

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KÈM THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU ĐÔ THỊ NAM PHƯƠNG (TL 1/2000)

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 5160 /QĐ-UBND ngày 09 / 6 /2025)

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng và phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc và đầu tư xây dựng trong ranh giới đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam Phương, TL 1/2000 được phê duyệt.

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam Phương, TL 1/2.000 quy định cụ thể về các nội dung theo Khoản 2¹ Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Điều 2: Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Không gian đô thị*: Là không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới nước gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

2. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị*: Là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

3. *Nhóm nhà ở*: Là tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, nhà sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...).

4. *Nhóm nhà ở xã hội*: là các nhóm nhà ở mà trong đó công trình nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật nhà ở.

¹ 2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch;

b) Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô phố; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật;

c) Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị;

d) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm;

đ) Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

5. *Đợt đầu (trước 2030)*: Thực hiện theo quy hoạch trong giai đoạn ngắn hạn trước năm 2030; *Dài hạn (sau 2030)*: Thực hiện theo quy hoạch trong giai đoạn dài hạn sau năm 2030.

6. *Khu dịch vụ*: là chức năng sử dụng đất gồm công trình dịch vụ lưu trú, văn phòng, trụ sở làm việc, trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng bán lẻ (bao gồm cửa hàng xăng dầu, trạm sạc xe điện), nhà hàng ăn uống, giải khát, dịch vụ logistics, các công trình để kinh doanh dịch vụ khác tương tự.

7. *Đất cây xanh đô thị*:

Bao gồm: Đất cây xanh sử dụng công cộng; Đất cây xanh sử dụng hạn chế; Đất cây xanh chuyên dụng.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị là đất công viên, vườn hoa, sân chơi, đảm bảo tiếp cận của người dân;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế là đất cây xanh được trồng trong khuôn viên các công trình, công viên chuyên đề do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng;

- Đất cây xanh chuyên dụng là các loại cây xanh trong vườn ươm, đất cây xanh phục vụ nghiên cứu, đất cây xanh cách ly.

8. *Mật độ xây dựng*:

- Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

CHÚ THÍCH: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

- Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

9. *Hệ số sử dụng đất*: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

10. *Chỉ giới đường đỏ*: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác,

11. *Chỉ giới xây dựng*: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

12. *Khoảng lùi*: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

13. *Chiều cao công trình xây dựng*:

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

14. *Số tầng cao của công trình*: Tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Việc xác định số tầng cao công trình trong một số trường hợp riêng (tầng tum, tầng lửng, tầng kỹ thuật, ...) quy định theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

15. *Hành lang bảo vệ an toàn*: Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3: Ranh giới, phạm vi, diện tích, quy mô dân số, tính chất khu vực quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Khu vực quy hoạch thuộc các phường Điện Nam Đông – Điện Phương – Điện Minh, thị xã Điện Bàn, có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: đường DH9, ĐT 607;
- + Phía Nam giáp: sông Thu Bồn, huyện Duy Xuyên;
- + Phía Đông giáp: Thành phố Hội An;
- + Phía Tây giáp: Đường tránh QL1A.

2. Diện tích

Diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 1.432,6 ha.

3. Quy mô dân số

Quy mô dân số phân khu khoảng 73.906 người, trong đó:

- Giai đoạn đến năm 2030 đạt khoảng 39.168 người trong đó dân số thường trú là 38.034 người, dân số quy đổi là 1.134 người
- Giai đoạn đến năm 2045 đạt khoảng 73.906 người trong đó dân số thường trú là 64.595 người, dân số quy đổi là 9.312 người.

Phương pháp xác định dân số thường trú tại phân khu đô thị Nam Phương:

- Dân số trong các nhóm nhà ở thấp tầng (nhà ở riêng lẻ²): xác định bình quân mỗi hộ 3,6 người³.
- Dân số trong các nhóm nhà ở cao tầng (chung cư/ chung cư hỗn hợp/ chung cư nhà ở xã hội): Xác định bình quân khoảng 32-40 m² sàn ở/ người.

4. Tính chất khu vực quy hoạch

- Là khu đô thị sinh thái, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng.

² Theo Khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở 2014, “Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập”

³ Theo Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở toàn quốc năm 2019, bình quân mỗi hộ có 3,6 người Công văn số 2274/BXD-QHKT&PTĐT ngày 23/6/2022 của Bộ Xây dựng. Trong phương án tính toán phân bổ dân số các ô phố quy hoạch mới đã nghiên cứu vận dụng chỉ tiêu bình quân theo kết quả tổng điều tra dân số toàn quốc 2019 tương ứng với hình thái các ô phố (biệt thự, nhà ở liền kề, ...).

Điều 4: Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các phân khu trong khu vực quy hoạch

1) Phân khu phía Bắc:

- Ranh giới:

Phía Đông: giáp DT 607B, thành phố Hội An;

Phía Tây: giáp đô thị Phương An, QL 1A;

Phía Nam: giáp sông Cù;

Phía Bắc: giáp đô thị Điện Nam – Điện Ngọc, DT 607A.

- Bao gồm đơn vị ở 1 và 2,3

- Tính chất: đô thị thương mại và dịch vụ và công nghiệp phía Bắc

- Các khu chức năng chính:

+ Trung tâm phân khu nằm trên trục giao giữa DH9 và tuyến đường Mai Đăng Chon nối dài với các công trình thương mại dịch vụ;

+ Cụm công nghiệp An Lưu;

+ Các công viên cây xanh bảo vệ suối Cỏ Lưu, sông Cù kết nối vào sông Lai Nghi. Điều chỉnh dòng suối cỏ Lưu hiện trạng về phía Bắc.

- Các khu dân cư:

+ Đơn vị ở 1 có tính chất là khu vực hiện hữu chỉnh trang bao gồm Khu dân cư hiện trạng với mật độ xây dựng cao;

+ Đơn vị ở 2 và 3 dọc tuyến Mai Đăng Chon nối dài có tính chất là khu dân cư quy hoạch mới.

2) Phân khu trung tâm:

- Ranh giới:

Phía Đông: giáp DT 607B nối dài, và phân khu phía Nam;

Phía Tây: giáp đô thị Phương An, QL 1A;

Phía Nam: giáp tuyến đường ven sông Thu Bồn;

Phía Bắc: phân khu phía Bắc.

- Bao gồm đơn vị ở 6, nhóm nhà ở 4,5

- Tính chất: trung tâm đô thị Nam Phương

- Các khu chức năng chính:

+ Trung tâm đô thị Nam Phương được xác định tại khu vực tuyến đường Mai Đăng Chon nối dài, trục nối từ cụm công nghiệp An Lưu nối vào đường DH2.ĐB,

tuyến đường tỉnh ĐT.608 và tuyến du lịch ven sông Thu Bồn đoạn qua đô thị Nam Phương;

+ Công trình công cộng cấp đô thị: khu thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp mật độ thấp, bệnh viện, trung tâm hành chính, công viên cấp đô thị;

+ Công trình công cộng cấp khu ở: đất giáo dục dành cho các công trình trường THCS, trường tiểu học, mẫu giáo; đất công viên cây xanh thể dục thể thao khu ở, nhà văn hóa sinh hoạt nội khu. Tất cả đảm bảo bán kính phục vụ 500 (m) theo quy định;

+ Mật độ xây dựng và chiều cao công trình: cao nhất tại trung tâm đô thị và giảm về phía Tây giáp Quốc lộ 1A và phía Đông giáp phường Thanh Hà, TP. Hội An;

+ Các nhóm nhà ở: giữ nguyên khu vực sản xuất nông nghiệp trên tuyến ĐT.608 đến dọc ĐH2.ĐB, nhóm nhà ở hiện trạng gắn với sản xuất nông nghiệp đô thị dọc Quốc lộ 1A và khu vực sản xuất nông nghiệp dọc tuyến ĐT.608. Mật độ xây dựng và chiều cao công trình: cao nhất tại trung tâm đô thị và giảm về phía Tây giáp Quốc lộ 1A và phía Đông giáp phường Thanh Hà, TP. Hội An.

3) Phân khu phía Nam:

- Ranh giới:

Phía Đông: giáp phường Thanh Hà, thành phố Hội An;

Phía Tây: giáp đô thị Phương An, QL 1A;

Phía Nam: giáp sông Thu Bồn, huyện Duy Xuyên;

Phía Bắc: giáp ĐH 2, phân khu trung tâm.

- Bao gồm đơn vị ở 7,8, nhóm nhà ở 9

- Tính chất: phát triển du lịch cộng đồng, làng nghề và nông nghiệp và dịch vụ du lịch.

- Các khu chức năng chính:

+ Quảng trường, trung tâm văn hóa và đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tại nút giao tuyến đường Mai Đăng Chơn nối dài và tuyến đường ven sông Thu Bồn;

+ Quy hoạch chợ, và hạ tầng xã hội phát triển mới;

+ Các khu du lịch bên bờ sông Thu Bồn và sông Lai Nghi, đất sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch;

+ Các khu dân cư: khu dân cư hiện trạng chỉnh trang và khu dân cư mật độ thấp bên bờ sông Phú Triêm và các khu dân cư quy hoạch mới.

Điều 5: Quy định cụ thể đối với từng ô phố

1. Các lưu ý về quy định chi tiết của từng ô phố

a) Đối với đơn vị ở, quy mô dân số có thể thay đổi trong từng ô phố không quá 5% và không quá 100 người. Việc thay đổi phải đảm bảo không tăng tổng quy mô dân số của đơn vị ở, khu chức năng và phù hợp với giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và quy mô đầu tư xây dựng được quyết định cho giai đoạn sau.

b) Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với các ô đất an ninh, quốc phòng tại đồ án này chỉ mang tính chất định hướng tổ chức không gian, giải pháp hạ tầng – kỹ thuật, các chỉ tiêu cụ thể được nghiên cứu và xem xét quyết định phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực quốc phòng, được cấp thẩm quyền quyết định ở giai đoạn sau, theo dự án riêng. Kiến trúc công trình phù hợp với không gian, cảnh quan đô thị trong khu vực bố trí công trình quốc phòng, an ninh.

c) Đồ án quy hoạch phân khu Khu Đô thị Nam Phương có tỷ lệ 1/2.000, vì vậy các chức năng sử dụng đất trong ô phố/ ô đất chỉ thể hiện đến diện tích $\geq 1.000 \text{ m}^2$. Các chức năng sử dụng đất trong các ô phố/ ô đất có diện tích nhỏ (bao gồm các công trình không thuộc đơn vị ở nằm đan xen), sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết hoặc các bước đầu tư dự án tiếp theo trên nguyên tắc không làm thay đổi giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, môi trường, chức năng chính của ô phố/ ô đất, tính chất của đơn vị ở, khu chức năng. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và chỉ tiêu chung của ô đất/ ô phố; đồng thời đảm bảo tính kế thừa, tôn trọng pháp lý đất đai đã cấp.

d) Đối với chức năng dịch vụ, ngoài các chức năng sử dụng tại khoản 6 Điều 2 quy định này, tùy vào nhu cầu thực tiễn, các khu dịch vụ có thể xem xét trong bước tiếp theo các công trình sử dụng cho các mục đích dân dụng khác như công trình dịch vụ giáo dục đào tạo, y tế, văn hóa, thể thao, trụ sở cơ quan, dịch vụ logistics (gồm công trình phục vụ các hoạt động dịch vụ: chuyển phát, đại lý vận tải hàng hóa, môi giới vận tải hàng hóa, chứng từ vận tải; thủ tục hải quan; hỗ trợ bán buôn, hỗ trợ bán lẻ; phân tích và kiểm định kỹ thuật; ... ; không bao gồm kho bãi phát sinh nhu cầu vận tải lớn), và các công trình dân dụng khác có mục đích sử dụng phù hợp tính chất khu vực, đúng cấp độ theo quy hoạch phân khu (cấp tỉnh/ cấp đơn vị ở, ...) và không làm thay đổi giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đơn vị ở/ khu chức năng ngoài đơn vị ở, chức năng chính của ô phố/ ô đất.

đ) Tầng cao của các công trình nhà ở trong ô phố nhóm nhà ở: Được xác định phù hợp chỉ tiêu tầng cao của ô phố. Riêng khoảng 50m hai bên đường DT.608 không được xây dựng quá 5 tầng.

e) Chiều cao công trình cụ thể được xác định trong quy hoạch chi tiết và các bước xây dựng tiếp theo trên nguyên tắc không vượt quá chiều cao tối đa của ô

phố, quy chuẩn xây dựng hiện hành và các quy định về quản lý độ cao các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại khu vực.

g) Đối với chức năng di tích, tôn giáo: Chỉ tiêu tầng cao ô phố áp dụng đối với công trình chính trong quy hoạch phân khu được duyệt. Các hạng mục: tháp, tượng đài, bia ... và các chi tiết kiến trúc trang trí sẽ được xem xét cụ thể các bước tiếp theo (hình thức kiến trúc, chiều cao, tầng cao, công năng sử dụng, ...).

h) Đối với ô đất bãi đỗ xe:

Công trình phụ trợ của bãi xe (gồm nhà bảo vệ, kỹ thuật, các phụ trợ khác,..) có diện tích xây dựng chiếm không quá 5%.

Hệ số sử dụng đất tối đa của ô phố chỉ áp dụng cho diện tích sàn thương mại ngầm trong bãi đỗ xe ngầm kết hợp thương mại dịch vụ; trên mặt đất tổ chức công viên, vui chơi giải trí. Bãi xe trên mặt đất không được tổ chức sàn dịch vụ.

Các gara ô tô trên mặt đất (công trình dạng nhà, kết cấu dạng nhà và công trình nhiều tầng có sàn theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021, trừ gara ô tô cơ khí): Số tầng không vượt quá tầng cao tối đa của ô phố/ô đất và không quá 09 tầng, tuân thủ QCVN 13:2018/BXD về Gara ô tô.

Gara ô tô cơ khí: Không quy định chỉ tiêu tầng cao. Tổng chiều cao không vượt quá chiều cao tối đa của ô phố/ ô đất, tuân thủ QCVN 13:2018/BXD về Gara ô tô.

i) Nhóm nhà ở (cao tầng):

- Khuyến khích giảm chỉ tiêu sàn ở/người để tăng diện tích sàn dành cho thương mại, dịch vụ tại khối đế của công trình cao tầng.

- Theo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội của thị xã trong từng giai đoạn, có thể xem xét phát triển chung cư nhà ở xã hội theo chỉ tiêu dân số và chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan trong đơn vị ở.

k) Về diện tích đỗ xe: Đối với các công trình xây dựng cao tầng ≥ 9 tầng, các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng có diện tích kinh doanh $\geq 500 \text{ m}^2$ phải đảm bảo diện tích đỗ xe tăng thêm 10% so với yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD. Thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh dừng xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi sử dụng vào giờ cao điểm.

l) Chỉ tiêu về mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; tầng cao; chiều cao tối đa, tối thiểu; cốt xây dựng; chỉ tiêu dân số đối với từng ô phố

Điều 6: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các tuyến đường giao thông (cấp phân khu vực trở lên) trong khu vực quy hoạch được xác định theo Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này, và quy chuẩn quy hoạch xây dựng, các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng các tuyến đường nội bộ các ô phố/ ô đất không thể hiện trong đồ án này được xác định trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị (trừ các khu vực theo quy định không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị), các quy định có liên quan và các bước triển khai dự án tiếp theo, trên nguyên tắc đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố, quy chế quản lý kiến trúc thị xã và chuẩn xây dựng hiện hành, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Khi lập các dự án có liên quan đối với ranh giới hành lang bảo vệ đê, kè, tuyến điện cao thế, hành lang thoát lũ, ... khoảng lùi của công trình phải đảm bảo hành lang an toàn theo quy định của pháp luật có liên quan và phải được sự thống nhất của các cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các di tích lịch sử, văn hóa khi lập dự án liên quan đến ranh giới bảo vệ di tích cần tuân thủ theo Luật di sản văn hóa và các quy định khác có liên quan.

2. Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông

Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, các cao độ này có thể được nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

3. Cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

a) Cốt xây dựng từng ô phố: Sơ bộ được xác định tại Điều 5 Quy chế này. Cốt xây dựng từng ô phố có thể điều chỉnh ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết để đảm bảo phù hợp với cao độ thực tế tại từng khu vực cụ thể.

b) Yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với các tuyến đường

* Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh ĐT.607 (Trần Thủ Độ): Đoạn từ ngã tư Điện Ngọc đến ngã tư Thương Tín có quy mô mặt cắt $33\text{m} = 2 \times 10,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè). (ký hiệu 2-2)

+ Đường tỉnh ĐT 608: Từ đường tránh QL1 đến cây xăng đến ngã 3 Lai Nghi quy mô mặt cắt $33\text{m} = 2 \times 10,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè). (ký hiệu 2-2)

+ Đường DH09: (từ đường Mẹ Thứ đến đường tỉnh ĐT607 qua phường Điện Nam Đông), có quy mô mặt cắt $27\text{m} = 2 \times 7,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè). (ký hiệu 3-3)

+ Đường DH02: (từ giáp đường trục chính nội thị Điện Minh – Câu Lâu đến ĐT.608): Đoạn từ cổng Đá đến KDC mặt cắt $27\text{m} = 2 \times 7,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè) (ký hiệu 3-3). Đoạn qua khu dân cư trung tâm xã đến đường trục chính nội thị Điện Minh – Câu Lâu, quy mô mặt cắt $15,5\text{m} = 7,5\text{m}$ (Mặt đường) + $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ (vía hè).

- Giao thông đối nội:

+ Trục chính đô thị:

Đường trục chính Bắc Nam quy mô mặt cắt là $50\text{m} = 30\text{m}$ (mặt đường) + 4m (dải phân cách) + $2 \times 8\text{m}$ (vía hè) (ký hiệu A-A);

Đường trục chính Đông Tây quy mô mặt cắt là $48\text{m} = 30\text{m}$ (mặt đường) + 6m (dải phân cách) + $2 \times 6\text{m}$ (vía hè) (ký hiệu B-B);

Tuyến trục chính nối trung tâm thương mại với ĐT.607B quy mô mặt cắt $27\text{m} = 2 \times 7,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè). (ký hiệu 3-3)

+ Đường liên khu vực:

Tuyến liên khu vực song song ĐT 608 về phía Nam quy mô mặt cắt $27\text{m} = 2 \times 7,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè) (ký hiệu 3-3).

Tuyến liên khu vực phía Nam khu nghiên cứu quy mô mặt cắt $27\text{m} = 2 \times 7,5\text{m}$ (mặt đường) + 2m (Dải phân cách) + $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ (vía hè) (ký hiệu 3-3).

Tuyến liên khu vực kết nối ĐT608 tại cổng Đá đi về hướng Bắc kết nối ĐT607 quy mô mặt cắt $26\text{m} = 2 \times 7,5\text{m}$ (mặt đường) + $2 \times 5,5\text{m} = 11\text{m}$ (vía hè) (ký hiệu 4-4).

+ Đường khu vực: Các tuyến đường khu vực chủ yếu quy mô mặt cắt:

Ký hiệu	Mặt cắt ngang
(ký hiệu 5-5);	$23\text{m} = 15\text{m}$ (mặt đường) + $2 \times 4\text{m}$ (vía hè)
(ký hiệu 5*-5*);	$25\text{m} = 15\text{m}$ (mặt đường) + $2 \times 5\text{m}$ (vía hè)
(ký hiệu 6-6)	$20,5\text{m} = 10,5\text{m}$ (mặt đường) + $2 \times 5\text{m}$ (vía hè)
(ký hiệu 6*-6*)	$22,5\text{m} = 12,0\text{m}$ (mặt đường) + $2 \times 5,25\text{m}$ (vía hè)

Ký hiệu	Mặt cắt ngang
(ký hiệu 7-7)	17,5m = 7,5m (mặt đường) + 2x5m (vía hè)
ký hiệu 7*-7*)	17,5m = 9,5m (mặt đường) + 2x4m (vía hè)

+ Đường phân khu vực: Các tuyến đường phân khu vực chủ yếu quy mô mặt cắt:

Ký hiệu	Mặt cắt ngang
(ký hiệu 8-8)	15,5m = 7,5m (mặt đường) + 2x4m (vía hè)
(ký hiệu 9-9)	13,5m = 7,5m (mặt đường) + 2x3m (vía hè)

15,5m = 7,5m (mặt đường) + 2x4m (vía hè) (ký hiệu 8-8);

13,5m = 7,5m (mặt đường) + 2x3m (vía hè) (ký hiệu 9-9)

* Giao thông đường thủy:

Trong khu vực nghiên cứu có sông Thu Bồn là sông cấp III nằm trong quy hoạch hệ thống đường thủy tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra cần nạo vét dòng sông Cù, sông Phú Triêm không chỉ mở ra những cơ hội phát triển du lịch mà còn khơi thông cả một dòng chảy để thoát lũ và cải tạo cảnh quan môi trường.

4. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình cấp nước tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành liên quan.

Bảng: Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước

Khu vực bảo vệ	Kích thước khu vực bảo vệ cấp I (m)	Kích thước khu vực bảo vệ cấp II (m)
Đường ống cấp nước, từ mép ngoài đường ống:		
- Kích thước 300 mm đến < 1 000 mm	-	≥ 7
- Kích thước ≥ 1 000 mm	-	≥ 15
Chú thích 1: Trong khu vực bảo vệ cấp I nghiêm cấm các hoạt động sau: xây dựng công trình nhà ở; xả nước thải, CTR, chăn nuôi, chăn thả gia súc, gia cầm, nuôi trồng, đánh bắt thủy sản, khai thác khoáng sản; sử dụng hóa chất độc, phân hữu cơ và phân khoáng để bón cây; Chú thích 2: Trong khu vực bảo vệ cấp II, nước thải, chất thải từ các hoạt động sinh hoạt, dịch vụ và sản xuất phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn về môi trường.		

Mạng lưới cấp nước tuân thủ theo QCVN 07-1:2023/BXD

- Nghiêm cấm việc đầu nối từ đường ống của đối tượng dùng nước với đường ống của mạng cấp I hoặc cấp II.
- Đường kính ống dẫn và các ống nối phải đảm bảo tối thiểu 70% lượng nước thiết kế khi có sự cố trên một ống.
- Đường kính tối thiểu của mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp với chữa cháy trong các khu đô thị phải là 100 mm.
- Vật liệu ống, lớp tráng trong phải đảm bảo độ bền về cơ học, hóa học và không ảnh hưởng đến chất lượng nước. Trên các đường ống truyền dẫn và mạng lưới ống phân phối phải đặt các thiết bị để kiểm soát lưu lượng, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa, xả khí, xả cặn xúc xả đường ống, giảm áp và ổn định áp lực, mỗi nối mềm.
- Trên đường ống tự chảy có áp phải đặt các thiết bị tiêu năng hay thiết bị bảo vệ khác để đường ống làm việc trong giới hạn áp lực cho phép.
- Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía van xả cặn với độ dốc không nhỏ hơn 0,001. Khi địa hình bằng phẳng thì độ dốc đặt ống cho phép giảm đến 0,0005.
- Độ sâu đặt ống dưới đất phải được xác định theo tải trọng trên đỉnh ống, độ bền của ống, ảnh hưởng của nhiệt độ xung quanh và các điều kiện khác nhưng không nhỏ hơn 0,7 m tính từ mặt đất đến đỉnh ống đối với đường kính ống nhỏ hơn hoặc bằng 300 mm, không nhỏ hơn 1m đối với đường kính ống lớn hơn 300 mm.
- Đường ống qua đường cao tốc, đường tàu hỏa phải được đặt trong ống lồng, ở hai đầu ống qua đường phải có giếng kiểm tra, van chặn và mối nối co giãn.
- Trên các đường ống dẫn nước vào nơi tiêu thụ phải đặt đồng hồ đo nước;
- Đồng hồ đo nước phải đặt tại trạm bơm cấp II, tại điểm kết nối giữa các trạm cấp nước, đầu các ống mạng cấp II, cấp III;
- Đồng hồ đo nước phải được kiểm định theo quy định hiện hành.
- Công trình và hạng mục công trình cấp nước phải được định kỳ bảo trì, bảo dưỡng hoặc thay thế nhằm đảm bảo chức năng sử dụng theo thiết kế. Khi hết thời hạn sử dụng công trình và hạng mục công trình cấp nước, phải tiến hành sửa chữa lớn nhằm duy trì chức năng sử dụng của chúng.
- Khoảng cách ATMT của trạm bơm nước thải, nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được quy định trong bảng sau:

Bảng: Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT)

TT	Loại công trình	Khoảng cách ATMT tối thiểu (m) ứng với công suất			
		< 200 (m ³ /ngày)	200 - 5.000 (m ³ /ngày)	> 5.000 - 50.000 (m ³ /ngày)	> 50.000 (m ³ /ngày)
1	Trạm bơm nước thải	15	20	25	30
2	Nhà máy, trạm XLNT:				
-	Công trình xử lý bùn cặn kiểu sân phơi bùn	150	200	400	500
-	Công trình xử lý bùn cặn bằng thiết bị cơ khí.	100	150	300	400
-	Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học	80	100	250	350
-	Công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi	10	15	30	40
Chú thích: Đối với trường hợp không quy định thông số và các công nghệ xử lý khác, khoảng cách an toàn về môi trường phải được xác định thông qua đánh giá tác động môi trường.					

- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách ATMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ $\geq 3,0$ m so với cao độ mặt đất;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm XLNT quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m;

- Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm XLNT, không bố trí các công trình dân dụng;

- Khoảng cách an toàn môi trường (ATMT) của trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR):

+ Trạm trung chuyển CTR không cố định phải đặt cách công trình nhà ở và các khu vực thường xuyên tập trung đông người ≥ 20 m;

+ Nhà, công trình chứa dây chuyền trung chuyển, nén ép, lưu chứa CTR và công trình xử lý nước rỉ rác, khu rửa xe và thiết bị của trạm trung chuyển CTR cố định phải đảm bảo khoảng cách ATMT ≥ 20 m;

+ Phải bố trí dải cây xanh cách ly: quanh khu vực xây dựng trạm trung chuyển CTR cố định quy hoạch mới với chiều rộng ≥ 10 m;

+ Trong vùng ATMT của các công trình xử lý thuộc trạm trung chuyển CTR cố định, cơ sở xử lý CTR chỉ được quy hoạch các công trình giao thông, thủy lợi, tuyên và trạm điện, hệ thống thoát nước, XLNT và các công trình khác thuộc trạm trung chuyển CTR cố định, cơ sở xử lý CTR, không được bố trí các công trình dân dụng.

- Hành lang an toàn tuyến đường dây tuân thủ theo Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/2/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện - Điều 11.

Điều 7: Các trục không gian chính, các điểm nhấn

1. Quy định các trục không gian chính:

a) Các trục không gian chính cũng là các tuyến giao thông chính của khu vực được xác định cụ thể tại điểm b khoản 3 Điều 6 quy định này.

b) Quy định đối với các trục không gian chính:

- Quản lý, kiểm soát không gian các công trình dọc theo các trục chính kể trên theo nguyên tắc bố cục nhịp điệu hài hòa với không gian xung quanh, phù hợp với chức năng công trình, tận dụng được các điều kiện thuận lợi của tự nhiên, để hình thành những tuyến đường phố có chất lượng thẩm mỹ cao được tổ chức trật tự và tiện dụng cho các hoạt động đa dạng trên phạm vi đường phố.

- Công trình xây dựng tại các góc đường phải bảo đảm tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông;

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, các ban công, lôgia và các chi tiết trang trí hướng về phía mặt phố, màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến. Tầng đế công trình cao tầng có mật độ phù hợp để ưu tiên dành đất bố trí các hoa viên tiểu cảnh, các sân bãi đậu xe,... tạo không gian thoáng cho công trình.

- Hè phố, đường đi bộ được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, đoạn phố; vỉa hè cần giảm bê tông hóa, tăng thẩm thấu nước tự nhiên kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như, thuận tiện và đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây; tránh bố trí các hình thức quảng cáo ảnh hưởng tầm nhìn của phương tiện giao thông.

- Trên tuyến đường ven sông khuyến khích tổ chức lối đi bộ, đi xe đạp kết nối khu vực hai bên phục vụ người dân.

- Khuyến khích không xây dựng tường rào xung quanh công trình ngăn cách với đường phố. Trường hợp có hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng, có tỷ lệ che kín nhỏ hơn hoặc bằng 50% diện tích hàng rào, khuyến khích hàng rào bằng cây xanh.

- Cây xanh cho các trục đường chính:

- + Ưu tiên sử dụng các loại cây xanh bản địa, đặc trưng và phù hợp với đô thị, kết hợp trồng các thảm cỏ tạo mỹ quan cho các tuyến phố thêm sinh động. Việc trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, phù hợp với các yêu cầu về phòng chống thiên tai, không gây hư hại công trình bao gồm cả phần ngầm và phần trên mặt đất. Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loài cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để mở rộng các mảng xanh cho cảnh quan đường phố.

- + Vệt cây xanh hai bên tuyến đường ven sông, đường ĐT 608 khuyến khích sử dụng các loại cây, hoa tạo đặc trưng nhận diện cho tuyến đường.

2. Điểm nhấn

- + Trong đồ án xác định các điểm nhấn của khu vực có ý nghĩa định hướng không gian, tạo nét đặc trưng và nhận diện là khu vực nút giao Mai Đăng Chon nối dài – Tuyến đường ven sông Thu Bồn.

- + Là tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp, quảng trường và văn hóa cao đến 25 tầng. Khuyến khích các ý tưởng về kiến trúc xanh, đổi mới sáng tạo, bền vững, thiết kế hài hòa với thiên nhiên xung quanh; hạn chế bố cục các công trình hình thành khối, mảng lớn che chắn các hướng nhìn về cảnh quan tự nhiên và tương phản với thiên nhiên xung quanh.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các điểm nhấn khu vực quy hoạch được quy định cụ thể theo từng ô phố tại Điều 5 Quy định quản lý này và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các công trình tại các điểm nhấn của khu vực quy hoạch khi triển khai thiết kế chi tiết phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ, tầng cao, hệ số sử dụng đất, dân số đã xác định trong nội dung đồ án quy hoạch phân khu và các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc quy định tại đồ án này.

Điều 8: Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

1. Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định sau

- Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy định về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

- Không gian ngầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm, số tầng và chiều sâu hầm của công trình trên mặt đất được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy định, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và

tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất, và an toàn với các hạ tầng kỹ thuật ngầm, trên mặt đất khác, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường và nguồn nước ngầm.

- Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

- Đối với các khu vực tiếp giáp với đất quân sự, an ninh quốc phòng cần lấy ý kiến các cơ quan có liên quan trước khi được phép xây dựng không gian ngầm.

2. Vị trí, quy mô công trình ngầm

a) Công trình công cộng ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

- Không gian ngầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm, số tầng hầm của công trình trên mặt đất được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo tuân thủ quy định, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất, và an toàn với các hạ tầng kỹ thuật ngầm, trên mặt đất khác. Khuyến khích kết nối hệ thống không gian ngầm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, các nút giao thông chính, các khu vực nhà ga, tuyến vận tải công cộng, bãi đỗ xe ngầm và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, liên tục.

- Khu vực lập quy hoạch có nguy cơ ngập lụt cao, vì vậy quy định tầng hầm sẽ được cụ thể cho từng khu vực tại bản đồ QH14 Bản đồ xác định không gian ngầm.

- Tại các ô đất an ninh quốc phòng: số tầng ngầm được nghiên cứu và xem xét quyết định phù hợp với quy định đặc thù lĩnh vực quốc phòng, được cấp thẩm quyền quyết định ở giai đoạn sau, theo dự án riêng.

- Chỉ giới xây dựng không gian ngầm không vượt quá chỉ giới đường đỏ. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Lối ra trực tiếp của không gian ngầm được xác định trong bước quy hoạch chi tiết tiếp theo, theo dự án cụ thể và không vượt ra ngoài chỉ giới xây dựng của ô phố theo quy hoạch phân khu, phù hợp với lưu lượng xe ra vào hầm và đảm bảo an toàn giao thông.

- Đối với các khu vực tiếp giáp với đất quân sự, an ninh quốc phòng cần lấy ý kiến các cơ quan có liên quan trước khi được cấp phép xây dựng công trình ngầm.

b) Hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bao gồm các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cấp điện, thông tin liên lạc; hào, tuynel kỹ thuật và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được xây dựng ngầm.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phải được quy hoạch, xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường; các yêu cầu về an ninh, quốc phòng và có định hướng phát triển lâu dài

3. Quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Khoảng cách an toàn môi trường của trạm bơm nước thải, trạm xử lý nước thải theo quy định tại Mục 2.11.4 - QCVN 01:2021/BXD và các quy định khác có liên quan.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo quy định tại Mục 2.15 - QCVN 01:2021/BXD các quy định khác có liên quan.

Điều 9: Giải pháp bảo vệ môi trường

- Trong quá trình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch phân khu, cần đặc biệt quan tâm vấn đề đánh giá tác động môi trường theo quy định để đảm bảo yêu cầu đô thị sinh thái.

- Việc đánh giá môi trường được lồng ghép trong quá trình triển khai các thủ tục triển khai dự án theo quy định. Từ đó, đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong khu vực dự án, lập kế hoạch giám sát môi trường đảm bảo các yêu cầu, tiêu chuẩn về môi trường để phát triển bền vững. Các biện pháp chính bảo vệ môi trường gồm:

- Bảo vệ môi trường không khí:

- + Giảm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn trong hoạt động giao thông bằng cách trồng dải cách xây cách ly dọc tuyến giao thông chính, thường xuyên tưới nước, quét dọn nền đường.

- + Hoạt động xây dựng: Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn. Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn. Thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Bảo vệ môi trường đất: Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Bảo vệ môi trường nước:

- + Trong quá trình xây dựng cần có giải pháp thoát nước cho những khu vực có nguy cơ bị úng ngập do mưa và không ảnh hưởng đến dòng chảy của khu vực.

- + Nước thải sau khi xử lý tại các trạm xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn cho phép theo QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột B (quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt) trước khi thải ra ngoài môi trường.

- Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án trong đồ án quy hoạch phải thực hiện đảm bảo theo giải pháp thiết kế về thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn đã được xác định trong đồ án quy hoạch. Có biện pháp giám sát, theo dõi thường xuyên chất lượng môi trường, phát hiện cảnh báo kịp thời các diễn biến bất thường hay các nguy cơ để có biện pháp phòng tránh.

- Giảm thiểu và ứng phó với tác động của biến đổi khí hậu:

+ Giai đoạn triển khai các bước chuẩn bị đầu tư của dự án cần chú trọng thu thập dữ liệu liên quan đến biến đổi khí hậu, phân tích đánh giá rủi ro do biến đổi khí hậu gây ra, làm cơ sở đề xuất giải pháp phù hợp.

Đầu tư các công trình phòng, chống thiên tai, tiêu thoát nước, thủy lợi, giảm thiểu ngập lụt, sạt lở.

- Nạo vét, khơi thông dòng chảy sông Phú Triêm, sông Lai Nghi làm tăng khả năng thoát nước khi có mưa lớn gây ngập. Tuy nhiên sông Phú Triêm nguy cơ bị nhiễm mặn cao, cho nên hàng năm phải đắp đập tạm ngăn mặn. Vì vậy nếu nạo vét khơi thông cần phải có biện pháp phòng chống nhiễm mặn để đưa ra giải pháp nạo vét phù hợp.

- Quy hoạch tổng thể nguồn nước, xây dựng và nâng cấp các công trình đập dâng, hồ chứa nhằm cân bằng nguồn nước trong mùa mưa và mùa khô như hồ chứa nước Lai Nghi.

- Đẩy mạnh các biện pháp phòng chống, hạn chế tác động của triều cường, xâm nhập mặn. Đối với các khu vực có khả năng bị xâm nhập mặn cần xây dựng hệ thống đê bao, đập ngăn mặn..

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định về tính pháp lý

Các hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng trong ranh giới đồ án quy hoạch phân khu Khu Đô thị Nam Phương ngoài tuân thủ quy định này, còn bắt buộc tuân thủ quy định pháp luật hiện hành có liên quan khác.

Trường hợp có mâu thuẫn giữa quy định này với quy định pháp luật có liên quan, thì yêu cầu tuân thủ quy định pháp luật có liên quan, đồng thời báo cáo các cấp thẩm quyền xem xét, điều chỉnh quy định quản lý phù hợp.

Điều 11. Tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, các địa phương và các ngành có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư trong khu vực quy hoạch, các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan phải tuân thủ các nội dung đã được nêu trong Quy định quản lý này và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt

3. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, chỉ đạo các cơ quan quản lý trật tự xây dựng của xã, phường có trách nhiệm kiểm tra các hoạt động xây dựng trên địa bàn; phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

- Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo thẩm quyền. Theo dõi, hướng dẫn triển khai thực hiện quy hoạch, thực hiện các dự án đầu tư, đảm bảo kết nối đồng bộ của khu vực quy hoạch theo quy định, kiểm soát quy mô dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung đồ án đã được phê duyệt.

- Rà soát, kịp thời sửa đổi bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành nếu có mâu thuẫn với quy định này; tổ chức thực hiện, triển khai lập và phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng theo đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật và các quy định quản lý trong khu vực phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu.

4. Trường hợp các nội dung chi tiết, các vị trí có sự sai lệch đối với hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng pháp lý dự án mà trong quá trình thực hiện các thủ tục về sau, khi có yêu cầu của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, Phân Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn miền Trung chịu trách nhiệm phối hợp rà soát, giải trình và đề xuất xử lý trên nguyên tắc đảm bảo tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư đang triển khai đảm bảo quy định.

5. Các phòng ban có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình, cập nhật nội dung đồ án quy hoạch để quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định, phối hợp thực hiện các nhiệm vụ có liên quan theo quy định.

6. Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, đơn vị được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thị xã về việc quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt; đảm bảo các quy định pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị, đất đai, đầu tư, công trình di tích, văn hóa lịch sử và các quy định khác có liên quan.

7. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định hoặc cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch, không tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định.

8. Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp với các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

9. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Sở Xây dựng (theo thẩm quyền được quy định) UBND thị xã Điện Bàn hoặc UBND các phường liên quan để được xem xét, hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo UBND thị xã xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Minh Hiếu