

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /3/2025 của
UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định việc quản lý xây dựng phát triển đô thị tại đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình theo đúng hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 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 đô thị, xây dựng trong ranh giới hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 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 Thăng Bình quản lý Quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được duyệt.

- UBND huyện Thăng Bình là cơ quan trực tiếp quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 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, Hạ tầng và Đô thị huyện Thăng Bình 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 xã Bình Minh, có ranh giới tứ cận:

- Phía Đông: Giáp biển Đông;
- Phía Tây : Giáp xã Bình Đào;
- Phía Bắc : Giáp xã Bình Dương;
- Phía Nam : Giáp xã Bình Hải.

b) Diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.240,45 ha.

2. Quy mô dân số dự kiến

- Đến năm 2025: khoảng 25.000 người.
- Đến năm 2030: khoảng 55.000 người.

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

1. Các khu vực chức năng và quy mô các đơn vị ở

a) Các khu vực chức năng:

- Khu vực 1 (khu vực Đô thị - dịch vụ du lịch): Được giới hạn phía Bắc và Tây hết ranh giới hành chính xã Bình Minh, phía Đông giáp biển Đông, phía Nam giáp đường quy hoạch N10 và N11 (hết vệt đất công viên chuyên đề kết nối từ đường Võ Chí Công đến biển); quy mô diện tích khoảng 366,86 ha; dân số khoảng 7.500 người.

- Khu vực 2 (Khu vực trung tâm đô thị): Được giới hạn là toàn bộ khu vực phía Bắc đường nối từ Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới) trừ khu vực 1; quy mô diện tích khoảng 374,90 ha; dân số khoảng 29.500 người.

- Khu vực 3 (khu vực thuộc Khu kinh tế mở Chu Lai): Được giới hạn từ đường nối từ Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới) đến hết ranh giới phía Nam đô thị Bình Minh; quy mô diện tích khoảng 498,69ha; dân số khoảng 18.000 người.

b) Đơn vị ở:

- Đơn vị ở 1: Phạm vi được giới hạn phía Bắc và Tây hết ranh giới hành chính xã Bình Minh, phía Đông giáp biển Đông, phía Nam giáp đường quy hoạch N10 và N11 (hết vệt đất công viên chuyên đề kết nối từ đường Võ Chí Công đến biển); quy mô diện tích khoảng 366,86 ha; dân số khoảng 7.500 người.

- Đơn vị ở 2: Phạm vi được giới hạn phía Tây hết ranh giới hành chính xã Bình Minh, phía Đông giáp biển Đông, phía Bắc giáp đường quy hoạch N10 và N11 (đến vệt đất công viên kết nối từ đường Võ Chí Công đến biển), phía Nam giáp Tuyến N2 (tuyến chính phía Nam quốc lộ 14E); quy mô diện tích khoảng 257,29ha, dân số khoảng 17.500 người.

- Đơn vị ở 3: Phạm vi được giới hạn phía Tây hết ranh giới hành chính xã Bình Minh, phía Đông giáp biển Đông, phía Bắc giáp Tuyến N2 (tuyến chính phía

Nam quốc lộ 14E), phía Nam giáp đường nối từ Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới); quy mô diện tích khoảng 117,61ha, dân số khoảng 12.000 người.

- Đơn vị ở 4: Phạm vi được giới hạn phía Tây hết ranh giới hành chính xã Bình Minh, phía Đông giáp biển Đông, phía Bắc giáp đường nối từ Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới), phía Nam giáp Tuyến N3 (đường Bình Đào đi biển Bình Minh); quy mô diện tích khoảng 165,66 ha, dân số khoảng 7.000 người.

- Đơn vị ở 5: Phạm vi được giới hạn phía Tây hết ranh giới hành chính xã Bình Minh, phía Đông giáp biển Đông, phía Bắc giáp Tuyến N3 (đường Bình Đào đi biển Bình Minh), phía Nam hết ranh giới xã Bình Minh; quy mô diện tích khoảng 333,03 ha, dân số khoảng 11.000 người.

2. Định hướng kiến trúc cảnh quan

Phát triển đô thị hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc, dựa trên cấu trúc cảnh quan và hệ sinh thái tự nhiên, đặc biệt là khai thác cảnh quan ven biển.

- Vùng cảnh quan ven biển: Thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển; phát triển và sử dụng quỹ đất ven biển hiệu quả, ưu tiên cho các không gian công cộng như quảng trường biển và quỹ đất hỗn hợp công cộng, thương mại dịch vụ biển; đảm bảo không gian tiếp cận với bờ biển cho cộng đồng dân cư.

- Vùng cảnh quan trong đô thị: Tổ chức các trục xanh kết nối đô thị với vùng cảnh quan ven biển để tổ chức các công trình kiến trúc hiện đại.

3. Định hướng hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế

a) Định hướng phát triển trung tâm hành chính - chính trị

- Trung tâm hành chính - chính trị đô thị: Phát triển trên cơ sở cải tạo, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm hành chính xã Bình Minh hiện nay thành trung tâm hành chính - chính trị cấp đô thị.

- Công trình hành chính, chính trị: Giữ nguyên vị trí, mở rộng quy mô trụ sở HĐND-UBND xã Bình Minh hiện nay để sử dụng làm công trình hành chính, chính trị cấp đô thị.

b) Định hướng phát triển hệ thống giáo dục - đào tạo

- Cấp mầm non, tiểu học, trung học cơ sở:

+ Xây dựng mới các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và nâng cấp, cải tạo các trường mầm non hiện có tại các đơn vị ở 1, 3, 4 và 5;

+ Mở rộng trường THCS Phan Đình Phùng; mở rộng trường tiểu học Lê Quý Đôn (cơ sở chính); nâng cấp, cải tạo trường tiểu học Lê Quý Đôn (điểm trường Tân An); xây mới 02 trường mầm non và nâng cấp, cải tạo các trường mầm non hiện có tại đơn vị ở 2.

- Cấp trung học phổ thông: xây mới 02 trường tại khu vực 2 và khu vực 3.

c) Định hướng phát triển hệ thống cơ sở y tế, chăm sóc sức khỏe

- Xây mới 01 bệnh viện đa khoa; xúc tiến, kêu gọi đầu tư bệnh viện tư nhân nhằm đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh của người dân theo từng giai đoạn phát triển;

- Cải tạo, nâng cấp mạng lưới y tế hiện trạng phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân;

- Xây mới trạm y tế xã Bình Minh và các trạm y tế tại các đơn vị ở 1, 3, 4, 5 đảm bảo theo quy định trên quỹ đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có ký hiệu HD.

d) Định hướng phát triển hệ thống công trình văn hóa - thể dục thể thao

- Xây mới, nâng cấp mở rộng 04 khu văn hóa, thể dục thể thao cấp đô thị; gồm: 01 khu Trung tâm văn hóa - thể thao + sân thể thao cơ bản tại ô đất có ký hiệu VT1.1; 01 khu sân vận động + sân thể thao cơ bản tại ô đất có ký hiệu VT1.2; 01 sân thể thao cơ bản tại ô đất có ký hiệu VT1.3; 01 khu nhà văn hóa (hoặc cung văn hóa) + nhà thiếu nhi (hoặc cung thiếu nhi) tại ô đất có ký hiệu VT1.4;

- Xây mới các công trình trung tâm văn hóa - thể thao, sân chơi, sân tập luyện tập luyện cấp đơn vị ở hiện đại, đảm bảo chỉ tiêu theo quy định trên quỹ đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có ký hiệu HD.

e) Định hướng phát triển công viên, cây xanh

- Xây dựng hệ thống cây xanh theo tầng bậc gắn kết các khu vực; hình thành các vệt xanh kết hợp thoát nước;

- Tổ chức các công viên cấp đô thị và cấp đơn vị ở tại các ô đất có ký hiệu XC và các công viên chuyên đề tại các ô đất có ký hiệu XH.

- Tăng cường trồng cây xanh, các loại cây đặc trưng phù hợp với vùng miền và cảnh quan đô thị;

g) Định hướng phát triển nhà ở

- Từng bước cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đô thị Bình Minh, đồng bộ với phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu; đầu tư phát triển các khu dân cư mới theo quy hoạch.

- Quỹ đất nhà ở xã hội: Quỹ đất nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại được xác định cụ thể trong từng dự án đảm bảo đúng quy định.

h) Định hướng phát triển trung tâm công cộng, thương mại, dịch vụ

- Hình thành trên cơ sở bố trí các công trình công cộng, thương mại dịch vụ ven biển và trên các trục đường chính đô thị; công trình công cộng, thương mại dịch vụ trong quỹ đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng tại các ô đất có ký hiệu HH;

- Cải tạo, nâng cấp và mở rộng chợ Bình Minh hiện có; xây mới 04 chợ cấp đơn vị ở tại các đơn vị ở 1, 3, 4, 5 trên quỹ đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ ở tại ô đất HD.

i) Định hướng phát triển du lịch

- Phát triển các khu du lịch tại các ô đất có ký hiệu DL và các công trình dịch vụ du lịch trong quỹ đất dịch vụ ngoài khu dân dụng có ký hiệu DV và quỹ đất dịch vụ ngoài khu dân dụng (cấp vùng) trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ có ký hiệu HV.

- Phát triển mô hình du lịch cộng đồng kết hợp làng nghề truyền thống ở khu vực khu dân cư hiện có tại thôn Tân An và thôn Bình Tịnh.

j) Định hướng phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

- Không phát triển quỹ đất công nghiệp tập trung tại đô thị;

- Phát triển Tiểu thủ công nghiệp theo mô hình làng nghề truyền thống kết hợp du lịch cộng đồng tại khu vực thôn Tân An và thôn Bình Tịnh.

k) Định hướng phát triển nông, lâm nghiệp

- Trong giai đoạn gần hạn, phát triển mô hình nông nghiệp sạch, nông nghiệp hữu cơ trên quỹ đất nông nghiệp thuộc khu vực phát triển đô thị trong giai đoạn dài hạn;

- Bố trí đất rừng phòng hộ theo sơ đồ chuyên đề Phương án phát triển ba loại rừng) ban hành kèm theo Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại các ô đất có ký hiệu LN.

4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Giai đoạn 2030		Giai đoạn 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
	Ranh giới quy hoạch		1.240,45	100,00	1.240,45	100,00
I	Khu đất dân dụng		245,36	19,78	509,06	41,04
1	Nhóm nhà ở		126,11	10,17	209,79	16,91
1.1	Nhóm nhà ở làng xóm đô thị hóa	NO	66,23		70,65	
1.2	Nhóm nhà ở mới		52,19		115,34	
1.3	Nhóm nhà ở trong hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng	HV	7,69		23,80	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HD	18,68	1,51	100,07	8,07
3	Giáo dục	GD	10,42	0,84	20,03	1,61
3.1	Trường trung học phổ thông	PT	3,10		7,35	
3.2	Trường THCS, Tiểu học, Mầm non	CS,TH,MN	7,32		12,68	
4	Dịch vụ - công cộng khác	C	23,61	1,90	23,61	1,90
4.1	Y tế	YT	3,15		3,15	
4.2	Văn hóa, thể dục thể thao	VT	14,01		14,01	
4.3	Thương mại	TM	1,53		1,53	
4.4	Dịch vụ, công cộng đô thị khác	C	4,92		4,92	
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	CQ	0,80	0,06	0,80	0,06
6	Cây xanh sử dụng công cộng	XC	21,49	1,73	60,44	4,87
7	Giao thông đô thị		32,01	2,58	72,51	5,85
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị		12,24	0,99	21,81	1,76
8.1	Bãi đỗ xe	P	11,04		20,61	
8.2	Bến xe	BX1.1	0,91		0,91	
8.3	Nghĩa trang liệt sỹ	HT1	0,29		0,29	
8.4	Nghĩa trang nhân dân	HT2	-		-	
II	Khu đất ngoài dân dụng		519,13	41,85	621,44	50,10
1	Dịch vụ, du lịch		263,52	21,24	311,81	25,14

STT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Giai đoạn 2030		Giai đoạn 2045	
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
1.1	Dịch vụ cấp vùng		64,29	5,18	112,58	9,08
-	Dịch vụ cấp vùng	DV	41,24		41,24	
-	Dịch vụ cấp vùng trong đất Nhóm nhà ở trong hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng	HV	23,05		71,34	
1.2	Du lịch	DL	199,23	16,06	199,23	16,06
2	Trung tâm y tế	YV	-	-	-	0,00
3	Cây xanh sử dụng hạn chế	XH	150,60	12,14	164,62	13,27
4	Di tích, tôn giáo	TG	0,35	0,03	0,35	0,03
5	An ninh	AN	0,69	0,06	0,69	0,06
6	Quốc phòng	QP	11,11	0,90	11,11	0,90
7	Giao thông đối ngoại		78,26	6,31	118,26	9,53
8	Hạ tầng kỹ thuật khác		14,60	1,18	14,60	1,18
III	Khu nông nghiệp và chức năng khác		475,96	38,37	109,95	8,86
1	Sản xuất nông nghiệp		22,08	1,78	17,66	1,42
-	Đất sản xuất nông nghiệp	NN				
-	Sản xuất nông nghiệp trong đất làng xóm đô thị hóa	NO	22,08		17,66	
2	Lâm nghiệp	LN	55,02	4,44	55,02	4,44
-	Rừng phòng hộ	PH	55,02		55,02	
-	Rừng sản xuất	SX				
3	Mặt nước ven biển		4,85	0,39	4,85	0,39
4	Đất chưa sử dụng	CDS	32,42	2,61	32,42	2,61
5	Dự trữ phát triển giai đoạn 2030-2045		361,59	29,15	-	-

Trong quá trình thực hiện yêu cầu quản lý chặt chẽ các quỹ đất công cộng, cây xanh, lựa chọn bố trí công trình phù hợp thực tiễn đảm bảo tuân thủ nguyên tắc không được giảm diện tích đất cây xanh, công cộng, đối với các khu vực hiện hữu ưu tiên giải pháp chỉnh trang tái thiết theo hướng tăng các không gian cây xanh, công cộng, tăng hạ tầng phục vụ cho cộng đồng.

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.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Các khu chức năng đô thị

1. Khu vực cải tạo, chỉnh trang và khu vực phát triển mới

a) Đất làng xóm đô thị hóa

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ NO1 đến NO28. - Về diện tích: + Tổng diện tích đất làng xóm đô thị hóa đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 83,31ha, gồm đất nhóm nhà ở hiện trạng khoảng 99,39ha đến năm 2030 khoảng 66,23ha, đến năm 2045 khoảng 70,65ha và đất nông nghiệp gắn liền với đất ở hiện trạng đến năm 2030 khoảng 22,08ha, đến năm 2045 khoảng 17,66ha. + Đất nhóm nhà ở làng xóm đô thị hóa hiện trạng khoảng 61,82ha; đất nhà nhóm ở làng xóm đô thị hóa phát triển mới tối đa 4,42ha đến năm 2030 và tối đa 8,83ha đến năm 2045.
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 70%; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 4,2 lần; - Chiều cao công trình tối đa 19 m đối với lô đất tiếp giáp với đường có chỉ giới đường đỏ <13,5m, 22m đối với lô đất tiếp giáp với đường có chỉ giới đường đỏ ≥13,5m; tối thiểu 4m; Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Đối với các công trình hiện hữu tồn tại theo hiện trạng, khi triển khai xây dựng mới phải tuân thủ chỉ tiêu của đồ án. - Ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu dân cư, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, bổ sung 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. - Việc xác định chỉ tiêu đất ở phải đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu phân bổ tại hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hằng năm của huyện Thăng Bình, theo quy định pháp luật về đất đai hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Đất nhóm nhà ở mới

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ NO1.1 đến NO1.11 và từ NO2.1 đến NO2.14. - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 52,19ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ NO1.1 đến NO1.11), đến năm 2042 khoảng 115,34ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ NO1.1 đến NO1.11 và từ NO2.1 đến NO2.14).
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 70%; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 4,2 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 22m; tối thiểu 4m; Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ theo hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định khác có liên quan. - Chiều rộng phần xe chạy của các tuyến đường nội bộ các khu quy hoạch mới tối thiểu 7,0m.

c) Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ HD1.1, HD1.2 và HD2.1 đến HD2.4; - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 18,68ha (gồm các ô đất có ký hiệu HD1.1 và HD1.2), đến năm 2045 khoảng 100,07ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ HD1.1, HD1.2 và HD2.1 đến HD2.4), trong đó: + Đất nhóm nhà ở: đến năm 2030 khoảng 16,50ha, đến năm 2045 khoảng 91,03ha; + Đất dịch vụ: đến năm 2030 khoảng 2,18ha, đến năm 2045 khoảng 8,94ha; là quỹ đất bố trí các công trình công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở gồm: đất trạm y tế tối thiểu 0,2ha; đất sân chơi tối thiểu 2,76ha, sân tập luyện tối thiểu 2,68ha; đất trung tâm văn hóa-TDĐT tối thiểu 2,5ha; đất chợ tối thiểu 0,8ha.
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 60%; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,6 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 22m; tối thiểu 4m; Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết cần: + Xác định vị trí, quy mô cụ thể từng loại đất trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ; + Chỉ tiêu quản lý các công trình dịch vụ công cộng và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo các quy định của Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng. - Chiều rộng phần xe chạy của các tuyến đường nội bộ các khu quy hoạch mới tối thiểu 7,0m.

d) Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ HV1.1 đến HV1.7 và HV2.1 đến HV2.6; - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 30,74ha (gồm các ô đất có ký hiệu HV1.1 đến HV1.7), đến năm 2045 khoảng 95,14ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ HV1.1 đến HV1.7 và HV2.1 đến HV2.6), trong đó: + Đất nhóm nhà ở: đến năm 2030 khoảng 7,69ha, đến năm 2045 khoảng 23,80ha; + Đất dịch vụ cấp vùng: đến năm 2030 khoảng 23,05ha, đến năm 2045 khoảng 71,34ha; là quỹ đất bố trí các công trình công cộng dịch vụ cấp vùng.
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: đối với đất nhóm nhà ở tối đa 70%; đất công cộng dịch vụ cấp vùng tối đa 60% (Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ tuân thủ theo bảng 2.10, QCVN 01:2021/BXD). - Hệ số sử dụng đất: đối với đất nhóm nhà ở tối đa 4,2 lần; đất công cộng dịch vụ cấp vùng tối đa 9,0 lần. - Chiều cao công trình: + Đối với nhà ở tối đa 22m; tối thiểu 4m; + Công trình công cộng dịch vụ cấp vùng: tối đa 43m, tối thiểu 12m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết cần: + Vị trí, quy mô cụ thể từng loại đất trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng. + Phần đất dịch vụ có thể có một hoặc nhiều trong số các chức năng: dịch vụ, thương mại, văn phòng, cơ quan hành chính, công trình công cộng, ... Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp với hồ sơ quy hoạch chung đô thị được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định khác có liên quan. + Chiều rộng phần xe chạy của các tuyến đường nội bộ các khu quy hoạch mới tối thiểu 7,0m.

e) Giáo dục

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu GD-PT1.1, GD-PT2.1, GD-CS1, GD-CS1.1, GD-CS1.2, GD-CS2.1, GD-CS2.2, GD-TH1, GD-TH2, GD-TH1.1, GD-TH1.2, GD-TH2.1, GD-TH2.2, GD-MN1, GD-MN2, GD-MN1.1 đến GD-MN1.3, GD-MN2.1 đến GD-MN2.3; - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 10,42ha, đến năm 2045 khoảng 20,03ha; trong đó: + Trường trung học phổ thông: đến năm 2030 khoảng 3,10ha (gồm ô đất có ký hiệu GD-PT1.1), đến năm 2045 khoảng 7,35ha (gồm các ô đất có ký hiệu GD-PT1.1, GD-PT2.1); + Trường trung học cơ sở: đến năm 2030 khoảng 3,09ha (gồm các ô đất có ký hiệu GD-CS1, GD-CS1.1), đến năm 2045 khoảng 4,50ha (gồm các ô đất có ký hiệu GD-CS1, GD-CS1.1, GD-CS1.2, GD-CS2.1, GD-CS2.2); + Trường tiểu học: đến năm 2030 khoảng 2,04ha (gồm các ô đất có ký hiệu GD-TH1, GD-TH2, GD-TH1.1, GD-TH1.2), đến năm 2045 khoảng 3,63ha (gồm các ô đất có ký hiệu GD-TH1, GD-TH2, GD-TH1.1, GD-TH1.2, GD-TH2.1, GD-TH2.2); + Trường mầm non: đến năm 2030 khoảng 2,19ha (gồm các ô đất có ký hiệu

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
	GD-MN1, GD-MN2, GD-MN1.1 đến GD-MN1.3), đến năm 2045 khoảng 4,55ha (gồm các ô đất có ký hiệu GD-MN1, GD-MN2, GD-MN1.1 đến GD-MN1.3, GD-MN2.1 đến GD-MN2.3).
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng thuần: tối đa 40%; riêng các công trình hiện trạng trong khu vực cải tạo chỉnh trang tối đa thực hiện đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,0 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 19m, tối thiểu 4m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	Các công trình giáo dục cần được thiết kế phù hợp với kiến trúc, cảnh quan tại khu vực, đảm bảo sự thân thiện, công năng sử dụng, quản lý các chỉ tiêu phát triển đảm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định khác có liên quan.

g) Công cộng dịch vụ - công cộng đô thị

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu C-YT1, C-YT1.1, C-YT1.2, C-VT1.1 đến C-VT1.4, C-CH1, C-C1.1 đến C-C1.4; - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 23,61ha, đến năm 2045 khoảng 23,61ha; trong đó: + Y tế: đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 3,15ha (gồm các ô đất có ký hiệu C-YT1, C-YT1.1, C-YT1.2); + Văn hóa – thể dục thể thao: đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 14,01ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ C-VT1.1 đến C-VT1.4); + Thương mại: đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 1,53ha (ô đất có ký hiệu C-CH1). + Dịch vụ, công cộng đô thị khác: đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 4,92ha (các ô đất có ký hiệu từ C-C1.1 đến C-C1.4).
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng thuần: tối đa 40%; riêng các công trình hiện trạng trong khu vực cải tạo chỉnh trang tối đa thực hiện đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,0 lần; riêng đối với công trình y tế (C-YT1.2): 3,6 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 19m, tối thiểu 4m; riêng đối với công trình y tế (C-YT1.2): tối đa 37m, tối thiểu 15m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Các công trình văn hoá, thể dục thể thao cần được thiết kế có giá trị thẩm mỹ cao, trở thành những công trình điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan, nhưng vẫn cần đảm bảo sự thân thiện, thuận lợi sử dụng, với khoảng lùi lớn, nhiều không gian trống kết hợp cảnh quan, có hướng mở về phía cảnh quan cũng như hướng đón các luồng người sử dụng từ phía các đường giao thông tiếp cận. - Các công trình thương mại cần đảm bảo chức năng phục vụ nhu cầu của người dân đô thị.

h) Cơ quan, trụ sở

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Ô đất có ký hiệu CQ1; - Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 0,80ha;

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng thuần: tối đa 60%; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,0 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 19m, tối thiểu 4m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	Các công trình cơ quan, trụ sở khuyến khích xây dựng cao tầng để tiết kiệm quỹ đất, hình thức xây dựng công trình đảm bảo trang trọng, công năng sử dụng, phù hợp với kiến trúc cảnh quan tại khu vực. Bố trí khoảng lùi, vịnh dừng xe để đảm bảo an toàn trong sử dụng.

i) Cây xanh sử dụng công cộng

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ XC1.1 đến XC1.8 và XC2.1 đến XC2.8; - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 21,49ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ XC1.1 đến XC1.8), đến năm 2045 khoảng 60,44ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ XC1.1 đến XC1.8 và XC2.1 đến XC2.8).
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 5%; - Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,1 lần. - Chiều cao công trình: tối đa 10m, tối thiểu 4m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Là khu vực xây dựng không gian xanh phục vụ hoạt động của dân cư đô thị và khách du lịch; bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi... đảm bảo tiếp cận của người dân. - Trong phạm vi mật độ xây dựng cho phép, chức năng công trình có thể xây dựng trong khu đất gồm: công trình văn hóa – thể dục thể thao, công trình dịch vụ (quán ăn, điểm vui chơi giải trí), bãi xe, đường dạo, vườn ươm, công trình kỹ thuật... - Phong cách kiến trúc công trình đảm bảo tính thoáng mở và hài hoà với điều kiện tự nhiên, cảnh quan tại khu vực.

k) Dịch vụ

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ DV1.1 đến DV1.10; - Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 40,24ha;
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 60% (Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ tuân thủ theo bảng 2.10, QCVN01:2021/BXD); hệ số sử dụng đất: tối đa 7,2 lần; chiều cao công trình: tối đa 43m, tối thiểu 15m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Đất dịch vụ xác định trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch có thể có một hoặc nhiều trong số các chức năng: dịch vụ, thương mại, văn phòng, cơ quan hành chính, công trình công cộng, giáo dục, y tế, văn hóa... Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành.

l) Du lịch

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm ô đất có ký hiệu DL1, DL2, từ DL1.1 đến DL1.8; - Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 199,23ha;
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 25%; hệ số sử dụng đất: tối đa 5 lần, riêng ô đất có ký hiệu DL2 và DL1.1 hệ số sử dụng đất tối đa 3 lần. - Chiều cao công trình: tối đa 72m, riêng ô đất có ký hiệu DL2 và DL1.1 tối

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
	đa 43m; tối thiểu 4m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	- Các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành.

m) Tôn giáo

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Ô đất có ký hiệu TG1; - Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 0,35ha;
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng thuần: tối đa 50%; hệ số sử dụng đất: tối đa 2,5 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 25m, tối thiểu 4m. Riêng đối với hạng mục công trình đặc thù như tượng đài, bia, tháp,... chiều cao sẽ được cấp có thẩm quyền xem xét, thống nhất trong bước thiết kế công trình đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	Thực hiện theo quy định pháp luật, quy hoạch thuộc lĩnh vực tôn giáo

n) An ninh

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu AN1.1 và AN1.2; - Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 0,69ha;
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng thuần: tối đa 60%; hệ số sử dụng đất: tối đa 3,0 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 19m, tối thiểu 4m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	Thực hiện theo quy định pháp luật, quy hoạch thuộc lĩnh vực an ninh

o) Quốc phòng

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu QP1, QP2 và QP1.1; - Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 11,11ha.
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng thuần: tối đa 60%; hệ số sử dụng đất: tối đa 3,0 lần; - Chiều cao công trình: tối đa 19m, tối thiểu 4m.
Nguyên tắc kiểm soát phát triển	Thực hiện theo quy định pháp luật, quy hoạch thuộc lĩnh vực quốc phòng

p) Cây xanh sử dụng hạn chế

Nội dung	Các chỉ tiêu quản lý
Vị trí, diện tích	Gồm các ô đất có ký hiệu từ XH1.1 đến XH1.35, XH2.1, XH2.2; - Tổng diện tích đến năm 2030 khoảng 150,60ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ XH1.1 đến XH1.35) và năm 2045 khoảng 164,62ha (gồm các ô đất có ký hiệu từ XH1.1 đến XH1.35, XH2.1, XH2.2).
Các chỉ tiêu	- Mật độ xây dựng gộp: tối đa 25% (đối với các ô đất có ký hiệu từ XH1.1 đến XH1.4, XH2.1, XH2.2); 5% (đối với các ô đất XH1.5, XH1.6, XH1.11 đến XH1.13, XH1.15, XH1.16, XH1.32 đến XH1.35) - Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,5 lần (đối với các ô đất có ký hiệu từ XH1.1 đến XH1.4, XH2.1, XH2.2); 0,05 lần (đối với các ô đất XH1.5, XH1.6, XH1.11 đến XH1.13, XH1.15, XH1.16, XH1.32 đến Xh1.35). - Chiều cao công trình: tối đa 10m, tối thiểu 4m.

Nguyên tắc kiểm soát phát triển	Có thể sử dụng cho các chức năng là khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao ngoài trời do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng; bao gồm: Cây xanh sử dụng hạn chế (Công viên chuyên đề). Riêng cây xanh dọc Võ Chí Công chỉ sử dụng cho mục đích cây xanh cảnh quan.
---------------------------------	---

* Lưu ý: Trong quá trình triển khai lập quy hoạch để triển khai các dự án đầu tư xây dựng phải tổ chức lấy ý kiến cơ quan quốc phòng, an ninh theo quy định hiện hành; lấy ý kiến về quản lý độ cao công trình theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác có liên quan.

2. Khu vực đất lâm nghiệp

- Tổng diện tích đến năm 2030 và năm 2045 khoảng 55,02ha; là đất rừng phòng hộ theo sơ đồ chuyên đề Phương án phát triển ba loại rừng) ban hành kèm theo Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại các ô đất có ký hiệu LN.

- Các chỉ tiêu quản lý: Việc quản lý, bảo vệ, phát triển và sử dụng tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành về lâm nghiệp và quy định pháp luật có liên quan.

Điều 6. Quy định kiểm soát không gian kiến trúc

- Trục không gian chính: Phát triển đô thị Bình Minh dựa trên 10 trục không gian chính: đường Võ Chí Công; Thanh Niên Ven Biển – tuyến N9 - Thanh Niên Ven Biển; đường sát biển; đường Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới); đường quy hoạch mới N1; đường quy hoạch mới N2 (đường chính phía Nam QL14E); đường quy hoạch mới N3 (đường Bình Đào đi biển Bình Minh); đường quy hoạch mới N4; đường quy hoạch mới N5; đường ĐH9.TB.

- Tổ chức trục đi bộ với nhiều hình thức kết nối không gian trục với các khu vực trong đô thị 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.

- Không gian kiến trúc xung quanh được tổ chức có mật độ xây dựng cao, nhiều loại hình thương mại, dịch vụ, giải trí; 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 vực cửa ngõ phía Bắc đô thị: với sự hình thành nút giao khác mức kết hợp không gian công cộng, dịch vụ du lịch và cây xanh sẽ tạo nên không gian điểm nhấn cho đô thị.

- Khu vực dọc tuyến đường Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới) và quảng trường biển: Tổ chức vệt công cộng, thương mại dịch vụ kết hợp không gian quảng trường biển. Các không gian kiến trúc xung quanh được tổ chức cao tầng với loại hình thương mại, dịch vụ, giải trí.

- Ngoài ra, tại các giao lộ của các trục chính đô thị, tổ chức thêm các công trình công cộng, thương mại dịch vụ cao tầng là điểm nhấn cho khu vực.

Điều 7. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; cốt xây dựng không chế của đô thị

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

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Võ Chí Công (ĐT 619): quản lý theo mặt cắt 1-1, chỉ giới đường đỏ 38 m và vệt cây xanh mỗi bên 100m.

- Đường Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL.14E mới): quản lý theo mặt cắt 5-5, chỉ giới đường đỏ 60m.

- Đường sát biển (ĐT.613B): quản lý theo mặt cắt 3-3, chỉ giới đường đỏ 20m và hành lang biển, 1 đoạn có mặt cắt 3A-3A lộ giới 40m và hành lang biển.

- Quốc lộ 14E cũ: Quản lý theo mặt cắt 4-4, chỉ giới đường đỏ 27m.

b) Giao thông đô thị:

- Đường trục chính đô thị: đường Võ Chí Công (ĐT 619); đường Cây Cốc đi biển Bình Minh (QL14E mới).

- Đường chính đô thị:

+ Tuyến N2 (tuyến chính phía Nam quốc lộ 14E): quản lý theo mặt cắt 6-6, chỉ giới đường đỏ 42m;

+ Tuyến N3 (đường Bình Đào đi biển Bình Minh): quản lý theo mặt cắt 4-4, chỉ giới đường đỏ 27m;

+ Tuyến N4: quản lý theo mặt cắt 2-2, chỉ giới đường đỏ 32m;

- Đường liên khu vực:

+ Quốc lộ 14E cũ;

+ Đường Thanh Niên Ven Biển – Tuyến N9- Thanh Niên Ven Biển: quản lý theo mặt cắt 2-2, chỉ giới đường đỏ 32m; Đoạn từ đường N7 đến hết ranh giới phía Bắc quản lý theo mặt cắt 4-4, chỉ giới đường đỏ 27m;

+ Đường DH9: quản lý theo mặt cắt 4-4, chỉ giới đường đỏ 27m;

+ Tuyến N1: quản lý theo mặt cắt 10-10, chỉ giới đường đỏ 43m;

+ Tuyến N5: quản lý theo mặt cắt 2-2, chỉ giới đường đỏ 32m.

- Đường khu vực:

+ Đường Thanh Niên Ven Biển: Đoạn từ nút N53 đến giao quốc lộ 14E mới quản lý theo mặt cắt 2-2, chỉ giới đường đỏ 32m; Đoạn từ QL.14E mới – tuyến N1 quản lý theo mặt cắt 8-8, chỉ giới đường đỏ 15,5m;

+ Tuyến N6, Tuyến N7: quản lý theo mặt cắt 7-7, chỉ giới đường đỏ 20,5m;

+ Các tuyến đường cấp khu vực khác được thể hiện chi tiết trong bản vẽ QH09- bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông.

* Hệ thống các tuyến đường giao thông được quản lý theo quy định quản lý này và bản đồ định hướng phát triển giao thông của hồ sơ đồ Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045.

2. Cốt xây dựng không chế của đô thị

a) Lưu vực thoát nước:

- Lưu vực 1: diện tích khoảng 381,46 (ha)
- Lưu vực 2: diện tích khoảng 242,7 (ha)
- Lưu vực 3: diện tích khoảng 208,4 (ha)
- Lưu vực 4: diện tích khoảng 193,09 (ha)
- Lưu vực 5: diện tích khoảng 200,73 (ha)

b) Cốt không chế

- Cao độ không chế tôn nền tối thiểu phải cao hơn mức nước tính toán tối thiểu 0,3m đối với đất dân dụng và cộng thêm 0,25m xét đến biến đổi khí hậu;
- Mức nước tính toán đối với khu ở và khu trung tâm $P=1\%$;
- Mức nước tính toán đối với khu cây xanh, thể dục thể thao $P=10\%$;
- Cao độ thiết kế tim đường thấp nhất: +4,00m;
- Cao độ thiết kế tim đường lớn nhất: +15,84m.

Điều 8. Quy định quản lý về không gian ngầm, xây dựng công trình ngầm

a) Nguyên tắc chung:

- Phải đảm bảo sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả kết nối tương thích, đồng bộ các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với công trình trên mặt đất; đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo vệ nguồn nước ngầm, an toàn các công trình ngầm và phần nổi của các công trình trên mặt đất. Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao tầng hầm: Theo quy định chung, tầng hầm (hoặc tầng ngầm): tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình; tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm): tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình. Chiều cao tầng hầm, tầng nửa/bán hầm được quy định cụ thể trong trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Nhằm đảm bảo tính thống nhất trong quản lý không gian ngầm, xác định cao độ mặt đất đặt công trình là cao độ vỉa hè dọc các tuyến đường làm cơ sở xác định cao độ đáy ngầm và chiều cao ngầm phù hợp.

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

- Các công trình cơ quan, trụ sở, dịch vụ - công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa – thể dục thể thao, thương mại), dịch vụ cấp vùng, trung tâm y tế, an ninh và nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng tầng hầm và tầng bán hầm. Đất quốc phòng quốc phòng được phép xây dựng công trình ngầm theo yêu cầu về an ninh quốc phòng.

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nổi kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- 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.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm quốc phòng quản lý theo quy định hiện hành đối với các công trình quốc phòng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuynen kỹ thuật đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật “QCVN 07:2023/BXD” và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 9. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

1. Khu vực cấm xây dựng: là khu vực rừng phòng hộ; khu vực hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: hành lang an toàn đường bộ, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo quy định hiện hành.

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

- 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.

- Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện đi nổi:

- + Khoảng cách an toàn tối thiểu từ đường dây ngoài đường dây 22KV tới các công trình xây dựng khác đối với dây bọc là 1m, dây trần là 2m;

- + Khoảng cách an toàn tối thiểu từ đường dây ngoài đường dây 35KV tới các công trình xây dựng khác đối với dây bọc là 1,5m, dây trần là 3m;

- + Khoảng cách an toàn tối thiểu từ đường dây ngoài đường dây 110KV tới các công trình xây dựng khác đối với dây trần là 4m;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: đường ống cấp nước, thoát nước thải, lưới điện đi ngầm và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo quy định hiện hành.

3. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu tác động đến môi trường đất: việc phát triển dựa trên cơ sở quy hoạch cơ cấu sử dụng đất khu vực một cách hợp lý, nhằm sử dụng quỹ đất một cách tiết kiệm và hiệu quả, quản lý tốt chất thải rắn, nước thải, tăng cường giải pháp quy hoạch kè ven suối, ao, hồ, kênh thoát nước nhằm chống sạt lở, sụt lún đất.

- Giảm thiểu tác động môi trường nước: quy hoạch xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước, xử lý nước thải nhằm xử lý nước thải sinh hoạt, bệnh viện, cơ sở y tế đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Giảm thiểu tác động môi trường không khí và tiếng ồn: có kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng hợp lý và đồng bộ, cải tạo hệ thống giao thông thông suốt, an

toàn và thuận lợi; tạo không gian cây xanh, mặt nước góp phần cải thiện điều kiện vi khí hậu, vừa là yếu tố để giảm tiếng ồn, giảm khói bụi cho môi trường, đồng thời tạo cảnh quan cho đô thị.

- Kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn: tăng cường công tác phân loại rác thải tại nguồn, quản lý chặt chẽ chất thải rắn nguy hại theo quy định, thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung.

- Ứng phó với biến đổi khí hậu: nâng cao nhận thức và năng lực cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; tăng mật độ cây xanh đô thị để giảm hiện tượng ô nhiễm nhiệt; kiên cố hóa nhà cửa, công trình chịu gió bão, ngập lụt; xây dựng đồng bộ và tăng cường công tác bảo trì, bảo dưỡng, cải tạo hệ thống thoát nước.

- Giảm thiểu ngập lụt, ngập úng cục bộ cho khu vực: tăng cường các giải pháp nạo vét dòng chảy các dòng suối, duy trì quỹ đất nông nghiệp kết hợp thoát lũ cho đô thị, cải tạo, mở rộng các tuyến cống thoát nước chính trong khu vực đô thị hiện hữu.

Điều 10. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

- Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị được xác định và quản lý theo hồ sơ quy chế quản lý kiến trúc đô thị; lập danh mục và quản lý công trình kiến trúc có giá trị theo Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019.

- Di tích lịch sử - văn hóa được xếp hạng hóa được quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thăng Bình

- Công bố công khai hồ sơ quy hoạch và quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 theo đúng quy định hiện hành; đối với những nội dung thuộc bí mật nhà nước phải bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt và đúng quy định pháp luật.

- Lập kế hoạch cắm mốc giới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện cắm 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

duyet.

- Lập Chương trình phát triển đô thị theo quy hoạch chung được duyệt; lập quy chế quản lý kiến trúc; lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo quy định hiện hành.

- Chỉ đạo UBND xã Bình Minh và các Phòng, 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.

- Triển khai thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo các chỉ tiêu tại Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11/11/2022 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của nội dung, thông tin, dữ liệu, số liệu, tài liệu, hệ thống sơ đồ, bản đồ, bản vẽ, cơ sở dữ liệu trong hồ sơ quy hoạch (quy mô, phạm vi ranh giới hành chính xã Bình Minh, hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, diện tích các chức năng sử dụng đất ô phố, ô đất,...) , đánh giá các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện tại khu vực lập quy hoạch, sự tuân thủ theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan, phải đảm bảo đầy đủ thông tin, nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị mới theo quy định hiện hành; tính đồng bộ, không chồng lấn, xung đột giữa các nội dung của các phương án phát triển ngành, lĩnh vực, bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan; nội dung tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia của Bộ Xây dựng; các Sở, Ban, ngành, đơn vị, cơ quan, tổ chức, cá nhân cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập và hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch chung.

2. Sở Xây dựng

- Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra UBND huyện Thăng Bình tổ chức thực hiện quản lý quy hoạch, xây dựng, phát triển đô thị theo đồ án Quy hoạch chung đô thị mới Bình Minh, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được duyệt và theo đúng quy định pháp luật.

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

3. Các Sở, ngành của tỉnh

Theo dõi, phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Thăng Bình thực hiện công tác quản lý quy hoạch, phát triển đô thị theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 12. Giám sát thực hiện

- Cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan 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 đồ án 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 13. Lưu trữ và công bố

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND huyện Thăng Bình.

Quy định được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND huyện Thăng Bình, UBND xã Bình Minh và các vị trí phù hợp khác để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện./.