

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000)  
Khu đô thị Chu Lai, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /4/2024  
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 Khu đô thị Chu Lai thuộc Khu Kinh tế mở Chu Lai tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam 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.

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

- Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam là cơ quan đầu mối được UBND tỉnh giao nhiệm vụ tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý này; có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý quy hoạch, xây dựng trong Khu đô thị Chu Lai.

- Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Núi Thành và các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện đồ án quy hoạch theo đúng quy định.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

#### Điều 2. Giải thích một số từ ngữ tại Quy định này

1. Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

2. Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

3. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

4. Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

5. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

6. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

### **Điều 3. Quy định chung về quy mô diện tích và dân số, tính chất chức năng**

#### 1. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

##### a) Phạm vi:

- Thuộc Khu đô thị Núi Thành, Khu kinh tế mở Chu Lai theo đề án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018.

- Thuộc xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

##### b) Ranh giới:

- Phía Đông Bắc: Giáp Khu cảng, logistics và phi thuế quan Chu Lai – Trường Hải;

- Phía Đông Nam: Giáp vịnh An Hòa, Bệnh viện đa khoa Trung ương Quảng Nam, Khu đô thị sinh thái cao cấp vịnh An Hòa;

- Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1A;

- Phía Tây Bắc: Giáp Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp.

##### c) Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 329,32 ha.

## 2. Quy mô dân số

- Khu vực 1: Khoảng 27.500 người.

- Khu vực 2: Khoảng 20.500 người, được dự trữ và có hiệu lực sau khi điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai.

## 3. Tính chất, chức năng

- Là Khu đô thị với các tiêu chí tương đương đô thị loại II.

## **Điều 4. Quy định chung về hạ tầng xã hội**

### 1. Khu công trình dịch vụ đô thị

- 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 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;

- 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;

- 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

a) 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, tiểu hoa viên; quỹ đất công cộng phục vụ khu ở và đô thị theo Điều 7, 8 Quy định này.

#### b) 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.

c) Khu vực nhóm nhà ở:

- 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; đấu 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.

d) Khu ở hiện trạng chỉnh trang:

- Là khu vực hạn chế phát triển đô thị, hạn chế sự hình thành và phát triển đất ở mới trong khu vực. Tiến hành cải tạo, chỉnh trang đô thị bổ sung hạ tầng xã hội, kỹ thuật, xác định các chỉ tiêu cụ thể để đảm bảo tiếp cận với các khu vực phát triển mới.

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì áp dụng các chỉ tiêu theo quy hoạch chi tiết được duyệt; Cần tiến hành cải tạo không gian mặt đứng các tuyến phố, tạo “bộ mặt” đô thị xanh sạch đẹp.

e) Nhà ở xã hội:

- Việc bố trí nhà ở xã hội khu vực lập quy hoạch phải tuân thủ theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội sửa đổi bởi Khoản 3 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

- Dành 20% tổng diện tích đất ở trong khu vực lập quy hoạch để bố trí nhà ở xã hội. Về định hướng quy hoạch: Đất xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong phạm vi khoảng 31,93ha, được phân bố tại 02 khu vực như sau:

+ Phía Bắc đường Võ Chí Công: diện tích 15,59 ha, gồm 3 vị trí thuộc một phần các ô đất ký hiệu DO2-2 đến DO2-4;

+ Phía Nam đường Võ Chí Công: diện tích 16,34 ha, gồm 3 vị trí với các ô đất ký hiệu DO1-17 đến DO1-19.

Diện tích xây dựng nhà ở xã hội cụ thể sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Chu Lai.

### **Điều 5. Quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường**

1. 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...).

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

1. 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.

2. Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, bờ sông Bến Ván các khu vực 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 được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đòng ruộng, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, hoặc thiết kế đô thị của quy hoạch này được phê duyệt.

3. 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.

4. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch;...

5. Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 7. Quy định quản lý theo các khu vực

Toàn bộ phân khu Khu đô thị Chu Lai được phân thành 02 khu vực (có sơ đồ kèm theo). Quy định quản lý cho từng khu vực cụ thể:

#### 1. Khu vực 1 – Khu vực phát triển đô thị phía Tây Nam đường Võ Chí Công

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	- Giới hạn bởi đường D6, phía Tây Nam giáp Quốc lộ 1A; phía Đông Nam giáp Bệnh viện đa khoa Trung ương Quảng Nam và Khu đô thị sinh thái cao cấp vịnh An Hòa; phía Bắc giáp đường trục chính nối cảng Tam Hiệp đi cao tốc.
Diện tích Dân số	- Khoảng 195,24 ha. - Dân số dự báo khoảng 27.500 người.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu vực phát triển đô thị sinh thái trong tổng thể Khu đô thị Chu Lai, với trục trung tâm là trục điểm nhấn của toàn bộ khu đô thị. Bao gồm các khu vực ở mang tính chất sinh thái, hạ tầng đồng bộ, hiện đại; khu vực nhà ở chính trang cho phù hợp với không gian cảnh quan chung Khu đô thị Chu Lai; các khu chung cư cao tầng và văn phòng, công trình dịch vụ công cộng nằm hai bên trục cảnh quan song lập; hệ thống công trình hỗn hợp, dịch vụ, văn phòng, khách sạn tập trung tạo nên các tiện ích đặc trưng, kết hợp cùng bến thuyền tạo thành cụm cảnh quan nổi bật cho toàn bộ khu đô thị. Thiết lập hệ thống cảnh quan mặt nước và thảm xanh tạo điểm nhấn kết nối các công trình Landmark (điểm nhấn) trong khu vực, với tầng cao các công trình từ 05 - 12 tầng cùng chức năng hỗn hợp dịch vụ, lưu trú.
Định hướng phát triển	- Thiết lập hệ thống cảnh quan tạo điểm nhấn và kết nối các công trình Landmark trong khu vực. - Tạo lập tiện ích đặc trưng, kết hợp cùng trục cảnh quan tạo nên cụm cảnh quan nổi bật so với toàn bộ khu đô thị. - Hình thành các khu vực phát triển dân cư đi kèm với hệ thống hạ tầng xã hội đầy đủ, với những tiện nghi đô thị chất lượng.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình dịch vụ: + Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 40% - 60%.

Nội dung	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 43m, 12 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 10m, 03 tầng đối với TM1-1; 18m, 05 tầng đối với TM1-2 đến TM1-16.</li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 1,8-3,0 lần đối với TM1-1; 3,0-7,2 lần đối với TM1-2 đến TM1-16.</li> <li>- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tỷ lệ đất ở trong các ô đất hỗn hợp tối đa <math>\leq 40\%</math>, chỉ bố trí nhà ở chung cư tích hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng, không bố trí đất ở chia lô.</li> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu, tối đa: 40 - 60%, phù hợp theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.</li> </ul> </li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 43m, 12 tầng</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 18m, 05 tầng.</li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 3,0-7,2 lần.</li> <li>- Công trình văn hóa: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 40% - 60%.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 08m, 02 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 1,2-3,0 lần.</li> <li>- Các công trình tiện ích đô thị (dịch vụ - công cộng: trường học, y tế, chợ,...): <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 30% - 40%.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 08m, 02 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8-2,0 lần.</li> <li>- Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 50-60% ô đất, quy định chi tiết từng lô đất theo đồ án quy hoạch chi tiết.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 04m, 01 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 0,6-3,0 lần.</li> <li>+ Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối</li> </ul>

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
	thiếu 7,5 m. - Công trình hạ tầng kỹ thuật: + Mật độ xây dựng: Tối đa 40%. + Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 04m, 01 tầng. + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,4 lần.
Khu vực bảo tồn	- Đất tượng đài ký hiệu CD1
Cốt không chế san nền	Từ 2,30 m đến 8,12 m
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Các ô đất cây xanh ký hiệu: CX1-1 đến CX1-6, CX1-13, CX1-16 đến CX1-23

## 2. Khu vực 2 – Khu vực phát triển đô thị Đông Bắc đường Võ Chí Công

<b>Nội dung</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi ranh giới	- Giới hạn bởi phía Đông Bắc giáp Khu cảng, logistics và phi thuế quan Chu Lai - Trường Hải; phía Tây Nam giáp đường song song đường Võ Chí Công; phía Đông Nam giáp sông Bến Ván; phía Tây Bắc giáp đường trục chính nối cảng Tam Hiệp đi cao tốc.
Diện tích Dân số	- Khoảng 134,08 ha. - Dân số dự báo khoảng 20.500 người.
Tính chất, chức năng khu vực	- Là khu đô thị hỗn hợp, mật độ dân cư tập trung cao, gồm: các khu ở đô thị mật độ cao; khu ở mang tính chất du lịch và nghỉ dưỡng; khu nhà ở xã hội, công nhân và tái định cư; khu trung tâm dịch vụ hỗn hợp ven sông với các công trình: công viên cảnh quan, biệt thự cao cấp, biệt thự sinh thái, công trình công cộng đô thị, thương mại dịch vụ; tận dụng cảnh quan ven sông để tạo lập không gian sống sinh thái gắn với mặt nước, đồng thời hỗ trợ điều hòa nước cho toàn khu đô thị
Định hướng phát triển	- Phát triển các công trình thương mại dịch vụ tận dụng trục cảnh quan ven sông. - Phát triển khu đô thị sinh thái hỗn hợp kết hợp với các tiện ích đô thị, tận dụng trục giao thông chính kết nối các khu vực. - Đa dạng hình thái nhà ở biệt thự và liền kề, kết hợp một số công trình cao tầng bám sát trục đường chính.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình dịch vụ: + Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 40% - 60%.



Nội dung	Quy định quản lý
	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 43m, 12 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 18m, 05 tầng đối với TM2-1; 08m, 02 tầng đối với TM2-2.</li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 3,0-7,2 lần đối với TM2-1; 1,2-3,0 lần đối với TM2-2.</li> <li>- Công trình văn hóa: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 40% - 60%.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 08m, 02 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 1,2-3,0 lần.</li> <li>- Các công trình tiện ích đô thị (trường học, y tế, chợ...): <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 30% - 40%.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 08m, 02 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8-2,0 lần.</li> <li>- Công trình đào tạo, nghiên cứu: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 30% - 40%.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 08m, 02 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8-2,0 lần.</li> <li>- Công trình cơ quan, trụ sở: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 30% - 40%.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 08m, 02 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8-2,0 lần.</li> <li>- Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mật độ xây dựng tối thiểu - tối đa: 50% - 60% ô đất, quy định chi tiết từng lô đất theo đồ án quy hoạch chi tiết.</li> <li>+ Chiều cao tối đa, số tầng tối đa: 22m, 05 tầng.</li> <li>+ Chiều cao tối thiểu, số tầng tối thiểu: 04m, 01 tầng.</li> </ul> </li> <li>+ Hệ số sử dụng đất tối thiểu - tối đa: 0,6-3,0 lần.</li> <li>+ Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối</li> </ul>

Nội dung	Quy định quản lý
	thiếu 7,5 m.
Cốt không chế san nền	Từ 2,30 m đến 4,61 m
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	- Các ô đất cây xanh ký hiệu: CX2-4 đến CX2-6.

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 Khu đô thị Chu Lai và các quy định khác có liên quan.

### **Điều 8. Quy định đối với đất công viên cây xanh, mặt nước**

#### a) Quy mô:

##### - Khu vực 1:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: Diện tích 6,09 ha (ký hiệu CXO1-1 đến CXO1-13).

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị: Diện tích 16,64 ha (ký hiệu CX1-1 đến CXO1-24).

##### - Khu vực 2:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: Diện tích 5,17 ha (ký hiệu CXO2-1 đến CXO2-9).

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị: Diện tích 13,64 ha (ký hiệu CX2-1 đến CXO2-6).

#### b) Chỉ tiêu quy hoạch

Mật độ xây dựng gộp  $\leq 5\%$ , tầng cao  $\leq 1$  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 ven sông Bến Ván;

+ 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 xanh trong khuôn viên các công trình, nhà vườn, nhà thờ, công trình công cộng;

+ Đối với cảnh quan hai ven sông Bến Ván: 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.

- 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 QCXD Việt Nam);

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

**Điều 9. 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

a) Đường bộ

- Cao độ các tuyến thiết kế mới phù hợp với cao trình san nền, đảm bảo thoát nước mưa, đảm bảo khớp nối với các tuyến giao thông hiện trạng.

- Sử dụng loại mạng lưới giao thông giao nhau cùng mức, và khác mức (tại các nút giao với tuyến đường Võ Chí Công).

- Các loại mặt cắt ngang đường được quy hoạch:

STT	Mặt cắt	Tên đường	Nền đường (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè (m)	Dải phân cách (m)
<b>Đường đôi ngoại (đường chính đô thị)</b>						
1	A-A	Võ Chí Công	66,0			
2	B-B		38,0	2x10,5	2x6,0	5,0
3	C-C		66,0			
<b>Đường chính khu vực</b>						
4	1-1	N4	45,5	2 x 11,25	2 x 10,0	3,0
5	2-2	D4	43,0	2 x 10,25	2 x 9,75	3,0
6	2'-2'	N4	41,5	2x10,25	2x9,0	3,0
<b>Đường khu vực</b>						
7	3-3	D3, N9	29,0	2x8,5	2x6,0	0
8	4-4	D2	26,0	2x7,0	2x5,0	2,0
9	4'-4'	N5	24,5	2 x 6,0	2 x 6,25	0
10	5-5	N2, N3	24,0	2x7,0	2x5,0	0
11	5'-5'	N2,N3	22,5	2x7,0	3,5+5,0	0
12	6-6	D7, D8, D9, D10	22,0	2x6,0	2x5,0	0
13	7-7	N1	20,5	2x6,0	3,5+5,0	0
<b>Đường phân khu vực</b>						
14	5-5	D1	24,0	2x7,0	2x5,0	0
15	6-6	D5, N6, N8	22,0	2x6,0	2x5,0	0
16	8-8	N3, N10, N7, D6	17,5	2x3,75	2x5,0	0
17	9-9	Đường TDC 2	16,0	2x5,0	2x3,0	0
18	10-10	Đường TDC 1	13,0	2x3,5	2x3,0	0

Phương án mặt cắt giao thông đường Võ Chí Công sẽ được nghiên cứu, đánh giá và đề xuất cụ thể trong quá trình lập hồ sơ rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chung Kinh tế mở Chu Lai.

b) Đường thủy:

- Quy hoạch bố trí một bên thuyền trên sông Bến Ván. Luồng tuyến giao thông thủy kết nối với khu bến Chu Lai (Tam Hiệp) và luồng chính trên tuyến sông Trường Giang.

c) Đường sắt đô thị:

- Tuyến đường sắt đô thị kết nối Cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng đến Cảng hàng không Chu Lai (loại hình MRT) nằm giữa dải phân cách của đường Võ Chí Công.

- Quy hoạch mới 01 nhà ga đường sắt nằm trên trục đường Võ Chí Công,

đảm bảo bán kính tiếp cận nhà ga hợp lý, công tác vận hành, quản lý an toàn và đáp ứng nhu cầu đi lại cho toàn khu.

d) Các công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe:

+ Khu vực 1: Bố trí 01 bãi đỗ xe nổi có tầng ngầm ký hiệu P1 ngầm, 2 tầng ngầm; 01 bãi đỗ xe nổi có tầng ngầm ký hiệu P3 ngầm, 1 tầng ngầm; 05 bãi đỗ xe nổi ký hiệu P1 đến P4, P10.

+ Khu vực 2: Bố trí 01 bãi đỗ xe nổi có tầng ngầm ký hiệu P2 ngầm, 2 tầng ngầm; 01 bãi đỗ xe nổi có tầng ngầm ký hiệu P4 ngầm, 1 tầng ngầm; 05 bãi đỗ xe nổi ký hiệu P5 đến P9.

Các bãi đỗ xe được bố trí gần các công trình công cộng, quảng trường, trung tâm thương mại, công viên cây xanh và các khu dân cư nhằm phục vụ người dân đô thị. Đối với các công trình có tầng cao lớn khi xây dựng cần tính toán, tổ chức bãi đỗ xe ở tầng hầm.

- Nút giao thông khác mức: Tại các vị trí đường nội bộ giao với đường đờng Võ Chí Công bố trí các công trình hầm chui đảm bảo an toàn giao thông.

2. Chỉ giới xây dựng:

- Đối với các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ: Lùi tối thiểu 06m so với chỉ giới đường đỏ; tuân thủ theo quy định về khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường và chiều cao xây dựng công trình. Đối với các công trình dịch vụ công cộng tiếp giáp hai bên đường Võ Chí Công lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đối với nhà ở hiện trạng:

+ Đối với các lô đất tiếp giáp với 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: Tiếp tục quản lý theo quy định hiện hành của khu vực (nếu có) và QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3. Cốt xây dựng đối với từng ô phố:

Theo bản vẽ QH07 - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Chu Lai được duyệt.

**Điều 10. 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:

- + Trục đường Võ Chí Công;
- + Trục đường D4;
- + Trục đường N4;
- + Trục không gian ven sông Bến Ván.

- Hệ thống không gian xanh khu vực nghiên cứu tập trung chính vào phát triển và khai thác các không gian trục cảnh quan trục dịch vụ trung tâm và các không gian ven sông Bến Ván.

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

- Khu trung tâm dịch vụ: Là khu vực điểm nhấn chính của phân khu với các chức năng gồm: thương mại dịch vụ, khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cao tầng, hệ thống công viên cảnh quan dọc theo các khu thương mại, hỗn hợp cao tầng;
- Công trình thương mại dịch vụ dọc đường Võ Chí Công.

### **Điều 11. Các quy định về hạ tầng kỹ thuật khác**

1. Nguồn cấp điện được lấy từ trạm biến áp Kỳ Hà 110/22 kV-2x40MVA (tương lai nâng công suất 2x63 MVA) và trạm biến áp 110kV Trường Hải, quy mô công suất 2x63MVA (giai đoạn 2021-2025 lắp 1 máy công suất 63MVA, giai đoạn 2026-2030 lắp máy 2 công suất 63MVA).

2. Nguồn nước lấy từ nhà máy nước Tam Hiệp, công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngđ và các nhà máy lấy từ hồ Phú Ninh.

### 3. Thoát nước:

- Thoát nước mưa: khu vực quy hoạch thoát nước theo 2 lưu vực ra sông Bến Ván.

- Thoát nước thải: toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được dẫn về Trạm xử lý nước thải sinh hoạt thuộc dự án Cải thiện môi trường đô thị Chu Lai Núi Thành có công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ; GD1: 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ, GD2 đảm bảo nâng công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ (năm 2048).

## **CHƯƠNG III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Ban Quản lý các Khu Kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam quản lý Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Chu Lai, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam theo đúng Quy định này, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam

- 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) Khu đô thị Chu Lai, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam 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.

- Phối hợp UBND huyện Núi Thành, UBND xã Tam Hiệp 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 và quy định pháp luật khác có liên quan.

### 3. UBND huyện Núi Thành

- Thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ quyền hạn được giao; phối hợp với Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị Chu Lai; trường hợp có vướng mắc phát sinh kịp thời giải quyết theo thẩm quyền và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật đối với nội dung vượt thẩm quyền.

- Chỉ đạo các Phòng, ban, đơn vị, địa phương 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 và quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 13. Giám sát thực hiện**

1. 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.

2. 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 mốc giới theo quy hoạch.

### **Điều 14. Lưu trữ và công bố**

1. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, Sở Xây dựng, Ban quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, UBND huyện Núi Thành và UBND xã Tam Hiệp.

2. 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 lý theo quy định pháp luật./.