

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Tân Bình,
huyện Hiệp Đức giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035**
(Ban hành kèm theo Quyết định số #sovb/QĐ-UBND ngày #nbh/11/2024
của UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định quản lý này quy định việc quản lý xây dựng phát triển đô thị tại thị trấn Tân Bình, huyện Hiệp Đức theo đúng đồ án Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5000) thị trấn Tân Bình, huyện Hiệp Đức giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

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

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

1. Đối tượng áp dụng.

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý Quy hoạch xây dựng trong ranh giới Quy hoạch chung thị trấn Tân Bình đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, cơ quan quản lý kiến trúc, Quy hoạch, xây dựng thực hiện xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc 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 đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị.

2. Phân công quản lý

- Sở Xây dựng là cơ quan chuyên ngành, chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành của tỉnh tham mưu UBND tỉnh theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND huyện Hiệp Đức quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5000) thị trấn Tân Bình, huyện Hiệp Đức giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035 được duyệt.

- UBND huyện Hiệp Đức là cơ quan trực tiếp quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5000) thị trấn Tân Bình, huyện Hiệp Đức giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035 được duyệt; lập kế hoạch, chương trình triển khai đầu tư xây dựng theo đúng Quy hoạch được duyệt và theo đúng các quy định của pháp luật.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng, huyện Hiệp Đức là cơ quan đầu mối giúp UBND huyện quản lý Quy hoạch, xây dựng trong khu vực.

Điều 2. Quy định chung về quy mô diện tích và dân số đô thị

1. Quy mô diện tích

a) Ranh giới quy hoạch: gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn Tân Bình, có ranh giới tứ cận:

- Phía Đông giáp xã Bình Sơn, xã Quế Thọ;
- Phía Tây giáp xã Hiệp Hoà, xã Sông Trà;
- Phía Nam giáp xã Quế Lưu và xã Thăng Phước;
- Phía Bắc giáp xã Hiệp Hoà, xã Hiệp Thuận và xã Quế Thọ.

b) Diện tích lập Quy hoạch: khoảng 2.317 ha.

2. Quy mô dân số dự kiến

- Đến năm 2030: khoảng 9.527 người.
- Đến năm 2035: khoảng 12.160 người.

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

1. Tổng thể chung toàn đô thị

a) Các khu ở, nhóm nhà ở

- Các khu dân cư hiện trạng ký hiệu HT, được cải tạo, chỉnh trang;
- Các khu ở, nhóm nhà ở mới, ký hiệu O.

b) Khu dịch vụ - công cộng

- Các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, ký hiệu YT , VH, TH;
- Các cơ quan hành chính, chính trị, ký hiệu HC, CQ;
- Các công trình công cộng, dịch vụ công cộng khác, ký hiệu CC, CO, CO-DV.

c) Khu công viên, cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao

- Công viên trung tâm tại khu vực sau lưng trường tiểu học Lê Văn Tám giáp ranh với các tuyến đường Trần Thị Lý và Phan Bội Châu, ký hiệu CĐ4. Các Công viên cây xanh chuyên đề dọc tuyến sông Tranh ký hiệu CĐ2-CĐ3, Vườn hoa cây xanh kết hợp thể dục thể thao bố trí các hạng mục công trình như hồ nước, vườn hoa, sân chơi, sân tập thể thao,... trong các khu ở, kí hiệu CXDT;

- Khu quảng trường, ký hiệu QT;
- Khu thể dục thể thao, ký hiệu TDTT.

d) Khu vực cấm phát triển, hạn chế phát triển

- Hành lang bảo vệ đường sông, suối, cầu, đường, công trình thủy lợi và lưới điện theo quy định pháp luật hiện hành;

- Không gian cây xanh, thảm cỏ, mặt nước dọc sông Tranh và các khu vực cây xanh cách ly;

- Khu vực đất sản xuất nông nghiệp;

- Khu vực rừng và trồng rừng phía Nam và Tây Nam thị trấn Tân Bình.

e) Khu vực phát triển hạ tầng kinh tế

- Định hướng phát triển công nghiệp: cụm công nghiệp Tân An hiện trạng khoảng 5,28 ha, định hướng đến năm 2030 bố trí các ngành công nghiệp thân thiện môi trường. Phát triển cụm công nghiệp mới tại khu vực Trung tâm kinh tế - chính trị - văn hoá;

- Định hướng phát triển nông nghiệp theo các hướng: nông nghiệp đô thị, nông nghiệp công nghệ cao áp dụng tại các khu vực giáp đô thị, khu vực nông nghiệp bị ảnh hưởng bởi quá trình đô thị hóa ven bờ sông Tranh.

2. Các không gian phát triển chính

- Về phía Đông sông Tranh (đô thị Tân An cũ) hướng phát triển đô thị thương mại dịch vụ. Định hướng hoàn thiện hạ tầng khung, phát triển các tuyến cụm không gian xanh, quy hoạch các quảng trường đô thị tập trung và các tuyến cây xanh cách ly 2 bờ sông Tranh.

- Về phía Tây sông Tranh hướng phát triển đô thị hoá, là vùng phát triển khu hành chính tập trung.

- Trục không gian chính của đô thị gồm tuyến QL14E và tuyến tránh QL14E (trục ngang) và tuyến đường Võ Nguyên Giáp, tuyến ĐH6, đường nối khu trung tâm khối phố Phước Sơn đi các xã Sông Trà và xã Hiệp Hòa (trục dọc).

3. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Nhóm chức năng, loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch 2030		Quy hoạch 2035	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	90,62	3,91	118,37	5,11
1	Nhóm nhà ở	45,20	1,95	59,1	2,55
2	Giáo dục	6,51	0,28	6,51	0,28
3	Dịch vụ công cộng khác	2,38	0,10	2,38	0,10
4	Cơ quan trụ sở (cấp thị trấn)	1,96	0,08	1,96	0,08
5	Cây xanh sử dụng công cộng	6,86	0,30	8,96	0,39
6	Giao thông (cấp thị trấn)	24,38	1,05	35,5	1,53
7	Hạ tầng kỹ thuật (cấp thị trấn)	3,33	0,14	3,96	0,17
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	364,61	15,74	470,21	20,29
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	25,58	1,10	64,28	2,77
2	Cơ quan trụ sở (cấp huyện)	8,04	0,35	8,04	0,35

Stt	Nhóm chức năng, loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch 2030		Quy hoạch 2035	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3	Dịch vụ (cấp huyện)	7,66	0,33	11,55	0,50
4	Trung tâm y tế	4,29	0,19	4,29	0,19
5	Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	8,15	0,35	8,15	0,35
6	Cây xanh hạn chế	50,86	2,20	50,86	2,20
7	Cây xanh chuyên dụng	96,73	4,17	124,36	5,37
8	Di tích tôn giáo	6,29	0,27	6,29	0,27
9	An ninh	0,75	0,03	0,75	0,03
10	Quốc phòng	0,78	0,03	0,78	0,03
11	Giao thông đối ngoại	111,99	4,83	147,37	6,36
12	Hạ tầng kỹ thuật khác (cấp huyện)	43,49	1,88	43,49	1,88
III	KHU NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	1.861,78	80,35	1.728,43	74,60
1	Sản xuất nông nghiệp	917,12	39,58	783,77	33,83
2	Lâm nghiệp	723	31,20	723	31,20
3	Chưa sử dụng (dự trữ phát triển)	108,48	4,68	108,48	4,68
4	Hồ, ao, đầm	9,79	0,42	9,79	0,42
5	Sông, suối, kênh, rạch	103,39	4,46	103,39	4,46
TỔNG		2.317,01	100,00	2.317,01	100,00

Điều 4. Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

- Đảm bảo xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ, đảm bảo đúng quy mô, quy chuẩn, tiêu chuẩn .

- Phải đảm bảo quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở bao gồm sân chơi, vườn hoa, sân bãi TDTT phục vụ hàng ngày.

- Các công trình có quy mô lớn, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trước khi lập dự án đầu tư xây dựng phải thi tuyển thiết kế kiến trúc.

- Đối với hệ thống công trình văn hóa, thể dục thể thao, quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước, dịch vụ du lịch, thương mại:

+ Mạng lưới các công trình văn hóa, thể thao được định hình dựa trên sự phân bố hợp lý về vị trí, quy mô diện tích cho từng cấp phục vụ.

+ Hệ thống công viên trong khu vực được bố trí hài hòa, bao gồm các khoảng không gian trống, không gian công cộng, công viên trung tâm đô thị.

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

- Có giải pháp gắn kết chặt chẽ, hài hòa giữa các khu vực phát triển mới với các khu vực hiện có; giải pháp bảo vệ, phát triển bền vững tài nguyên cảnh quan, môi trường, thiên nhiên, gìn giữ di sản văn hóa, lịch sử và bản sắc truyền thống.

Danh mục hệ thống các công trình hành chính, cơ quan trụ sở, công cộng, thương mại dịch vụ, giáo dục, y tế, văn hóa, công cộng khác

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	GHI CHÚ
A	Công trình cấp Huyện		
A1	Hành chính - cơ quan trụ sở		
A1-1	UBND huyện	HC1	Quy hoạch
A1-2	Ban tuyên giáo + Điện lực huyện	HC2	Hiện trạng
A1-3	Viện kiểm sát nhân dân huyện	HC3	Hiện trạng
A1-4	Khối dân vận mặt trận huyện	HC4	Hiện trạng
A1-5	Thi hành án huyện	HC5	Hiện trạng
A1-6	Chi cục thuế huyện	HC6	Hiện trạng
A1-7	Bưu điện huyện + Toà án nhân dân + Ngân hàng	HC7	Hiện trạng
A1-8	Ngân hàng chính sách huyện	HC8	Hiện trạng
A2	Công cộng- thương mại dịch vụ		
A2-1	Cây xăng	CC1	Hiện trạng
A2-2	Công ty TMDV Hiệp Đức	CC2	Hiện trạng
A2-3	Trung tâm dưỡng lão	CC3	Hiện trạng
A2-4	Chợ Hiệp Đức	CC4	Hiện trạng
A2-5	Trạm thủy văn	CC5	Hiện trạng
A2-6	Bảo hiểm xã hội	CC6	Hiện trạng
A2-8	Đất công cộng- thương mại dịch vụ	CC1-1 đến CC1-10, CC2-1, CC2-2	Quy hoạch
A3	Chức năng khác		
A3-1	Trụ sở công an	AN	Hiện trạng
A3-2	Bến xe	BX	Hiện trạng
A3-3	Quốc Phòng	QP	Hiện trạng
A3-4	Trung tâm Văn Hoá	VH	Hiện trạng
A3-5	Sân vận động - Trung Tâm VH-TDĐT	TDĐT1	Hiện trạng
A3-6	Sân vận động mới - Sân thể thao cơ bản	TDĐT2	Quy hoạch
A3-7	Bệnh viện Huyện Hiệp Đức	YT1	Hiện trạng
A3-8	Bệnh viện mới	YT2	Quy hoạch
B	Công trình cấp thị trấn- đơn vị ở		
B1	Hành chính - cơ quan trụ sở		

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	GHI CHÚ
B1-1	UBND thị trấn mới	CQ1	Quy hoạch
B1-2	UBND thị trấn hiện trạng	CQ2	Hiện trạng
B2	Công cộng- thương mại dịch vụ- nhà văn hoá		
B2-1	NVH khối phố An Đông + Sân chơi	CO1	Hiện trạng
B2-2	NVH khối phố An Nam + Sân chơi	CO2	Quy hoạch
B2-3	NVH khối phố An Tây + Sân luyện tập	CO3	Quy hoạch
B2-4	NVH khối phố Bình Hoà + Sân chơi	CO4	Quy hoạch
B2-5	Công cộng	CO5	Hiện trạng
B2-6	NVH khối phố Phước Sơn + Sân chơi	CO6	Hiện trạng
B2-7	NVH khối phố Bình An + Sân chơi	CO7	Hiện trạng
B2-8	Dịch vụ chợ ĐVO	CO-DV1	Quy hoạch
B2-9	Trung tâm văn hoá thể thao thị trấn	CO-DV2	Quy hoạch
B3	Trạm y tế thị trấn	YT3	Hiện trạng
C	Công trình giáo dục		
C1	Trường THPT		
C1-1	Trường THPT Hiệp Đức	TH4-1	Hiện trạng
C2	Trường THCS		
C2-1	Trường THCS Phan Bội Châu	TH3-1	Hiện trạng
C2-2	Trường THCS Trần Hưng Đạo	TH3-2	Hiện trạng
C3	Trường Tiểu Học		
C3-1	Trường tiểu học Lê Văn Tám	TH2-1	Hiện trạng
C3-2	Trường tiểu học Trần Hưng Đạo	TH2-2	Hiện trạng
C4	Trường Mầm non- Mẫu giáo		
C4-1	Trường mầm non Măng Non	TH1-1	Hiện trạng mở rộng
C4-2	Trường mẫu giáo Bình Minh	TH1-2	Hiện trạng mở rộng
D	Công trình di tích- tôn giáo- tín ngưỡng		
D1	Đền liệt sĩ	DTT1	Hiện trạng
D2	Chùa Bình An	DTT2	Hiện trạng
D3	Khu di tích Bình Huệ	DTT3	Hiện trạng
E	Công trình có chức năng khác		
E1	Cụm công nghiệp Tân An	CN-1	Hiện trạng
E2	Cụm công nghiệp Tân Bình	CN-2 đến CN-7	Quy hoạch
E3	Khu xử lý chất thải rắn	XLR	Quy

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	KÝ HIỆU	GHI CHÚ
			hoạch
E4	Khu chăn nuôi tập trung	CNT	Hiện trạng mở rộng
E5	Khu giết mổ tập trung	CNT-4	Quy hoạch
E6	Nghĩa trang	NT	Quy hoạch
E7	Khu nội trú học sinh		
E8	Quảng trường	QT	Quy hoạch
E9	Bãi xe	P	Quy hoạch

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Các khu chức năng đô thị

1. Khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang, cải tạo

Nội dung	Quy định quản lý
Định hướng phát triển	Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng xã hội kỹ thuật, từng bước chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, tăng cường bổ sung hệ thống cây xanh, tiểu hoa viên....
Định hướng các chỉ tiêu quản lý	<p>Khu dân cư hiện trạng ký hiệu HT1 – HT136</p> <p>+ Diện tích 138,6 ha, gồm đất nhóm nhà ở hiện trạng 29,6ha và đất nông nghiệp gắn liền với đất ở hiện trạng 109 ha.</p> <p>+ Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở hiện trạng khoảng 44 m²/người.</p> <p>+ Tỷ lệ đất nhà nhóm ở phát triển mới trong phần đất nông nghiệp tối đa 1,69% năm 2030 và phát triển năm 2035 tối đa 2,66%; quỹ đất còn lại ưu tiên chuyển đổi để bố trí quỹ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh theo hướng tăng dần để tiệm cận với các chỉ tiêu của các khu vực phát triển mới.</p> <p>+ Việc tách thửa theo quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam theo quy định pháp luật hiện hành và quy định của UBND tỉnh.</p>
Khu vực cấm xây dựng	Khu cây xanh cách ly dọc hai bên dọc các sông suối và cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật;

Nội dung	Quy định quản lý
Khu vực hạn chế xây dựng	Khu hồ cảnh quan, cây xanh ven sông Tranh

2. Khu vực trung tâm hành chính

Nội dung	Quy định quản lý
Tính chất khu vực	Trung tâm hành chính, chính trị của Huyện, gắn với các không gian chức năng của đô thị
Định hướng phát triển	Định hướng Quy hoạch trụ sở Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện; cải tạo các công trình xuống cấp, chỉnh trang mỹ quan đô thị, hệ thống giao thông, tăng mật độ xây dựng và tầng cao đối với các công trình nhà nước, công trình công cộng
Chỉ tiêu quản lý đất hành chính	Khu cơ quan hành chính cấp huyện (ký hiệu HC) + Diện tích 8,04 ha; + Mật độ xây dựng tối đa 60%; + Tầng cao tối đa 5 tầng. Khu cơ quan hành chính cấp thị trấn (ký hiệu CQ) + Diện tích 1,96 ha; + Mật độ xây dựng tối đa 60%; + Tầng cao tối đa 5 tầng.

3. Khu vực phát triển mới

Nội dung	Quy định quản lý
Định hướng phát triển	- Bố trí thêm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, giáo dục, công viên cây xanh... nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và tạo thêm điểm nhấn cho khu vực này. - Phát triển các khu ở mới.
Chỉ tiêu quản lý đất công cộng, thương mại dịch vụ	Khu công cộng – Dịch vụ thương mại cấp Huyện ký hiệu CC + Diện tích 11,55 ha + Mật độ xây dựng 45-80%. + Tầng cao tối đa 3 – 12 tầng Khu dịch vụ công cộng khác – nhà văn hoá ký hiệu CO + Diện tích 2,38 ha + Mật độ xây dựng tối đa 40%. + Tầng cao tối đa 3 tầng

Nội dung	Quy định quản lý
Chỉ tiêu quản lý đất ở mới	<p>Khu ở mới ký hiệu O1-1 - O1-4 và O2-1 - O2-7</p> <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích 26,6 ha + Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở mới khoảng 47,3m²/người. + Mật độ xây dựng gộp nhóm nhà ở tối đa 60% + Tầng cao tối đa 5 tầng <p>Đất ở mới xen kẽ trong khu hiện trạng</p> <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích 2,9 ha + Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở mới khoảng 55m²/người. + Mật độ xây dựng tối đa 60% + Tầng cao tối đa 5 tầng

4. Khu công viên, cây xanh

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	<ul style="list-style-type: none"> + Công viên trung tâm + Công viên văn hoá Bình Huệ + Công viên Thanh niên + Công viên dọc tuyến sông Tranh
Tính chất khu vực	Công viên tạo dựng không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng của đô thị cũng như cải thiện môi trường sống; là nơi diễn ra các hoạt động chính trị - văn hóa, xã hội của địa phương.
Định hướng phát triển	Tăng cường chất lượng cảnh quan các không gian xanh công viên
Định hướng các chỉ tiêu quản lý	<p>Khu công viên ký hiệu (CĐ)</p> <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích 42,08 ha + Mật độ xây dựng tối đa 25% + Tầng cao tối đa 2 tầng <p>Sân vận động (TDDT)</p> <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích 7,46 ha + Mật độ xây dựng tối đa 60% + Tầng cao tối đa 3 tầng <p>Công viên cây xanh sử dụng công cộng (thị trấn) (CXDT)</p> <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích 8,96 ha + Mật độ xây dựng tối đa 5% + Tầng cao tối đa 1 tầng <p>Quảng trường (QT)</p> <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích 8,78 ha + Mật độ xây dựng tối đa 5% + Tầng cao tối đa 1 tầng
Khu vực cấm xây dựng	Khu hồ cảnh quan, cây xanh cách ly ven sông Tranh, các khu vực suối và cây xanh cách ly các

Nội dung	Quy định quản lý
	khu vực.

5. Cụm công nghiệp

Nội dung	Quy định quản lý
Các cụm công nghiệp	+ Cụm công nghiệp Tân An cũ + Cụm công nghiệp Tân Bình mới
Tính chất khu vực	Là cụm công nghiệp bố trí các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp nhẹ có quy mô vừa và nhỏ nhằm đảm bảo không ảnh hưởng về môi trường của đô thị
Định hướng phát triển	Phát triển cụm công nghiệp thuộc khu vực Trung tâm kinh tế - chính trị - văn hoá tổng diện tích khoảng 59 ha được chia làm 2 giai đoạn. Từ nay đến năm 2030 tập trung phát triển với diện tích khoảng 20,3 ha. Từ năm 2030 đến năm 2035 định hướng cụm công nghiệp mới khoảng 38,7 ha phần diện tích còn lại.
Định hướng các chỉ tiêu quản lý	Cụm công nghiệp ký hiệu (CN-1 đến CN-7) + Diện tích 64,28 ha + Mật độ xây dựng tối đa 60% + Tầng cao tối đa 5 tầng

Điều 6. Quy định kiểm soát không gian kiến trúc

1. Trục không gian chính

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

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

- Tổ chức các trục không gian chính trên các tuyến đường chính nội thị, tỉnh lộ trục chính, trục ven sông, trục cảnh quan, đảm bảo mỹ quan, tầm nhìn thông thoáng, giao thông an toàn.

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

2. Điểm nhấn

- Khu trung tâm hành chính, chính trị hiện hữu, khu trung tâm hành chính mới liên kết với khu thương mại dịch vụ đến khu thể dục thể thao tạo thành điểm nhấn chính đô thị.

- Tổ chức các không gian công cộng như quảng trường, các công trình công cộng - văn hóa, tượng đài, công viên,... trên các trục chính đô thị và tại các điểm

giao giữa các trục đường.

- Ưu tiên bố trí các công trình quy mô lớn tại các ngã tư, ngã ba để làm điểm nhấn cho đô thị.

3. Các chỉ tiêu và không gian ngầm.

a) Đối với công trình dịch vụ công cộng :

- Tổ chức không gian phù hợp với tính chất từng công trình. Đa số là những công trình quy mô vừa và nhỏ, thấp tầng (≤ 3 tầng): trường học, trạm y tế, không gian sinh hoạt cộng đồng,...

- Các công trình xây dựng nên tạo khoảng lùi lớn phía trước công để tạo cảnh quan, mặt khác làm chỗ tập kết là nơi tập hợp học sinh toàn trường đối với trường học, nhà trẻ; Là sân chờ cho khách, sân cho phụ huynh của các học sinh nhỏ tới đón con; Là sân chờ đợi, thoát người: đối với cơ quan hành chính, y tế,... tránh tình trạng để xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.

b) Đối với khu ở:

- Đối với các khu ở hiện hữu chỉnh trang: được giữ lại trong quá trình thực hiện Quy hoạch, tuy nhiên khi có điều kiện cải tạo, xây mới cần tuân thủ theo các quy định riêng đối với từng khu vực.

- Đối với đất ở mới:

+ Nhà ở liên kế: chiều cao tầng cho phép từ 1-5 tầng, chỉ giới xây dựng với khoảng lùi tối thiểu từ 1,2 - 1,5m;

+ Nhà ở biệt thự: bố trí ở những khu vực đường nội bộ bên trong, khuyến khích khoảng lùi lớn để tạo sân vườn, hàng rào xanh trước công trình, cải thiện vi khí hậu và tạo mỹ quan cho khu ở.

Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành. Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công... trên từng dãy phố. Quy định vị trí, màu sắc, chiếu sáng ban đêm, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố.

c) Công trình công cộng, cơ quan trụ sở:

- Hình khối phải thể hiện được tính chất công trình, phù hợp với hình thức kiến trúc chung của toàn tuyến phố, và không tranh chấp với các công trình hành chính, chính trị. Nên dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, kem...) làm chủ đạo tạo cảm giác nhẹ nhàng, gần gũi, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

- Khuyến khích mật độ xây thấp 40% đối với công trình công cộng, 60% đối với cơ quan trụ sở; Khoảng lùi từ 4,0-6,0m so với chỉ giới đường đỏ tùy thuộc vào cấp độ đường Quy hoạch. Chiều cao tầng tối đa 3 tầng đối với công trình công cộng, 5 tầng đối với cơ quan trụ sở, ưu tiên bố trí tổ chức sân vườn cây xanh trong công trình: đài phun nước, công trình biểu tượng, vườn hoa, thảm cỏ, chỗ nghỉ

chân,...

- Tổ chức các bãi đỗ xe đáp ứng quy mô công trình, bố trí vào các tuyến đường phụ phía sau các công trình, đảm bảo mỹ quan đô thị.

d) Công trình thương mại – dịch vụ:

- Các công trình thương mại phát triển hỗn hợp là những công trình đa chức năng cao tầng: khách sạn, văn phòng, nhà ở,... kết hợp các dịch vụ thương mại như siêu thị quy mô lớn, nhà hàng, khu liên hợp chiếu phim vui chơi giải trí, phòng tập thể thao...

- Các không gian thương mại thường được bố trí ở các tầng khối đế của công trình cao tầng: cần tạo không gian sinh động, nhộn nhịp, nổi bật, thu hút tầm nhìn, sự chú ý của người đi đường bằng ánh sáng, màu sắc, biển quảng cáo,... nhưng phải được sắp đặt có nghệ thuật, góp phần làm sinh động thêm không gian đường phố.

- Các công trình cần được bố trí với khoảng lùi vừa phải, vừa đáp ứng được chức năng thương mại, vừa tạo khoảng không gian mở kết nối không gian thương mại của công trình với các công trình lân cận, hình thành khu phố mua sắm với các cửa hàng dọc theo đường, tạo thành không gian sầm uất tập trung nhiều người.

- Hình khối kiến trúc nên đơn giản, hiện đại, mang tính biểu tượng cao.

- Mật độ xây dựng 45-80%; Chiều cao tầng khoảng 3-12 tầng. Khoảng lùi tối thiểu 4,0m – 6,0m so với chỉ giới đường đỏ tùy thuộc vào cấp độ đường Quy hoạch.

- Về chiều cao tầng: Chiều cao các tầng được thiết kế tùy theo công năng sử dụng nhưng phải đảm bảo hình thức kiến trúc công trình và cảnh quan chung tại khu vực; Cột nền tầng 1 cao hơn so với cột vỉa hè: giao động từ 0,2m đến 2,1m.

e) Không gian ngầm

- Bao gồm các 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, hiệu quả, đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với công trình trên mặt đất, an toàn với các hạ tầng kỹ thuật ngầm, trên mặt đất khác.

+ Đối với các ô đất khu dịch vụ công cộng số tầng ngầm tối đa cho phép là 01 tầng;

+ Đối với đất bãi đậu xe tầng ngầm tối đa cho phép 1 tầng;

+ Đối với các ô đất y tế, giáo dục, văn hóa, trụ sở cơ quan, cây xanh sử dụng công cộng: số tầng ngầm tối đa cho phép là 01 tầng;

+ Đối với nhóm nhà ở thấp tầng còn lại, số tầng ngầm tối đa cho phép là 01 tầng;

+ Chỉ giới xây dựng không gian ngầm bằng chỉ giới đường đỏ, lùi ra trục

tiếp không gian ngầm không được vượt ra ngoài chỉ giới xây dựng.

4. Khu vực bảo tồn và hành lang bảo vệ.

a) Khu vực bảo tồn:

- Các khu vực di tích – tôn giáo cần được bảo vệ; bảo tồn các khu vực có giá trị lịch sử, văn hóa xây dựng các giải pháp, cơ chế chính sách phù hợp;

- Phát triển nông nghiệp nông thôn gắn với mục tiêu cải thiện chất lượng môi trường ở, bảo tồn không gian cảnh quan và các giá trị văn hóa làng quê.

b) Hành lang bảo vệ:

- Hệ thống công viên cây xanh bao gồm công viên cây xanh đô thị, các công viên mang tính chất cấp vùng các công viên chuyên đề, hành lang thoát lũ gắn với các sông, suối trên địa bàn thị trấn.

- Hành lang bảo vệ cầu, đường, công trình thủy lợi, lưới điện...theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; cốt xây dựng không chế của đô thị; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính

a) Giao thông đối ngoại:

- QL 14E và tuyến tránh đường Võ Chí Công: quy mô mặt cắt qua thị trấn Tân An cũ là 30m có bố trí hệ thống đường gom 2 bên:

+ Lòng đường chính: 10,5m

+ Phân cách : $2 \times 1 = 2\text{m}$

+ Đường gom 2 bên: $2 \times 5,5 = 11\text{m}$

+ Vía hè 2 bên: $2 \times 3,25 = 6,5\text{m}$

+ $B_n = 30\text{m} = 3,25\text{m} + 5,5\text{m} + 1,0\text{m} + 10,5\text{m} + 1,0\text{m} + 5,5\text{m} + 3,25\text{m}$.

- Mở mới tuyến tránh QL14E từ điểm giao QL14E và đường Võ Nguyên Giáp chạy theo hướng Tây Nam đến nối với QL14E cũ tại đầu cầu phía Đông cầu Thanh Niên, quy mô mặt cắt 18,5m.

+ Lòng đường : = 10,5m

+ Vía hè 2 bên : $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$

- Tuyến đường nối trung tâm thị trấn Tân Bình qua xã Quế Thọ: quy mô mặt cắt 24m (ký hiệu mặt cắt 3-3).

+ Lòng đường : 15m

+ Vía hè 2 bên : $4,5 \times 2 = 9\text{m}$;

- Tuyến đường Phan Chu Trinh nối trung tâm thị trấn Tân Bình đi xã Hiệp Thuận: quy mô mặt cắt 25m.

- + Lòng đường : $7,5 \times 2 = 15\text{m}$
- + Phân cách : 2m
- + Vĩa hè 2 bên : $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$

- Mở mới tuyến đường nối xã Hiệp Thuận với xã Quế Lưu: quy mô mặt cắt 15,5m.

- + Lòng đường : 7,5m
- + Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

b) Giao thông nội bộ:

* Đường chính khu vực:

- Tuyến đường trục chính nội thị (đường Hùng Vương): quy mô mặt cắt 24m.

- + Lòng đường : $7,5 \times 2 = 15\text{m}$
- + Phân cách : 2m
- + Vĩa hè 2 bên : $2 \times 3,5 = 7\text{m}$

- Tuyến trục chính trước trung tâm hành chính mới: quy mô mặt cắt 27m

- + Lòng đường : $7,5 \times 2 = 15\text{m}$
- + Phân cách : 2m
- + Vĩa hè 2 bên : $2 \times 5,0 = 10\text{m}$

* Đường liên khu vực:

- Tuyến Vành đai phía Bắc Trung tâm huyện (nối từ đường Phan Châu Trinh chạy theo hướng Bắc sát ranh giới phía Bắc rồi nối vào QL14E (gần Khe Cái) quy mô mặt cắt 15,5m.

- + Lòng đường : 7,5m;
- + Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

- Tuyến vành đai phía Nam Trung tâm huyện (Nối đường Phan Châu Trinh tại QL14E chạy dọc ranh giới phía Nam) quy mô mặt cắt 15,5m.

- + Lòng đường : 7,5m;
- + Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

- Tuyến chạy dọc phía Nam sông Tranh từ cầu Lai Nghi đến cầu Hiệp Đức quy mô mặt cắt 18,5m.

- + Lòng đường : 10,5m;
- + Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

- Tuyến liên Khu vực phía Nam đường tránh đi xã Quế Lưu quy mô mặt cắt 15,5m.

- + Lòng đường : 7,5m;

+ Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

* Đường khu vực

- Các tuyến đường khu vực tùy thuộc vào địa hình thiết kế với các quy mô mặt cắt sau:

Quy mô mặt cắt từ 15,5m;

+ Lòng đường : 7,5m;

+ Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

Quy mô mặt cắt từ 18,5m;

+ Lòng đường : 10,5m;

+ Vĩa hè 2 bên : $4,0 \times 2 = 8\text{m}$

Quy mô mặt cắt từ 20,5m;

+ Lòng đường : 10,5m;

+ Vĩa hè 2 bên : $5,0 \times 2 = 10\text{m}$

- Ngoài ra trong các tuyến trong khu vực Thị trấn đã đầu tư có quy mô mặt cắt 11,5m (Lòng đường 5,5m, vĩa hè 2 bên: $3,0 \times 2 = 6\text{m}$) đến 13,5m (lòng đường 7,5m, vĩa hè 2 bên $3,0 \times 2 = 6\text{m}$).

- Đường từ ngõ 3 Giã Bang, thị trấn Tân Bình đến Trung Tâm xã Quế Lưu quy mô mặt cắt từ 15,5m.

- Ngoài ra có các tuyến đường sản xuất quy mô mặt cắt $B_{\text{nhên}} = 7,0\text{m}$; B mặt = 5,5m.

c) Bến xe, bãi đỗ xe:

- Bến xe: Quy hoạch mới diện tích khoảng 0,33 ha.

- Bãi đỗ xe: Tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 3,05 ha; định hướng bố trí 04 bãi đỗ xe (1 tầng nổi khuyến khích ngầm hoá chừa không gian phía trên làm cảnh xanh cảnh quan) trên các trục đường giao thông. Trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết các khu đô thị, khu nhà ở, yêu cầu bố trí các bãi đỗ xe đảm bảo quy mô phục vụ theo quy định.

2. Cốt xây dựng khống chế của đô thị

- Cao độ tối thiểu cho khu vực phía Đông cầu Hiệp Đức (thị trấn Tân An cũ) khoảng 30,50m.

- Cao độ thiết kế cho khu vực phía Tây cầu Hiệp Đức (xã Quế Bình cũ), căn cứ trên cao độ hiện trạng của đường Quốc Lộ 14E. Đối với khu vực phát triển dân cư mới cần tiến hành san nền để đảm bảo xây dựng, tuy nhiên cần tránh việc đào đắp quá lớn gây ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên.

- Khu vực ven sông, suối: các khu vực ven sông, suối có đặc điểm địa hình thấp, trũng, độ dốc lớn, biên độ lũ lên xuống cao nên khi xây dựng nền công trình cần đặc biệt chú ý đến vấn đề ổn định nền. Cần kết hợp với các biện pháp gia cố

xử lý nền móng, đóng cọc, tường chắn... để đảm bảo công trình ổn định.

- Khu vực nền dân cư hiện trạng cũ: với khu vực này xây dựng xen kẽ nên khi san nền cần gắn các công trình mới liền với các công trình cũ đảm bảo sao cho thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến hướng thoát nước chung.

3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính:

- Khoảng cách an toàn tối thiểu về cách điện từ trạm biến áp tới các công trình xây dựng khác được quy định là 03 m.

- Khoảng cách an toàn tối thiểu về cách điện từ đường dây ngoài đường dây 500KV tới các công trình xây dựng khác được quy định là 07m.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Kế hoạch tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hiệp Đức

- Công bố đồ án quy hoạch và quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chung (tỷ lệ 1/5.000) thị trấn Tân Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035 theo đúng quy định hiện hành; tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo Quy hoạch được duyệt.

- Lập kế hoạch cấm mốc giới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện cấm mốc giới theo đồ án quy hoạch chung được duyệt.

- Lập kế hoạch triển khai lập, điều chỉnh các quy hoạch liên quan theo từng giai đoạn quy hoạch; rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý có liên quan đã ban hành cho phù hợp với đồ án quy hoạch được phê duyệt. Tổ chức xây dựng kế hoạch thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Lập Chương trình phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

- Lập quy chế quản lý kiến trúc; danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo quy định hiện hành.

- Chỉ đạo UBND thị trấn Tân Bình và các Phòng, ban, đơn vị liên quan thực hiện công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý hiện trạng, trật tự xây dựng, trật tự đô thị; chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan giám sát hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển đô thị, cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị trong địa giới hành chính quản lý theo đúng Quy định này.

2. Sở Xây dựng

- Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Hiệp Đức tổ chức thực hiện quản lý quy hoạch, xây dựng, phát triển đô thị theo hồ sơ quy hoạch chung thị trấn Tân Bình, huyện Hiệp Đức giai đoạn đến năm 2030 và năm 2035 được duyệt

đảm bảo theo quy định. Lưu ý, theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Hiệp Đức kiểm soát các chỉ tiêu quy hoạch theo đúng quy định hiện hành, trường hợp chưa đảm bảo thì kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Phối hợp với các Sở, Ban, ngành có liên quan trong việc quản lý đầu tư phát triển đô thị theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt; kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch.

3. Các Sở, Ban, ngành của tỉnh theo dõi, phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Hiệp Đức thực hiện công tác quản lý quy hoạch, phát triển đô thị theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 9. Giám sát thực hiện

- Tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai, quản lý hiện trạng, trật tự xây dựng, trật tự đô thị, phát triển đô thị theo hồ sơ quy hoạch và bản Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

- Căn cứ để giám sát là các Quyết định, các bản vẽ quy hoạch, quy định quản lý xây dựng, hệ thống cột mốc theo quy hoạch được duyệt.

Điều 10. Lưu trữ và công bố

Quy định quản lý này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND huyện Hiệp Đức, UBND thị trấn Tân Bình.

Quy định quản lý được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND huyện Hiệp Đức, UBND thị trấn Tân Bình và các vị trí phù hợp khác để các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện./.