

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000)  
Phân khu 9 - Trung tâm hành chính, chính trị mới thành phố Tam Kỳ**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1595 /QĐ-UBND ngày 15 /6/2020  
của UBND tỉnh Quảng Nam)

**CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này làm cơ sở để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng, kiểm soát xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển đô thị mới; định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan toàn phân khu, bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị.

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 9 - Trung tâm hành chính, chính trị mới 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 9 - Trung tâm hành chính, chính trị mới thành phố Tam Kỳ được duyệt; lập kế hoạch, chương trình triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và 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 9 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: Giới hạn từ hành lang xanh kết nối sông Bàn Thạch và sông Đầm đến kênh sông Đầm ở phía Bắc tại phân vùng III (gồm: Một phần phường An Phú và một phần xã Tam Thăng).

- Diện tích quy hoạch: 725,87 ha.

2. Quy mô dân số: Dự báo dân số đến 2030 là khoảng 18.000 người.

3. Tính chất, chức năng: Là trung tâm hành chính khu đô thị mới phía Đông của thành phố Tam Kỳ; trung tâm thương mại dịch vụ du lịch gắn với cảnh quan sinh thái, giá trị lịch sử sông Đầm tại phía Bắc; phát triển 03 hành lang xanh kết nối sông Đầm với dải cây xanh ven sông Kỳ Phú - Bàn Thạch.

### **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 hằng 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, tính toán quy mô lô đất xây dựng công trình phải dự phòng quỹ đất tối thiểu 20% cho phương án mở rộng, quỹ đất này bố trí không gian mở cho công trình.

- 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 m<sup>2</sup> sàn, tầng cao trên 07 tầng phải được UBND thành phố Tam Kỳ có ý kiến về phương án kiến trúc trước khi phê duyệt.

- 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, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa; tối thiểu là 15% đối với các công trình khác.

### **2. Nhóm nhà ở, đất 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. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch, dự án ở giai đoạn sau có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định;

- Nghiên cứu 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

thông, 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,... 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; đấu giá quyền sử dụng đất; nhà ở thương mại,... Trong quỹ đất nhà ở xây dựng sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội (ngoài quỹ đất 20% trong các dự án phát triển khu nhà ở theo quy định hiện hành), vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau. Các khu vực giáp ranh đô thị hiện trạng ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương;

- 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;

- 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, tiểu 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.

#### **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 đầu tư các dự án phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khi triển khai các dự án phát triển đô thị (mới) phải đảm bảo các điều kiện kết nối đồng bộ với hạ tầng khung đô thị tại khu vực (Hệ thống giao thông trục chính đô thị theo Quy định tại Điều 9 và hệ thống 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**

1. Khu vực cảnh quan tự nhiên bao gồm các lô đất lâm nghiệp (đôi An Hà)

và các lô đất nông nghiệp ven sông Kỳ Phú, sông Bàn Thạch, hồ Sông Đầm

- 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;

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất, đò, đồng ruộng, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ hoặc thiết kế đô thị của quy hoạch được phê duyệt. Trong trường hợp khác phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

## 2. Đối với hệ thống công viên, cây xanh

- Đối với các hành lang xanh: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao không quá 02 tầng.

- Đối với công viên giáp hồ Sông Đầm: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng. Không được san nền để đảm bảo diện tích chứa lũ; trường hợp có yêu cầu về điểm nhấn cảnh quan phải được Sở Xây dựng phối hợp với các Sở, Ban, ngành tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

3. Cần đảm bảo hành lang an toàn bảo vệ sông, kênh, theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ được duyệt và các quy định pháp luật có liên quan.

4. 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 9 được phân thành 03 khu vực (có sơ đồ kèm theo). Quy định quản lý cho từng khu vực cụ thể:

#### 1. Khu vực 1: Khu vực trung tâm hành chính - dịch vụ đô thị

| Nội dung                     | Quy định quản lý   |
|------------------------------|--|
| Phạm vi ranh giới            | Phía Đông giáp Phân khu 8, phía Tây giáp Khu công viên Park Lane, phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng dọc đường đê, phía Bắc giáp đất công viên ven hồ Sông Đầm. |
| Diện tích                    | - Khoảng 190,0 ha.<br>- Dân số dự báo khoảng 8.000 người.  |
| Tính chất, chức năng khu vực | Là trung tâm hành chính chính trị mới của thành phố Tam Kỳ; là trục tri thức kết hợp với phát triển thương mại dịch vụ, công cộng đô thị; phát                   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | triển nhóm nhà ở đô thị mới kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu ở làng xóm.   |
| Định hướng phát triển    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng các công trình cơ quan hành chính cấp thành phố và cấp tỉnh;</li> <li>- Phát triển các công trình dịch vụ thương mại văn phòng và các dịch vụ hỗ trợ (giáo dục, khoa học công nghệ, đặc biệt công nghệ thân thiện với môi trường,...);</li> <li>- Tổ chức nhà ở mật độ cao theo hướng phát triển thương mại dịch vụ; nhóm nhà ở mật độ thấp bố trí chủ yếu tại các ô đất LX28, LX29 (loại hình ở biệt thự, diện tích lô đất tối thiểu 250 m<sup>2</sup>); kết hợp cải tạo, chỉnh trang nhà ở làng xóm.</li> </ul>   |
| Chỉ tiêu quản lý chủ yếu | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình hành chính, chính trị: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng <math>\leq 40\%</math>;</li> <li>+ Tầng cao: Tối đa 10 tầng;</li> <li>+ Trường hợp đặc biệt yêu cầu về điểm nhân đô thị báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.</li> </ul> </li> <li>- Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng <math>\leq 60\%</math>;</li> <li>+ Tầng cao: Tối đa <math>\leq 10</math> tầng.</li> </ul> </li> <li>- Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố <math>\leq 80\%</math>; nhà biệt thự <math>\leq 60\%</math>;</li> <li>+ Tầng cao đối với nhà biệt thự, làng xóm ven sông: Tối đa 3 tầng;</li> <li>+ Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở NO3.2, NO3.3, NO3.4, NO3.5, NO3.7 tối đa là 75%, các ô đất còn lại tối đa 50%. Riêng các ô đất NO3.1, NO3.6, NO3.8, NO3.9, NO3.10, NO3.11 <math>\rightarrow</math> NO3.15 được quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt.</li> </ul> </li> <li>- Đối với đất hỗn hợp: Không bố trí đất ở chia lô trong ô HH13, HH14.</li> <li>- Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.</li> </ul> |

## 2. Khu vực 2: Khu vực dịch vụ thương mại, giáo dục, y tế

| Nội dung          | Quy định quản lý   |
|-------------------|--|
| Phạm vi ranh giới | Phía Đông giáp Khu công viên Park Lane, phía Tây giáp đất nông nghiệp, phía Nam giáp dân |

|                              |   |
|------------------------------|---|
|                              | cư hiện trạng và đất nông nghiệp, phía Bắc giáp công viên ven hồ Sông Đầm.  |
| Diện tích                    | - Khoảng 230,0 ha.<br>- Quy mô dân số khoảng 9.000 người.   |
| Tính chất, chức năng khu vực | Là khu dịch vụ thương mại - văn phòng kết hợp dịch vụ giáo dục - y tế; là khu phát triển nhà ở đô thị mới kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu ở làng xóm.   |
| Định hướng phát triển        | - Hình thành khu dịch vụ thương mại - văn phòng, giáo dục, y tế, nhà ở hỗn hợp phục vụ cho toàn bộ đô thị;<br>- Hình thành trục cây xanh kết nối không gian từ hồ Sông Đầm tới sông Bàn Thạch, sông Kỳ Phú ở phía Tây;<br>- Bảo tồn và chỉnh trang cảnh quan làng xóm hiện hữu với mật độ xây dựng thấp, dạng nhà vườn, nhà ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp đô thị;<br>- Phát triển các khu ở mới, ưu tiên khai thác nhà ở dạng nhà vườn, biệt thự ở khu vực giáp với quỹ đất nông nghiệp ven sông;<br>- Chỉnh trang làng xóm hiện hữu tại các ô đất LX1 → LX7 (loại hình ở biệt thự, nhà vườn, lô đất tối thiểu 200 m <sup>2</sup> ). |
| Chỉ tiêu quản lý chủ yếu     | - Công trình công cộng, thương mại dịch vụ:<br>+ Mật độ xây dựng ≤ 60%;<br>+ Tầng cao: Đối với công trình công cộng tối đa 10 tầng, đối với công trình thương mại dịch vụ tối đa 15 tầng. Trường hợp đặc biệt yêu cầu về điểm nhân đô thị báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.<br>- Đối với đất hỗn hợp:<br>+ Không bố trí, quy hoạch đất nhà ở chia lô đối với các ô đất HH1, HH2, HH3, HH4, HH5, HH6, HH7, HH8;<br>+ Đối với các ô HH9, HH10, HH11, HH12 tỷ lệ đất ở tối đa ≤ 25%.<br>- Đối với nhà ở:<br>+ Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố ≤ 80%; nhà biệt thự ≤ 60%;<br>+ Tầng cao đối với nhà biệt thự, làng xóm ven    |

|                          |  |
|--------------------------|--|
|                          | <p>sông: Tối đa 3 tầng;</p> <p>+ Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở NO1.1, NO1.3, NO2.1, NO2.2, NO2.5 tối đa là 75%; các ô đất nhóm nhà ở NO2.3, NO2.4, NO2.6, NO2.7, NO2.8, NO2.9, NO2.10 tối đa 50%. Riêng đối với các ô đất NO1.2, NO1.4 theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt;</p> <p>+ Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.</p> |
| Khu vực hạn chế xây dựng | Các khu vực công viên cây xanh tại các ô đất CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6.   |

### 3. Khu vực 3: Khu vực nông nghiệp, công viên

| <b>Nội dung</b>              | <b>Quy định quản lý</b>   |
|------------------------------|---|
| Phạm vi ranh giới            | Là khu vực còn lại trong ranh giới quy hoạch và giáp với khu vực 1, khu vực 2.  |
| Diện tích                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khoảng 305,87 ha.</li> <li>- Quy mô dân số khoảng 1.000 người.</li> </ul>  |
| Tính chất, chức năng khu vực | Là khu bảo tồn nông nghiệp, phát triển các công viên kết hợp dịch vụ đô thị.  |
| Định hướng phát triển        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bảo tồn quỹ đất nông nghiệp ven sông Bàn Thạch, sông Kỳ Phú, hồ Sông Đầm. Hình thành các công viên có quy mô lớn kết hợp với các loại hình dịch vụ đô thị;</li> <li>- Cải tạo và chỉnh trang cảnh quan làng xóm hiện hữu dạng nhà vườn, nhà ở biệt thự mật độ thấp.</li> </ul>   |
| Chỉ tiêu quản lý chủ yếu     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình công cộng, dịch vụ đô thị:</li> <li>+ Mật độ xây dựng <math>\leq 60\%</math>;</li> <li>+ Tầng cao: Đối với công trình công cộng - dịch vụ đô thị, tối đa 3 tầng.</li> <li>- Đối với nhà ở: (Theo QCVN 01:2019).</li> <li>+ Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố <math>\leq 80\%</math>; nhà biệt thự <math>\leq 60\%</math>;</li> <li>+ Tầng cao đối với nhà biệt thự, làng xóm ven sông: Tối đa 3 tầng;</li> <li>+ Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.</li> </ul> |
| Khu vực bảo tồn              | Không gian cảnh quan đồi An Hà, ven hồ Sông Đầm.  |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Khu vực hạn chế, cấm xây dựng | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hạn chế: Các khu vực công viên cây xanh CX13, CX14, CX16, CX17, CX18.</li> <li>- Cấm: Khu vực đất nông nghiệp ven hồ Sông Đầm, ven sông Bàn Thạch, sông Kỳ Phú và các khu vực lâm nghiệp hồ Sông Đầm (LN3, LN4).</li> </ul> |
|-------------------------------|--|

### **Điều 7. Quy định đối với đất công viên cây xanh, thể dục thể thao**

1. Quy mô: Bao gồm cây xanh đơn vị ở (11,3 ha; 8 vị trí gồm CXO1 → CXO8), cây xanh đô thị (22,97 ha; 13 vị trí gồm CX1 → CX13) và mặt nước (50,95 ha vị trí gồm MN1 → MN9).

#### 2. Chỉ tiêu quy hoạch

Mật độ xây dựng gộp  $\leq 5\%$ ; đối với công viên đơn vị ở (CXO1 → CXO8) tầng cao  $\leq 01$  tầng, riêng công viên CX1 → CX13 tầng cao  $\leq 02$  tầng. Riêng ô đất CD6 nằm trong công viên đồi An Hà được phép mật độ xây dựng gộp  $\leq 40\%$ , tầng cao  $\leq 3$  tầng; các ô đất LN1, LN2 ưu tiên phát triển cây xanh đô thị kết hợp dịch vụ đô thị.

3. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường

- 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 thương 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;

- Phải 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.

### **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. Chỉ giới đường đỏ

- Mặt cắt 1-1, quản lý lộ giới 34 m (6+22+6) m;
- Mặt cắt 2-2, quản lý lộ giới 27 m (6+15+6) m;
- Mặt cắt 2A-2A, quản lý lộ giới 36 m (6+7,5+9+7,5+6) m;
- Mặt cắt 3-3, quản lý lộ giới 69 m (12+7,5+3+24+3+7,5+12) m;
- Mặt cắt 3A-3A, quản lý lộ giới 59,5 m (10+10,5+18,5+10,5+10) m;
- Mặt cắt 3B-3B, quản lý lộ giới 48,5 m (4,5+10,5+18,5+10,5+4,5) m;
- Mặt cắt 4-4, quản lý lộ giới 30 m (5+7,5+5+7,5+5) m;
- Mặt cắt 5-5, quản lý lộ giới 29 m (7+15+7) m;
- Mặt cắt 6-6, quản lý lộ giới 24 m (6+12+6)m;

- Mặt cắt 7-7, quản lý lộ giới 35 m (10+15+10) m;
- Mặt cắt 8-8, quản lý lộ giới 19,5 m (4,5+10,5+4,5) m;
- Mặt cắt 9-9, quản lý lộ giới 16,5 m (4,5+7,5+4,5) m;
- Mặt cắt 10-10, quản lý lộ giới 14,5 m (3,5+7,5+3,5) m;
- Mặt cắt 11-11, quản lý lộ giới 24 m (4,5+15+4,5) m;
- Mặt cắt 12-12, quản lý lộ giới 16,5 m (3,5+9,5+3,5) m.

## 2. Chỉ giới xây dựng

a) Đối với các công trình công cộng, hành chính, y tế, trung tâm thương mại - dịch vụ, giáo dục - đào tạo, khoa học - công nghệ:

| Thửa đất tiếp giáp với đường có mặt đường rộng (m) | Khoảng lùi đường | Khoảng lùi biên  |
|--|------------------|--|
| $\geq 5,5$ đến $< 10,5$                            | $\geq 5$ m       | - Đối với lô đất có chiều rộng mặt tiền $> 15$ m đến $< 25$ m: Tối thiểu 1,5 m.<br>- Đối với lô đất có chiều rộng mặt tiền $\geq 25$ m: Tối thiểu 2,0 m. |
| $\geq 10,5$ đến $< 15$                             | $\geq 7$ m       |  |
| $\geq 15$  | $\geq 10$ m      |  |

b) Đối với công trình nhà ở:

\* Nhà ở hiện trạng

- 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.

- Đối với các khu vực còn lại quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ được duyệt.

\* Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới

- Nhà ở liên kế (bao gồm cả nhà ở tái định cư):

+ Đường Lê Thánh Tông: Lùi  $\geq 3,0$  m;

+ Các tuyến đường khác có lộ giới nhỏ hơn  $\leq 10,5$  m: Lùi  $\geq 2$  m so với chỉ giới đường đỏ. Các tuyến đường có lộ giới lớn hơn  $> 10,5$  m: Lùi  $\geq 3,0$  m so với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở biệt thự: Lùi  $\geq 4,0$  m so với chỉ giới đường đỏ.

\* Đối với các tuyến đường thuộc các khu vực phân lô theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Chỉ giới xây dựng áp dụng quy định quản lý xây dựng theo đề án quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Trường hợp thực hiện điều chỉnh thì phải tuân thủ theo quy hoạch Phân khu 9.

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

### 1. Các trục không gian chính

a) Trục đường Nguyễn Văn Trỗi: Là trục chính đô thị kết nối các khu chức năng từ trung tâm hiện hữu thành phố Tam Kỳ tới khu trung tâm hành chính, chính trị mới. Yêu cầu quản lý: Đối với các ô đất NO2-7, NO2-9, NO2-10, CD1, CD2, DV4, DV6, DV7, HH7, HH8, HH11, YT1, YT2 khi thực hiện đầu tư xây dựng cần bố trí quy đất tối thiểu  $\geq 15,0$  m để trồng cây xanh.

b) Trục cảnh quan Park Lane: Là dải công viên cây xanh tập trung kết nối không gian xanh từ hồ Sông Đầm tới sông Bàn Thạch, sông Kỳ Phú. Yêu cầu quản lý: Đối với các ô đất DV4, NO2-10, NO2-9, CD2, DV7, HH8 và LX29, CC6, CQ1, CD3 khi thực hiện đầu tư xây dựng phải có thiết kế đô thị và kiến trúc toàn tuyến.

c) Trục hành lang tri thức (đường Lê Thánh Tông nói dài): Là trục kết nối các khu chức năng chuyên biệt của thành phố Tam Kỳ, từ Khu công nghiệp Tam Thăng - Khu trung tâm hành chính mới (phân khu 9) - Phân khu 7, Phân khu 8. Yêu cầu quản lý: Đối với các ô đất tiếp giáp đường phải có thiết kế đô thị hoặc kiến trúc công trình toàn tuyến.

d) Trục đường Lê Thánh Tông: Là trục chính đô thị kết nối các khu chức năng chính ở phía Bắc (Phân khu 10) và phía Nam (Phân khu 8).

e) Đường ven sông: Là trục cảnh quan gắn kết với không gian ở làng xóm và sản xuất nông nghiệp.

g) Đường Tam Kỳ - Núi Thành: Là trục cảnh quan mới kết nối với khu vực trung tâm của Phân khu 8 đến phường Hòa Hương và huyện Núi Thành.

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

- Khu trung tâm hành chính mới: Bố trí các công trình theo kiến trúc hiện đại, tạo lập các không gian mở với tiếp cận thuận tiện, dễ dàng cho dân cư đô thị, trở thành điểm nhấn của đô thị, bao gồm các ô đất CQ1, CQ3 trên đường Lê Thánh Tông mới;

- Khu vực nút giao Nguyễn Văn Trỗi và Lê Thánh Tông mới, bao gồm các ô đất CD1, CD2, DV6, DV7;

- Khu vực nút giao đường trục chính phía Tây 36 m song song đường Nguyễn Văn Trỗi và đường đê, bao gồm các ô đất DV1, DV2, DV3;

- Khu vực nút giao đường ven sông và Trưng Nữ Vương, bao gồm các ô đất HH13, HH14;

- Khu công viên Park Lane: Không gian xanh kết nối các khu chức năng trong đô thị, mang giá trị về cảnh quan, là không gian tổ chức các hoạt động chính trong đô thị;

- Khu công viên đồi An Hà: Với yếu tố về cao độ, công viên đồi An Hà là nơi có tầm nhìn bao quát toàn đô thị, hướng ra sông Kỳ Phú, là điểm kết của trục không gian xanh kết nối hồ Sông Đầm với sông Kỳ Phú.

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

Thực hiện theo hồ sơ bản vẽ thẩm định.

- Hệ thống Bãi đỗ xe công cộng: Quy hoạch 03 vị trí bãi đỗ xe cấp đô thị tại tuyến đường Lê Thánh Tông và đường trục chính phía Tây song song với đường Nguyễn Văn Trỗi (P1, P2, P3). Ngoài ra, phải bố trí các bãi đỗ xe nội bộ tại các khu đất công cộng, công viên, nhóm nhà ở và các khu chức năng khác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng.

- Toàn bộ nước thải trong khu vực nghiên cứu được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải xây dựng mới công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ng.đ (có dự phòng mở rộng thêm 1.000 m<sup>3</sup>/ng.đ) đặt trong ranh giới khu nghiên cứu nhằm thu gom và xử lý nước thải tại chỗ.

- Nguồn cấp điện được lấy từ trạm E15 Tam Kỳ 110/35/22kV 2x25MVA qua 2 xuất tuyến 471. Lưới chiếu sáng sử dụng cáp cáp ngầm, nguồn được lấy từ trạm biến áp chiếu sáng.

- Nguồn nước lấy từ Nhà máy cấp nước Tam Kỳ với công suất hiện có 15.000 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 9 - Trung tâm hành chính, chính trị mới 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 hành 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 9 - Trung tâm hành chính, chính trị mới 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 phường An Phú và UBND xã Tam Thăng 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 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, 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 phường An Phú, UBND xã Tam Thăng.

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 theo quy định.

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./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Trí Thanh**