**UỶ BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 🙣🙡 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

**ĐỒ ÁN: QUY HỌACH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000**

**KHU VỰC ĐÔ THỊ HOÀI HƯƠNG - HOÀI NHƠN**

**ĐỊA ĐIỂM :** PHƯỜNG HOÀI HƯƠNG, PHƯỜNG HOÀI THANH – THỊ XÃ HOÀI NHƠN

(*Ban hành kèm theo Quyết định số: 18543/QĐ- UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn)*

***Hoài Nhơn - 2021***

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

**KHU VỰC ĐÔ THỊ HOÀI HƯƠNG – HOÀI NHƠN**

(*Ban hành kèm theo Quyết định số: 18543/QĐ- UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của UBND thị xã Hoài Nhơn)*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. UỶ BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN** |

# PHẦN I

# QUY ĐỊNH CHUNG

## Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

##### Đối tượng áp dụng

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị Hoài Hương – Hoài Nhơn quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng nội dung lập quy hoạch trong ranh giới được duyệt.

Quy định này là những quy định bắt buộc đối với các đối tượng là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch.

##### Phân công quản lý

- Phòng Quản lý Đô thị, thị xã Hoài Nhơn là cơ quan đầu mối, chủ trì phối hợp với các UBND phường Hoài Hương, Hoài Thanh, các Ngành và chính quyền địa phương quản lý việc xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị Hoài Hương– Hoài Nhơn và chịu trách nhiệm trước UBND thị xã Hoài Nhơn về việc thực hiện theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt và các quy định của Pháp luật.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi khác so với Quy định này phải được UBND thị xã Hoài Nhơn xem xét quyết định.

## Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch

##### Ranh giới và phạm vi quy hoạch:

* Khu vực nghiên cứu phân khu đô thị Hoài Hương nằm phía Đông thị xã Hoài Nhơn. thuộc địa giới hành chính phường Hoài Hương và Hoài Thanh. Giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Phường Tam Quan Nam.

+ Phía Nam giáp: Sông Lại.

+ Phía Đông giáp: Biển Đông.

+ Phía Tây giáp: Phường Hoài Thanh.

- Tổng quy mô diện tích: 1.132 ha.

- Quy mô dân số quy hoạch 25.000 người.

**Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Hạng mục** | **Diện tích (ha)** | **Tỷ lệ (%)** |
|
| **Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu** | | **1132** | **100** |
| **A** | **Đất xây dựng đô thị** | **1.057,54** | **93,42** |
| **I** | **Dất dân dụng** | **853,20** | **75,37** |
| 1 | Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị | 8,97 | 0,79 |
| *-* | *Đất giáo dục (trường THPT)* | *3,60* | *0,32* |
| *-* | *Đất y tế (Phòng khám khu vực Hoài Hương )* | *0,18* | *0,01* |
| *-* | *Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác* | *5,19* | *0,46* |
| 2 | Đất cây xanh công cộng cấp đô thị | 54,78 | 4,84 |
| 3 | Đất đơn vị ở | 638,96 | 56,45 |
| a | Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở | 20,18 | 1,79 |
| *-* | *Đất giáo dục( trường THCS, tiểu học, mầm non)* | *12,95* | *1,15* |
| *-* | *Đất y tế* | *2,07* | *0,18* |
| *-* | *Đất dịch vụ - công cộng khác* | *5,16* | *0,46* |
| b | Đất cây xanh công cộng đơn vị ở | 7,36 | 0,65 |
| c | Đất nhóm nhà ở | 611,42 | 54,01 |
| *-* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *506,13* | *44,71* |
| *-* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *105,29* | *9,30* |
| 4 | Đất giao thông đối nội | 150,49 | 13,29 |
| *-* | *Đất bãi đậu xe* | *6,61* | *0,58* |
| *-* | *Đất đường giao thông* | *143,88* | *12,71* |
| **II** | **Đất ngoài dân dụng** | **204,34** | **18,05** |
| 1 | Đất thương mại, dịch vụ du lịch | 42,65 | 3,77 |
| 2 | Đất cơ quan | 1,51 | 0,13 |
| 3 | Đất công nghiệp, kho tàng | 49,78 | 4,40 |
| 4 | Đất tôn giáo, tín ngưỡng | 1,19 | 0,10 |
| 5 | Đất giao thông đối ngoại | 13,11 | 1,16 |
| 6 | Đất công trình đấu mối HTKT | 1,63 | 0,14 |
| 7 | Đất cây xanh cách ly | 6,29 | 0,56 |
| 8 | Đất nghĩa trang | 0,53 | 0,05 |
| 9 | Đất TDTT | 8,49 | 0,75 |
| 10 | Đất lâm viên | 79,16 | 6,99 |
| **B** | **Đất khác** | **74,46** | **6,58** |
| 1 | Đất nông nghiệp | 29,26 | 2,59 |
| 2 | Đất mặt nước | 45,20 | 3,99 |

##### Tính chất và mục tiêu quy hoạch

1. Tính chất:

- Là đô thị mới với chức năng là trung tâm du lịch, dịch vụ thương mại và khu ở mới.

- Phát triển đô thị mới với chức năng chính là trung tâm du lịch, dịch vụ thương mại và khu ở mới; ưu tiên xây dựng các khu đô thị mới, các khu du lịch, thương mại dịch vụ dọc sông Lại Giang và dọc khu vực bờ biển;

- Quy hoạch hoàn chỉnh về mặt hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tạo sự kết nối trong tổng thể của đô thị Hoài Nhơn trên cơ sở cải tạo các khu dân cư hiện hữu, xây dựng các khu ở mới gắn với du lịch, dịch vụ thương mại phục vụ cho nhu cầu ở, vui chơi, giải trí của người dân đô thị và tạo tiền đề phát triển đô thị.

1. Mục tiêu:

- Định hướng về không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, làm cơ sở lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000;

- Xây dựng hình ảnh khu đô thị mới, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có đặc trưng riêng phù hợp với chức năng đô thị mới, định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Từng bước nâng cấp và phát triển khu vực đô thị Hoài Hương hoàn chỉnh các tiêu chí của đô thị loại III, trực thuộc thị xã Hoài Nhơn.

-Tạo cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch

##### Các khu chức năng và ô quy hoạch:

- Phân khu đô thị Hoài Hương được chia thành các khu, với các ô quy hoạch (bao gồm các lô đất chức năng đô thị và các đơn vị ở hoặc nhóm ở độc lập) và đường giao thông để kiểm soát phát triển. Ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo hồ sơ quy hoạch phân khu đô thị này được duyệt.

- Trong ô quy hoạch gồm các lô đất chức năng đô thị; Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ được xác định sơ bộ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định cụ thể ở bước sau khi lập quy hoạch tỷ lệ lớn hơn (trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực), đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc dự án ở giai đoạn sau, có thể được xem xét điều chỉnh , áp dụng các tiêu chuẩn của nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và đã hoặc đang triển khai đầu tư xây dựng, thì tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoặc đang triển khai các thủ tục lập dự án đầu tư, cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy họach phân khu này được phê duyệt; trường hợp có sự thay về về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Các nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch hoặc dự án đầu tư (nếu có) phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu này được duyệt; tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở ( liền kế, biệt thự, nhà vườn…) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở cho địa phương và thị xã theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực giáp ranh với đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật (trường mầm non, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, điểm tập kết rác…) và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực nông thôn trong quá trình đô thị hóa.

- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu này, từng bước di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị . Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất công trình di tích lịch sử văn hóa ( đình, đền, chùa…), quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập chung của thị xã.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các kênh đào, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước phục vụ chung cho khu vực nông nghiệp, khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đê điều được xác định cụ thể tại quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ tiêu chuẩn quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## Quy định chung về hạ tầng xã hội và đô thị:

##### Công trình công cộng đô thị:

- Các công trình công cộng cấp đô thị cần tổ chức thành các trung tâm, trên cơ sở nhóm chức năng (thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính) nhằm tiết kiệm đất và khai thác hiệu quả quỹ đất.

- Đất công cộng khu ở bao gồm các trung tâm thương mại, văn hóa, y tế, công trình hỗn hợp (thương mại, nhà ở…) phục vụ cho người dân trong khu ở và khu vực lân cận.

- Vị trí đất công trình công cộng xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng này có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam

*- Cấm phát triển:*

+ Công trình vi phạm các hành lang an toàn, bảo vệ công trình an ninh quốc phòng, di tích, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường….

+ Các chức năng ngoài chức năng đất công cộng.

+ Quy mô công trình quá nhỏ dưới tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành

+ Chỉ tiêu sử dụng công trình dưới hoặc vượt quá tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

*- Hạn chế phát triển:*

+ Công trình được phép khai thác sử dụng trong phạm vi quản lý có điều kiện của các hành lang an toàn, bảo vệ công trình an ninh quốc phòng, di tích, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường….

+ Các chức năng: Ngoài đất công cộng.

+ Quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất công trình ở mức thấp so với quy định tại tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

*- Khuyến khích phát triển:*

- Công trình tôn trọng, tôn tạo các hành lang an toàn, bảo vệ công trình an ninh quốc phòng, di tích, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, môi trường….

- Các chức năng sử dụng công cộng với phù hợp đa dạng đối tượng.

- Quy mô công trình hợp khối, đa chức năng.

- Chỉ tiêu sử dụng công trình áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến, hiện đại (của nước ngoài), thân thiện với môi trường, tiết kiệm nhiên liệu.

a) Y tế

- Trong đất công cộng khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình y tế nhằm phục vụ dân cư trong khu vực.

- Đất xây dựng công trình y tế bao gồm: phòng khám đa khoa, trung tâm y tế, nhà hộ sinh, trạm vệ sinh phòng dịch, nhà thuốc….

- Các cơ sở y tế hiện có, phù hợp với quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang. Xây dựng mới các phòng khám đa khoa, trung tâm y tế, nhà hộ sinh, trạm vệ sinh phòng dịch, nhà thuốc đáp ứng nhu cầu của người dân.

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng y tế.

+ Các công trình y tế gây ô nhiễm môi trường.

+ Các công trình sản xuất thuốc y tế.

*- Hạn chế phát triển:*

+ Các cơ sở chế biến, điều chế thuốc y tế.

*- Khuyến khích:*

+ Hình thành trung tâm y tế tập trung, chất lượng cao.

b) Văn hóa

- Trong đất công cộng khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình văn hóa phục vụ dân cư khu vực.

- Đất xây dựng các công trình văn hóa bao gồm: nhà văn hóa, rạp chiếu phim, triển lãm, thư viện, câu lạc bộ…

- Vị trí đất công trình văn hóa xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình văn hóa có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô,chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình văn hóa sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng công cộng.

*- Hạn chế phát triển:*

+ Các công trình văn hóa có chức năng biệt lập

*- Khuyến khích:*

+ Hình thành trung tâm văn hóa đa năng, chất lượng cao gắn với phát triển hệ thống quảng trường.

+ Đầu tư xây dựng các công trình văn hóa theo cấp thành phố, khu vực, đảm bảo phục vụ đúng đối tượng theo nhu cầu sử dụng định kỳ, không thường xuyên và thường xuyên

c) Thương mại, dịch vụ

- Trong đất công cộng khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ phục vụ dân cư đô thị và khu vực.

- Đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ bao gồm các công trình liên quan đến hoạt động thương mại, dịch vụ như: trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng, chợ, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ,tài chính, ngân hàng …

- Các công trình phục vụ dịch vụ đô thị khác như: trạm sửa chữa ô tô, trạm xăng dầu, trạm cung cấp ga, khí ... được bố trí trong đất trạm trung chuyển phương tiện giao thông, bãi đỗ xe, đất công cộng thành phố, khu ở, nằm kề cận với tuyến đường khu vực trở lên thuận tiện cho phục vụ và hoạt động phòng chống cháy nổ, đảm bảo khoảng cách an toàn theo đối với các công trình khác theo tiêu chuẩn, QCXDVN.

- Vị trí đất công trình thương mại, dịch vụ xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình thương mại, dịch vụ có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô,chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình thương mại, dịch vụ sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng công cộng; gây ô nhiễm môi trường.

*- Hạn chế phát triển:*

+ loại hình dịch vụ nhà nghỉ, căn hộ cho thuê

*- Khuyến khích:*

+ Hình thành các trung tâm thương mại tổng hợp, trung tâm dịch vụ tổng hợp, trung tâm dịch vụ du lịch, trung tâm giao dịch, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường gắn với phát triển hệ thống quảng trường.

+ Phát triển các công trình thương mại. dịch vụ theo cấp thị xã, khu vực để đảm bảo phục vụ đúng đối tượng theo nhu cầu sử dụng định kỳ, không thường xuyên và thường xuyên.

d) Các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội…

- Trong đất công cộng khu ở bố trí quỹ đất để xây dựng các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội, công cộng hỗn hợp …

- Trụ sở cơ quan hành chính Phường Hoài Hương và các cơ sở quản lý hành chính trực thuộc hiện có, phù hợp với quy hoạch được cải tạo, chỉnh trang, mở rộng đảm bảo đủ quy mô. Khu vực này được xây dựng cần được nghiên cứu xây dựng tập trung, hợp khối đảm bảo tiết kiệm đất.

- Văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội phục vụ khu vực được xác định trên cơ sở quy mô quỹ đất còn lại sau khi bố trí đủ quỹ đất để xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa phục vụ cho khu vực. Vị trí, quy mô cụ thể các dự án văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội do cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

- Vị trí đất xây dựng trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội, công cộng hỗn hợp … xác định trên hồ sơ QHPK Khu vực đô thị Hoài Hương làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí và quy mô các công trình trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội, công cộng hỗn hợp…này có thể điều chỉnh trên cơ sở phù hợp với cơ cấu quy hoạch chung khu vực, thực tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, QCXDVN.

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng dân dụng.

*- Hạn chế phát triển:*

+ Các chức năng ngoài đất công cộng.

+ Văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội riêng biệt

*- Khuyến khích:*

+ Hình thành các khu vực tập trung theo nhóm chức năng sử dụng (hành chính, văn phòng…) chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan môi trường gắn với phát triển hệ thống quảng trường.

##### Cây xanh, TDTT đô thị, khu ở:

- Đất cây xanh, TDTT bao gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; quảng trường, đường dạo; khu vui chơi giải trí; công trình, sân bãi tập luyện TDTT; công trình thương mại, dịch vụ (quy mô nhỏ)…

- Đất cây xanh, TDTT đô thị, khu ở được bố trí theo dải, tuyến tạo mối liên kết với hành lang xanh dọc sông Lại Giang và tại khu vực Bàu Hồ, Bàu Đá, Bàu Sen, Bàu Sim, Bàu Lưới, hạt nhân các khu ở. Đất cây xanh, TDTT khu ở chủ yếu là cây xanh, vườn hoa, đường dạo và bố trí các hoạt động vui chơi giải trí cho các lứa tuổi.

+ Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ gắn kết với công viên nghỉ ngơi. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

+ Các công trình thể dục thể thao và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Hệ thống cây xanh thành phố, khu ở được kết nối với nhau bằng hệ thống cây xanh đường phố, các trục không gian đi bộ gắn với cây xanh, vườn hoa đơn vị ở, nhóm ở và các công trình xây dựng.

- Vị trí đất công trình TDTT, hồ điều hòa, mặt nước xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình TDTT này có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam

- Quy mô,chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất các thành phần đất cây xanh, TDTT cấp đô thị, khu ở cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài đất dân dụng (ngoại trừ các công trình HTKT đầu mối).

+ Nhà ở; trường học, nhà trẻ

+ Công trình công cộng có quy mô lớn, trung bình;

+ Trụ sở hành chính phục vụ quản lý đô thị, văn phòng hoạt động kinh tế, xã hội,

*- Hạn chế phát triển:*

+ Bãi đỗ xe nổi.

*- Khuyến khích:*

+ Tổ chức không gian cây xanh, vườn hoa, đường dạo gắn với hệ thống mặt nước hồ điều hòa.

+ Hình thành các trung tâm TDTT, sân bãi tập luyện TDTT phục vụ cho mọi lứa tuổi, tập trung nhằm tiết kiệm đất, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường.

+ Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi.

+ Phát triển bãi đỗ xe ngầm, trên đó khai thác thành các không gian xanh.

##### Đất trường trung học phổ thông

- Trường trung học phổ thông bố trí tại hạt nhân của khu quy hoạch với quy mô được xác lập là đảm bảo đủ phục vụ cho học sinh trong khu ở và khu vực lân cận.

- Vị trí đất trường trung học phổ thông xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau.

- Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Cấm phát triển:

+ Các công trình ngoài chức năng trường trung học phổ thông, trường dạy nghề, hướng nghiệp.

+ Nhà ở

+ Các công trình công cộng

- Khuyến khích:

+ Xây dựng các trường hiện đại, chất lượng cao gắn với không gian cây xanh, phù hợp với cảnh quan.

##### Các đơn vị ở

Các đơn vị ở với quy mô dân số từ 4.000-14.000 và một số nhóm nhà ở độc lập. Đất đơn vị ở, bao gồm: đất công cộng đơn vị ở, cây xanh, trường tiểu học, trung học cơ sở, mầm non, các nhóm nhà ở và giao thông. Hạt nhân đơn vị ở là vườn hoa, cây xanh, công trình công cộng đơn vị ở và trường học.

a) Công trình công cộng

Đất công cộng đơn vị ở là đất xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, y tế, văn hóa, quản lý hành chính phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở, bao gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng; trạm y tế; nhà văn hóa, phòng truyền thống, thư viện, bưu điện; trụ sở quản lý hành chính đơn vị ở (tương đương cấp khu vực)...

- Vị trí đất công cộng đơn vị ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình công cộng đơn vị ở có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô,chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình công cộng đơn vị ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

*- Cấm phát triển:*

+ Xây dựng các công trình ngoài chức năng phục vụ nhu cầu thường xuyên cho dân cư trong đơn vị ở.

+ Nhà ở

*- Hạn chế phát triển:*

+ Xây dựng công trình công cộng không phục vụ trực tiếp cho dân cư trong đơn vị ở.

*- Khuyến khích:*

+ Hình thành trung tâm đơn vị ở tập trung nhằm tiết kiệm đất, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường gắn với phát triển hệ thống quảng trường.

b) Cây xanh, vườn dạo, sân luyện tập

Đất cây xanh đơn vị ở nhằm giải quyết các nhu cầu vui chơi, nghỉ dưỡng và thể dục thể thao cho người dân trong đơn vị ở, bao gồm: Các vườn hoa, sân bãi TDTT (như: sân thể thao cơ bản, bể bơi (nếu có), nhà tập đơn giản…) và các khu vui chơi giải trí phục vụ các lứa tuổi...

- Vị trí đất cây xanh đơn vị ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Trong quá trình nghiên cứu nhằm cụ thể hóa quy hoạch phân khu này, vị trí các công trình TDTT, vui chơi giải trí có thể điều chỉnh để phù hợp với thức tế, tiết kiệm đất và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Quy mô,chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất các công trình TDTT, vui chơi giải trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước.

- Khuyến khích:

+ Nghiên cứu hình thành cây xanh, TDTT đơn vị ở gắn với cây xanh, TDTT khu ở nhằm tiết kiệm đất, chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan, môi trường gắn với phát triển hệ thống quảng trường.

+ Tổ chức không gian cây xanh, vườn hoa, đường dạo gắn với hệ thống mặt nước hồ điều hòa.

+ Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi.

+ Phát triển bãi đỗ xe ngầm, trên đó khai thác thành các không gian xanh.

- Hạn chế: Phát triển bãi đỗ xe nổi.

- Cấm phát triển: các công trình ngoài chức năng cây xanh, TDTT, vui chơi giải trí; gây ô nhiễm môi trường.

c) Trường trung học cơ sở, tiểu học

- Trường tiểu học, trung học cơ sở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong đơn vị ở. Xây dựng mới kết hợp cải tạo chinh trang nâng cấp các trường tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

- Vị trí đất trường tiểu học, trung học cơ sở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất trường tiểu học, trung học cơ sở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*- Cấm phát triển:*

+ Xây dựng công trình ngoài chức năng trường tiểu học, trung học cơ sở.

+ Nhà ở

+ Các công trình công cộng

*- Khuyến khích:*

+ Xây dựng các trường hiện đại, chất lượng cao gắn với không gian cây xanh, phù hợp với cảnh quan. môi trường.

d) Trường mầm non

- Trường mầm non bố trí tại trung tâm nhóm nhà ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ trong nhóm nhà ở. Xây dựng trường mầm non mới kết hợp cải tạo chinh trang nâng cấp các trường mầm non hiện có.

- Đất các trường mầm non được bố trí trong đất nhóm nhà ở. Vị trí, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trường mầm non sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*- Cấm phát triển:*

+ Công trình ngoài chức năng trường mầm non.

+ Nhà ở

+ Các công trình công cộng

*- Khuyến khích:*

+ Xây dựng các trường hiện đại, chất lượng cao gắn với không gian cây xanh. phù hợp với cảnh quan. môi trường.

e) Đất nhóm nhà ở:

Đất nhóm nhà ở bao gồm đất ở, cây xanh, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, trường mầm non, vườn hoa, đư­ờng nội bộ, sân chơi luyện tập TDTT, bãi đỗ xe… Trong đất ở bao gồm nhà ở chung cư, liền kế, biệt thự, nhà vườn.

Vị trí đất nhóm nhà ở xác định trên bản vẽ làm cơ sở để nghiên cứu trong giai đoạn sau. Quy mô, chức năng, các chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Đất nhóm nhà ở phân loại thành đất nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng lại và nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang để kiểm soát phát triển, cụ thể như sau:

*\* Đất nhóm nhà ở xây dựng mới:* được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kế, biệt thự, nhà vườn…đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đất nhóm nhà ở xây dựng mới được kiểm soát như sau:

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng đất đơn vị ở.

+ Các công trình gây ô nhiễm môi trường.

*- Hạn chế phát triển:*

+ Văn phòng

+ Khai thác kết hợp các chức năng sử dụng (như nhà ở kết hợp với trường mầm non hoặc kết hợp với văn phòng…).

*- Khuyến khích:*

+ Phát triển đầy đủ trường mầm non, vườn hoa, sân chơi luyện tập TDTT phục vụ chung cho nhóm nhà.

+ Phát triển nhà ở nhằm tạo dựng các tuyến phố hiện đại đồng bộ.

+ Phát triển nhà ở chung cư, với kiến trúc công trình nhà ở được kiểm soát theo từng lô đất đảm bảo thống nhất về: hình thức kiến trúc, chiều cao công trình, độ cao tầng nhà, khoảng lùi, độ vươn ban công mái vảy, biển hiệu quảng cáo…

+ Tạo lập các trục đi bộ kết nối thuận tiện từ các lô nhà ở đến với các khu vực và phương tiện giao thông công cộng.

+ Phát triển đồng bộ hệ thống giao thông nội bộ, bãi đỗ xe phục vụ chung cho khu vực theo hướng hạ ngầm nhằm tiết kiệm đất.

+ Tạo lập các tiện ích đô thị hiện đại phục vụ cho người dân.

+ Phát triển đa dạng loại hình nhà ở, trong đó dành quỹ đất nhà ở hợp lý để giải quyết các nhu cầu theo thứ tự ưu tiên: phục vụ di dân giải phóng mặt bằng, tái định cư; giãn dân trong khu vực vành đai xanh, nêm xanh, nội đô lịch sử.

+ Nhà ở chia lô.

*\* Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng chỉnh trang:* chủ yếu thuộc khu vực làng xóm hiện có. Theo đó đất nhóm nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại, được bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp ao hồ). Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở chung cư, liền kế, biệt thự, nhà vườn…đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, tuân thủ các quy định hiện hành. Đối với các khu vực nhà ở hiện có nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của phân khu đô thị, cần được kiểm soát xây dựng đồng bộ hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực ở hiện có. Đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo xây dựng chỉnh trang được kiểm soát như sau:

*- Cấm phát triển:*

+ Các công trình ngoài chức năng đất đơn vị ở.

+ Các công trình gây ô nhiễm môi trường.

*- Hạn chế:*

+ Khai thác kết hợp các chức năng sử dụng (như nhà ở kết hợp với trường mầm non hoặc kết hợp với văn phòng…).

+ San lấp ao hồ hiện có

+ Phát triển nhà chung cư.

*- Khuyến khích:*

+ Cải tạo, phát triển đầy đủ trường mầm non, vườn hoa, sân chơi luyện tập TDTT phục vụ chung cho nhóm nhà ở.

+ Phát triển nhà ở thấp tầng, mật độ thấp với kiến trúc công trình nhà ở được kiểm soát theo từng lô đất đảm bảo thống nhất về: hình thức kiến trúc, chiều cao công trình, độ cao tầng nhà, khoảng lùi, độ vươn ban công mái vảy, biển hiệu quảng cáo…

+ Tạo lập các trục đi bộ kết nối thuận tiện từ các lô nhà ở đến với các khu vực và phương tiện giao thông công cộng.

+ Phát triển đồng bộ hệ thống giao thông nội bộ, bãi đỗ xe phục vụ chung cho khu vực theo hướng tiết kiệm đất.

+ Tạo lập các tiện ích đô thị hiện đại phục vụ cho người dân.

+ Di dời các cơ sở không thuộc chức năng nhóm nhà ở đến khu vực có chức năng phù hợp.

+ Bảo tồn tôn tạo các di sản kiến trúc cảnh quan, làng nghề.

+ Gìn giữ các không gian văn hóa.

+ Phát triển các không gian cây xanh gắn với mặt nước hiện có.

##### Di tích, tôn giáo – tín ngưỡng

- Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng là đất các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định.

- Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo luật định.

- Vị trí đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Quy mô sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

- Khuyến khích:

+ Bảo tồn, tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo gắn với không gian xanh.

+ Dành đủ quỹ đất đối với các vùng bảo vệ di tích theo Luật định.

- Hạn chế: Xây dựng mới trong vùng di tích và bảo tồn.

- Cấm: Vi phạm di tích và hành lang bảo vệ di tích.

##### Công nghiệp, kho tàng

- Di dời các nhà mãy xí nghiệp nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư đến khu vực cụm công nghiệp Hoài Hương. Chuyển đổi quỹ đất này thành đất dân dụng, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

*- Cấm:*

+ Phát triển cơ sở công nghiệp mới.

*- Hạn chế:*

+ Chuyển đổi quỹ đất sau khi di dời các nhà máy xí nghiệp để phát triển nhà ở.

*- Khuyến khích:*

+ Chuyển đổi quỹ đất di dời các nhà máy xí nghiệp để phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

##### Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm đất xây dựng trạm bơm, trạm điện, trạm trung chuyển trung tâm tiếp vận, bến bãi đỗ xe đầu mối và đất hành lang cách ly tuyến điện, song, kênh, mương và hành lang bảo vệ.

- Các công trình đầu mối HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung khu vực trên hệ thống.

- Kiểm soát phát triển đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Luật định, tuân thủ tiêu chuẩn. quy phạm và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

##### Nghĩa trang, nghĩa địa

Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập chung của thị xã. Trong giai đoạn quá độ, khi thị xã chưa có quỹ đất để quy tập mộ. Các ngôi mộ được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (mà vị trí các nghĩa trang này trong quy hoạch được xác định là đất cây xanh TDTT). Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (tuyệt đối không được hung táng mới).

## Quy định quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

Quy định quản lý chung đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung thị xã Hoài Nhơn.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc phân khu đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ hồ sơ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác lập trong đồ án quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định về khu vực bảo vệ, hành lang an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng luật định, tiêu chuẩn, quy phạm và quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

##### Giao thong

a) Giao thông khung:

* Tuân thủ lộ giới theo bản dưới đây

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Tên đường** | **Mặt cắt** | **Lộ giới (m)** | | **Chiều dài (m)** |
| I | Đường liên khu vực |  |  |  |  |
| 1 | Đường Võ Nguyên Giáp | 3-3 | 30m | (5-9-2-9-5) | 4.546,18 |
| 3'-3' | 30m | (3,25-9,5-4,5-9,5-3,25) | 765,16 |
| 2 | Đường Trường Chinh | 1-1 | 36m | (5-10,5-5-10,5-5) | 1.200,47 |
| 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 1.937,00 |
| 3 | Đường Bà Triệu | 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 2.783,38 |
| 4 | Đường Nguyễn Thị Định | 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 1.549,93 |
| 5 | Đường Hoàng Hoa Thám | 9-9 | 20m | (5-10-5) | 617,07 |
| 1-1 | 36m | (5-10,5-5-10,5-5) | 3.982,98 |
| II | Đường chính khu vực |  |  |  |  |
| 6 | Đường Trường Sa | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 2.747,37 |
| 7 | Đường Phan Trọng Tuệ | 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 731,50 |
| 8 | Đường Kim Đồng | 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 417,37 |
| 9 | Đường Nguyễn Lương Bằng | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 977,93 |
| 10 | Đường Nguyễn Phan Vinh | 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 1.680,21 |
| 11 | Đường N1 | 6-6 | 24m | (4-7-2-7-4) | 1.265,55 |
| 12 | Đường N5 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 1.785,00 |
| III | Đường phân khu vực |  |  |  |  |
| 13 | Đường Nguyễn Hữu Huân | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 562,54 |
| 14 | Đường Hồng Bàng | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 413,54 |
| 15 | Đường Nguyễn Văn | 12-12 | 16,5m | (3-10,5-3) | 1.211,70 |
| 16 | Đường Trần Bạch Đằng | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 618,81 |
| 17 | Đường Huỳnh Văn Nghệ | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 139,42 |
| 18 | Đường Vũ Kỳ | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 426,30 |
| 19 | Đường Văn Tiến Dũng | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 315,22 |
| 20 | Đường Mai An Tiêm | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 2.134,79 |
| 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 86,00 |
| 21 | Đường Trần Huy Liệu | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 464,55 |
| 22 | Đường Hàn Mặc Tử | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 983,39 |
| 23 | Đường Lê Anh Xuân | 10-10 | 18,5m | (4-10,5-4) | 213,33 |
| 24 | Đường Xuân Diệu | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 1.174,98 |
| 25 | Đường Tô Ngọc Vân | 12-12 | 16,5m | (3-10,5-3) | 343,18 |
| 26 | Đường Phạm Thị Đào | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 352,26 |
| 27 | Đường Nguyễn Trọng | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 937,84 |
| 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 412,12 |
| 28 | Đường Mai Xuân Thưởng | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 227,96 |
| 29 | Đường Thoại Ngọc Hầu | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 2.974,00 |
| 29 | Đường N2 | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 1.033,78 |
| 30 | Đường N3 | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 236,87 |
| 31 | Đường N4 | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 2.347,95 |
| 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 598,55 |
| 32 | Đường N6 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 1.610,28 |
| 11-11 | 18m | (4-10-4) | 276,31 |
| 33 | Đường N7 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 1.958,82 |
| 34 | Đường N8 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 1.531,87 |
| 35 | Đường N9 | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 601,40 |
| 36 | Đường N10 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 964,31 |
| 37 | Đường N11 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 448,59 |
| 38 | Đường N12 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 521,64 |
| 39 | Đường N13 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 266,19 |
| 40 | Đường N14 | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 336,82 |
| 41 | Đường N15 | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 126,98 |
| 42 | Đường N16 | 2-2 | 31m | (6-8-3-8-6) | 218,61 |
| 43 | Đường N17 | 12-12 | 16,5m | (3-10,5-3) | 620,72 |
| 44 | Đường N18 | 12-12 | 16,5m | (3-10,5-3) | 1.412,29 |
| 45 | Đường N19 | 12-12 | 16,5m | (3-10,5-3) | 519,95 |
| 46 | Đường N20 | 8-8 | 20,5m | (5-10,5-5) | 1.586,68 |
| 47 | Đường N21 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 3.641,54 |
| 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 457,72 |
| 48 | Đường N22 | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 102,65 |
| 49 | Đường N23 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 212,27 |
| 50 | Đường D1 | 5-5 | 26,5m | (4-8-2,5-8-4) | 2.745,69 |
| 51 | Đường D2 | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 2.111,32 |
| 52 | Đường D3 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 3.073,78 |
| 53 | Đường D4 | 11-11 | 16m | (4-8-4) | 674,70 |
| 54 | Đường D5 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 2.067,73 |
| 55 | Đường D6 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 2.330,12 |
| 56 | Đường D7 | 7-7 | 22.5m | (6-10,5-6) | 650,80 |
| 57 | Đường D8 | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 1.502,60 |
| 58 | Đường D9 | 12-12 | 16,5m | (3-10,5-3) | 627,23 |
| 59 | Đường D10 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 258,96 |
| 60 | Đường D11 | 10-10 | 18,5m | (4-10,5-4) | 628,64 |
| 61 | Đường D12 | 11-11 | 18m | (4-10-4) | 636,45 |
| 62 | Đường D13 | 14-14 | 14m | (3,5-7-3,5) | 636,87 |
| 63 | Đường D14 | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 182,51 |
| 64 | Đường D15 | 13-13 | 16m | (3,5-9-3,5) | 126,43 |
| IV | Các tuyến hiện trạng |  |  |  |  |
| 65 | Đường Đặng Thái Mai |  | 9m |  | 374,00 |
| 66 | Đường Nguyễn Hoàng |  | 5,5m |  | 506,00 |
| 67 | Đường Hà Huy Giáp |  | 12m |  | 292,00 |
| 68 | Đường Cù Chính Lan |  | 12m |  | 130,00 |
| 69 | Đường Trần Hoàn |  | 7m |  | 528,00 |
| 70 | Đường Cao Văn Lầu |  | 10m |  | 414,00 |
| 71 | Đường Kiều Phụng |  | 10m |  | 200,00 |
| 72 | Đường Nguyễn Đình Thụ |  | 10m |  | 496,00 |
| 73 | Đường Hàn Thuyên |  | 6m |  | 295,00 |
| 74 | Đường Châu Thị Tế |  | 8m |  | 349,00 |
| 76 | Đường Hồ Biểu Chánh |  | 5,5m |  | 200,00 |
| 77 | Đường Tú Xương |  | 5,5m |  | 211,00 |
| 78 | Đường Nguyễn Kiệm |  | 7m |  | 116,00 |
| 79 | Đường Nguyễn Trung Trực |  | 11m |  | 796,00 |
| 81 | Đường Nguyễn Trường Tộ |  | 14m |  | 921,00 |
| 82 | Đường Võ Phước |  | 10m |  | 193,00 |
| 83 | Đường Phạm Ngũ Lão |  | 11m |  | 459,00 |

b) Giao thông công cộng và bãi đậu xe công cộng:

Bố trí kết hợp các bãi đậu xe tại các khu vực trung tâm khu ở, Quy hoạch tổng diện tích bãi đậu xe khoảng 6,61ha.

##### Chuẩn bị kỹ thuật

a) Cốt nền xây dựng

Cốt nền hiện trạng khu vực xung quanh lựa chọn cốt nền xây dựng cho khu đô thị mới Hoài Hương từ +3,00m đến +35,00m theo các khu vực như sau:

+ Khu vực phân khu 1 (đô thị hiện hữu), cao độ quy hoạch từ +(3.00 ÷ 15.70)m.

+ Khu vực phân khu 2, cao độ quy hoạch từ +(3.50 ÷ 16.00)m.

+ Khu vực phân khu 3, cao độ quy hoạch từ +(3.50 ÷ 35.00)m.

- Khu vực đô thị Hoài Hương chịu ảnh huởng thuỷ văn sông Lại Giang và chế độ thuỷ triều của biển, vì vậy nhằm giảm khối lượng đất đắp nền lựa chọn cao độ xây dựng cho khu vực như sau:

+ Nhằm bảo đảm đô thị không bị ngập lụt xảy ra lựa chọn cao độ xây dựng tối thiểu có tính đến biến đổi khí hậu cho khu vực Hoài Hương là Hxd ≥ +3.0m

+ Khu vực có cao độ nền hiện trạng ≥ +3.0m thì giữ nguyên cao độ chỉ san gạt cục bộ tạo mặt bằng thuận lợi cho xây dựng công trình.

+ Khu vực dự kiến phát triển đô thị có cao độ ≤ +3.0m khi xây dựng cần tôn nền đến cao độ khống chế Hxd ≥+3.0m

Độ dốc thiết kế san nền đảm bảo cho việc thoát nước mặt theo các tuyến giao thông về các nhánh sông, suối hiện trạng trong khu vực và với độ dốc cơ bản từ 0,3% - 0,5%.

San nền khu quy hoạch theo các lưu vực thoát nước chính. Do đó hướng dốc san nền có hướng dốc từ Tây sang Đông để thoát nước về các nhánh sông, suối hiện trạng trong khu vực.

b) Hệ thống thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải và nước mưa thu riêng hoàn toàn bằng 2 hệ thống cống khác nhau. Hướng thoát nước chính theo hướng san nền của từng khu vực đổ về các tuyến mương, suối, ao hồ hiện trạng bên trong từng khu vực và thoát ra sông Lại Giang.

\* Lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực phân khu 1: Khu vực phía Tây hướng thoát nước chính là hướng từ Tây sang Đông thoát về các Bàu Hồ và Bàu Đá. Khu vực phía Đông, hướng thoát về hai hướng từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam thoát về Bàu Hồ và Bàu Đá và ra sông Lại Giang.

+ Lưu vực phân khu 2: Khu vực phía Bắc, hướng thoát nước chính là hướng từ Bắc xuống Nam thoát về nhánh sông Đào. Khu vực phía Nam, hướng thoát nước chính về hướng Nam và hướng Đông về sông Lại Giang.

+ Lưu vực phân khu 3: Khu vực phía Bắc, hướng thoát nước chính là hướng từ Tây sang Đông thoát về các Bàu Sen và Bàu Lưới. Khu vực phía Nam, hướng thoát từ Nam ra Bắc và Tây sang Đông thoát về phía kênh thoát nước đến Bàu Hồ.

##### Hệ thống cấp nước

Nguồn nước: Đấu nối vào hệ thống cấp nước từ Nhà máy nước khu Đông Nam (theo định hướng quy hoạch chung đô thị Hoài Nhơn công suất lên Q=11.200 m3/ ngđ) và qua trạm tăng áp Hoài Hương.

Mạng lưới đường ống chính và ống phân phối được tính theo mạng lưới vòng và kết hợp nhánh phân phối.

- Mạng lưới cấp nước, mạng chính sử dụng ống gang dẻo và HDPE có tiết diện từ D100 đến D250 mm. Các tuyến phân phối dùng ống HDPE có tiết diện D50 – D80 mm. Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè, dễ dàng cấp nước cho sinh hoạt và các nhu cầu dùng nước khác. Những tuyến qua đường, tuỳ theo độ sâu chôn ống, cần có phương án bảo vệ ống bằng ống lồng thép hoặc hào kỹ thuật.

##### Cấp điện

- Nguồn điện: Từ lưới điện quốc gia thông qua mạng phân phối 110kV tỉnh Bình Định theo quy hoạch và từ trạm 110/22kV-25+40MVA Tam Quan hiện có, dự kiến đấu nối là là trục đường dây 35/22kV hiện trạng cung cấp cho các trạm hạ thế 22/0,4kV nằm trong khu quy hoạch.

- Tổ chức lưới điện: Lưới 22kV tổ chức thành các mạch vòng bình thường vận hành hở. Cấp điện cho các mạch vòng này là trạm biến áp 110-35KV và điểm phân phối điện 22kV. Các khu vực hành chính, đô thị phát triển mới và một số khu vực trong đô thị cũ lưới điện 22KV hiện có đó đầu tư hạ ngầm, sử dụng cáp ngầm trung thế tiết diện tiết diện từ 3x150 ÷ 3x240mm2.

- Các trạm biến áp lưới 22/0,4kV dùng trạm treo trên các trục giao thông hoặc đặt bên trong các công trình kiến trúc và công viên cây xanh. Công suất trung bình của các trạm lưới từ 400 - 630KVA. Tuy nhiên tuỳ theo vị trí cụ thể của từng trạm, công suất trạm có thể tăng lên hoặc giảm đi. Bán kính cấp điện của mỗi trạm lưới ≤ 250m.

##### Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR)

a) thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn kết hợp trạm bơm chuyển bậc đưa về TXLNT chung của khu vực. Nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được cơ quan quản lý môi trường cho phép mới được xả vào nguồn, do đó yêu cầu nước thải sau khi xử lý tập trung phải đảm bảo yêu cầu của TCVN 7222-2002 và QCVN 14: 2008/BTNMT.

- Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy kết hợp trạm bơm chuyển bậc.

- Tổng lưu lượng nuocs thải toàn đô thị 3.650 m3/ngđ

- Phương án dùng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Dùng cống và mương thu gom nước thải riêng trong khu vực đô thị và tổ chức đấu nối về TXLNT tập trung.

- Theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn thì nước thải phường Hoài Hương được tập trung về trạm xử lý nước thải số 4, đặt tại xã Hoài Mỹ.

- Nước thải trong các khu ở trong khu quy hoạch sẽ được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn và được thu gom vào tuyến cống thoát nước thải xây dựng dọc theo các tuyến đường, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Riêng nước thải khu vực dịch vụ, công cộng, cụm công nghiệp nước thải sẽ được xử lý cục bộ ngay tại công trình, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, được thoát vào hệ thống thoát nước.

b) Chất thải rắn, nghĩa trang:

- CTR sinh hoạt được phân loại tại nguồn, có 2 thành phần chính là CTR hữu cơ và CTR vô cơ. CTR hữu cơ dùng để sản xuất phân vi sinh. CTR vô cơ (thủy tinh, kim loại, giấy, ni lông, nhưa, sắt thép...) sẽ được thu hồi để tái chế. Các CTR còn lại (dạng trơ) không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ được chôn lấp hợp vệ sinh.

- Bố trí thùng chứa rác lưu động dọc hai bên đường thu gom rác thải của các công trình trong khu vực, tại các hộ gia đình sau đó dùng xe ô tô vận chuyển đến trạm tập kết rác tập trung của khu vực. Khoảng cách trung bình 1 thùng/50m.

- Rác thải được thu gom vào các thùng chứa rác đặt tại các nơi qui định, để Công ty vệ sinh môi trường tại thị xã Hoài Nhơn thu gom và xử lý tại khu xử lý CTR tập trung theo quy hoạch chung của thị xã.

- Phường Hoài Hương các mồ, mả nằm trong khu vực quy hoạch sẽ di dời và sẽ dùng chung nghĩa trang thị xã được đặt tại Đồi Pháo xã Hoài Hải theo quy hoạch chung đô thị Hoài Nhơn.

##### Thông tin liên lạc

- Phát triển công trình, hạ tầng thông tin liên lạc bảo đảm nhu cầu theo chiến lược phát triển theo định hướng chung.

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng khác. Phát triển viễn thông và internet trong xu thế hội tụ với công nghệ thông tin và truyền thông.

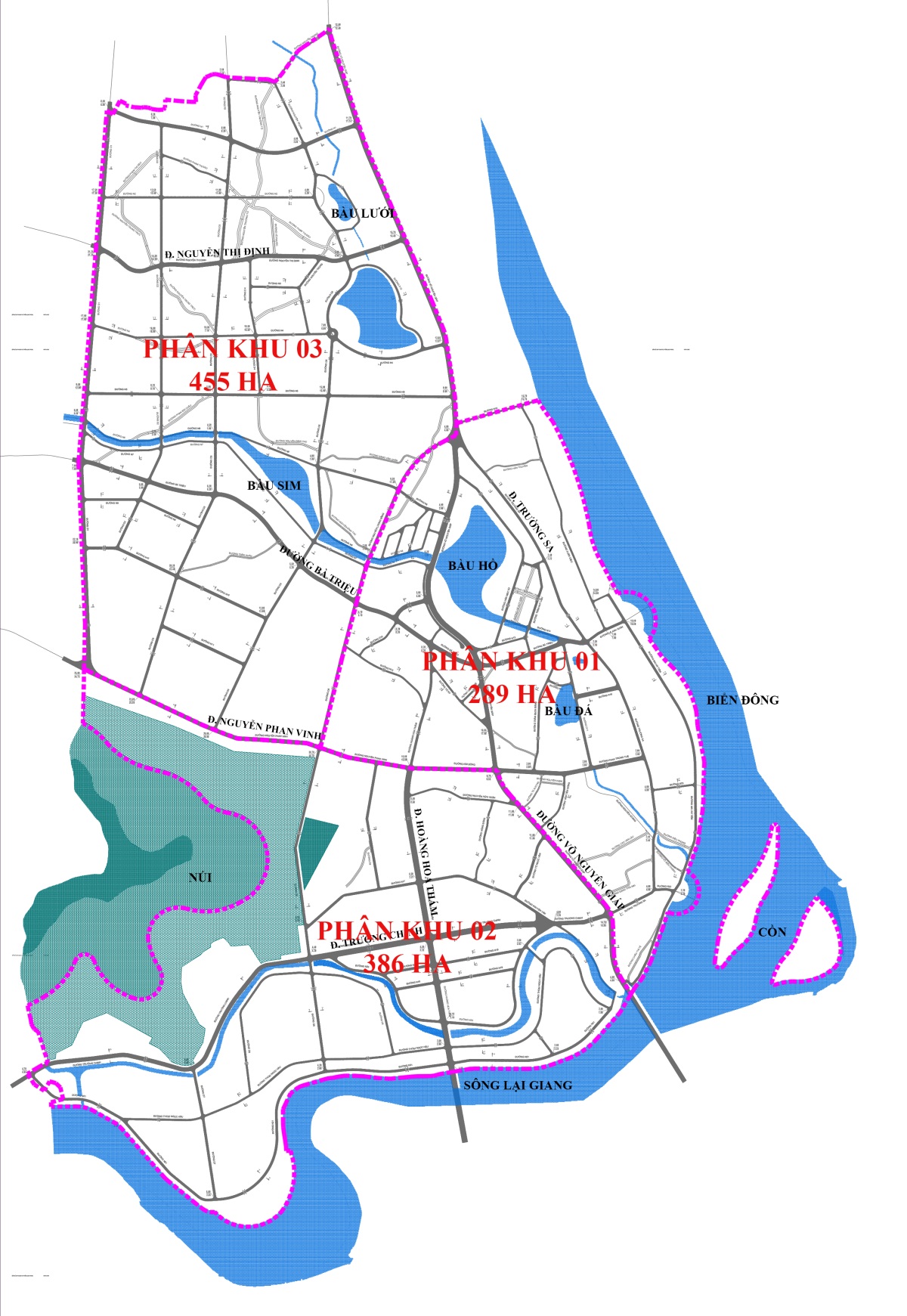
- Xây dựng và phát triển hạ tầng viễn thông với công nghệ hiện đại, độ phủ rộng khắp, tốc độ và chất lượng cao.

- Phát triển mạng lưới và phát triển dịch vụ gắn kết với phát triển du lịch, phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế ...trên địa bàn đô thị Hoài Nhơn và toàn tỉnh Bình Định.

# PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

- Phân khu khu vực đô thị Hoài Hương được chia thành 03 phân khu quy hoạch và đường quy hoạch ngoài các ô để kiểm soát phát triển

- Các khu có ký hiệu: từ khu quy hoạch KI; KII; KII

****

## Phân khu PK1

- Ranh giới:

+ Phía Bắc là đường N16 (ranh giới phân khu)

+ Phía Tây là đường Nguyễn Lương Bằng (ranh giới phân khu KII)

+ Phía Đông giáp Biển Đông.

+ Phía Nam là Võ Nguyên Giáp.

- Quy mô diện tích khoảng:   289,56 ha

- Quy mô dân số tối đa:          14.000 người

- Tính chất và chức năng chủ yếu: Trung tâm đô thị hiện hữu, hạn chế phát triển xây dựng mới, chú trọng chỉnh trang đô thị và hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan.

- Phân ô kiểm soát:

Phân Khu PKI chia thành 100 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển có ký hiệu từ KI-GDĐT-01, KI-CXĐT-01,…..KI-MN-11

- Các chỉ tiêu sử dụng đất khu quy hoạch và các ô quy hoạch xem chi tiết tại thuyết minh tổng hợp, gồm:

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các khu quy hoạch trong phân khu đô thị.

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các ô quy hoạch trong khu quy hoạch.

|  |  |
| --- | --- |
| **Hạng mục** | Nội dung định hướng và quản lý chủ yếu |
|  | * Cải tạo, chỉnh trang khu vực hienj hữu. * Hình thành tuyến ven biển * Hướng thu gom thoát nước mưa thoát về sông phía đông. * Khuyến khích hiến đất mở rộng hẻm khu vực này tạo điều kiện cải tạo, chỉnh trang. * Các tiểu khu nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang có mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao không quá 7 tầng, hệ số sử dụng đất <7 lần * Các khu công trình dịch vụ, công cộng mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao trung bình 5 tầng * Khu dịch vụ thương mại thiết kế tuân thủ theo quy định hệ số SDD khong quá 13 lần. * Cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện hữu. * Hình thành tuyến ven song Lại Giang * Hướng thu gom thoát nước mưa thoát về sông phía đông. * Khuyến khích hiến đất mở rộng hẻm khu vực này tạo điều kiện cải tạo, chỉnh trang. * Các tiểu khu nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang có mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao không quá 7 tầng, * Các khu công trình dịch vụ, công cộng mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao trung bình 5 tầng * Khu dịch vụ thương mại thiết kế tuân thủ theo quy định hệ số SDD khong quá 13 lần.   \* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:  - Tạo bộ mặt kiến trúc đô thị dọc các tuyến đường 30m theo hướng Bắc Nam ( đường Võ Nguyên Giáp)  - Công trình chủ yếu là trung tầng và thấp tầng,  ·       Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan  - Tuân thủ định hướng phát triển không gian QHC Thị xã 2035.  - Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc phân khu đô thị.  - Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.  - Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu ; hệ số sử dụng đất tối đa, tối thiều ; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu.  - Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.  - Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.  - Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.  - Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.  - Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.  - Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thị xã đối với các công trình xây dựng có liên quan. |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Các chỉ tiêu sử dụng đất khu quy hoạch và các ô quy hoạch** | | | | | | | |
|  | |  | **Diện tích** | **Mật độ tối đa** | **Số lượng** | **Tầng cao tối đa** | **Hệ số SDD** |
| **A.PK1** | | **Phân khu 1** | **289,56** |  |  |  |  |
|  |  | Dân số dự kiến 14.000 người |  |  |  |  |  |
| **A** |  | **Đất xây dựng đô thị** | **271,72** |  |  |  |  |
| **I** |  | **Đất dân dụng** | **239,48** |  |  |  |  |
| **1** |  | **Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị** | **2,14** |  |  |  |  |
| **-** |  | *Đất giáo dục (trường THPT)* | *1,96* |  |  |  |  |
|  | *KI-GDĐT-01* | *Trường THPT (Hiện trạng)* | *1,96* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| **-** |  | *Đất y tế (Phòng khám khu vực Hoài Hương )* | *0,18* |  |  |  |  |
|  | *KI-TTYT-01* | *Phòng khám khu vực Hoài Hương (Hiện trạng mở rộng)* | *0,18* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| **-** |  | *Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác* | *0* |  |  |  |  |
| **2** |  | **Đất cây xanh công cộng cấp đô thị** | **21,16** |  |  |  |  |
|  | *KI-CXĐT-01* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị (Bàu hồ)* | *7,8* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐT-02* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị (Bàu hồ)* | *4,12* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐT-03* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *9,06* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐT-04* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,18* | ≤ 5 |  |  |  |
| **3** |  | **Đất đơn vị ở** | **181,73** |  |  |  |  |
| a |  | Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở | 8,49 |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất giáo dục( trường THCS, tiểu học, mầm non)* | *5,25* |  |  |  |  |
|  | *KI-GDĐVO-01* | *Trường mầm non Thiện đức Đông* | *0,54* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-02* | *Trường THCS (Hiện trạng mở rộng)* | *1,57* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-03* | *Trường tiểu học số 3 (Hiện trạng)* | *0,54* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-04* | *Trường tiểu học số 3 (Hiện trạng)* | *0,37* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-05* | *Trường mầm non* | *0,74* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-06* | *Trường mầm non Thạnh Xuân Bắc* | *0,20* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-07* | *Trường mầm non Thạnh Xuân* | *0,1* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-08* | *Trường tiểu học số 1 (Hiện trạng)* | *0,34* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-GDĐVO-09* | *Trường tiểu học số 1 (Hiện trạng)* | *0,85* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *-* |  | *Đất y tế* | 0 |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất dịch vụ - công cộng khác* | *3,24* |  |  |  |  |
|  | *KI-TDTT-02* | *TDTT (Sân vận động Hoài Hương)* | *1,97* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-TDTT-01* | *TDTT (Sân vận động Kp Thiện đức)* | *0,11* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-TDTT-03* | *TDTT (Sân bóng hiện trạng Kp Ca Công Nam)* | *0,16* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CCĐVO-01* | *NVH Thiện đức (Hiện trạng mở rộng)* | *0,35* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CCĐVO-02* | *Đất văn hóa* | *0,13* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CCĐVO-03* | *Đất văn hóa* | *0,04* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CCĐVO-04* | *NVH Thạnh Xuân (Hiện trạng)* | *0,1* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CHO-01* | *Chợ Hoài Hương (Hiện trạng)* | *0,38* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| b |  | Đất cây xanh công cộng đơn vị ở | *1,71* |  |  |  |  |
|  | *KI-CXĐVO-01* | *Đất cây xanh công viên* | *0,18* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-02* | *Đất cây xanh công viên* | *0,11* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-03* | *Đất cây xanh công viên* | *0,15* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-04* | *Đất cây xanh công viên* | *0,21* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-05* | *Đất cây xanh công viên* | *0,23* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-06* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị (Bàu đá)* | *0,31* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-07* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,16* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-08* | *Đất cây xanh công viên* | *0,20* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KI-CXĐVO-09* | *Đất cây xanh công viên* | *0,16* | ≤ 5 |  |  |  |
| c |  | Đất nhóm nhà ở | *171,53* |  |  |  |  |
| - |  | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *149,20* |  |  |  |  |
|  | *KI-OHT-01* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,45* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-02* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,33* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-03* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,80* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-04* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,52* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-05* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,66* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-06* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,38* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-07* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,38* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-08* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,61* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-09* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,58* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-10* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,29* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-11* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,42* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-12* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,50* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-13* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,00* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-14* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *20,69* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-15* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,97* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-16* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,54* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-17* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,66* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-18* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *15,87* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-19* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,19* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-20* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,31* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-21* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,82* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-22* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *16,01* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-23* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,37* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-24* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,28* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-25* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,75* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-26* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,08* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-27* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,77* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-28* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,41* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-29* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *12,70* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-30* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *7,91* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-31* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,70* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-32* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,89* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-33* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *14,90* |  | *1* | *5* |  |
| *KI-OHT-34* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,46* |  | *1* | *5* |  |
| - |  | *Đất nhóm nhà ở mới* | 22,33 |  |  |  |  |
|  | *KI-OQH-01* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 3,21 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-02* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 5,02 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-03* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 1,28 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-04* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 0,35 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-05* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 0,23 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-06* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 4,73 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-07* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 5,49 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KI-OQH-08* | *Đất nhóm nhà ở mới* | 2,02 | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| **4** |  | **Đất giao thông đối nội** | **34,45** |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất bãi đậu xe* | *0,88* |  |  |  |  |
|  | *KI-BĐX-01* | *Bãi đậu xe* | *0,21* |  |  |  |  |
| *KI-BĐX-02* | *Bãi đậu xe* | *0,51* |  |  |  |  |
| *KI-BĐX-03* | *Bãi đậu xe* | *0,16* |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất đường giao thông* | *33,57* |  |  |  |  |
| **II** |  | **Đất ngoài dân dụng** | **32,24** |  |  |  |  |
| **1** |  | **Đất thương mại, dịch vụ du lịch** | ***21,87*** |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất thương mại dịch vụ* | *0,72* |  |  |  |  |
|  | *KI-TMDV-01* | *Đất thương mại, dịch vụ* | *0,52* | *60* | *1* | *5* | *3* |
| *KI-TMDV-02* | *Đất thương mại, dịch vụ* | *0,2* | *60* | *1* | *5* | *3* |
| - |  | *Đất dịch vụ du lịch* | *21,15* |  |  |  |  |
|  | *KI-DVDL-01* | *Đất dịch vụ du lịch* | *6,11* | *60* | *1* | *5* | *3* |
| *KI-DVDL-02* | *Đất dịch vụ du lịch* | *7,22* | *60* | *1* | *5* | *3* |
| *KI-DVDL-03* | *Đất dịch vụ du lịch* | *7,82* | *60* | *1* | *5* | *3* |
| **2** |  | **Đất cơ quan** | **0,51** |  |  |  |  |
|  | *KI-CQ-01* | *Ngân hàng Agribank* | *0,05* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CQ-02* | *Công an phường (Hiện trạng)* | *0,09* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| *KI-CQ-03* | *UBND phường Hoài Hương (Hiện trạng)* | *0,37* | ≤ *40* | *1* | *3* | ≤ *1,2* |
| **3** | **3** | **Đất công nghiệp, kho tàng** | ***1,02*** |  |  |  |  |
|  | *KI-CN-01* | *Đất công nghiệp (Nhà máy may Hoài Hương)* | *1,02* | *40* | *1* | *3* | *1,2* |
| **4** |  | **Đất tôn giáo, tín ngưỡng** | ***0,28*** |  |  |  |  |
|  | *KI-TG-01* | *Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng* | *0,10* |  |  |  |  |
| *KI-TG-02* | *Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng* | *0,18* |  |  |  |  |
| **5** |  | **Đất giao thông đối ngoại** | **8,03** |  |  |  |  |
| **6** |  | **Đất công trình đấu mối HTKT** | **0** |  |  |  |  |
| **7** |  | **Cây xanh cách ly** | **0** |  |  |  |  |
| **8** |  | **Đất nghĩa trang** | ***0,53*** |  |  |  |  |
|  | *KI-NT-01* | *Đất nghĩa trang (hiện hữu)* | *0,53* |  |  |  |  |
| **9** |  | **Đất TDTT** | **0** |  |  |  |  |
| **10** |  | **Đất lâm viên** | **0** |  |  |  |  |
| **B** |  | **Đất khác** | **17,84** |  |  |  |  |
| **1** |  | **Đất nông nghiệp** | **0** |  |  |  |  |
| **2** |  | **Đất mặt nước** | **17,84** |  |  |  |  |
|  | *KI-MN-01* | *Đất mặt nước* | *0,93* |  |  |  |  |
| *KI-MN-02* | *Đất mặt nước (Bàu hồ)* | *10,58* |  |  |  |  |
| *KI-MN-03* | *Đất mặt nước* | *0,34* |  |  |  |  |
| *KI-MN-04* | *Đất mặt nước* | *0,42* |  |  |  |  |
| *KI-MN-05* | *Đất mặt nước* | *1,68* |  |  |  |  |
| *KI-MN-06* | *Đất mặt nước (Bàu đá)* | *1,72* |  |  |  |  |
| *KI-MN-07* | *Đất mặt nước* | *0,18* |  |  |  |  |
| *KI-MN-08* | *Đất mặt nước* | *0,45* |  |  |  |  |
| *KI-MN-09* | *Đất mặt nước* | *0,27* |  |  |  |  |
| *KI-MN-10* | *Đất mặt nước* | *1,25* |  |  |  |  |
| *KI-MN-11* | *Đất mặt nước* | *0,02* |  |  |  |  |

## Phân khu PK2

- Ranh giới:

+ Phía Bắc là đường Nguyễn Phan Vinh (giáp PK3)

+ Phía Tây giáp núi (ranh giới phân khu)

+ Phía Đông là đường Võ Nguyên Giáp.

+ Phía Nam giáp sông Lại Giang.

- Quy mô diện tích khoảng:   386,79 ha

- Quy mô dân số tối đa:          5.000 người

- Tính chất và chức năng chủ yếu: Khu đô thị mới phát triển dịch vụ du lịch gắn liền với sông Lại Giang, chú trọng phát triển dịch vụ du lịch gắn liền với cảnh quan tự nhiên ven sông.

- Phân ô kiểm soát:

Phân Khu PKI chia thành 99 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển có ký hiệu từ KII-GDĐT-01, KII-CCĐT-01,…KII-MN-07

- Các chỉ tiêu sử dụng đất khu quy hoạch và các ô quy hoạch xem chi tiết tại thuyết minh tổng hợp, gồm:

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các khu quy hoạch trong phân khu đô thị.

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các ô quy hoạch trong khu quy hoạch.

|  |  |
| --- | --- |
| **Hạng mục** | Nội dung định hướng và quản lý chủ yếu |
| Quy hoạch kiến trúc | * Cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện hữu. * Hình thành tuyến ven song Lại Giang * Hướng thu gom thoát nước mưa thoát về sông phía đông. * Khuyến khích hiến đất mở rộng hẻm khu vực này tạo điều kiện cải tạo, chỉnh trang. * Các tiểu khu nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang có mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao không quá 7 tầng, * Các khu công trình dịch vụ, công cộng mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao trung bình 5 tầng * Khu dịch vụ thương mại thiết kế tuân thủ theo quy định hệ số SDD khong quá 13 lần.   \* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:  - Tạo bộ mặt kiến trúc đô thị dọc các tuyến đường 30m theo hướng Bắc Nam ( đường Võ Nguyên Giáp)  - Công trình chủ yếu là trung tầng và thấp tầng,  ·       Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan  - Tuân thủ định hướng phát triển không gian QHC Thị xã 2035.  - Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc phân khu đô thị.  - Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.  - Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu ; hệ số sử dụng đất tối đa, tối thiều ; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu.  - Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.  - Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.  - Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.  - Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.  - Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.  - Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thị xã đối với các công trình xây dựng có liên quan. |

## Các chỉ tiêu sử dụng đất khu quy hoạch và các ô quy hoạch

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | **Diện tích** | **Mật độ tối đa** | **Số lượng** | **Tầng cao tối đa** | **Hệ số SDD** | |
| **B.PK2** | | **Phân khu 2** | **386,79** | |  |  |  | |  | |
|  |  | Dân số dự kiến 5.000 người |  | |  |  |  | |  | |
| **A** |  | **Đất xây dựng đô thị** | **347,74** | |  |  |  | |  | |
| **I** |  | **Đất dân dụng** | **237,39** | |  |  |  | |  | |
| **1** |  | **Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị** | **3,23** | |  |  |  | |  | |
| **-** |  | *Đất giáo dục (trường THPT)* | *1,64* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-GDĐT-01* | *Trường THPT* | *1,64* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| **-** |  | *Đất y tế* | **0** | |  |  |  | |  | |
| **-** |  | *Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác* | *1,59* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-CCĐT-01* | *Đất công trình công cộng* | *0,86* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *KII-CCĐT-02* | *Đất công trình công cộng* | *0,73* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| **2** |  | **Đất cây xanh công cộng cấp đô thị** | **22,75** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-CXĐT-01* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,43* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-02* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,76* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-03* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,38* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-04* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,35* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-05* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,20* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-06* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *2,09* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-07* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,8* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-08* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,15* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-09* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,41* | |  |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-10* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,71* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-11* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,39* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-12* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,83* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-13* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,1* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-14* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *2,36* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-15* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *5,48* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐT-16* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *0,31* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| **3** |  | **Đất đơn vị ở** | **161,44** | |  |  |  | |  | |
| a |  | Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở | 7,64 | |  |  |  | |  | |
| *-* |  | *Đất giáo dục* | *4,72* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-GDĐVO-01* | *Trường tiểu học Nhuận An* | *3,25* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *KII-GDĐVO-02* | *Trường mầm non Nhuận An* | *0,99* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *KII-GDĐVO-03* | *Trường mầm non Phú An* | *0,16* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *KII-GDĐVO-04* | *Trường tiểu học Phú An* | *0,32* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *-* |  | *Đất y tế* | *1,53* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-YT-01* | *Đất y tế* | *1,53* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *-* |  | *Đất dịch vụ - công cộng khác* | *1,39* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-CCĐVO-01* | *NVH Nhuận An* | *0,28* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *KII-CCĐVO-02* | *Đất văn hóa* | *1,03* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| *KII-CCĐVO-03* | *NVH khu phố Phú An* | *0,08* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| b |  | Đất cây xanh công cộng đơn vị ở | 3,37 | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-CXĐVO-01* | *Đất cây xanh công viên* | *0,7* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| *KII-CXĐVO-02* | *Đất cây xanh công viên* | *2,67* | | ≤ 5 |  |  | |  | |
| c |  | Đất nhóm nhà ở | 150,43 | |  |  |  | |  | |
| - |  | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *104,33* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-OHT-01* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,74* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-02* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,51* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-03* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *9,09* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-04* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,51* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-05* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,22* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-06* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,59* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-07* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *9,63* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-08* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *8,84* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-09* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *8,61* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-10* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,45* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-11* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,46* | |  |  |  | |  | |
| *KII-OHT-12* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,42* | |  |  |  | |  | |
| *KII-OHT-13* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,14* | |  |  |  | |  | |
| *KII-OHT-14* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,26* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-15* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,95* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-16* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *9,81* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-17* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,71* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-18* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,2* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-19* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,3* | |  |  |  | |  | |
| *KII-OHT-20* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,48* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-21* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,72* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-22* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,66* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-23* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,23* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-24* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *8,39* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-25* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,28* | |  | *1* | *5* | |  | |
| *KII-OHT-26* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,13* | |  | *1* | *5* | |  | |
| - |  | *Đất nhóm nhà ở mới* | *46,1* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-OQH-01* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *4,17* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-02* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *3,44* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-03* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *4,29* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-04* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *3,26* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-05* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *6,4* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-06* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,67* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-07* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *2,37* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-08* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,98* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-09* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *9,9* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-10* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *2,02* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-11* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,31* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-12* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,65* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-13* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,26* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-14* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,42* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-15* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,61* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-16* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,56* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-17* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,39* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| *KII-OQH-18* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,4* | | *90* | *1* | *5* | | *4,5* | |
| **4** |  | **Đất giao thông đối nội** | **49,97** | |  |  |  | |  | |
| *-* |  | *Bãi đậu xe* | *2,04* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-BĐX-01* | *Bãi đậu xe* | *1,39* | |  |  |  | |  | |
| *KII-BĐX-02* | *Bãi đậu xe* | *0,65* | |  |  |  | |  | |
| *-* |  | *Đất đường giao thông* | *47,93* | |  |  |  | |  | |
| **II** |  | **Đất ngoài dân dụng** | **110,35** | |  |  |  | |  | |
| **1** |  | **Đất thương mại, dịch vụ du lịch** | **19,53** | |  |  |  | |  | |
| *-* |  | *Đất thương mại, dịch vụ* | *6,27* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-TMDV-01* | *Đất thương mại, dịch vụ* | *1,71* | | *60* | *1* | *5* | | *3* | |
| *KII-TMDV-02* | *Đất thương mại, dịch vụ* | *2,91* | | *60* | *1* | *5* | | *3* | |
| *KII-TMDV-03* | *Đất thương mại, dịch vụ* | *0,8* | | *60* | *1* | *5* | | *3* | |
| *KII-TMDV-04* | *Đất thương mại, dịch vụ* | *0,85* | | *60* | *1* | *5* | | *3* | |
| *-* |  | *Đất dịch vụ du lịch* | *13,26* | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-DVDL-01* | *Đất dịch vụ du lịch* | *8,15* | | *60* | *1* | *5* | | *3* | |
| *KII-DVDL-02* | *Đất dịch vụ du lịch* | *5,11* | | *60* | *1* | *5* | | *3* | |
| **2** |  | **Đất cơ quan** | **1** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-CQ-01* | *Đất phòng cháy chữa cháy* | *1* | | ≤ *40* | 1 | 3 | | ≤ *1,2* | |
| **3** |  | **Đất công nghiệp, kho tàng** | **0** | |  |  |  | |  | |
| **4** |  | **Đất tôn giáo, tín ngưỡng** | **0** | |  |  |  | |  | |
| **5** |  | **Đất giao thông đối ngoại** | **1,99** | |  |  |  | |  | |
| **6** |  | **Đất công trình đấu mối HTKT** | **0,18** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-HTKT-01* | *Đất trạm tăng áp cấp nước* | *0,18* | |  |  |  | |  | |
| **7** |  | **Cây xanh cách ly** | **0** | |  |  |  | |  | |
| **8** |  | **Đất nghĩa trang** | **0** | |  |  |  | |  | |
| **9** |  | **Đất TDTT** | **8,49** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-TDTT-01* | *Đất TDTT* | *8,49* | | ≤ *40* | *1* | *3* | | ≤ *1,2* | |
| **10** |  | **Đất lâm viên** | **79,16** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-LV-01* | *Đất lâm viên* | *3,44* | |  |  |  | |  | |
| *KII-LV-02* | *Đất lâm viên* | *75,72* | |  |  |  | |  | |
| **B** |  | **Đất khác** | **39,05** | |  |  |  | |  | |
| **1** |  | **Đất nông nghiệp** | **29,26** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-NN-01* | *Đất nông nghiệp* | *1,75* | |  |  |  | |  | |
| *KII-NN-02* | *Đất nông nghiệp* | *9,18* | |  |  |  | |  | |
| *KII-NN-03* | *Đất nông nghiệp* | *10,16* | |  |  |  | |  | |
| *KII-NN-04* | *Đất nông nghiệp* | *0,49* | |  |  |  | |  | |
| *KII-NN-05* | *Đất nông nghiệp* | *3,10* | |  |  |  | |  | |
| *KII-NN-06* | *Đất nông nghiệp* | *4,58* | |  |  |  | |  | |
| **2** |  | **Đất mặt nước** | **9,79** | |  |  |  | |  | |
|  | *KII-MN-01* | *Đất mặt nước* | *0,03* | |  |  |  | |  | |
| *KII-MN-02* | *Đất mặt nước* | *0,17* | |  |  |  | |  | |
| *KII-MN-03* | *Đất mặt nước* | *1,83* | |  |  |  | |  | |
| *KII-MN-04* | *Đất mặt nước* | *2,48* | |  |  |  | |  | |
| *KII-MN-05* | *Đất mặt nước* | *1,75* | |  |  |  | |  | |
| *KII-MN-06* | *Đất mặt nước* | *1,72* | |  |  |  | |  | |
| *KII-MN-07* | *Đất mặt nước* | *1,81* | |  |  |  | |  | |

## Phân khu PK3

- Ranh giới:

+ Phía Bắc là đường Mai Xuân Thưởng (giáp Tam Quan Nam)

+ Phía Tây là đường D1 (ranh giới phân khu)

+ Phía Đông là đường Võ Nguyên Giáp.

+ Phía Nam là Nguyễn Lương Bằng.

- Quy mô diện tích khoảng:   455,66 ha

- Quy mô dân số tối đa:          6.000 người

- Tính chất và chức năng chủ yếu: Đô thị dịch vụ nông nghiệp, công nghiệp gắn kết với dân cư hiện hữu. Hướng phát triển hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung, phát triển khu ở mật độ thấp vùng phía Bắc, gắn liền vơi cảnh quan tự nhiên, phát triển mở rộng cụm công nghiệp Hoài Hương kết hợp với phát triển dân cư tạo thành khu dịch vụ công nghiệp, bảo tồn cảnh quan mặt nước hiện có.

- Phân ô kiểm soát:

Phân Khu PKI chia thành 99 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển có ký hiệu từ KIII-CCĐT-01, KIII-CHO-01,…KIII-MN-06

- Các chỉ tiêu sử dụng đất khu quy hoạch và các ô quy hoạch xem chi tiết tại thuyết minh tổng hợp, gồm:

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các khu quy hoạch trong phân khu đô thị.

+ Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các ô quy hoạch trong khu quy hoạch.

|  |  |
| --- | --- |
| **Hạng mục** | Nội dung định hướng và quản lý chủ yếu |
| Quy hoạch kiến trúc | * Cải tạo, chỉnh trang khu vực hiện hữu. * Hình thành tuyến ven biển * Hướng thu gom thoát nước mưa thoát về sông phía đông. * Khuyến khích hiến đất mở rộng hẻm khu vực này tạo điều kiện cải tạo, chỉnh trang. * Các tiểu khu nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang có mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao không quá 7 tầng, * Các khu công trình dịch vụ, công cộng mật độ xây dựng gộp tối đa không quá 60%, tầng cao trung bình 5 tầng * Khu dịch vụ thương mại thiết kế tuân thủ theo quy định hệ số SDD khong quá 13 lần.   \* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:  - Tạo bộ mặt kiến trúc đô thị dọc các tuyến đường 30m theo hướng Bắc Nam ( đường Võ Nguyên Giáp)  - Công trình chủ yếu là trung tầng và thấp tầng,  ·  Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan  - Tuân thủ định hướng phát triển không gian QHC Thị xã 2035.  - Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc phân khu đô thị.  - Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.  - Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu ; hệ số sử dụng đất tối đa, tối thiều ; tầng cao công trình tối đa, tối thiểu.  - Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) bằng nhau.  - Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.  - Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.  - Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.  - Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.  - Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thị xã đối với các công trình xây dựng có liên quan. |

Các chỉ tiêu sử dụng đất khu quy hoạch và các ô quy hoạch

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | **Diện tích** | **Mật độ tối đa** | **Số lượng** | **Tầng cao tối đa** | **Hệ số SDD** |
| **C.PK3** | | **Phân khu 3** | **455,65** |  |  |  |  |
|  |  | Dân số dự kiến 6.000 người |  |  |  |  |  |
| **A** |  | **Đất xây dựng đô thị** | **438,08** |  |  |  |  |
| **I** |  | **Đất dân dụng** | **376,33** |  |  |  |  |
| **1** |  | **Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị** | **3,6** |  |  |  |  |
| **-** |  | *Đất giáo dục (trường THPT)* | *0* |  |  |  |  |
| **-** |  | *Đất y tế* | *0* |  |  |  |  |
| **-** |  | *Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác* | *3,6* |  |  |  |  |
|  | *KIII-CCĐT-01* | *Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị* | *1,83* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| *KIII-CHO-01* | *Đất dịch vụ, công cộng cấp đô thị (Chợ)* | *1,77* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| **2** |  | **Đất cây xanh công cộng cấp đô thị** | **10,87** |  |  |  |  |
|  | *KIII-CXĐT-01* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *2,78* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KIII-CXĐT-02* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,81* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KIII-CXĐT-03* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *2,15* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KIII-CXĐT-04* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *2,15* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KIII-CXĐT-05* | *Đất cây xanh công cộng cấp đô thị* | *1,98* | ≤ 5 |  |  |  |
| **3** |  | **Đất đơn vị ở** | **295,74** |  |  |  |  |
| a |  | Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở | 4,05 |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất giáo dục* | *2,98* |  |  |  |  |
|  | *KIII-GDĐVO-01* | *Trường THCS (QH mới)* | *1,56* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| *KIII-GDĐVO-02* | *Trường mầm non Trường An 2* | *0,42* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| *KIII-GDĐVO-03* | *Trường tiểu học Trường An 2* | *0,78* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| *KIII-GDĐVO-04* | *Trường mầm non Thiện Đức* | *0,22* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| *-* |  | *Đất y tế* | *0,54* |  |  |  |  |
|  | *KIII-YT-01* | *Đất y tế* | *0,54* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| *-* |  | *Đất dịch vụ - công cộng khác* | *0,53* |  |  |  |  |
|  | *KIII-CCĐVO-01* | *Đất văn hóa* | *0,53* | *≤ 40* | *1* | *3* | *≤ 1,2* |
| b |  | Đất cây xanh công cộng đơn vị ở | 2,22 |  |  |  |  |
|  | *KIII-CXĐVO-01* | *Đất cây xanh công viên* | *1,6* | ≤ 5 |  |  |  |
| *KIII-CXĐVO-02* | *Đất cây xanh công viên* | *0,62* | ≤ 5 |  |  |  |
| c |  | Đất nhóm nhà ở | 289,47 |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *252,67* |  |  |  |  |
|  | *KIII-OHT-01* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,08* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-02* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,26* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-03* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,38* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-04* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,13* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-05* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,65* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-06* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *9* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-07* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,76* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-08* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *13,52* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-09* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *8,29* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-10* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,05* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-11* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,68* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-12* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *7,21* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-13* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,15* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-14* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *7,05* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-15* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,75* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-16* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *7,52* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-17* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,97* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-18* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,52* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-19* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,86* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-20* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *0,27* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-21* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,34* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-22* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *9,48* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-23* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *9,3* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-24* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,13* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-25* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,37* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-26* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *5,65* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-27* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,7* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-28* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,76* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-29* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,87* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-30* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *18,56* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-31* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *6,47* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-32* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,68* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-33* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,07* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-34* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *4,25* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-35* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *2,56* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-36* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *1,72* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-37* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *3,16* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-38* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *18,54* |  | *1* | *5* |  |
| *KIII-OHT-39* | *Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo* | *27,96* |  | *1* | *5* |  |
| *-* |  | *Đất nhóm nhà ở mới* | 36,80 |  |  |  |  |
|  | *KIII-OQH-01* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,88* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-02* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,43* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-03* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,81* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-04* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,46* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-05* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,62* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-06* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,2* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-07* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,2* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-08* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,04* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-09* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,72* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-10* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,76* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-11* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,49* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-12* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,89* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-13* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *2,51* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-14* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *2,39* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-15* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *5,08* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-16* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *3,11* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-17* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *2,12* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-18* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *4,18* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-19* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *1,44* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-20* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *0,83* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| *KIII-OQH-21* | *Đất nhóm nhà ở mới* | *3,64* | *90* | *1* | *5* | *4,5* |
| **4** |  | **Đất giao thông đối nội** | **66,12** |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất bãi đậu xe* | *3,54* |  |  |  |  |
|  | *KIII-BĐX-01* | *Bãi đậu xe* | *1,9* |  |  |  |  |
| *KIII-BĐX-02* | *Bãi đậu xe* | *1,64* |  |  |  |  |
| *-* |  | *Đất đường giao thông* | *62,58* |  |  |  |  |
| **II** |  | **Đất ngoài dân dụng** | **61,75** |  |  |  |  |
| **1** |  | **Đất thương mại, dịch vụ du lịch** | **1,25** |  |  |  |  |
|  | *KIII-DVDL-01* | *Đất dịch vụ du lịch* | *1,25* | *60* | *1* | *5* | *3* |
| **2** |  | **Đất cơ quan** | **0** |  |  |  |  |
| **3** |  | **Đất công nghiệp, kho tàng** | **48,76** |  |  |  |  |
|  | *KIII-CN-01* | *Đất công nghiệp, TTCN* | *3,35* | *40* | *1* | *3* | *1,2* |
| *KIII-CN-02* | *Đất công nghiệp, TTCN* | *6,24* | *40* | *1* | *3* | *1,2* |
| *KIII-CN-03* | *Đất công nghiệp, TTCN* | *18,65* | *40* | *1* | *3* | *1,2* |
| *KIII-CN-04* | *Đất công nghiệp, TTCN* | *11,81* | *40* | *1* | *3* | *1,2* |
| *KIII-CN-05* | *Đất công nghiệp, TTCN* | *8,71* | *40* | *1* | *3* | *1,2* |
| **4** |  | **Đất tôn giáo, tín ngưỡng** | **0,91** |  |  |  |  |
|  | *KIII-TG-01* | *Chùa Nghĩa Lâm* | *0,91* |  |  |  |  |
| **5** |  | **Đất giao thông đối ngoại** | **3,09** |  |  |  |  |
| **6** |  | **Đất công trình đấu mối HTKT** | **1,45** |  |  |  |  |
|  | *KIII-HTKT-01* | *Mương* | *0,86* |  |  |  |  |
| *KIII-HTKT-02* | *Mương* | *0,44* |  |  |  |  |
| *KIII-HTKT-03* | *Mương* | *0,11* |  |  |  |  |
| *KIII-HTKT-04* | *Mương* | *0,04* |  |  |  |  |
| **7** |  | **Cây xanh cách ly** | **6,29** |  |  |  |  |
|  | *KIII-CXCL-01* | *Cây xanh cách ly khu công nghiệp* | *0,87* |  |  |  |  |
| *KIII-CXCL-02* | *Cây xanh cách ly khu công nghiệp* | *1,04* |  |  |  |  |
| *KIII-CXCL-03* | *Cây xanh cách ly khu công nghiệp* | *1,33* |  |  |  |  |
| *KIII-CXCL-04* | *Cây xanh cách ly khu công nghiệp* | *1,37* |  |  |  |  |
| *KIII-CXCL-05* | *Cây xanh cách ly khu công nghiệp* | *1,61* |  |  |  |  |
| *KIII-CXCL-06* | *Cây xanh cách ly khu công nghiệp* | *0,07* |  |  |  |  |
| **8** |  | **Đất nghĩa trang** | **0** |  |  |  |  |
| **9** |  | **Đất TDTT** | **0** |  |  |  |  |
| **10** |  | **Đất lâm viên** | **0** |  |  |  |  |
| **B** |  | **Đất khác** | **17,57** |  |  |  |  |
| **1** |  | **Đất nông nghiệp** | **0** |  |  |  |  |
| **2** |  | **Đất mặt nước** | **17,57** |  |  |  |  |
|  | *KIII-MN-01* | *Đất mặt nước (Bàu lưới)* | *1,06* |  |  |  |  |
| *KIII-MN-02* | *Đất mặt nước (Bàu sen)* | *8,24* |  |  |  |  |
| *KIII-MN-03* | *Đất mặt nước* | *0,98* |  |  |  |  |
| *KIII-MN-04* | *Đất mặt nước (Bàu sim)* | *5,28* |  |  |  |  |
| *KIII-MN-05* | *Đất mặt nước* | *0,79* |  |  |  |  |
| *KIII-MN-06* | *Đất mặt nước* | *1,22* |  |  |  |  |

# PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

* + - * Thời gian thực hiện các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị Hoài Hương – Hoài Nhơn được phê duyệt từ năm 2021 đến năm 2035.
      * Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng, chủ đầu tư quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong phạm vi quy hoạch.
      * Hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực đô thị Hoài Hương – Hoài Nhơn và bản Quy định này được công bố và lưu trữ tại các cơ quan sau đây:

1. Ủy ban nhân dân thị xã Hoài Nhơn.
2. Phòng Quản lý Đô thị thị xã;
3. Phòng Tài nguyên và Môi trường;
4. Ủy ban nhân dân phường Hoài Hương;
5. Ủy ban nhân dân phường Hoài Thanh;
6. Các đơn vị đang sử dụng đất liên quan.