

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000)
Phân khu 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 24/12/2019
của UBND 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 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông 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, 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 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông 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 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông 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 8 được xác định tại đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014.

- Ranh giới lập quy hoạch: Giới hạn từ hành lang xanh kết nối sông Bàn Thạch và sông Đầm đến ranh giới phía Nam của phân vùng III.

- Diện tích quy hoạch: Khoảng 940 ha.

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

3. Tính chất, chức năng: Là trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Khu công trình dịch vụ đô thị:

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

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

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

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

- Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có quy mô trên 2.000 m² sàn, tầng cao trên 07 tầng phải được UBND thành phố Tam Kỳ có ý kiến về phương án kiến trúc trước khi phê duyệt.

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

2. Nhà ở:

- 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 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

phổ đảm bảo yêu cầu quản lý phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.

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

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư hoàn thiện đồng bộ, gắn với kế hoạch đầu tư các dự án phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khi triển khai các dự án phát triển đô thị (mới) phải đảm bảo các điều kiện kết nối đồng bộ với hạ tầng khung đô thị tại khu vực (Hệ thống giao thông trục chính đô thị theo Quy định tại Điều 9 và hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước,...).

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

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

a. Khu vực cảnh quan tự nhiên bao gồm các lô đất lâm nghiệp (núi Dài, núi Cấm, núi Ba Ty, núi Chùa) và các lô đất nông nghiệp:

- Duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực, không san nền để xây dựng công trình nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa lũ.

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

b. Đối với hệ thống công viên cây xanh:

- Đối với Cụm công trình văn hóa, thể thao, dịch vụ trước Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng:

+ Đất công cộng mật độ xây dựng thuần (net-to) tối đa được phép 50%, chủ yếu là các công trình dịch vụ, thương mại, bảo tàng,... tầng cao tối đa 03 tầng. Các công trình trên trục đường Tam Kỳ - Tam Thanh tầng cao tối đa là 05 tầng. Chiều cao không vượt quá khu Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng;

+ Đất cây xanh mặt nước mật độ xây dựng tối đa được phép 5%, chủ yếu là các công trình kiến trúc nhỏ, tầng cao tối đa 01 tầng.

- Các công viên khác: Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 03 tầng.

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

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 8 được phân thành 04 khu vực (có sơ đồ kèm theo). Quy định quản lý cho từng khu vực cụ thể:

1. Khu vực 1 - Khu vực cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Khu vực hai bên đường Điện Biên Phủ từ đường ven sông đến khu vực đồng lúa phía Bắc Phân khu 8. Tứ cận: Phía Đông Bắc giáp cánh đồng lúa; phía Đông Nam đến hết phạm vi quy hoạch phân khu đường Điện Biên Phủ (cách đường Điện Biên Phủ khoảng 250 m); Phía Tây Bắc giáp đường Điện Biên Phủ cũ; Phía Tây Nam giáp đường ven sông.
Diện tích	Khoảng 179 ha
Tính chất, chức năng khu vực	Là trục thương mại dịch vụ, công cộng đô thị; trục cảnh quan chính kết nối khu vực trung tâm với khu vực phía Đông của thành phố.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Phát triển các công trình thương mại dịch vụ tận dụng trục cảnh quan dọc 2 bên đường Điện Biên Phủ, thiết lập các điểm thương mại dịch vụ tập trung, công trình điểm nhấn tại khu vực phía Đông. - Tổ chức nhà ở mật độ cao theo hướng phát triển thương mại dịch vụ; nhóm nhà ở mật độ thấp bố trí chủ yếu tại các ô đất NO3.3, NO3.4 (loại hình ở biệt thự, diện tích lô đất tối thiểu 250 m²).
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng, thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng ≤ 60%. + Tầng cao: Đối với công trình công cộng tối đa 05 tầng, đối với công trình thương mại dịch vụ tối đa 15 tầng. - Đối với đất hỗn hợp: Lưu ý không bố trí, quy hoạch đất nhà ở chia lô. - Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố ≤ 80%; nhà biệt thự ≤ 60%.

	<p>+ Tầng cao đối với nhà biệt thự, làng xóm ven sông: Tối đa 03 tầng.</p> <p>+ Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở NO4.3, NO4.4, NO4.5, NO5.1, NO5.2, NO5.4 tối đa là 75%, các ô đất còn lại tối đa 50%.</p> <p>+ Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.</p>
Khu vực bảo tồn	<p>Đất di tích ký hiệu DT1</p> <p>Cấu trúc không gian khu vực làng xóm bên ngoài đường ven sông Bàn Thạch</p>
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	Hạn chế: Các khu vực công viên cây xanh.

2. Khu vực 2 - Khu vực văn hóa giáo dục, cảnh quan tự nhiên

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Từ Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng, núi Cẩm đến kênh Đông và khu vực hồ Sông Đầm. Tứ cận: Phía Đông Bắc giáp kênh Đông và hồ Sông Đầm; Phía Đông Nam giáp kênh Đông và đường ven sông; Phía Tây Bắc giáp ranh giới khu vực cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ; Phía Tây Nam hết ranh giới núi Cẩm, Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng, núi Chùa.
Diện tích	Khoảng 425 ha
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu vực văn hóa, thể dục thể thao và cảnh quan tự nhiên kết hợp du lịch sinh thái.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Bảo tồn hệ thống không gian cảnh quan tự nhiên: Núi Dài, núi Cẩm, núi Ba Ty, núi Chùa và khu vực đất lúa ven sông Đầm. - Xây dựng hệ thống công viên cấp đô thị bao gồm: Công viên trước Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng, Khu vực Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng và núi Dài, núi Cẩm. - Xây dựng hệ thống các Trung tâm nghiên cứu - đào tạo. - Hình thành Khu liên hợp thể dục thể thao tỉnh Quảng Nam. - Hạn chế phát triển dân cư mới, chỉnh trang làng xóm hiện hữu. Nhóm nhà ở mật độ thấp bố trí chủ yếu tại các ô đất NO9.4, NO9.8 (loại hình ở biệt thự, diện tích lô đất tối thiểu 250 m²)

Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng; thương mại dịch vụ; + Mật độ xây dựng $\leq 60\%$. + Tầng cao tối đa 05 tầng. - Đối với nhà ở: + Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố $\leq 80\%$; nhà biệt thự $\leq 60\%$. + Tầng cao đối với các lô đất ở mặt tiền trục Lê Thánh Tông, Duy Tân và Tam Kỳ - Tam Thanh tối đa 05 tầng, các ô đất ở có ranh giới giáp núi Chùa và núi Ba Ty (LX2, LX3 và LX4) tối đa 03 tầng. + Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở NO tối đa 50%. + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực bảo tồn	<ul style="list-style-type: none"> - Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng, Nghĩa trang liệt sĩ tỉnh, các khu vực đất lâm nghiệp. - Cấu trúc không gian khu vực làng xóm bên ngoài đường ven sông Bàn Thạch.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	<p>Hạn chế: Các khu vực công viên cây xanh; các khu vực đất lâm nghiệp LN1 đến LN6.</p> <p>Cấm: Khu vực đất nông nghiệp NN5, NN6 ven hồ Sông Đầm.</p>
Khu vực có chức năng chuyên biệt	<ul style="list-style-type: none"> - Các khu vực đất quốc phòng QP1, QP2 và QP3. - Trung tâm Thể dục thể thao tỉnh (TD3), các Trung tâm nghiên cứu - đào tạo: Phải tiến hành lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trước khi đầu tư xây dựng.

3. Khu vực 3 - Khu vực ở mới

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Từ đường ven sông đến ranh giới khu vực 1, khu vực 2. Tứ cận: Phía Đông Bắc giáp khu vực Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng, núi Cẩm, đường vào cảng cá; Phía Đông Nam giáp đường ven sông; Phía Tây Bắc giáp khu vực cảnh quan hai bên đường Điện Biên Phủ; Phía Tây Nam giáp đường ven sông.
Diện tích	Khoảng 229 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu trung tâm hành chính cấp phường kết hợp khu ở mới.

Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Hình thành vệt công viên đô thị kết nối sông Bàn Thạch với khu vực 2 - Khu vực văn hóa giáo dục, cảnh quan tự nhiên tại vị trí núi Dài. - Cải tạo, chỉnh trang khu Trung tâm hành chính phường, tạo liên kết với vệt công viên đô thị, khu Thể dục thể thao thành phố, Làng Hoa Sen quốc tế và núi Dài. - Bảo tồn và chỉnh trang cảnh quan làng xóm hiện hữu với mật độ xây dựng thấp, dạng nhà vườn, ở kết hợp với sản xuất nông nghiệp đô thị. - Phát triển các khu ở mới, ưu tiên khai thác nhà ở dạng nhà vườn, biệt thự dọc trục đường ven sông. Nhóm nhà ở mật độ thấp bố trí chủ yếu tại các ô đất NO7.4, NO7.5, NO8.5, NO8.6, NO8.7 (loại hình ở biệt thự, diện tích lô đất tối thiểu 250 m²).
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình công cộng; thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng ≤ 60%. + Tầng cao tối đa 05 tầng. - Đối với đất hỗn hợp: Không bố trí đất ở chia lô trong ô HH9 (Làng Hoa Sen quốc tế). - Đối với nhà ở: <ul style="list-style-type: none"> + Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố ≤ 80%; nhà biệt thự ≤ 60%. + Tầng cao đối với nhà biệt thự tối đa 03 tầng; làng xóm tối đa 03 tầng. + Tỷ lệ đất ở mới trong các ô đất nhóm nhà ở NO7.4, NO7.5, NO8.5 tối đa là 75%, các ô đất còn lại tối đa 50%; tỷ lệ đất ở chia lô tối đa 25% đối với ô HH10. + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	Hạn chế: Các khu vực công viên cây xanh.

4. Khu vực 4 - Khu vực ở làng xóm kết hợp sản xuất nông nghiệp ven sông Bàn Thạch

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Từ đường ven sông đến giáp sông Bàn Thạch. Từ cận: Phía Đông Bắc giáp đường ven sông; Phía Đông Nam giáp cảng cá; Phía Tây Bắc đến hết ranh giới Phân khu 8; Phía Tây Nam giáp sông Bàn Thạch.

Diện tích	Khoảng 107 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu ở làng xóm kết hợp sản xuất nông nghiệp.
Định hướng phát triển	- Bảo tồn khu vực đất lúa, hạn chế san nền. - Nhà ở xây dựng mật độ thấp.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình công cộng; thương mại dịch vụ: + Mật độ xây dựng $\leq 40\%$. + Tầng cao tối đa 03 tầng. - Đối với đất hỗn hợp: Không bố trí đất ở chia lô trong ô HH1, HH2. - Đối với nhà ở: + Mật độ xây dựng đối với các lô đất nhà phố $\leq 80\%$; nhà biệt thự $\leq 60\%$. + Tầng cao tối đa 03 tầng. + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5 m.
Khu vực bảo tồn	- Cấu trúc không gian khu vực làng xóm bên ngoài đường ven sông Bàn Thạch.
Khu vực hạn chế, cấm xây dựng	Hạn chế: Các khu vực công viên cây xanh Cấm: Khu vực đất nông nghiệp NN1, NN2, NN3, NN4 ven sông Bàn Thạch.
Khu vực có chức năng chuyên biệt	Ô đất cảng cá: Phải tiến hành lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trước khi đầu tư xây dựng.

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

a) Quy mô: Bao gồm cây xanh đơn vị ở (39,77 ha), cây xanh đô thị (95,86 ha) và Trung tâm thể dục thể thao (24,98 ha)

b) Chỉ tiêu quy hoạch:

Mật độ xây dựng gộp $\leq 5\%$, tầng cao ≤ 03 tầng. Riêng đối với Cụm công trình văn hóa, thể thao, dịch vụ trước Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng theo quy định tại Điều 5; đối với Trung tâm thể dục thể thao (TD3) thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được duyệt.

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

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

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

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

1. Chỉ giới đường đỏ

- Mặt cắt 1-1 (đường Điện Biên Phủ), quản lý lộ giới 60,0 m.
- Mặt cắt 2-2, quản lý lộ giới 69,0 m.
- Mặt cắt 3-3, quản lý lộ giới 27,0 m.
- Mặt cắt 4-4, quản lý lộ giới 34,0 m.
- Mặt cắt 5-5, quản lý lộ giới 24,0 m.
- Mặt cắt 6-6, quản lý lộ giới 15,5 m.
- Mặt cắt 7-7, quản lý lộ giới 15,0 m.
- Mặt cắt 8-8, quản lý lộ giới 14,0 m.
- Mặt cắt 9-9, quản lý lộ giới 13,5 m.

2. Chỉ giới xây dựng

a) Đối với các công trình công cộng, hành chính, giáo dục, y tế, trung tâm nghiên cứu đào tạo:

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

b) Đối với công trình nhà ở:

* Nhà ở hiện trạng:

- Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo Quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới.

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

* Nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới:

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

+ Đường Điện Biên Phủ, Duy Tân, Tam Kỳ - Tam Thanh: Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đường Lê Thánh Tông: Lùi ≥ 3,0 m.

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

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

* Đối với các tuyến đường thuộc các khu vực phân lô theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt: Chỉ giới xây dựng áp dụng quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

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

1. Các trục không gian chính

- Đường Lê Thánh Tông: Là trục chính đô thị kết nối các khu chức năng chính ở phía Bắc (Phân khu 9) và phía Nam (Phân khu 7).

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

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

- Đường Điện Biên Phủ: Là trục cảnh quan, thương mại dịch vụ cấp đô thị.

- Đường Duy Tân và Tam Kỳ - Tam Thanh: Là trục kết nối khu vực đô thị hiện hữu (khu vực các phường Hòa Hương, Phước Hòa) và khu vực phát triển mới phía Đông Nam của đô thị Tam Kỳ.

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

- Khu vực nút giao Điện Biên Phủ và Lê Thánh Tông, bao gồm các ô đất CD9, CD10, CD11, CD12.

- Khu vực nút giao đường Điện Biên Phủ và đường Tam Kỳ - Núi Thành, bao gồm các ô đất CD4, CD5, CD7, CD8.

- Khu vực nút giao đường ven sông Bàn Thạch và đường Tam Kỳ - Núi Thành, bao gồm các ô đất CD18, CD19, HH10.

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 Tam Kỳ và các Sở, ngành, đơn vị liên quan thống nhất, điều chỉnh 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.

- Hệ thống bãi đỗ xe công cộng: Quy hoạch 02 vị trí bãi đỗ xe cấp đô thị trước công viên Tượng đài Mẹ Việt Nam Anh hùng và trên đường Điện Biên Phủ tại khu đất có ký hiệu TD1 (Khu thể dục thể thao kết hợp bãi đỗ xe). Ngoài ra, phải bố trí các bãi đỗ xe nội bộ tại các khu đất công cộng, công viên, nhóm nhà ở và các khu chức năng khác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng.

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 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ theo đúng Quy định này, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. UBND thành phố Tam Kỳ:

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý liên quan đã ban hành theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung đảm bảo phù hợp với hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ được phê duyệt nhằm thống nhất quản lý chung. Kịp thời báo cáo các phát sinh, vướng mắc (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện cho Sở Xây dựng và các Sở, ngành, đơn vị liên quan để tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện.

- Chỉ đạo UBND phường An Phú và UBND xã Tam 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 Quy định quản lý xây dựng được công bố công khai.

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

Điều 13. Lưu trữ và công bố

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

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Trí Thanh.

