

Số: /QĐ-UBND

Đức Phố, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Trung tâm đô thị phía Bắc Phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phố**

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Luật quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Căn cứ Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 97/TTr-QLĐT ngày 20/10/2021 về việc Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các quy định về quản lý quy hoạch trước đây tại khu vực quy hoạch.

Điều 3. Chánh Văn phòng thị xã; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thị xã; Chủ tịch UBND các phường: Nguyễn Nghiêm, Phố Ninh, Phố Minh và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thị ủy (b/c);
- Thường trực HĐND thị xã (b/c);
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, P.QLĐT_{đtsang}.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Minh Tâm

QUY ĐỊNH**Quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**

Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 10 năm
2021 của UBND thị xã Đức Phổ)

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 bàn khu Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, đảm bảo theo đúng đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” 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 Quảng Ngãi và 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 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, QCVN; 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

UBND thị xã Đức Phổ thống nhất 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” được duyệt.

Phòng quản lý đô thị là đầu mối tham mưu toàn diện cho UBND thị xã Đức Phổ về quy hoạch đô thị theo đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” được duyệt; tham mưu UBND thị xã cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng, hướng dẫn và giải quyết các thủ tục về giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp giấy phép quy hoạch, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và thỏa thuận phương án kiến trúc sơ bộ, xử lý các trường hợp vi phạm trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng; thẩm định, trình UBND thị xã phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết.

UBND các phường: Nguyễn Nghiêm, Phổ Ninh, Phổ Minh có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý nhà nước trên địa bàn đảm bảo tuân thủ đúng đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

Việc quản lý thực hiện “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” 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 thị xã Đức Phổ.

Điều 3. Vị trí, tính chất và quy hoạch sử dụng đất

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch có vị trí nằm ở phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thuộc một phần địa giới hành chính của phường Phổ Ninh (khoảng 519,4ha), phường Phổ Minh (khoảng 205,6ha) và phường Nguyễn Nghiêm (khoảng 47,4ha), với tổng quy mô 772,4 ha; có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Trà Câu và khu đô thị phía Đông;
- Phía Tây: Giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Nam: Giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Bắc: Giáp sông Trà Câu.

Điều 4. Tính chất đô thị

Là khu đô thị thương mại - dịch vụ phía Bắc thị xã với các chức năng chính: Khu thương mại dịch vụ, công cộng, khu ở cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới, công viên cây xanh, với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần tạo mỹ quan cho khu vực phía Bắc.

Là khu vực tập trung các cơ sở giáo dục đào tạo nghề gắn với thực hành, thực nghiệp có chất lượng nhằm cung cấp lực lượng lao động có tay nghề phục vụ việc phát triển công nghiệp và dịch vụ du lịch.

Điều 5. Quy hoạch sử dụng đất

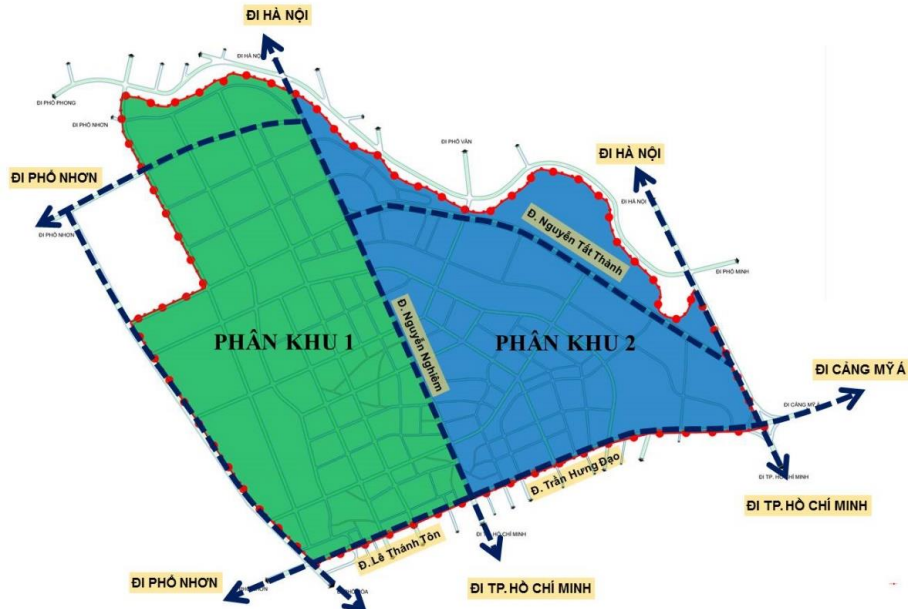
Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	559,98	72,5
1	Đất dân dụng	459,34	59,5
1.1	Đất các đơn vị ở	256,63	33,2
	- Đất nhóm nhà ở	236,31	30,6
	+ <i>Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang gồm:</i>	<i>174,46</i>	<i>22,6</i>
	+ <i>Đất nhóm nhà ở xây dựng mới</i>	<i>61,85</i>	<i>8</i>
	- Đất dịch vụ - công cộng ĐVỐ	15,2	2
	- Đất vườn hoa cây xanh đơn vị ở	5,12	0,7
1.2	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (tỷ lệ đất nhóm	16,88	2,2

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	nhà ở $\leq 40\%$)		
1.3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	22,86	3
	- Đất trường THPT	1,97	0,3
	- Đất trung tâm y tế	1	0,1
	- Chợ đô thị	1,27	0,2
	- Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác	18,62	2,4
1.4	Đất cây xanh quảng trường đô thị	21,6	2,8
1.5	Bãi đỗ xe	4,45	0,6
1.6	Đất giao thông nội thị	136,92	17,7
2	Đất ngoài dân dụng	100,64	13
2.1	Đất cơ quan	5,29	0,7
2.2	Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo	6,7	0,9
2.3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1,47	0,2
2.4	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,34	0,6
2.5	Đất cây xanh cảnh quan	61,46	8
2.6	Đất cây xanh cách ly	5	0,6
2.7	Đất An ninh - Quốc phòng	7,16	0,9
2.8	Giao thông đối ngoại	9,22	1,2
II	ĐẤT KHÁC	212,42	27,5
1	Mặt nước (sông suối, kênh...)	45,83	5,9
2	Đất dự trữ phát triển	165,17	21,4
2.1	Đất dịch vụ- công cộng dự trữ	5,48	0,7
2.2	Đất cây xanh đô thị dự trữ	16,04	2,1
2.3	Đất dự trữ khác (ở, cc đvở,...)	143,65	18,6
3	Đất thủy lợi	1,42	0,2
	TỔNG DIỆN TÍCH	772,4	100

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định về phân khu chức năng

Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm được phân thành 2 phân khu, nhằm thuận lợi cho việc quản lý cũng như việc bố trí các công trình dịch vụ công cộng đô thị trong từng phân khu đảm bảo bán kính phục vụ, tiện nghi đô thị.



Sơ đồ phân khu quy hoạch

1. Phân khu 1

- Vị trí: Gồm khu vực phía Tây đường Nguyễn Nghiêm.

- Quy mô:

+ Diện tích 414,4 ha.

+ Dân số dự kiến khoảng 7.500 người.

- Tính chất: Là khu Đô thị hành chính, giáo dục, thể thao, y tế và đầu mối giao thông của khu vực, các khu ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Chức năng:

+ Hành chính

+ Giáo dục đào tạo

+ Thể dục thể thao

+ Y tế.

+ Đầu mối giao thông

+ Thương mại dịch vụ.

+ Các khu ở mật độ trung bình kết hợp dịch vụ thương mại (đơn vị ở 1).

2. Phân khu 2

- Vị trí: Gồm khu vực phía Đông đường Nguyễn Nghiêm.
- Tính chất: Là khu đô thị mới với mật độ xây dựng trung bình.
- Quy mô:
 - + Diện tích 358,00 ha.
 - + Dân số dự kiến khoảng 8.300 người.
- Chức năng:
 - + Các khu ở hiện hữu chỉnh trang và xây dựng mới (đơn vị ở 2)
 - + Thương mại dịch vụ.
 - + Công viên sinh thái ven sông.

Điều 7. Các chỉ tiêu xây dựng công trình

1. Trung tâm hành chính - cơ quan

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 2 lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

2. Công trình giáo dục

a) Trường THPT

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Trường THCS, Tiểu học, mẫu giáo

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Trung tâm giáo dục đào tạo

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.
- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Công trình y tế

- Tầng cao xây dựng:
 - + Đối với công trình y tế cấp đơn vị ở: Tầng cao tối đa 5 tầng;
 - + Đối với công trình y tế cấp đô thị: Tầng cao tối đa 9 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất:
 - + Đối với công trình y tế cấp đơn vị ở: Hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần;
 - + Đối với công trình y tế cấp đô thị: Hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần.
- Khoảng lùi:
 - + Công trình có chiều cao < 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Công trình có chiều cao \geq 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

4. Công trình văn hóa – TDTT

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 2 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

5. Chợ

- Tầng cao xây dựng:
 - + Đối với công trình chợ cấp đơn vị ở: Tầng cao tối đa 3 tầng;
 - + Đối với công trình chợ cấp đô thị: Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất:
 - + Đối với công trình chợ cấp đơn vị ở: Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần;
 - + Đối với công trình chợ cấp đô thị: Hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần.
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

6. Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ

- Tầng cao xây dựng:
 - + Đối với công trình CC, TM-DV cấp đơn vị ở: Tầng cao tối đa 5 tầng;
 - + Đối với công trình CC, TM-DV cấp đô thị: Tầng cao tối đa 25 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Hệ số sử dụng đất:

+ Đối với công trình CC, TM-DV cấp đơn vị ở: Hệ số sử dụng đất tối đa 3 lần;

+ Đối với công trình CC, TM-DV cấp đô thị: Hệ số sử dụng đất tối đa 15 lần.

- Khoảng lùi:

+ Công trình có chiều cao < 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình có chiều cao \geq 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

7. Công viên cây xanh

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 1 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

- Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

8. Công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 4%.

- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

9. Nhà ở

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.

- Mật độ xây dựng:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300	500	\geq 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Hệ số sử dụng đất: \leq 5 lần.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

10. Công trình thương mại - dịch vụ kết hợp ở

- Tầng cao xây dựng:

+ Đối với công trình TM-DV kết hợp ở: Tầng cao tối đa 12 tầng;

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất tối đa 7,2 lần.

- Khoảng lùi:

+ Công trình có chiều cao < 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình có chiều cao $\geq 28\text{m}$: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

11. Khu vực dự trữ phát triển

Đối với khu dự trữ phát triển: Là các khu vực nhằm phục vụ nhu cầu phát triển mới trong tương lai. Trong khu vực dự trữ phát triển, các đơn vị, tổ chức, cá nhân trong các khu vực dân cư hiện hữu tiếp tục được cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới nhà ở, công trình theo quy định pháp luật; được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng thiết yếu phục vụ đời sống nhân dân; không chuyển đổi mục đích, không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất hiện hữu. Việc định hướng, quy hoạch các chức năng sử dụng đất sẽ được cụ thể trong đồ án Quy hoạch chi tiết. Nếu có dân số phát sinh trong khu dự trữ phát triển, cần đảm bảo cung cấp đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy chuẩn hiện hành.

Điều 8. Quy định không gian kiến trúc cảnh quan

1. Trục không gian chính

a) Không gian cảnh quan ven sông Đập Quán

Tạo dựng các tuyến đê, bờ kè (cứng, mềm linh hoạt) dọc bờ sông Đập Quán, liên kết hệ thống cây xanh cảnh quan ven sông: Tổ chức các đường đi dạo, khu vườn tượng, cây xanh chuyên đề, những khoảng sân rộng hoặc các quảng trường rộng có bậc ngòi, quán café, quán ăn ngoài trời, sân chơi thể thao,... làm nơi tụ họp, giao lưu, giải trí của cộng đồng, xen kẽ với đó là hệ thống cây xanh dọc các tuyến đường & các quảng trường tại các khu vực trung tâm, tạo hình ảnh rõ nét của một đô thị ven sông.

Dọc bờ Tây sông Đập Quán khuyến khích tổ chức thành những khu phố đi bộ, ẩm thực, mua sắm,... phục vụ người dân địa phương và khách du lịch.

Dọc bờ Đông sông Đập Quán là khu vực dự trữ phát triển, khuyến khích bố trí các khu ở biệt thự sinh thái gắn kết với công viên ven sông hình thành khu đô thị sinh thái đặc trưng của khu vực.

Khu du lịch sinh thái núi Mồ Côi, ven sông Đập Quán với mật độ xây dựng thấp, các công trình thấp tầng với lối kiến trúc gần gũi với thiên nhiên gắn với cảnh quan sông nước.

b) Không gian cảnh quan ven sông Trà Câu

Tạo dựng các tuyến đê, bờ kè (cứng, mềm linh hoạt) dọc bờ sông Trà Câu, tạo các hành lang cây xanh bảo vệ ven sông.

Giữ lại các khu ở hiện trạng mật độ thấp và các mảng cây xanh hiện hữu khu vực này.

Các công trình xây dựng dọc sông cần lưu ý về hình khối, màu sắc, vật liệu sử dụng. Nghiên cứu các tiện nghi đô thị: các đèn trang trí, thùng rác công cộng, ghế nghỉ,... trong khu vực phát triển đô thị để sử dụng thuận tiện và phù hợp cảnh quan ven sông, góp phần làm tăng thêm mỹ quan đô thị.

Quỹ đất dọc sông phía Đông là quỹ đất dự trữ phát triển đô thị tương lai.

c) Không gian trục thương mại dịch vụ

Trục đường Lê Thánh Tôn và đường Trần Hưng Đạo là trục giao thông nối đường Nguyễn Nghiêm đi cảng Mỹ Á về phía Đông và đi Phở Nhon về phía Tây xuyên suốt theo hướng Đông Tây là trục thương mại, dịch vụ chính của khu vực, tạo bộ mặt cho khu đô thị trong tương lai.

Ngoài ra còn xác định hai trục ngang Đông Tây mới có lộ giới 27m gồm một trục đi Phở Văn và một trục đi qua khu dân cư hiện hữu đấu nối với đường Nguyễn Tất Thành là các trục phát triển về thương mại, dịch vụ

Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp các nút giao thông chính, kết hợp khu ở thương mại dịch vụ hình thành khu phố thương mại sôi động và sầm uất trên trục chính.

Đối với nhà ở tư nhân: Loại bỏ các kiến trúc xấu xây dựng bằng các vật liệu tạm. Các công trình đứng cạnh nhau không nên xây dựng chênh lệch nhiều về chiều cao. Hạn chế xây dựng manh mún, kiến trúc, màu sắc và vật liệu xây dựng không đồng nhất. Hạn chế sự khác biệt lớn về tỉ lệ kiến trúc giữa các công trình xây gần nhau. Khuyến khích hợp khối kiến trúc các lô đất nhỏ, tạo nên tổng thể kiến trúc lớn đồng nhất. Các công trình dọc trục đường có hình thái kiến trúc tương đồng kể cả về chiều cao và độ lớn sử dụng các phân vị dọc ngang đồng đều.

2. Công trình điểm nhấn

Trên cơ sở xác định các trục cảnh quan chính, các điểm nhìn, hướng nhìn chính, chức năng và tính chất công trình. Các công trình điểm nhấn gồm:

- Các công trình thương mại phát triển hỗn hợp tại các trục giao thông chính: đường Lê Thánh Tôn, đường Trần Hưng Đạo, tại các nút giao thông chính trên trục Đông Tây nối đường Nguyễn Nghiêm với phường Phở Văn và đường Nguyễn Nghiêm với đường Nguyễn Tất Thành.

- Núi Mồ Côi.
- Công trình biểu tượng tại công viên đô thị.
- Cụm công trình trung tâm giáo dục, cơ quan.

3. Khu vực cửa ngõ đô thị

Cửa ngõ số 1: Là cửa ngõ phía Bắc tại giao điểm của đường QL1 và đường ĐH.43. Yêu cầu tổ chức không gian cần rộng, thoáng, không gian cửa ngõ được định hình bởi nút giao thông thoáng, có thể sử dụng bùng binh lớn ở vị trí này.

Cửa ngõ số 2: Là cửa ngõ phía Nam nằm trên trục chính Nguyễn Nghiêm, đường Lê Thánh Tôn và Trần Hưng Đạo hướng vào đô thị. Không gian cửa ngõ cần nhận diện bởi các công trình thương mại cao tầng với hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính biểu tượng của khu vực.

Cửa ngõ số 3: Là cửa ngõ Phía Đông của khu vực được xác định là khu vực giao giữa đường tránh Đông và đường Trần Hưng Đạo. Đây là khu vực cửa ngõ được nhận diện bởi không gian giao thông rộng, khác cốt. Cầu vượt và nút giao thông khu vực này được xây dựng với hình thức kiến trúc đặc trưng.

4. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang

Các di tích, tôn giáo, tín ngưỡng cần được bảo tồn nguyên trạng, nghiêm cấm mọi hành vi gây hại đến các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng.

Điều 9. Quy định hạ tầng kỹ thuật

1. 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.

2. Quy định đường giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Trục Quốc lộ 1: Đoạn qua đô thị Phố Ninh từ Km1091+657/QL.1 Cầu Trà Cầu đến Km1095+557/QL.1 tại Cầu Xã Cấp, Quy mô mặt cắt ngang chia làm 3 loại mặt cắt:

- Mặt cắt A-A (đoạn tránh QL.1 trong đô thị): Quy hoạch mặt cắt ngang 32m; trong đó, lòng đường 23m, vỉa hè và taluy là 2x4,5m. Các đoạn đi qua khu vực dân cư được quy hoạch đường gom trong hành lang đường bộ với quy mô mặt cắt ngang 11,5m; trong đó, lòng đường 7,5m và vỉa hè phía khu dân cư 4,0m.

- Mặt cắt A*-A* (QL.1 ngoài đô thị): Mặt cắt ngang 32m, lòng đường 21m, vỉa hè 2x4,5m, dải phân cách 2m.

- Mặt cắt 1-1(QL.1 trong đô thị): Mặt cắt ngang 32m, lòng đường 23m, vỉa hè 2x4,5m

b) Giao thông nội bộ

Đường trục chính đô thị: Cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến này với lộ giới từ 29,0 - 32,0m nhằm kết nối các trung tâm dân cư và các công trình chính cấp đô thị.

Đường chính đô thị, đường liên khu vực: Cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến này với lộ giới từ 27,0 - 33,0m nhằm kết nối các khu chức năng chính, tạo cảnh quan cho đô thị.

Đường khu vực, phân khu vực: Cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến này với lộ giới từ 15,5 - 20,5m;

Đối với đường nội bộ hiện trạng trong đông dân cư, kiến nghị mở rộng và nâng cấp tuyến này với lộ giới 13,5m.

c) Các công trình phục vụ giao thông

Quy hoạch mới bố trí 01 bến xe gần nút giao đường Nguyễn Nghiêm và Nguyễn Tất Thành, với diện tích khoảng 3,27ha.

Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 4,45 ha, được tổ chức gần các công trình công cộng, quảng trường, trung tâm thương mại, công viên cây xanh và các khu dân cư 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.

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

3. Quy định về san nền

Sử dụng giải pháp tôn nền kết hợp hệ thống kè ven sông Trà Câu và hệ thống cống, trạm bơm, cửa van đồng bộ để thoát nước mưa, chống ngập úng bảo vệ đô thị. San nền cục bộ ở các khu vực xây dựng mới, cao độ san nền phù hợp với nền hiện trạng của từng khu vực và các tuyến đường xung quanh.

Cao độ không chế san nền cụ thể của từng khu vực như sau:

- Khu vực phía Tây đường Nguyễn Nghiêm: Cao độ nền không chế $H \geq 5,0m$.

- Khu vực phía Đông Nguyễn Nghiêm: Cao độ nền không chế $H \geq 4,5m$.

- Các khu vực khác: cao độ nền $< 4,5m$. Tuyến đường kết hợp kè ven sông cao độ $\geq 4,5m$.

4. Quy định về thoát nước mưa

Những khu vực được xây dựng mới đồng bộ, quy hoạch hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải. Đối với các khu vực dân cư hiện hữu, quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước nữa riêng.

Các lưu vực thoát nước mưa chính:

- Lưu vực 1: Lưu vực phía tây đường Nguyễn Nghiêm nước mưa được thu gom trên tuyến giao thông rồi đổ ra hồ điều hòa, sông Đập Quán và sông Trà Cầu.

- Lưu vực 2: Lưu vực trung tâm, nước mưa được thu gom trên các tuyến đường rồi đổ ra sông Đập Quán.

- Lưu vực 3: Lưu vực phía Đông sau khi được thu gom dọc đường nước mưa đổ ra hồ điều hòa, sông Đập Quán và sông Trà Cầu.

Hệ thống thoát nước đối với tuyến nhánh sử dụng cống tròn D600-D1500, đối với các tuyến cống chính sử dụng cống hộp B1500-B3000.

5. Quy định về cấp nước

a) Nguồn nước

Nguồn nước lấy từ sông Ba Liên và một số hồ chứa có thể khai thác nguồn nước cung cấp như hồ Diên Trường, hồ Liệt Sơn. Nguồn nước này nằm ở thượng lưu, xa khu dân cư nên mức độ ô nhiễm thấp nên xác định đây là nguồn nước cung cấp chính cho sinh hoạt và sản xuất trên địa bàn thị xã (theo định hướng QHC).

Nhà máy nước: Nâng cấp nhà máy nước phường Nguyễn Nghiêm, với công suất đến năm 2035 (theo định hướng QHC) 15.000 m³/ngày.đêm.

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 3.978 m³/ngày.đêm.

b) 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 phân phối, ống dịch vụ và đồng hồ khách hàng.

Các tuyến ống chuyên tải bao gồm 3 tuyến ống chính (D \geq 200): Tuyến ống dẫn D200, D300 có hướng tuyến chạy dọc trục đường Nguyễn Nghiêm, Lê Thánh Tôn và Trần Hưng Đạo. Tổng chiều dài khoảng 7 Km.

Các tuyến ống dẫn D100 - D150 chạy dọc theo trục đường trong khu vực (dự kiến xây dựng mới) với tổng chiều dài đường ống khoảng 58 Km.

Chiều sâu đặt ống:

- Tuyến ống chuyên 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 \geq 1m, ống phi kim loại \geq 1,2m.

- Đối với các tuyến ống nhánh, độ sâu đặt ống dưới vỉa hè \geq 0,5m đối với

ống kim loại, $\geq 0,8\text{m}$ với ống phi kim loại.

c) 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 hỏa lấy nước từ mạng lưới cấp nước nhằm cung cấp nước phòng cháy chữa cháy cho khu vực. Họng cứu hỏa được bố trí tại ngã 3, ngã 4 nơi thuận tiện cho việc lấy nước, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa không lớn hơn 150m.

6. Quy định về cấp điện

a) Nguồn điện

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ xuất tuyến 476/E16.2 trạm 110kV Mộ Đức và xuất tuyến 478, 477 trạm 110kV Đức Phổ.

Tổng công suất tính toán 8.755kVA; Giữ nguyên 16 trạm biến áp hiện hữu với tổng công suất khoảng 2.650kVA; kết hợp, quy hoạch mới 13 trạm biến áp, công suất mỗi trạm 400-560KVA.

b) Trạm biến áp

Trạm biến áp 22/0,4KV dùng loại trạm treo trên cột đối với các khu vực điện đi nổi hoặc dùng trạm một cột dạng đài sen đối với các khu vực đi ngầm. Dùng các loại máy biến áp có gam công suất 400-560KVA.

c) Lưới điện phân phối

Quy hoạch 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, khuyến khích lưới điện được hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật 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 đô thị.

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

Quy hoạch xây dựng mới 02 trạm xử lý nước thải: Trạm Phổ Ninh được đặt ở phía Tây bên xe, gần khu vực kênh thoát nước, với công suất 1.500 m³/ngày.đêm và trạm xử lý nước thải Đức Phổ theo QHC được đặt ở phía Đông – Bắc khu vực lập quy hoạch, sát sông Trà Câu, công suất của trạm theo QHC là 9.000 m³/ngày.đêm. Trạm xử lý Đức Phổ đảm nhận công suất xử lý cho cả phân khu Trung tâm theo định hướng QHC. Toàn bộ nước thải tập trung về các tuyến ống chính và các tuyến cống bao đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý. Khuyến khích các dự án khu dân cư, khu đô thị đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng theo mô hình xử lý nước thải phân tán nhằm giảm tải cho trạm xử lý nước thải chung của khu vực.

Các tuyến thoát nước thải quy hoạch có đường kính từ Ø300-Ø600 đi dọc theo vỉa hè các trục đường, thu gom nước thải dẫn về các trạm xử lý.

b) Chất thải rắn

Các loại hình chất thải rắn bao gồm: CTR sinh hoạt và CTR y tế. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy 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.

Chất thải rắn phát sinh trong khu vực quy hoạch phải được phân loại, thu gom, xử lý (hoặc chôn lấp) tại Khu xử lý CTR chung của thị xã Đức Phổ.

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.

c) Nghĩa trang

Khu vực lập quy hoạch không bố trí mới đất nghĩa trang; Từng bước di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực.

Sử dụng nghĩa trang chung của đô thị.

8. Quy định về thông tin liên lạc

a) Mạng điện thoại, mạng truyền hình

Sử dụng các trạm cung cấp theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt. Các nhà cung cấp dịch vụ sẽ triển khai mạng đến từng đơn vị qua mạng cáp hoặc trạm thu phát sóng.

b) Mạng ngoại vi

Gồm các hệ thống hào, bể cáp và hầm cáp bố trí dọc theo các vỉa hè đường. Các tuyến thông tin liên lạc được hạ ngầm, bố trí trong mương dẫn cáp.

Các tuyến cáp được đặt trong ống nhựa bảo vệ PVC Ø110x0,5; tại những đoạn qua đường sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm. Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

c) 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 tìm 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 cấp 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 chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, bề rộng mặt cắt ngang và chỉ giới đường đỏ phải tuân thủ theo quy hoạch này.

Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp nội bộ có tính chất định hướng, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn tỷ lệ 1/500.

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 hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.

Tổ chức cắm mốc sơ bộ định tuyến theo quy hoạch này và cắm mốc chính xác các tuyến đường sẽ được tiến hành ở giai đoạn thiết kế chi tiết ở tỉ lệ 1/500.

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.

- Do chỉ giới trong bản vẽ này xác định ở tỷ lệ 1/2.000, độ chính xác chưa cao, vì vậy khi xác định ở tỷ lệ 1/500 có thể được xem xét xác định cho phù hợp tình hình thực tế hiện trạng và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Hành lang bảo vệ đường bộ: Đảm bảo hành lang cách ly bảo vệ các tuyến đường theo 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 giao thông đường bộ.

- Hành lang bảo vệ luồng tàu giao thông đường thủy: Đảm bảo hành lang bảo vệ luồng tàu theo luật giao thông đường thủy nội địa và quy hoạch giao thông đường thủy được các 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 bê tông cốt thép đi ngầm.
- Cống thoát nước bản 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.

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 nèn, 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

a) Giải pháp về kỹ thuật

Về tổng thể

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý chất thải (rắn, lỏng) cho toàn bộ các khu dân cư đô thị và các công trình khác có nguồn gây ô nhiễm;

- Thiết lập và duy trì hoạt động thường xuyên hệ thống quan trắc môi trường chung;

- Thiết lập các vành đai cây xanh cho các khu dân cư, để tăng khả năng chịu tải môi trường của các hệ sinh thái, góp phần cải tạo những khu vực bị ô nhiễm (do chất thải rắn, lỏng...) để cải tạo môi trường sinh thái.

Về giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục giao thông chính;

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị để cải thiện điều kiện vi khí hậu: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên...;

- Tại các trục đường giao thông chính, nền đường nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

Về giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Cải tạo sông hồ, xây dựng quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải đô thị, đa dạng hóa loại hình và công nghệ xử lý nước thải theo quy mô và tính chất của

các đô thị;

- Nâng cấp, xây dựng hệ thống thoát nước, xử lý nước thải đô thị;
- Không đổ chất thải xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực sông suối;
- Không được bố trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

Về biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất

- Các khu xử lý, trung chuyển nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm;
- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi, lung tung tại các khu vực đất trống.

b) Giải pháp về quản lý

Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật;

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực;

Giám sát hiệu quả của các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hữu hiệu.

c) Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm nhằm có biện pháp giảm thiểu;

Tiến hành quan trắc môi trường nước sông suối trong khu vực tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực bãi rác nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian;

Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác;

Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải y tế trước và sau khi xử lý để theo dõi, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường;

Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

CHƯƠNG III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ”. 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 11. Kế hoạch tổ chức thực hiện

UBND thị xã Đức Phổ thống nhất chỉ đạo tổ chức triển khai việc phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Việc triển khai kế hoạch tổ chức thực hiện sẽ được thực hiện theo kế hoạch do UBND thị xã Đức Phổ ban hành; các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội tại từng khu vực, tuân thủ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt trên địa bàn do UBND thị xã Đức Phổ ban hành.

Điều 12. Quy định công bố thông tin

UBND thị xã Đức Phổ giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các phường 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.

Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm giúp UBND 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.

Các quy định về tổng hợp báo cáo và cung cấp thông tin quy hoạch được thực hiện theo quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đô thị và quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch được duyệt trên địa bàn do UBND thị xã Đức Phổ ban hành.

Điều 13. Quy định về lưu trữ hồ sơ

Hồ sơ đồ án “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ” bao gồm bản vẽ, thuyết minh tổng hợp và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này được lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị, UBND các phường: Nguyễn Nghiêm, Phổ Ninh, Phổ Minh để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện./.