

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Định, ngày ... tháng ... năm 20...

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG **ĐÔ THỊ CANH VINH, HUYỆN VÂN CANH ĐẾN NĂM 2035**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ CANH VINH, HUYỆN VÂN CANH, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN VÂN CANH

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch
CÔNG TY TNHH TVXD
PHƯƠNG VIỆT QUY NHƠN
Giám đốc

Nguyễn Xuân Thạnh

Bình Định, ngày ... tháng ... năm 20...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bình Định, ngày ... tháng ... năm 2024

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh
đến năm 2035**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày ... /... /2024 của Ủy ban
nhân dân tỉnh Bình Định)*

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

I. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý

Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035.

Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong Quy định quản lý này.

Căn cứ vào hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035 được duyệt và các quy định tại Quy định quản lý này, Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định thực hiện việc quản lý quy hoạch; Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban dân nhân huyện Vân Canh, Ủy ban nhân dân xã Canh Vinh là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong phạm vi đồ án quy hoạch là đơn vị thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại Quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

II. Phạm vi ranh giới, quy mô đô thị.

1. Phạm vi ranh giới:

- Phạm vi ranh giới: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Canh Vinh, huyện Vân Canh, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Xã Phước Thành, huyện Tuy Phước và xã Nhơn Tân, thị xã An Nhơn;

- + Phía Nam giáp: Xã Canh Hiền và xã Canh Hiệp;
- + Phía Đông giáp: Xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn;
- + Phía Tây giáp: Xã Canh Hiệp.

2. Quy mô quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 9.957,24 ha.
- Quy mô dân số: Hiện trạng năm 2022 khoảng 8.301 người; dự báo quy hoạch đến năm 2035 khoảng 71.600 người.

II. Tính chất, chức năng, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vân Canh, tỉnh Bình Định đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Là vùng phát triển đô thị - công nghiệp; phát triển đô thị mới gắn liền với phát triển công nghiệp hiện đại dựa trên động lực mới là khu vực phát triển công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Becamex; là đầu mối giao thông quan trọng tại cửa ngõ phía Tây Nam của tỉnh.

- Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển khu vực phía Tây Nam của tỉnh nói chung, khu vực phía Đông Bắc của huyện Vân Canh nói riêng, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh, quốc phòng khu vực.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

IV. Quản lý phát triển không gian đô thị:

1. Phát triển không gian đô thị theo các phân khu:

Định hướng quy hoạch phát triển theo 02 phân khu như sau:

- Phân khu 1: Đô thị Canh Vinh, quy mô dân số khoảng 13.000 người, tổng diện tích khoảng 7.648,32ha, phân thành 03 tiểu khu:

+ Tiểu khu 1.1: Khu trung tâm đô thị Canh Vinh, quy mô diện tích khoảng 749ha; phát triển dọc theo hai bên tuyến đường Quốc lộ 19C từ giáp xã Phước Thành, huyện Tuy Phước đến giáp xã Canh Hiền, huyện Vân Canh; là khu trung tâm hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục của đô thị Canh Vinh; định hướng phát triển dịch vụ, thương mại và dân cư mật độ cao; quy hoạch xây dựng bến xe hàng hóa với quy mô 3-5ha.

+ Tiểu khu 1.2: Khu vực phía Tây Nam của Canh Vinh, quy mô diện tích khoảng 759ha; định hướng phát triển công nghiệp và dân cư mật độ thấp dựa trên động lực phát triển là tuyến đường ĐT.638.

+ Tiểu khu 1.3: Khu vực đồi núi phía Bắc, phía Đông và phía Nam của Canh Vinh,

quy mô diện tích khoảng 6.140,32ha; là khu vực bảo vệ cảnh quan tự nhiên và quốc phòng; định hướng bảo tồn rừng phòng hộ, phát triển trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất, kết hợp phát triển du lịch sinh thái trải nghiệm tại các suối, hồ thủy lợi.

- Phân khu 2: Thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, tổng diện tích khoảng 2.308,92ha, bao gồm 02 tiểu khu:

+ Tiểu khu 2.1: Phân khu 7 - Khu Kinh tế Nhơn Hội, quy mô dân số khoảng 26.600 người, quy mô diện tích khoảng 1.425,4ha; là tổ hợp công nghiệp, đô thị, dịch vụ, khai thác thế mạnh vị trí cửa ngõ phía Tây thành phố Quy Nhơn và phụ cận; phát triển với mật độ trung bình, bảo vệ giá trị tự nhiên của thung lũng sông Hà Thanh.

+ Tiểu khu 2.2: Phân khu 8 - Khu Kinh tế Nhơn Hội, quy mô dân số đến năm 2035 dự báo khoảng 32.000 người, quy mô diện tích khoảng 883,52ha; với định hướng quy hoạch mở rộng, phát triển đô thị và thương mại dịch vụ về phía Đông sông Hà Thanh; là khu đô thị, dịch vụ thương mại hình thành trong giai đoạn dài hạn, khu vực dự trữ phát triển Cảng cạn kết hợp với trung tâm logistics (khu Cảng cạn và Logistics phía Tây Nam tỉnh) dọc theo tuyến đường ĐT.638 cũ và tuyến đường quy hoạch phía Đông huyện Vân Canh (dọc sông Hà Thanh) nhằm khai thác lợi thế của các đầu mối giao thông, quy mô diện tích 151,13ha.

2. Phân vùng kiểm soát phát triển không gian đô thị:

Toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch được định hướng thành 3 vùng cảnh quan chính: Vùng cảnh quan phát triển xây dựng đô thị (1), vùng bảo vệ và tôn tạo cảnh quan đô thị (2) và vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên, đồi núi (3).

- Vùng cảnh quan phát triển xây dựng đô thị (1): Là các khu vực định hướng phát triển xây dựng các chức năng đô thị, vùng cảnh quan này nằm chiếm phần lớn diện tích trong các tiểu khu 1.1, tiểu khu 1.2, tiểu khu 2.1, tiểu khu 2.2.

- Vùng bảo vệ và tôn tạo cảnh quan đô thị (2): Là các khu vực hai bên bờ sông suối trong vùng phát triển đô thị, bao gồm: Sông Hà Thanh, suối Bụt, suối Đất Sét, suối Nhiên, suối Nhị Hà.

- Vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên, đồi núi (3): Là khu vực đồi núi phía Bắc, phía Đông và phía Nam của Canh Vinh; vùng cảnh quan này chiếm phần lớn diện tích của đô thị, là khu vực bảo vệ cảnh quan tự nhiên và quốc phòng; định hướng bảo tồn rừng phòng hộ, phát triển trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất, kết hợp phát triển du lịch sinh thái trải nghiệm tại các suối, hồ thủy lợi.

3. Tổ chức các không gian chính của đô thị:

a) Tổ chức không gian khu trung tâm đô thị:

- Trung tâm đô thị được định hướng phát triển mới về phía Đông trung tâm hiện hữu; với điểm nhấn là khu trung tâm hành chính, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ, quảng trường công viên mới với quy mô phù hợp với tầm vóc của một đô thị loại V. Trung tâm đô thị mới được tổ chức tập trung tại quảng trường công viên trung tâm, có mặt hướng ra sông Hà Thanh.

b) Tổ chức không gian cửa ngõ đô thị:

- Quy hoạch định hướng hình thành 4 khu vực cửa ngõ đô thị, bao gồm:
 - + Cửa ngõ phía Tây tại nút giao tuyến đường ĐT638 thuộc tiểu khu 2.1 (phân khu 7 – KKT Nhơn Hội).
 - + Cửa ngõ phía Đông tại nút giao tuyến đường ĐT638 và đường trục chính tiểu khu 2.2 (phân khu 8 – KKT Nhơn Hội).
 - + Cửa ngõ phía Bắc tại nút giao Quốc lộ 19C và tuyến đường Đ.638 thuộc tiểu khu 1.1, là khu vực trung tâm mới của đô thị.
 - + Cửa ngõ phía Nam tại nút giao Quốc lộ 19C và tuyến đường trục chính Đông – Tây phía Nam đô thị (ngã ba Kinh Tế hiện hữu).
- Tại các khu vực cửa ngõ này, định hướng quy hoạch các quảng trường giao thông lớn, có vòng xuyên để điều tiết giao thông; tổ chức các công trình kiến trúc biểu tượng tại vòng xuyên kết tổ chức các công trình xung quanh có quy mô, cao tầng, hình thức kiến trúc đặc sắc để tạo điểm nhấn cho khu đô thị.
- Đặc biệt, đối với khu vực cửa ngõ khu trung tâm mới của đô thị, đây là cửa ngõ quan trọng không chỉ đối với đô thị Canh Vinh mà còn là cửa ngõ của huyện Vân Canh và thành phố Quy Nhơn. Do đó, cửa ngõ này phải khuyến khích tổ chức các công trình kiến trúc đặc sắc, cao tầng và tổ chức công trình biểu tượng đặc trưng của đô thị tại cửa ngõ này.
- Ngoài ra đối với các khu vực cửa ngõ cần chú trọng về tổ chức không gian cảnh quan như: Trồng cây mang tính biểu tượng hoặc tạo hình có tính biểu tượng dọc các trục đường để làm nổi bật khu vực cửa ngõ đô thị .

c) Tổ chức các trục không gian chính đô thị:

- Trục giao thông chính:
 - + Đường Quốc lộ 19C quy hoạch thành đường đô thị lộ giới 32m, có dải phân cách cây xanh ở giữa, trở thành tuyến đường chính đô thị dẫn đến các khu vực cửa ngõ phía Bắc và phía Nam đô thị.
 - + Đường ĐT.638 đoạn qua các phân khu đô thị quy hoạch thành đường đô thị có lộ giới từ 25m – 32,5m, có dải phân cách cây xanh ở giữa, trở thành tuyến đường chính đô thị dẫn đến các khu vực cửa ngõ phía Đông và phía Tây đô thị.
- Trục trung tâm đô thị là trục dọc song song với sông Hà Thanh và Quốc lộ 19C từ cầu Đồi Huy đến An Long 1; trục này tập trung các công trình hành chính, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ, quảng trường công viên trung tâm đô thị; đi qua khu trung tâm mới của đô thị.
- Trục không gian mặt nước là không gian dọc hai bên bờ sông Hà Thanh và

không gian mặt nước sông Hà Thanh; dọc trục này tổ chức các dải cây xanh cảnh quan, công viên dọc sông kết hợp với các đập dâng và không gian mặt nước sông Hà Thanh tạo thành không gian xanh cho đô thị.

d) Tổ chức không gian quảng trường:

- Quảng trường trong đô thị bao gồm: Khu quảng trường công viên trung tâm đô thị và các không gian mở của đô thị là các công viên cây xanh đô thị và các công viên cây xanh trong các khu ở.

- Quảng trường công viên trung tâm đô thị được tổ chức tại khu trung tâm mới của đô thị Canh Vinh có tầm nhìn chính hướng ra mặt sông Hà Thanh và Phân khu 8 KKT Nhơn Hội.

e) Tổ chức tại các điểm nhấn đô thị:

- Điểm nhấn chính của đô thị là khu quảng trường công viên trung tâm đô thị được tổ chức tại khu trung tâm mới của đô thị Canh Vinh. Các điểm nhấn khác bao gồm các công trình kiến trúc cao tầng như chung cư, các công trình thương mại dịch vụ, công trình có kiến trúc đặc sắc, công trình biểu tượng tại các khu vực cửa ngõ đô thị.

- Quản lý chặt chẽ mặt tiền công của các công trình điểm nhấn về hình thức kiến trúc, hình dáng, màu sắc, vật liệu của công trình để nâng cao ý nghĩa và tầm quan trọng của công trình; sử dụng các yếu tố thiết kế điển hình cho các công trình xung quanh điểm nhấn, tổ chức cảnh quan để làm nổi bật hình ảnh biểu tượng, điểm nhấn của đô thị.

4. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

a) Tổ chức không gian cây xanh đô thị:

- Vành đai xanh: Chiếm phần lớn tổng diện tích đất đô thị, gồm toàn bộ hệ thống đồi núi, rừng và suối hồ ở phía Tây và phía Nam đô thị.

- Hành lang xanh: Là các không gian mặt nước sông, suối chính và các dải cây xanh dọc hai bên bờ sông suối chính chảy qua khu vực đô thị; bao gồm: Sông Hà Thanh, suối Bụt, suối Đất Sét, suối Nhiên, suối Nhị Hà.

- Vùng nê-m xanh: Là các khu vực đất canh tác nông nghiệp.

- Công viên cây xanh: Gồm công viên quảng trường trung tâm đô thị và các công viên trong lõi các phân khu đô thị, lõi các khu ở,... Các không gian cây xanh công viên được tổ chức theo hình thức là hạt nhân của các khu chức năng, khu ở, đơn vị ở.

- Cây xanh đường phố: Gồm cây xanh trồng vỉa hè đường đô thị và các dải phân cách các trục đường chính đô thị. Trên các trục đường chính đô thị phải trồng cây xanh theo chuyên đề, tạo hình, màu sắc có ý tưởng theo chuyên đề để tạo thành các tuyến, trục chính của đô thị.

- Cây xanh sân vườn trong khuôn viên các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư: Cây xanh sân vườn trong các khuôn viên công trình phải được tổ chức đảm bảo tỷ lệ cây xanh phù hợp theo quy định đối với từng loại hình công trình; đảm bảo đồng bộ, hài hòa với hệ thống cây xanh cảnh quan của đô thị.

- Danh mục các loại cây: Thực hiện theo danh mục cây xanh đô thị do UBND tỉnh ban hành.

b) Tổ chức không gian mặt nước đô thị:

- Mặt nước suối: Khuyến khích tận dụng khai thác dòng chảy của các tuyến suối chính như suối Bụt, suối Đất Sét, suối Nhiên, suối Nhị Hà để dẫn nước vào các khu ở, tạo các không gian mở cho lối các khu ở.

- Mặt nước sông Hà Thanh: Bố trí đập dâng để điều tiết mặt nước cho khu vực trung tâm mới của đô thị.

V. Quy định đối với các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng

- Khu vực hạn chế phát triển: Các khu vực thuộc tiểu khu 1.3 khu vực bảo vệ cảnh quan và quốc phòng, bao gồm: Các khu vực đất rừng phòng hộ, các hồ thủy lợi: Hồ Ông Lành, hồ Bà Thiên; các không gian hai bên các suối Đất Sét, suối Bụt, suối Nhiên, suối Hà Ma, sông Hà Thanh.

- Khu vực không được phép xây dựng: Bao gồm khu vực thuộc hành lang an toàn đường sắt theo quy định tại Nghị định 56/2018NĐ-CP quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt; hành lang an toàn đường bộ Quốc lộ 19; hành lang an toàn đường bộ tuyến đường tỉnh ĐT.638; hành lang thoát lũ sông Hà Thanh đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Việc xây dựng các khu vực quốc phòng thực hiện theo các quy định pháp luật có liên quan.

VI. Quy định về quy hoạch sử dụng đất

1. Cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu sử dụng đất đô thị Canh Vinh đến năm 2035:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	PHÂN KHU 1: ĐÔ THỊ CANH VINH	7.648,32	76,81
I	ĐẤT DÂN DỤNG (*)	338,17	3,40
1	Đất nhóm nhà ở (**)	124,43	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	15,70	
3	Đất giáo dục	8,77	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3.1	Đất trường mẫu giáo, mầm non	1,96	
3.2	Đất trường tiểu học	3,68	
3.3	Đất trường THCS	1,68	
3.4	Đất trường THPT	1,45	
4	Đất dịch vụ - công cộng khác	23,07	
4.1	Đất y tế	3,03	
4.2	Đất văn hóa	4,13	
4.3	Đất thể dục thể thao	4,64	
4.4	Đất thương mại dịch vụ	5,68	
4.5	Đất công trình dịch vụ công cộng khác	5,59	
5	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	3,50	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	18,90	
7	Đất giao thông đô thị	131,25	
8.	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	12,55	
8.1	Bãi đậu xe (cấp đô thị)	8,62	
8.2	Đất nhà máy nước sạch (cấp đô thị)	2,93	
8.3	Đất trạm xử lý nước thải (cấp đô thị)	1,00	
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	864,79	8,68
1	Đất sản xuất công nghiệp	490,10	
2	Đất dịch vụ, du lịch	4,08	
3	Đất cây xanh chuyên dụng	73,53	
4	Đất tôn giáo	0,50	
5	Đất an ninh	1,36	
6	Đất quốc phòng	137,06	
7	Đất giao thông đối ngoại	102,22	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	55,91	
8.1	Đất nghĩa trang	14,45	
8.2	Bến xe hàng (cấp huyện)	4,27	
8.3	Nhà ga đường sắt Tân Vinh	1,19	
8.4	Đất dự án Dự án Nhà máy điện gió Bình Định 3 (dự kiến)	36,00	
III	ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	6.445,39	64,73

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	765,85	
2	Đất lâm nghiệp	5.396,34	
2.1	Đất rừng sản xuất	3.491,19	
2.2	Đất rừng phòng hộ	1.905,15	
3	Đất mặt nước chuyên dùng (hồ, ao, đầm)	49,06	
4	Đất sông, suối, kênh, rạch	234,14	
B	PHÂN KHU 2: PHÂN KHU THUỘC KHU KINH TẾ NHƠN HỘI	2.308,92	23,19
1	Phân khu 7 - KKT Nhơn Hội - Khu công nghiệp - đô thị Becamex A	1.425,40	14,32
2	Phân khu 8 - KKT Nhơn Hội	883,52	8,87
C	TỔNG DIỆN TÍCH	9.957,24	100,00

(*)(**): Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân đô thị khoảng 91m²/người và chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân đô thị khoảng 51m²/người (không bao gồm đất nông nghiệp trong khu vực các khu dân dụng đô thị, gắn với đất ở trong nhóm ở).

2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cơ bản:

- Tổng diện tích đất xây dựng đô thị Canh Vinh khoảng 3.285,2ha (trong đó: Phân khu 7, KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 1.425,4ha; Phân khu 8, KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 656,9ha, khu vực đô thị còn lại diện tích khoảng 1.202,9ha).

- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị Canh Vinh khoảng 1.218,3ha, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị khoảng 170m²/người (trong đó: Phân khu 7 -KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 374,4ha, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân khoảng 141m²/người; Phân khu 8 - KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 505,8ha, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân khoảng 158m²/người; khu vực đô thị còn lại diện tích khoảng 338,2ha, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân khoảng 91m²/người).

- Đất nhóm ở bình quân toàn đô thị Canh Vinh khoảng 528,1ha, chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân khoảng 74m²/người (trong đó: Phân khu 7 - KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 235,9ha, chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân khoảng 89m²/người; Phân khu 8 - KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 160,7ha, chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân khoảng 50m²/người; khu vực đô thị còn lại diện tích khoảng 131,5ha, chỉ tiêu đất nhóm ở bình quân khoảng 51m²/người).

- Đất cây xanh sử dụng công cộng toàn đô thị Canh Vinh khoảng 126,8ha, chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị bình quân khoảng 17,7m²/người (trong đó: Phân khu 7 - KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 47,7ha, chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị bình quân khoảng 18m²/người; Phân khu 8 - KKT Nhơn Hội

diện tích khoảng 59,8ha, chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị bình quân khoảng 18,7m²/người; khu vực đô thị còn lại diện tích khoảng 19,4ha, chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị bình quân khoảng 14,9m²/người).

- Đất giao thông toàn đô thị Canh Vinh là 573,8ha, tỷ lệ đất giao thông đô thị trên tổng diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 17,5% (trong đó: Phân khu 7 - KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 209,0ha, tỷ lệ đất giao thông đô thị khoảng 14,7%; Phân khu 8 - KKT Nhơn Hội diện tích khoảng 125,8ha, tỷ lệ đất giao thông đô thị khoảng 19,2%; khu vực đô thị còn lại diện tích khoảng 239ha, tỷ lệ đất giao thông đô thị khoảng 19,9%).

VII. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. San nền, thoát nước mặt:

Cao độ san nền toàn đô thị được lựa chọn với tần suất ngập nước 10%; quy hoạch hệ thống cống và mương thoát nước để thu gom nước mặt thoát về phía sông Hà Thanh. Hệ thống thu gom nước mặt các khu vực hiện hữu bố trí nửa riêng, các khu vực xây dựng mới bố trí hệ thống thu gom nước mặt đi riêng.

2. Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Quốc lộ 19C quy hoạch đường đô thị lộ giới 32m. Tuyến đường ĐT.638 quy hoạch đường cấp III đồng bằng, lộ giới 45m.

- Các trục giao thông chính đô thị: Tuyến đường phía Đông huyện Vân Canh (đường Hữu Ngạn) quy hoạch lộ giới 32m; các tuyến đường Đông - Tây kết nối đường phía Đông huyện với đường ĐT.638, lộ giới quy hoạch từ 20m đến 45m; tuyến đường kết nối Khu công nghiệp - đô thị Becamex A với thị trấn Vân Canh (đường phía Tây huyện hiện hữu), lộ giới quy hoạch từ 20m đến 32m.

- Giao thông đô thị: Quy hoạch mới, kết hợp mở rộng các tuyến đường hiện hữu trong đô thị có lộ giới từ 14m đến 30m, kết nối các tuyến đường chính khu vực và các khu chức năng của đô thị.

- Công trình đầu mối giao thông: Quy hoạch xây dựng bến xe hàng hóa với quy mô diện tích khoảng 4ha tại vị trí phía Bắc trung tâm hành chính Canh Vinh cũ; quy hoạch xây dựng ga Tân Vinh thành ga hàng phục vụ vận chuyển hàng hóa cho Cảng Quy Nhơn.

3. Hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn đô thị Canh Vinh đến năm 2035 khoảng 71.132m³/ngày đêm. Trong đó, nước cấp cho Phân khu 7 KKT Nhơn Hội khoảng 43.054m³/ngày đêm, Phân khu 8 KKT Nhơn Hội khoảng 14.000m³/ngày đêm; các phân khu còn lại khoảng 14.078 m³/ngày đêm (nước cấp sinh hoạt khoảng 2.242m³/ngày đêm và nước cấp sản xuất công nghiệp tại thôn Kinh Tế khoảng 11.836m³/ngày đêm).

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước từ Nhà máy nước ngầm tại thôn An

Long 1 và An Long 2 cấp nước cho Phân khu 7, Phân khu 8 KKT Nhơn Hội. Giai đoạn dài hạn nguồn cấp nước cho Phân khu 7 được lấy các hồ chứa Suối Bụt, Ông Lành, lưu vực sông Hà Thanh tại Canh Vinh và Nhà máy nước Hồ Núi Một; nguồn cấp cho Phân khu 8 sử dụng nguồn từ Nhà máy nước Hà Thanh và Nhà máy nước Hồ Núi Một. Nước sinh hoạt cho khu vực đô thị còn lại sử dụng từ Nhà máy nước ngầm tại thôn An Long 1 và An Long 2 và Nhà máy nước Hà Thanh. Nước cấp cho sản xuất công nghiệp tại thôn Kinh Tế sử dụng nhà máy nước Khu công nghiệp Vân Canh (lấy từ nguồn nước ngầm và nước mặt).

4. Hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho toàn đô thị Canh Vinh đến năm 2035 khoảng 372MVA. Trong đó, Phân khu 7 KKT Nhơn Hội khoảng 232MVA, Phân khu 8 KKT Nhơn Hội khoảng 49MVA và các phân khu còn lại khoảng 92MVA (điện sinh hoạt khoảng 6MVA và điện sản xuất công nghiệp tại thôn Kinh Tế khoảng 86MVA). Nguồn điện cấp cho Phân khu 7 lấy từ trạm biến áp 110kV Vân Canh (nguồn dự phòng lấy từ trạm biến áp 220/110kV Phú Tài). Nguồn điện cấp cho Phân khu 8 và khu vực đô thị còn lại lấy từ trạm biến áp 110kV Vân Canh (nguồn dự phòng lấy từ trạm biến áp 110kV Long Mỹ).

- Thông tin liên lạc: Cải tạo và nâng cấp công suất các trạm tổng đài hiện có; xây dựng hệ thống hạ tầng thông tin đảm bảo nền tảng phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu hạ tầng số hướng tới xây dựng chính quyền số và quản lý đô thị thông minh.

5. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn đô thị Canh Vinh đến năm 2035 khoảng 51.990m³/ngày đêm. Trong đó nước thải Phân khu 7 KKT Nhơn Hội khoảng 30.174m³/ngày đêm, Phân khu 8 KKT Nhơn Hội khoảng 10.051m³/ngày đêm và các phân khu còn lại khoảng 11.765m³/ngày đêm (nước thải sinh hoạt khoảng 1.473m³/ngày đêm và nước thải công nghiệp tại thôn Kinh Tế khoảng 10.292m³/ngày đêm). Quy hoạch hệ thống thu gom nước thải khu vực hiện trạng nửa riêng; đối với khu vực mới thiết kế thu gom riêng; xây dựng 01 trạm xử lý nước thải dùng chung cho khu trung tâm đô thị tại thôn An Long 1 với công suất 1.500m³/ngày đêm; nước thải công nghiệp tại thôn Kinh Tế và trong các Phân khu 7, 8 KKT Nhơn Hội sẽ được thu gom và xử lý tại các nhà máy xử lý nước thải trong ranh giới dự án trước khi xả ra môi trường.

- Rác thải: Rác thải được thu gom về khu trung chuyển và được vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Quy Nhơn để xử lý theo quy định.

- Nghĩa trang: Từng bước di dời, đóng cửa các nghĩa địa hiện trạng nằm xen kẽ trong các khu ở; giai đoạn trước mắt, quy hoạch xây dựng mới khu nghĩa trang nhân dân quy mô 2,5ha tại thôn Kinh Tế; về lâu dài thực hiện chôn cất tại nghĩa trang tập trung của huyện tại xã Canh Hiệp theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện; khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng.

6. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Xác định, phân vùng kiểm soát về tác động đến môi trường đối với các khu vực: khu vực bảo vệ nghiêm ngặt, tuyệt đối không tác động; khu vực có thể xây dựng công trình (khu đô thị, khu dân cư, sản xuất công nghiệp, du lịch lưu trú, thương mại,...).

- Thực hiện các giải pháp bảo vệ thiên nhiên, các di sản văn hóa - lịch sử phục vụ cho phát triển du lịch dịch vụ; xử lý hiện trạng ô nhiễm môi trường; đảm bảo an toàn cho nguồn cấp nước sinh hoạt, tưới tiêu, bảo vệ môi trường đất, môi trường không khí; bảo vệ quỹ rừng, các hệ sinh thái đặc trưng. Giám sát, xử lý các vi phạm gây ô nhiễm; đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường đối với từng dự án.

- Xây dựng quy chế quản lý bảo vệ môi trường và có biện pháp kiểm soát chặt chẽ ô nhiễm môi trường đối với các vùng bảo tồn, hạn chế phát triển; vùng dân cư đô thị và khu du lịch; vùng rừng phòng hộ, vành đai xanh, hành lang xanh và hệ thống cây xanh công cộng; vùng nông thôn.

- Việc quyết định địa điểm và triển khai các dự án nhạy cảm về môi trường (khu xử lý rác, nghĩa trang, khu xử lý nước thải,...) sẽ được xem xét cụ thể theo quy hoạch chung đô thị trên cơ sở định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện và phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường theo quy định.

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. Quy định cụ thể đối với các phân khu chức năng:

TT	Phân khu chức năng	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng gộp (%)	Tầng cao (tầng)	Quy mô dân cư (người)
I	Phân khu 1: Đô thị Canh Vinh	7.648,32			13.000
1.	Tiểu khu 1.1	749,00	60-80	1-12	10.800
2.	Tiểu khu 1.2	759,00	40-70	1-6	2.200
3.	Tiểu khu 1.3	6.140,32	< 5	1-3	
II	Phân khu 2: Phân khu thuộc KKT Nhơn Hội	2.308,92			58.600
1.	Tiểu khu 2.1: Phân khu 7 - KKT Nhơn Hội - Khu công nghiệp - đô thị Becamex A	1.425,40	40-80	1-6	26.600
2.	Tiểu khu 2.2: Phân khu 8 – KKT Nhơn Hội	883,52	40-80	1-9	32.000

II. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trọng tâm

1. Khu trung tâm hành chính – văn hóa mới của đô thị:

- Hạn chế xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, xây dựng độc lập không hợp khối kiến trúc.

- Khuyến khích xây dựng các biểu tượng tại các khu vực công cộng như công viên, quảng trường.

- Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm mới có cùng 1 xu hướng kiến trúc (về hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu xây dựng, mái,...), phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

- Trên các tuyến phố được trồng cây theo chủ đề, thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc; chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí đô thị.

- Trước các công trình quan trọng phải tổ chức quảng trường.

- Xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian đi bộ cho người dân.

2. Khu trung tâm thương mại:

- Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất; kiến trúc cảnh quan nổi bật, tạo điểm nhấn đặc trưng mang tính biểu tượng cho đô thị.

- Không được phép xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất.

3. Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

- Cải tạo không gian các tuyến đường chính hiện trạng, trong đó thực hiện quản lý chặt các công trình nhà ở tự xây dựng.

- Khuyến khích tổ chức nhiều các không gian xanh, công viên đô thị xen kẽ trong lõi các khu dân cư hiện hữu.

- Bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị lịch sử (nếu có), các công trình tôn giáo.

- Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm.

4. Các đơn vị ở mới:

- Khuyến khích tổ chức các không gian công cộng đơn vị ở gắn với trục giao thông liên khu ở hoặc đường chính khu ở, nằm ở vị trí cửa ngõ các đơn vị ở.

- Các không gian mở là những không gian cây xanh, mặt nước cần bố trí trực tiếp với các nhóm nhà ở, các công trình phúc lợi công cộng như: Trường học, sân chơi, sân tập thể dục hàng ngày của người dân trong đơn vị ở...

- Xây dựng các khu vui chơi giải trí, luyện tập thể dục thể thao trong lõi các đơn vị ở, không bị tác động từ các ảnh hưởng của tuyến giao thông chính.

- Các công trình phục vụ công cộng đơn vị ở bố trí trong lõi các đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

5. Khu vực cửa ngõ, quảng trường:

- Tạo không gian gắn kết giữa nút giao thông và quần thể không gian kiến trúc hướng tâm về phía quảng trường. Không xây dựng công trình che chắn tầm nhìn về phía quảng trường.

- Trồng cây xanh theo chủ đề dọc các tuyến đường giao thông chính tạo sự dẫn hướng, quy tụ về khu trung tâm mới đô thị. Khuyến khích sử dụng các kiến trúc nhỏ như biển hiệu quảng cáo, đèn chiếu sáng, vườn tượng trong các công viên và vườn hoa xung quang khu vực trung tâm mới đô thị.

6. Khu vực phát triển công nghiệp:

Đối với khu, cụm công nghiệp xây dựng mới: Tiến hành lập quy hoạch chi tiết. Xung quanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải tổ chức dải cây xanh cách ly tối thiểu 10m, xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ để đảm bảo vệ sinh môi trường cho các khu vực xung quanh.

- Đối với các cơ sở công nghiệp hiện trạng khi chưa di dời vào các khu, cụm công nghiệp tập trung phải có biện pháp xử lý môi trường cục bộ, bổ sung cây xanh cách ly để đảm bảo môi trường theo quy định.

7. Khu vực nghĩa trang, nghĩa địa:

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa đã đóng cửa tuyệt đối không được chôn lấp kể cả cải táng; tiến hành xây dựng tường rào bao quanh, trồng cây xanh ngăn cách, xây dựng hệ thống mương thoát nước để đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa còn sử dụng và xây dựng mới: Tiến hành lập quy hoạch chi tiết để quản lý chôn cất. Xung quanh nghĩa trang, nghĩa địa phải tổ chức dải cây xanh cách ly tối thiểu 10m, xây dựng hệ thống thoát nước để đảm bảo vệ sinh môi trường, xây dựng hệ thống đường đi lối lại đảm bảo thuận tiện.

8. Khu vực cảnh quan ven sông, suối:

- Phải tổ chức dải cây xanh tối thiểu 5m đối với khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang; dải cây xanh tối thiểu 15m đối với các khu vực phát triển mới để bảo vệ hành lang thoát nước kết hợp tổ chức các không gian công cộng phục vụ cộng đồng.

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối.

- Các công trình ven sông, suối khuyến khích xây dựng hàng rào xanh, hàng rào mở thông thoáng.

9. Khu vực dự kiến phát triển du lịch sinh thái dưới tán rừng.

- Không được san gạt, tác động quá nhiều đến bề mặt địa hình; tổ chức không gian cảnh quan giạt cấp, bám theo địa hình tự nhiên.

- Hạn chế xây dựng các công trình có quy mô, khối tích lớn.

- Công trình chỉ được xây dựng 1 tầng. Mật độ xây dựng không quá 5%.

III. Quy định cụ thể đối với công trình hạ tầng xã hội:

1. Nhà ở:

a) Đối với nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang:

- Quản lý xây dựng theo hành lang lộ giới đường quy hoạch tiếp giáp trực tiếp với nhà ở. Trường hợp các công trình như nhà ở, công, tường rào và các công trình phụ trợ nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông của các tuyến đường theo quy hoạch chung thì vận động nhân dân phá dỡ xây dựng lại, đảm bảo hành lang an toàn giao thông theo quy hoạch được phê duyệt.

- Trường hợp đầu tư cải tạo nâng cấp: Khuyến khích người dân chỉnh trang lại các công trình nhà ở cũng như các công trình phụ trợ đảm bảo đạt tiêu chí theo quy định đồng thời chỉnh trang các công trình phụ trợ đảm bảo hợp vệ sinh.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 thì quản lý cốt tim đường, cốt vỉa hè, cốt san nền, cốt nền nhà, tầng cao nhà, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng... theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; không được phép hợp thửa và tách thửa.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ xây mới:

- Mật độ xây dựng: Tuân thủ Bảng 2.8 – Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà độc lập) – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng: Tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết khu vực lập quy hoạch và đảm bảo quy định về tầng cao xây dựng theo từng phân khu tại Mục I – Phần II quy định này.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình): Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết khu vực lập quy hoạch.

- Quy định về cote chiều cao tầng:

+ Chiều cao tầng 1: 4,1m đối với nhà không có tầng lửng; 5,8m đối với nhà có tầng lửng.

+ Chiều cao tầng 2-6: 3,8m.

+ Cote xây dựng nền nhà cao 0,2m so với cote vỉa hè.

+ Tầng tum mái không được xây dựng >30% diện tích sàn tầng liền dưới.

- Độ vưon ban công và các bộ phận khác của nhà:

+ Từ độ cao 1m (tính từ cote vỉa hè) các bộ phận của nhà như: Bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép nhô ra khỏi CGĐĐ nhưng không quá 0,2m.

+ Từ độ cao 3,5m (tính từ cote vỉa hè): Ban công, mái đón, xê-nô hay các bộ phận khác của nhà được vưon ra ngoài chỉ CGĐĐ theo quy định như sau:

Bảng 5. Bảng quy định về độ vưon ban công đối với nhà ở liền kề

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ban công thống nhất cho cả dãy phố (m)
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15m	1,4

+ Đối với đường có lộ giới <7m, nếu nhà ở có nhu cầu xây dựng vưon ban công thì công trình phải xây dựng có khoảng lùi và ban công được vưon ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Quy định về xây dựng phòng lùi (nếu có):

+ Nhà có 1 cạnh giáp đường: Chiều rộng phòng kín $\leq 60\%$ chiều rộng công trình mặt tiếp giáp đường. (ví dụ chiều rộng lô đất phần tiếp giáp đường 5m, chiều rộng phòng kín tối đa là $5m \times 60\% = 3m$).

+ Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: Chiều rộng phòng kín mỗi cạnh tiếp giáp $\leq 60\%$ chiều rộng cạnh tiếp giáp đường.

+ Không được xây dựng công trình vệ sinh trong phòng lùi.

- Lối và đường thoát nạn: Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 1 cửa đi hoặc cửa sổ

có kích thước tối thiểu 60cmx60cm để thoát hiểm khi cần thiết. Trong trường hợp có song bảo vệ thì song bảo vệ không được làm cố định, phải mở ra được bằng bản lề hay ổ khóa.

- Hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc chủ đạo: Hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng vật liệu mới hiện đại, khuyến khích sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, màu sắc tươi sáng phù hợp với kiến trúc hiện đại.

- Hàng rào (nếu có): Khuyến khích xây dựng hàng rào có hình thức mở, thông thoáng, không hạn chế tầm nhìn đối với các mặt tiếp giáp đường quy hoạch.

- Các bộ phận ngầm dưới đất của nhà không được vượt quá CGDD hoặc biên lô đất (kể cả phần móng).

c) Đối với nhà ở chung cư:

- Mật độ xây dựng: Tuân thủ Bảng 2.9 – Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng: Tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết khu vực lập quy hoạch và đảm bảo quy định về tầng cao xây dựng theo từng phân khu tại Mục I – Phần II quy định này.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình): Tuân thủ Bảng 2.7 – Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Chiều cao tầng, cote xây dựng nền sàn: Tùy thuộc vào quy mô, nhu cầu sử dụng và chức năng của mỗi loại chung cư mà cơ quan có thẩm quyền sẽ quyết định cấp phép xây dựng cho phù hợp thông qua hồ sơ thiết kế cơ sở nhưng không được vượt quá 4m đối với chiều cao tầng điển hình, chiều cao tầng 1 không được vượt quá 6m.

- Tổng mặt bằng công trình: Phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh; phù hợp với đặc điểm khí hậu địa phương.

- Hàng rào: Hàng rào chung cư xây dựng hàng rào có hình thức mở, thông thoáng, không hạn chế tầm nhìn đối với các mặt tiếp giáp đường quy hoạch; không được xây dựng tường rào tường kín đối với các mặt tiếp giáp đường quy hoạch. Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng cổng.

- Căn hộ bắt buộc phải có diện tích phơi quần áo, không làm mất thảm mỹ đường phố, không cho phép xây lán, coi nới tăng diện tích sử dụng căn hộ trên ban công, lô gia dưới mọi hình thức.

- Tầng hầm (nếu có): Không được xây dựng vượt quá ranh giới khu đất. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu 3m để đảm bảo an toàn giao thông khi ra vào.

2. Công trình dịch vụ công cộng:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình): Tuân thủ Bảng 2.7 – Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tổng mặt bằng công trình: Phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Hình thức kiến trúc: Công trình có mái, hình thức mái bằng hoặc mái dốc.

- Màu sắc công trình: Phù hợp với cảnh quan xung quanh.

3. Công trình thương mại – dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa: Tuân thủ Bảng 2.10 – Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng: 1-12 tầng.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình): Tuân thủ Bảng 2.7 – Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tổng mặt bằng công trình: Phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa, tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Hình thức kiến trúc: Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan và tạo vẻ đẹp, hài hòa với quần thể kiến trúc quy hoạch.

- Màu sắc công trình: Phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Tầng hầm (nếu có): Không được xây dựng vượt quá ranh giới khu đất. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu 3m để đảm bảo an toàn giao thông khi ra vào.

4. Cơ sở sản xuất công nghiệp:

- Mật độ xây dựng tối đa: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng: Thực hiện theo quy chi tiết cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp được duyệt.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi công trình): Thực hiện theo quy chi tiết cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp được duyệt.

- Tổng mặt bằng công trình: Phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng tối đa; tỷ lệ đất cây xanh, đất giao thông, đất các khu kỹ thuật tối thiểu theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Hình thức kiến trúc: Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan và tạo vẻ đẹp, hài hòa với quần thể kiến trúc quy hoạch.

- Màu sắc công trình: Phù hợp với cảnh quan xung quanh.

5. Công trình tôn giáo:

- Gìn giữ nguyên trạng các kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng hiện có.

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành và hài hòa với cảnh quan của khu vực.

- Khi có nhu cầu riêng, cần lập báo cáo xin phép bằng văn bản hoặc hồ sơ để được thẩm duyệt.

- Nghiêm cấm mọi thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình tôn giáo.

- Nghiêm cấm bố trí quảng cáo với kích cỡ quá lớn, ảnh hưởng bất lợi tới công trình và cảnh quan khu vực.

IV. Quy định cụ thể đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào, hè...):

- Vĩa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như bến xe buýt, lối qua đường, các quảng trường, công viên; công trình công cộng. Vật liệu sử dụng lát vĩa hè cần sử dụng đồng bộ tại các tuyến phố. Trường hợp xây dựng kiên cố vĩa hè thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được hạ ngầm trong hào, rãnh, hộp kỹ thuật để tránh tình trạng đào vĩa hè để thi công riêng đường dây, đường ống.

- Bề mặt vĩa hè cần bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vĩa hè. Vĩa hè tại các khu vực xây dựng, cải tạo mới phải có lối đi và chỉ dẫn riêng dành cho người khuyết tật.

- Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vĩa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%.

- Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vỉa hè (trong khoảng cao độ từ + 3,5m trở xuống).

- Vỉa hè dành cho người đi bộ, dành không gian (ngầm và nổi) cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, việc bố trí sử dụng thêm chức năng khác do UBND tỉnh quyết định theo nhu cầu thực tế. Quy định về quản lý, sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường đô thị ngoài mục đích giao thông trên địa bàn tỉnh Bình Định tuân thủ theo Quyết định số 20/2012/QĐ-UBND ngày 22/6/2012, Quyết định số 70/2020/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Bình Định.

- Việc phân luồng, vạch tuyến, đặt biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu phải rõ ràng, không bị che khuất và thống nhất màu sắc, ký hiệu phong chữ viết trên toàn thành phố, phù hợp với Luật Giao thông đường bộ.

- Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt đề kinh doanh phục vụ du lịch, ghé, rào hè trên vỉa hè. Đối với những khu vực có thiết kế đô thị riêng, việc xây dựng, lắp đặt phải tuân thủ theo đồ án thiết kế được phê duyệt và phải được cấp phép theo quy định.

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

- Trồng mới cây xanh trên đường phố: Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến phố. Mỗi tuyến đường chỉ trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố; có hoa và màu sắc đẹp.

- Danh mục các loại cây: Thực hiện theo danh mục cây xanh đô thị do UBND tỉnh ban hành.

- Cấm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá chất vào gốc cây; cấm tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

- Nghiêm cấm người dân trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè dưới mọi hình thức.

3. Bãi đậu xe:

- Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải đảm bảo dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:

- Đối với khu vực đô thị mới phải thực hiện ngầm hóa hệ thống đường dây đường ống theo đúng quy định hiện hành.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang: Thực hiện từng bước ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị. Trong thời gian chưa hạ ngầm phải sắp xếp lại các đường dây hoặc bó gọn lại để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:

- Các công trình bu chính viễn thông phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Các đường dây, đường ống kỹ thuật lắp đặt mới phải đảm bảo hạ ngầm.

- Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường. Trường hợp các tuyến đường không có hộp kỹ thuật qua đường thì phải tập trung các đầu mối qua đường tại cùng một vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các công trình phụ trợ của hệ thống thiết bị thông tin nổi trên vỉa hè được lựa chọn mẫu có chất lượng thẩm mỹ. Đối với một số tuyến trục đường chính cần phải tuân thủ theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị:

a) Công trình cấp nước:

- Các công trình thu nước thô, nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực;

- Cấp nước chữa cháy:

+ Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD, Quy chuẩn sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình và các quy định khác liên quan.

+ Phải tận dụng các sông, suối, hồ để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4,0m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

+ Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150m. Các trụ cấp nước chữa cháy phải được bố trí ở khoảng cách không lớn hơn 2,5m đến mép đường nhưng không gần hơn 1m đến tường ngôi nhà.

b) Công trình thoát nước:

- Hệ thống hồ thủy lợi, sông, mương thoát nước trong đô thị phải được kè mái

đảm bảo an toàn. Rào chắn và lan can phòng hộ dọc theo bờ kè phải đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị.

- Trạm bơm, trạm xử lý nước thải trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch, đảm bảo khoảng cách ly và vệ sinh môi trường. Công trình phải xây dựng kết hợp với cây xanh đô thị đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải sử dụng công nghệ phù hợp đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường.

c) Công trình vệ sinh đô thị:

- Thùng thu rác dọc theo các tuyến phố phải có kích thước, hình thức, màu sắc phù hợp, đảm bảo vệ sinh và thuận tiện cho sử dụng, quản lý phân loại và thu gom.

7. Công trình cấp điện, chiếu sáng đô thị:

a) Công trình cấp điện:

- Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến áp hiện trạng có kiến trúc không đảm bảo mỹ quan, chất lượng thẩm mỹ kém; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

- Trạm biến thế ngoài trời phải lựa chọn loại có thẩm mỹ, an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, đảm bảo thẩm mỹ chung.

- Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, đường dây hạ thế sử dụng dây bọc sắp xếp bó gọn lại đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức thực hiện theo quy hoạch chi tiết để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

b) Công trình chiếu sáng đô thị:

- Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, công trình quy mô lớn;ăng ten thu, phát sóng; công trình có kiểu dáng, hình ảnh và vị trí tạo điểm nhấn của đô thị hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị phải được chiếu sáng mặt ngoài hoặc một phần mặt ngoài của công trình để tạo cảnh quan cho đô thị.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Yêu cầu chiếu sáng công cộng phải tuân theo các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định liên quan.

8. Công trình phòng cháy, chữa cháy:

- Phải bố trí mạng lưới trụ sở các đội cảnh sát phòng cháy và chữa cháy với bán

kính phục vụ tối đa là 3km đối với khu vực trung tâm đô thị và 5km đối với các khu vực khác.

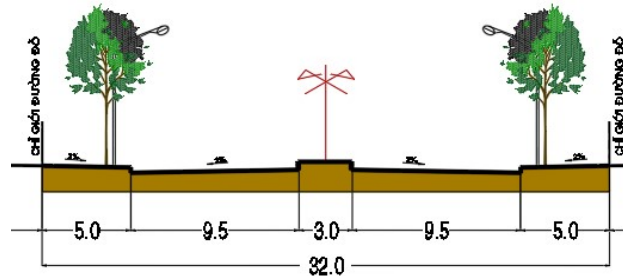
- Đường giao thông phục vụ chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại QCVN 06:2021/BXD và các quy định khác liên quan.

V. Quy định về chỉ giới đường đỏ trên các tuyến đường giao thông chính và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ giới đường đỏ trên các tuyến đường giao thông chính:

a) Quốc lộ 19C, đường tỉnh ĐT.638:

- Quốc lộ 19C: Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 32m.

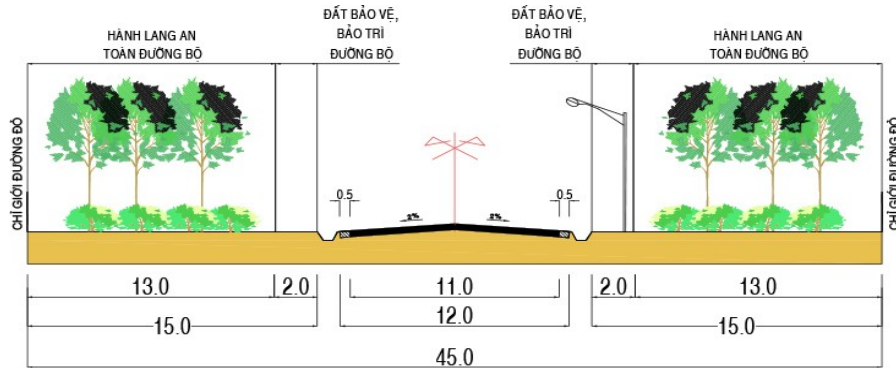


MẶT CẮT B-B: ĐƯỜNG QUỐC LỘ 19C

- Đường tỉnh ĐT.638:

+ Đoạn qua Khu công nghiệp - đô thị Becamax A và đoạn đi xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn: Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 25m, 32m và 32,5m.

+ Đoạn ngoài đô thị: Quy hoạch đường cấp III đồng bằng, lộ giới quản lý 45m.



MẶT CẮT 2B-2B: ĐƯỜNG ĐT.638 (ĐƯỜNG TÂY TỈNH) - CẤP III-ĐB

b) Đường chính đô thị:

- Tuyến đường huyện phía Đông (đường Hữu Ngạn): Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 32m.

- Tuyến đường kết nối từ Khu công nghiệp - đô thị Becamex A (phân khu 7, KKT Nhơn Hội) đi thị trấn Vân Canh : Quy hoạch đường đô thị lộ giới 20m và 32m.

- Tuyến đường Đông - Tây kết nối Hiệp Vinh 1 - Tăng Hòa: Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 25m.

- Tuyến đường Đông - Tây kết nối Hiệp Vinh 2 - Tăng Lợi: Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 25m và 45m.

- Tuyến đường Đông - Tây kết nối Tân Vinh - Tăng Lợi: Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 20m và 25mm.

- Tuyến đường Đông - Tây kết nối Kinh Tế - Tăng Lợi: Quy hoạch đường đô thị, lộ giới 32m.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

a) Đường sắt:

- Thực hiện theo quy định tại khoản 2 và 3 Nghị định 56/2018/NĐ-CP, phạm vi bảo vệ đường sắt theo phương ngang đối với nền đường đắp tính từ chân nền đường đắp trở ra là 5m; tại khoản điểm b, khoản 1, Điều 16 Nghị định 56/2018/NĐ-CP, chiều rộng hành lang an toàn đường sắt tính từ mép ngoài phạm vi bảo vệ đường sắt ra mỗi bên tối thiểu là 3m.

b) Đường bộ (Quốc lộ 19C và đường tỉnh ĐT.638):

Thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định 100/2013/CD-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, cụ thể:

- Quốc lộ 19C: Quy hoạch đường đô thị, hành lang an toàn đường bộ là chỉ giới đường đỏ theo lộ giới quy hoạch tại Mục V.1a – Phần II quy định này.

- Đường tỉnh ĐT.638, bao gồm:

+ Đoạn quy hoạch đường đô thị: Hành lang an toàn đường bộ là chỉ giới đường đỏ theo lộ giới quy hoạch tại Mục V.1a – Phần II quy định này.

+ Đoạn quy hoạch đường cấp III đồng bằng: Hành lang an toàn đường bộ là 13m (xem chi tiết tại Mục V.1a – Phần II quy định này).

c) Hành lang bảo vệ đê điều:

- Thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 23 Luật số 79/2006/QH11 Luật đê điều.

d) Hành lang thoát lũ sông Hà Thanh:

- Thực hiện theo quy định hành lang tiêu thoát lũ sông Hà Thanh đã được UBND tỉnh phê duyệt.

e) Hành lang, phạm vi an toàn môi trường:

- Nhà máy xử lý nước thải: Công suất 1.500m³ ngày đêm, lựa chọn công nghệ xử lý có khoảng cách an toàn môi trường là 100m. Hành lang cây xanh cách ly là 30m.

- Cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp giáp dân cư hiện trạng: Hành lang cây xanh cách ly tối thiểu 10m.

- Khu nghĩa trang: Hành lang cây xanh cách ly tối thiểu 10m.

e) Hành lang bảo vệ tuyến điện:

Thực hiện theo Điều 11 Nghị định 14/2014/NĐ-CP quy định về hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không (được sửa đổi tại Điều a, b và c Khoản 7 Điều 1 Nghị định 51/2020/NĐ-CP), cụ thể:

- Tuyến 110kV là 4m về mỗi phía tính từ dây ngoài cùng.

- Tuyến 22kV là 1m về mỗi phía tính từ dây ngoài cùng đối với dây bọc, 2m về mỗi phía tính từ dây ngoài cùng đối với dây trần.

VI. Quy định khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:

- Không được quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị - xã hội; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy;

- Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

- Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hàng rào phải có độ rộng tối thiểu là 50%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,7m tính từ cốt vỉa hè.

3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

a) Hình thức mái, màu sắc:

- Hình thức mái: Có thể mái bằng hoặc mái dốc.

- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng, không sử dụng các gam màu tối, chói, nên sử dụng màu trắng, vàng kem, xanh nhạt, ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên có quá nhiều màu sắc.

- Đối với nhà liên kế có sân vườn, nhà ở nông thôn trong đô thị ưu tiên hình thức mái dốc.

- Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu tươi sáng. Ngoài trừ các trường hợp đặc biệt được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

b) Vật liệu bên ngoài công trình:

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang; vật liệu có màu sắc đậm, sặc sỡ.

- Công trình hỗn hợp, công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu khắc nghiệt và thiên tai.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiếp giáp đường quy hoạch) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc.

- Các công trình không được xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:

- Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào tạm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

- UBND huyện Vân Canh căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang công trình cho phù hợp, tạo mỹ quan đô thị.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Quy định về tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Vân Canh có trách nhiệm thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035 được duyệt và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Quy định về phân công trách nhiệm:

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao Ủy ban nhân dân huyện Vân Canh căn cứ Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035 được phê duyệt, tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch chung này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

- Ủy ban nhân dân xã Canh Vinh có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Vân Canh thực hiện công bố công khai quy hoạch và quản lý đất đai, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Việc điều chỉnh các nội dung trong đồ án quy hoạch chung được duyệt phải được phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

3. Quy định về công bố thông tin quy hoạch:

- Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Vân Canh tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035 trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức công bố đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị và nhân dân biết để thực hiện.

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Vân Canh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch.

4. Quy định thi hành:

- Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035 có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi

không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

5. Quy định về ban hành và lưu trữ:

Đồ án Quy hoạch chung đô thị Canh Vinh, huyện Vân Canh đến năm 2035 và Quy định quản lý này được ban hành và lưu trữ tại:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định.
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định.
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Bình Định.
- Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Định.
- Ủy ban nhân dân huyện Vân Canh.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Vân Canh.
- Ủy ban nhân dân xã Canh Vinh.