

Số: 5424 /QĐ-UBND

Tam Kỳ, ngày 22 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng
kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 11 - Trung
tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm,
thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20/11/2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập,
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch
xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy
định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị
và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính
phủ về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai,
tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của Ủy ban nhân
dân tỉnh Quảng Nam về Phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây*



dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 4408/QĐ-UBND ngày 20/7/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ về Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 11 - Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

Theo Công văn số 740/SNN&PTNT-KHTC ngày 15/4/2020 của Sở Nông nghiệp và PTNT về việc góp ý quy hoạch Quy hoạch phân khu 11- Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ;

Theo Công văn số 884/SGTVT-QLCLCT ngày 16/4/2020 của Sở Giao thông vận tải về việc góp ý quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 11, thành phố Tam Kỳ;

Theo Công văn số 422/KTM-QHXD ngày 10/6/2020 của Ban Quản lý khu Kinh tế mở Chu Lai về việc góp ý đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 7 và phân khu 11, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

Theo Công văn số 858/SXD-PQH ngày 16/6/2020 của Sở xây dựng về việc góp ý hồ sơ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 11 - Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ và phân khu 7 - Phân khu nông nghiệp, nông thôn ngoại thị phía Đông thành phố;

Theo Công văn số 82/MTTQ-BTT ngày 14/9/2020 của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Tam Kỳ v/v góp ý hồ sơ Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 7-Phân khu nông nghiệp, nông thôn ngoại thị phía Đông thành phố; Phân khu 11-Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

Theo Báo cáo số 235/BC-UBND ngày 24/8/2020 của UBND thành phố Tam Kỳ v/v Giải trình Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven biển thành phố Tam Kỳ;

Xét đề nghị của Phòng quản lý đô thị thành phố Tam Kỳ tại Kết quả thẩm định quy hoạch số 06/TĐ-QLĐT ngày 03/9/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 11 - Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, với các nội dung chính như sau:.

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1.2000) Phân khu 11 - Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ Phân khu 11 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.

b) Ranh giới lập quy hoạch: Giới hạn từ phía Tây tuyến đường ven biển Việt Nam đến ranh giới phía Tây phân vùng IV và toàn bộ diện tích hồ sông Đầm của phân vùng III, thuộc xã Tam Thăng, Tam Phú và phường An Phú.

c) Diện tích quy hoạch: 1.003,62 ha.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái, lịch sử hồ sông Đầm với định hướng bảo tồn hồ sông Đầm.

4. Chỉ tiêu cơ bản

- Chỉ tiêu dân số: 7.000 người.

- Các chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại II, đồng thời phù hợp theo chỉ tiêu áp dụng đối với từng khu chức năng, xác định theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị	501,56	49,98
I	Đất dân dụng	179,46	17,88
1	Đất ở	80,49	8,02
2	Đất công cộng	13,37	1,33
2.1	Đất công cộng đô thị	12,16	1,21
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	1,21	0,12
3	Đất hỗn hợp	22,34	2,23
4	Đất trường học	4,78	0,48
5	Đất cây xanh	8,39	0,84
5.1	Đất cây xanh đô thị	6,60	0,66
5.2	Đất cây xanh đơn vị ở	1,79	0,18
6	Đất giao thông và HTKT khác	50,09	4,99
II	Đất ngoài dân dụng	322,10	32,09
1	Đất du lịch	192,99	19,23
2	Đất công nghiệp	39,08	3,89
3	Đất nghĩa trang	56,07	5,59
4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,31	0,03
5	Đất cây xanh cách ly	3,66	0,36

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất giao đổi ngoại	29,99	2,99
B	Đất khác	502,06	50,02
1	Đất nông nghiệp	223,86	22,31
2	Đất lâm nghiệp	196,07	19,54
3	Mặt nước	82,13	8,18
Tổng		1.003,62	100

6. Định hướng tổ chức không gian

a) Tổ chức không gian: Đồ án quy hoạch phân khu 11 với tính chất chức năng là trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái, lịch sử hồ sông Đầm với định hướng bảo tồn và phát triển hệ sinh thái hồ sông Đầm:

- Hình thành khu trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm có mật độ xây dựng thấp, đan xen giữa cảnh quan nông nghiệp và các công trình thấp tầng. Các khu vực chức năng hình thành với mật độ xây dựng, tầng cao công trình khác nhau, được liên kết với nhau bằng không gian xanh.

- Trục đường Điện Biên Phủ là trục đường xương sống của thành phố, là nơi giao nhau của rất nhiều phương tiện giao thông và người đi bộ. Đó cũng là trục cảnh quan của thành phố, liên kết nhiều chức năng đô thị khác nhau. Tạo tính cửa ngõ: dọc theo trục đường bố trí các công trình kiến trúc tạo điểm nhấn tại các trọng điểm giao thông và phần ngoài của từng khu vực đô thị. Tạo không gian cửa ngõ, từ đó có thể dễ dàng nhận biết không gian trong và ngoài đô thị.

- Các khu dân cư hiện trạng được tổ chức, sắp xếp lại theo cấu trúc khu đô thị mới, chuyển đổi ngành nghề sản xuất nông nghiệp hiện hữu sang dịch vụ du lịch, dịch vụ đô thị. Các khu vực dân cư được tổ chức trong không gian đô thị nhất quán, nhằm tạo sự phát triển bền vững trong tương lai. Các khu vực dân cư được quản lý chặt chẽ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để góp phần tạo nên tổng thể đô thị đồng nhất, phục vụ phát triển trong tương lai.

- Hồ sông Đầm là lá phổi xanh của thành phố với định hướng phát triển du lịch sinh thái bền vững dựa vào cộng đồng. Ngoài giá trị về cảnh quan, hệ sinh thái tự nhiên đa dạng đặc trưng của vùng đầm lầy bán ngập nước, bãi Sậy sông Đầm còn mang ý nghĩa lịch sử đối với phong trào đấu tranh của quân, dân vùng Đông Tam Kỳ trong 2 cuộc kháng chiến chống Pháp và chống Mỹ. Bảo tồn hệ sinh thái bền vững tại sông Đầm, vừa tạo sinh kế cho người dân địa phương phát triển du lịch, vừa bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên sông Đầm. Cụ thể như khôi phục hệ sinh thái đặc thù như lau sậy, cỏ, các loại cây ngập nước như: bần chua, dừa nước, tre đồng,... Cùng với đó, huy động các nguồn lực để đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ du lịch cho khu vực sông Đầm gắn với các hạt nhân chủ đạo khác

trong và ngoài ranh giới lập quy hoạch phân khu 11.

b) Phân khu chức năng: 04 khu chức năng:

- Khu vực 1: Khu vực trung tâm dịch vụ, quy mô 124,6 ha, gồm khu vực hai bên đường Điện Biên Phủ từ đường bờ đê hồ sông Đầm và đường bao xung quanh khu du lịch đến đường QL129 là trung tâm dịch vụ mới của thành phố Tam Kỳ; là trực cảnh quan kết hợp với phát triển thương mại dịch vụ, công cộng đô thị; phát triển nhóm nhà ở mật độ thấp kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu ở làng xóm.

- Khu vực 2: Khu vực sân golf và nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe diện tích 243,5 ha, giới hạn bởi đường ĐT615, đường QL129, đường bờ đê hồ sông Đầm và ranh giới Khu vực 1.

- Khu vực 3: Khu vực công nghiệp và nghĩa trang, diện tích 267,1 ha, gồm toàn bộ khu vực phía Bắc đường ĐT615; là khu vực phát triển công nghiệp theo quy hoạch khu công nghiệp Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ; khu vực bố trí dự án nghĩa trang theo quy hoạch.

- Khu vực 4: Khu vực sản xuất nông nghiệp và bảo tồn cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, diện tích 368,4 ha, gồm toàn bộ khu vực phía Tây đường bờ đê hồ sông Đầm.

7. Định hướng tổ chức hạ tầng xã hội chính

a) Định hướng phát triển trung tâm dịch vụ đường Điện Biên Phủ.

- Trung tâm dịch vụ đường Điện Biên Phủ, quy mô 24,8 ha nằm dọc theo đường Điện Biên Phủ; là nơi tập trung hệ thống các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp, công cộng đô thị các công trình giáo dục và không gian cây xanh - TĐTT.

- Ưu tiên phát triển hệ thống công trình hỗn hợp khu vực phía Nam khu công nghiệp Tam Thăng.

b) Định hướng phát triển công trình văn hóa, thể dục thể thao và công viên, cây xanh.

- Công viên cấp đô thị gồm: Hệ thống các dải xanh dọc theo đường Điện Biên Phủ, công viên đô thị đường khu vực đi xã Tam Phú; tại trung tâm các đơn vị ở; tổng diện tích 8,39 ha.

- Cây xanh khu ở tổ chức gắn với các đơn vị ở, các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người đến từng nhóm nhà ở.

- Cây xanh tự nhiên: Bảo tồn quỹ đất lâm nghiệp; bảo tồn quỹ đất nông nghiệp hiện trạng với yêu cầu, hạn chế tác động đến cao độ nền nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa nước.

- Vị trí và các chỉ tiêu quản lý hệ thống cây xanh được xác định cụ thể tại hồ sơ quy định quản lý kèm theo.

c) Định hướng phát triển nhà ở

- Tổng diện tích đất phát triển nhà ở 80,49 ha. Trong quá trình triển khai đầu tư phải đảm bảo tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người đến từng nhóm nhà ở.

- Chú trọng việc cải tạo, nâng cấp, xen cây trong các khu vực làng xóm hiện hữu song song với việc phát triển các khu vực mới. Kết nối các khu vực phát triển đô thị với khu vực hiện trạng cả về hạ tầng và cảnh quan. Các khu vực dân cư tổ chức trong không gian đô thị nhất quán, quản lý chặt chẽ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để góp phần tạo nên tổng thể đô thị theo hướng phát triển bền vững.

- Duy trì và phát triển các không gian ở làng xóm nông thôn đặc trưng tại khu vực.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền, thoát nước mưa

* Giải pháp san nền:

- Khu vực dân cư hiện trạng: Được giữ lại, cải tạo, nâng nền phù hợp với cao độ tại các tuyến đường, không ảnh hưởng công trình hiện hữu, thoát nước chung của khu vực.

- Khu vực xây dựng mới, cao độ san nền như sau:

+ Khu công nghiệp ở phía Bắc: $H_{min}=3,4$ m;

+ Các khu vực thuộc hồ sông Đầm và kênh Đông: $H_{min}=3,2$ m

+ Các khu vực có cao độ nền $H \geq 3,2$ m hạn chế san ủi, giữ nguyên cao độ và địa hình nền hiện trạng;

+ Các khu vực có cao độ nền $H < 3,2$ m, bị ảnh hưởng thủy văn hoặc hải văn, dự kiến đắp nền đến cao độ tối thiểu như sau: Với khu dân cư $H_{min} = +3,2$ m. Với khu xây dựng công viên cây xanh $H_{min} = +2,9$ m.

- Các khu vực giáp với hồ sông Đầm, kênh Đông xây dựng kè chống sạt lở.

* Giải pháp thoát nước mưa:

- Lưu vực 1: Diện tích $S = 267,10$ ha: Toàn bộ lưu vực phía Bắc thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra khe Bala và nhánh sông ở phía Tây sau đó chảy về hồ sông Đầm.

- Lưu vực 2: Diện tích $S = 610,14$ ha: Toàn bộ lưu vực phía Nam đường ĐT615 đến phía Bắc đường Điện Biên Phủ toàn bộ lưu vực thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra hồ sông Đầm.

- Lưu vực 3: Diện tích $S = 126,38$ ha: Phía Nam đường Điện Biên Phủ thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra kênh Đông.

- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác: Đầu tư nạo vét, khơi thông dòng chảy đối với hồ sông Đầm, kênh Đông đảm bảo thoát lũ ở các hồ và kênh.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông

* Giao thông đối ngoại

- Đường Võ Chí Công (QL129): Mặt cắt 2-2, lộ giới 238,0m (100,0+7,5+10,25+2,5+10,25+7,5+100,0).

- Đường ĐT615: Mặt cắt 3-3, lộ giới 34,0 m (6,0+9,5+3,0+9,5+6,0);

* Giao thông đối nội

- Trục chính đô thị

+ Đường Điện Biên Phủ: Mặt cắt 1-1, lộ giới 60,0m (6,0+3,5+6+11,0+7,0+11,0+6,0+3,5+6,0).

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường đi qua khu công nghiệp Tam Thăng: Mặt cắt 3-3, lộ giới 34,0 m (6,0+9,5+3,0+9,5+6,0);

+ Tuyến đường đi qua trung tâm khu quy hoạch và khu sân golf: Mặt cắt 5-5, lộ giới 24,0 m (4,5+15,0+4,5).

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 4-4, lộ giới 27,0 m (6,0+15,0+6,0);

+ Mặt cắt 5-5, lộ giới 24,0 m (4,5+15,0+4,5);

+ Mặt cắt 7-7, lộ giới 15,5 m (4,0+7,5+4,0).

- Đường phân khu vực: lộ giới 24,0 m; 23,5m; 15,5 m và 6,0 m.

Bố trí 02 trạm dừng xe buýt trên đường Điện Biên Phủ phục vụ nhu cầu đi lại bằng phương tiện giao thông công cộng của người dân đô thị.

Ngoài ra, trong khu vực bố trí các bãi đỗ xe công cộng và bãi đỗ xe trong nội bộ công trình.

c) Cấp điện, chiếu sáng

- Nguồn cấp: Từ khu vực khu công nghiệp Tam Thăng và một phần phía Bắc của Phân khu 11 được đấu nối với nguồn điện từ trạm 110/22kV(T3-1x40MVA), phần còn lại được đấu nối với nguồn điện từ trạm 110/22kV(T4-1x30MVA).

- Mạng lưới: Tuyến 22kV từ một trạm biến áp T3 và T4 xây dựng mới các tuyến cáp nhánh 22kV đi theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên.

- Trạm biến áp 22/0,4kV: Phụ tải 17.949 kVA (có dự phòng 1.632 kVA), cải tạo 06 trạm biến áp hiện trạng, xây dựng mới 31 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất:

400kVA - 750 kVA phục vụ cho 4 khu vực.

- Chiếu sáng: Hoàn chỉnh hệ thống điện chiếu sáng, tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 100%. Xây dựng mới các tuyến chiếu sáng cho các khu mới xây dựng. Bố trí chiếu sáng đường phố theo quy định. Các tuyến chiếu sáng xây dựng mới bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Các thiết bị chiếu sáng dùng loại hiện đại tiết kiệm điện năng.

d) Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn cấp từ mạng viễn thông quốc gia Tổng đài 4 tại thôn Ngọc Mỹ xã Tam Phú thông qua các tuyến cáp quang tính cho khu vực, tổng đài bưu điện và mạng lưới truyền dẫn.

- Tính toán nhu cầu sử dụng mạng thông tin liên lạc, xác định trên cơ sở số liệu quy hoạch chi tiết.

- Để đảm bảo khả năng cung cấp đầy đủ thông tin liên lạc cho toàn khu quy hoạch, bố trí các trạm BTS đáp ứng khả năng phục vụ các dịch vụ bưu chính và viễn thông.

đ) Cấp nước

- Nguồn nước:

+ Khu vực thuộc khu công nghiệp Tam Thăng sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước tái sử dụng nước Tam Thăng, công suất 13.000 m³/ng.đ và dự kiến nâng cấp lên 26.000 m³/ng.đ vào năm 2035.

+ Khu vực quy hoạch còn lại sử dụng nguồn nước cấp từ nhà máy nước Tam Kỳ, công suất 35.000 m³/ng.đ.

- Mạng lưới đường ống:

+ Cải tạo tuyến ống D225 và xây dựng mới tuyến ống truyền tải D1000 mm trên đường Điện Biên Phủ. Xây dựng mới tuyến ống truyền tải D110 - D800 mm. Sử dụng mạng mạch vòng kết hợp nhánh;

+ Chất liệu đường ống đề xuất sử dụng ống HDPE. Riêng đoạn ống qua đường được bảo vệ bằng thép đen có sơn chống gỉ.

- Cấp nước chữa cháy: Bố trí các họng cứu hỏa trên tuyến ống cấp nước với đường kính D100 mm dọc theo các đường quy hoạch. Họng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước phân phối chính được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc các trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành.

e) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

* Thoát nước thải:

- Mạng lưới thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa;
- Nước thải sinh hoạt và dịch vụ du lịch được xử lý đạt yêu cầu kỹ thuật trước khi xả ra môi trường;
- Hệ thống thoát nước theo sơ đồ như sau: Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm nước thải → trạm xử lý nước thải → xả ra nguồn nước;
- Dọc các tuyến công xây dựng các trạm bơm chuyển bậc trong trường hợp có chiều sâu chôn cống lớn hơn 6,0 m;
- Toàn bộ nước thải được xử lý bằng bể tự hoại tại mỗi hộ gia đình trước khi dẫn về trạm xử lý nước thải sinh hoạt tại phường An Phú theo đồ án Quy hoạch chung khu Kinh tế mở Chu Lai, công suất 33.000 m³/ngđ.
- Khu vực thuộc khu công nghiệp, đất hỗn hợp và một phần đất ở hiện trạng ở phía Bắc được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải công nghiệp Tam Thăng theo QHC khu KTM-Chu lai công suất GĐ1: 5.000m³/ngđ; GĐ2: 11.000m³/ng.đ.

*** Quản lý chất thải rắn:**

Rác thải sẽ được thu gom bằng các thùng đựng rác theo quy định, sau đó được xe chuyên dùng đến thu gom và vận chuyển tập trung về bãi rác Tam Xuân 2, huyện Núi Thành để xử lý theo quy định.

*** Nghĩa trang:**

- Trong ranh giới khu vực nghiên cứu được quy hoạch bố trí 02 nghĩa trang tập trung theo định hướng của Quy hoạch chung đã được duyệt với tổng diện tích 56,07 ha. Các khu nghĩa trang được trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường.
- Các khu mộ nhỏ lẻ trong khu dân cư được di dời đến các khu nghĩa trang mới tập trung theo quy định. Các khu nghĩa trang chưa di dời cần trồng cây xanh cách ly và không được chôn mới.

9. Giải pháp môi trường chiến lược

a) Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường

- Tăng cường chỉnh trang khu vực theo nội dung của quy hoạch, chú trọng kêu gọi, huy động đầu tư hạ tầng, vệ sinh môi trường trong các khu dân cư hiện trạng; xây dựng hệ thống tiêu thoát nước đô thị phù hợp theo từng giai đoạn phát triển.

- Phát triển khu vực lập quy hoạch phải đồng bộ với giải pháp hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

- Định kỳ đánh giá và đề xuất các giải pháp hạn chế các tác động về môi trường khu vực cũng như toàn đô thị trong quá trình phát triển.

b) Các giải pháp đối với từng phân khu

- Khu vực trung tâm dịch vụ: Đầu tư hệ thống thiết bị cho việc phân loại và thu gom rác thải sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh.

- Khu vực sân golf và nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe: Xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh, thu gom và phân loại chất thải rắn tại nguồn. Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm cải thiện hệ sinh thái, giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

- Khu vực công nghiệp và nghĩa trang: Đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh, hệ thống xử lý nước thải sơ bộ đạt tiêu chuẩn trước khi đưa về nhà máy xử lý nước thải tập trung, hệ thống xử lý khí thải và hệ thống thiết bị cho việc phân loại và thu gom xử lý chất thải rắn. Đối với khu nghĩa trang thu gom toàn bộ chất thải rắn phát sinh trong quá trình hoạt động và trồng cây xanh cách ly để đảm bảo môi trường.

- Khu vực sản xuất nông nghiệp và bảo tồn cảnh quan sinh thái, lịch sử hồ sông Đầm: Kiểm soát việc sử dụng các loại phân bón hóa học, thuốc bảo vệ thực vật trong quá trình canh tác. Bảo vệ, duy trì hệ sinh thái hồ sông Đầm, khôi phục sinh thái đặc thù của khu vực.

c) Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu

Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu vào quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển đô thị của khu vực chịu ảnh hưởng trong điều kiện biến đổi khí hậu. Hỗ trợ phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu; kiên cố hóa nhà ở, công trình chịu gió bão, ngập lụt; xây dựng đồng bộ và kiên cố hóa đường ven đê, ven sông.

10. Giải pháp tổ chức tái định cư

- Đối với các hộ dân bị ảnh hưởng một phần, bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định của Nhà nước và trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Đối với các hộ dân bị giải tỏa trắng còn lại, được sắp xếp, bố trí xen cư, tái định cư theo từng giai đoạn quy hoạch và từng dự án cụ thể.

11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

a) Các dự án ưu tiên đầu tư

- Các dự án, công trình theo quy hoạch được duyệt, đầu tư theo kế hoạch đầu tư công trung hạn và kế hoạch đầu tư công hàng năm.

- Các dự án đề xuất cần ưu tiên đầu tư:

+ Nâng cấp đầu tư hoàn thiện đường QL129, đường DT615, đường Điện Biên Phủ, đường khu vực đi xã Tam Phú.

+ Đầu tư các khu dân cư, tái định cư phục vụ cho phát triển sân golf nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe;

+ Xây dựng các tuyến giao thông khớp nối các khu đô thị, khu du lịch theo quy hoạch (đường khu vực qua khu sân golf nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe).

- Các dự án kêu gọi đầu tư:

+ Dự án hạ tầng khung theo quy hoạch phân khu;

+ Dự án khu trung tâm dịch vụ dọc hai bên đường Điện Biên Phủ;

+ Các dự án phục vụ du lịch như: Sân golf và nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe;

+ Các dự án phát triển nông nghiệp, nông thôn;

+ Dự án xây dựng khu nghỉ trang nhân dân xã Tam Thăng.

b) Nguồn lực

- Nguồn đầu tư phát triển hạ tầng cấp khu vực của tỉnh, Trung ương.

- Nguồn ngân sách thiết chế đô thị. Nguồn từ khai thác quỹ đất. Nguồn đầu tư từ khu vực ngoài ngân sách, các nguồn ODA.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 11 - Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam làm căn cứ tổ chức quản lý, triển khai thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Phòng quản lý đô thị thành phố Tam Kỳ

- Tổ chức cắm mốc, công bố quy hoạch trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt có hiệu lực thi hành theo quy định làm cơ sở cho các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, kiểm tra, theo dõi và thực hiện;

- Rà soát các đồ án quy hoạch phân khu; đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt trong phạm vi ranh giới phân khu 11 để đề xuất xử lý phù hợp theo thẩm quyền;

- Trong quá trình triển khai theo quy hoạch, trường hợp phát sinh các vướng mắc hoặc phải điều chỉnh các nội dung xác định trong các hồ sơ quy hoạch phải báo cáo UBND thành phố Tam Kỳ xem xét quyết định trước khi thực hiện;

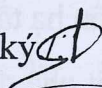
- Tham mưu thành phố lập kế hoạch đầu tư phát triển đô thị, tập trung các hạng mục hạ tầng khung đô thị làm cơ sở, điều kiện triển khai thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị của Phân khu 11 theo đúng quy định;

- Chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra, giám sát, đồng thời phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan trong việc thực hiện quy hoạch.

2. Các Phòng: Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Tài chính - Kế hoạch và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện việc quản lý đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy định được duyệt;

3. UBND xã Tam Thăng, Đội Quy tắc đô thị có trách nhiệm: Phối hợp với các phòng, ban, đơn vị có liên quan của thành phố kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố Tam Kỳ; Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế, Đội trưởng Đội quy tắc đô thị, Chủ tịch UBND xã Tam Thăng, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký 

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD, TN và MT, NN&PTNT, GTVT, VH,TT&DL
- BQL khu KTM Chu Lai;
- CT, các PCT UBND thành phố;
- CPVP;
- Lưu: VT.

D:\randinh\KIETNOITHIN\SPHE DUYET QUY HOACH\2020\07athang9-QĐ-PDQHPK11.doc

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Ngọc Ảnh

Tam Kỳ, ngày 22 tháng 9 năm 2020

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu 11
- Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm,
thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 5424/QĐ-UBND ngày 22 / 9 /2020
của Ủy ban Nhân dân thành phố Tam Kỳ)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

Những trường hợp trái với quy định này phải được cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xem xét, quyết định.

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Đối tượng áp dụng:

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị trong ranh giới lập quy hoạch được duyệt đều phải tuân thủ theo đúng Quy định này.

2. Phân công quản lý:

- Phòng quản lý đô thị là cơ quan chuyên ngành, phối hợp với các phòng, ban, ngành của thành phố tham mưu UBND thành phố theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 11 – Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam được duyệt.

- Phòng quản lý đô thị trực tiếp phối hợp với UBND xã Tam Phú, Tam Thăng quản lý quy hoạch, xây dựng theo hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 11 – Trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; 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 11 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 phía Tây tuyến đường ven biển Việt Nam đến ranh giới phía Tây phân vùng IV và toàn bộ diện tích hồ sông Đầm của phân vùng III, thuộc xã Tam Thăng, Tam Phú và phường An Phú.

2. Quy mô dân số: 7.000 người; Diện tích quy hoạch: 1.003,62 ha.

3. Tính chất, chức năng: Là trung tâm dịch vụ gắn với cảnh quan sinh thái, lịch sử hồ sông Đầm với định hướng bảo tồn hồ sông Đầm.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

1. Khu công trình dịch vụ đô thị:

UBND thành phố Tam Kỳ giao cho phòng chức năng lập kế hoạch hàng năm, 5 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;

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

2. Nhà ở:

a. Khu vực nhóm nhà ở

- Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền 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,... 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.

- Đối với các khu ở phát triển mới, yêu cầu phải lập hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) bao gồm cả thiết kế đô thị; trường hợp, trong dự án phải xây nhà ở theo quy định thì phải có mẫu nhà chi tiết. Kiểm soát chặt chẽ tỷ lệ đất cây xanh công viên, tiểu hoa viên; quỹ đất công cộng phục vụ khu ở và đô thị theo Điều 6, 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.

b. Khu vực làng xóm 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 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.

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

- Chú trọng việc cải tạo, nâng cấp, xen cây 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.

- Các thôn xóm hiện có tiếp tục phát triển ổn định, bổ sung công trình văn hóa (nhà văn hóa thôn, vườn hoa); Cải tạo hệ thống giao thông (tổ chức bãi đỗ 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 cho thôn xóm.

- 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.

	<p>Đối với các ô đất hỗn hợp: HH1, HH2, HH3 tỷ lệ đất ở 25%, riêng ô đất HH4 không bố trí đất ở.</p> <p>+ Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5m.</p>
Khu vực cấm xây dựng	<p>- Cấm: Các khu vực đất lâm nghiệp dọc QL129.</p> <p>- Cấm: Các khu vực đất cây xanh CX2 đến CX6.</p>

2. Khu vực 2 - Khu vực sân golf và nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Được giới hạn đường ĐT615, đường QL129, đường bờ đê hồ Sông Đầm và ranh giới khu vực 1.
Diện tích	Khoảng 243,5 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu sân golf nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe.
Định hướng phát triển	<ul style="list-style-type: none"> - Khai thác thuận lợi từ cảnh quan ven hồ sông Đầm. Trong không gian sân golf khai thác tính đa dạng và linh hoạt trong các hoạt động sân golf, nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe, phát triển khu resort; - Tạo lập cảnh quan xanh lớn cho toàn bộ chuỗi sinh thái Eco Chain; - Tận dụng chuỗi các khu nghỉ dưỡng ở các khu vực lân cận; - Thuận lợi và khuyến khích sáng tạo cho đầu tư xây dựng; - Bố trí nhiều cây xanh trong khu vực xây dựng.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	<ul style="list-style-type: none"> - Công trình du lịch: + Mật độ xây dựng 25-35%. + Tầng cao: Tối đa 8 tầng. - Công trình biệt thự: + Mật độ xây dựng: 5-20%. + Tầng cao: Tối đa 2 tầng.
Khu vực cấm xây dựng	Cấm: Các khu vực lâm nghiệp dọc QL129.

3. Khu vực 3 - Khu vực công nghiệp và nghĩa trang

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Toàn bộ khu vực phía Bắc đường ĐT615.
Diện tích	Khoảng 267,1 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu vực phát triển công nghiệp theo quy hoạch khu

Nội dung	Quy định quản lý
	công nghiệp Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ; Khu vực bố trí dự án nghĩa trang theo quy hoạch.
Định hướng phát triển	- Phát triển, thu hút đầu tư vào khu công nghiệp; - Chính trang đất ở làng xóm cũ, tái định cư; - Xây dựng, sắp xếp lại các khu nghĩa trang tập trung.
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình giáo dục + Mật độ xây dựng 20-40% + Tầng cao: Tối đa 5 tầng - Công trình nhà ở làng xóm: + Mật độ xây dựng: 5-20% + Tầng cao: Tối đa 2 tầng - Công trình xây dựng trên đất hỗn hợp + Mật độ xây dựng: 30-50% + Tầng cao: Tối đa 10 tầng - Công trình nhà ở mới + Mật độ xây dựng: 30-50% + Tầng cao tối đa: 5 tầng - Công trình trong khu công nghiệp + Mật độ xây dựng: 30-50% + Tầng cao tối đa: 5 tầng - Công trình hạ tầng kỹ thuật + Mật độ xây dựng: 40% + Tầng cao tối đa: 3 tầng + Đường nội bộ khu ở có lòng đường rộng tối thiểu 7,5m.
Khu vực cấm xây dựng	- Cấm: Các khu vực lâm nghiệp LN1, LN2.

4. Khu vực 4 – Khu vực sản xuất nông nghiệp và bảo tồn cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm

Nội dung	Quy định quản lý
Phạm vi ranh giới	Toàn bộ khu vực phía Tây đường bờ đê hồ Sông Đầm.
Diện tích	Khoảng 368,4 ha.
Tính chất, chức năng khu vực	Là khu vực sản xuất nông nghiệp và bảo tồn cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm
Định hướng phát triển	- Bảo tồn và chỉnh trang cảnh quan làng xóm hiện hữu với mật độ xây dựng thấp, dạng nhà vườn, nhà ở kết hợp với

Nội dung	Quy định quản lý
	sản xuất nông nghiệp. - Phát triển các tiện ích công cộng, hạ tầng kỹ thuật để nâng cao điều kiện sống của người dân
Chỉ tiêu quản lý chủ yếu	- Công trình nhà ở làng xóm: + Mật độ xây dựng: 5-20% + Tầng cao: Tối đa 2 tầng
Khu vực bảo tồn, hạn chế, cấm xây dựng	Khu vực bảo tồn: Khu vực cảnh quan hồ Sông Đầm Hạn chế: Các khu vực canh tác nông nghiệp ven hồ Sông Đầm. Cấm: Các khu vực cây xanh cách ly, đất lâm nghiệp (LN12 đến LN15)

Điều 7. Quy định đối với đất công viên cây xanh, mặt nước

Nguyên tắc: Hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, dịch vụ, du lịch, thể thao; Đáp ứng nhu cầu đa dạng hóa hình thức vui chơi, giải trí, phát triển thể lực, sức khỏe cộng đồng.

- Việc thực hiện Dự án sân golf không được làm ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe cộng đồng, môi trường, các nguồn tài nguyên thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và bảo vệ theo quy định của pháp luật; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp, an sinh xã hội của người bị thu hồi đất để xây dựng sân golf.

- Đất sử dụng để xây dựng sân golf phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Bảo đảm sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả; Đáp ứng các điều kiện, thủ tục theo quy định tại Nghị định này, pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, môi trường và pháp luật có liên quan.

- Việc đầu tư, khai thác, sử dụng sân golf phải đảm bảo phù hợp với các quy định tại Nghị định số 52/2020/ĐN-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf và các quy định khác có liên quan

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

a) Quy mô

- Bao gồm cây xanh (8,39 ha) và mặt nước (82,13 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 hồ sông Đầm, không gian cây xanh ven đường QL129.
- + 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 các khu vực hồ sông Đầm đến khu vực kênh Đông: Thảm cây xanh phải được thiết kế hợp lý, 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 khu vực xung quanh;
- 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 (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 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. Chỉ giới đường đỏ

a) Giao thông đối ngoại

- Đường Võ Chí Công (QL129): Mặt cắt 2-2, lộ giới 238,0m (100,0+7,5+10,25+2,5+10,25+7,5+100,0).

- Đường ĐT615: Mặt cắt 3-3, lộ giới 34,0 m (6,0+9,5+3,0+9,5+6,0);

- ĐT.615 (Ký hiệu 3-3): Mặt cắt 34 m (6,0+9,5+3+9,5+6,0) m.

b) Giao thông đối nội

- Trục chính đô thị

+ Đường Điện Biên Phủ: Mặt cắt 1-1, lộ giới 60,0m (6,0+3,5+6+11,0+7,0+11,0+6,0+3,5+6,0).

- Đường liên khu vực:

+ Tuyến đường đi qua khu công nghiệp Tam Thăng: Mặt cắt 3-3, lộ giới 34,0 m (6,0+9,5+3,0+9,5+6,0);

+ Tuyến đường đi qua trung tâm khu quy hoạch và khu sân golf: Mặt cắt 5-5, lộ giới 24,0 m (4,5+15,0+4,5).

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 4-4, lộ giới 27,0 m (6,0+15,0+6,0);

+ Mặt cắt 5-5, lộ giới 24,0 m (4,5+15,0+4,5);

+ Mặt cắt 7-7, lộ giới 15,5 m (4,0+7,5+4,0).

- Đường phân khu vực: lộ giới 24,0 m; 23,5m; 15,5 m và 6,0 m.

Bố trí 02 trạm dừng xe buýt trên đường Điện Biên Phủ phục vụ nhu cầu đi lại bằng phương tiện giao thông công cộng của người dân đô thị.

Ngoài ra, trong khu vực bố trí các bãi đỗ xe công cộng và bãi đỗ xe trong nội bộ công trình.

2. Chỉ giới xây dựng

- Đối với các công trình công cộng, hành chính, trung tâm thương mại - dịch vụ, giáo dục đào tạo, khoa học – công nghệ.

Thửa đất tiếp giáp với đường có mặt đường rộng (m)	Lùi đường	Lùi biên
$\geq 5,5$ 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.
$\geq 10,5$ đến < 15	≥ 7 m	
≥ 15	≥ 10 m	

- Đối với KCN Tam Thăng: Tuân thủ theo QHCT được duyệt.

- Đối với 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.

- Đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới:

+ 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 lớn hơn $\geq 10,5$ m: Lùi $\geq 3,0$ 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 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 11:
- + Trục đường Điện Biên Phủ
- + Tuyến đường liên khu vực qua khu công nghiệp Tam Thăng;
- + Tuyến đường liên khu vực đi qua trung tâm khu quy hoạch và khu sân golf;
- Hệ thống không gian xanh khu vực nghiên cứu tập trung chính vào phát triển và khai thác các không gian nông nghiệp, không gian sinh thái ven kênh Đông, hồ sông Đầm.

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

- Khu vực cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm: Là khoảng không gian mở, nơi lưu giữ cảnh quan sinh thái tự nhiên, kết hợp với không gian cây xanh dịch vụ du lịch;
- Khu vực thể thao sân golf, dịch vụ nghỉ dưỡng.
- Công trình thương mại, dịch vụ dọc hai bên đường Điện Biên Phủ.

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

Thực hiện theo hồ sơ bản vẽ thẩm định, UBND thành phố giao Phòng quản lý đô thị tham mưu để phối hợp 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: bố trí 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.

- Thoát nước:

+ Thoát nước mưa: nước mưa khu vực được thoát về 3 lưu vực: Lưu vực 1: Diện tích $S = 267,10$ ha: Toàn bộ lưu vực phía Bắc thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra khe Bala và nhánh sông ở phía Tây sau đó chảy về hồ Sông Đầm. Lưu vực 2: Diện tích $S = 610,14$ ha: Toàn bộ lưu vực phía Nam đường ĐT615 đến phía Bắc đường Điện Biên Phủ toàn bộ lưu vực thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra sông hồ Sông Đầm. Lưu vực 3: Diện tích $S = 126,38$ ha: Phía Nam đường Điện Biên Phủ thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra kênh Đông.

+ Thoát nước thải: Nước thải khu vực nhà ở, khu du lịch, công trình công cộng, giáo dục được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt tại Phường An Phú theo Quy hoạch chung khu Kinh tế mở Chu Lai công suất $33.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Khu công nghiệp, đất hỗn hợp và một phần đất ở hiện trạng ở phía Bắc đưa về trạm xử lý nước

thải công nghiệp Tam Thăng công suất GĐ1: 5.000 m³/ngđ; GĐ2: 11.000 m³/ngđ.

- Nguồn cấp điện được lấy từ trạm T3 Tam Kỳ 110/22kV 1x40MVA và T4 Tam Kỳ 110/22KV 1x30MVA qua các tuyến 22KV xây dựng mới.

- Nguồn nước lấy từ nhà máy cấp nước Tam Kỳ với công suất hiện có 35.000 m³/ngđ (theo điều chỉnh quy hoạch chung khu kinh tế Mở Chu Lai đến năm 2035 sẽ nâng cấp công suất đến 60.000 m³/ngđ) và các nguồn khác.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Phòng Quản lý đô thị thành phố:

- Phối hợp với cơ quan đơn vị liên quan theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện theo hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 7 - Phân khu nông nghiệp, nông thôn ngoại thị phía Đông, thành phố, tỉnh Quảng Nam theo đúng Quy định này, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Đề xuất, kiến nghị với UBND thành phố rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý liên quan nhằm thống nhất quản lý chung. Kịp thời báo cáo các phát sinh, vướng mắc (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện.

- Tham mưu UBND thành phố để chỉ đạo UBND xã Tam Phú, 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;

2. Các Phòng: Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Tài chính - Kế hoạch và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện việc quản lý đất đai, đầu tư xây dựng theo đúng quy định được duyệt;

3. UBND xã Tam Phú, Đội Quy tắc đô thị có trách nhiệm: Phối hợp với các phòng, ban, đơn vị có liên quan của thành phố kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 13. 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.

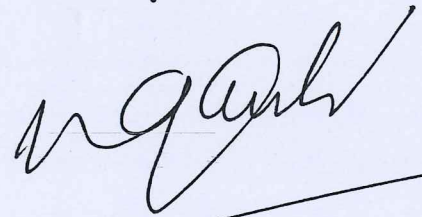
Điều 14. Lưu trữ và công bố

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND thành phố Tam Kỳ, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Phòng quản lý đô thị, Phòng TN&MT; UBND xã Tam Thăng.

Quy định được công bố và niêm yết công khai để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

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**



Bùi Ngọc Ảnh



Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND thành phố Tam Kỳ, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Phòng quản lý đô thị, Phòng TN&MT, UBND xã Tam Thăng.

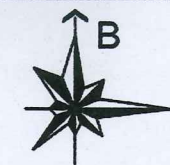
Quy định được công bố và niêm yết công khai để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, giám sát và thực hiện.

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.

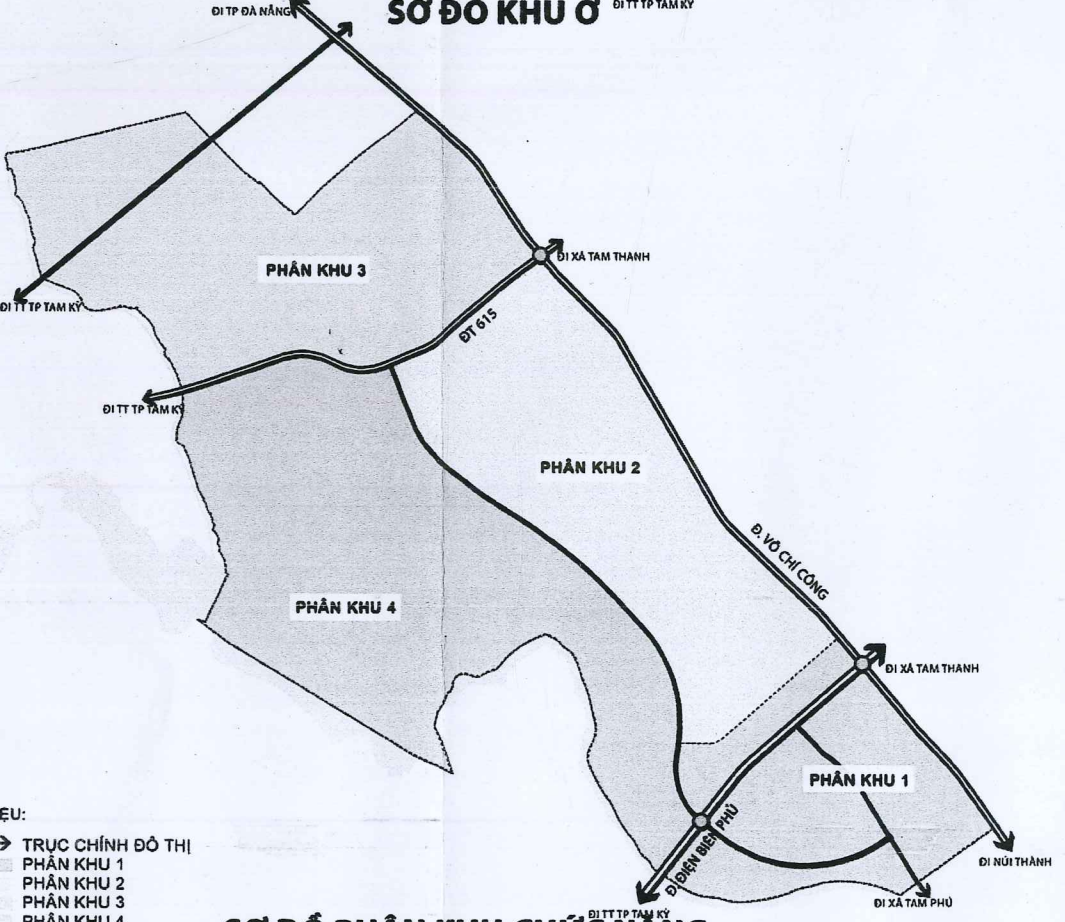
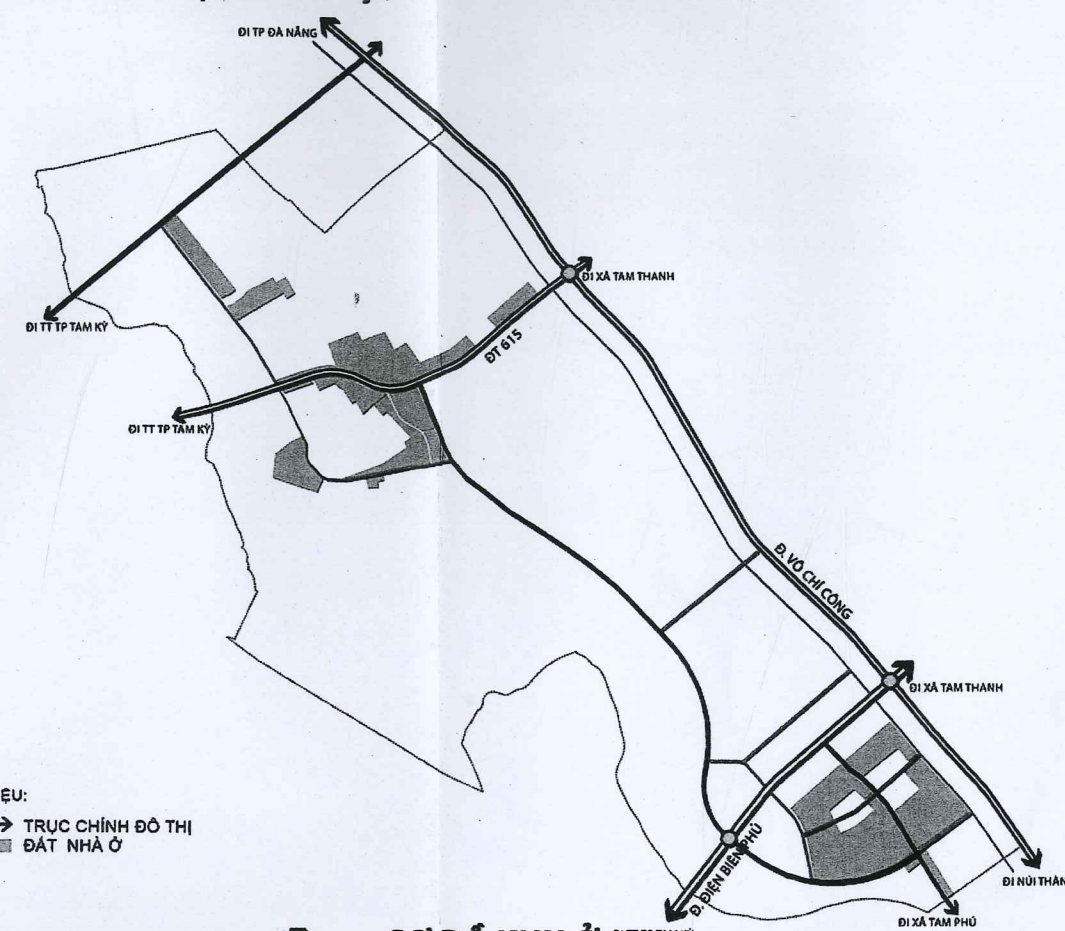
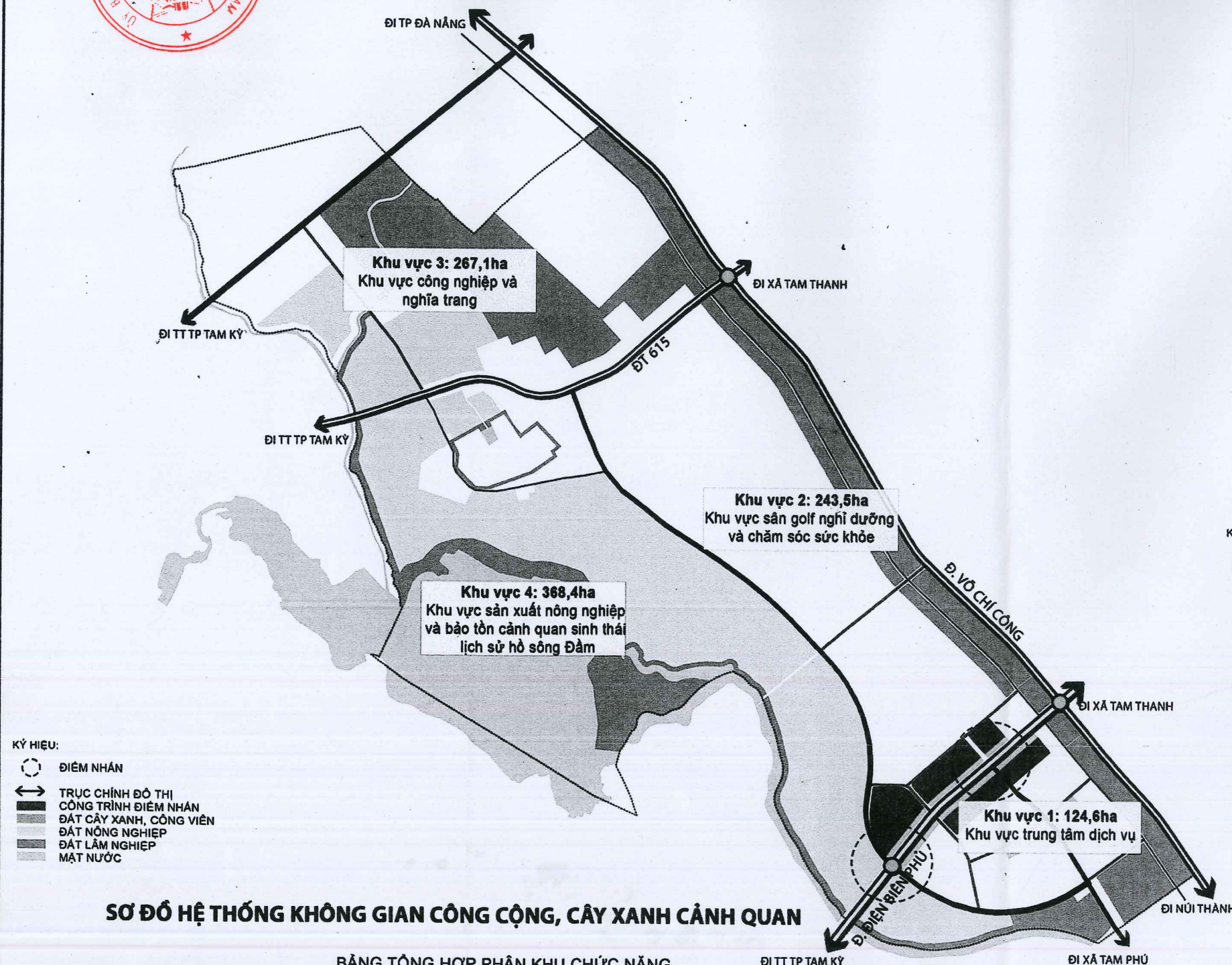
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Bùi Ngọc Ánh





(Ban hành kèm theo Quyết định số 5424/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 của UBND thành phố Tam Kỳ)



SƠ ĐỒ HỆ THỐNG KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG, CÂY XANH CẢNH QUAN

BẢNG TỔNG HỢP PHÂN KHU CHỨC NĂNG

TT	Phân khu	Chức Năng	Dân số	Diện tích (ha)	Tính chất
1	Phân khu 1	Khu vực trung tâm dịch vụ	5.000	124,6	Là trung tâm hành dịch vụ mới của thành phố Tam Kỳ; là trục cảnh quan kết hợp với phát triển thương mại dịch vụ, công cộng đô thị; phát triển nhóm nhà ở mật độ thấp kết hợp với cải tạo chỉnh trang khu ở làng xóm.
2	Phân khu 2	Khu vực sân golf và nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe	800	243,5	Là khu sân golf - nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe
3	Phân khu 3	Khu vực công nghiệp và nghĩa trang	1.200	267,1	Là khu vực phát triển công nghiệp theo quy hoạch khu công nghiệp Tam Thăng; Khu vực bố trí dự án nghĩa trang theo quy hoạch
4	Phân khu 4	Khu vực sản xuất nông nghiệp và bảo tồn cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm		368,4	Là khu vực sản xuất nông nghiệp và bảo tồn cảnh quan sinh thái lịch sử hồ sông Đầm
Tổng			7.000	1.003,6	

SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG