

Số: 3643/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 16 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng
kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000)
Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển
thành phố Tam Kỳ**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

*Căn cứ 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 đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ
quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ
sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày
07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị
định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về
quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng
quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy
hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Công văn số 196/BXD-QHKT ngày 25/12/2019 của Bộ Xây dựng
về việc góp ý Quy hoạch phân khu 12, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;*

*Căn cứ Công văn số 2341-CV/TU ngày 31/10/2019 của Tỉnh ủy về phúc
đáp Báo cáo số 246-BC/BCSD ngày 29/10/2019 của Ban cán sự đảng UBND
tỉnh; Thông báo số 897-TB/TU ngày 11/9/2020 của Tỉnh ủy về kết luận của
Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)
Phân khu 6 - Trung tâm thương mại, dịch vụ thành phố Tam Kỳ và Phân khu
12 - Trung tâm dịch vụ, du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ;*

Căn cứ Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh

phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 3176/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ, du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ; Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 11/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập 03 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5.000): Phân khu 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ; Phân khu 9 - Trung tâm hành chính, chính trị mới thành phố Tam Kỳ; Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 17/3/2020 của UBND thành phố Tam Kỳ về thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ; Công văn số 1993/UBND-QLĐT ngày 06/10/2020 của UBND thành phố Tam Kỳ về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ, du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ; Báo cáo số 326/BC-UBND ngày 16/11/2020 của UBND thành phố Tam Kỳ về phương án quy hoạch cao độ san nền Quy hoạch phân khu 12 - Trung tâm du lịch dịch vụ ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định quy hoạch số 27/ThĐ-SXD ngày 30/7/2020 và Tờ trình số 95/TTr-SXD ngày 11/12/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ; với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ.

2. Phạm vi nghiên cứu và ranh giới lập quy hoạch.

- Phạm vi nghiên cứu: toàn bộ Phân khu 12 được xác định tại đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014.

- Ranh giới lập quy hoạch: khu vực nghiên cứu nằm phía Đông Bắc thành phố Tam Kỳ, trong ranh giới lập quy hoạch gồm có một phần của xã Tam Thăng, xã Tam Thanh và xã Tam Phú.

- Diện tích quy hoạch: 1.378,18 ha.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển của thành phố Tam Kỳ;
- Là khu đô thị du lịch mới với cấu trúc và mô hình phát triển du lịch linh hoạt, tận dụng tối đa tiềm năng tự nhiên; đồng thời, bảo tồn hệ thống không gian cảnh quan và các giá trị văn hóa quan trọng.

4. Chỉ tiêu cơ bản.

- Chỉ tiêu dân số: khoảng 24.730 người.
- Chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại II đồng thời phù hợp theo chỉ tiêu áp dụng đối với từng khu chức năng được xác định theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ.

5. Quy hoạch sử dụng đất.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
A	Đất xây dựng đô thị		475,59	34,51	722,93	52,46
I	Đất dân dụng		270,71	19,64	367,82	26,69
1	Đất ở	NO, LX	172,44	12,51	227,48	16,51
2	Đất công cộng	CD, CC	10,65	0,77	14,89	1,08
3	Đất dịch vụ thương mại	DV	38,85	2,82	49,53	3,59
5	Đất trường học	GD	5,89	0,43	8,73	0,63
6	Đất cây xanh	CX, CXO	42,88	3,11	67,19	4,88
II	Đất ngoài dân dụng		204,88	14,87	355,11	25,77
1	Đất du lịch	DL	89,41	6,49	178,73	12,97
2	Đất trung tâm y tế	YT	2,86	0,21	2,86	0,21
3	Đất cây xanh chuyên đề	CXD	26,09	1,89	32,94	2,39
4	Đất quốc phòng	QP	0,55	0,04	0,55	0,04
5	Đất nghĩa trang	NT	0,66	0,05	0,66	0,05
6	Đất giao thông và HTKT khác	HTKT	85,31	6,19	139,37	10,11
B	Đất khác		902,59	65,49	655,25	47,54
1	Đất nông nghiệp	NN	496,63	36,03	249,29	18,08
2	Đất lâm nghiệp	LN	102,20	7,42	102,20	7,42
3	Mặt nước	MN	265,90	19,29	265,90	19,29
4	Đất làng xóm		37,86	2,75	37,86	2,75
Tổng cộng			1.378,18	100,00	1.378,18	100,00

6. Định hướng tổ chức không gian.

a) Tổ chức không gian:

- Hình thành nên khu trung tâm du lịch, dịch vụ cao cấp có tính linh hoạt và tính cộng đồng cao; đồng thời, đáp ứng được định hướng phát triển hướng tới “đô thị xanh” của thành phố Tam Kỳ;

- Kết nối cộng đồng thông qua không gian năng động, đầy sức sống giữa dân cư địa phương và khách du lịch;

- Tạo lập hình ảnh khác biệt, nơi những tác phẩm nghệ thuật sắp đặt (Installation Art) được trân trọng, tái hiện hình ảnh bản địa thông qua các không gian trưng bày và sáng tạo nghệ thuật;

- Tổ chức các mô hình và hệ thống không gian trải nghiệm dịch vụ cao cấp với hệ thống tổ hợp khách sạn 5 sao cao cấp tầm nhìn hướng biển và hướng sông, đẳng cấp sang trọng.

b) Phân khu chức năng: toàn bộ Phân khu 12 được phân thành 05 khu chức năng:

- Khu vực 1: Khu bờ biển du lịch, giải trí quy mô diện tích khoảng 156,58 ha. Nằm dọc đường Thanh Niên, phía Bắc giáp biển Đông, phía Nam giáp sông Trường Giang. Là khu vực du lịch, vui chơi giải trí cao cấp ven biển.

- Khu vực 2: Khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng (Ocean Town) quy mô diện tích khoảng 94,64 ha. Khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc của khu ven biển trong phân khu, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp sông Trường Giang, phía Tây giáp ranh giới lân cận, phía Đông giáp khu dịch vụ, du lịch ven biển. Là khu vực du lịch cộng đồng và khách sạn.

- Khu vực 3: Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach quy mô diện tích khoảng 113,65 ha. Khu vực cửa ngõ phía Đông Nam của khu ven biển trong phân khu, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp sông Trường Giang, phía Tây giáp khu du lịch, giải trí ven sông ven biển, phía Đông giáp phân khu lân cận. Là khu vực du lịch trải nghiệm văn hóa - nghệ thuật kết hợp chỉnh trang đất ở hiện trạng.

- Khu vực 4: Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp và biệt thự (River Town) quy mô diện tích khoảng 607,70 ha. Khu vực cửa ngõ phía Đông Nam và Tây Bắc của khu ven sông trong phân khu, phía Bắc giáp sông Trường Giang, phía Nam giáp đường Võ Chí Công (đường 129), phía Tây và phía Đông giáp 2 phân khu lân cận. Là khu vực du lịch trải nghiệm ven sông, phát triển đô thị mới và các tiện ích đô thị hiện đại.

- Khu vực 5: Khu đô thị du lịch ven sông quy mô diện tích khoảng 134,35 ha. Nằm dọc trên tuyến đường Điện Biên Phủ kết nối ra biển, ngay vị trí cửa ngõ trung tâm phía Nam của phân khu; phía Bắc giáp sông Trường Giang, phía Nam giáp đường Võ Chí Công (đường 129), phía Tây và phía Đông giáp khu vực đô thị mới ven sông River Town. Là khu vực trung tâm toàn độ phân khu, với các chức năng công cộng cấp đô thị, ở mới, du lịch và tiện ích đô thị.

7. Định hướng tổ chức hạ tầng xã hội chính.

a) Định hướng phát triển khu đô thị du lịch ven sông và hệ thống các công

trình công cộng, thương mại dịch vụ cấp đô thị:

- Khu đô thị du lịch ven sông: quy mô 134,35 ha; nằm dọc trên tuyến đường Điện Biên Phủ kết nối ra biển, ngay vị trí cửa ngõ trung tâm phía Nam của phân khu. Là khu vực đô thị chính của phân khu với mật độ dân cư tập trung cao nhất trong phân khu. Các chức năng chính gồm: ở đô thị (nhà ở liền kề, biệt thự cao cấp, chung cư, các khu vực ở hiện trạng có cải tạo và khu tái định cư,...); ngoài ra, còn có các công trình điểm nhấn như công viên giáo dục sinh thái, bến tàu ngư dân, Bảo tàng và thư viện, cửa hàng bán lẻ đường phố, văn phòng,...

- Phát triển hệ thống thương mại dịch vụ: ưu tiên phát triển hệ thống thương mại dịch vụ dọc theo trục đường Điện Biên Phủ 18,69 ha và khu vực quảng trường biển 13,35 ha;

- Hệ thống các công trình công cộng dịch vụ đô thị: phát triển hệ thống công trình công cộng đô thị khu vực quảng trường biển 3,04 ha; tổ chức, sắp xếp hệ thống các công trình y tế, giáo dục, văn hóa,... phân bố trong các khu dân cư mới và dân cư hiện trạng khoảng 9,65 ha;

- Khu vực quảng trường biển: là khoảng không gian mở, kết thúc trục đường Điện Biên Phủ từ phía trung tâm thành phố ra biển. Là nơi tổ chức các hoạt động của đô thị quy mô 10,51 ha;

- Tổ chức kêu gọi, thu hút đầu tư các dự án phát triển đô thị kết hợp các loại hình dịch vụ du lịch có giá trị cao về phía bờ Tây sông Trường Giang.

b) Định hướng phát triển du lịch:

- Tổ chức hệ thống các công trình dịch vụ du lịch về phía Đông đường Thanh Niên với hệ thống các công trình khách sạn cao cấp, chuỗi các khách sạn 3 - 4 sao, quy mô 67,60 ha;

- Phát huy nét đặc trưng của Làng Bích họa Tam Thanh để phát triển các loại hình du lịch homestay, các loại hình nhà nghỉ bình dân ở phía Bắc và các khu vực lân cận.

c) Định hướng phát triển công trình văn hóa, thể dục thể thao và công viên, cây xanh:

- Công viên cấp đô thị bao gồm: hệ thống các công viên dọc theo hai bờ sông Trường Giang; tổng quy mô diện tích khoảng 62,56 ha;

- Cây xanh khu ở được tổ chức gắn với các đơn vị ở, các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người đến từng nhóm nhà ở;

- Cây xanh tự nhiên, bao gồm: bảo tồn quỹ đất lâm nghiệp, bảo tồn quỹ đất nông nghiệp về phía Tây dọc theo sông Trường Giang, yêu cầu hạn chế tác động đến cao độ nền nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa lũ;

- Vị trí và các chỉ tiêu quản lý hệ thống cây xanh được xác định cụ thể tại hồ sơ quy định lý kèm theo.

d) Định hướng phát triển nhà ở:

- Định hướng quy hoạch phát triển nhóm nhà ở đô thị ưu tiên tập trung về hai phía dọc theo đường Điện Biên Phủ với tổng diện tích khoảng 34,46 ha, yêu cầu cần đảm bảo tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người đến từng nhóm nhà ở trong quá trình triển khai đầu tư.

- Duy trì các không gian ở làng xóm hiện hữu gắn với cải tạo chỉnh trang đô thị.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a) Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 40B: quản lý theo mặt cắt 2-2 (Nút N63 - N54), lộ giới 48 m ($6,0 + 7,5 + 3,0 + 15,0 + 3,0 + 7,5 + 6,0$) m;

- Đường Điện Biên Phủ: quản lý theo mặt cắt 3-3 (Nút N42 - N38), lộ giới 60 m ($6,0 + 3,5 + 6,0 + 11,0 + 7,0 + 11,0 + 6,0 + 3,5 + 6,0$) m;

- Tuyến ĐT615: quản lý theo mặt cắt 4-4 (Nút N16 - N11), lộ giới 34 m ($6,0 + 9,5 + 3,0 + 9,5 + 6,0$) m;

- Đường Thanh Niên: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N3 - N87), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m.

* Giao thông đối nội:

- Trục chính đô thị:

+ Tuyến phía Nam khu lập quy hoạch: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N80 - N81), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m.

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường song song với đường Võ Chí Công về phía Đông: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N5 - N77), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m;

+ Tuyến đường phía Tây sông Trường Giang: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N4 - N76), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m;

+ Tuyến đường ven biển: quản lý theo mặt cắt 6-6 (Nút N2 - N54), lộ giới 20,0 m ($6,5 + 10,5 + 3,0$) m; vệt cây xanh phòng hộ 20 m, hành lang bảo vệ vùng bờ biển 110 m.

- Đường khu vực:

+ Đường nối từ đường Võ Chí Công đến đường ven biển: quản lý theo mặt cắt 5*-5* (Nút N24 - N19), lộ giới 25 m ($5,0 + 15,0 + 5,0$) m;

+ Đường nối từ đường Thanh Niên ra bãi biển Hạ Thanh: quản lý theo mặt cắt 7*-7* (Nút N73 - N72), lộ giới 21 m ($3,0 + 15,0 + 3,0$) m;

+ Đường song song Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Bắc: quản lý theo mặt cắt 9-9 (Nút N15 - N6), lộ giới 13 m ($2,75 + 7,5 + 2,75$) m;

+ Đường song song Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Nam: quản lý theo mặt cắt 7-7 (Nút N15 - N79), lộ giới 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m;

- Đường phân khu vực: Các tuyến đường còn lại quản lý theo các mặt cắt 5-5, lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m; mặt cắt 7-7, lộ giới 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m; mặt cắt 8-8, lộ giới 13,5m (4,0 + 5,5 + 4,0) m.

* Đầu mối giao thông: tại các nút giao cắt giữa các trục đường trong khu đô thị thiết kế các nút giao cắt đơn giản cùng cốt, thiết kế các đảo điều chỉnh, dẫn hướng.

* Hệ thống bãi đỗ xe công cộng:

- Bố trí 02 bãi đỗ xe ở 02 khu đất nằm xen kẽ gần khu vực quảng trường quy mô 5,27 ha.

- Ngoài ra, bố trí các bãi đỗ xe nội bộ trong các khu đất: công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên, nhóm nhà ở và các khu chức năng khác, bố trí cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 và triển khai đầu tư xây dựng.

* Giao thông đường thủy:

- Nạo vét, cải tạo luồng lạch sông Trường Giang để đảm bảo cấp sông (cấp 3) theo quy hoạch giao thông thủy: độ sâu >2,3 m; sông rộng >30 m.

- Cầu: cầu vượt sông Trường Giang là cầu cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu nghiên cứu nói riêng và thành phố Tam Kỳ nói chung. Quy hoạch 05 cầu qua sông Trường Giang:

+ Cầu trên tuyến ĐT615;

+ Cầu trên tuyến đường khu vực;

+ Cầu đường Điện Biên Phủ;

+ Cầu trên tuyến Quốc lộ 40B;

+ Cầu trên tuyến phía Nam khu nghiên cứu.

- Bố trí 02 bến thuyền trên sông Trường Giang, gần trục đường Điện Biên Phủ.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Khu vực hiện trạng: khu vực giữ lại cải tạo được tôn nền cục bộ phù hợp với cao độ các tuyến đường hiện có, nhưng không làm ảnh hưởng đến thoát nước chung của khu vực, không ảnh hưởng đến các công trình hiện có.

- Khu vực xây dựng mới: cao độ san nền cho các khu vực như sau:

+ Các khu vực thuộc lưu vực sông Trường Giang: $H_{min} = 2,0 + 0,3 = 2,3$ m ($H = 2,0$ là mực nước cao nhất sông Trường Giang ứng với tần suất 2%, + 0,30 m dự phòng);

+ Các khu vực có cao độ nền $H \geq 2,3$ m hạn chế san ủi, giữ nguyên cao độ và địa hình nền hiện trạng;

+ Các khu vực có cao độ nền $H < 2,3$ m, bị ảnh hưởng thủy văn hoặc hải văn, dự kiến tôn đắp nền đến cao độ tối thiểu: với khu dân cư $H_{min} = +2,3$ m; với khu xây dựng công viên cây xanh $H_{min} = +2,0$ m.

* Thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch thoát nước theo các lưu vực như sau:

- Lưu vực 1, diện tích $S = 767$ ha: toàn bộ lưu vực phía Tây sông Trường Giang thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra sông Trường Giang.

- Lưu vực 2, diện tích $S = 375$ ha: toàn bộ lưu vực phía Đông sông Trường Giang thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra sông Trường Giang.

- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác:

+ Các cống qua đường phải dùng cống bản và cầu nhỏ để đảm bảo khẩu độ dòng chảy thoát nước nhanh;

+ Khơi thông dòng chảy trực tiêu chính;

+ Khu vực hai bên bờ sông Trường Giang cần nạo vét lòng để tạo khu vực chứa nước.

c) Cấp nước:

* Nguồn cấp: từ Nhà máy cấp nước Tam Kỳ với công suất hiện có 15.000 m³/ng.đ (theo điều chỉnh Quy hoạch chung Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035 sẽ nâng cấp công suất đến 60.000 m³/ng.đ) và các nguồn khác.

* Mạng lưới cấp nước:

- Trên cơ sở tuyến ống truyền dẫn dự kiến $\varnothing 800$ mm chạy dọc trục đường Điện Biên Phủ kéo dài theo điều chỉnh Quy hoạch chung Khu Kinh tế mở Chu Lai, thiết kế thêm các tuyến ống cấp 2 có đường kính $\varnothing 100 \div \varnothing 300$ mm để đấu nối với các tuyến ống cấp 1 đảm bảo an toàn cấp nước cho khu vực quy hoạch;

- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính $\varnothing 100$ mm ÷ $\varnothing 150$ mm dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối với tuyến truyền dẫn (theo quy hoạch chung) để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy;

- Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ $\varnothing 40$ mm ÷ $\varnothing 90$ mm đầu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính trong khu quy hoạch;

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống với đoạn ống có đường kính $\geq \varnothing 100$, độ sâu đặt ống từ 1,0 ÷ 1,2 m; đoạn ống có đường kính $\leq \varnothing 100$, độ sâu đặt ống từ 0,7 ÷ 1,0 m;

- Vật liệu ống chọn bằng nhựa HDPE (PE100) khi đường kính ống từ $\varnothing 110$ ÷ $\varnothing 200$, vật liệu ống bằng gang dẻo khi đường kính ống $\geq \varnothing 200$.

* Cấp nước chữa cháy: bố trí các họng cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước với đường kính $\varnothing 100$ mm chạy dọc theo các đường quy hoạch. Họng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước phân phối chính và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc các trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành.

d) Cấp điện:

- Nguồn cấp: lấy từ Trạm E15 Tam Kỳ 110/35/22 kV 2x40 MVA qua 2 xuất tuyến 471 và 472 về sau chuyển qua đầu nối trạm nguồn mới T4 (2x40 MVA).

- Mạng lưới: tuyến đường dây 22 kV từ Trạm biến áp E15 giữ nguyên 2 xuất tuyến 471 và 472, xây dựng mới từ 3 xuất tuyến đầu nối đầu nối Trạm nguồn T4 theo trục đường Điện Biên Phủ, cấp ngầm.

- Trạm biến áp 22/0,4 kV: với phụ tải tính toán $S = 40.523$ kVA (trong đó dự phòng 3.684 kVA), đề xuất cải tạo 9 trạm biến áp hiện trạng và xây dựng mới tổng cộng 43 trạm biến áp 22/0,4 kV có công suất từ 320 kVA - 630 kVA.

e) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp từ mạng viễn thông quốc gia Tổng đài 4 tại thôn Ngọc Mỹ xã Tam Phú thông qua các tuyến cáp quang tính cho khu vực, tổng đài bưu điện và mạng lưới truyền dẫn;

- Để đảm bảo khả năng cung cấp đầy đủ thông tin liên lạc cho toàn khu quy hoạch, thiết kế 01 tổng đài bưu điện kết hợp với các trạm tổng đài điều khiển (HOST) của tỉnh đặt tại thành phố Tam Kỳ, các Trạm BTS để đáp ứng khả năng phục vụ các dịch vụ bưu chính và viễn thông;

- Đường cáp quang cung cấp đến trạm lấy từ đường cáp gốc đến tổng đài khu vực.

g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

* Thoát nước thải:

- Toàn bộ nước thải của lưu vực phía Tây sông Trường Giang và một phần phía Nam của bờ Đông sông Trường Giang được dẫn về Trạm xử lý

nước thải đặt ở bờ Tây sông Trường Giang với công suất 4.000 m³/ng.đ; phía bờ Đông sông Trường Giang do lưu lượng nước thải không nhiều lại bị chia cắt nên xử lý nước thải cục bộ tại từng công trình;

- Mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa;

- Nước thải sinh hoạt và dịch vụ du lịch phải được xử lý đạt yêu cầu kỹ thuật trước khi xả ra môi trường;

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến theo sơ đồ như sau: Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm nước thải → trạm xử lý nước thải → xả ra nguồn nước;

- Dọc các tuyến cống xây dựng các trạm bơm chuyển bậc trong trường hợp có chiều sâu chôn cống lớn hơn 6 m.

* Quản lý chất thải rắn: rác thải sẽ được thu gom bằng các thùng đựng rác theo quy định, sau đó được xe chuyên dùng đến thu gom và vận chuyển tập trung về bãi rác Tam Xuân 2, huyện Núi Thành để xử lý theo quy định.

* Nghĩa trang, nghĩa địa: khu nghĩa địa nằm rải rác trong ranh giới quy hoạch cần di dời ra khỏi khu dân cư đến các nghĩa trang vùng Đông theo định hướng quy hoạch chung.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường.

a) Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

Sử dụng năng lượng tái tạo; ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh, duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong các lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; khuyến khích sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên khoáng sản, nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường. Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

b) Các giải pháp chủ yếu đối với từng phân vùng:

- Khu vực sông Trường Giang: giữ gìn và bảo vệ giá trị cảnh quan tự nhiên, tăng cường diện tích cây xanh, duy trì đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng nước;

- Khu vực du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach: đầu tư hệ thống thiết bị cho việc phân loại và thu gom rác thải sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh.

c) Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu:

Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng

dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt; xây dựng đồng bộ và kiên cố hóa đường ven đê, ven sông.

10. Giải pháp tổ chức tái định cư.

- Đối với các hộ dân bị ảnh hưởng thì ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định của Nhà nước;

- Đối với các hộ dân bị giải tỏa trắng còn lại, được sắp xếp, bố trí xen cư, tái định cư theo từng giai đoạn quy hoạch và từng dự án cụ thể.

11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện.

a) Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Các dự án, công trình theo quy hoạch được duyệt được đầu tư theo kế hoạch đầu tư công trung hạn và kế hoạch đầu tư công hàng năm.

- Các dự án đề xuất cần ưu tiên đầu tư:

- + Nâng cấp các tuyến đường Võ Chí Công (đường 129), đường ven biển, trục cảnh quan Điện Biên Phủ;

- + Đầu tư xây dựng Khu trung tâm quảng trường biển Tam Thanh;

- + Tiếp tục đầu tư các khu dân cư, tái định cư phục vụ cho phát triển du lịch tại các xã Tam Thanh, Tam Phú, Tam Thăng;

- + Xây dựng các tuyến giao thông khớp nối các khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch theo quy hoạch (đường Thanh niên ven biển, ĐT 613B,...);

- + Tiếp tục từng bước đầu tư, hoàn thiện các tiện ích công cộng phục vụ cho Làng Bích họa Tam Thanh, gắn với du lịch cộng đồng.

- Các dự án kêu gọi đầu tư:

- + Các dự án phục vụ du lịch như Khách sạn 4 - 5 sao, các Resort quy mô lớn;

- + Các dự án vui chơi giải trí ven sông, ven biển.

b) Nguồn lực:

- Nguồn ngân sách: Trung ương, tỉnh, thành phố, địa phương.

- Nguồn vốn ODA, nguồn ngoài ngân sách, nguồn đóng góp khác, nguồn vốn khác.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ, du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ:

- Tổ chức cắm mốc, công bố quy hoạch theo quy định để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, theo dõi và thực hiện;

- Rà soát các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi Phân khu 12 để đề xuất xử lý phù hợp theo thẩm quyền; lập kế hoạch, chương trình triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành;

- Lập kế hoạch đầu tư phát triển đô thị, tập trung các hạng mục hạ tầng khung đô thị làm cơ sở, điều kiện triển khai thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị của Phân khu 12 theo đúng quy định;

- Trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch, trường hợp phát sinh các vướng mắc hoặc phải điều chỉnh các nội dung được xác định trong các hồ sơ quy hoạch phải báo cáo Sở Xây dựng để tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Tam Kỳ trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

3. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Tam Kỳ thực hiện việc quản lý đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Chủ tịch UBND thành phố Tam Kỳ và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Công ty Điện lực Quảng Nam;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KGVX, KTTH, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trí Thanh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng
(tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông,
ven biển thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /12/2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)*

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ theo đúng đồ án quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

Những trường hợp trái với quy định này phải được cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xem xét, quyết định.

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

1. Đối tượng áp dụng.

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị trong ranh giới lập quy hoạch được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý.

- Sở Xây dựng là cơ quan chuyên ngành, phối hợp với các Sở, Ban, ngành của tỉnh tham mưu UBND tỉnh theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Tam Kỳ quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ được duyệt.

- UBND thành phố Tam Kỳ là cơ quan trực tiếp quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ được duyệt; lập kế hoạch, chương trình triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và theo đúng các quy định của pháp luật.

Điều 2. Quy định chung về quy mô diện tích và dân số, tính chất chức năng

1. Phạm vi nghiên cứu và ranh giới lập quy hoạch.

* Phạm vi nghiên cứu: toàn bộ Phân khu 12 được xác định tại đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014.

* Ranh giới lập quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu nằm phía Đông Bắc thành phố Tam Kỳ, trong ranh giới lập quy hoạch gồm có một phần của xã Tam Thăng, xã Tam Phú và xã Tam Thanh.

- Diện tích quy hoạch: 1.378,18 ha.

2. Quy mô dân số.

- Dân số quy hoạch đến năm 2030: khoảng 24.730 người.

3. Tính chất, chức năng.

- Là trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển của thành phố Tam Kỳ;

- Là khu đô thị du lịch mới với cấu trúc và mô hình phát triển du lịch linh hoạt, tận dụng tối đa tiềm năng tự nhiên, đồng thời bảo tồn hệ thống không gian cảnh quan và các giá trị văn hóa quan trọng.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Khu công trình dịch vụ đô thị.

- UBND thành phố Tam Kỳ lập kế hoạch hàng năm, 05 năm và triển khai cải tạo, xây mới các công trình công cộng, công trình xã hội đô thị phù hợp với tốc độ phát triển đô thị;

- Đối với công trình cải tạo: việc nâng cấp, cải tạo, mở rộng phải đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước quy định;

- Đối với công trình xây mới: đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước quy định. Đồng thời, có tính toán phương án dự phòng phát triển trong tương lai. Cụ thể, phải dự phòng quỹ đất 20% cho phương án mở rộng, quỹ đất này bố trí không gian mở cho công trình;

- Các công trình điểm nhấn theo hồ sơ thiết kế đô thị được duyệt và các công trình dịch vụ đô thị nằm trên trục giao thông đối ngoại và trục chính đô thị phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc;

- Hệ thống công viên đô thị phải được đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ với kế hoạch phát triển đô thị. Không sử dụng đất quy hoạch công viên cây xanh cho mục đích phát triển các chức năng khác;

- Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có quy mô trên 2.000 m² sàn, tầng cao trên 7 tầng phải được UBND thành phố Tam Kỳ có ý kiến về phương án kiến trúc trước khi lập thủ tục đầu tư;

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị tối thiểu là 30% đối với nhà trẻ, giáo dục, bệnh viện, nhà văn hóa; tối thiểu là 15% đối với các công trình khác.

2. Nhà ở:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Tổ chức mô hình, không gian ở được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết trên cơ sở phù hợp với quy định chung cho từng nhóm nhà ở tại từng khu vực. Đối với các khu ở phát triển mới, yêu cầu phải lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) bao gồm cả thiết kế đô thị; trường hợp, trong dự án phải xây nhà ở theo quy định thì phải có mẫu nhà chi tiết. Kiểm soát chặt chẽ tỷ lệ đất cây xanh công viên, tiêu hoa viên; quỹ đất công cộng phục vụ khu ở và đô thị theo Điều 6, Điều 7 Quy định này.

- Các yêu cầu quản lý đầu tư:

+ Đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo khung hạ tầng, xác định cho từng ô phố đảm bảo yêu cầu quản lý phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt;

+ Đầu tư các dự án chỉnh trang đô thị, tạo thêm không gian sinh hoạt công cộng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

a) Khu vực nhóm nhà ở, làng xóm quy hoạch:

- Xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình: chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn,... phải phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai cụ thể, cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; đầu giá quyền sử dụng đất;

- Tổ chức mô hình, không gian ở được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết nhưng phải đảm bảo bố trí đầy đủ các chức năng: ở, dịch vụ công cộng, cây xanh sân chơi, giao thông tĩnh,... trên cơ sở phù hợp với quy định chung cho từng nhóm nhà ở tại từng khu vực.

b) Khu vực làng xóm hiện trạng:

- Là khu vực hạn chế phát triển đô thị, hạn chế sự hình thành và phát triển đất ở mới trong khu vực. Khu vực này cần ưu tiên lập quy hoạch chi tiết làm cơ sở tiến hành cải tạo, chỉnh trang đô thị bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, xác định các chỉ tiêu cụ thể để đảm bảo tiệm cận với các khu vực

phát triển mới;

- Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới; các khu vực còn lại quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ được duyệt và các quy định khác có liên quan;

- Đối với khu vực các công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang cần tiến hành cải tạo không gian mặt đứng các tuyến phố, tạo “bộ mặt” đô thị xanh sạch đẹp;

- Chú trọng việc cải tạo, nâng cấp, xen cây các chức năng đô thị trong các khu vực làng xóm hiện hữu song song với việc phát triển các khu vực mới. Các khu vực phát triển kề cận đô thị cần được kết nối với các khu đô thị hiện hữu cả về hạ tầng và cảnh quan;

- Khu vực làng xóm hiện trạng cần giữ nguyên trạng ổn định, có bổ sung các công trình văn hóa (nhà văn hóa thôn, vườn hoa); cải tạo hệ thống giao thông (tổ chức bãi đỗ xe kết hợp vườn hoa tại khu đất trống, xây dựng bến thuyền trong khu vực làng nghề); đầu tư điện chiếu sáng trên đường thôn xóm và khu vực công cộng; trồng cây xanh cách ly giữa khu dân cư và nghĩa trang;

- Các công trình công cộng trong thôn xóm như nhà văn hóa, trường mầm non,... được bố trí tập trung để tạo không gian trung tâm;

- Sử dụng hàng rào cây xanh, hạn chế sử dụng hàng rào cứng để phân định giữa các hộ gia đình vừa tạo cảnh quan môi trường. Không gian nhà ở tổ chức phù hợp đặc điểm sản xuất của hộ gia đình: kinh tế vườn, chăn nuôi, làm dịch vụ du lịch,...;

- Với nhà ở kết hợp làm dịch vụ cần tổ chức không gian đón khách, nghỉ chân kết hợp với các vườn cây cảnh hấp dẫn du khách;

- Bảo vệ các công trình tôn giáo tín ngưỡng, cảnh quan có giá trị như cây xanh, bến nước.

Điều 4. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư hoàn thiện đồng bộ, gắn với kế hoạch phát triển các dự án phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Không triển khai các dự án phát triển đô thị (mới) khi chưa đảm bảo các điều kiện kết nối đồng bộ với hạ tầng khung đô thị tại khu vực (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước,...);

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

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên

a) Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực, không san nền để xây dựng công trình nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa lũ.

b) Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, bờ biển Tam Thanh, hai bên bờ sông Trường Giang các khu vực có mặt nước ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ và thiết kế đô thị của quy hoạch được phê duyệt; các khu vực này phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.

c) Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, biển theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ và các quy định pháp luật hiện hành.

d) Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định quản lý theo các khu vực

Toàn bộ phân khu 12 được phân thành 05 khu vực (có sơ đồ kèm theo). Quy định quản lý cho từng khu vực cụ thể:

1. Khu vực 1 - Khu bờ biển du lịch, giải trí:

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Nằm dọc đường Thanh Niên, phía Bắc giáp biển Đông, phía Nam giáp sông Trường Giang.
Diện tích	- Khoảng 156,58 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực du lịch, vui chơi giải trí cao cấp ven biển.
Định hướng phát triển	- Phát triển các công trình thương mại dịch vụ tận dụng trực cảnh quan sông và biển; - Có quảng trường biển trung tâm và các dịch vụ khách sạn, thương mại cao cấp.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình du lịch, nghỉ dưỡng, ký hiệu từ DL12, DL13, DL14, DL15, DL16: + Mật độ xây dựng $\leq 25\%$. + Tầng cao tối đa 8 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,25 lần. - Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ký hiệu CD2, CD3, DV10, DV11, DV12, DV13:

	+ Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 7 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. - Đối với nhà ở: + Khu vực làng xóm chỉnh trang hiện trạng tầng cao tối đa 2 tầng. Hình thành lô đất mới trong khu vực cần tổ chức diện tích lô đất tối thiểu 200 m² để đảm bảo mật độ xây dựng toàn khu; + Tỷ lệ đất ở tối đa đối với khu vực làng xóm quy hoạch tối đa là 50%, ký hiệu LX33, LX34. Tầng cao tối đa 2 tầng; + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Hạn chế xây dựng: các khu vực công viên cây xanh, ký hiệu CX6, CX7, CX8. - Cấm xây dựng công trình (trừ công trình quốc phòng và HTKT): khu vực lâm nghiệp ven biển, ký hiệu LN18.
Khu vực có chức năng chuyên biệt	- Ô đất quảng trường ký hiệu CXD6, các ô đất thương mại dịch vụ, công cộng, ký hiệu DV11, DV12, CD2, CD3: phải tiến hành tuyển chọn phương án kiến trúc.

2. Khu vực 2 - Khu khách sạn 3-4 sao và du lịch cộng đồng (Ocean Town):

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Là khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc của khu ven biển trong phân khu, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp sông Trường Giang, phía Tây giáp ranh giới lân cận, phía Đông giáp khu dịch vụ, du lịch ven biển.
Diện tích	- Khoảng 94,64 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực du lịch cộng đồng và khách sạn.
Định hướng phát triển	- Khai thác tiềm năng du lịch của bãi biển hiện trạng; - Tạo lập không gian du lịch biển cộng đồng kết hợp với chỉnh trang, cải tạo đất ở cũ đã có; - Phát triển các công trình khách sạn cao tầng phía cửa ngõ ven biển phía Tây Bắc.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ký hiệu CD4, DV14, DV15: + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 7 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. - Công trình du lịch, nghỉ dưỡng, ký hiệu DL17:

	+ Mật độ xây dựng $\leq 25\%$. + Tầng cao tối đa 8 tầng. + Hệ số sử dụng đất 1,25 lần. - Đối với nhà ở: + Khu vực làng xóm chỉnh trang hiện trạng tầng cao tối đa 2 tầng. Hình thành lô đất mới trong khu vực cần tổ chức diện tích lô đất tối thiểu 200 m² để đảm bảo mật độ xây dựng toàn khu; + Tỷ lệ đất ở tối đa đối với khu vực làng xóm quy hoạch là 50%, ký hiệu LX35, LX37, LX38, LX39, LX40. Tầng cao tối đa 2 tầng; + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Hạn chế xây dựng: các khu vực công viên cây xanh ký hiệu CX9, CX10. - Cấm xây dựng công trình (trừ công trình quốc phòng và HTKT): khu vực lâm nghiệp ven biển, ký hiệu LN18.

3. Khu vực 3 - Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach:

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Là khu vực cửa ngõ phía Đông Nam của khu ven biển trong phân khu, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp sông Trường Giang, phía Tây giáp khu du lịch, giải trí ven sông ven biển, phía Đông giáp phân khu lân cận.
Diện tích	- Khoảng 113,65 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực du lịch trải nghiệm văn hóa - nghệ thuật kết hợp chỉnh trang đất ở hiện trạng.
Định hướng phát triển	- Bảo tồn không gian cảnh quan Làng Bích họa Tam Thanh; - Phát triển du lịch trải nghiệm, khám phá văn hóa; - Chỉnh trang đất ở làng xóm cũ, tái định cư.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ký hiệu CD1, DV7, DV8, DV9: + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 7 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. - Công trình công cộng đơn vị ở: + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 3 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần - Các công trình tiện ích đô thị (trường học, y tế,...):

	+ Mật độ xây dựng $\leq 40\%$. + Tầng cao 2 ÷ 5 tầng. - Công trình du lịch, nghỉ dưỡng, ký hiệu DL11: + Mật độ xây dựng $\leq 25\%$. + Tầng cao tối đa 8 tầng. + Hệ số sử dụng đất 1,25 lần. - Đối với nhà ở: + Khu vực làng xóm chỉnh trang hiện trạng tầng cao tối đa 2 tầng. Hình thành lô đất mới trong khu vực cần tổ chức diện tích lô đất tối thiểu 200 m² để đảm bảo mật độ xây dựng toàn khu; + Tỷ lệ đất ở tối đa đối với khu vực làng xóm quy hoạch là 50%, ký hiệu LX23, LX25, LX31. Tầng cao tối đa 2 tầng. - Riêng đối với ô đất NO.6 quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt. - Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực bảo tồn	- Làng Bích họa Tam Thanh: cần giữ gìn nguyên trạng đặc trưng không gian làng xóm để phát triển du lịch cộng đồng, hạn chế hình thành các thửa đất mật độ cao.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Hạn chế xây dựng: các khu vực công viên cây xanh ký hiệu CX4, CX5, CX6. - Cấm xây dựng công trình (trừ công trình quốc phòng và HTKT): khu vực lâm nghiệp ven biển, ký hiệu LN18.

4. Khu vực 4 - Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp và biệt thự (River Town):

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Là 2 khu vực cửa ngõ phía Đông Nam và Tây Bắc của khu ven sông trong phân khu, phía Bắc giáp sông Trường Giang, phía Nam giáp đường Võ Chí Công (đường 129), phía Tây và phía Đông giáp 2 phân khu lân cận.
Diện tích	- Khoảng 607,70 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực du lịch trải nghiệm ven sông, phát triển đô thị mới và các tiện ích đô thị hiện đại.
Định hướng phát triển	- Phát triển có hạn chế du lịch trải nghiệm ven sông; - Phát triển hai khu đô thị mới với đầy đủ tiện ích đô thị, phục vụ cho lõi đô thị trung tâm; - Phát triển thương mại, dịch vụ tại các điểm nút giao cắt chính.

Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ký hiệu CD5, DV1, DV6: + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 7 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. - Công trình công cộng đơn vị ở: + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 3 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần. - Các công trình tiện ích đô thị (trường học, y tế,...): + Mật độ xây dựng $\leq 40\%$. + Tầng cao 2 ÷ 5 tầng. - Công trình du lịch, nghỉ dưỡng, ký hiệu DL1, DL2, DL3, DL6, DL7, DL8, DL9, DL10: + Mật độ xây dựng $\leq 25\%$. + Tầng cao tối đa 8 tầng. + Hệ số sử dụng đất 1,25 lần. - Đối với nhà ở: + Tỷ lệ đất ở tối đa đối với nhóm nhà ở 35%, ký hiệu NO.5. Tầng cao tối đa 3 tầng; + Khu vực làng xóm chỉnh trang hiện trạng tầng cao tối đa 2 tầng. Hình thành lô đất mới trong khu vực cần tổ chức diện tích lô đất tối thiểu 200 m² để đảm bảo mật độ xây dựng toàn khu; + Tỷ lệ đất ở tối đa đối với khu vực làng xóm quy hoạch là 50%, ký hiệu LX1, LX2, LX3, LX4, LX5, LX6, LX7, LX8, LX10, LX11, LX12, LX14, LX16, LX18. Tầng cao tối đa 2 tầng; + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Cấm xây dựng công trình (trừ công trình quốc phòng): các khu vực lâm nghiệp ven đường Võ Chí Công (đường 129), ký hiệu LN1, LN2, LN3, LN8, LN9, LN10, LN11, LN12; các khu vực canh tác nông nghiệp ven sông, ký hiệu NN1 đến NN12.

5. Khu vực 5 - Khu đô thị du lịch ven sông:

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Nằm dọc trên tuyến đường Điện Biên Phủ kết nối ra biển, ngay vị trí cửa ngõ trung tâm phía Nam của phân khu; phía Bắc giáp sông Trường Giang, phía Nam giáp đường Võ Chí Công (đường 129), phía Tây và Đông giáp khu vực đô

	thị mới ven sông River Town.
Diện tích	- Khoảng 134,35 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực trung tâm toàn độ phân khu, với các chức năng công cộng cấp đô thị, ở mới, du lịch và tiện ích đô thị.
Định hướng phát triển	- Phát triển trục thương mại dịch vụ chính dọc tuyến đường Điện Biên Phủ; - Phát triển đều đặn các khu ở mới xung quanh hai bên đường Điện Biên Phủ; - Phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch tại vị trí có giá trị cảnh quan ven sông cao.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình thương mại dịch vụ, ký hiệu từ DV2 đến DV5. + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 7 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 3,5 lần. - Công trình công cộng đơn vị ở. + Mật độ xây dựng $\leq 50\%$. + Tầng cao tối đa 3 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần. - Công trình giáo dục: + Mật độ xây dựng $\leq 40\%$. + Tầng cao 2 ÷ 5 tầng. - Công trình du lịch, nghỉ dưỡng ký hiệu DL4, DL5: + Mật độ xây dựng $\leq 25\%$. + Tầng cao tối đa 8 tầng. + Hệ số sử dụng đất 1,25 lần. - Nhà ở: + Tỷ lệ đất ở tối đa đối với nhóm nhà ở 35%, ký hiệu NO.1 đến NO.4. Tầng cao tối đa 3 tầng; + Khu vực làng xóm chỉnh trang hiện trạng tầng cao tối đa 2 tầng. Hình thành lô đất mới trong khu vực cần tổ chức diện tích lô đất tối thiểu 200 m ² để đảm bảo mật độ xây dựng toàn khu; + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Cấm xây dựng công trình (trừ công trình quốc phòng): các khu vực lâm nghiệp đường Võ Chí Công ký hiệu LN4, LN7.
Khu vực có chức năng chuyên biệt	- Các ô đất thương mại dịch vụ ký hiệu từ DV2 đến DV5 phải tiến hành tuyển chọn phương án kiến trúc.

Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án, ngoài việc đảm

bảo các chỉ tiêu nêu trên thì phải tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành.

Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì áp dụng các chỉ tiêu theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp thực hiện điều chỉnh thì phải tuân thủ theo Quy hoạch phân khu 12 và các quy định khác có liên quan.

Điều 7. Quy định đối với đất công viên cây xanh, mặt nước

a) Quy mô: bao gồm cây xanh đơn vị ở (4,63 ha), cây xanh đô thị (62,56 ha) và mặt nước (265,90 ha).

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

Mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$, tầng cao ≤ 1 tầng.

c) Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Phát huy cảnh quan hai bên sông Trường Giang, không gian cây xanh ven biển;

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây trong khuôn viên các công trình, nhà vườn, nhà thờ, công trình công cộng;

+ Đối với cảnh quan hai bên sông Trường Giang: thảm cây xanh phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

+ Khu công viên cây xanh chỉ nên bố trí các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ như: Khu trưng bày ngoài trời, hồ nước, cây xanh, cây cảnh, các điểm dừng chân thưởng ngoạn, quán giải khát, quán sách, lưu niệm,... Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, màu sắc bảo đảm sự hài hoà và nhẹ nhàng;

+ Bố trí đầy đủ các bãi đỗ xe, các khu vệ sinh công cộng. Các công trình dịch vụ trong khu vực cũng phải có đầy đủ khu vệ sinh và đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Hạn chế:

+ Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (sông, suối, đầm trũng,...).

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN Việt Nam);

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

1. Giao thông.

* Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 40B: quản lý theo mặt cắt 2-2 (Nút N63 - N54), lộ giới 48 m ($6,0 + 7,5 + 3,0 + 15,0 + 3,0 + 7,5 + 6,0$) m;

- Đường Điện Biên Phủ: quản lý theo mặt cắt 3-3 (Nút N42 - N38), lộ giới 60 m ($6,0 + 3,5 + 6,0 + 11,0 + 7,0 + 11,0 + 6,0 + 3,5 + 6,0$) m;

- Tuyến ĐT615: quản lý theo mặt cắt 4-4 (Nút N16 - N11), lộ giới 34 m ($6,0 + 9,5 + 3,0 + 9,5 + 6,0$) m;

- Đường Thanh Niên: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N3 - N87), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m.

* Giao thông đối nội:

- Trục chính đô thị:

+ Tuyến phía Nam khu lập quy hoạch: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N80 - N81), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m.

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường song song với đường Võ Chí Công về phía Đông: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N5 - N77), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m;

+ Tuyến đường phía Tây sông Trường Giang: quản lý theo mặt cắt 5-5 (Nút N4 - N76), lộ giới 27 m ($6,0 + 15,0 + 6,0$) m;

+ Tuyến đường ven biển: quản lý theo mặt cắt 6-6 (Nút N2 - N54), lộ giới 20,0 m ($6,5 + 10,5 + 3,0$) m; vệt cây xanh phòng hộ 20 m, hành lang bảo vệ vùng bờ biển 110 m.

- Đường khu vực:

+ Đường nối từ đường Võ Chí Công đến đường ven biển: quản lý theo mặt cắt 5*-5* (Nút N24 - N19), lộ giới 25 m (5,0 + 15,0 + 5,0) m;

+ Đường nối từ đường Thanh Niên ra bãi biển Hạ Thanh: quản lý theo mặt cắt 7*-7* (Nút N73 - N72), lộ giới 21 m (3,0 + 15,0 + 3,0) m;

+ Đường song song Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Bắc: quản lý theo mặt cắt 9-9 (Nút N15 - N6), lộ giới 13 m (2,75 + 7,5 + 2,75) m;

+ Đường song song Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Nam: quản lý theo mặt cắt 7-7 (Nút N15 - N79), lộ giới 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m;

- Đường phân khu vực: Các tuyến đường còn lại quản lý theo các mặt cắt 5-5, lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m; mặt cắt 7-7, lộ giới 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m; mặt cắt 8-8, lộ giới 13,5 m (4,0 + 5,5 + 4,0) m.

* Đầu mối giao thông: tại các nút giao cắt giữa các trục đường trong khu đô thị thiết kế các nút giao cắt đơn giản cùng cốt, thiết kế các đảo điều chỉnh, dẫn hướng.

* Hệ thống bãi đỗ xe công cộng:

- Bố trí 02 bãi đỗ xe ở 02 khu đất nằm xen kẽ gần khu vực quảng trường quy mô 5,27 ha.

- Ngoài ra, bố trí các bãi đỗ xe nội bộ trong các khu đất: công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên, nhóm nhà ở và các khu chức năng khác, bố trí cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 và triển khai đầu tư xây dựng.

* Giao thông đường thủy:

- Nạo vét, cải tạo luồng lạch sông Trường Giang để đảm bảo cấp sông (cấp 3) theo quy hoạch giao thông thủy: độ sâu >2,3 m; sông rộng >30 m.

- Cầu: cầu vượt sông Trường Giang là cầu cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu nghiên cứu nói riêng và thành phố Tam Kỳ nói chung. Quy hoạch 05 cầu qua sông Trường Giang:

+ Cầu trên tuyến ĐT615;

+ Cầu trên tuyến đường khu vực;

+ Cầu đường Điện Biên Phủ;

+ Cầu trên tuyến Quốc lộ 40B;

+ Cầu trên tuyến phía Nam khu nghiên cứu.

- Bố trí 02 bến thuyền trên sông Trường Giang, gần trục đường Điện Biên Phủ.

2. Chỉ giới xây dựng

- Đối với công trình dịch vụ công cộng có tầng cao 3 - 7 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 34 - 48 m	Tối thiểu 10 m
Lộ giới 21 - 27 m	Tối thiểu 10 m
Lộ giới 20 m	Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp biển)
Lộ giới 13 - 15,5 m	Tối thiểu 6 m

- Đối với công trình nhà ở mới có tầng cao tối đa 3 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 21 - 34 m	Tối thiểu 3 m
Lộ giới 13 - 21 m	Tối thiểu 3 m

- Đối với công trình nhà ở hiện trạng cải tạo có tầng cao tối đa 2 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 21 - 34 m	Tối thiểu 3 m
Lộ giới 13 - 15,5 m	Tối thiểu 3 m

- Đối với các công trình biệt thự, resort có tầng cao tối đa 2 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 21 - 27 m	Tối thiểu 6 m
Lộ giới 13 - 15,5 m	Tối thiểu 3 m

- Đối với các công trình du lịch có tầng cao tối đa 8 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 34 - 48 m	Tối thiểu 15 m
Lộ giới 27 m	Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp phía Tây sông Trường Giang). Tối thiểu 10 m (đối với các công trình giáp biển phía Đông sông Trường Giang)
Lộ giới 20 m	Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp biển)
Lộ giới 13 - 15,5 m	Tối thiểu 6 m

Ghi chú: Đối với các công trình du lịch tiếp giáp biển ưu tiên trồng cây xanh tại các khoảng lùi. Đối với ô đất DL11 khoảng lùi tối thiểu 30 m mặt tiếp giáp biển.

- Đối với công trình thương mại, dịch vụ có tầng cao tối đa 7 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 60 m	Tối thiểu 15 m
Lộ giới 48 m	Tối thiểu 15 m
Lộ giới 27 - 34 m	Tối thiểu 10 m Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp phía Tây sông Trường Giang)
Lộ giới 20 m	Tối thiểu 15 m Tối thiểu 10 m (DV15)

Lộ giới 21 m	Tối thiểu 6 m
Lộ giới 13 - 15,5 m	Tối thiểu 6 m

Ghi chú: Đối với các công trình thương mại dịch vụ tiếp giáp sông, biển ưu tiên trồng cây xanh tại các khoảng lùi.

Điều 9. Quy định về trục không gian chính, trọng điểm đô thị và điểm nhấn đô thị

1. Các trục không gian chính.

- Các trục không gian cảnh quan chính của Phân khu 12:

+ Trục đường Điện Biên Phủ: là trục cảnh quan chính đô thị kết nối các khu chức năng từ trung tâm thành phố tới quảng trường biển. Yêu cầu quản lý đối với các ô đất DV2, DV3, DV4, DV5 khi thực hiện đầu tư xây dựng cần bố trí quỹ đất tối thiểu $\geq 15,0$ m để trồng cây xanh;

+ Trục đường Thanh Niên ven biển: là trục có chức năng giao thông cơ động cao, phục vụ giao thông liên khu vực có tốc độ khá lớn. Nối liền các khu dân cư tập trung, các khu công nghiệp, trung tâm công cộng có quy mô liên khu vực;

+ Trục kết nối ĐT615 và Quốc lộ 40B;

+ Trục không gian dọc sông Trường Giang.

- Hệ thống không gian xanh khu vực nghiên cứu tập trung chính vào phát triển và khai thác các không gian ven biển và các không gian ven sông Trường Giang. Các không gian này được kết nối với nhau bằng hệ thống cầu cảnh quan, với trục xanh chính là trục kết nối trung tâm khu dân cư và quảng trường biển.

2. Các khu vực trọng điểm đô thị và điểm nhấn đô thị.

- Khu vực quảng trường biển: là khoảng không gian mở, kết thúc trục đường Điện Biên Phủ từ phía trung tâm thành phố ra biển; nơi tổ chức các hoạt động của đô thị ký hiệu CXD6;

- Các cầu qua sông Trường Giang;

- Khu công viên hai bên sông Trường Giang;

- Công trình thương mại dọc hai bên đường Điện Biên Phủ. Hệ thống các công trình công cộng dịch vụ đô thị gồm các ô đất DV2, DV3, DV4, DV5, phát triển hệ thống công trình công cộng đô thị khu vực quảng trường biển gồm các ô đất CD2, CD3, DV11, DV12.

Điều 10. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật khác

Thực hiện theo hồ sơ bản vẽ thẩm định. UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố và các Sở, ngành, đơn vị liên quan thống nhất, điều chỉnh hướng hướng tuyến, các thông số kỹ thuật đảm bảo công tác khớp nối theo định hướng quy hoạch được duyệt, không làm thay đổi quy mô, cấp công trình.

- Thoát nước:

+ Thoát nước mưa: khu vực quy hoạch thoát nước theo 2 lưu vực ra sông Trường Giang.

+ Thoát nước thải: đặt 01 Trạm xử lý nước thải cho lưu vực phía bờ Tây sông Trường Giang nhằm giảm số lượng trạm bơm nâng cốt. Bờ Đông sông Trường Giang xử lý nước thải cục bộ tại từng công trình.

- Nguồn cấp điện được lấy từ Trạm E15 Tam Kỳ 110/35/22kV 2x40MVA qua 2 xuất tuyến 471 và 472 về sau chuyển qua đầu nối trạm nguồn mới T4 (2x40MVA).

- Nguồn nước lấy từ Nhà máy cấp nước Tam Kỳ với công suất hiện có 15.000 m³/ng.đ (năm 2035 sẽ nâng cấp công suất đến 60.000 m³/ng.đ) và các nguồn khác.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai và Sở, ngành, đơn vị liên quan theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Tam Kỳ quản lý hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ theo đúng Quy định này, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. UBND thành phố Tam Kỳ:

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý liên quan đã ban theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung đảm bảo phù hợp với hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ được phê duyệt nhằm thống nhất quản lý chung; kịp thời báo cáo các phát sinh, vướng mắc (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện cho Sở Xây dựng và các Sở, ngành, đơn vị liên quan để tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện.

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

Điều 12. Giám sát thực hiện

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

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

Điều 13. Lưu trữ và công bố

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, UBND thành phố Tam Kỳ và UBND các xã: Tam Thanh, Tam Thăng và Tam Phú.

Quy định được công bố và niêm yết công khai để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

Mọi vi phạm các Điều, khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự./.



(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / / 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) khu vực phát triển đô thị ven sông Trường Giang, xã Trà Giang, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi)

BẢNG TỔNG HỢP PHÂN KHU C

TT	PHÂN KHU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	DÂN SỐ (NGƯỜI)
1	PHÂN KHU 1	KHU VỰC BỜ BIỂN DU LỊCH, GIẢI TRÍ	156,58	4.200
2	PHÂN KHU 2	KHU VỰC KHÁCH SẠN 3-4 SAO VÀ DU LỊCH CỘNG ĐỒNG (OCEAN TOWN)	94,64	2.470
3	PHÂN KHU 3	KHU VỰC DU LỊCH VÀ TRIỂN LÃM NGHỆ THUẬT TAM THANH BEACH	113,65	4.840
4	PHÂN KHU 4	KHU VỰC HOMESTAY, DỊCH VỤ NGƯ NGHIỆP VÀ BIỆT THỰ (REVER TOWN)	607,7	7.590
5	PHÂN KHU 5	KHU VỰC ĐÔ THỊ VEN SÔNG	134,35	5.630
6	MẶT NƯỚC		217,26	
	TỔNG		1378,18	24.730,00

KÝ HIỆU:

- ĐIỂM NHẤN
- ↔ TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ
- CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN
- ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN
- ĐẤT NÔNG NGHIỆP
- ĐẤT LÂM NGHIỆP
- MẶT NƯỚC

TT	PHẦN KHU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	DÂN SỐ (NGƯỜI)	TÍNH CHẤT
1	PHẦN KHU 1	KHU VỰC BỜ BIỂN DU LỊCH, GIẢI TRÍ	156,58	4.200	LÀ KHU VỰC DU LỊCH, VUI CHƠI, GIẢI TRÍ CAO CẤP VEN BIỂN
2	PHẦN KHU 2	KHU VỰC KHÁCH SẠN 3-4 SAO VÀ DU LỊCH CỘNG ĐỒNG (OCEAN TOWN)	94,64	2.470	LÀ KHU VỰC DU LỊCH CỘNG ĐỒNG VÀ LƯU TRỮ KHÁCH SẠN
3	PHẦN KHU 3	KHU VỰC DU LỊCH VÀ TRIỂN LÃM NGHỆ THUẬT TAM THANH BEACH	113,65	4.840	LÀ KHU VỰC DU LỊCH TRẢI NGHIỆM VĂN HÓA - NGHỆ THUẬT KẾT HỢP CHỈNH TRANG ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG
4	PHẦN KHU 4	KHU VỰC HOMESTAY, DỊCH VỤ NGƯ NGHIỆP VÀ BIỆT THỰ (REVER TOWN)	607,7	7.590	LÀ KHU VỰC DU LỊCH TRẢI NGHIỆM VEN SÔNG, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MỚI VÀ CÁC TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI
5	PHẦN KHU 5	KHU VỰC ĐÔ THỊ VEN SÔNG	134,35	5.630	LÀ KHU VỰC TRUNG TÂM TOÀN BỘ PHÂN KHU, VỚI CÁC CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG CẤP ĐỘ THỊ, Ở MŨI, DU LỊCH VÀ TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ
6	MẶT NƯỚC		217,26		
TỔNG			1378,18	24.730,00	



SƠ ĐỒ KHU Ở

SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG

SƠ ĐỒ HỆ THỐNG KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG, CÂY XANH CẢNH QUAN