

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000)
khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình
giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /5/2025 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định việc quản lý theo đúng hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và 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 còn 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 tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, các cơ quan, Ban, ngành, địa phương có liên quan đến việc đầu tư xây dựng, chỉnh trang đô thị, nông thôn trong phạm vi Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 phải thực hiện theo đúng quy định này và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- 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 quản lý Quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và 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.

- UBND huyện Thăng Bình, UBND huyện Duy Xuyên, các Sở, Ban, ngành của tỉnh là cơ quan phối hợp quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được duyệt;

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, tính chất, chức năng

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch có diện tích khoảng 12.651 ha; bao gồm các xã ven sông Trường Giang và ven biển của huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình: Duy Thành, Duy Vinh, Duy Nghĩa và Duy Hải của huyện Duy Xuyên; Bình Giang, Bình Dương, Bình Triều, Bình Đào và Bình Minh của huyện Thăng Bình. Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp thành phố Hội An;
- Phía Đông giáp Biển Đông;
- Phía Nam giáp xã Bình Sa và Bình Hải;
- Phía Tây giáp xã Bình Phục và thị trấn Hương An.

2. Tính chất, chức năng

a) Tính chất: Là khu chức năng phát triển dịch vụ, du lịch gắn với phát triển đô thị và nông thôn.

b) Chức năng: Làm động lực phát triển cho khu vực phía Đông của cụm động lực số 2; tiền đề liên kết phát triển với không gian dọc tuyến quốc lộ 1A và với khu vực phía Tây của tỉnh; làm cơ sở hình hành vệt du lịch ven biển Quảng Nam từ Điện Bàn - Hội An đến Tam Kỳ - Núi Thành.

3. Quy mô dân số

- Đến năm 2030 dân số khu vực đạt khoảng 200.000 người;
- Đến năm 2040 dân số khu vực đạt khoảng 350.000 người.

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Định hướng quy hoạch các không gian chức năng

1. Phát triển đô thị

- Đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa:

+ Là đô thị mới, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng...; định hướng là đô thị phát triển mới thuộc Vùng Đông và hành lang động lực kinh tế ven biển từ đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi đến ven biển. 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 sông Thu Bồn, sông Trường Giang và không gian ven biển.

+ Định hướng: Đến năm 2025 là đô thị loại V; năm 2030 là đô thị loại V - Thị trấn. Đến năm 2030 đô thị Nam Phước mở rộng kết nối với đô thị Duy Nghĩa

- Duy Hải, đô thị Kiểm Lâm và các xã lân cận nâng cấp lên thành cấp hành chính là thị xã Duy Xuyên.

- Đô thị Bình Minh:

+ Là đô thị mới, đô thị sinh thái hiện đại, chức năng dịch vụ du lịch - công viên đa chức năng cấp vùng; định hướng là đô thị phát triển mới thuộc Vùng Đông và hành lang động lực kinh tế ven biển từ đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi đến ven biển.

+ Định hướng: Đến 2025, đạt chuẩn đô thị loại V. Phát triển đồng bộ toàn đô thị theo phương án quy hoạch; trong đó ưu tiên hoàn thiện khu vực tiếp giáp phía Nam với khu du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Nam Hội An và khu vực dọc trục QL14E đi biển Bình Minh.

2. Phát triển dịch vụ - du lịch

- Phát triển các khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp, hiện đại gắn kết với khu vực đã và đang hình thành như khu phức hợp du lịch, nghỉ dưỡng Nam Hội An, các khu phức hợp du lịch dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Quảng Nam; các khu đô thị - du lịch ven biển tại đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa và Bình Minh, các khu vui chơi giải trí, thể thao, công viên biển, khách sạn tại khu trung tâm công cộng ven biển thuộc xã Bình Dương, khu dịch vụ du lịch gắn với làng nghề nước mắm Cửa Khe tại xã Bình Dương, các khu nuôi trồng thủy sản kết hợp du lịch sinh thái tại khu vực ven biển của xã Bình Dương và Bình Minh.

- Về loại hình: Phát triển các khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí cao cấp; nghỉ dưỡng sinh thái gắn với không sông - biển; du lịch trải nghiệm nông nghiệp, du lịch dịch vụ gắn với di tích, lịch sử - văn hóa, làng nghề truyền thống, lễ hội; phát triển các đô thị gắn với dịch vụ du lịch du lịch; ưu tiên thu hút các loại hình du lịch mới, gắn với chuyển đổi nghề nghiệp, việc làm cho người dân: du lịch golf, hội nghị quốc tế, dịch vụ chăm sóc y tế.

- Các cụm, điểm du lịch và công trình dịch vụ - du lịch chính: các khu đô thị - du lịch ven biển, khu du lịch - dịch vụ sân golf, khu nghỉ dưỡng, chợ nông sản, du lịch xanh trải nghiệm hoạt động nông nghiệp, trải nghiệm làng rau Hưng Mỹ (xã Bình Triều). Xây dựng các tuyến du lịch sông nước dọc theo sông Trường Giang, bố trí một số cụm, điểm du lịch, cơ sở vui chơi giải trí trên tuyến. Các tuyến du lịch đường thủy kết hợp du lịch sinh thái tham quan các làng quê, làng nghề hai bên bờ sông; các khu công viên sinh thái và du lịch dịch vụ ven sông.

3. Các khu, cụm công nghiệp

Phân bố chủ yếu tại khu vực phía Tây sông Trường Giang. Định hướng phát triển loại hình công nghiệp sinh thái, công nghệ cao, kết nối đồng bộ với các chức năng khác: khu nghiên cứu, đào tạo, các khu dân cư phục vụ nhu cầu ở cho chuyên gia, nhà ở cho công nhân và đối tượng xã hội khác.

4. Các khu trung tâm công cộng, dịch vụ

- Trung tâm cấp vùng: Bao gồm trung tâm y tế, giáo dục đào tạo, công nghệ

bố trí tại Bình Triều, tạo không gian điểm nhấn cửa ngõ phía Tây Nam khu vực; Công viên đa chức năng cấp vùng bố trí tại Bình Minh; Trung tâm dịch vụ du lịch cấp khu vực và quốc tế bố trí tại Duy Hải-Duy Nghĩa tạo lập các điểm nhấn đô thị về phía biển.

- Trung tâm đô thị: Bố trí đất dịch vụ hỗn hợp tại các đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa và Bình Minh, bố trí trên các trục trung tâm hướng biển, tạo các khu phố biển, bố cục và tổ hợp điểm nhấn bố trí tại trục Võ Chí Công và công viên quảng trường biển.

- Các trung tâm công cộng, dịch vụ hướng biển; các trung tâm công cộng, dịch vụ hướng sông.

5. Hệ thống cây xanh công viên, không gian xanh

- Bảo vệ hệ thống cây xanh sinh thái ven sông, ven biển, trên các đồi cồn.

- Cây xanh công viên rừng được tổ chức trên trục không gian kết nối từ sông Trường Giang ra bờ biển và công viên biển tại khu trung tâm công cộng ven biển; hành lang xanh hai bên trục đường Võ Chí Công.

- Giữ ổn định và bổ sung diện tích cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao nhỏ tại các làng xóm hiện hữu.

- Hình thành vùng không gian cảnh quan cây xanh dọc hai bên bờ sông (Trường Giang, Ly Ly và Thu Bồn), tạo dựng các không gian sinh hoạt công cộng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao cho người dân. Phát triển các không gian xanh kết hợp quảng trường ven sông, quảng trường biển; nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội; hoạt động du lịch, nghệ thuật lớn của địa phương, của tỉnh.

6. Các khu nông nghiệp và điểm dân cư nông thôn

- Nông nghiệp: Phát triển mô hình “Nông nghiệp - đô thị”, duy trì hệ sinh thái nông - lâm - ngư nghiệp hiện hữu, phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng áp dụng công nghệ cao; nâng cấp các trung tâm xã hiện hữu theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới; xây dựng các trung tâm hỗ trợ sản xuất nông nghiệp như: Trung tâm nghề cá, chế biến nông lâm thủy sản và các điểm tiêu thụ công nghiệp với quy mô nhỏ.

- Điểm dân cư nông thôn: Cải tạo, chỉnh trang các điểm dân cư nông thôn hiện hữu, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, tiếp cận tiện ích đô thị và có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu.

7. Khu vực đất lâm nghiệp

- Bố trí đất rừng phòng hộ dọc hai bên đường Võ Chí Công, hành lang bảo vệ bờ biển, các vệt rừng phòng hộ dọc theo các trục đường theo quy hoạch chung khu Kinh tế mở Chu Lai, một số khu vực dọc ven sông Trường Giang, ven biển để phòng chống sạt lở và nâng cao công tác bảo vệ, ứng phó với biến đổi khí hậu; rừng trong đô thị bố trí tại khu vực đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa và đô thị Bình Minh kết hợp công viên, hình thành các công viên đô thị hướng biển.

- 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 4. Quy định cụ thể từng phân khu phát triển

1. Phân khu 1: Vùng không gian ven biển, ven sông

Hạng mục	Quy định quản lý
Phạm vi, ranh giới	Dải không gian ven biển, nằm về phía Đông của khu vực, có 3 mặt tiếp giáp sông Trường Giang, sông Thu Bồn và biển Đông. Diện tích khoảng: 6.600 ha.
Tính chất, chức năng	Là khu vực tập trung các hoạt động chính của khu vực; có chức năng phát triển hỗn hợp đô thị, dịch vụ, du lịch; với mũi nhọn phát triển du lịch nghỉ dưỡng ven biển, phát triển đô thị dịch vụ phía nam Hội An: đô thị mới Duy Hải - Duy Nghĩa kết hợp với khu du lịch nghỉ dưỡng Nam Hội An và đô thị Bình Minh.
Kiểm soát không gian, kiến trúc	<ul style="list-style-type: none"> - Khai thác cảnh quan khu vực bờ biển và cảnh quan ven sông Trường Giang để tổ chức không gian, tạo hình thái kiến trúc đa dạng: Phát triển kiến trúc thấp tầng khu vực ven sông, ven biển, khu vực làng xóm hiện hữu; đồng thời phát triển các khu ở và khu trung tâm với kiến trúc nhà cao tầng tại các khu vực trung tâm đô thị. - Xây dựng hệ thống đường ven sông để kiểm soát sự phát triển về phía hành lang sông Trường Giang, kiểm soát mật độ giảm dần về phía sông. - Bảo vệ diện tích rừng phòng hộ ven biển, dọc hành lang đường Võ Chí Công. Giữ ổn định dải đất dọc bờ biển để trồng cây chắn cát, gió và bảo vệ cảnh quan.
Chỉ tiêu về diện tích, dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích đất xây dựng đô thị: Theo Quy hoạch chung đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa và đô thị Bình Minh. - Dân số toàn khu vực khoảng 230.000 người trong đó: dân số đô thị khoảng 150.000 người, bao gồm đô thị Duy Hải - Duy Nghĩa là 95.000 người, đô thị Bình Minh là 55.000 người; dân cư nông thôn là 80.000 người bao gồm xã Bình Dương 50.000 người, xã Bình Đào là 30.000 người. - Mật độ xây dựng gộp: Tối đa 60%. Trong đó khu đô thị 70%, khu du lịch – dịch vụ 25%, khu hỗn hợp 70%, công viên cây xanh 5%. - Hệ số sử dụng đất: 12 lần - Chiều cao công trình: tối đa 130 m, tối thiểu: 4 m - Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với từng lô đất sẽ được quy định cụ thể tại các đồ án Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Hạng mục	Quy định quản lý
Chi giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Chi giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng mặt cắt trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông. - Chi giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, được xác định cụ thể ở các cấp QHPK, QHCT. - Cốt xây dựng không chế: Từ 2,8m.
Khu vực cấm xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng... - Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.
Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm	<p>Các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành. Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giao thông: Đảm bảo tuân thủ hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 117/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với các khu đô thị, các khu vực dân cư, khu vực phát triển mới. + Hệ thống đường giao thông tuân thủ các định hướng quy hoạch mạng lưới đường bộ, quy hoạch tỉnh Quảng Nam. Hoàn thiện hệ thống trục đường chính theo trục dọc và trục ngang. - Chuẩn bị kỹ thuật: Cao độ nền: Khu vực hiện trạng đã ở ổn định giữ nguyên cao độ, chỉ tiến hành san gạt cục bộ khi xây dựng công trình. + Khu vực ven biển cửa ngõ sông Thu Bồn $H \geq +3.50m$. + Khu vực ven biển Thăng Bình: $H \geq +2.50m$ (theo QH KT Chu Lai) + Khu vực ven sông Thu Bồn: $H \geq 2.8m$ (Theo QH Duy Hải-Duy Nghĩa, Vùng huyện Duy Xuyên)

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>+ Khu vực đô thị Duy Hải-Duy Nghĩa-Bình Minh, khu vực phía Tây sông Trường Giang có nền hiện trạng 2,5 – 10.0m. Đề xuất nền xây dựng bám sát hiện trạng, cao độ khống chế khu vực $H \geq 2,8m$.</p> <p>Đảm bảo hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định hiện hành.</p> <p>- Thoát nước: Đảm bảo hành lang an toàn nguồn nước đối với hệ thống hồ, trục tiêu theo quy định hiện hành. Xây dựng hệ thống thoát nước theo định hướng quy hoạch bám theo trục tiêu, kênh hở theo quy hoạch.</p> <p>- Cấp nước: Xây dựng hành lang cách ly an toàn cho các nhà máy nước, nguồn cung cấp nước cho khu vực và được khoanh vùng bảo vệ theo quy định của chuyên ngành.</p> <p>- Cấp điện: Đảm bảo quy định về hành lang an toàn lưới điện đối với các tuyến điện.</p> <p>- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:</p> <p>+ Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Hoàn thiện hệ thống nước thải dẫn thu gom về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra ngoài.</p> <p>+ Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.</p> <p>+ Chất thải rắn sinh hoạt phân loại tại nguồn, thu gom và chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của vùng.</p> <p>+ Đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh, sử dụng các biện pháp xử lý môi trường đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu. Định hướng chôn cất mới và di dời các mộ phần rải rác vào nghĩa trang Vùng Đông đã quy hoạch trong khu vực.</p> <p>- Hạ ngầm đường cáp thông tin liên lạc cùng với đường dây điện. Đối với các khu vực đường không hạ ngầm được thì sẽ được cải tạo đường dây đi nổi chung trong vòng kỹ thuật. Cải tạo trạm thu phát sóng (BTS) về chuẩn thân thiện với môi trường. Đối với các khu xây dựng mới bắt buộc phải đường dây thông tin phải được đi ngầm.</p>
Bảo vệ môi trường	<p>Tuân thủ các tiêu chí đánh giá các thành phần môi trường bao gồm: Môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí, tiếng ồn; môi trường hệ sinh thái và đa dạng sinh học; ứng phó với biến đổi khí hậu.</p> <p>- Sử dụng dải cây xanh rừng phòng hộ ven biển là hành lang chắn gió bão cho đô thị ven biển.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật ven biển phòng chống thiên tai. - Phát triển hệ thống thu gom rác văn minh, hiện đại đảm bảo thu gom, vận chuyển rác đạt tỷ lệ 100%. - Kiểm soát môi trường nước, không khí, tiếng ồn bằng cách tổ chức thu gom nước thải độc lập, tạo lập không gian cây xanh mặt nước. Phát triển cây xanh dọc các tuyến giao thông nội bộ. - Quan trắc môi trường đất, nước, không khí định kỳ để có biện pháp kiểm soát dự phòng xử lý nếu ô nhiễm xảy ra.

- Khu vực tại đô thị Bình Minh, đô thị Duy Hải – Duy Nghĩa quản lý theo quy định tại hồ sơ quy hoạch chung 02 đô thị này.

2. Phân khu 2: Không gian sinh thái sông Trường Giang và sông thu Bồn

Hạng mục	Quy định quản lý
Phạm vi, ranh giới	Dải không gian nằm ven sông Trường Giang và sông Thu Bồn được định hình bởi 2 tuyến đường dọc ven sông (bao gồm xã Duy Thành và xã Duy Vinh). Diện tích khoảng: 3.651 ha.
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Là vùng xanh, sinh thái; định hướng phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng gắn với làng quê, cảnh quan sông nước; bảo vệ môi trường, bảo tồn các không gian ngập nước; tổ chức các quảng trường lễ hội, các hoạt động văn hóa, du lịch, thể thao trên sông; các bến tàu và các trạm dừng nghỉ; tổ chức các không gian ở có cảnh quan kiến trúc đặc sắc, hài hòa. - Chức năng chính: khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, khu nông nghiệp, khu sinh thái nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp khai thác dịch vụ du lịch ven sông và hệ thống công viên, cây xanh mặt nước...
Kiểm soát không gian, kiến trúc	<ul style="list-style-type: none"> - Cơ bản giữ ổn định cấu trúc không gian cảnh quan môi trường sinh thái tại khu vực xã Duy Thành, Duy Vinh. - Sông Trường Giang và các đảo trên sông được tổ chức thành khu vực không gian mở, sinh thái phục vụ du lịch. Đẩy mạnh công tác trồng rừng và bảo vệ rừng dọc sông Trường Giang. - Phát triển không gian xanh: chia thành 5 đoạn chính (chuỗi các công viên gắn với vùng cảnh quan sinh thái sông - biển): Đoạn 1: cửa sông Thu Bồn là công viên sinh thái vùng ngập mặn Duy Thành - Duy Vinh; Đoạn 2: công viên sinh thái nông nghiệp tại Bình Dương - Bình Giang; Đoạn 3: công viên đa chức năng cấp vùng tại Bình Triều – Bình Minh; Đoạn 4: công viên sinh thái nông nghiệp Bình Triều - Bình Đào; Đoạn 5: công viên đô thị, cù lao Bình Đào - Bình Triều. - Phát triển các điểm dân cư gắn với mô hình “Nông nghiệp - đô thị”.

Hạng mục	Quy định quản lý
Chi tiêu về diện tích, dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, và chiều cao tối đa, tối thiểu công trình	<p>Dân số khoảng 40.000 người.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp: Tối đa 40%. Trong đó khu hỗn hợp 70%, khu phát triển dân cư nông thôn (nhà ở thấp tầng) 60%, công viên cây xanh 25%. - Hệ số sử dụng đất: 2,8 lần - Chiều cao công trình: tối đa 25 m; một số kiến trúc mang tính biểu tượng cho phép có chiều cao trên 25 m được Sở Xây dựng thỏa thuận thống nhất và báo cáo UBND tỉnh quyết định; tối thiểu 4 m - Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với từng lô đất sẽ được quy định cụ thể tại các đồ án Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.
Chi giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Chi giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng mặt cắt trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông. - Chi giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, được xác định cụ thể ở các cấp QHPK, QHCT. - Cốt xây dựng không chế: Từ 2,3m.
Khu vực cấm xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng... - Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.
Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm	<p>Các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành. Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giao thông: Đảm bảo tuân thủ hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 117/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với các khu đô thị, các khu vực dân cư, khu vực phát triển mới. + Hệ thống đường giao thông tuân thủ các định hướng quy hoạch mạng lưới đường bộ, quy hoạch tỉnh Quảng Nam. Hoàn thiện hệ thống trục đường chính theo trục dọc và trục ngang.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>+ Phạm vi bảo vệ tuyến và các công trình đường thủy phải tuân thủ các quy định của Luật đường thủy nội địa hiện hành.</p> <p>- Chuẩn bị kỹ thuật:</p> <p>Cao độ nền: Khu vực hiện trạng đã ở ổn định giữ nguyên cao độ, chỉ tiến hành san gạt cục bộ khi xây dựng công trình.</p> <p>+ Khu vực ven sông Thu Bồn: $H \geq 2.8m$ (Theo QH Duy Hải-Duy Nghĩa, Vùng huyện Duy Xuyên)</p> <p>+ Khu vực ven sông Trường Giang: Mực nước lớn nhất sông Trường Giang $H_{max}=2.0m$, không chế nền xây dựng $H \geq 2.3m$</p> <p>+ Khu vực đô thị Duy Hải-Duy Nghĩa-Bình Minh, khu vực phía Tây sông Trường Giang có nền hiện trạng 2,5 – 10.0m. Đề xuất nền xây dựng bám sát hiện trạng, cao độ không chế khu vực $H \geq 2,8m$.</p> <p>Đảm bảo hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định hiện hành.</p> <p>- Thoát nước: Đảm bảo hành lang an toàn nguồn nước đối với hệ thống hồ, trục tiêu theo quy định hiện hành. Xây dựng hệ thống thoát nước theo định hướng quy hoạch bám theo trục tiêu, kênh hở theo quy hoạch.</p> <p>- Cấp nước: Xây dựng hành lang cách ly an toàn cho các nhà máy nước, nguồn cung cấp nước cho khu vực và được khoanh vùng bảo vệ theo quy định của chuyên ngành.</p> <p>- Cấp điện: Đảm bảo quy định về hành lang an toàn lưới điện đối với các tuyến điện.</p> <p>- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:</p> <p>+ Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Hoàn thiện hệ thống nước thải dẫn thu gom về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra ngoài.</p> <p>+ Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.</p> <p>+ Chất thải rắn sinh hoạt phân loại tại nguồn, thu gom và chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của vùng.</p> <p>+ Đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh, sử dụng các biện pháp xử lý môi trường đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu. Định hướng chôn cất mới và di dời các mộ phần rải rác vào nghĩa trang Vùng Đông đã quy hoạch trong khu vực.</p> <p>- Hạ ngầm đường cáp thông tin liên lạc cùng với đường dây điện. Đối với các khu vực đường không hạ ngầm được thì sẽ được cải tạo đường dây đi nổi chung trong vòng kỹ thuật. Cải tạo trạm thu phát sóng (BTS) về chuẩn thân thiện với môi trường. Đối với các khu xây dựng mới bắt buộc phải đường dây thông tin phải được đi ngầm.</p>

Hạng mục	Quy định quản lý
Bảo vệ môi trường	<p>Tuân thủ các tiêu chí đánh giá các thành phần môi trường bao gồm: Môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí, tiếng ồn; môi trường hệ sinh thái và đa dạng sinh học; ứng phó với biến đổi khí hậu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đẩy mạnh công tác trồng rừng và bảo vệ rừng dọc sông Trường Giang. - Phát triển hệ thống thu gom rác văn minh, hiện đại đảm bảo thu gom, vận chuyển rác đạt tỷ lệ 100%. - Kiểm soát môi trường nước, không khí, tiếng ồn bằng cách tổ chức thu gom nước thải độc lập, tạo lập không gian cây xanh mặt nước. Phát triển cây xanh dọc các tuyến giao thông nội bộ. - Quan trắc môi trường đất, nước, không khí định kỳ để có biện pháp kiểm soát dự phòng xử lý nếu ô nhiễm xảy ra.

3. Phân khu 3: Vùng đệm - không gian chuyển tiếp từ vùng đô thị, công nghiệp đến vùng đô thị, du lịch

Hạng mục	Quy định quản lý
Phạm vi, ranh giới	Dải không gian nằm về phía Tây khu vực. Phía Bắc giáp sông Thu Bồn, phía Nam giáp xã Bình Sa, phía Đông giáp hành lang sinh thái sông Trường Giang (khu vực 2) và phía Tây giáp xã Bình Phục (huyện Thăng Bình), xã Hương An (huyện Quế Sơn), xã Duy Phước (huyện Duy Xuyên). Diện tích khoảng 2.400 ha.
Tính chất, chức năng	<ul style="list-style-type: none"> - Là vùng đệm chuyển tiếp từ không gian phát triển đô thị - công nghiệp (đô thị Hà Lam, khu công nghiệp Đông Quế Sơn) tới không gian phát triển đô thị - du lịch của khu vực. - Chức năng chính là hỗ trợ phát triển và dự trữ phát triển cho đô thị sinh thái, du lịch, các trung tâm dịch vụ và công nghiệp cấp vùng quy mô lớn với tiêu chí xanh, sinh thái; nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao hướng tới an toàn; các điểm dân cư nông thôn mới gắn với cảnh quan làng quê, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử, sinh thái hướng tới mô hình Đô thị Nông nghiệp; thu hút xây dựng các điểm dịch vụ hỗ trợ phát triển và chuyển đổi mô hình sản xuất nông nghiệp.
Kiểm soát không gian, kiến trúc	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng khu công nghiệp tổng hợp (sản xuất công nghiệp, kho tàng và dịch vụ công nghiệp) theo hướng xanh, sinh thái. - Bố trí các khu dân cư làng xóm, khu đô thị sinh thái, khu dịch vụ - du lịch, khu nông nghiệp, các khu cụm công nghiệp, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, công trình đầu mối hạ tầng giao thông - bến thuyền, cảng sông; dự kiến bố trí trung tâm cấp vùng về y tế - giáo dục - khoa học công nghệ tại Bình Triều. - Phát triển các điểm dân cư nông thôn gắn với các làng nghề truyền thống kết hợp bảo tồn, phát triển và bảo vệ môi trường.

Hạng mục	Quy định quản lý
Chỉ tiêu về diện tích, dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, và chiều cao tối đa, tối thiểu công trình	<p>Dân số khoảng 80.000 người.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng gộp: Tối đa 40%. Trong đó khu hỗn hợp 70%, khu phát triển dân cư nông thôn 60%, công viên cây xanh 5%. - Hệ số sử dụng đất: 6 lần - Chiều cao công trình: tối đa 45 m; tối thiểu 4 m
Chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng mặt cắt trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông. - Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, được xác định cụ thể ở các cấp QHPK, QHCT. - Cốt xây dựng không chế: Từ 2,3m.
Khu vực cấm xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng... - Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.
Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm	<p>Các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành. Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giao thông: Đảm bảo tuân thủ hành lang bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 117/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với các khu đô thị, các khu vực dân cư, khu vực phát triển mới. + Hệ thống đường giao thông tuân thủ các định hướng quy hoạch mạng lưới đường bộ, quy hoạch tỉnh Quảng Nam. Hoàn thiện hệ thống trục đường chính theo trục dọc và trục ngang. + Tuyến đường sắt đô thị theo hướng từ đường nối QL.14H nối với đường Võ Chí Công (nút Bình Sa) và đến cảng hàng không Chu Lai. Dự kiến hướng tuyến sẽ bám theo hành lang đường

Hạng mục	Quy định quản lý
	<p>tính 619B (phạm vi và hướng tuyến chi tiết sẽ được cụ thể hóa theo dự án riêng).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chuẩn bị kỹ thuật: Cao độ nền: Khu vực hiện trạng đã ở ổn định giữ nguyên cao độ, chỉ tiến hành san gạt cục bộ khi xây dựng công trình. + Khu vực ven sông Trường Giang: Mực nước lớn nhất sông Trường Giang $H_{max}=2.0m$, không chế nền xây dựng $H \geq 2.3m$ Đảm bảo hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định hiện hành. - Thoát nước: Đảm bảo hành lang an toàn nguồn nước đối với hệ thống hồ, trục tiêu theo quy định hiện hành. Xây dựng hệ thống thoát nước theo định hướng quy hoạch bám theo trục tiêu, kênh hở theo quy hoạch. - Cấp nước: Xây dựng hành lang cách ly an toàn cho các nhà máy nước, nguồn cung cấp nước cho khu vực và được khoanh vùng bảo vệ theo quy định của chuyên ngành. - Cấp điện: Đảm bảo quy định về hành lang an toàn lưới điện đối với các tuyến điện. - Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang: <ul style="list-style-type: none"> + Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng. Hoàn thiện hệ thống nước thải dẫn thu gom về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra ngoài. + Nước thải y tế cần được thu gom và xử lý riêng trong từng bệnh viện đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung. + Chất thải rắn sinh hoạt phân loại tại nguồn, thu gom và chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của vùng. + Đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh, sử dụng các biện pháp xử lý môi trường đối với các nghĩa trang, nghĩa địa hiện hữu. Định hướng chôn cất mới và di dời các mộ phần rải rác vào nghĩa trang Vùng Đông đã quy hoạch trong khu vực. - Hạ ngầm đường cáp thông tin liên lạc cùng với đường dây điện. Đối với các khu vực đường không hạ ngầm được thì sẽ được cải tạo đường dây đi nổi chung trong vòng kỹ thuật. Cải tạo trạm thu phát sóng (BTS) về chuẩn thân thiện với môi trường. Đối với các khu xây dựng mới bắt buộc phải đường dây thông tin phải được đi ngầm.
Bảo vệ môi trường	<p>Tuân thủ các tiêu chí đánh giá các thành phần môi trường bao gồm: Môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí, tiếng ồn; môi trường hệ sinh thái và đa dạng sinh học; ứng phó với biến đổi khí hậu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phát triển hệ thống thu gom rác văn minh, hiện đại đảm bảo thu gom, vận chuyển rác đạt tỷ lệ 100%.

Hạng mục	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> - Kiểm soát môi trường nước, không khí, tiếng ồn bằng cách tổ chức thu gom nước thải độc lập, tạo lập không gian cây xanh mặt nước. Phát triển cây xanh dọc các tuyến giao thông nội bộ. - Kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị và công nghiệp. - Quan trắc môi trường đất, nước, không khí định kỳ để có biện pháp kiểm soát dự phòng xử lý nếu ô nhiễm xảy ra.

* 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.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam

- Phối hợp với UBND huyện Duy Xuyên và UBND huyện Thăng Bình thực hiện quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/10.000) khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh về tính chính xác của các 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 đồ án quy hoạch (hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng, quy hoạch đất lâm nghiệp, môi trường, quy hoạch các chức năng loại sử dụng đất,...) bảo đảm tuân thủ theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan, đảm bảo đầy đủ thông tin, nội dung hồ sơ quy hoạch chung xây dựng theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; về nội dung tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Bộ Xây dựng, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, 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; về nội dung thẩm định, trình phê duyệt quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

2. UBND các huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình

- Chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; đất đai, trật tự xây dựng, môi trường, các khu vực dân cư hiện trạng, làng nghề,... trong phạm vi địa giới hành chính do địa phương quản lý theo thẩm quyền;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban, ngành liên quan tổ chức triển khai việc phát triển các khu, điểm dân cư tại đô thị, nông thôn trên địa bàn địa

phương theo đúng quy định của pháp luật, đồ án Quy hoạch chung xây dựng khu vực ven biển huyện Duy Xuyên và huyện Thăng Bình và quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

Điều 9. 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 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 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 Thăng Bình, UBND huyện Duy Xuyên.

Quy định quản lý được công bố và niêm yết công khai tại trụ sở UBND huyện Thăng Bình, UBND huyện Duy Xuyên 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./.