

## **QUY ĐỊNH**

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

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3497 /QĐ-UBND  
ngày 07 /10/2016 của UBND tỉnh)*

### **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 theo đồ án Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5.000) đô thị Hương An, giai đoạn đến năm 2020 và năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam.

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, công tác lập quy hoạch và quản lý kiến trúc đô thị trong ranh giới quy hoạch chung đô thị Hương An đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng 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, 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 tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng trong khu vực đô thị Hương An;
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét quyết định.

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

##### **1. Quy mô diện tích:**

Toàn bộ địa giới hành chính xã Hương An với tổng diện tích là 1.116,69ha.

- Phía Tây : Giáp xã Quế Phú;
- Phía Đông : Giáp xã Bình Phục, huyện Thăng Bình;

- Phía Nam : Giáp xã Quế Cường;
- Phía Bắc : Giáp xã Bình Giang huyện Thăng Bình và xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên.

2. Quy mô dân số, đất đai:

- Hiện trạng năm 2015: Khoảng 8.300 người.
- Đến năm 2020: Dân số đô thị khoảng 10.000 người, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 354,7ha;
- Đến năm 2030: Dân số đô thị khoảng 15.000 người, đất xây dựng đô thị đạt khoảng 446,9ha.

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

1. Tổng thể chung toàn đô thị: Gồm 5 phân khu theo Sơ đồ phân vùng quản lý kèm theo Quy định này.

2. Các trục không gian chính: Tuyến Quốc lộ 1A, trục Bắc Nam của Khu công nghiệp Đông Quế Sơn, tuyến ĐT611, tuyến ĐH4, trục chính vào chợ Hương An, tuyến ĐH30.QS, các trục ven sông Ly Ly.

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

a) Khu vực bảo tồn: Các di tích lịch sử văn hóa đã được công nhận: Nhà thờ tộc Phạm Nhữ, Miếu Đồng Dày, nhà ông Đinh Xuân Thương.

b) Khu vực hạn chế phát triển:

- Khu vực đô thị cũ: Gồm các khu vực hiện hữu đã xây dựng. Trong phạm vi này, chủ yếu tập trung cho công tác chỉnh trang đô thị, hạn chế phát triển các khu chức năng mới, các dự án mang tính động lực.

- Khu vực nông nghiệp: 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 trồng cho đô thị Hương An.

4. Quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Giai đoạn 2020		Giai đoạn 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
1	Đất xây dựng đô thị	354,8	31,8	446,9	40,0
a	Đất dân dụng	191,2	17,1	189,3	17,0
b	Đất ngoài dân dụng	163,6	14,6	257,6	23,1
2	Đất khác	761,9	68,2	669,8	60,0
<b>Tổng</b>		<b>1.116,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1.116,7</b>	<b>100,0</b>

**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 phổ thông, 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 trồng, 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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư hoàn thiện đồng bộ, khớp nối hợp lý, an toàn với toàn bộ hệ thống. Đối với khu vực cải tạo, chỉnh trang, có giải pháp tận dụng hiệu quả hệ thống hạ tầng hiện có.

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

## **Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Điều 6.** Hệ thống các phân khu

#### 1. Phân khu 1 - Khu đô thị hiện hữu phía Tây:

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi ranh giới	Toàn bộ khu vực phía Tây và Bắc sông Ly Ly. - Phía Đông giáp sông Ly Ly; - Phía Tây và Bắc giáp xã Quế Phú; - Phía Nam giáp xã Quế Cường.
Quy mô dân số, diện tích	- Tổng diện tích là 308,06 ha. - Quy mô dân số: Khoảng 5.830 người.

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất khu vực	Trung tâm thương mại - dịch vụ đô thị Hương An
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực đô thị hiện hữu, định hướng chủ yếu là cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp hạ tầng đô thị. Ổn định các khu dân cư hiện hữu và hoàn chỉnh mạng lưới công cộng phục vụ khu ở. Bảo vệ cảnh quan, môi trường đô thị;</li> <li>- Hình thành trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ bờ Tây sông Ly Ly, trên cơ sở kéo dài tuyến vào chợ Hương An, kết nối với đường ven sông. Xây dựng vệt công viên ven sông;</li> <li>- Hình thành trung tâm cửa ngõ phía Tây Bắc với quy mô khoảng 15ha, trên cơ sở tuyến đường bao phía Tây Bắc, chạy ngang qua Quốc lộ 1A và kết nối với tuyến ĐH4 đi Bình Giang.</li> </ul>
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ bờ Tây sông Ly Ly: Mật độ xây dựng tối đa 60% đối với công trình công cộng - dịch vụ; 80% đối với nhà ở liền kề; 60% đối với biệt thự, nhà vườn.</li> <li>- Khu trung tâm cửa ngõ phía Tây Bắc: Mật độ xây dựng tối đa 60% đối với công trình công cộng - dịch vụ; 80% đối với nhà ở liền kề; 60% đối với nhà ở biệt thự, nhà vườn. <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khuyến khích giải pháp hợp hợp khối; nâng tầng công trình tạo các khoảng không gian trống, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị.</li> <li>+ 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.</li> </ul> </li> </ul>
Khu hạn chế xây dựng	Khu vực sản xuất, canh tác nông nghiệp; khu vực làng xóm hiện hữu. Định hướng chỉnh trang xây dựng thành các khu nhà vườn, các khoảng không gian xanh.

## 2. Phân khu 2 - Khu đô thị hiện hữu phía Nam:

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi ranh giới	<p>Là khu vực dọc tuyến Quốc lộ 1A.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phía Tây Nam, Tây Bắc giáp sông Ly Ly</li> <li>- Phía Đông Nam giáp xã Bình Nguyên và Bình Phục.</li> <li>- Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 1A và KCN Đông Quế Sơn.</li> </ul>
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích là 106,47ha.</li> <li>- Quy mô dân số: Khoảng 2.210 người.</li> </ul>
Tính chất khu vực	Khu vực phát triển cụm công nghiệp, khu dân cư tái định cư và thương mại dịch vụ dọc tuyến quốc lộ.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thành Cụm công nghiệp Hương An;</li> <li>- Cải tạo chỉnh trang, lấp đầy khu dân cư hiện hữu và hoàn</li> </ul>

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
	<p>chính mạng lưới các công trình công cộng phục vụ khu ở.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đầu tư xây dựng tuyến ĐT611 (chính tuyến) nối với vùng Đông và cầu qua sông Ly Ly, hình thành vệt thương mại dịch vụ hai bên đường.</li> </ul>
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vệt thương mại dịch vụ dọc tuyến ĐT611 mới: Mật độ xây dựng tối đa 60%. <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 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, hiệu quả quỹ đất đô thị.</li> <li>+ 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.</li> </ul> </li> </ul>
Khu hạn chế xây dựng	Khu vực sản xuất, canh tác nông nghiệp; khu vực đất dự trữ phát triển

### 3. Phân khu 3 - Khu công nghiệp Đông Quế Sơn:

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi ranh giới	<p>Là toàn bộ ranh giới Khu công nghiệp Đông Quế Sơn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phía Tây Nam giáp vệt dân cư dọc tuyến Quốc lộ 1A;</li> <li>- Phía Đông Nam giáp xã Bình Phục, huyện Thăng Bình;</li> <li>- Phía Đông Bắc giáp xã Bình Giang, huyện Thăng Bình;</li> <li>- Phía Tây Bắc giáp khu trung tâm hành chính xã Hương An và khu đô thị phía Đông.</li> </ul>
Quy mô diện tích	Tổng diện tích là 212,58ha
Tính chất khu vực	Là khu công nghiệp tập trung phát triển đa ngành nghề, hoạt động sản xuất công nghiệp
Định hướng phát triển	Tiếp tục phát triển mở rộng về phía Đông. Sử dụng các tuyến trục chính Bắc Nam, Đông Tây (ĐT611 mới) là trục giao thông đối ngoại chính
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	Tuân thủ theo quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Đông Quế Sơn đã được phê duyệt

### 4. Phân khu 4 - Khu đô thị mới phía Đông:

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi ranh giới	<p>Là khu vực phía Đông sông Ly Ly, dọc tuyến ĐH4 đi Bình Giang.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phía Tây giáp sông Ly Ly;</li> <li>- Phía Nam giáp Khu công nghiệp Đông Quế Sơn;</li> <li>- Phía Bắc giáp khu vực làng xóm nông nghiệp;</li> <li>- Phía Đông giáp xã Bình Giang, huyện Thăng Bình.</li> </ul>
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích là 201,70ha;</li> <li>- Quy mô dân số: Khoảng 4.840 người.</li> </ul>

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Tính chất khu vực	Là khu trung tâm hành chính đô thị, khu dân cư đô thị thương mại dịch vụ phát triển mới phục vụ cho Khu công nghiệp Đông Quế Sơn
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hình thành trung tâm hỗn hợp, thương mại dịch vụ bờ Đông Nam sông Ly Ly, trên cơ sở tuyến đường ĐH4;</li> <li>- Xây dựng, lấp đầy các khu chức năng tại khu trung tâm hành chính xã;</li> <li>- Hình thành khu dân cư, đô thị phía Đông phục vụ cho KCN Đông Quế Sơn dựa trên 2 trục giao thông chính là tuyến đường bao phía Tây Bắc - ĐH4 đi Bình Giang và tuyến Chợ Hương An - đường bao phía Bắc KCN;</li> <li>- Xây dựng các khu công viên ven sông, công viên bầu Đưng, bầu Đàng.</li> </ul>
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu Trung tâm hành chính xã Hương An: Theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt;</li> <li>- Công trình nhà ở: Thực hiện theo quy định quản lý khu vực dân cư;</li> <li>- Đối với các công trình khác: Thực hiện theo các quy định quản lý tại Điều 7 Quy định này.</li> </ul>
Khu hạn chế xây dựng	Khu vực đất dự trữ phát triển, công viên cây xanh ven các bầu Đưng, bầu Đàng.

#### 5. Phân khu 5 - Khu làng xóm, nông nghiệp:

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi ranh giới	<p>Toàn bộ khu vực phía Bắc của phân khu 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phía Tây giáp sông Ly Ly;</li> <li>- Phía Nam giáp phân khu 4;</li> <li>- Phía Bắc giáp xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên;</li> <li>- Phía Đông giáp xã Bình Giang, huyện Thăng Bình.</li> </ul>
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích là 287,88 ha;</li> <li>- Quy mô dân số: Khoảng 2.120 người.</li> </ul>
Tính chất khu vực	Là khu vực làng xóm, nông nghiệp
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực dân cư hiện hữu, 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;</li> <li>- Bố trí quỹ đất dự trữ phát triển cho toàn bộ vệt đất trống phía đông, giáp xã Bình Giang.</li> </ul>
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	Thực hiện theo các quy định quản lý tại Điều 7 Quy định này
Khu hạn chế xây dựng	- Khu vực sản xuất, canh tác nông nghiệp; khu vực làng xóm hiện hữu. Định hướng chỉnh trang xây dựng thành các khu nhà ở vườn, các khoảng không gian xanh, không gian trống cho đô thị.

## **Điều 7. Hệ thống các trung tâm, khu chức năng**

### **1. Khu trung tâm đô thị cũ:**

a) Vị trí: Thuộc phân khu 1 và phân khu 2.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 131ha (bao gồm phân khu 1 khoảng 68ha và phân khu 2 khoảng 63ha)

c) Các chỉ tiêu chính:

- Đất khu ở: 70ha.

- Quy mô dân số khu vực khoảng 6.400 người đến năm 2030, mật độ dân cư khoảng 110 người/ha.

d) Nguyên tắc kiểm soát phát triển:

Định hướng tiếp tục ổn định cấu trúc và tập trung đầu tư xây dựng dựa trên nền tảng hiện trạng. Trong đó, chú trọng chủ yếu tới công tác chỉnh trang và cải tạo đô thị, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch phát triển một số khu vực nhỏ dạng xen cây, lấp đầy.

### **2. Khu trung tâm hỗn hợp:**

a) Vị trí: Bao gồm 4 khu vực:

- Trung tâm hỗn hợp cửa ngõ phía Tây Bắc, quy mô khoảng 15ha;

- Trung tâm hỗn hợp ven phía Tây sông Ly Ly, quy mô khoảng 25ha;

- Trung tâm hỗn hợp hành chính - thương mại phía Nam sông Ly Ly, quy mô khoảng 64ha;

- Trung tâm hỗn hợp đô thị Đông, quy mô khoảng 75ha.

b) Quy mô: Diện tích khoảng 179ha.

c) Mật độ dân cư: Đối với các khu trung tâm hỗn hợp, mật độ dân cư quy định khoảng 200 người/ha.

d) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

\* Khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

+ Tầng cao tối đa: 9 tầng.

\* Khu vực công viên, cây xanh:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 10%;

+ Tầng cao tối đa: 2 tầng.

\* Khu ở:

- Khu chỉnh trang:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70%;

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

- Khu ở mới:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80% đối với nhà phố; 60% đối với nhà vườn, biệt thự;

+ Tầng cao tối đa 5 tầng với nhà phố; 3 tầng đối với nhà vườn, biệt thự.

### **3. Khu vực phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp**

a) Vị trí: Là khu vực được quy hoạch Cụm công nghiệp Hương An

- b) Quy mô: Diện tích khoảng 24ha.
- c) Các chỉ tiêu sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát phát triển: Theo đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp Hương An đã được phê duyệt.

4. Khu trung tâm công viên, cây xanh:

- a) Vị trí: Thuộc phân khu 4.
- b) Quy mô: khoảng 53 ha.
- c) Các chỉ tiêu sử dụng đất:  
Khu công viên cây xanh:
  - Mật độ xây dựng tối đa: 10%;
  - Tầng cao tối đa: 2 tầng.
- d) Nguyên tắc kiểm soát phát triển:  
Khu công viên cây xanh:
  - Hoàn thiện hệ thống công viên theo định hướng quy hoạch; cải tạo chỉnh trang công viên hiện hữu.
  - Đối với hệ thống công viên cây xanh trong khu vực phát triển đô thị mới: Phát triển đồng bộ hệ thống công viên, cây xanh đô thị theo các cấp, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, gắn với việc phát triển các công trình sân bãi tập luyện thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí.

5. Khu làng xóm, nông nghiệp:

- a) Vị trí: Thuộc khu vực phân khu 1 và phân khu 5.
- b) Quy mô: 390ha, bao gồm 100ha thuộc phân khu 1 và 290ha thuộc phân khu 5.
- c) Các chỉ tiêu sử dụng đất: Bao gồm 52ha đất ở.
- d) Nguyên tắc kiểm soát phát triển:
  - Khu vực làng xóm hiện hữu: Định hướng chỉnh trang xây dựng thành các khu nhà vườn, các khoảng không gian xanh, không gian trống cho đô thị.
  - Khu vực sản xuất nông nghiệp: Hệ thống hạ tầng trong khu vực sản xuất đảm bảo đồng bộ và hướng tới hiện đại.

6. Khu vực đặc thù:

- Khu công nghiệp Đông Quế Sơn: Quy mô 212,58ha; được quản lý, thực hiện theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.
- Khu quân sự: Diện tích 56,66ha.

7. Khu vực đất dự trữ phát triển:

- a) Vị trí: Thuộc phân khu 2, phân khu 4 và phân khu 5.
- b) Quy mô: Khoảng 93,21ha.
- c) Các chỉ tiêu sử dụng đất: Đến năm 2020 khoảng 109,87ha; đến năm 2030 khoảng 93,21ha.

**Điều 8.** 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 Quốc lộ 1A, ĐT611 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:

- Bao gồm khu đô thị ven sông Ly Ly, trung tâm đô thị Đông và cửa ngõ Tây Bắc.

- 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 di 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, khuyến khích 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 rộng trong khu vực thôn xóm: Không lấn chiếm hồ ao 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 công 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 tại khu vực bầu Đung, bầu Đáng. Về tổng thể, hệ thống các công viên được kết nối liên hoàn cùng với các khoảng không gian trống, không gian mở: 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 Hương An.

**Điều 9.** Quy định về chỉ 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) Quốc lộ 1A: Đoạn tuyến qua đô thị Hương An có bố trí hệ thống đường gom, ký hiệu mặt cắt 1A- 1A; quản lý lộ giới 54,0m.

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: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Đường ĐT611: Quy hoạch mở rộng, quản lý mặt cắt B = 27m (6,0m + 15,0m + 6,0m).

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: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

2. Giao thông cấp đô thị:

a) Đường chính khu vực:

- Các tuyến đường huyện ĐH4.QS (QL1A - xã Bình Giang), ĐH3.QS (từ QL1A thôn 6 đi thôn 9 Quế Phú), ĐH21.QS (Đông Phú - Hương An): Quản lý theo mặt cắt 9-9,  $B_{nền} = 7,5m (1m + 5,5m + 1m)$ , quản lý lộ giới 21m.

- Trục 2: Từ nút G6 đi các nút G7, G8, G15, G16, đi xã Bình Giang: Quản lý theo mặt cắt 3-3,  $B_{nền} = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m)$ .

- Trục 3: Từ nút G5 đi các nút G20, G19, G18, G17, đi vùng Đông: Quản lý theo các mặt cắt 3-3,  $B_{nền} = 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m)$  và mặt cắt 2-2,  $B_{nền} = 29m (6m + 7,5m + 2m + 7,5m + 6m)$ .

- Trục 4: Đường ĐT611 chỉnh tuyến đi Vùng Đông (đường trục chính vào khu công nghiệp Đông Quế Sơn nối với Quốc lộ 1A, ĐT611): Quản lý theo mặt cắt 2-2,  $B_{nền} = 29m (6m + 7,5m + 2m + 7,5m + 6m)$ .

- Trục 5: Từ nút G1 đi các nút G22, G21, G8: Quản lý theo mặt cắt 4-4,  $B_{nền} = 27m (6m + 15m + 6m)$ .

- Trục 6: Từ nút G1 đi vào Khu công nghiệp Đông Quế Sơn mở rộng:

Quản lý theo mặt cắt 4-4,  $B_{\text{nền}} = 27\text{m}$  ( $6\text{m} + 15\text{m} + 6\text{m}$ ).

- Trục 7: Từ nút G14 đi các nút G15, G18, G23 trong Khu công nghiệp Đông Quế Sơn: Quản lý theo mặt cắt 2-2,  $B_{\text{nền}} = 29\text{m}$  ( $6\text{m} + 7,5\text{m} + 2\text{m} + 7,5\text{m} + 6\text{m}$ ).

- 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 01m.

+ 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: Bao gồm các tuyến đường còn lại.

Chỉ giới xây dựng:

- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Cách chỉ giới đường đỏ 5m.

- 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.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10.** Các quy định pháp lý

1. UBND huyện Quế Sơn phối hợp với Sở Xây dựng rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành phù hợp với quy hoạch chung và quy định quản lý theo quy hoạch này.

Tổ chức lập chương trình phát triển đô thị theo hồ sơ quy hoạch, trình UBND tỉnh xét duyệt.

Tổ chức triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu theo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng. Triển khai các dự án xây dựng phát triển đô thị theo đúng các quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng là cơ quan giúp việc cho UBND tỉnh quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các lĩnh vực chuyên ngành.

#### **Điều 11.** Phân công trách nhiệm

- UBND huyện tổ chức lập quy hoạch phân khu theo tổng thể chung đô thị được duyệt trước khi tiến hành lập các quy hoạch chi tiết.

- UBND huyện và các tổ chức có liên quan tiến hành lập quy hoạch chi tiết theo các dự án, chương trình phát triển đô thị.

- Các quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu mà phạm vi lập quy hoạch có vệt 100m tính từ chỉ giới đường đỏ Quốc lộ 1A ra hai bên hoặc có vệt 100m tính từ bờ sông Ly Ly ra hai bên do UBND tỉnh phê duyệt.

- UBND huyện phê duyệt các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết còn lại sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

#### **Điều 12.** Điều chỉnh quy hoạch

- Định kỳ, UBND huyện rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh quy hoạch phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.

Thời hạn rà soát định kỳ là 05 năm. Kết quả rà soát quy hoạch đô thị phải được báo cáo bằng văn bản cho UBND tỉnh và Sở Xây dựng.

- Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

- Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hương An phải được UBND tỉnh xét duyệt.

**Điều 13. Giám sát thực hiện**

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

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

**Điều 14. Lưu trữ và công bố**

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND huyện Quế Sơn và UBND xã Hương An.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại Trụ sở làm việc UBND huyện Quế Sơn, UBND xã Hương An và các vị trí phù hợp khác để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra và thực hiện./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**  
**Đã ký**  
**Huỳnh Khánh Toàn**