

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2040 /QĐ-UBND ngày 29 /7/2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan đô thị tại thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030.

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

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

1. Đối tượng áp dụng

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trong ranh giới Quy hoạch chung xây dựng đô thị Khâm Đức và vùng phụ cận, huyện Phước Sơn được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

Quy định này là cơ sở để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các quy hoạch chuyên ngành; làm cơ sở để chính quyền các cấp, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng quản lý phát triển.

2. Phân công quản lý

- Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030;

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

Điều 2. Quy định chung về quy mô quy hoạch

1. Phạm vi quy hoạch: toàn bộ ranh giới thị trấn Khâm Đức và một phần các xã lân cận bao gồm: Phước Đức, Phước Xuân, Phước Chánh.

2. Ranh giới lập quy hoạch

- Phía Bắc: giáp đất rừng xã Phước Xuân;
- Phía Nam: giáp đất rừng xã Phước Chánh;
- Phía Đông: giáp đất rừng xã Phước Hòa;
- Phía Tây: giáp đất rừng xã Phước Đức.

3. Quy mô lập quy hoạch: khoảng 5.395 ha.

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

1. Tổ chức phân khu chức năng: đô thị Khâm Đức gồm thị trấn Khâm Đức được phân thành 3 phân khu chức năng và 3 vùng phụ cận.

a) Thị trấn Khâm Đức:

- Phân khu I - Khu trung tâm đô thị hiện hữu:

+ Vị trí, ranh giới: được giới hạn phía Tây Bắc từ khu vực phát triển đường Hồ Chí Minh, phía Đông Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp, phía Đông Bắc đến hết phạm vi phát triển thị trấn Khâm Đức, phía Tây Nam đến hết địa giới hành chính thị trấn Khâm Đức;

+ Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 372,15 ha; trong đó, đất đơn vị ở đến năm 2030 đạt khoảng 149 ha;

+ Quy mô dân số dung nạp khoảng 12.700 người.

- Phân khu II - Khu đô thị mới Đông Nam:

+ Vị trí, ranh giới: được giới hạn phía Tây Bắc là đường Võ Nguyên Giáp, phía Đông Nam là ranh giới hành chính thị trấn Khâm Đức, phía Tây Nam giáp đường Hồ Chí Minh và ranh giới hành chính thị trấn, phía Đông Bắc đến hết phạm vi phát triển của thị trấn Khâm Đức;

+ Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 354,8 ha;

+ Quy mô dân số dung nạp khoảng 2.300 người.

- Phân khu III - Khu sản xuất nông - lâm nghiệp:

Là toàn bộ quỹ đất còn lại tập trung ở phía Bắc đường Hồ Chí Minh. Quy mô diện tích khoảng 2.407,4 ha. Khu vực này phát triển chủ yếu cây lâm nghiệp.

b) Vùng phụ cận

- Phân khu I (khu vực Phước Đức): phát triển thành khu đô thị trên cơ sở nâng cấp khu trung tâm hành chính xã. Tập trung phát triển thương mại dịch vụ dọc tuyến đường Hồ Chí Minh.

+ Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 661,2 ha; trong đó, phát triển khu ở khoảng 94,94 ha;

+ Quy mô dân số dung nạp khoảng 4.200 người.

- Phân khu II (khu vực Phước Xuân): phát triển trên cơ sở khu dân cư hiện có, tập trung phát triển thương mại dịch vụ khu vực giao nhau giữa

đường Hồ Chí Minh và Quốc lộ 14E với các loại hình như nhà hàng, khách sạn, trạm dừng chân. Phát triển công nghiệp dọc đường Hồ Chí Minh. Phát triển du lịch và dịch vụ dọc theo hồ Đăk Mi 4.

+ Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 745,5 ha; trong đó, phát triển khu ở khoảng 18 ha;

+ Quy mô dân số dung nạp khoảng 950 người.

- Phân khu III (khu vực Phước Chánh): khu vực dự kiến phát triển cho giai đoạn sau 2030, hình thành quỹ đất dự trữ lớn, làm cơ sở để quản lý đất đai cho việc phát triển mở rộng đô thị trong tương lai. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 853,9 ha.

2. Các trục không gian chính

Đường Hồ Chí Minh; đường quy hoạch mới phía Đông Nam đường dây 500kV có điểm xuất phát từ đường Võ Nguyên Giáp và kết thúc tại đường Hồ Chí Minh; đường Nguyễn Chí Thanh - Lê Quý Đôn; đường Võ Nguyên Giáp; đường quy hoạch mới phía Đông Nam ranh giới sân bay; đường ven hồ; Quốc lộ 14E; đường 2/9; đường Quang Trung; đường quy hoạch mới qua khu đô thị Đông Nam kết nối đường Hồ Chí Minh và đường ven hồ; tuyến BN2 kết nối trung tâm xã Phước Đức với Phước Chánh và dự kiến kết nối với Nam Giang.

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

a) Khu vực bảo tồn: khu vực rừng phòng hộ phân khu III, sân bay Khâm Đức.

b) Khu vực hạn chế phát triển:

- Khu vực thuộc hành lang giao thông, hành lang bảo vệ sông, suối, kênh mương, không gian cảnh quan công viên cây xanh ven sông Đăk Mi, ven hồ C7, hồ Mùa Thu;

- Khu vực nông nghiệp: các khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực chỉnh trang, làng xóm.

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

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

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

a) Giao thông

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

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

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

b) Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

* San nền:

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

- Giải pháp thiết kế:

+ Khu vực đô thị Khâm Đức có địa hình đồi núi, vì vậy giải pháp san nền chủ yếu là san gạt tạo mặt bằng xây dựng. Cốt san nền khu ở và công trình công cộng phải đảm bảo tần suất ngập lụt $T = 20$ năm, cộng với 0,3 m chiều cao an toàn;

+ Cao độ nền xây dựng phải phù hợp với cao độ tim đường tiếp cận, đảm bảo lối tiếp cận có độ dốc $\leq 10\%$ thuận lợi cho việc giao thông ra vào công trình;

+ Khuyến khích sử dụng các giải pháp kè mềm, kè xanh (trồng cỏ, cây xanh,...) để tạo cảnh quan xanh, hài hòa cho khu vực. Đối với các khu vực có nguy cơ sạt lở phải có giải pháp kè bảo vệ chống sạt lở.

* Thoát nước:

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

- Hướng thoát nước: hướng thoát nước chung của đô thị Khâm Đức từ Tây sang Đông về sông Đắc Mi;

- Các lưu vực thoát nước: phân chia lưu vực thoát nước phân tán theo điều kiện địa hình tự nhiên nhằm đảm bảo thoát nước tự chảy và thoát nước nhanh chóng ra sông suối;

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

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

c) Định hướng cấp điện

- Nguồn điện: từ trạm 110/22kV xây mới, công suất 2x25MVA;

- Tổng nhu cầu dùng điện: điện sinh hoạt đến năm 2025 đạt khoảng 2.449,51 kVA; đến năm 2030 đạt khoảng 4.663,48 kVA. Điện công nghiệp đến năm 2025 đạt khoảng 3.681,51 kVA, đến năm 2030 đạt khoảng 6.410,02 kVA;

- Lưới điện:

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

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

+ Trạm biến áp: dự kiến xây dựng mới 19 trạm biến áp, công suất 250kVA-22/0,4kV. Các trạm biến áp cấp điện cho các cụm công nghiệp do chủ đầu tư tự xây dựng.

d) Cấp nước

- Nguồn nước:

+ Trong giai đoạn đầu sử dụng nguồn cấp nước hiện có của Nhà máy nước Khâm Đức và một phần từ nước giếng khoan, giếng đào;

+ Trong giai đoạn dài hạn, nâng cấp Nhà máy nước Khâm Đức lên 6.000 m³/ng.đ để cấp nước cho toàn khu đô thị và vùng phụ cận.

- Tổng nhu cầu dùng nước: dự báo tổng nhu cầu dùng nước năm 2025 là 2.000 m³/ng.đ, đến năm 2030 là 3.500 m³/ng.đ.

- Mạng lưới cấp nước được đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng .

- Đường ống cấp nước trong khu vực, đề xuất sử dụng ống HDPE đường kính từ D50-D200, riêng đoạn ống qua đường được bảo vệ bằng thép đen có sơn chống gỉ.

e) Thoát nước thải

- Tổng khối lượng nước thải: đến năm 2025 khoảng 1.534 m³/ng.đ, đến năm 2030 khoảng 2.263 m³/ng.đ;

- Đối với khu dân cư hình thành mới trong khu vực nội thị sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng (nước mặt và nước thải sinh hoạt riêng). Toàn bộ lượng nước thải thu gom về trạm xử lý;

- Toàn bộ nước thải khu vực nội thị được xử lý bằng bể tự hoại tại mỗi hộ gia đình trước khi dẫn về trạm xử lý tập trung. Công suất trạm xử lý 2.000 m³/ng.đ;

- Toàn bộ nước thải cụm công nghiệp sẽ được xử lý cục bộ tại mỗi nhà máy trước khi đổ vào hệ thống thoát nước thải riêng trong khu vực. Sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của cụm công nghiệp để xử lý triệt để đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

g) Vệ sinh môi trường

- Tổng khối lượng chất thải rắn: Đến năm 2025 khoảng 17,8 tấn/ng.đ, đến năm 2030 khoảng 24,1 tấn/ng.đ.

- Giải pháp thu gom:

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

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

+ Giai đoạn đầu, rác thải phát sinh trong khu vực được xử lý tại khu xử lý rác thải hiện có;

+ Giai đoạn sau năm 2025, quy hoạch khu xử lý chất thải rắn mới tại thôn 6 xã Phước Hoà, diện tích 5 ha để xử lý chất thải rắn toàn khu vực.

h) Nghĩa trang

Theo Quy hoạch hệ thống mạng lưới nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Quảng Nam được duyệt, quy hoạch trên địa bàn thị trấn Khâm Đức:

+ Giai đoạn đầu, sử dụng các nghĩa trang, nghĩa địa hiện có đã xây dựng;

+ Đến năm 2025: mở rộng nghĩa trang nhân dân tại vị trí khối 2A, nâng diện tích lên 2,5 ha;

+ Đến năm 2030: nghĩa trang của thị trấn Khâm Đức quy hoạch tại khu vực sau đập ĐăkMi 4 thuộc thôn 6 xã Phước Hòa với diện tích 7 ha.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Hệ thống các phân khu

1. Phân khu I - Khu trung tâm hiện hữu

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Được giới hạn phía Tây Bắc từ khu vực phát triển đường Hồ Chí Minh, phía Đông Nam giáp đường Võ Nguyên Giáp, phía Đông Bắc đến hết phạm vi phát triển thị trấn Khâm Đức, phía Tây Nam đến hết địa giới hành chính thị trấn Khâm Đức.
Quy mô dân số, diện tích	- Tổng diện tích là 372,15 ha. - Quy mô dân số: khoảng 12.700 người.
Tính chất khu vực	Trung tâm hành chính chính trị, kinh tế văn hóa
Định hướng phát triển	Thúc đẩy phát triển của huyện Phước Sơn. Giữ nguyên trung tâm hành chính huyện hiện hữu. Tạo tuyến tránh đường Hồ Chí Minh đoạn qua trung tâm hành chính nhằm giải quyết hướng giao thông qua khu vực hình thành khu trung tâm độc lập, bố trí thêm quảng trường, công viên tạo cảnh quan đẹp và giao thông thông thoáng. Ngoài ra, khu vực chợ di dời về vị trí cuối đường Phạm Văn Đồng và đường Võ Nguyên Giáp (khu vực Lâm trường cũ) làm động lực phát triển cho khu vực. Tập trung phát triển tại khu vực hồ C7 và dọc tuyến đường Võ Nguyên Giáp.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Đất công trình công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở: + Mật độ xây dựng 40%; + Tầng cao tối đa 05 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,4 -2,0. - Đất công trình thương mại dịch vụ: + Mật độ xây dựng 40%; + Tầng cao tối đa 03 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,4 -2,0. - Đất công trình hỗn hợp: + Mật độ xây dựng 60%; + Tầng cao tối đa 07 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,6 -4,2. - Đất ở đô thị: + Mật độ xây dựng 80%;

	<ul style="list-style-type: none"> + Tầng cao tối đa 05 tầng; + Hệ số sử dụng đất 4; - Khuyến khích giải pháp hợp khối; nâng tầng công trình nhằm tạo các khoảng không gian trống, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị. - Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; các công trình nằm trên các trục giao thông chính.
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang cách ly đường dây 500kV.
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực công viên văn hóa hồ Mùa Thu.

2. Phân khu II - Khu đô thị mới Đông Nam

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Được giới hạn phía Tây Bắc là đường Võ Nguyên Giáp, phía Đông Nam là ranh giới hành chính thị trấn Khâm Đức, phía Tây Nam giáp đường Hồ Chí Minh và ranh giới hành chính thị trấn, phía Đông Bắc đến hết phạm vi phát triển của thị trấn Khâm Đức.
Quy mô dân số, diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Tổng diện tích là 354,8 ha. - Quy mô dân số: khoảng 2.300 người.
Tính chất khu vực	- Phát triển dân cư kết hợp thương mại dịch vụ
Định hướng phát triển	- Dựa trên khu vực Cột Cờ để phát triển du lịch văn hóa lịch sử kết hợp với khu du lịch sinh thái ven hồ ĐăkMi4.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Đất công trình công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng 40%; + Tầng cao tối đa 05 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,4 - 2,0. - Đất công trình thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng 40%; + Tầng cao tối đa 07 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,4 - 2,8; - Đất ở đô thị: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng 80%; + Tầng cao tối đa 05 tầng; + Hệ số sử dụng đất 4.

	<ul style="list-style-type: none"> - Khuyến khích giải pháp hợp khối; nâng tầng công trình nhằm tạo các khoảng không gian trống, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị. - Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; các công trình nằm trên các trục giao thông chính.
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang ven sông ĐăkMi, hành lang bảo vệ đường dây 500kV, khu vực sân bay Khâm Đức.
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực hồ C7, khu vực đất lâm nghiệp, khu vực lưu vực suối.

3. Phân khu III: Khu sản xuất nông - lâm nghiệp

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	<p>Là toàn bộ quỹ đất còn lại tập trung ở phía Bắc đường Hồ Chí Minh, được xác định cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phía Đông giới hạn bởi ranh giới thị trấn; - Phía Tây giới hạn bởi ranh giới thị trấn; - Phía Bắc được giới hạn bởi ranh giới thị trấn; - Phía Nam giới hạn bởi ranh giới phân khu I và lòng hồ thủy điện ĐăkMi.
Quy mô diện tích	- Tổng diện tích là 2.407,4 ha.
Tính chất khu vực	Khu vực này phát triển chủ yếu cây lâm nghiệp.
Định hướng phát triển	Tập trung phát triển một cụm công nghiệp, phát triển lâm nghiệp, bảo vệ rừng phòng hộ.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Đất công trình công cộng: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng 40%; + Tầng cao tối đa 02 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,4 - 2,0. - Đất công nghiệp: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng 50%; + Tầng cao tối đa 03 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,5 - 1,5. - Đất ở đô thị: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng 80%; + Tầng cao tối đa 03 tầng; + Hệ số sử dụng đất 4. - Khuyến khích giải pháp hợp khối; nâng tầng công trình

	<p>nhằm tạo các khoảng không gian trồng, không gian cây xanh, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị.</p> <p>- Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan đô thị. Khuyến khích hình thức tổ chức thi tuyển kiến trúc các công trình trọng điểm; các công trình nằm trên các trục giao thông chính.</p>
Khu vực cấm xây dựng	- Khu vực rừng phòng hộ và hành lang bảo vệ đường dây 500kV.
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực đất đồi dốc, lưu vực suối, khu vực đất lâm nghiệp, nông nghiệp.

4. Đối với khu vực Phước Đức

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Một phần ranh giới xã Phước Đức.
Quy mô dân số, diện tích	- Tổng diện tích là 661,2 ha. - Quy mô dân số khoảng 4.200 người.
Tính chất khu vực	Khu vực dân cư đô thị và cửa ngõ phía Nam thị trấn Khâm Đức.
Định hướng phát triển	Phát triển thành khu đô thị trên cơ sở nâng cấp khu trung tâm hành chính xã. Tập trung phát triển thương mại dịch vụ dọc tuyến Hồ Chí Minh.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<p>- Đất công trình công cộng:</p> <p>+ Mật độ xây dựng 40%;</p> <p>+ Tầng cao tối đa 03 tầng;</p> <p>+ Hệ số sử dụng đất 0,4 - 2,0.</p> <p>- Đất ở làng xóm:</p> <p>+ Mật độ xây dựng 60%;</p> <p>+ Tầng cao tối đa 03 tầng;</p> <p>+ Hệ số sử dụng đất 1,8.</p> <p>- Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan làng xóm.</p>
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang bảo vệ đường dây 500kV, lưu vực suối ĐăkSa.
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực sản xuất, canh tác nông nghiệp; khu vực làng xóm hiện hữu; khu vực đồi dốc lớn.

5. Đối với khu vực Làng Hồi

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Một phần ranh giới xã Phước Xuân.
Quy mô dân số, diện tích	- Tổng diện tích là 745.5 ha. - Quy mô dân số khoảng 950 người.
Tính chất khu vực	- Khu vực cửa ngõ phía Bắc thị trấn Khâm Đức.
Định hướng phát triển	Phát triển thành khu đô thị trên cơ sở khu dân cư hiện có, tập trung phát triển thương mại dịch vụ khu vực giao nhau giữa đường Hồ Chí Minh và Quốc lộ 14E với các loại hình như nhà hàng, khách sạn, trạm dừng chân. Dọc đường Hồ Chí Minh và Quốc lộ 14E phát triển các điểm tiêu thụ công nghiệp để thu hút đầu tư, giải quyết việc làm cho lao động địa phương. Ngoài ra, phát triển du lịch và dịch vụ dọc theo hồ Đăk Mi 4.
Các chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Đất công trình công cộng đô thị: + Mật độ xây dựng 40%; + Tầng cao tối đa 03 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,4 - 2,0. - Đất công nghiệp: + Mật độ xây dựng 50%; + Tầng cao tối đa 03 tầng; + Hệ số sử dụng đất 0,5 - 1,5. - Đất ở làng xóm: + Mật độ xây dựng 60%; + Tầng cao tối đa 03 tầng; + Hệ số sử dụng đất 1,8. - Các quy định về hình thức kiến trúc công trình: hình thức kiến trúc thống nhất, hài hòa với không gian cảnh quan làng xóm.
Khu vực cấm xây dựng	- Hành lang bảo vệ sông ĐăkMi.
Khu vực hạn chế xây dựng	- Khu vực sản xuất, canh tác nông nghiệp; khu vực làng xóm hiện hữu; khu vực đồi dốc.

6. Đối với khu vực Phước Chánh

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Một phần ranh giới xã Phước Chánh.
Quy mô diện tích	- Tổng diện tích là 853,9 ha.

Điều 7. Quy định kiểm soát không gian kiến trúc

1. Trục không gian chính

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

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

- Tổ chức các trục không gian chính trên đường Hồ Chí Minh, đường 14E, đường ven hồ, đường Võ Nguyên Giáp phải đảm bảo mỹ quan, tầm nhìn thông thoáng, giao thông an toàn và tuân thủ theo quy hoạch đầu nối đã duyệt.

* Khuyến khích:

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

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

2. Điểm nhấn

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

+ Cửa ngõ phía Bắc của khu vực: tại nút giao đường Hồ Chí Minh đoạn tuyến tránh xây mới và đường Hồ Chí Minh đoạn vào thị trấn cũ;

+ Cửa ngõ phía Nam của khu vực: tại nút giao đường Hồ Chí Minh và đường Võ Nguyên Giáp;

+ Khu vực giao giữa đường Hồ Chí Minh đoạn đầu tư mới và đường Hồ Chí Minh tại khu vực xã Phước Đức;

+ Khu vực dọc hồ C7, hồ Mùa Thu, đường ven hồ.

- 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 giữa trục đường chính qua các trung tâm hỗn hợp.

3. Không gian mở, cây xanh, mặt nước

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 cây 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 rỗng 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 phía Bắc thị trấn kết hợp với cảnh quan hồ Mùa Thu, công viên trung tâm quảng trường văn hóa và thể thao tại khu vực trung tâm phân khu II, công viên cảnh quan hồ C7. Về tổng thể, hệ thống các công viên được kết nối liên hoàn cùng với các khoảng không gian trống, không gian mở 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 dân mô hình ở đô thị theo hướng nhà vườn; đồng thời là không gian xanh, không gian trống cho đô thị.

Điều 8. 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

a) Phạm vi bảo vệ đường bộ

- Đảm bảo hành lang bảo vệ đường bộ theo quy định của Luật Giao thông đường bộ và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ.

- Đường đối ngoại:

- + Đường Hồ Chí Minh: đoạn trong đô thị được quy hoạch và quản lý theo mặt cắt 1-1, Bnền = 32,5 m. Đoạn ngoài đô thị quản lý lộ giới 48 m, xây dựng theo mặt cắt 2-2, Bnền = 9,0 m. Điều chỉnh hướng tuyến tại các khu vực

cửa ngõ đô thị, khu vực phía Tây Nam thuộc xã Phước Đức và khu vực Đông Bắc thuộc ranh giới thị trấn Khâm Đức.

Các điểm đầu nối:

Stt	Ký hiệu nút	Đặc điểm	Hướng Bắc-Nam		Ghi chú
			Bên trái	Bên phải	
I		Ngoài đô thị			
1	N62	Nút hiện trạng	x		Đường vào bãi cát
2	QL14E	Nút hiện trạng	x		Quốc lộ 14E
II		Trong đô thị			
1	N58	Nút hiện trạng	x		Đường bao thị trấn Khâm Đức
2	N57	Nút QH mới	x		Đường HCM tuyến tránh Bắc dự kiến
3	N57A	Nút hiện trạng			Đường vào Nghĩa trang Liệt sĩ
4	N51A	Nút hiện trạng	x	x	Đường đô thị đi dọc UBMTTQ
5	N51	Nút hiện trạng	x	x	Đường đô thị đi Đài truyền thanh
6	N52A	Nút hiện trạng			Đường Đinh Núp
7	N54	Nút QH mới		x	Đường HCM tuyến tránh Bắc dự kiến
8	N41	Nút hiện trạng	x		Đường Phan Chu Trinh
9	N41A	Nút hiện trạng	x		Đường Quang Trung
10	N33	Nút hiện trạng	x		Đường Huỳnh Thúc Kháng
11	N21	Nút QH mới	x		
12	N20	Nút QH mới	x	x	Đường HCM tuyến tránh Nam dự kiến
13	N15	Nút QH mới	x		
14	N16A	Nút hiện trạng	x		Đường bao Thị trấn Khâm Đức
III		Ngoài đô thị			
15	N7				Đường HCM tuyến tránh Nam dự kiến

+ Đường QL14E: quản lý lộ giới 48m. Xây dựng theo mặt cắt 3-3, Bnền = 9,0 m (1,5 + 6 + 1,5) m.

+ Tuyến BN2 kết nối trung tâm xã Phước Đức với Phước Chánh đoạn từ qua Phước Chánh kết nối với đường Hồ Chí Minh quản lý mặt cắt 9-9, lộ giới

12 m, đoạn từ Phước Đức dự kiến kết nối với Nam Giang quản lý mặt cắt 8-8, lộ giới 11,5 m.

- Đường trục chính đô thị: Đường quy hoạch mới phía Đông Nam đường dây 500kV có điểm xuất phát từ đường Võ Nguyên Giáp và kết thúc tại đường Hồ Chí Minh (mặt cắt 7-7, lộ giới 17,5 m); đường Nguyễn Chí Thanh - Lê Quý Đôn (đoạn từ Hồ Chí Minh đến Quang Trung quản lý mặt cắt 7-7, lộ giới 17,5 m, đoạn từ Quang Trung đến Huỳnh Thúc Kháng và đoạn từ Huỳnh Thúc Kháng đến Võ Nguyên Giáp mặt cắt 6-6, lộ giới 13,5 m); đường Võ Nguyên Giáp quản lý mặt cắt 7-7, lộ giới 17,5 m; đường quy hoạch mới phía Đông Nam ranh giới sân bay quản lý mặt cắt 9-9 lộ giới 12 m; đường ven hồ quản lý mặt cắt 9-9, lộ giới 12 m; đường 2/9 quản lý mặt cắt 4-4, lộ giới 20 m; đường Quang Trung đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Hồ Chí Minh quản lý mặt cắt 4-4, lộ giới 20 m, đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Võ Nguyên Giáp quản lý mặt cắt 6-6, lộ giới 13,5 m; đường quy hoạch mới qua khu đô thị Đông Nam kết nối đường Hồ Chí Minh và đường Ven hồ quản lý mặt cắt 6-6, lộ giới 13,5 m.

- Các tuyến đường giao thông nội thị khác quản lý mặt cắt theo trong bản vẽ định hướng phát triển giao thông:

+ Mặt cắt 4-4: $B_{nền} = 20 \text{ m} (3,5 + 5,5 + 2 + 5,5 + 3,5) \text{ m}$;

+ Mặt cắt 5-5: $B_{nền} = 19,5 \text{ m} (4,5 + 10,5 + 4,5) \text{ m}$;

+ Mặt cắt 6-6: $B_{nền} = 13,5 \text{ m} (3 + 7,5 + 3) \text{ m}$;

+ Mặt cắt 7-7: $B_{nền} = 17,5 \text{ m} (5 + 7,5 + 5) \text{ m}$;

+ Mặt cắt 8-8: $B_{nền} = 11,5 \text{ m} (3 + 5,5 + 3) \text{ m}$;

+ Mặt cắt 9-9, $B_{nền} = 12,0 \text{ m} (3,0 + 6 + 3,0) \text{ m}$.

- Hệ thống bến bãi:

Bến xe: bố trí tại vị trí nút giao giữa đường Hồ Chí Minh và đường Quang Trung, diện tích 2,15 ha.

b) Phạm vi bảo vệ hàng không

Tuân thủ các quy định của Luật Hàng không dân dụng, Nghị định số 94/2007/NĐ-CP ngày 04/6/2007 của Chính phủ về quản lý hoạt động bay, Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và phê duyệt trong đồ án Quy hoạch được duyệt.

c) Phạm vi bảo vệ đường thủy

Tuân thủ các quy định của Luật Đường thủy nội địa và Nghị định số 71/2006/NĐ-CP ngày 25/7/2006 của Chính phủ về quản lý cảng biển và luồng hàng hải.

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Kế hoạch tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Phước Sơn

- Công bố đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030, tổ chức việc thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành; tổ chức lập và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị theo quy hoạch được duyệt;

- Xây dựng kế hoạch triển khai lập, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết theo từng giai đoạn quy hoạch; rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành cho phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung được phê duyệt.

2. Các Sở, ngành, đơn vị liên quan

Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND huyện Phước Sơn thực hiện công tác quản lý phát triển theo quy hoạch chung đô thị đã duyệt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Phước Sơn có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030 được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai tại các trụ sở hành chính công cộng để toàn bộ người dân được biết giám sát và thực hiện.

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

Điều 11. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Những quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ./.

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

Huỳnh Khánh Toàn