	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**0,0**	**0,0**		
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**49,2**	**7,0**		**18,4**
1.5	**Đất giao thông**	**84,6**	**12,0**		**31,7**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**83,8**	**11,9**	**500**	
2.1	Đất cơ quan	2,0			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,0			
2.3	Đất du lịch	15,6		500	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	6,3			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	0,0			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	7,3			
2.7	Đất cây xanh cách ly	4,8			
2.8	Đất nghĩa trang	47,8			
II	**ĐẤT KHÁC**	**281,9**	**39,9**		
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	115,8			
2	Đất rừng sản xuất	0,0			
3	Đất rừng phòng hộ	47,5			
3.1	- Rừng phòng hộ	25,1			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	19,3			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	1,6			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,0			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	1,5			
4	Mặt nước (sông suối,...)	93,8			
5	Đất bãi cát ven biển	24,8			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**64,7**			
	Đất nông nghiệp,…	64,7			
	TỔNG (A+B)	**770,9**			

- Toàn bộ tiểu khu I.2 có diện tích khoảng 770,9ha; Trong đó khu vực lập quy hoạch là 706,2ha, khu vực nghiên cứu là 64,7ha. Quy mô dân số khoảng 26.700 người. Trong đó, đất xây dựng là 424,3ha, bao gồm:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp: 34,1ha

+Đất đơn vị ở mật độ cao: 139,9ha

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 32,7ha

+Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 49,2ha

+Đất giao thông: 84,6ha

- Đất ngoài dân dụng có diện tích 83,8ha

- Đất khác có diện tích 281,9,6ha

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 55%

+Tầng cao tối đa: 30 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 6 lần

c. Tiểu khu I.3

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**649,6**	**100,0**	**34.300**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**466,4**	**71,8**		
1	**Đất dân dụng**	**233,9**	**36,0**	**27.600**	**84,7**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**153,9**	**23,7**	**25.700**	**59,9**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	70,9		11.000	
+	*Hiện trạng*	*6,0*		*200*	*301,5*
+	*Quy hoạch*	*64,9*		*10.800*	*60,1*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	82,9		14.700	
+	*Hiện trạng*	*24,6*		*1.800*	*136,9*
+	*Quy hoạch*	*58,3*		*12.900*	*45,2*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**19,8**	**3,0**	**1.900**	**5,8**
-	Đất trường THPT	0,0			
-	Đất trung tâm y tế	0,0			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	0,0			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	19,8		700	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**0,0**	**0,0**		
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**3,9**	**0,6**		**1,1**
1.5	**Đất giao thông**	**56,3**	**8,7**		**16,4**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**232,5**	**35,8**	**6.700**	
2.1	Đất cơ quan	0,0			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,2			
2.3	Đất du lịch	209,5		6.700	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	16,7			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	3,2			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,2			
2.7	Đất cây xanh cách ly	0,0			
2.8	Đất nghĩa trang	1,7			
II	**ĐẤT KHÁC**	**183,2**	**28,2**		
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	44,8			
2	Đất rừng sản xuất	61,0			
3	Đất rừng phòng hộ	52,9			
3.1	- Rừng phòng hộ	0,4			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	46,8			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	5,7			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,0			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	0,0			
4	Mặt nước (sông suối,...)	4,2			
5	Đất bãi cát ven biển	20,3			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**98,7**			
	Đất nông nghiệp,…	98,7			
	TỔNG (A+B)	**748,3**			

- Toàn bộ tiểu khu I.3 có diện tích khoảng 748,3ha; Trong đó diện tích lập quy hoạch là 649,6ha, diện tích nghiên cứu 98,7ha. Quy mô dân số khoảng 34.300 người. Trong đó, đất xây dựng là 466,4ha, bao gồm:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp: 70,9ha

+Đất đơn vị ở mật độ cao: 82,9ha

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 19,8ha

+Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 3,9ha

+Đất giao thông: 56,3ha

- Đất ngoài dân dụng có diện tích 232,5ha

- Đất khác có diện tích 183,2ha

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 40%

+Tầng cao tối đa: 15 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần

Điều 9. Đối với phân khu II – phân khu trung tâm:

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất phân khu Trung tâm

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**3.268,7**	**100,0**	**118.600**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**1.908,0**	**58,4**		
1	**Đất dân dụng**	**1.765,6**	**54,0**	**117.600**	**150,1**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**928,3**	**28,4**	**108.500**	**85,6**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	645,5		38.700	
+	*Hiện trạng*	*268,3*		*13.500*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*377,2*		*25.200*	*150,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	282,8		69.800	
+	*Hiện trạng*	*5,8*		*500*	*140,0*
+	*Quy hoạch*	*277,0*		*69.300*	*40,0*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**190,4**	**5,8**	**6.300**	**16,1**
-	Đất trường THPT	5,5			
-	Đất trung tâm y tế	7,3			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	18,1			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	159,5		6.300	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**188,0**	**5,8**	**2.800**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**179,8**	**5,5**		**15,2**
1.5	**Đất giao thông**	**279,1**	**8,5**		**23,5**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**142,4**	**4,4**	**1.000**	
2.1	Đất cơ quan	5,5			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	2,1			
2.3	Đất du lịch	28,4		1.000	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	21,6			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	2,0			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	6,5			
2.7	Đất cây xanh cách ly	24,0			
2.8	Đất nghĩa trang	52,3			
II	**ĐẤT KHÁC**	**1.360,7**	**41,6**		
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	489,2			
2	Đất rừng sản xuất	55,0			
3	Đất rừng phòng hộ	402,6			
3.1	- Rừng phòng hộ	300,0			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,0			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	23,3			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	58,5			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	20,8			
4	Mặt nước (sông suối,...)	229,8			
5	Đất bãi cát ven biển	184,1			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**419,0**			
	Đất nông nghiệp,…	419,0			
	TỔNG (A+B)	**3.687,7**			

- Dự báo quy mô dân số toàn phân khu khoảng 118.600 người; Đất xây dựng có diện tích là 1.908ha, Trong đó 1.765,6ha là đất dân dụng, 142,4 ha là đất ngoài dân dụng. Cụ thể như sau:

+Đất đơn vị ở có diện tích 928,3ha, chiếm 28,4% diện tích toàn khu, gồm: Đất đơn vị ở mật độ thấp (645,5ha) và đất đơn vị ở mật độ cao (282,8 ha).

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị có diện tích 190,4 ha chiếm 5,8% diện tích toàn khu, gồm: Đất trường THPT, trung tâm y tế, thể dục thể thao và thương mại – dịch vụ đô thị.

+Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở) có diện tích 188,0 ha chiếm 5,8% diện tích toàn khu.

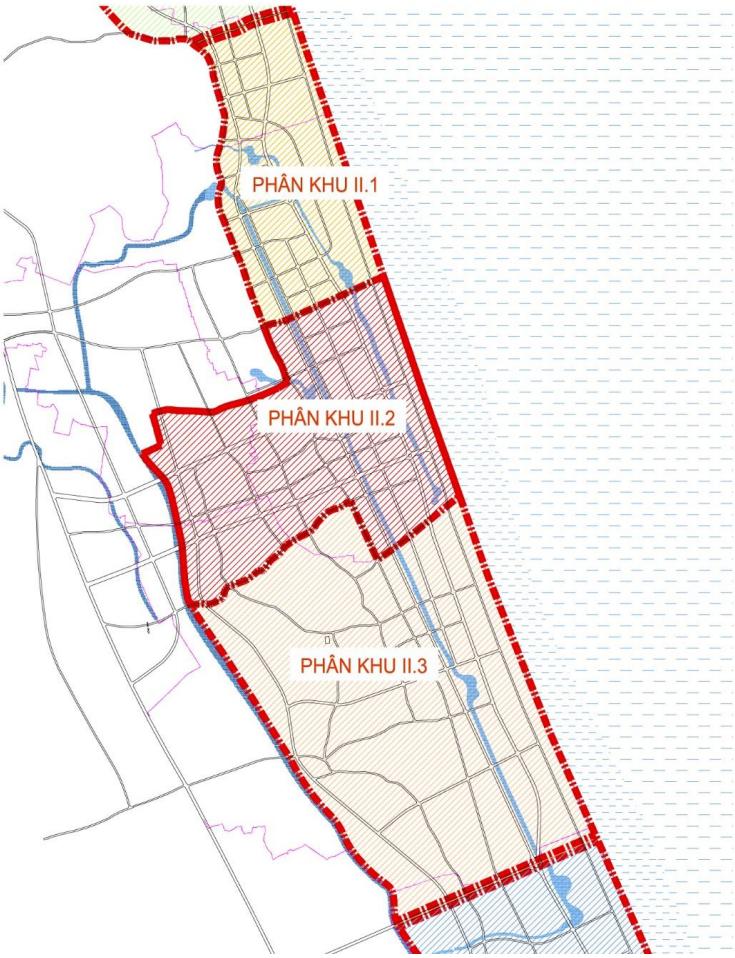
+Đất cây xanh – quảng trường đô thị có diện tích 179,8 ha, chiếm 5.5% diện tích toàn khu.

+Đất giao thông có diện tích 279,1 ha, chiếm 8,5% diện tích toàn khu.

+Đất ngoài dân dụng có diện tích 142,4 ha, chiếm 4,4% diện tích toàn khu, gồm: đất cơ quan, đào tạo; đất tôn giáo – tín ngưỡng; đất du lịch, cây xanh chuyên đề, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất an ninh quốc phòng; đất nghĩa trang,...

- Đất khác có diện tích 1.779,7 ha chiếm 41,6% diện tích toàn khu gồm đất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước.

- Các tiểu khu thuộc phân khu II – Phân khu Trung tâm:



a. Tiểu khu II.1

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
	TỔNG	**689,2**	**100,0**	**42.500**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**402,4**	**58,4**		
1	**Đất dân dụng**	**395,4**	**57,4**	**42.500**	**93,0**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**230,8**	**33,5**	**41.700**	**55,4**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	80,9		5.100	
+	*Hiện trạng*	*23,3*		*1.200*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*57,6*		*3.900*	*150,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	150,0		36.600	
+	*Hiện trạng*	*5,8*		*500*	*140,0*
+	*Quy hoạch*	*144,2*		*36.100*	*40,0*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**11,3**	**1,6**	**400**	**2,7**
-	Đất trường THPT	1,5			
-	Đất trung tâm y tế	0,0			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	0,0			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	9,8		400	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**24,2**	**3,5**	**400**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**41,0**	**5,9**		**9,6**
1.5	**Đất giao thông**	**88,1**	**12,8**		**20,7**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**7,0**	**1,0**		
2.1	Đất cơ quan	0,0			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,0			
2.3	Đất du lịch	0,0			
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	6,2			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	0,0			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,8			
2.7	Đất cây xanh cách ly	0,0			
2.8	Đất nghĩa trang	0,0			
II	**ĐẤT KHÁC**	**286,8**	**41,6**		
1	Đất nông nghiệp	50,8			
2	Đất rừng sản xuất	0,0			
3	Đất rừng phòng hộ	154,0			
3.1	- Rừng phòng hộ	145,5			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,0			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	8,5			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,0			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	0,0			
4	Mặt nước (sông suối,...)	33,0			
5	Đất bãi cát ven biển	49,0			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			

- Toàn bộ tiểu khu II.1 có diện tích khoảng 689,2ha với quy mô dân số khoảng 42.500 người. Trong đó, đất xây dựng là 402,4ha, bao gồm:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp: 80,9ha

+Đất đơn vị ở mật độ cao: 150ha

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 11,3ha

+Đất hỗn hợp: 24,2ha. Trong đó tỷ lệ đất đơn vị ở tối đa 40%, đất dịch vụ - du lịch tối thiểu 20%

+Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 41ha

+Đất giao thông: 88,1ha

- Đất ngoài dân dụng có diện tích 7ha

- Đất khác có diện tích 286,8ha

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 60%

+Tầng cao tối đa: 40 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 8 lần

b. Tiểu khu II.2

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
	TỔNG	**1.106,4**	**100,0**	**35.200**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**821,5**	**74,2**		
1	**Đất dân dụng**	**805,3**	**72,8**	**35.200**	**228,8**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**300,1**	**27,1**	**28.700**	**104,6**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	251,0		16.400	
+	*Hiện trạng*	*28,8*		*1.500*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*222,2*		*14.900*	*150,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	49,1		12.300	
+	*Hiện trạng*	*0,0*			
+	*Quy hoạch*	*49,1*		*12.300*	*40,0*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**134,3**	**12,1**	**5.000**	**38,2**
-	Đất trường THPT	2,6			
-	Đất trung tâm y tế	0,0			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	5,6			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	126,1		5.000	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**107,1**	**9,7**	**1.500**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**99,4**	**9,0**		**28,2**
1.5	**Đất giao thông**	**164,4**	**14,9**		**46,7**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**16,2**	**1,5**		
2.1	Đất cơ quan	5,5			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,0			
2.3	Đất du lịch	0,0			
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	3,8			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	2,0			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,9			
2.7	Đất cây xanh cách ly	0,0			
2.8	Đất nghĩa trang	0,0			
II	**ĐẤT KHÁC**	**284,9**	**25,8**		
1	Đất nông nghiệp	98,8			
2	Đất rừng sản xuất	0,0			
3	Đất rừng phòng hộ	79,3			
3.1	- Rừng phòng hộ	51,7			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,0			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	6,8			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	0,0			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	20,8			
4	Mặt nước (sông suối,...)	65,3			
5	Đất bãi cát ven biển	41,5			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			

- Toàn bộ tiểu khu II.2 có diện tích khoảng 1.106,4ha với quy mô dân số khoảng 35.200 người. Trong đó, đất xây dựng là 821,5ha, bao gồm:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp: 251ha

+Đất đơn vị ở mật độ cao: 49,1ha

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 134,3ha

+Đất hỗn hợp: 107,1ha. Trong đó tỷ lệ đất đơn vị ở tối đa 40%, đất dịch vụ - du lịch tối thiểu 20%

+Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 99,4ha

+Đất giao thông: 164,4ha

- Đất ngoài dân dụng có diện tích 16,2ha

- Đất khác có diện tích 284,9ha

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 60%

+Tầng cao tối đa: 40 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 8 lần

c. Tiểu khu II.3

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**1.473,1**	**100,0**	**40.900**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**684,0**	**46,4**		
1	**Đất dân dụng**	**564,9**	**38,3**	**39.900**	**141,6**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**397,3**	**27,0**	**38.100**	**104,3**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	313,6		17.200	
+	*Hiện trạng*	*216,2*		*10.800*	*200*
+	*Quy hoạch*	*97,4*		*6.400*	*152*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	83,7		20.900	
+	*Hiện trạng*	*0,0*			
+	*Quy hoạch*	*83,7*		*20.900*	*40,0*
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**44,8**	**3,0**	**900**	**11,0**
-	Đất trường THPT	1,4			
-	Đất trung tâm y tế	7,3			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	12,5			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	23,6		900	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**56,7**	**3,8**	**900**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**39,4**	**2,7**		**9,6**
1.5	**Đất giao thông**	**26,6**	**1,8**		**6,5**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**119,2**	**8,1**	**1.000**	
2.1	Đất cơ quan	0,0			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	2,1			
2.3	Đất du lịch	28,4		1.000	
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	11,6			
2.5	Đất an ninh quốc phòng	0,0			
2.6	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,8			
2.7	Đất cây xanh cách ly	24,0			
2.8	Đất nghĩa trang	52,3			
II	**ĐẤT KHÁC**	**789,1**	**53,6**		
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	339,7			
2	Đất rừng sản xuất	55,0			
3	Đất rừng phòng hộ	169,3			
3.1	- Rừng phòng hộ	102,8			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,0			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	8,0			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	58,5			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	0,0			
4	Mặt nước (sông suối,...)	131,5			
5	Đất bãi cát ven biển	93,6			
6	Đất dự trữ phát triển	0,0			
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**419,0**			
	Đất nông nghiệp,…	419,0			
	TỔNG (A+B)	**1.892,1**			

- Toàn bộ tiểu khu II.3 có diện tích khoảng 1.892,1ha; Trong đó diện tích quy hoạch 1.473,1ha, diện tích nghiên cứu là 419ha. Quy mô dân số khoảng 40.900 người. Đất xây dựng là 1.892,1ha, bao gồm:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp: 313,6ha

+Đất đơn vị ở mật độ cao: 83,7ha

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị: 44,8ha

+Đất hỗn hợp: 56,7ha. Trong đó tỷ lệ đất đơn vị ở tối đa 40%, đất dịch vụ - du lịch tối thiểu 20%

+Đất cây xanh, công cộng, quảng trường đô thị: 39,4ha

+Đất giao thông: 26,6ha

- Đất ngoài dân dụng có diện tích 119,2ha

- Đất khác có diện tích 789,1ha

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 60%

+Tầng cao tối đa: 40 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 8 lần

Điều 10. Đối với phân khu III - phân khu phía Nam:

- Tổng diện tích toàn phân khu là 1.906,3ha; Trong đó diện tích quy hoạch 1.663,7ha, diện tích nghiên cứu là 242,6ha. Quy mô dân số toàn khu 25.300 người. Đất xây dựng đô thị có diện tích 759,3 ha. Trong đó 707,9 là đất dân dụng, 51,4 ha là đất ngoài dân dụng. Cụ thể như sau:

+Đất đơn vị ở mật độ thấp có diện tích 293,1 ha, chiếm 17,6% diện tích toàn khu.

+Đất dịch vụ - công cộng đô thị có diện tích 57,3 ha chiếm 3,4% diện tích toàn khu, gồm: Đất trường THPT, trung tâm y tế, thể dục thể thao và thương mại – dịch vụ đô thị.

+Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở) có diện tích 179,1 ha chiếm 10,8% diện tích toàn khu. Trong đó tỷ lệ đất đơn vị ở tối đa 40%, đất dịch vụ - du lịch tối thiểu 20%.

+Đất cây xanh – quảng trường đô thị có diện tích 34,9 ha, chiếm 2,1% diện tích toàn khu.

+Đất giao thông có diện tích 143,5 ha, chiếm 8,6% diện tích toàn khu.

+Đất ngoài dân dụng có có diện tích 51,4 ha, chiếm 3,1% diện tích toàn khu, gồm: đất cơ quan, giáo dục đào tạo; đất tôn giáo – tín ngưỡng; đất du lịch, cây xanh chuyên đề, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; đất an ninh quốc phòng; đất nghĩa trang, đất trang trại...

- Đất khác có diện tích 904,4 ha chiếm 54,4% diện tích toàn khu gồm đất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước, đất dự trữ phát triển.

- Các chỉ tiêu xây dựng:

+Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu: 50%

+Tầng cao tối đa: 30 tầng

+Hệ số sử dụng đất tối đa: 6 lần

- Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất phân khu phía Nam

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/người)
A	**DIỆN TÍCH QUY HOẠCH**	**1.663,7**	**100,0**	**25.300**	
I	**ĐẤT XÂY DỰNG**	**759,3**	**45,6**		
1	**Đất dân dụng**	**707,9**	**42,6**	**25.300**	**279,8**
1.1	**Đất các đơn vị ở**	**293,1**	**17,6**	**20.400**	**143,7**
-	Đất đơn vị ở mật độ thấp	293,1		20.400	
+	*Hiện trạng*	*180,9*		*9.100*	*200,0*
+	*Quy hoạch*	*112,2*		*11.300*	*100,0*
-	Đất đơn vị ở mật độ cao	0,0		-	
+	*Hiện trạng*	*0,0*			
+	*Quy hoạch*	*0,0*			
1.2	**Đất dịch vụ - công cộng đô thị**	**57,3**	**3,4**	**1.900**	**22,6**
-	Đất trường THPT	1,9			
-	Đất trung tâm y tế	1,5			
-	Đất thể dục thể thao đô thị	7,0			
-	Đất TM dịch vụ - công cộng đô thị khác	46,9		1.900	
1.3	**Đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ kết hợp ở)**	**179,1**	**10,8**	**3.000**	
1.4	**Đất cây xanh công cộng, quảng trường đô thị**	**34,9**	**2,1**		**13,8**
1.5	**Đất giao thông**	**143,5**	**8,6**		**56,7**
2	**Đất ngoài dân dụng**	**51,4**	**3,1**		
2.1	Đất cơ quan	1,3			
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,4			
2.3	Đất du lịch	0,0			
2.4	Đất cây xanh chuyên đề	9,2			
2.5	Đất khu chăn nuôi tập trung	3,8			
2.6	Đất an ninh quốc phòng	0,0			
2.7	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,6			
2.8	Đất cây xanh cách ly	4,8			
2.9	Đất nghĩa trang	31,3			
II	**ĐẤT KHÁC**	**904,4**	**54,4**		
1	Đất nông nghiệp (xen cấy trong đất ở hiện hữu, kết hợp cảnh quan phục vụ du lịch)	469,4			
2	Đất rừng sản xuất	0,0			
3	Đất rừng phòng hộ	276,8			
3.1	- Rừng phòng hộ	217,3			
3.2	- Rừng phòng hộ kết hợp du lịch dưới tán rừng	0,0			
3.3	- Rừng phòng hộ kết hợp dịch vụ dưới tán rừng	11,4			
3.4	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên giải trí dưới tán rừng	48,1			
3.5	- Rừng phòng hộ kết hợp công viên quảng trường dưới tán rừng	0,0			
4	Mặt nước (sông suối,...)	23,6			
5	Đất bãi cát ven biển	108,3			
6	Đất dự trữ phát triển	26,3			
B	**DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU (Các loại đất khác kế cận)**	**242,6**			
	Đất nông nghiệp,…	242,6			
	TỔNG (A+B)	**1.906,3**			

Điều 11. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (HTKT) bao gồm các công trình về giao thông đường bộ, đường thủy (nền mặt đường, vỉa hè, biển báo giao thông, trạm trung chuyển, trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe, đầu mối giao thông, nút giao thông), thoát nước mặt (hồ, kênh, trạm bơm, cống thoát nước chính), thoát nước thải (trạm xử lý, trạm bơm, cống thoát nước thải chính), cấp điện (trạm biến áp

và tuyến đường dây, chiếu sáng), cấp nước (nhà máy nước, giếng khai thác, ống truyền tải), công trình viễn thông, nghĩa trang, tuy nen kỹ thuật chính đô thị.

Các công trình HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành.

Kiểm soát phát triển đất công trình hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Luật định, không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến cho các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sang mục đích sử dụng đất khác.

Sau khi hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao hồ sơ hoàn công và hiện trạng công trình cho các Sở, ban, ngành liên quan để quản lý theo quy định.

Điều 12. Quy định cụ thể về hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định giao thông

a) Giao thông đối ngoại

* Giao thông đường bộ:

- Đường ĐT.627 (đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh): Gồm 02 đoạn: quy mô 6 làn xe, Bn = 40 m; quy mô 4 làn xe, Bn=26m.

* Giao thông đường thủy:

- Đường biển – cảng neo đậu: Tuân thủ theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, số 1579/QĐ-TTg ngày 22/9/2021: Bố trí cảng cá và khu neo đậu tàu thuyền tránh trú bão tại xã Đức lợi: Quy mô sức chứa 200 chiếc, có thể đáp ứng 50 lượt tàu tại vị trí gần cửa Lỡ sông Vệ, nạo vét luồng tàu phục vụ cho tàu thuyền đi lại.

- Đường sông: Bổ sung tuyến đường sông Đức Lợi – Đức Thắng – làng Hoa Nghĩa Hiệp (cấp VI - ĐTNĐ) trên sông Vệ; tuyến đường sông Thu Xà – Nghĩa An (cấp VI - ĐTNĐ) trên sông Phú Thọ.

b) Giao thông nội bộ

* Trục ngang đô thị:

- Đường N1: Nối khu vực phía Bắc xã Nghĩa Hòa với Vành đai 2 thành phố Quảng Ngãi và Quốc lộ 1; Bn = 46m.

- Đường N2: Nối khu đô thị Đức lợi với Quốc lộ 1 và ĐT.628; Bn = 32m.

- Đường N3: Nối từ đường ĐT.627 (Dung Quất – Sa Huỳnh) tại khu vực phía Bắc núi Đá Bạc với Khu đô thị Sông Vệ; Bn = 32m.

- Đường N4 (ĐT.624B): Cải tạo, nâng cấp, mở rộng tuyến ĐT.624B hiện trạng; Bn = 21m.

- Đường N5: Nối từ biển Minh Tân Nam với Quốc lộ 1; Bn = 32m.

- Đường N6: Chạy song song với trục ngang N7 (ĐT.624C) về phía Bắc khoảng 700m; Bn = 60m.

- Đường N7 (ĐT.624C): Cải tạo, nâng cấp, mở rộng tuyến ĐT.624C hiện

trạng; Bn = 21m.

- Đường N8: Chạy song song với trục ngang N7 (ĐT.624C) về phía Nam khoảng 300m; Bn = 60m.

- Đường N9 (ĐH.40): Cải tạo, nâng cấp, mở rộng tuyến ĐH.40 hiện trạng; Bn = 21m.

- Đường N10: Nối từ đường ĐT.627 (Dung Quất – Sa Huỳnh) với Quốc lộ 1 (ở phía Bắc đô thị Thạch Trụ); Bn = 40m.

- Đường N11: Nối từ biển Phổ An với Quốc lộ 1 và Quốc Lộ 24 (ở trung tâm đô thị Thạch Trụ); Bn = 32m.

- Đường N12 (ĐH.42): Cải tạo, nâng cấp, mở rộng tuyến ĐH.42 hiện trạng; Bn = 40m.

* Trục dọc đô thị:

- Trục D1: Bắt đầu từ nút giao với đường ĐT.627 (Dung Quất – Sa Huỳnh) tại đô thị Đức Lợi đến nút giao với ĐT.627 (Dung Quất – Sa Huỳnh) ở cuối xã Đức phong, Bn = 32m.

- Trục D2: Bắt đầu từ nút giao với trục ngang N5 đến kết nối với trục Dung Quất - Sa Huỳnh tại xã Phổ Quang, Bn = 32m.

- Trục ĐT.627B: Cải tạo, nâng cấp, mở rộng tuyến ĐT.627B hiện trạng; Bn = 21m.

c) Giao thông nội bộ khác:

- Đường chính đô thị, đường liên khu vực: Cải tạo, nâng cấp, xây mới với lộ giới từ 26,0 – 60,00m.

- Đường chính khu vực, đường khu vực: Cải tạo, nâng cấp, xây mới với lộ giới từ 21,0m – 32,0m

- Đường nội bộ cải tạo, chỉnh trang mặt cắt từ 14,5-21m

- Khu nghỉ dưỡng, sinh thái, du lịch: mạng lưới đường được quy hoạch xây dựng ngoài chức năng giao thông còn phải đảm bảo chức năng không gian và cảnh quan, ưu tiên tối đa xanh hóa cho hệ thống hè đường.

- Giao thông công cộng: Tiếp tục sử dụng xe buýt trong vận tải hành khách liên kết với khu du lịch, khu công nghiệp phù hợp với Quy hoạch phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt, giai đoạn 2016-2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (QĐ số 1803/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 và QĐ số 1035/QĐ-UBND ngày 23/7/2019). Đầu tư phát triển bổ sung tuyến xe buýt nối kết với KKT Dung Quất, cảng Sa Kỳ, khu vực du lịch Mỹ Khê, thành phố Quảng Ngãi, khu du lịch Sa Huỳnh thông qua tuyến đường ven biển Dung Quất – Sa huỳnh. Bổ sung kết nối với tuyến xe buýt TP Quảng ngãi đi sân bay Chu Lai. Giai đoạn dài hạn: Xây dựng hệ thống xe buýt nhanh (BRT) cho tuyến giao thông từ Khu du lịch Sa Huỳnh – Đức Minh – Đức Lợi – Thu Xà – Khu du lịch Mỹ Khê – Cảng Sa Kỳ - KKT Dung Quất – sân bay Chu Lai – Hội An theo tuyến đường ven biển Dung Quất Sa Huỳnh và tuyến ven biển tỉnh Quảng Nam phục vụ phát triển du lịch.

d) Các công trình phục vụ giao thông

Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe cho các khu vực phát triển đô thị, chỉ tiêu bãi đỗ xe tính toán cho từng khu vực riêng đảm bảo theo quy chuẩn từ 2,5-4m^2/người. Bãi đỗ xe được tổ chức gần các công trình công cộng, trung tâm thương mại, công viên cây xanh và các khu dân cư đông đúc nhằm phục vụ người dân đô thị.

Đầu mối giao thông: Tại các nút giao cắt giữa các trục đường trong khu vực nghiên cứu thiết kế các nút giao cắt đơn giản cùng cốt có hoặc không có vòng đảo tùy từng phạm vi nút. Các vị trí giao cắt chính của các trục đường đối ngoại với đường chính đô thị tổ chức các nút giao cắt khác mức.

Cầu cống: Thiết kế cầu cống qua sông, suối và các kênh mương nhân tạo trong khu vực thiết kế đảm bảo tải trọng thiết kế, tính toán khẩu độ cầu đảm bảo khả năng thoát nước trong mùa lũ theo tần suất tính toán.

2. Quy định về cao độ nền xây dựng

- Kết hợp tôn nền xây dựng, cải tạo sông suối, công viên ngập nước và hồ điều hòa bảo vệ khu vực quy hoạch tần suất 10%. Đối với các công trình quan trọng như: Các trục Quốc lộ, tỉnh lộ, đường trục chính đô thị, các khu thương mại, du lịch, bệnh viện,... cao độ nền xây dựng khống chế ứng với tần suất lũ theo quy định của từng công trình cụ thể và không nhỏ hơn tần suất lũ 10%.

- Cao độ san nền cần tính đến kịch bản biến đổi khí hậu và mực nước biển dâng: Chiều cao nước biển dâng do biến đổi khí hậu đến năm 2040 ảnh hưởng khu vực quy hoạch khoảng 0,19m (theo kịch bản BĐKH 2016)

* Cao độ khống chế khu vực như sau:

- Khu vực thuộc xã Nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa: Cao độ nền xây dựng ≥ 2,5m.

- Khu vực thuộc xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức: Cao độ nền xây dựng ≥ 2,5m.

- Khu vực thuộc xã Đức Thắng, huyện Mộ Đức: Cao độ nền xây dựng ≥ 3,0m.

- Khu vực thuộc xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức: Cao độ nền xây dựng ≥ 3,5m.

- Khu vực thuộc xã Đức Minh, huyện Mộ Đức: Cao độ nền xây dựng ≥ 6,0m.

- Khu vực thuộc xã Đức Phong, huyện Mộ Đức: Cao độ nền xây dựng ≥ 3,50m.

- Khu vực thuộc xã Phổ An, thị xã Đức Phổ: Cao độ nền xây dựng ≥ 3,0m.

- Khu vực thuộc xã Phổ Quang, thị xã Đức Phổ: Cao độ nền xây dựng ≥ 3,0m.

3. Quy định về thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát nước chính:

+ Lưu vực xã Nghĩa Hòa và Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa: Hướng thoát theo hệ thống cống thoát ra sông Phú Nghĩa, sông Vực Hồng và sông Vệ.

+ Lưu vực từ sông Vệ đến núi Văn Bân, huyện Mộ Đức: Hướng thoát vào hồ điều hòa Đức Thắng, mương quy hoạch và sông Vệ.

+ Lưu vực từ núi Văn Bân đến núi Ông Đọ, huyện Mộ Đức: Hướng thoát theo hệ thống cống thoát vào Bàu Ốc và Rộc sau đó thoát ra sông Thoa.

+ Lưu vực từ Núi Ông Đọ đến hết ranh giới huyện Mộ Đức: Phạm vi phía Tây thoát về sông Thoa; phạm vi phía Đông thoát về Rộc sau đó thoát ra sông Thoa.

+ Lưu vực thuộc xã Phổ An, Phổ Quang, thị xã Đức Phổ: Hướng thoát ra sông Thoa.

4. Quy định về phòng chống thiên tai, ứng phó biến đổi khí hậu

* Giải pháp công trình.

- Xây dựng đê kè ven các vị trí xung yếu, chỉnh trị dòng chảy trên các sông, khu vực sông Phú Nghĩa, sông Vực Hồng, sông Vệ đảm bảo thoát lũ tốt cho đô thị phù hợp với các giải pháp tổng thể từ Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Trà khúc đoạn từ hạ lưu đập Thạch Nham đến Cửa Đại (giai đoạn 2015-2024) được phê duyệt tại Quyết định số 1421/QD-UBND ngày 29/9/2014 và Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Vệ (đoạn từ xã Hành Tín Tây đến cửa Lở) đến năm 2025 định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 988/QĐ-UBND ngày 12/11/2018).

- Giải pháp thoát nước cho vùng nước nổi Mộ Đức: Cải tạo các tuyến sông trên cơ sở tôn trọng toàn bộ khu vực ngập nước. Khơi thông, mở rộng dòng chảy và kết nối các trục thoát nước chính như Bàu Ốc, Bàu Húc, Rộc, Bàu Súng...kết hợp đầu tư xây dựng công viên dọc sông, công viên ngập nước tạo thành các trục cảnh quan cho đô thị và đảm bảo các khu vực chứa nước vào mùa mưa. Bổ sung quy hoạch các tuyến thoát nước ngang để kết nối khu vực vùng nước nổi thoát nước ra sông Thoa đảm bảo khả năng thoát nước tốt hơn và tạo cảnh quan khu vực.

* Giải pháp phi công trình.

- Áp dụng mô hình thoát nước bền vững. Thoát nước bền vững là mô hình thoát nước sử dụng cách tiếp cận tự nhiên để kiểm soát và làm giảm ngập lụt, đồng thời giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm. Cách tiếp cận chính của việc ứng dụng thoát nước bền vững trong thoát nước đô thị là sử dụng và tối ưu hóa việc tiêu thoát nước tự nhiên theo các dòng chảy bề mặt; giảm tốc độ, lưu lượng dòng chảy thông qua hệ thống công trình lưu chứa nước (tự nhiên và nhân tạo) vừa giúp phòng chống ngập úng, vừa điều hòa vi khí hậu kết hợp cho các nhu cầu không gian công cộng, tăng cường khả năng thấm hút trên dòng chảy, vừa bổ sung nguồn nước ngầm, giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm thông qua quá trình tự làm sạch nhờ các hệ sinh thấp ngập nước và hệ thống lắng, lọc tự nhiên; tăng cường tái sử dụng nước; có giải pháp dự phòng cho các biến động không thể lường trước do tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng… Cách tiếp cận này mang đến cơ hội tăng cường không gian xanh cho đô thị, kết nối và mở rộng mạng lưới cây xanh, tạo môi trường cho các sinh vật hoang dã sinh sống, từ đó tạo ra các lợi ích cộng đồng (cải thiện môi trường sống, tăng chất lượng cuộc sống cộng đồng, làm tăng giá trị tài sản, giá đất và sự thịnh vượng của nền kinh tế địa phương).

- Xây dựng kế hoạch phòng tránh và quy hoạch sử dụng đất hợp lý các vùng ven sông, nhất là cho các khu dân cư và các cơ sở kinh tế nằm trong vùng có nguy cơ ảnh hưởng ngập lụt khi có mưa, bão, lũ. Quy hoạch bố trí khu dân cư đảm bảo yêu cầu sống chung với lũ có kiểm soát. Các nhà kho cần làm nền cao vượt lũ và đủ chắc chắn. Vùng ngập lũ hàng năm cần được xây dựng nhà cửa vững chắc để giảm nhẹ thiệt hại. Vì thời gian ngập lũ ngắn nên nếu chủ động đối phó sẽ hạn chế thiệt hại rất nhiều.

- Về xây dựng cụm dân cư ven tuyến hành lang thoát lũ: Để tránh được úng ngập về mùa lũ, cần xây dựng ngoài hành lang thoát lũ, cao trình xây dựng cụm dân cư cao hơn mực nước lũ báo động III.

- Đối với khu vực có địa hình bằng phẳng nhiều kênh rạch, khi tiến hành xây dựng mở rộng đô thị thì các kênh rạch này bị san lấp để lấy mặt bằng. Cần phải tính toán việc san lấp này có ảnh hưởng tới khả năng tiêu thoát nước, khả năng chứa nước của vùng hay không. Trong trường hợp không đảm bảo thoát nước kịp do san lấp mặt bằng lớn thì cần có bố trí hồ điều hòa để điều tiết lượng nước trong mùa mưa lũ. Có thể kết hợp hồ chứa nước với các hồ cảnh quan trong các đô thị.

- Hình thành hệ thống kiểm soát, hạn chế lũ, ngập úng trong đô thị. Khoanh vùng bảo vệ và có giải pháp tái định cư và di dời dân trong vùng cảnh báo rủi ro.

5. Quy định về cấp nước

a) Nguồn nước

- Nguồn nước: Nguồn nước mặt khu vực chủ yếu được cung cấp bởi nguồn nước hệ thống sông, suối (sông Vệ, kênh Thạch Nham, hồ Núi Ngang, hồ Liệt Sơn...) và nguồn nước ngầm tại chỗ.

- Tổng nhu cầu dùng nước: Giai đoạn ngắn hạn khoảng 19.000 m^3/ng.đ, giai đoạn dài hạn khoảng 51.000 m^3/ng.đ.

b) Tiêu chuẩn dùng nước

- Nước sinh hoạt: 150 lít/người-ngày; tỉ lệ cấp nước 100% dân số.

- Thương mại, dịch vụ, công cộng: 10% nước sinh hoạt.

- Công cộng: 10% nước sinh hoạt.

c) Công trình đầu mối

- Khu vực xã nghĩa Hòa, Nghĩa Hiệp (huyện Tư Nghĩa): Sử dụng nguồn nước từ hệ thống nhà máy nước thành phố Quảng Ngãi.

- Khu vực các xã thuộc huyện Mộ Đức: Lấy nước từ nhà máy nước đô thị mới Nam Sông Vệ: Công suất dự kiến đến năm 2030: 15.000 m3/ng.đ. Công suất dự kiến đến năm 2045: 20.000 m^3/ng.đ. Bổ sung thêm từ nguồn nhà máy nước Thị trấn Mộ Đức và các công trình cấp nước tập trung nông thôn.

- Khu vực các xã thuộc thị xã Đức Phổ: Lấy nước từ nhà máy nước Trà Câu (nối liên thông nhà máy nước thị xã Đức Phổ): Công suất dự kiến đến năm 2030: 15.000 m3/ng.đ.

- Xây dựng nâng cấp các trạm cấp nước sạch liên xã nông thôn, công trình tập trung theo từng xã trên địa bàn như quy hoạch cấp nước sạch nông thôn đến

năm 2030 đảm bảo cấp nước cho các khu vực nông thôn.

- Tiếp tục nâng cấp công suất các trạm cấp nước nông thôn hiện trạng để cấp nước cho dân cư các vùng nông thôn đến khi hoàn thiện các nhà máy tập trung và hệ thống đường ống đến từng khu vực dân cư.

d) Mạng lưới

- Cấu tạo mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực được chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống truyền tải, đường ống phân phối và ống dịch vụ đến đồng hồ khách hàng.

- Mạng đường ống cung cấp nước sạch: Cấu trúc mạng lưới chia làm 3 cấp có đường kính D100-D600:

+ Cấp I đường ống truyền tải D> 200mm

+ Cấp II đường ống phân phối vào các khu dân cư D≤200mm

+ Cấp III đường ống dịch vụ nối với các hộ tiêu thụ D ≤65mm.

Mạng lưới đường ống cấp I và II được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh sao cho hiệu quả kinh tế kỹ thuật nhất.

Chiều sâu đặt ống:

- Tuyến ống chuyền tải được đặt dưới ruộng, vườn trồng lúa và hoa màu của dân, có cọc báo hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ tính từ mép ống mỗi bên 2m. Chiều sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất tối thiểu 1,5m.

- Tuyến ống chính được đặt trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường, có thể đặt 1 bên hoặc 2 bên nếu chiều rộng lòng đường lớn. Nếu đặt ống dưới lòng đường thì mép ống cách vỉa hè 1,5m. Độ sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đối với ống kim loại ≥ 1m, ống phi kim loại ≥ 1,2m.

- Đối với các tuyến ống nhánh, độ sâu đặt ống dưới vỉa hè ≥ 0,5m đối với ống kim loại, ≥ 0,8m với ống phi kim loại.

e) Cấp nước cứu hỏa

Nhằm đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy cho khu vực trên các trục đường giao thông sẽ tổ chức các họng cứu hoả lấy nước từ mạng lưới cấp nước nhằm cung cấp nước phòng cháy chữa cháy cho khu vực. Họng cứu hoả được bố trí tại ngã 3, ngã 4 nơi thuận tiện cho việc lấy nước, khoảng cách giữa các họng cứu hoả không lớn hơn 150m.

6. Quy định về cấp điện

a) Nguồn điện

- Lấy từ các trạm 110KV núi Bút, 110KV Tư Nghĩa, 110KV Mộ Đức, 110KV Đức Phổ và Nhà máy điện mặt trời Mộ Đức.

b) Chỉ tiêu cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt

+ Giai đoạn đầu 2030 :330W/người.

+ Giai đoạn sau 2040 : 500W/người.

- Điện cho CTCC, dịch vụ: Lấy bằng 35% điện sinh hoạt.

- Chỉ tiêu điện CN-TTCN: từ 100-150KW/ha.

- Điện chiếu sáng: đảm bảo trị số độ chói, độ rọi các loại đường phố.

+ Đường chính khu vực: 0,6cd/m^2.

+ Đường khu vực: 0,4cd/m^2.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực lập quy hoạch: giai đoạn ngắn hạn khoảng 160.000 KVA, giai đoạn dài hạn 262.000 KVA.

c) Lưới điện

- Xoá bỏ hoàn toàn các lưới trung gian 35KV hiện có.

- Chuyển toàn bộ lưới điện 15kV thành 22kV.

- Xây dựng mới kết hợp cải tạo nắn chỉnh một số tuyến điện trung thế, hạ thế nhằm phù hợp với quy hoạch mạng lưới đường giao thông.

- Đối với các khu vực xây dựng mới, lưới điện định hướng đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc ống bảo vệ đảm bảo mỹ quan đô thị. Với các khu vực hiện hữu, từng bước hạ ngầm lưới điện tiến tới hạ ngầm hoàn toàn lưới điện cho toàn khu vực.

- Lưới điện chiếu sáng đường phố: Xây dựng các tuyến cáp ngầm chiếu sáng dọc theo các trục đường giao thông, kết hợp chiếu sáng trang trí trong khuôn viên các công trình và các khu chức năng của công viên.

7. Quy định về thoát nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang

a) Thoát nước thải

Tổng khối lượng nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch đến năm 2030 khoảng 14.000 m^3/ngđ và đến năm 2045 khoảng 40.000m^3/ngđ, được thu gom bằng các đường cống tự chảy D300 - D600 và các trạm bơm chuyển tiếp dẫn nước thải về các trạm xử lý tập trung. Mỗi tiểu khu xây dựng 1 hoặc 2 trạm xử lý theo lưu vực thoát nước.

b) Chất thải rắn

- Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thuỷ tinh, nhựa, giấy, kim loại…sẽ thu hồi để tái chế ; CTR y tế được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn vệ sinh. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

- CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn khu vực.

- Mục tiêu: Giảm lượng thải – Tăng tái chế - Tái sử dụng CTR. Chỉ chôn lấp CTR không thể tái chế, giảm nhu cầu đất dành cho xử lý CTR.

- Trang bị đồng bộ phương tiện, nhân lực thu gom, vận chuyển, xử lý CTR sau phân loại.

- Tuyên truyền, hỗ trợ kinh tế cho hoạt động phân loại CTR tại nguồn phát sinh.

- CTR hữu cơ vận chuyển đến khu sản xuất phân hữu cơ. Sản phẩm phân hữu cơ phục vụ nông nghiệp, giảm sử dụng phân hoá học.

- CTR vô cơ có thể tái chế: vận chuyển đến khu tái chế CTR tập trung.

- CTR vô cơ, CTR nguy hại (của sinh hoạt, y tế và công nghiệp) phải được xử lý riêng..

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường, trong khuôn viên công trình với khoảng cách hợp lý.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo quy định.

- Định hướng đưa về khu xử lý CTR tập trung Nghĩa Kỳ, diện tích khoảng 137ha.

c) Nghĩa trang

- Định hướng xây dựng các nghĩa trang tập trung mang tính chất vùng " Nghĩa trang công viên sinh thái", có quỹ đất và công nghệ táng phù hợp. Đối với khu vực quy hoạch định hướng phân vùng như sau:

+ Khu vực quy hoạch thuộc huyện Tư nghĩa: Đưa về nghĩa trang chung của huyện Tư Nghĩa.

+ Khu vực quy hoạch thuộc huyện Mộ Đức: Đưa về nghĩa trang chung của huyện Mộ Đức.

+ Khu vực quy hoạch thuộc thị xã Đức Phổ: Đưa về nghĩa trang chung của thị xã Đức Phổ.

- Đối với Nghĩa trang nhỏ lẽ trên địa bàn không đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường thì khoanh vùng đóng cửa, chỉnh trang lại nghĩa địa hiện trạng, trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường; đối với mồ mã nằm rải rác từng bước di dời về nghĩa trang tập trung.

8. Quy định về thông tin liên lạc

a) Mạng ngoại vi

- Từng bước ngầm hoá 100% mạng lưới thông tin liên lạc khu vực quy hoạch. Mạng viễn thông phải sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật để đi cáp viễn thông. Một số khu vực hiện trạng không đủ điều kiện xây dựng cống bể, hào kỹ thuật thì có thể sự dụng cáp chôn trực tiếp trong ống bảo vệ để ngầm hóa mạng lưới thông tin đảm bảo mỹ quan đô thị. Ngầm hóa các tuyến cáp theo thứ tự ưu tiên các tuyến nhiều cáp trước, các tuyến ít cáp sau; tuyến cáp trước, tuyến thuê bao sau; cáp lớn trước, cáp thuê bao sau; cáp đồng trước, cáp quang sau. Khi cải tạo các tuyến giao thông thì xem xét ngầm hóa đồng bộ hệ thống cáp thông tin với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

- Các khu đô thị, khu dân cư, khu chức năng quy hoạch xây dựng mới phải đi ngầm đồng bộ hệ thống thông tin.

- Mạng viễn thông phải sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật để đi cáp viễn thông. Trên bề mặt phải có mốc sứ báo hiệu nhận biết đường dây, đường ống thông tin.

b) Mạng di động

- Phát triển mạng thu phát sóng thông tin di động; các trạm thu phát sóng thông tin di động đảm bảo cảnh quan kiến trúc, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn về an toàn chất lượng, không gây ảnh hưởng đến môi trường, sức khỏe

cộng đồng.

- Từng bước cải tạo các cột ăng ten cổng kềnh thu phát sóng có vị trí gần mặt đường, độ cao không hợp lý, ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

c) Bưu chính

- Phát triển hệ thống bưu chính đảm bảo tính hiệu quả, nâng cao chất lượng dịch vụ chuyển phát về số lượng vận chuyển và tần suất vận chuyển. Nâng cao ứng dụng dịch vụ bưu chính trongcông tác giải quyết thủ tục hành chính. Đáp ứng tốt nhu cầu của người sử dụng.

d) Viễn thông

- Hạ tầng viễn thông phát triển bền vững, hiệu quả, nâng cao chất lượng dịch vụ, an toàn và an ninh thông tin, đồng thời đáp ứng yêu cầu bảo vệ cảnh quan môi trường, nhất là tại các đô thị, có độ bao phủ rộng khắp, dung lượng lớn, tốc độ cao, cung cấp đa dịch vụ, chất lượng tốt, giá cước hợp lý, đáp ứng mọi nhu cầu của người sử dụng.

e) Công nghệ thông tin

- Hệ thống cơ sở hạ tầng công nghê thông tin phát triển đáp ứng hiệu quả sự triển của các ngành khác. Đáp ứng được cơ sở hạ tầng, tạo cơ sở dữ liệu để phát triển hệ thống điều hành đô thị thông minh.

- Bảo đảm an toàn cơ sở hạ tầng và an ninh thông tin cho các hoạt động ứng dụng viễn thông, công nghệ thông tin, truyền hình, đặc biệt là trong việc thúc đẩy phát triển chính phủ điện tử, thương mại điện tử.

f) Hào kỹ thuật

Quy hoạch xây dựng các tuyến hào kỹ thuật đi dọc theo vỉa hè các trục đường chính. Bố trí các tuyến đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật hợp lý, đảm bảo khoảng cách giữa các tuyến theo quy định.

9. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

Chi tiết mặt cắt ngang của cấp hạng đường chính khu vực trở lên trong khu vực quy hoạch này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ, cho nên việc xác định sẽ được chính xác ở giai đoạn quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, bề rộng mặt cắt ngang phải tuân thủ theo quy hoạch này.

Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp phân khu vực có tính chất định hướng, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn sau.

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng cần đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.

Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ 1/500 hoặc triển

khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

Một số lưu ý:

- Khi lập các dự án liên quan đối với ranh giới hành lang bảo vệ đường bộ, hành lang bảo vệ luồng tàu đường thủy, tuyến điện cao thế... cần tuân thủ các quy định của pháp luật và phải được sự thống nhất với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10. Quy định về sắp xếp đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống kỹ thuật hạ tầng trong khu quy hoạch gồm có:

- Đường điện trung thế và hạ thế đi ngầm.
- Đường ống cấp nước sinh hoạt đi ngầm.
- Cống thoát nước mưa đi ngầm.
- Cống thoát nước bẩn đi ngầm.
- Đường dây thông tin liên lạc đi ngầm.

b) Quy định sắp xếp đường ống

Hệ thống kỹ thuật được đặt trong phạm vi đất dành cho đường bộ và chạy song song với tim đường. Chiều sâu chôn ống đảm bảo theo các quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

Khoảng cách từ tim đường dây, đường ống được xác định theo mặt cắt ngang từng tuyến giao thông đảm bảo theo khoảng cách giữa các đường ống theo quy định hiện hành (QCVN 01: 2021).

Về trình tự thi công: đường ống chôn sâu thi công trước và đường ống đặt nông thi công sau. Đường ống không áp được ưu tiên thi công trước đường ống có áp v.v...

Đối với những tuyến đường chính có bố trí các tuy nen, hào kỹ thuật; hệ thống các đường ống kỹ thuật tuân thủ theo các quy chuẩn và quy định hiện hành.

11. Quy định về biện pháp bảo vệ môi trường

Để quản lý tốt chất lượng môi trường tại khu vực quy hoạch thì các giải pháp quản lý tại địa phương, cần có kế hoạch thực hiện khi công tác xây dựng được triển khai nhằm có giải pháp khắc phục nếu xảy ra các ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Có sự phối hợp giữa địa phương và Sở tài nguyên môi trường trong việc kiểm tra, giám sát các hoạt động trong khu vực nhằm phát hiện và giải quyết kịp thời những sự cố môi trường.

Cần tuyên truyền sâu rộng về hiệu quả của các hoạt động bảo vệ môi trường để mọi người có ý thức về vai trò, trách nhiệm bảo vệ môi trường của mình. Gắn trách nhiệm bảo vệ môi trường với các cơ sở kinh doanh, các cá nhân có khai thác và sử dụng hiệu quả tài nguyên môi trường.

Tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức cộng đồng về môi trường và bảo tồn phát huy các giá trị di tích văn hóa lịch sử có sự tham gia của cộng đồng.

Giai đoạn xây dựng và hoạt động cần thiết kế hệ thống cây xanh để đảm bảo cảnh quan và môi trường, tận dụng tối đa thảm thực vật bản địa có giá trị tạo cảnh quan, đồng thời phát triển một số chủng loại cây thích hợp nhằm cải thiện chất lượng môi trường.

Khi lập các dự án đầu tư trong khu vực cần tổ chức lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định hiện hành.

Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các phân khu Sinh thái, Dự trữ phát triển, khu vực lõi xanh... để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường sinh thái

Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường tại các khu vực cửa sông, ven biển, tại các khu công nghiệp.

Xác định cụ thể các khu vực nhạy cảm về môi trường để xây dựng các quy định quản lý phù hợp (bảo tồn rừng đặc dụng và rừng phòng hộ, cây xanh cách ly, mặt nước, khoảng cách an toàn về môi trường, ...)

Biện pháp giảm thiểu tác động, bảo vệ môi trường gồm: Áp dụng khoa học công nghệ, kỹ thuật; xây dựng kế hoạch thích ứng biến đổi khí hậu; xây dựng kế hoạch phòng chống tai biến môi trường; khoanh vùng các vùng bảo vệ sinh thái, bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ cảnh quan.

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 chung xây dựng khu vực Dọc tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh". 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.Quy định công bố thông tin

Sở Xây dựng, các huyện Mộ Đức, Tư Nghĩa, Thị xã Đức Phổ 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.

Sở Xây dựng, các huyện Mộ Đức, Tư Nghĩa, 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.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đặng Văn Minh