



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

**CỘNG HOÀ 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 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:

	<ul style="list-style-type: none"> + 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: <ul style="list-style-type: none"> + 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ký hiệu CD4, DV14, DV15: <ul style="list-style-type: none"> + 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:

	<ul style="list-style-type: none"> + 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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,...):

	<ul style="list-style-type: none"> + 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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, phụ trợ 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	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, ký hiệu CD5, DV1, DV6: <ul style="list-style-type: none"> + 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: <ul style="list-style-type: none"> + 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,...): <ul style="list-style-type: none"> + 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: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng $\leq 25\%$. + Tầng cao tối đa 8 tầng. + Hệ số sử dụng đất 1,25 lần. - Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> + 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 chính 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 cột, 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./.