

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung  
thị trấn Núi Thành mở rộng (Đô thị Núi Thành),  
giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2202 /QĐ-UBND ngày 12 /8/2020  
của UBND tỉnh Quảng Nam)*

**Phần I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, cải tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan theo đúng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Thành mở rộng (Đô thị Núi Thành), giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030.

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

**Điều 1. Đối tượng áp dụng**

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

Quy định này là căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và các quy hoạch chuyên ngành; làm cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng quản lý phát triển đô thị.

**Điều 2. Phân công quản lý**

- Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh quản lý và hướng dẫn UBND huyện Núi Thành, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến quy hoạch, xây dựng trong khu vực đô thị Núi Thành.

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

**Phần II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị**

1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính huyện Núi Thành, diện tích tự nhiên 55.583,4 ha.

- Phía Bắc: giáp thành phố Tam Kỳ;

- Phía Nam: giáp huyện Bình Sơn và huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi;
- Phía Đông: giáp biển Đông;
- Phía Tây: giáp huyện Phú Ninh và huyện Bắc Trà My.

## 2. Quy mô dân số

- Đến năm 2025: khoảng 151.100 người;
- Đến năm 2030: khoảng 169.100 người.

### **Điều 4.** Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị

#### 1. Định hướng tổ chức không gian đô thị

Lấy đô thị hiện hữu làm hạt nhân phát triển về các hướng gồm:

- Hướng Đông lấy các xã Tam Giang, Tam Quang, Tam Nghĩa và thị trấn Núi Thành;
- Hướng Nam lấy xã Tam Mỹ Đông;
- Hướng Bắc lấy các xã Tam Hiệp, Tam Hòa, Tam Anh Nam và Tam Anh Bắc.

#### 2. Phân vùng quản lý, phát triển

##### a) Phân khu 1:

- Vị trí: thị trấn Núi Thành và xã Tam Hiệp.
- Quy mô dân số: khoảng 35.500 người.
- Diện tích: 1.342,05 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 459,05 ha.
- Mật độ cư trú: 46,37 người/ha.
- Định hướng phát triển: là khu trung tâm hành chính - chính trị, y tế, văn hóa của đô thị. Kiểm soát xây dựng, tăng cường cây xanh, bổ sung một số công trình dịch vụ công cộng, xây dựng các khu ở mới, các khu tái định cư cho các hộ dân bị di dời do giải phóng mặt bằng. Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

##### - Các chỉ tiêu quản lý chính:

+ Tầng cao tối đa: 07 tầng; một số vị trí điểm nhấn được xây dựng  $\leq 15$  tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 15 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý;

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 40 - 60 %;

+ Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng, thu gom rác thải hàng ngày;

+ Giải pháp bố trí cây xanh: cải tạo các khu vực mặt nước hiện có, để xây dựng vườn hoa công viên. Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường. Xây dựng một số vườn hoa nhỏ tại các nút giao thông và trong cụm dân cư;

+ Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

Đối với khu nhà ở hiện trạng cải tạo có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung. Nhà mặt phố cho phép xây dựng 2 - 4 tầng, nhà vườn xây dựng 1 - 3 tầng, khuyến khích xây dựng nhà ở chung cư 5 - 7 tầng phục vụ nhà ở xã hội, số lượng hạn chế để không gia tăng nhiều mật độ ở.

Đối với các công trình công cộng hiện trạng khi cải tạo cần nâng tầng cao để giảm diện tích chiếm đất, dành nhiều đất cho tổ chức sân vườn nội bộ, bãi đỗ xe. Công trình xây dựng mới cần hợp khối và xây dựng cao tầng thành các không gian lớn linh hoạt phù hợp với nhiều loại hình kinh doanh, tương xứng với không gian trục đường, tạo điểm nhấn đóng góp bộ mặt kiến trúc cho đô thị.

b) Phân khu 2:

- Vị trí: thị trấn Núi Thành, xã Tam Mỹ Đông, xã Tam Nghĩa.
- Quy mô dân số: khoảng 19.500 người.
- Diện tích: 5.228,02 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 259,78 ha.
- Mật độ cư trú: 31,44 người/ha.
- Định hướng phát triển: là khu trung tâm thương mại, giáo dục, thể dục thể thao, du lịch tâm linh của đô thị. Giữ gìn hình ảnh nông nghiệp và lâm nghiệp ở phía Nam, phát triển gắn với mục tiêu cải thiện môi trường, bảo tồn không gian cảnh quan và các giá trị làng quê.
- Các chỉ tiêu quản lý chính:
  - + Tầng cao tối đa: 05 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 5 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý;
  - + Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 30 - 50 %;
  - + Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thu gom rác thải hàng ngày. Các công trình hạ tầng xây dựng mới phải hài hòa với các công trình đã có xung quanh;
  - + Giải pháp bố trí cây xanh: xây dựng hoàn thiện khu công viên cây xanh ở sông An Tân. Xây dựng mới và chỉnh trang vườn hoa đã có;
  - + Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

Đối với khu nhà ở có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung. Nhà mặt phố cho phép xây dựng <5 tầng, nhà vườn 1 - 3 tầng.

Trung tâm thể dục thể thao được cải tạo và nâng cấp ở các vị trí cũ tại xã Tam Hiệp và xây dựng trung tâm mới ở xã Tam Mỹ Đông.

Các công trình giáo dục xây dựng tối đa 03 tầng, hình khối đơn giản, đảm bảo mật độ cây xanh theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

c) Phân khu 3:

- Vị trí: xã Tam Giang.
  - Quy mô dân số: khoảng 8.700 người.
  - Diện tích: 1.283,52 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 103,18 ha.
  - Mật độ cư trú: 28,95 người/ha.
  - Định hướng phát triển: là khu hành chính, khu du lịch, khu kiếm ngư.
- Nơi đây sẽ xây dựng một số nhà cao tầng tạo điểm nhấn cho khu vực, còn lại là nhà mật độ vừa. Nhà ở phần lớn theo hình thức nhà vườn.

- Các chỉ tiêu quản lý chính:
    - + Tầng cao tối đa: 03 tầng; công trình điểm nhấn tối đa 5 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 5 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý;
    - + Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 25 - 40 %;
    - + Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thu gom rác thải hàng ngày. Đầu tư xây dựng mới các công trình hạ tầng phải hài hoà với các công trình đã có xung quanh;
    - + Giải pháp bố trí cây xanh: xây dựng vườn hoa, công viên sân luyện tập thể thao, vui chơi giải trí cho từng khu vực. Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường. Xây dựng một số vườn hoa nhỏ tại các nút giao thông và trong cụm dân cư;
    - + Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:
- Đối với khu nhà ở hiện trạng cải tạo có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung. Nhà mặt phố, nhà vườn cho phép xây dựng 1 - 3 tầng.

Khu vực xây dựng mới quản lý phát triển theo dự án, khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu ở. Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại bố trí trên các trục phố chính.

#### d) Phân khu 4:

- Vị trí: xã Tam Quang, xã Tam Nghĩa.
- Quy mô dân số: khoảng 9.100 người.
- Diện tích: 3.514,16 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 132,76 ha.
- Mật độ cư trú: 42,25 người/ha.
- Định hướng phát triển: là trung tâm thương mại, ngư nghiệp, công nghiệp điện khí, du lịch và đầu mối giao thông của đô thị. Đặc biệt, sân bay Chu Lai có thể phát triển thành đầu mối giao thông của vùng phía Bắc khu vực Nam Trung Bộ. Mật độ và tầng cao công trình đảm bảo yêu cầu quản lý trong khu vực phễu bay; khuyến khích phát triển hình thức nhà ở theo dạng nhà vườn, một số khu vực tập trung nhà liền kề như chợ Tam Quang và dọc theo đường ĐT618.

- Các chỉ tiêu quản lý chính:

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng. (Cần lưu ý khu vực nằm trong phễu bay);

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 25 - 50 %;

+ Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thu gom rác thải hàng ngày. Các công trình hạ tầng xây dựng mới phải hài hoà với các công trình đã có xung quanh.

+ Giải pháp bố trí cây xanh: xây dựng vườn hoa, công viên sân luyện tập thể thao, vui chơi giải trí trong khu vực. Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường. Xây dựng một số vườn hoa tại các nút giao thông và trong cụm dân cư.;

+ Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

Đối với khu nhà ở hiện trạng cải tạo có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung. Nhà ở xây mới theo hướng nhà vườn sinh thái 1 - 3 tầng hoà hợp với không gian cây xanh và địa hình.

Khu vực xây dựng mới phải phát triển đô thị theo dự án, khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu ở. Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại bố trí trên các trục phố chính.

e) Phân khu 5:

- Vị trí: xã Tam Hòa, xã Tam Anh Bắc.

- Quy mô dân số: khoảng 26.500 người.

- Diện tích: 2.465,24 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 268,94 ha.

- Mật độ cư trú: 25,38 người/ha.

- Định hướng phát triển: đây sẽ là trung tâm du lịch và dịch vụ của đô thị. Khu vực phát triển dân cư là chính, sẽ dành quỹ đất lớn để tái định cư. Hình thức nhà ở theo lô phố và biệt thự vườn.

- Các chỉ tiêu quản lý chính:

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng; công trình điểm nhấn được cao tối đa 9 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 9 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý;

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 25 - 50 %;

+ Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thu gom rác thải hàng ngày. Các công trình hạ tầng xây dựng mới phải hài hoà với các công trình đã có xung quanh;

+ Giải pháp bố trí cây xanh: xây dựng vườn hoa, công viên sân luyện tập thể thao, vui chơi giải trí trong khu vực. Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường. Xây dựng một số vườn hoa nhỏ tại các nút giao thông và trong cụm dân cư;

+ Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

Đối với khu nhà ở hiện trạng cải tạo có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung. Nhà ở xây mới theo hướng nhà vườn sinh thái 1 - 3 tầng hoà hợp với không gian cây xanh và địa hình. Khuyến khích xây dựng và áp dụng thức nhà mẫu, có khoảng lùi và sân vườn thích hợp.

Khu vực xây dựng mới phải phát triển đô thị theo dự án, khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu ở. Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại bố trí trên các trục phố chính.

Công trình du lịch xây dựng theo quy mô nhỏ, kiểu du lịch sinh thái hòa vào thiên nhiên.

f) Phân khu 6:

- Vị trí: xã Tam Hiệp, xã Tam Anh Bắc, xã Tam Anh Nam.
- Diện tích: 6.080,62 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 159,78 ha.
- Định hướng phát triển: đây sẽ là trung tâm công nghiệp và cảng biển của đô thị. Hạn chế và dần di dời dân cư trong khu vực thực hiện các dự án, cần bố trí các khu tái định cư và quỹ đất nhà ở xã hội.

- Các chỉ tiêu quản lý chính:

- + Tầng cao tối đa: 05 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 5 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý;
- + Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): < 50 %;
- + Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:

Khu vực xây dựng nhà máy phải đảm bảo thoát nước mặt tốt không để ngập úng.

Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung riêng. Nước thải sinh hoạt và sản xuất phải được xử lý đạt các tiêu chuẩn quy định của Luật Bảo vệ môi trường mới được thải vào hệ thống thoát nước chung.

Chất thải rắn, chất thải công nghiệp phải được thu gom hàng ngày và phân loại xử lý. Xử lý hút bụi trong các xí nghiệp.

+ Giải pháp bố trí cây xanh: trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực nhà máy, độ rộng tuân thủ quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường;

+ Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch: xây tường rào bao quanh khu vực công nghiệp và cảng. Hình thức kiến trúc công trình, cổng tường rào hài hòa, công trình kiến trúc nhà xưởng cần tận dụng hướng gió mát, đảm bảo thông thoáng. Khuyến khích xây dựng cao tầng đối với các loại hình công nghiệp sạch có dây chuyền sản xuất theo chiều đứng. Bãi đỗ xe nằm riêng trong từng nhà máy.

g) Phân khu 7:

- Vị trí: xã Tam Hòa, xã Tam Tiến, xã Tam Hải.
- Quy mô dân số: khoảng 22.700 người.
- Diện tích: 4.839,21 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 307,28 ha.
- Mật độ cư trú: 19,03 người/ha.
- Định hướng phát triển: đây là trung tâm du lịch và lễ hội biển. Các khu du lịch xây dựng theo kiểu resort, công trình nhà dân xây dựng theo hình thức địa phương, dạng nhà vườn là chủ yếu.

- Các chỉ tiêu quản lý chính:

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 05 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý.

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 25 - 35 %. Đối với các khu du lịch nghỉ dưỡng, mật độ gộp trong từng khu đảm bảo yêu cầu theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thu gom rác thải hàng ngày. Các công trình hạ tầng xây dựng mới phải hài hòa với các công trình đã có xung quanh.

+ Giải pháp bố trí cây xanh: xây dựng vườn hoa công viên, sân luyện tập thể thao, vui chơi giải trí cho từng khu vực. Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường. Xây dựng một số vườn hoa nhỏ tại các nút giao thông và trong cụm dân cư.

+ Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch:

Đối với khu nhà ở hiện trạng cải tạo có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung. Nhà vườn xây dựng từ 1 - 3 tầng.

Khu vực xây dựng mới phải phát triển đô thị theo dự án, khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án để đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu ở. Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại bố trí trên các trục đường chính.

Công trình du lịch xây dựng theo quy mô vừa phải, kiểu du lịch sinh thái hòa vào thiên nhiên.

h) Phân khu 8:

- Vị trí: các xã còn lại.
- Quy mô dân số: khoảng 47.100 người.
- Diện tích: 30.830,58 ha; trong đó, đất đơn vị ở là 1.244,48 ha.
- Mật độ cư trú: 37,85 người/ha.
- Định hướng phát triển: khu vực này phát triển theo định hướng nông thôn mới, giữ gìn cảnh quan đồng ruộng và rừng.

- Các chỉ tiêu quản lý chính:

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây

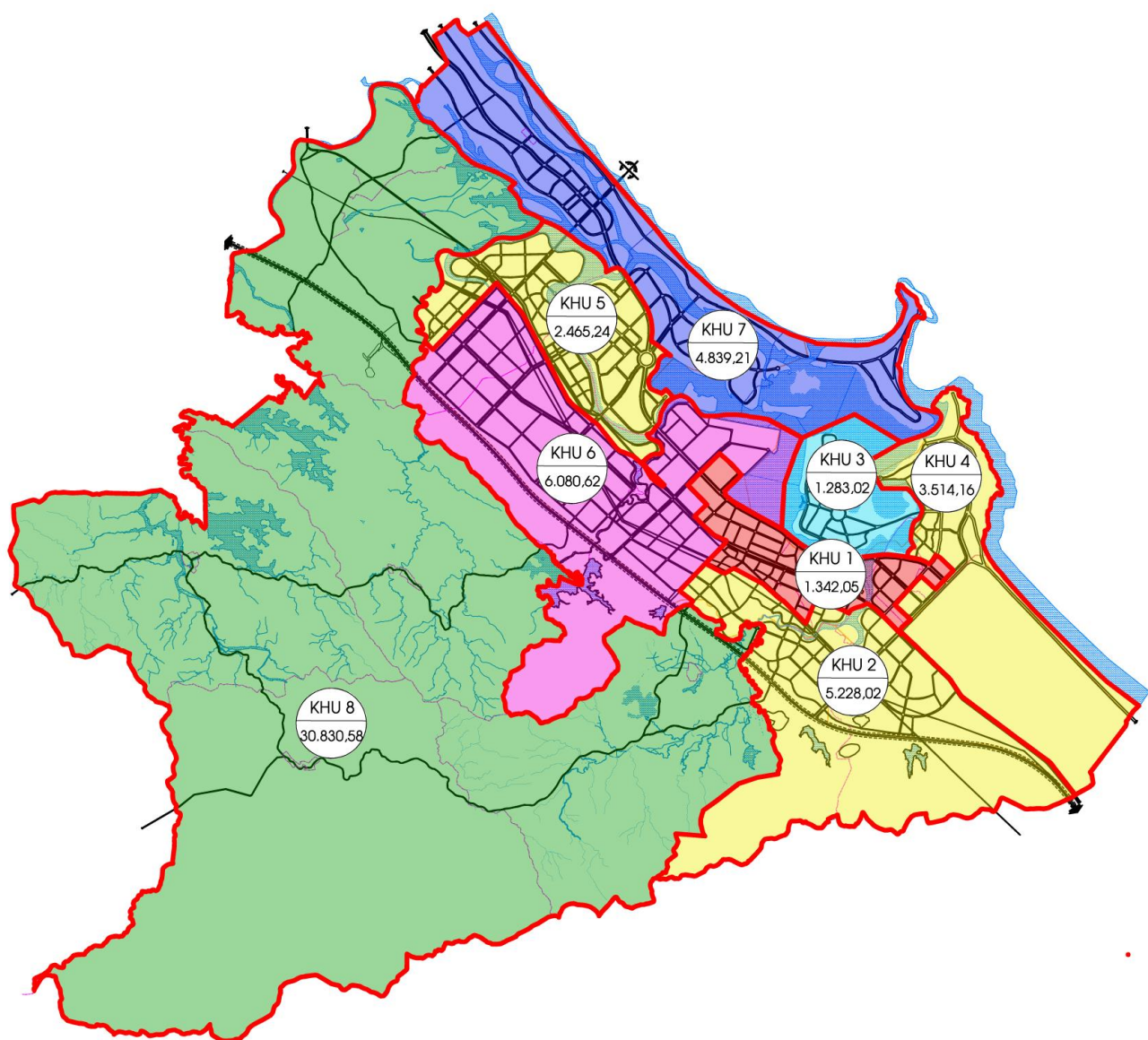
dựng quá 5 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý;

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 25 - 35 %;

+ Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường: cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng các đường giao thông khu ở phải thuận theo địa hình đòi hỏi hạn chế san gạt nhiều. Chỉ cho phép san gạt cục bộ đồng thời phải xây dựng tường chắn bảo vệ và hệ thống thoát nước đi kèm. Thu gom rác thải theo định kỳ. Các công trình hạ tầng xây dựng mới phải hài hoà với các công trình đã có xung quanh;

+ Giải pháp bố trí cây xanh: xây dựng vườn hoa, công viên sân luyện tập thể thao, vui chơi giải trí cho từng xã. Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường trung tâm xã;

+ Yêu cầu về không gian kiến trúc - quy hoạch: công trình xây dựng thuận theo kiến trúc địa phương. Hình thức kiến trúc chủ yếu là mái ngói, hài hoà với cảnh quan làng xóm.



(Sơ đồ phân vùng phát triển)



**Điều 5. Định hướng quy hoạch sử dụng đất**

TT	Mục đích sử dụng	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Đến năm 2025 (Dân số 151.100 người)		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Đến năm 2030 (Dân số 169.100 người)	
			Diện tích (ha)	Tỉ trọng (%)		Diện tích (ha)	Tỉ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Tổng cộng đất khu nghiên cứu</b>		<b>55.583,40</b>	<b>100</b>		<b>55.583,40</b>	<b>100</b>
	Đất nội thị		23.056,21	41,48		23.056,21	41,48
	Đất ngoại thị		32.527,19	58,52		32.527,19	58,52
<b>II</b>	<b>Tổng cộng đất khu nghiên cứu</b>		<b>55.583,40</b>	<b>100</b>		<b>55.583,40</b>	<b>100</b>
	Đất xây dựng đô thị		11.312,85	25,86		14.374,95	25,86
	Đất khác		44.270,55	74,14		41.208,45	74,14
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>11.312,85</b>	<b>20,35</b>		<b>14.374,95</b>	<b>25,86</b>
<b>A.1</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>1.930,48</b>	<b>3,47</b>		<b>2.568,88</b>	<b>4,62</b>
1	Đất đơn vị ở	80,00	1.209,00		100,00	1.691,0	
2	Đất công cộng	13,57	205,06		14,62	247,20	
3	Đất giáo dục (Trường THPT)	1,00	15,14		0,90	15,14	
4	Đất cây xanh	12,00	181,35		11,63	196,63	
5	Đất giao thông	21,17	319,93		24,77	418,91	
<b>A.2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>9.382,37</b>	<b>16,88</b>		<b>11.806,07</b>	<b>21,24</b>
1	Đất công trình cơ quan trụ sở		31,21			44,92	
2	Đất giáo dục		31,79			31,79	
3	Đất y tế cấp vùng		25,88			25,88	
4	Đất giao thông đối ngoại		555,22			736,09	
5	Đất thương mại dịch vụ		93,26			117,38	
6	Đất cây xanh chuyên đề		170,30			466,51	
7	Đất cây xanh thể dục thể thao		18,11			124,57	
8	Đất cây xanh cách ly		848,07			848,07	
9	Đất ở nông thôn		1.816,21			1.774,55	
10	Đất công nghiệp		1.440,00			2.791,88	
11	Đất phi thể quan		1.012,00			1.012,00	
12	Đất du lịch		427,66			918,66	
13	Đất di tích lịch sử		56,68			56,68	
14	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật - sân bay		2.323,27			2.323,27	
15	Đất tôn giáo, tín ngưỡng		12,26			12,26	
16	Đất an ninh - quốc phòng		407,49			407,49	
17	Đất nghĩa trang		112,96			114,07	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>		<b>44.270,55</b>	<b>79,65</b>		<b>41.208,45</b>	<b>74,14</b>
1	Mặt nước		3.134,56			3.134,56	

TT	Mục đích sử dụng	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Đến năm 2025 (Dân số 151.100 người)		Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Đến năm 2030 (Dân số 169.100 người)	
			Diện tích (ha)	Tỉ trọng (%)		Diện tích (ha)	Tỉ trọng (%)
2	Đất sản xuất nông nghiệp		12.881,03			11.623,32	
3	Đất lâm nghiệp		24.088,12			23.301,19	
4	Đất dự trữ		475,00			475,00	
5	Đất chưa sử dụng		2.731,54			1.644,80	
6	Đất chuyên dùng khác		960,30			1.029,58	
<b>Tổng diện tích quy hoạch (A+B)</b>			<b>55.583,40</b>	<b>100</b>		<b>55.583,40</b>	<b>100</b>

## **Điều 6.** Hệ thống các khu trung tâm hành chính và dịch vụ, công cộng

### 1. Khu vực nội thị

- Khu trung tâm hành chính đô thị: phát triển dựa trên vị trí trung tâm hiện tại, mở rộng qua Tam Giang.

- Dự kiến 9 đơn vị hành chính cấp phường: phát triển dựa trên khu vực thị trấn Núi thành và 8 trung tâm xã hiện trạng, mỗi trung tâm bao gồm đất trụ sở cơ quan, trạm y tế, nhà văn hóa, sân luyện tập TDTT và thương mại dịch vụ (chợ hoặc siêu thị mini); cụ thể như sau:

- + Thị trấn Núi Thành: giữ nguyên vị trí hiện trạng;
- + Tam Quang: giữ nguyên vị trí mới trên đường ĐT618;
- + Tam Giang: giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng;
- + Tam Nghĩa: mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng tại vị trí trung tâm xã hiện trạng;
- + Tam Mỹ Đông: mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng tại vị trí trung tâm xã hiện trạng;
- + Tam Hiệp: giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng;
- + Tam Anh Nam: giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng;
- + Tam Anh Bắc: giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng;
- + Tam Hòa: giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng quy mô để đảm bảo chức năng.

- Khu trung tâm thương mại và dịch vụ: bố trí ở 03 vị trí chính, khu vực chợ hiện nay, khu vực trung tâm của đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt tại xã Tam Mỹ Đông và khu vực xã Tam Nghĩa.

- Khu trung tâm văn hoá: bố trí ở khu vực hiện nay và khu vực mở rộng ở xã Tam Mỹ Đông.

- Trung tâm y tế: 02 vị trí chính khu vực hiện nay tại thị trấn Núi Thành và khu vực xã Tam Hiệp.

- Trung tâm TĐTT: bố trí ở khu vực hiện nay, gần khu dân cư 617 và khu vực mở rộng ở xã Tam Mỹ Đông.

- Trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng: bố trí mới ở 02 cụm chính, 01 ở Khu đô thị mới phía Nam thị trấn Núi Thành hiện hữu và 01 ở xã Tam Mỹ Đông.

## 2. Khu vực ngoại thị

Bao gồm 8 xã còn lại: Tam Tiến, Tam Xuân 1, Tam Xuân 2, Tam Hải, Tam Mỹ Tây, Tam Trà, Tam Sơn và Tam Thạnh. Phát triển các trung tâm xã theo định hướng Quy hoạch nông thôn mới đến năm 2020 và tăng quỹ đất xây dựng đến năm 2030.

### **Điều 7.** Hệ thống các khu chuyên dụng khác

#### 1. Các khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 50%; tầng cao tối đa 05 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 05 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý.

#### 2. Khu phát triển du lịch

Mật độ xây dựng gộp (brut-tô): 25%; tầng cao tối đa 05 tầng; trường hợp, nhà đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng quá 05 tầng thì cần phải được sự cho phép của cơ quan quản lý. Gồm: Khu dịch vụ Tam Anh Bắc là khu dịch vụ du lịch sinh thái vùng ngập nước; Khu dịch vụ Tam Giang là Khu du lịch nhà vườn; các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng ven biển tập trung ở các xã Tam Tiến, Tam Hải, Tam Quang và Tam Nghĩa.

#### 3. Hệ thống cây xanh, thể dục thể thao và mặt nước

- Tích cực khai thác không gian mặt nước. Bố trí đất cây xanh dọc theo các lưu vực sông suối, kênh rạch để tạo không gian đệm liên kết, vừa tạo cảnh quan đẹp vừa bảo vệ lưu vực dòng sông;

- Cải tạo hệ thống đồi núi trong đô thị để làm các tiểu rừng, giữ vững hệ sinh thái tự nhiên trong đô thị.

### **Điều 8.** Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

#### a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

- + Đối với các khu vực đã xây dựng: khu vực đã xây dựng có cao độ nền hiện trạng  $H \geq +3,0$  m cần giữ nguyên nền hiện trạng. Khu vực các làng xóm có mật độ xây dựng thưa hơn, cao độ nền thấp  $< 3$  m thì dự kiến nâng nền

công trình đến cao độ +2 m, sân vườn cũ giữ nguyên nền hiện trạng;

+ Đối với khu vực xây dựng mới: các khu vực ruộng lúa đang canh tác, khu vực ao tôm có nền thấp trũng, nền đất yếu và có cao độ  $H < +2,0$  m cần tôn nền  $\geq +2,0$  m để tránh ngập nước;

+ Các khu vực phía Tây chủ yếu là đất đồi núi cao ráo, chỉ san gạt để tạo mặt bằng xây dựng, tôn trọng hướng dốc, địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp lớn.

- Thoát nước mặt: hệ thống thoát nước mặt là hệ thống riêng hoàn chỉnh. Hướng thoát ra các sông, suối đi qua từng lưu vực rồi thoát ra các trục tiêu chính.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

\* Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ:

+ Đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi: định hướng đến năm 2030, giữ nguyên giai đoạn quy mô tuyến đã được đầu tư xây dựng hiện nay, với quy mô Bn = 25,5 m và hành lang bảo vệ mỗi bên 20 m, quản lý theo mặt cắt ký hiệu A-A;

+ Quốc lộ 1A: là trục xương sống của đô thị, liên kết các khu đô thị, các khu chức năng đô thị theo trục từ Bắc xuống Nam, với quy mô mặt cắt 43 m (ký hiệu B-B);

+ Đường Võ Chí Công: xây dựng tuyến đường với quy mô mặt cắt 38 m và dải dự trữ đường sắt đô thị phía Đông 20 m (ký hiệu 6-6). Đoạn từ ranh giới phía Bắc đến cầu Diêm Trà, xã Tam Tiến có hành lang cây xanh rừng phòng hộ mỗi bên 100 m;

+ Đường Thanh niên, quy mô mặt cắt 32 m (ký hiệu 12-12); đường ven biển, quy mô mặt cắt Bn = 20 m và 20 m cây xanh (ký hiệu 15-15);

+ Đường ĐT617: nâng cấp toàn bộ tuyến, kéo dài tuyến về phía Tây nối vào Quốc lộ 40B trên cơ sở nâng cấp tuyến đường Tam Trà - Trà Kót - Trà Đông - Trà Dương (huyện Bắc Trà My); với quy mô mặt cắt 27 m đoạn trong đô thị (ký hiệu 14-14) và 20,5 m đoạn ngoài đô thị (ký hiệu 16-16);

+ Đường ĐT618 (Quốc lộ 1A - Cảng Kỳ Hà): phục vụ vận chuyển hàng hóa thông qua cảng Kỳ Hà, thúc đẩy phát triển Khu Kinh tế Chu Lai, quy mô mặt cắt 60 m (ký hiệu 1-1);

+ Đường ĐT620 (Quốc lộ 1A - Sân bay Chu Lai - Cảng Kỳ Hà): trên cơ sở nâng cấp tuyến hiện trạng nối Quốc lộ 1A đi sân bay Chu Lai đến cảng Kỳ Hà, quy mô mặt cắt 60 m (ký hiệu 1-1);

+ Tuyến ĐH03: định hướng lên đường tỉnh, quy mô mặt cắt 20,5 m (ký hiệu 16-16).

- Đường thủy:

+ Sông Trường Giang (Điểm đầu tại ngã ba An Lạc, điểm cuối tại cách cảng Kỳ Hà 6,8 km về phía thượng lưu) do Cục Đường sông quản lý dài 60,2 km, hiện trạng sông cấp IV. Quy hoạch đến năm 2030 giữ nguyên cấp sông là IV;

+ Sông Tam Kỳ (Điểm đầu tại cầu Tam Kỳ, điểm cuối tại ngã ba sông Trường Giang): do tỉnh Quảng Nam quản lý dài 16 km, hiện trạng cấp sông là cấp VI. Quy hoạch đến năm 2030 là cấp IV;

+ Sông An Tân (Điểm đầu tại cầu An Tân, điểm cuối tại ngã ba sông Trường Giang): do tỉnh Quảng Nam quản lý dài 8 km, hiện trạng cấp sông là cấp VI. Quy hoạch đến năm 2030 là cấp V;

+ Cảng biển: thực hiện theo điều chỉnh Quy hoạch phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định 1037/QĐ-TTg ngày 24/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ. Cảng biển Chu Lai được nghiên cứu quy hoạch trở thành cảng loại I (cảng quốc gia) là đầu mối về giao thông vận tải, giao thương và giao lưu quốc tế quan trọng. Đảm bảo cho tàu 30.000 DWT đầy tải và có thể tiếp nhận các tàu 50.000 DWT; nghiên cứu quy hoạch mở thêm tuyến luồng mới từ khu vực Cửa Lở kết nối vào các khu bến: Chu Lai, Tam Giang, Tam Hòa, Kỳ Hà đảm bảo cho tàu từ 3 vạn tấn đến 5 vạn tấn trở lên ra vào thuận lợi và quy hoạch phát triển thêm các bến cảng hàng hóa (trong đó có các bến hàng hóa chuyên dùng: Gas, xăng dầu,...) và các bến vận tải hành khách phục vụ du lịch.

- Hàng không:

Cảng hàng không Quốc tế Chu Lai thực hiện theo điều chỉnh Quy hoạch giao thông vận tải hàng không giai đoạn đến 2020, định hướng đến năm 2030 tại Quyết định số 236/QĐ-TTg ngày 23/02/2018 của Thủ tướng Chính phủ.

- Đường sắt:

+ Tuyến đường sắt Bắc - Nam: phục vụ vận tải liên vùng. Nâng cấp cải tạo ga Diêm Phở và ga Núi Thành;

+ Xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết nối sân bay Chu Lai với các đô thị vùng Đông Nam của tỉnh, thành phố Hội An, thành phố Đà Nẵng chạy song hành với tuyến đường Võ Chí Công.

- Hệ thống bến xe: nâng cấp bến xe Núi Thành đạt tiêu chuẩn loại II.

\* Giao thông đô thị:

- Đường trục chính:

+ Tuyến đường trục chính Việt Hàn quy mô mặt cắt 45,5 m (ký hiệu 5-5);

+ Đường trục chính từ Đường cao tốc - xã Tam Hòa quy mô mặt cắt 35 m (ký hiệu 9-9) và 45,5 m (ký hiệu 5-5);

+ Đường trục chính từ Đường cao tốc - đường Võ Chí Công quy mô mặt cắt 35 m (ký hiệu 9-9);

+ Đường trục chính kết nối liên thông Đường cao tốc - Cảng Tam Hiệp

quy mô mặt cắt 35 m (ký hiệu 9-9);

+ Đường trục chính trong Khu công nghiệp Tam Anh Bắc - Tam Anh Nam quy mô mặt cắt 35 m (ký hiệu 9-9).

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường liên khu vực song song đường cao tốc về phía Đông quy mô mặt cắt 36 - 39 m (ký hiệu 8-8);

+ Tuyến đường liên khu vực song song Võ Chí Công về phía Đông quy mô mặt cắt 35 m (ký hiệu 10-10);

+ Tuyến đường liên khu vực song song Võ Chí Công về phía Tây quy mô mặt cắt 35 m (ký hiệu 10-10);

+ Các tuyến đường liên khu vực còn lại quy mô mặt cắt 55 m (ký hiệu 3-3), 35 m (ký hiệu 10-10), 30 m (ký hiệu 13-13), 27 m (ký hiệu 14-14);

- Đường khu vực: được bố trí theo lưới đường 150 - 200 m, với quy mô mặt cắt 34 m (ký hiệu 11-11) và 20,5 m (ký hiệu 16-16).

c) Quy hoạch cấp nước:

- Dự báo nhu cầu dùng nước đến năm 2025 khoảng 52.000 m<sup>3</sup>/ng.đ, đến năm 2030 khoảng 98.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Giải pháp cấp nước:

+ Nhà máy cấp nước Tam Hiệp công suất hiện tại là 9.000 m<sup>3</sup>/ng.đ và sẽ giữ nguyên công suất hiện tại;

+ Nhà máy nước Tam Hiệp 2, sau khi hoàn thành sẽ bổ sung cho mạng lưới Nhà máy cấp nước Tam Hiệp cấp nước sạch cho thị trấn Núi Thành, các xã Tam Anh Nam, Tam Anh Bắc, Tam Quang, Tam Giang, Tam Hiệp, Tam Nghĩa, Tam Mỹ Đông;

+ Nhà máy cấp nước BOO Phú Ninh, sau khi hoàn thành sẽ cấp nước cho các Khu công nghiệp Tam Anh, Tam Hiệp, Bắc Chu Lai.

d) Quy hoạch cấp điện: Trạm nguồn Tam Kỳ E15: 1x250MVA, trạm Kỳ Hà tại Tam Hiệp, Núi Thành 220/110/22kV: 2x125MVA là các trạm chính cấp điện cho toàn khu vực.

e) Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

\* Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải đến năm 2030 khoảng 72.000 m<sup>3</sup>/ng.đ;

- Hiện tại nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Tam Hiệp có công suất 18.000 m<sup>3</sup>/ng.đ sẽ xử lý toàn bộ lượng nước thải của Khu công nghiệp Tam Hiệp và Khu công nghiệp Trường Hải. Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 1 có công suất 1.900 m<sup>3</sup>/ng.đ sẽ xử lý nước thải Khu công nghiệp Bắc Chu Lai. Dự kiến xây dựng thêm 03 trạm xử lý nước thải cho Khu công nghiệp Tam Anh và Khu công nghiệp Bắc Chu Lai

giai đoạn 2 lên 14.000 m<sup>3</sup>/ng.đ. Tổng công suất là 38.000 m<sup>3</sup>/ng.đ. Xây dựng mới 03 nhà máy xử lý nước thải xử lý toàn bộ lượng nước thải sinh hoạt cho toàn thị trấn Núi Thành mở rộng, tổng công suất 03 trạm xử lý là 15.000 m<sup>3</sup>/ng.đ.

\* Xử lý chất thải rắn:

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đến năm 2025 là 120 tấn/ng.đ, đến năm 2030 là 152 tấn/ng.đ;
- Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt tập trung tại xã Tam Nghĩa rộng 35 ha.

\* Nghĩa trang tập trung:

- Giai đoạn 2025: trước mắt, đô thị Núi Thành bố trí diện tích đất nghĩa trang tại vị trí thuộc xã Tam Hiệp gồm: Khu nghĩa trang đồi Động Cao (10 ha), đồi Động Lịch (18 ha) tại xã Tam Nghĩa; nghĩa trang tại xã Tam Anh Nam (26,81 ha) và nghĩa trang tại xã Tam Anh Bắc, diện tích hiện trạng là 13,11 ha;
- Giai đoạn 2030: sẽ tập trung về khu nghĩa trang tập trung tại xã Tam Mỹ Đông quy mô 26,7 ha và tại xã Tam Anh Bắc quy mô 25 ha;
- Đối với các khu vực nghĩa trang tộc họ hiện có trong khu vực nghiên cứu thì tiến hành khoanh vùng và không cho chôn cất tại đây nữa nhằm đảm bảo môi trường cho khu vực.

f) Hệ thống thông tin liên lạc:

- Để đảm bảo khả năng cung cấp đầy đủ thông tin liên lạc cho toàn khu quy hoạch, thiết kế 05 tổng đài bưu điện kết hợp với các trạm tổng đài điều khiển của tỉnh, các trạm BTS để đáp ứng khả năng phục vụ các dịch vụ bưu chính và viễn thông;
- Phát triển hạ tầng viễn thông đồng bộ, phục vụ phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng, phù hợp với quy hoạch hạ tầng viễn thông của tỉnh;
- Phủ sóng thông tin di động, hạ tầng cáp quang đến 100% khu vực dân cư. Phát triển mới 70 cột ăng ten thu phát sóng thông tin di động; ngầm hóa khoảng 15 km cáp tại các khu vực trung tâm, trục đường chính.

g) Biện pháp bảo vệ môi trường:

Áp dụng các giải pháp tùy theo từng nguồn tác động, gồm: biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất, môi trường nước, môi trường không khí và tiếng ồn; biện pháp giảm thiểu tác động, bảo vệ môi trường đối với các hoạt động công nghiệp; kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn; biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường kinh tế - xã hội; giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

**Điều 9.** Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính

1. Phạm vi bảo vệ đường bộ

Đảm bảo hành lang bảo vệ đường bộ theo quy định của Luật Giao thông đường bộ và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ.

## 2. Phạm vi bảo vệ đường sắt

Hành lang bảo vệ đường sắt theo quy định của Luật Đường sắt, Nghị định số 109/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường sắt.

Hành lang bảo vệ tuyến đường sắt quốc gia đi qua đô thị là 15 m, trong khu hiện hữu đảm bảo chỉ giới xây dựng (cách chân ta luy) là  $\geq 3$  m và tại các khu quy hoạch mới là  $\geq 6$  m.

## 3. Phạm vi bảo vệ hàng không

Tuân thủ các quy định của Luật Hàng không dân dụng, Nghị định số 94/2007/NĐ-CP ngày 04/6/2007 của Chính phủ về quản lý hoạt động bay, Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và phê duyệt trong đồ án Quy hoạch được duyệt.

## 4. Phạm vi bảo vệ đường thủy

Tuân thủ các quy định của Luật Đường thủy nội địa và Nghị định số 71/2006/NĐ-CP ngày 25/7/2006 của Chính phủ về quản lý cảng biển và luồng hàng hải.

# Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

## Điều 10. Kế hoạch tổ chức thực hiện

### 1. Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành

- Công bố đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Thành; tổ chức thực hiện quy hoạch theo các quy định của pháp luật hiện hành;

- Triển khai điều chỉnh chương trình phát triển đô thị gửi Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định; trong đó lưu ý xác định các khu vực phát triển đô thị gắn với lộ trình và kế hoạch thực hiện theo đúng định hướng quy hoạch chung, làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng theo đúng Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

- Xây dựng kế hoạch triển khai lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo từng giai đoạn quy hoạch; rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý liên quan đã ban hành cho phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung được phê duyệt.

### 2. Sở Xây dựng



- Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND huyện Núi Thành tổ chức thực hiện phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt;

- Phối hợp với các Sở, Ban, ngành liên quan trong việc quản lý đầu tư phát triển đô thị theo đúng quy định hiện hành và quy hoạch được duyệt; kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch.

### 3. Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai

Phối hợp, hướng dẫn UBND huyện Núi Thành thực hiện công tác quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới thuộc Khu Kinh tế mở Chu Lai.

### 4. Các Sở, Ban, ngành của tỉnh

Tham gia quản lý phát triển đô thị Núi Thành theo quy hoạch đã được phê duyệt trong các công tác phản biện các đề án quy hoạch triển khai, thẩm định quy hoạch; thỏa thuận nghiên cứu, cấp phép đầu tư xây dựng công trình và các công tác khác khi có yêu cầu.

### **Điều 11.** Quy định công bố thông tin, lưu trữ hồ sơ quy hoạch

1. Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành chịu trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đề án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Thành mở rộng (Đô thị Núi Thành) được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức triển lãm đề án quy hoạch công khai tại các trụ sở hành chính công cộng để toàn bộ người dân biết, giám sát và thực hiện.

2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai và Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị.

**Điều 12.** Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Những quy định trước đây trái với quy định này đều bãi bỏ./.