

Số: 3214/QĐ-UBND

Thăng Bình, ngày 29 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh
Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THĂNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, Quy hoạch xây dựng vùng huyện, Quy hoạch đô thị, Quy hoạch xây dựng khu chức năng và Quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ xây dựng về việc hướng xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND huyện Thăng Bình ngày 10 tháng 7 năm 2023 Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 09/NQ-HĐND ngày 21/8/2023 của Hội đồng nhân dân xã Bình Giang về việc Thông qua đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030;

Thực hiện Công văn số 1934/SXD-QLQH ngày 23/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc góp ý đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030;

Căn cứ Thông báo số 2820/TB-HĐTĐ của Hội đồng thẩm định huyện Thăng Bình ngày 10/10/2023. Thông báo kết luận của đồng chí Trương Công Sơn – Phó Chủ tịch UBND huyện, Chủ tịch Hội đồng thẩm định Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030;

Thực hiện Công văn số 3094/BXD-QHKT ngày 09/8/2022 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện một số nội dung thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025;

Xét đề nghị của UBND xã Bình Giang tại Tờ trình số 311/TTr-UBND ngày 28/11/2023 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện (Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định) tại Báo cáo Kết quả thẩm định số 03/THĐ-KTHT ngày 29/11/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030, với các nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Phạm vi: Toàn bộ diện tích tự nhiên thuộc ranh giới hành chính xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam; Với tổng diện tích tự nhiên là 2.014 ha. Gồm 4 thôn: thôn Hiền Lương, Bình Hoà, Bình Tuý, Bình Khương.

- Ranh giới lập quy hoạch: Xã Bình Giang, có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp xã Bình Dương.

+ Phía Tây giáp thị trấn Hương An huyện Quế Sơn.

+ Phía Nam giáp xã Bình Phục – Bình Triều.

+ Phía Bắc giáp xã Duy Thành huyện Duy Xuyên.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên 2.014 ha.

2. Mục tiêu, tính chất, chức năng của xã:

2.1. Mục tiêu

a. Mục tiêu chung:

- Tập trung xây dựng, tạo bước đột phá về hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội, phát triển đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương đối hiện đại theo hướng đô thị gắn phát triển nông nghiệp với công nghiệp, dịch vụ, gắn liền với bảo tồn bản sắc văn hóa làng quê, văn hóa cộng đồng. Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Thăng Bình và định hướng phát triển kinh tế xã hội của huyện Thăng Bình. Rà soát, đánh giá và bổ sung các nội dung còn tồn tại theo quy hoạch đã được duyệt, trên cơ sở đó đề xuất phương án quy hoạch phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Tiêu chí nông thôn mới và tình hình thực tế của địa phương.

- Đáp ứng nhu cầu phát triển cho giai đoạn mới, làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn xã.

- Khai thác hợp lý các nguồn lực, xây dựng xã phát triển toàn diện, bền vững và bắt kịp thời đại. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế phù hợp với thế mạnh và hướng phát triển chung của huyện, của tỉnh Quảng Nam. Tập trung phát triển các ngành dịch vụ chất lượng cao có lợi thế cạnh tranh, hướng đến nâng cao chất lượng tăng trưởng và kinh tế tri thức; Cơ cấu kinh tế chuyển dịch mạnh sang khu vực dịch vụ, chuyển đổi dần mô hình tăng trưởng từ phát triển theo chiều rộng sang phát triển theo chiều sâu.

- Thực hiện phát triển bền vững, gắn kết giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo vệ môi trường sinh thái, an ninh nguồn nước và tăng cường, củng cố quốc phòng, an ninh, đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội. Xây dựng môi trường văn hóa lành mạnh; Không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân trong quá trình phát triển, hội nhập quốc tế, tăng trưởng xanh, bền vững.

- Thể hiện khả năng phát huy và sử dụng có hiệu quả các yếu tố nội lực và nguồn lực từ bên ngoài và mục tiêu tăng trưởng kinh tế nhanh, hiệu quả cao và bền vững nhằm xây dựng, phát triển xã Bình Giang đạt nông thôn mới nâng cao trong thời gian đến.

- Cập nhật các định hướng của quy hoạch cấp trên, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư và quản lý xây dựng trên địa bàn xã.

b. Mục tiêu cụ thể:

- Quy hoạch và kết nối mạng lưới dân cư của các thôn trên địa bàn xã, phù hợp với phong tục, tập quán và lối sống của cư dân xã Bình Giang.

- Quy hoạch phân vùng sản xuất, góp phần hợp lý hóa cây trồng - vật nuôi, tăng năng lực sáng tạo của nguồn nhân lực, thúc đẩy phát triển KT-XH và phát triển có tính bền vững.

- Xây dựng phương án khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, cảnh quan sinh thái khu vực, đảm bảo sự phát triển bền vững.

- Quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng phù hợp với tiêu chuẩn, tiêu chí, đáp ứng các yêu cầu phục vụ sản xuất, sinh hoạt của nhân dân, góp phần phòng tránh và giảm nhẹ thiên tai, yêu cầu của sản xuất và nâng cao năng suất.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Tạo điều kiện thuận lợi trong công tác tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng bởi các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn xã Bình Giang.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch toàn xã và kêu gọi, thu hút đầu tư, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, triển khai các dự án đầu tư xây dựng có liên quan và quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn xã.

2.2. Tính chất, chức năng của xã

- Xã Bình Giang có tính chất: Là xã nằm trong phạm vi quy hoạch phát triển vùng Đông của huyện, định hướng ưu tiên phát triển các ngành du lịch – dịch vụ; Là xã có tiềm năng phát triển nông nghiệp, CN – TTCN.

- Xã Bình Giang có chức năng chủ yếu.

+ Chức năng phát triển về công nghiệp - dịch vụ, ưu tiên cho các ngành CN nhẹ.

+ Về tiểu thủ công nghiệp khôi phục phát triển một số làng nghề hiện có phát triển ngành nghề mới thu hút nhà đầu tư xây dựng các nhà máy chế biến sản phẩm nông, ngư nghiệp.

+ Về du lịch: phát triển các loại hình du lịch như du lịch sinh thái, du lịch đồng quê gắn với du lịch tham quan các giá trị di tích văn hóa lịch sử trên địa bàn.

+ Chức năng sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy hải sản, phát triển kinh tế vườn kết hợp phát triển chăn nuôi;

+ Chức năng gìn giữ, phát huy nét đẹp văn hoá truyền thống vùng miền.

3. Quy mô dân số, lao động; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

3.1. Quy mô dân số, lao động

Hiện trạng năm 2021: Dân số toàn xã có 8.336 người, lao động 2.084 lao động.

- Dân số thường trú định hướng đến năm 2025 khoảng: 9.419 người.

- Dân số thường trú định hướng đến năm 2030 khoảng: 11.241 người.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Căn cứ các quy định của “ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng” (QCVN 01:2021), đề án dự kiến các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu theo (QCVN 01:2021/BXD)	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
1	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥4	≥4	
2	Các công trình dịch vụ-công cộng				
2.1	Trụ sở làm việc xã	m ²		≥1.000	
2.2	Nhà văn hóa xã	m ²		≥2.000	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu theo (QCVN 01:2021/BXD)	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
2.3	Trung tâm thể dục thể thao	m ²		≥10.000	
2.4	Giáo dục				
a	Trường trung học phổ thông				
	Diện tích đất	m ² /1 học sinh	≥10	≥10	
	Tiêu chuẩn	Học sinh/ 1000 người	≥40	≥40	
b	Trường mầm non				
	Tiêu chuẩn	Cháu/ 1000 người	≥50	≥50	Bán kính phục vụ 1km–2km
	Diện tích đất	m ² /1 cháu	≥12	≥12	
c	Trường tiểu học				
	Tiêu chuẩn	Học sinh/ 1000 người	≥65	≥65	Bán kính phục vụ 1km–2km
	Diện tích đất	m ² /1 học sinh	≥10	≥10	
d	Trường Trung học cơ sở				
	Tiêu chuẩn	Học sinh/ 1000 người	≥55	≥55	
	Diện tích đất	m ² /1 học sinh	≥10	≥10	
2.5	Y tế				Có vườn thuốc nam 1000 m ²
	Diện tích đất trạm y tế	m ² /trạm	≥500	≥500	
2.6	Chợ				
	Tiêu chuẩn	Công trình	1		
	Đất công trình	m ² / công trình	≥ 2000	≥2000	
2.7	Trụ sở Công an xã	m ²		1.000 – 2.000	
3	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật				
3.1	Giao thông				
	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥18	18-30	
3.2	Nước sinh hoạt				
	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngày	≥80	100	
3.3	Nước thải				

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu theo (QCVN 01:2021/BXD)	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
	Tỷ lệ nước bẩn được thu gom so với chỉ tiêu cấp nước.	%	≥ 80	≥ 80	
3.4	Cấp điện				
	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	KWh/người.năm	1000	1000	
3.5	Chỉ tiêu chất thải rắn (CTR)	Kg/ng-ng-đêm	$\geq 0,8$	$\geq 0,8$	
3.6	Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập internet)	1 Điểm/xã		150m ²	
3.7	Nghĩa trang	Ha/ 1.000 người		0,04	

4. Định hướng phát triển không gian và quy hoạch sử dụng đất

4.1. Cấu trúc không gian toàn xã:

- Phát triển xã Bình Giang tương xứng với tiềm năng, động lực phát triển toàn xã trong giai đoạn tiếp theo, đồng thời đảm bảo tính kết nối liên hoàn trên địa bàn xã, định hướng phát triển khu thương mại dịch vụ, khu ở mới xung quanh hai bên trục đường ĐT 611 mới.

- Tập trung hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu trung tâm xã. Kết nối giao thông với các xã lân cận.

- Phát triển phù hợp với định hướng Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thăng Bình.

- Phát triển các khu du lịch trên địa bàn xã theo hướng bền vững, bảo vệ môi trường.

- Phát triển không gian xã bám theo các khu dân cư cũ, phát triển thương mại dịch vụ tập trung ven sông. Khu vực phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tập trung chủ yếu dọc theo sông Trường Giang.

4.2. Định hướng tổ chức hệ thống dân cư:

a. Định hướng tổ chức dân cư mới:

- Trên cơ sở rà soát quy hoạch xây dựng NTM Bình Giang và kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và theo tình hình thực tế của xã thì cập nhật các khu dân cư mới: KDC Hiền Lương diện tích 1,37 ha. KDC tổ 19, thôn 3 diện tích 2,97 ha. Và một số khu vực khác khoảng 9,20 ha.

- Đất ở hiện trạng và đất ở mới tính cho toàn khu với tổng diện tích 311,67 ha. Trong đó đất ở hiện trạng 298,13 ha, phát triển đất ở mới và các dự án 13,54 ha.

b. Định hướng tổ chức dân cư hiện trạng chính trang:

- Cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng, cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống nhưng phải nhằm đáp ứng nâng cao đời sống hiện đại của người dân và tạo môi trường trong sạch theo tiêu chí mới.

- Công trình công cộng trọng điểm dân cư tập trung gồm có: Trường học, nhà văn hóa cụm dân cư kết hợp với điểm truy cập internet. Nhà văn hóa xây dựng kiên cố, nền cao tránh bị ngập lụt vào mùa mưa.

- Cải tạo hệ thống giao thông (tạo điểm tránh xe trong thôn xóm, tổ chức bãi đỗ kết hợp vườn hoa tại khu đất trống, chống ngập cục bộ, thoát nước trên các tuyến giao thông liên thôn); tăng cường điện chiếu sáng trên đường thôn xóm và khu vực công cộng; Xây dựng bãi tập kết, thu gom sản phẩm; Trồng cây xanh cách ly giữa khu dân cư và nghĩa trang.

- Khu xây dựng mới cần khuyến khích xây dựng nhà ở kiên cố, có mái dốc, màu sắc hài hoà với cảnh quan nông thôn.

4.3. Định hướng tổ chức hệ thống các công trình công cộng, dịch vụ:

a. Đất dịch vụ - công cộng:

a1. Công trình trụ sở cơ quan:

Hiện nay trên địa bàn xã có Trụ sở UBND được xây dựng tại trung tâm xã, xây dựng kiên cố 2 tầng, đầy đủ tiện nghi phục vụ công tác của cán bộ xã với diện tích 0,49 ha. Sau khi mở rộng tuyến đường ĐH1.TB, diện tích UBND xã không đảm bảo chỉ tiêu nên đề xuất mở rộng ra phía sau sân vận động, diện tích đạt 0,62 ha.

Trong khuôn viên UBND xã Bình Giang bao gồm: trụ sở công an với diện tích 0,04 ha và công trình xã đội với diện tích 0,10 ha. Tổng diện tích khuôn viên 0,76 ha.

a2. Công trình y tế:

Trạm y tế giữ nguyên vị trí tại tuyến đường ĐH1.TB, sau khi quy hoạch được mở rộng ra phía sau với diện tích đạt 0,43 ha.

a3. Nhà văn hoá xã:

Các nhà văn hoá hiện tại đã đạt chỉ tiêu và bán kính phục vụ, tuy nhiên sau khi mở rộng tuyến ĐH1.TB thì nhà văn hoá thôn Bình Khương không đạt chỉ tiêu.

Đề xuất sáp nhập diện tích với trường mầm non đã hết sử dụng bên cạnh, diện tích sau khi mở rộng tuyến ĐH1.TB và sáp nhập đạt 0,24ha.

Đề xuất sáp nhập nhà văn hoá thôn Bình Hoà với điểm trường mầm non thôn Bình Hoà, đạt diện tích 0,29 ha.

a4. Công trình giáo dục:

Sau khi mở rộng tuyến ĐH1.TB và đề xuất mở rộng lui phía sau sân vận động, diện tích các trường bị ảnh hưởng thay đổi như sau:

- Trường TH Cao Bá Quát phân hiệu Bình Hòa, diện tích 0,66 ha.
- Trường TH Cao Bá Quát phân hiệu Bình Tuý, diện tích 0,85 ha.
- Đề xuất dời điểm trường Cao Bá Quát phân hiệu Bình Khương về phía Nam khoảng 180m, lý do không thể mở rộng, xung quanh dân cư khá đông đúc. Với diện tích 0,95 ha.
- Trường THCS Quang Trung, diện tích 1,25 ha.
- Đề xuất bố trí mới trường mầm non Bình Giang cơ sở 1 thôn Bình Hòa, nhằm đảm bảo diện tích tiêu chuẩn và bán kính phục vụ, diện tích 0,47 ha.
- Điểm trường mầm non Bình Khương nằm trong ranh giới vùng thoát lũ, đề xuất bổ sung điểm trường mầm non Bình Giang cơ sở 2 theo tuyến ĐH1.TB, nhằm đảm bảo diện tích tiêu chuẩn và bán kính phục vụ diện tích 0,50 ha.

a5. Công trình thương mại dịch vụ:

Hiện trạng địa bàn có 2 chợ (chợ Bà và chợ Bình Khương) đủ bán kính phục vụ, tuy nhiên với định hướng phát triển chủ đạo của xã là công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao sẽ tập trung đông lượng lao động về và sẽ không đủ đáp ứng nhu cầu sử dụng. Đề xuất bố trí các khu thương mại dịch vụ dọc các tuyến đường lớn như ĐH1.TB, ĐT613. ... thuận tiện giao thông và nhu cầu sử dụng tổng diện tích 3,75 ha

b. Sân thể thao xã:

Hiện trạng sân vận động xã với diện tích 0,8 ha, chưa đáp ứng đủ diện tích sử dụng, đề xuất mở rộng về hướng Nam và hướng Tây, diện tích đạt được là 1,06 ha.

Bố trí thêm các khu cây xanh – thể dục thể thao và các loại cây xanh khác cho toàn xã diện tích 135,48 ha. Nhằm thuận tiện giao thông và bán kính phục vụ.

c. Đất Du lịch:

Đất du lịch bố trí giáp sông Trường Giang và ranh giới xã Bình Dương được

định hướng phát triển là khu chức năng du lịch dịch vụ. Xã Bình Giang cũng có lợi thế từ cảnh quan dòng sông Trường Giang và hệ sinh thái thực vật phong phú, là tiềm năng để phát triển du lịch sinh thái kết hợp nông nghiệp tạo thêm công ăn việc làm cho người dân địa phương, đồng thời đa dạng hoá chuỗi du lịch dịch vụ trong khu vực. Với tổng diện tích 48,5 ha.

d. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:

Hiện trạng đất nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn có diện tích 165,25 ha, sau khi phương án điều chỉnh quy hoạch, diện tích còn 145,41 ha, đề xuất bố trí cây xanh cách ly xung quanh các khu nghĩa trang, để đảm bảo không có vấn đề tự phát và tạo cảnh quan đô thị.

e. Đất tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử:

Xã Bình Giang có các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử như: Bia tưởng niệm Đồng Hồ, bia tưởng niệm Trương Thị Xang, địa đạo thôn Bình Tuý, Bia tưởng niệm làng An Giao và các nhà thờ tộc với diện tích 4,09 ha.

4.4. Quy hoạch sản xuất:

a. Các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung

Khóp nối dự án khu công nghiệp Đông Quế Sơn mở rộng đã có trên địa bàn xã diện tích 132,23 ha. Tổng diện tích đất công nghiệp 147,80 ha, bố trí các dãy cây xanh cách ly với khu dân cư, bên cạnh đó phải đáp ứng phát triển khu công nghiệp phải đảm bảo bền vững, tuân thủ nguyên tắc phát huy thế mạnh địa phương, tạo điều kiện liên kết phát triển kinh tế vùng.

b. Khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp

- Bố trí khu hỗ trợ chức năng nông nghiệp với diện tích 1,05 ha.
- Đề xuất bỏ khu chăn nuôi tập trung cũ (9,5 ha) vì không hiệu quả đối với nhu cầu và điều kiện của địa bàn xã.

4.5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất nông nghiệp: 792,52 ha.
- Đất xây dựng: 1039,51 ha.
- Đất khác: 181,95 ha.

5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

Cao độ không chế:

+ Cao độ không chế được xác định bởi cao độ hiện trạng trên các tuyến đường ĐT 613, ĐH 01.TB, ĐH 11.TB, ĐH 12.TB và cao độ của khu vực trung tâm xã, các khu dân cư hiện trạng.

+ Một số khu vực xây dựng mới cần tôn nền tương ứng hài hòa với cao độ nền đường hiện trạng. Không chế cao độ nền công trình mới lấy cao hơn cốt nền đường tại khu vực từ 0,30-0,50m.

- Giải pháp thoát nước mặt

+ Lưu vực thoát nước: Phân chia lưu vực theo dạng phân tán nhằm thoát nhanh và giảm thiểu kích thước mương, cống. Toàn xã được chia thành 3 lưu vực chính. Cụ thể:

+ Lưu vực 1: nước mưa theo mương Trường Khê thoát ra sông Trường Giang.

+ Lưu vực 2: Nước mưa theo bầu Sen Hiền Lương và Khe Sâu thoát ra sông Trường Giang.

+ Lưu vực 3: Nước mưa theo các kênh tiêu của thôn Bình Khương thoát ra sông Trường Giang.

- Hướng thoát: Thoát về sông Trường Giang.

5.2. Giao thông

a. Giao thông đối ngoại:

- ĐT.611: Điều chỉnh hướng tuyến đoạn Km0 - Km1+500 theo hướng mới nối vào đường trục chính Khu Công nghiệp Đông Quế Sơn và kéo dài đến giáp với ĐT.613 (về phía Tây cầu Bình Dương). Đến năm 2030, nâng cấp toàn tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng.

- ĐT613 (Điểm đầu km0 tại xã Bình Nguyên (nối QL1 tại KM967+250)- Điểm cuối km16+514 thuộc địa phận xã Bình Minh: Đây là tuyến đối ngoại kết nối xã Bình Giang với QL129 về phía Đông và QL1 về phía Tây.

Trên cơ sở đó kết hợp với sự kết nối và đồng bộ tuyến qua xã Bình Dương hiện nay vì vậy đề xuất quy mô mặt cắt 38m: (Nền đường rộng 38,0m; Mặt đường: $2 \times 10,25\text{m} = 20,5\text{m}$; Phân cách: 2,5m; Vĩa hè: $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$).

- ĐH1.TB (Điểm đầu xã Duy Thành - Điểm cuối xã Bình Nam): Là tuyến đối ngoại quan trọng dọc theo xã. Quy mô mặt cắt 10,0m: (Nền đường rộng 10,0m; Mặt đường: 5,5m; Lề đường: $2 \times 2,25\text{m} = 4,5\text{m}$).

Quản lý từ tìm ra tối thiểu 15m (theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng

Bình ngày 27/1/2021).

- Đường ĐH11.TB: (Điểm đầu xã Bình Nguyên - Điểm cuối xã Bình Giang): Là tuyến đối ngoại kết nối phía Tây Nam xã. Quy mô mặt cắt 10,0m: (Nền đường rộng 10,0m; Mặt đường: 5,5m; Lề đường: $2 \times 2,25\text{m}=4,5\text{m}$).

Quản lý từ tìm ra tối thiểu 15m (theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng Bình ngày 27/1/2021).

- Đường ĐH12.TB: (Điểm đầu xã Quế Phú - Điểm cuối Chợ Bà): Là tuyến đối ngoại kết nối với xã về hướng Tây. Quy mô mặt cắt 10,0m: (Nền đường rộng 10,0m; Mặt đường: 5,5m; Lề đường: $2 \times 2,25\text{m}=4,5\text{m}$).

Quản lý từ tìm ra tối thiểu 15m (theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng Bình ngày 27/1/2021).

- Đường ĐH12B.TB: Là tuyến định hướng mới theo QHV huyện. Quy mô mặt cắt 10,0m: (Nền đường rộng 10,0m; Mặt đường: 5,5m; Lề đường: $2 \times 2,25\text{m}=4,5\text{m}$).

Quản lý từ tìm ra tối thiểu 15m (theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng Bình ngày 27/1/2021).

Đường nối từ đường Võ Chí Công đi Khu công nghiệp Đông Quế Sơn nối với QL14H và QL1A với quy mô mặt cắt 38m: (Nền đường rộng 38,0m; Mặt đường: $2 \times 10,25\text{m}=20,5\text{m}$; Phân cách: 2,5m; Vĩa hè: $2 \times 7,5\text{m}=15,0\text{m}$). quản lý hành lang cây xanh mỗi bên 50m;

Các tuyến trục chính xã DX: Theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng Bình ngày 27/1/2021)

b. Giao thông trong xã:

Đối với các đường quy hoạch mới với bề rộng mặt đường $\geq 7,5\text{m}$, bề rộng vỉa hè $\geq 3\text{m}$.

Đường xã trong khu hiện trạng: Nền đường rộng 6,5m, bao gồm:

+ Chiều rộng mặt đường xe chạy rộng 3,5m.

+ Lề đường 2 bên, mỗi bên rộng 1,5m.

Quản lý từ tìm ra tối thiểu 10m (theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng Bình ngày 27/1/2021).

Đường thôn, xóm trong khu hiện trạng: Nền đường rộng 4-5,0m, bao gồm:

+ Chiều rộng mặt đường xe chạy rộng 2,5-3,5m.

+ Lề đường 2 bên, mỗi bên rộng 0,5- 0,75m.

Quản lý từ tìm ra tối thiểu 8-9m (theo văn bản số 14/TB-UBND huyện Thăng Bình ngày 27/1/2021).

Đường phục vụ sản xuất: Nền đường rộng 4m, bao gồm:

+ Chiều rộng mặt đường xe chạy rộng 3m.

+ Lê đường 2 bên, mỗi bên rộng 0,5m.

* Giao thông đường thủy: Có sông Trường Giang chảy dọc phía Đông xã, chiều dài khoảng 10km, quy hoạch đến năm 2030 sông cấp III ($B=50-70m$; $H>2(m)$) do Trung ương quản lý.

5.3. Cấp điện

Tổng phụ tải điện tính toán:

Đợt đầu: $Stt = 2,3MVA$.

Dài hạn: $Stt = 4,5MVA$.

Phụ tải công nghiệp: $Stt=50MVA$.

5.4. Cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước:

Giai đoạn 2025: $7.186 m^3/ng.đ.$

Giai đoạn 2030: $10.748 m^3/ng.đ.$

- Phương án cấp nước:

Nhà máy nước Thăng Bình công suất hiện tại là $5.000m^3/ngđ$ định hướng QH nâng công suất lên $21.000m^3/ng.đ.$ Xác định đây là nguồn cung cấp nước sinh hoạt cho người dân trên địa bàn xã thông qua tuyến ống D315 chạy dọc tuyến đường ĐT 613 và ĐH1.TB.

5.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a. Thoát nước thải:

- Nhu cầu thoát nước:

Giai đoạn 2025: $5.361 m^3/ng.đ.$

Giai đoạn 2030: $8.277 m^3/ng.đ.$

b. Quản lý chất thải rắn:

Nhu cầu chất thải rắn giai đoạn 2025: 7,5 tấn/ng.đ.

Nhu cầu chất thải rắn giai đoạn 2030: 11,3 tấn/ng.đ.

c. Nghĩa trang, bãi chôn cất:

- Các khu nghĩa trang được tổ chức tại các vị trí đảm bảo cách ly khu dân cư, đảm bảo công tác VSMT.

- Dân cư xã tổ chức chôn cất tại nghĩa trang nhân dân của xã.

- Đối với các khu vực nghĩa trang tộc hiện có thì tiến hành khoanh vùng và không cho chôn cất tại đây nữa nhằm đảm bảo môi trường cho khu vực.

- Đối với một số mộ nằm rải rác trong khu dân cư cần tiến hành di dời;

- Trồng cây xanh cách ly và đảm bảo khoảng cách an toàn theo QCVN 07-10:2016/BXD.

5.6. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Biện pháp bảo vệ môi trường: Áp dụng các giải pháp giảm thiểu và bảo vệ môi trường theo từng nguồn tác động gồm: Quy hoạch sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ môi trường đất; giải pháp sử dụng hợp lý tài nguyên nước và bảo vệ môi trường nước; giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí; quy hoạch hệ thống thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; giải pháp bảo tồn đa dạng sinh học và rừng, các biện pháp giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu.

- Chương trình quan trắc, giám sát môi trường: Đối tượng quan trắc: môi trường đất, môi trường nước, môi trường khí. Thiết lập mạng lưới quan trắc trên phạm vi toàn vùng.

- Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn tại tuyến đường giao thông chính; khu dân cư, khu, cụm công nghiệp có nguy cơ bị ảnh hưởng.

- Quan trắc chất lượng nước thải ở các vị trí đầu nổi và nhất là ở điểm xả.

- Quan trắc chất lượng nước mặt trong các sông hồ nơi tiếp nhận nguồn thải

- Quan trắc chất lượng môi trường đất ở các khu vực nhạy cảm như các khu vực xử lý CTR, khu nghĩa trang, khu vực sản xuất nông nghiệp quy mô lớn.

6. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch kèm theo Quyết định này.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Bình Giang:

- Công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030, để các cơ quan, đơn vị và nhân dân có liên quan được biết, theo dõi, giám sát việc thực hiện quy hoạch;

- Tổ chức lập kế hoạch cấm mốc, lập và trình phê duyệt nhiệm vụ cấm mốc, phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới và tổ chức triển khai cấm mốc theo quy định;
- Tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt. Nếu có vướng mắc, phát sinh trong quá trình thực hiện, phối hợp với các ngành ở huyện báo cáo UBND huyện chỉ đạo, giải quyết.

2. Các phòng: Tài chính – Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hoá và Thông tin, Nông nghiệp và PTNT, các ngành liên quan ở huyện theo chức năng nhiệm vụ được giao, theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND xã Bình Giang thực hiện công tác quản lý xây dựng đúng theo quy hoạch chung được duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định: Số 233/QĐ-UBND ngày 30/3/2011 của UBND huyện Thăng Bình về Phê duyệt hồ sơ quy hoạch nông thôn mới và ban hành quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch của xã Bình Giang, huyện Thăng Bình.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND - UBND; Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hoá và Thông tin, Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND xã Bình Giang; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT HĐND, UBND huyện (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện
- TT HĐND xã Bình Giang;
- Lưu: VT, KTHT.

[Signature]

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

[Signature]



[Signature]
Trương Công Sơn



QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ BÌNH GIANG, HUYỆN THẮNG BÌNH, TỈNH QUẢNG NAM
GAİ ĐOAN ĐẾN NĂM 2030

*(Kèm theo Quyết định số 3214/QĐ-UBND ngày 29/11/2023
của UBND huyện Thăng Bình)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng.

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã Bình Giang thực hiện theo đúng Quy định này.
2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở quy hoạch chung của xã Bình Giang đã được UBND huyện Thăng Bình phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.
3. Nội dung quy định kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.
4. Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.
5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định.
6. Chủ tịch UBND xã Bình Giang và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về việc quản lý xây dựng tại đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi áp dụng.

1. Quy mô: Phạm vi nghiên cứu đối với Quy hoạch chung là toàn bộ địa giới hành chính xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

Diện tích: 2.014 ha. Dân số đến năm 2025: 9.419 người; đến năm 2030 11.241 người, tập trung tại 4 thôn.

2. Vị trí địa lý: Xã Bình Giang cách trung tâm huyện Thăng Bình khoảng 10 km về phía Đông, có vị trí địa lý tiếp giáp:

- + Phía Đông giáp xã Bình Dương.
- + Phía Tây giáp thị trấn Hương An huyện Quế Sơn.
- + Phía Nam giáp xã Bình Phục – Bình Triều.
- + Phía Bắc giáp xã Duy Thành huyện Duy Xuyên.

3. Tính chất:

- Là xã nằm trong phạm vi quy hoạch phát triển vùng Đông của huyện, định hướng ưu tiên phát triển các ngành du lịch – dịch vụ.
- Là xã có tiềm năng phát triển nông nghiệp, CN – TTCN.

Chương II

QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG

Điều 3. Công bố quy hoạch chung xã.

1. Hội nghị công bố quy hoạch tại UBND xã có sự tham gia đại diện của lãnh đạo Đảng ủy, HĐND, UBND xã, các chức danh ở xã, các tổ chức, Mặt trận Tổ quốc, bí thư, thôn trưởng, đại diện nhân dân và các cơ quan liên quan.

2. Hội nghị công bố quy hoạch cho toàn thể nhân dân trên địa bàn xã, cụ thể họp nhân dân để công bố tại nhà văn hóa của tất cả các thôn.

3. Ủy ban nhân dân xã tổ chức công bố quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

4. Công bố toàn bộ nội dung hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

Điều 4. Hình thức công bố, công khai quy hoạch xây dựng.

1. Trưng bày công khai, thường xuyên bằng panô hoặc bản vẽ trước trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND xã và tại nhà văn hóa các thôn, tại các điểm ngã ba, ngã tư đường tập trung đông người, dễ quan sát...

2. Tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chung xây dựng xã được lưu trữ theo quy định tại các cơ quan quản lý và UBND huyện, UBND xã.

Điều 5. Cấm mốc giới xây dựng.

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện cấm mốc chỉ giới xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi địa giới xã.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện, bảo vệ các mốc giới thực địa.

Điều 6. Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng.

UBND xã có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về xây dựng các công trình thuộc dự án, nhà ở riêng lẻ (gồm: chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng trong đồ án quy hoạch được duyệt).

Điều 7. Quản lý quy hoạch xây dựng.

1. Kể từ ngày quy hoạch được công bố, phòng chuyên môn cấp huyện chỉ đạo UBND xã tổ chức quản lý theo dõi thực hiện đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và có trách nhiệm quản lý không để xảy ra tình trạng như: lấn chiếm đất đai, xây dựng trái phép, vi phạm hành lang, phát sinh tài sản gắn liền với đất...

2. Các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND xã phải báo cáo UBND huyện để công bố kế hoạch thực hiện dự án, phương án bồi thường thiệt hại và tái định cư theo quy định.

Chương III

QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 8. Cấp giấy phép xây dựng.

1. UBND huyện cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và nhà ở riêng lẻ có thiết kế 7 tầng trở lên đã được thẩm tra.

2. Hồ sơ, trình tự và thời gian xin cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện theo mẫu quy định tại thông tư 15/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Điều 9. Đối với các công trình công cộng.

1. Cấp xã:

1.1. Trung tâm hành chính.

- Trụ sở UBND xã: Diện tích 0,62ha.

+ Mật độ xây dựng: 40%.

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

* Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái, hình thức mái bằng hoặc mái dốc.

+ Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.

1.2. Trung tâm văn hóa thể thao xã:

- Sân vận động thể dục thể thao mới với diện tích 1,06ha.

+ Mật độ xây dựng: 40 %.

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

* Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái dốc.

- + Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.

2. Cấp thôn:

a. Nhà văn hóa thôn xây mới:

- Vị trí: Xây dựng nhà văn hóa các thôn trên địa bàn xã, diện tích mỗi khu đất 1.000 - 5.000m², XD hội trường 100 - 150 chỗ, sân thể thao 1.200m² – 2.500m², cây xanh sân đường.

- Các yêu cầu xây dựng đối với các nhà văn hóa xây mới:

- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:
- + Hình thức kiến trúc: nhà có mái dốc.
- + Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh.

b. Các yêu cầu xây dựng đối với các nhà văn hóa cải tạo:

- + Mật độ xây dựng: 40%.
- + Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:
- + Hình thức kiến trúc: nhà có mái dốc.
- + Khoảng lùi công trình: 5 m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh.

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn.

1. Đối với các khu vực đã có quy hoạch phân lô đất ở 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 phân lô sử dụng đất được phê duyệt; không được phép hợp thửa và tách thửa.

2. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì quy định cụ thể như sau:

2.1. Đối với nhà ở liền kề (nhà ở chia lô) trên các trục đường, căn cứ vào hiện trạng nhà ở đã xây dựng của các hộ gia đình liền kề để làm cơ sở quyết định cho việc quản lý quy hoạch xây dựng và được quy định như sau:

a. Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch đến mép tường, cột (Mặt ngoài) của nhà là 3 m.

b. Diện tích chia lô: Từ 60 m² đến < 400 m²/lô

Xử lý các tồn tại:

+ Trường hợp: Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m² có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m thì không được phép xây dựng.

+ Trường hợp nếu phần diện tích đất còn lại từ $15m^2$ đến nhỏ hơn $40m^2$ có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

+ Các trường hợp còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được duyệt và theo giấy phép xây dựng.

c. Mật độ xây dựng không quá 80% diện tích lô đất.

d. Cao độ nền nhà so với cao độ cốt vỉa hè $< 0,45m$; những vị trí chưa có vỉa hè thì cao độ nền nhà $< 0,65m$ so với cốt cao độ tìm đường trước lô đất; những vị trí chưa có vỉa hè, mặt đường chưa được kiên cố thì căn cứ tình hình thực tế để quy định cụ thể cốt nền nhà trong giấy phép xây dựng cho từng tuyến đường. Các vị trí còn lại được quy định cụ thể trên quy hoạch chi tiết và trong giấy phép xây dựng.

e. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền nhà đến mặt trên của sàn tầng 2 không quá 4,2m; Chiều cao các tầng còn lại không quá 3,6m đối với công trình được xây dựng 4 tầng trở lên và không quá 3,9m đối với công trình xây dựng từ 3 tầng trở xuống.

f. Chỉ giới xây dựng mặt tiền: Từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài tường được quy định cụ thể theo từng tuyến đường và trong giấy phép xây dựng. Trường hợp có mặt đường thứ 2 trở lên thì các kết cấu công trình thuộc mặt đường nào thì theo quy định của trục đường đó và phải đảm bảo tầm nhìn giao thông theo quy định, tất cả các công trình xây dựng hướng nhà phải vuông góc và song song với các trục đường phía trước đất.

g. Toàn bộ nước thải sinh hoạt gia đình phải được xử lý trước khi đưa ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

h. Khoảng đua ban công mặt tiền, mái nhà và các kết cấu khác như: cổng, tường rào, mái che, mái vẩy không được xây dựng lấn vào vỉa hè các tuyến đường.

i. Mái dốc: Khuyến khích lợp ngói đỏ bằng đất sét nung, ngói sinh thái, hạn chế sử dụng tôn, tấm kính.

2.2. Đối các khu dân cư cũ có diện tích vườn $> 300m^2$:

a. Trường hợp đầu tư xây dựng mới phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng theo quy hoạch chung, cụ thể:

- Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch đến mép tường, cột (Mặt ngoài) của nhà là 3 - 5m.

- Mật độ xây dựng không quá 50% diện tích lô đất.

- Cao độ nền nhà tùy theo địa hình thực tế nhưng tối đa so với cao độ cốt vỉa hè $< 0,45m$; những vị trí chưa có vỉa hè thì cao độ nền nhà $< 0,65m$ so với cao độ cốt tìm đường trước lô đất; những vị trí chưa có vỉa hè, mặt đường chưa được kiên cố thì căn cứ tình hình thực tế để quy định cụ thể cốt nền nhà trong giấy phép xây dựng cho từng tuyến đường. Riêng đối với các vùng thường xuyên bị ngập lụt thì căn cứ năm bị ngập lụt sâu

nhất để xây dựng cốt nền nhà và vận động nhân dân thiết kế xây dựng nhà cho phù hợp để tránh lũ, lụt.

b. Đối với trường hợp đầu tư cải tạo nâng cấp:

Khuyến khích nhân 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, khuyến khích trồng các dải cây xanh làm tường rào, hạn chế việc xây dựng tường rào bằng vật liệu cứng.

c. Trường hợp các công trình như nhà ở, cổng, 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.

d. Số tầng công trình: Không quá 5 tầng (Không kể tầng âm và tầng mái).

e. Chiều cao tầng: Tầng 1 là 3.9m-4,2m; tầng 2 trở lên là 3,6m - 3,9 m.

f. Mái dốc: Khuyến khích lợp mái ngói đỏ bằng đất sét nung, ngói sinh thái, hạn chế sử dụng tôn, tấm kính, tấm lợp phi brô xi măng, tấm nhựa.

Điều 11. Khu vực sản xuất.

a. Khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp:

- Tập trung đẩy mạnh các mô hình sản xuất nông nghiệp trên địa bàn, chú trọng vào một số mô hình có hiệu quả. Triển khai sản xuất nông nghiệp theo hướng nông nghiệp sạch, nông nghiệp hữu cơ.

- Nguồn nước phục vụ sản xuất sử dụng nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm trồng trọt.

- Đầu tư nâng cấp các tuyến đường giao thông nội đồng phục vụ cho vận chuyển thuyết bị, vật tư và nông sản sau thu hoạch.

- Đầu tư các tuyến đường dây trung thế và hạ thế cho sản xuất đặc biệt là sản xuất nông nghiệp.

- Bố trí khu hỗ trợ chức năng nông nghiệp với diện tích 1,05 ha.

- Đề xuất bỏ khu chăn nuôi tập trung cũ (9,5 ha) vì không hiệu quả đối với nhu cầu và điều kiện của địa bàn xã.

b. Các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung

Mở rộng các cơ sở sản xuất TTCN hiện có trên địa bàn, nâng cấp và hoàn thiện hệ thống hạ tầng đảm bảo hoạt động sản xuất liên tục và bảo vệ môi trường.

+ Mật độ xây dựng: 60%.

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

* Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái, hình thức mái bằng hoặc mái dốc.

+ Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.

Điều 12. Đất thương mại, dịch vụ.

1. Quy định chung:

a. Các khu vực đất thương mại, dịch vụ phải đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b. 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.

c. Những khu vực gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn không được bố trí sát khu dân cư.

d. Giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cây xanh cách ly để đảm bảo về môi trường.

e. Bãi phế liệu phế phẩm phải được rào chắn và không làm ảnh hưởng xấu đến điều kiện vệ sinh xung quanh và làm nhiễm bẩn môi trường.

Điều 13. Khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

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

b. 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.

c. Tu bổ sửa chữa nhằm đảm bảo các công trình kiến trúc bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình.

d. Khi có nhu cầu riêng, cần lập báo cáo xin phép bằng văn bản để được nghiên cứu giải đáp.

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

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

2. Công trình tượng đài, kỷ niệm.

a. Giữ gìn những công trình tượng đài, kỷ niệm hiện trạng với nguyên dạng ban đầu cùng với cảnh quan khu vực.

b. Những công trình xây dựng mới đảm bảo phù hợp về văn hóa, lịch sử địa phương.

d. Có kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp công trình tượng đài và cảnh quan xung quanh khu vực tượng đài.

e. Khuyến khích tổ chức các sự kiện tại khu vực tượng đài, tuy nhiên cần phải có sự xin phép bằng văn bản.

f. Nghiêm cấm quảng cáo, công trình xây dựng lấn chiếm không gian công trình.

Điều 14. Quy định quản lý quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa.

a. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa đã đóng cửa tuyệt đối không được chôn lấp kể cả hung táng và cát 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.

b. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa còn sử dụng: Tiến hành lập quy hoạch chi tiết phân khu theo từng lô theo thôn xóm hoặc theo các dòng họ, đảm bảo mộ hung táng không quá $5\text{m}^2/\text{mộ}$, cát táng không quá $3\text{m}^2/\text{mộ}$, chiều cao mộ kể cả phần trang trí không cao quá 2m, kích thước mộ và bia mộ phải thống nhất; nghĩa trang, nghĩa địa phải trồng giải cây xanh cách ly xung quanh, 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.

Điều 15. Cảnh quan đường làng ngõ xóm.

1. Cổng thôn: Xây kiên cố, hình thức cổng có mái.

2. Đường trục thôn, ngõ xóm: Xây dựng bê tông hóa, có hệ thống thoát nước hai bên đường.

3. Hình thức kiến trúc nhà ở loại nhà vườn, có mái (dốc) lợp ngói.

4. Cây xanh: Cây trồng trong khuôn viên nhà ở, dọc bờ rào, cây trồng trên đường làng ngõ xóm: Loại cây phù hợp với điều kiện địa phương, khoảng cách trồng cây là 10m.

Điều 16. Đối với khu vực dự trữ phát triển.

1. Tuân thủ quy hoạch được duyệt (không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển).

2. Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn).

Chương IV

QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 17. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật.

1. Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, hè đường, biển báo giao thông, biển tên đường phố, hệ thống thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, đường ống, cây xanh.

2. Sau khi hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã, chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ hoàn công và hiện trạng công trình UBND huyện, UBND xã, để quản lý theo quy định.

Điều 18. Quản lý đường giao thông nông thôn.

1. Ủy ban nhân dân xã chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng đường giao thông trên địa bàn xã.

3. Tổ chức kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng đường giao thông trên địa bàn mình quản lý theo phân cấp và theo quy định của pháp luật.

4. Đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân, hộ gia đình khi sử dụng hè đường vào mục đích riêng, phải được đồng ý của UBND xã và phải đảm bảo các điều kiện:

- a. Không gây ảnh hưởng tới người đi bộ, tầm nhìn giao thông.
- b. Không làm hư hại đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- c. Vệ sinh môi trường rác thải thường xuyên, không để đất, đá, rác thải xây dựng rơi vãi trên đường.
- d. Các trường hợp phải mở lối để chở vật liệu xây dựng công trình, san tạo đào, đắp mặt bằng và chở đất đá đổ đi phải đảm bảo VSMT thường xuyên.

Điều 19. Quản lý cấp điện, chiếu sáng nông thôn.

1. Hành lang an toàn lưới điện: hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 1,5m đối với dây bọc và 3m đối với dây trần.

2. Trạm biến áp:

- Đối với các trạm điện không có tường, rào bao quanh, hành lang bảo vệ trạm điện 2m.

- Đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, chiều rộng hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài tường hoặc hàng rào; khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng là 2m.

3. Đường dây hạ thế, đường dây chiếu sáng, đường dây thông tin liên lạc: khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 40-50m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 5m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 5m.

Điều 20. Quản lý cấp thoát nước nông thôn.

1. Cấp nước sinh hoạt: Đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Khoảng cách ly bảo vệ các công trình trong hệ thống cấp nước, quy định khoảng cách an toàn theo chiều ngang đến các công trình xây dựng khác là 2m, khoảng cách an toàn theo chiều đứng và chiều ngang đến cống thoát nước thải sinh hoạt và đường dây điện hay thông tin liên lạc đặt ngầm là 1m.

2. Thoát nước: Các tuyến thoát nước mưa được xây bằng mương xây dầy nắp dầy, chạy dọc theo các khu vực dân cư, trực đường chính thoát theo hướng dốc tự nhiên.

Điều 21. Quản lý môi trường.

1. Quản lý rác thải: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

2. Quản lý nước thải:

a. Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

b. Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Bioga, hồ sinh học. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN mới được xả vào hệ thống thoát nước chung.

c. Hệ thống thoát nước thải của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

3. Quản lý nghĩa trang: thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định, tại các khu vực nghĩa trang phải bố trí khu vực xử lý rác thải, dải cây xanh cách lý, hệ thống thoát nước (cụ thể được quy định tại điều 14 nghị định 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính Phủ).

Chương V

PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 22. UBND xã Bình Giang.

1. Tổ chức cho mọi thành phần trên địa bàn nghiên cứu, học tập bản Quy định này và triển khai công tác quản lý trên địa bàn.

2. Phối hợp chặt chẽ với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên - Môi trường quản lý quy hoạch đã công bố, quản lý đất đai trên địa bàn.

3. Tổng hợp báo cáo UBND huyện về tình hình thực hiện quy hoạch nông thôn mới theo định kỳ và đột xuất báo cáo.

4. Chịu trách nhiệm trước UBND huyện về triển khai và thực hiện quy hoạch nông thôn mới được duyệt.

Điều 23. Trách nhiệm của thôn trưởng.

1. Thường xuyên đôn đốc nhắc nhở mọi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn mình quản lý thực hiện đúng Quy định quản lý về quy hoạch chung xây dựng.

2. Kiểm tra phát hiện kịp thời những hành vi, vi phạm về quản lý trật tự xây dựng, những sự cố hư hỏng các công trình kỹ thuật hạ tầng báo về UBND xã, hoặc các cơ quan quản lý để có biện pháp xử lý theo quy định.

Điều 24. Trách nhiệm các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình

1. Các cá nhân, hộ gia đình phát hiện và báo cáo kịp thời đến Thôn trưởng hoặc UBND xã về những hành vi, vi phạm các quy định của quy định này.

2. Nghiêm chỉnh thực hiện các quy định sau:

a. Không lấn chiếm hoặc tự ý sử dụng các công trình giao thông như: Mặt đường, hè đường, hệ thống thoát nước và hành lang an toàn công, biển báo giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

c. Không tự ý chặt tỉa, bẻ cây xanh, công viên, vườn hoa và những khu vực công cộng.

d. Không đổ rác, đất đá và các chất thải ra mặt đường phố, hè phố, nơi công cộng và hệ thống thoát nước thải.

Chương VI

Điều khoản thi hành

Điều 25. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành.

Điều 26. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

Điều 27. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã và quy định cụ thể của quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 28. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang và quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện.

- UBND huyện Thăng Bình.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- UBND xã Bình Giang.

Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng./.