ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 12839/QĐ-UBND	*Đức Phổ, ngày 26 tháng 10 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Văn, thị xã Đức Phổ

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ

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 Phổ, 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 Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Văn, thị xã ĐứcPhổ;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 98/TTr-UBND 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 Phổ Văn, 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 Phổ Văn, 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 phòng chuyên môn thuộc UBND thị xã; Chủ tịch UBND phường Phổ Văn; Chủ tịch UBND xã Phổ Thuận và Thủ trưởng 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$_{\text{đtsang}}$.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐỨC PHỔ T. QUẢNG NGÃI

Vũ Minh Tâm

ỦY BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ ĐỨC PHỔ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
Quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Văn, 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 Phổ Văn, đảm bảo theo đúng đồ án "Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Văn, 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, QCXDVN; các quy định quản lý cụ thể, một số quy định không có tính bắt buộc có thể được hiệu chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế trên nguyên tắc không làm thay đổi các định hướng lớn của quy hoạch; mọi thay đổi khác đáp ứng nhu cầu phát triển cần được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

Điều 2. Phân công quản lý thực hiện

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 Phổ Văn, 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 Phổ Văn, 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 phường Phổ Văn và xã Phổ Thuận 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 Phổ Văn, 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 ranh giới lập quy hoạch có tổng quy mô diện tích khoảng 792 ha, thuộc một phần địa giới hành chính của phường Phổ Văn (khoảng 696 ha) và xã Phổ Thuận (khoảng 96 ha), có giới cận như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Thoa;

- Phía Tây: Giáp sông Chợ Chiểu;

- Phía Nam: Giáp sông Trà Câu;

- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch.

Điều 4. Tính chất đô thị

Là phân khu phía Bắc của khu vực trung tâm đô thị Đức Phổ, gồm các chức năng chính về hành chính, dịch vụ thương mại, công trình công cộng, công viên cây xanh, thể dục thể thao và khu dân cư.

Điều 5. Quy hoạch sử dụng đất

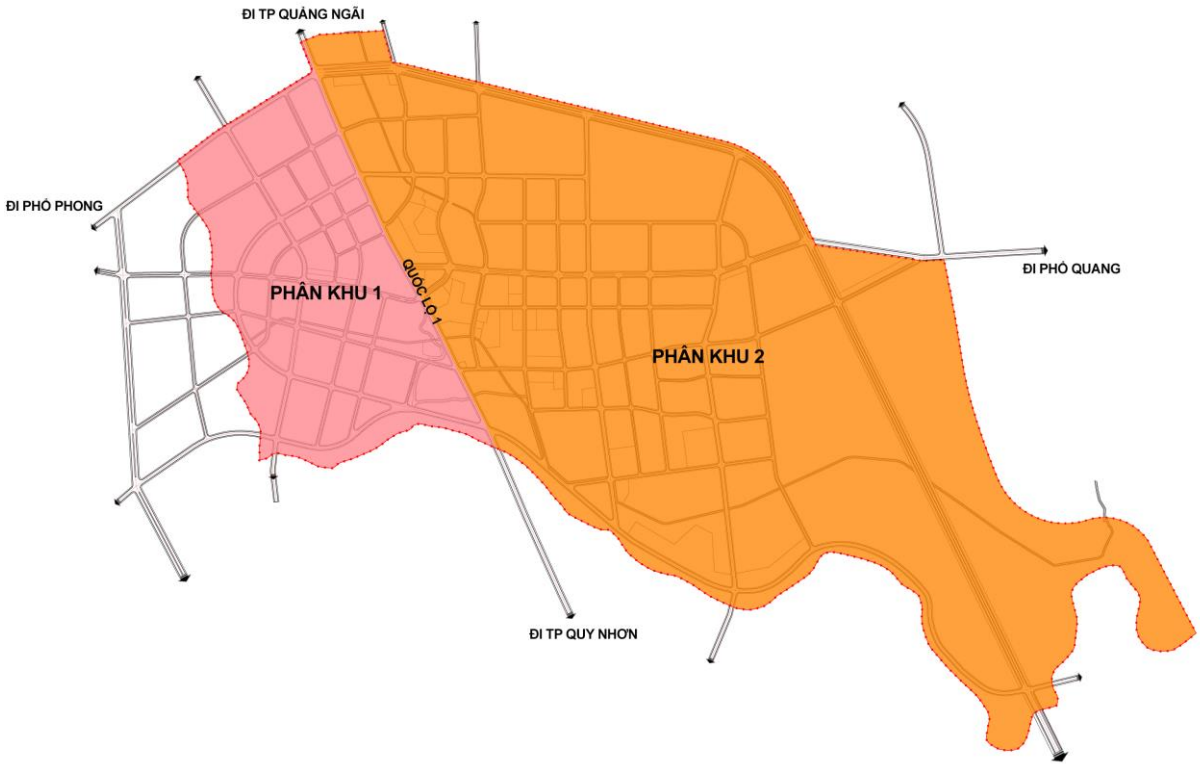
TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
I	**Đất xây dựng đô thị**	**482,56**	**60,9**
1	**Đất dân dụng**	**443,98**	**56,1**
1.1	Đất các đơn vị ở	256,80	32,4
	- Đất nhóm nhà ở	235,97	29,8
	+ Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang	*191,24*	*24,1*
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	*44,73*	*5,6*
	- Đất dịch vụ - công cộng trong đơn vị ở	14,24	1,8
	- Đất vườn hoa cây xanh trong đơn vị ở	6,59	0,8
1.2	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở (tỷ lệ đất nhóm nhà ở ≤40%)	17,89	2,3
1.3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	36,38	4,6
	- Đất trường Trung học phổ thông	2,43	0,3
	- Đất trung tâm y tế	1,00	0,1
	- Đất thể dục thể thao đô thị	8,69	1,1
	- Chợ đô thị	3,35	0,4
	- Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác	20,91	2,6
1.4	Đất cây xanh quảng trường đô thị	12,41	1,6
1.5	Đất bãi đỗ xe	4,43	0,6

1.6	Đất giao thông nội thị	116,07	14,7
2	**Đất ngoài dân dụng**	**38,58**	**4,9**
2.1	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1,95	0,2
2.2	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,38	0,2
2.3	Đất cây xanh cảnh quan	17,81	2,2
2.4	Đất cây xanh cách ly	8,73	1,1
2.5	Đất nghĩa trang	0,42	0,1
2.6	Giao thông đối ngoại	8,29	1,0
II	**ĐẤT KHÁC**	**309,44**	**39,1**
1	Đất nhóm nhà ở nông thôn – đất vườn xen cấy	21,37	2,7
2	Đất nông nghiệp	146,93	18,6
3	Mặt nước (sông suối, kênh...)	14,63	1,8
4	Đất thuỷ lợi	6,59	0,8
5	Đất dự trữ phát triển	119,92	15,1
	Tổng	**792,00**	**100,0**

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định về phân khu chức năng

Trung tâm đô thị Phổ Văn 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 Quốc lộ 1.

- Tính chất: Là trung tâm thương mại dịch vụ cấp đô thị và trung tâm đơn vị ở.

- Diện tích 162,87 ha.

- Dân số dự kiến khoảng 4.123 người.

- Chức năng:

+ Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị;

+ Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở;

+ Đất nhóm ở: Gồm nhóm ở hiện trạng tập trung và nhóm ở mới; Nhóm ở làng xóm (khu vực xã Phổ Thuận);

+ Cây xanh đô thị và cây xanh đơn vị ở;

+ Đất dự trữ phát triển.

2. Phân khu 2

- Vị trí: Gồm khu vực phía Đông Quốc lộ 1.

- Tính chất: Là trung tâm thương mại dịch vụ, y tế, giáo dục, thể thao cấp đô thị, trung tâm đơn vị ở và đất sản xuất nông nghiệp.

- Diện tích 629,13 ha.

- Dân số dự kiến khoảng 10.715 người.

- Chức năng:

+ Đất thương mại dịch vụ, văn hóa, y tế, giáo dục, thể thao cấp đô thị;

+ Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở;

+ Đất nhóm ở: Gồm nhóm ở hiện trạng tập trung và nhóm ở mới;

+ Công viên cây xanh đơn vị ở;

+ Đất dự trữ phát triển;

+ Đất sản xuất nông nghiệp.

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.

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 ≥ 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 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 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 9 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Hệ số sử dụng đất:

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

+ Công trình CC, TM-DV cấp đô thị: Hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 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 ≥ 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

7. Công trình thương mại dịch vụ kết hợp ở

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 7 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.

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

- 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 ≥ 28m: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đất TMDV kết hợp ở tại Đơn vị ở 1 có tỷ lệ nhóm đất ở $\leq 30\%$.

- Đất TMDV kết hợp ở tại Đơn vị ở 2 có tỷ lệ nhóm đất ở $\leq 40\%$.

8. 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.

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**	**≥1000**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Hệ số sử dụng đất: ≤7 lần.

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

10. Đất 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 Trà Câu

Không gian ven sông là không gian có giá trị lớn về mặt cảnh quan đô thị. Đối với đô thị Phổ Văn giai đoạn đầu ưu tiên phát triển ở khu vực trung tâm dọc các trục đường chính Quốc lộ 1, ĐH42B. Vì vậy khu vực ven sông Trà Câu hiện nay chủ yếu là nhà ở mật độ thấp, ưu tiên một số quỹ đất bố trí công trình thương mại dịch vụ, còn lại là quỹ đất dự trữ phát triển cho tương lai. Tuy nhiên cần có sự định hướng các điểm đấu nối với các trục giao thông chính đô thị và quản lý việc xây dựng nhà ở theo lộ giới quy hoạch đường ven sông từ bây giờ để thuận tiện cho việc phát triển đô thị trong tương lai.

Tạo dựng các tuyến đê, bờ kè (cứng, mềm linh hoạt) dọc bờ sông Trà Câu 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 ngồi, 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.

Cho phép xây dựng công trình cao thấp tầng đan xen nhưng phải có thiết kế tương đồng về kiến trúc.

Dọc bờ sông Trà Câu là các khu nhà ở hiện hữu thấp tầng được giữ lại cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tổ chức thành những khu phố đi bộ, ẩm thực,….

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,… để sử dụng thuận tiện và phù hợp cảnh quan ven sông, góp phần làm tăng thêm mỹ quan đô thị.

Ngoài ra các đường liên khu vực cũng là những trục cảnh quan quan trọng của đô thị trong tương lai, cần có những quy định cụ thể về tầng cao.

b) Trục đường Quốc lộ 1, ĐH 42B, ĐH 42C

Quốc lộ 1 là trục giao thông chủ đạo xuyên suốt theo hướng Bắc Nam, kết nối đi trung tâm thành phố Quảng Ngãi và trung tâm đô thị Đức Phổ. Hiện trạng có trường Trung học phổ thông Lương Thế Vinh, trụ sở Ủy ban nhân dân Phường Phổ Văn, còn lại là nhà ở lô phố với mật độ xây dựng cao, xây dựng hai bên đường khá dày đặc. Vì vậy cần phải có giải pháp thiết kế đô thị, chỉnh trang tuyến phố, ưu tiên cải tạo và phát triển các công trình công cộng, thương mại dịch vụ ở khu vực cửa ngõ phía Bắc trồng cây xanh theo tuyến và tăng cường các trang thiết bị tiện ích đô thị cho tuyến phố khang trang và đẹp.

Trục ĐH 42B, ĐH42C là trục Đông Tây chính của đô thị, kết nối khu đô thị công nghiệp Phổ Phong và đô thị biển Phổ Quang, là trục thương mại, dịch vụ chính của khu vực, tạo bộ mặt cho khu đô thị trong tương lai.

Ưu tiên quỹ đất có giá trị tại các nút giao thông chính, đường liên khu vực phát triển công trình công cộng, thương mại dịch vụ hỗn hợp với tầng cao và khối tích công trình lớn tạo nên điểm nhấn kiến trúc, kết nối dãy nhà phố kinh doanh thương mại hình thành khu phố thương mại sôi động và sầm uất trên các trục chính. Bố trí đang xen các công trình công cộng và nhà ở để tạo sự sinh động trên đường phố cả ngày lẫn đêm.

Đối với nhà ở tư nhân: 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 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 - dịch vụ tại các trục giao thông chính: Quốc lộ 1, ĐH 42B, ĐH 42C, ven sông Trà Câu (ĐH 43);

- Công trình biểu tượng tại Công viên đô thị.

- Công trình tại các vị trí cửa ngõ vào khu đô thị.

3. Khu vực cửa ngõ đô thị

Cửa ngõ số 1: Là cửa ngõ phía Bắc tại giao điểm của Quốc lộ 1 và đường tránh đô thị N2. Yêu cầu tổ chức không gian cần rộng, thoáng, không gian cửa ngõ được định hình bởi công trình cao tầng ở hai góc đường tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ.

Cửa ngõ số 2: Là cửa ngõ phía Nam tại giao điểm Quốc lộ 1 và đường ĐH.43. Không gian cửa ngõ cần nhận diện bởi cây cầu bắc qua sông Trà Câu với hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính biểu tượng của khu vực.

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: từ Km1089+408 đến Km1091+657 (tại cầu Trà Câu), quy hoạch mặt cắt ngang 32m; trong đó, lòng đường 2x10m, vỉa hè 2x6m;

Tuyến đường tránh phía Đông đô thị quy hoạch mặt cắt ngang từ 54,0-65,5m, gồm 03 đoạn, với lộ giới đường như sau:

- Đoạn tránh có một bên tuyến qua khu dân cư và một bên qua chợ: quy hoạch mặt cắt ngang 65,5m; gồm lộ giới đường chính 32,0m (trong đó, lòng đường 21,0m, dải phân cách 2,0m, vỉa hè 2x4,5m), phía đường giáp chợ quy hoạch đường gom 22,0m (trong đó, lòng đường 17m, vỉa hè 5,0m) và khu vực có dân cư quy hoạch đường gom 11,5m (trong đó, lòng đường 7,5m, vỉa hè 4,0m).
- Đoạn tránh có một bên đường tiếp giáp với dân cư: quy hoạch mặt cắt

ngang 54,5m; gồm lộ giới đường chính 32,0m (trong đó, lòng đường 21,0m, dải phân cách 2,0m, vỉa hè 2x4,5m), hành lang đường bộ khu vực không có dân cư 11,0m và khu vực có dân cư quy hoạch đường gom 11,5m (trong đó, lòng đường 7,5m, vỉa hè 4,0m).

- Đoạn tránh ngoài khu dân cư: quy hoạch mặt cắt ngang 54,0m; gồm lộ giới đường chính 32,0m (trong đó, lòng đường 21,0m, dải phân cách 2,0m, vỉa hè 2x4,5m), hành lang đường bộ mỗi bên 11,0m.

b) Giao thông nội bộ

Đường trục chính đô thị: Cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến này với lộ giới từ 27,0 - 33,0m 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 20,5 - 27,0m 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;

c) Các công trình phục vụ giao thông

Bãi đỗ xe: Quy hoạch các bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 4,43 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 cống: Thiết kế cầu cống qua sông, suối và các kênh mương nhân tạo trong khu vực thiết kế đảm bảo tải trọng thiết kế, tính toán khẩu độ cầu đảm bảo khả năng thoát nước trong mùa lũ theo tần suất tính toán.

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 khống chế san nền cụ thể của từng khu vực như sau:

- Khu vực trung tâm phía Bắc đường ĐH.42B và đường N7: Cao độ nền ≥4,0m.
- Khu vực trung tâm phía Nam đường ĐH.42B và đường N7: Cao độ nền ≥4,0m.
- Các khu vực khác: cao độ nền ≥3,5m. Tuyến đường kết hợp kè ven sông cao độ ≥4,0m.

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 nửa riêng.

Các lưu vực thoát nước mưa chính:

- Lưu vực phía Tây Quốc lộ 1: Thu nước trên các trục đường chính, thoát ra hồ điều hòa, sông Trà Câu và sông Chợ Chiểu.
- Lưu vực trung tâm và một phần phía Đông Quốc lộ 1: Thu nước trên các trục đường chính, thoát ra kênh, hồ điều hòa và sông Thoa.
- Lưu vực phía Đông đường trục chính D11: Thu nước trên các trục đường chính, thoát ra hồ điều hòa, mương hiện trạng, sông Trà Câu và sông Thoa.

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-B2500.

5. Quy định về cấp nước

a) Nguồn nước

Quy hoạch xây dựng mới nhà máy nước Trà Câu đấu nối cùng với nguồn từ nhà máy nước phường Nguyễn Nghiêm cung cấp cho địa bàn khu đô thị Phổ Văn, phường Phổ Thuận và vùng giáp ranh, với công suất 3.000 m^3/ngày.đêm.

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 3.341 m^3/ngàyđêm.

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 chuyển tải bao gồm 3 tuyến ống chính D200, D300 chạy dọc các trục đường chính (Quốc lộ 1, ĐH.42B và đường N7) nối từ Khu vực trung tâm thị xã Đức Phổ sang phường Phổ Minh. Tổng chiều dài khoảng 7,5 km.

Các tuyến ống dẫn D100 - D150: chạy dọc theo trục đường trong khu vực với tổng chiều dài đường ống khoảng 54km.

Chiều sâu đặt ống:

- Tuyến ống chuyển tải được đặt dưới ruộng, vườn trồng lúa và hoa màu của dân, có cọc báo hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ tính từ mép ống mỗi bên 2m. Chiều sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất tối thiểu 1,5m.
- Tuyến ống chính được đặt trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường, có thể đặt 1 bên hoặc 2 bên nếu chiều rộng lòng đường lớn. Nếu đặt ống dưới lòng đường thì mép ống cách vỉa hè 1,5m. Độ sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đối với ống kim loại ≥ 1m, ống phi kim loại ≥ 1,2m.
- Đối với các tuyến ống nhánh, độ sâu đặt ống dưới vỉa hè ≥ 0,5m đối với ống kim loại, ≥ 0,8m với ống phi kim loại.

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

6. Quy định về cấp điện

a) Nguồn điện

Nguồn điện: Sử dụng lưới điện Quốc gia từ trạm 110KV Mộ Đức.

Tổng công suất tính toán 8.254kVA; Giữ nguyên 17 trạm biến áp hiện hữu với tổng công suất khoảng 2.605kVA; 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 Văn 1 ở phía Đông khu vực nghiên cứu, công suất 1.500 m^3/ngày.đêm và trạm Phổ Văn 2 nằm ở phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu, công suất 800 m^3/ngày.đêm. 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 của thị trấn 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 thuỷ tinh, nhựa, giấy, kim loại…sẽ thu hồi để tái chế ; CTR y tế được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn vệ sinh. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

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;

Sử dụng nghĩa trang chung của đô thị;

Từng bước đóng cửa, di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực. Khoanh vùng đóng cửa, cải tạo nghĩa địa Gò Cúc thành công viên nghĩa trang. Giữ nguyên nghĩa trang liệt sỹ phường Phổ Văn.

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 tim đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

Chi tiết mặt cắt ngang của cấp hạng đường 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 bẩn đi ngầm.
- Đường dây thông tin liên lạc đi ngầm.

b) Quy định sắp xếp đường ống

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

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

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

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

11. Quy định về biện pháp bảo vệ môi trường

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 khống 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 Phổ Văn, 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 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 Phổ Văn, 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 phường Phổ Văn, UBND xã Phổ Thuận 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./.