

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng
(tỷ lệ 1/2.000) Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa,
Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam**
(Ban hành theo Quyết định số #sovb/QĐ-KKTCN ngày #nbh tháng 6 năm 2025
của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp 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 Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam theo 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:

- Trung tâm Phát triển hạ tầng là cơ quan đầu mối được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao nhiệm vụ tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý này; có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý quy hoạch, xây dựng trong Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

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

1. Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao,

nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

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

3. Chỉ giới xây dựng: đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

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

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

6. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT): khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc nhà, công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm).

CHƯƠNG II

NỘI DUNG CHÍNH QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Điều 3: Quy định cụ thể

1. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch:

1.1. Phạm vi: Thuộc địa giới hành chính xã Tam Hòa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Có ranh giới tiếp giáp các phía như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp sông Trường Giang;
- Phía Đông Nam: Giáp vịnh An Hòa;
- Phía Tây Nam: Giáp vịnh An Hòa;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường Võ Chí Công và vệt đất định hướng quy hoạch rừng phòng hộ.

1.2. Quy mô diện tích: Khoảng 744,04 ha.

2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

2.1. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

a) Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là Khu phi thuế quan theo quy định pháp luật Việt Nam. Các khu chức năng được đề xuất phù hợp với Khu bến cảng Tam Hòa và Khu Kinh tế mở Chu Lai.

b) Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Quy mô lao động, chuyên gia: Dự kiến khoảng 19.250-28.800 người.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Áp dụng theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư 15/2023/TT-BXD Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

c) Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại- dịch vụ	31,59	4,2
2	Đất An ninh	2,5	0,3
3	Đất công cộng	17,98	2,4
4	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi, bến cảng	488,91	65,7
5	Đất cây xanh	93,12	12,5
6	Đất hạ tầng	109,94	14,8
-	Đất giao thông	102,48	13,8

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
-	<i>Đất các khu kỹ thuật</i>	7,46	1,0
	Tổng cộng	744,04	100

2.2. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất:

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Số tầng cao	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Đất thương mại- dịch vụ				
		TMDV-1 đến TMDV-4	5	40	2
2	Đất công cộng				
		CC-1	5	40	2
		CC-2	5	40	2
3	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi				
		DCN-1 đến DCN-15	3	60	1,8
		CANG-1	3	5	0,15
		CANG-2	3	5	0,15
4	Đất cây xanh				
		DCX-1 đến DCX-9	1	5	0,05
		DCX-10			
		DCX-11			
5	Đất hạ tầng				
	<i>Đất giao thông</i>	GT			
	<i>Đất các khu kỹ thuật</i>	HTKT-1	1	40	0,4
6	Đất an ninh		5	40	2

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng thuần, tầng cao, hệ số sử dụng đất: Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất đối với các lô đất quy định tại Bảng chức năng sử dụng đất.

- Chỉ tiêu về chiều cao: Tuân thủ theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

+ Chiều cao tối đa xây dựng công trình so với mặt đất tự nhiên: < 30m (đối với công trình sản xuất công nghiệp, kho bãi, công trình dịch vụ thương mại, công cộng, trụ sở cơ quan quản lý nhà nước), ≤ 20m (đối với các khu kỹ thuật, các công trình khác), ≤ 9 m (đối với công trình trong khu cây xanh sử dụng công cộng);

+ Chiều cao tối thiểu xây dựng công trình với cốt vỉa hè: 03m (tương đương 01 tầng).

+ Chiều cao kết cấu công trình khác (nếu có) phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ.

- Cốt xây dựng đối với từng lô đất: không quá 1,5m so với cốt vỉa hè.

* Ngoài các quy định nêu trên còn phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật khác có liên quan.

3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

3.1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Chỉ giới xây dựng: Được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch, chiều cao công trình theo quy định Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Đối với công trình hành chính công, dịch vụ thương mại, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 06m đối với phần tiếp giáp mặt đường; 03m đối với phần tiếp giáp lô đất liền kề;

+ Đối với công trình khu công nghiệp, khu kho tàng, logistic: Các công trình nhà xưởng, văn phòng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m đối với phần tiếp giáp mặt đường; 5m đối với phần tiếp giáp lô đất liền kề;

(Đối với các hạng mục công trình phụ trợ, nhà xe, nhà bảo vệ,... được phép xây dựng trong chỉ giới xây dựng, phải đảm bảo về an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn công trình, mỹ quan kiến trúc)

- Cốt xây dựng đối với từng tuyến đường, khu vực: Trùng với cốt vỉa hè.

3.2. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

- Hình thức kiến trúc của các công trình: thông thoáng, mỹ quan. Mặt ngoài công trình không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người.

- Hàng rào công trình: phần xây kín của tường rào phía lộ giới không cao quá 0,8m, phần trên phải thông thoáng.

- Vật liệu xây dựng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

3.3. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Công trình cấp điện: tuân thủ theo Nghị định số 62/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo các quy định hiện

hành có liên quan.

(Các trường hợp do yêu cầu về về kỹ thuật, công trình xây dựng nằm ngoài các khoản theo mục quy định tại mục 3 Điều 3 thì phải được sự thống nhất của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án Quy hoạch này)

4. Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực.

Trên cơ sở không gian quy hoạch tổng thể và phân khu xác định các khu vực trọng tâm bao gồm 03 khu vực:

- Khu vực 01: Khu trung tâm dịch vụ công, trung tâm dịch vụ Thương mại: hệ thống là các công trình trụ sở hành chính, các công trình dịch vụ thương mại, khách sạn...v.v. Công trình không những phải thiết kế hiện đại mà còn phải nghiên cứu phối kết tổ hợp hình khối, đường nét để tạo nên tổng thể không gian kiến trúc hiện đại, hòa hợp với cảnh quan tự nhiên và mang hình ảnh đặc trưng cho khu vực thương mại sầm uất và năng động.

- Khu vực 02: Khu công nghiệp, kho tàng, bến bãi, không gian chủ đạo là các công trình kiến trúc thấp tầng với kích thước lớn để phù hợp với chức năng. Các tổ hợp kiến trúc xây dựng tập trung, hợp khối tại các khu vực trung tâm tạo điểm nhấn không gian cho khu vực.

- Khu vực 03: Khu cảng và Logistic, không gian chủ đạo là khu vực cảng, hậu cần cảng, các dịch vụ về Logistic.

Các công trình điểm nhấn được xác định trong tổng thể chung của toàn khu với vị trí phù hợp để đạt được hiệu quả cao trong tổ chức không gian.

- Các công trình điểm nhấn:

- + Cụm công trình trung tâm thương mại tại khu vực phía Bắc tiếp giáp sông Trường Giang, là công trình điểm nhấn ven sông, nằm trên trục cảnh quan chính của khu vực phía Bắc.

- + Trung tâm điều hành khu công nghiệp là công trình điểm nhấn cho khu vực phía Nam

- + Trung tâm điều hành khu Logistic: Là công trình điểm nhấn cho khu bến cảng khu vực phía Đông.

5. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng dưới đây (đơn vị: met)

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin	Kênh mương thoát nước, tuy-nen, hào kỹ thuật
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	1,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	1,0
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	2,0
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	1,0
Kênh mương thoát nước, tuy-nen, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1	-
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	-
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	-
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	-
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	-
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm khi đặt chung trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được quy định trong bảng dưới đây (đơn vị: met):

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải, thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Đường ống cấp nước	0,8	1,0	0,5	0,5
Cống thoát nước thải, thoát nước mưa	1,0	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,1

6. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường:

- Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng và vận hành dự án phải tuân thủ và thực hiện theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Ngoài các quy định về bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng theo quy định, khuyến khích sử dụng năng lượng tái tạo; ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh; khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường, các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch, công nghệ sản xuất tiên tiến, áp dụng hình thức sản xuất sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên nước, đảm bảo các quy định về môi trường.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Phòng Quy hoạch, Đô thị và Hạ tầng chủ trì, phối hợp với các Phòng, đơn vị có liên quan theo dõi, hướng dẫn Trung tâm Phát triển hạ tầng quản lý Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam theo đúng Quy định này, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Trung tâm Phát triển hạ tầng:

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy hoạch, quy định quản lý liên quan đã ban theo thẩm quyền hoặc tham mưu Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung đảm bảo phù hợp với hồ sơ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa, Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam được phê duyệt nhằm thống nhất quản lý chung; Kịp thời báo cáo các phát sinh, vướng mắc (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện cho Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam chỉ đạo thực hiện hoặc phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện.

- Phối hợp địa phương 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 5. Giám sát thực hiện

1. Tổ chức, cá nhân hoặc cộng đồng dân cư tại khu vực có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch theo hồ sơ quy hoạch và bản Quy định quản lý được công bố công khai.

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

Điều 6. Lưu trữ và công bố

1. Quy định này được ban hành và lưu giữ tại Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, Trung tâm Phát triển hạ tầng và gửi đến UBND huyện Núi Thành, UBND xã Tam Hòa.

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

Mọi vi phạm các Điều, khoản của Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật./.