

Phụ lục I
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ, DỊCH VỤ, DU LỊCH TAM HÒA – TAM TIẾN,
KHU KINH TẾ MỞ CHU LAI
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày 24/6/2025
của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Nam)

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam tiến.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi: Thuộc xã Tam Hòa và xã Tam Tiến, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

b) Ranh giới:

- Phía Đông Bắc : Giáp biên Đông;

- Phía Đông Nam : Giáp đất định hướng quy hoạch khu phi thuế quan và sông Trường Giang;

- Phía Tây Nam : Giáp sông Trường Giang;

- Phía Tây Bắc : Giáp sông Trường Giang và sông Tam Kỳ.

c) Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 1.678,41 ha.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu chức năng hỗn hợp thuộc Khu kinh tế mở Chu Lai, gồm các khu chức năng: Khu dân cư đô thị, khu du lịch, dịch vụ và một số khu chức năng khác.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án:

- Chỉ tiêu dân số: Dự kiến dung nạp khoảng 90.000 người.

- Các chỉ tiêu đất đai và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Được tính toán theo 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 Khu kinh tế mở Chu Lai và các quy định hiện hành.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở		374,00	22,28
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	82,62	4,92
3	Y tế	YT	6,95	0,41
4	Văn hóa		18,86	1,12

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ô đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
5	Thể dục thể thao	TDTT	10,54	0,63
6	Giáo dục		35,40	2,11
7	Cây xanh sử dụng công cộng		184,11	10,97
8	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	31,64	1,89
9	Cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	32,47	1,93
10	Cơ quan, trụ sở	CQ	2,93	0,17
11	Khu dịch vụ	DV	163,59	9,75
12	Khu dịch vụ du lịch	DL	88,04	5,25
13	Di tích, tôn giáo	TG	0,65	0,04
14	An ninh	AN	2,50	0,15
15	Giao thông		303,99	18,11
16	Bãi đỗ xe	P	31,55	1,88
17	Nghĩa trang	NT	0,25	0,01
18	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	11,29	0,67
19	Sản xuất nông nghiệp	NN	27,65	1,65
20	Rừng phòng hộ	PH	133,12	7,93
21	Sông, suối, kênh, rạch	MN	87,27	5,20
22	Mặt nước ven biển	NB	23,51	1,40
23	Bãi cát	BC	25,48	1,52
Tổng			1.678,41	100,00

5.2. Phân khu chức năng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Tổ chức không gian:

- Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa - Tam Tiên được định hướng trở thành trung tâm đô thị, dịch vụ, du lịch cao cấp có tính linh hoạt và tính cộng đồng cao, đồng thời đáp ứng được định hướng phát triển trở thành “trái tim của Khu kinh tế mở Chu Lai”.

- Hình thành trung tâm tài chính cao cấp với các loại hình hành chính văn phòng, thương mại dịch vụ, trung tâm thương mại,...Phát triển các khu thương mại - dịch vụ với nhiều tiện ích phục vụ người dân. Ngăn chặn tình trạng di cư đến khu vực khác, nhờ các công trình tiện ích đa chức năng, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- 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 hành lang cây xanh - không gian mở cần được sử dụng để định dạng những khu vực phát triển đô thị cũng như kết nối cấu trúc đô thị khác nhau. Mạng lưới không gian mở, bao gồm: công viên, mặt nước không gian công cộng

dọc trục trung tâm, các khu vực cây xanh cảnh quan cần được bố trí phân tán trong các khu dân cư cũng như trong các khu trung tâm đô thị.

- Kết nối cộng đồng thông qua không gian năng động, đầy sức sống giữa dân cư địa phương và khách du lịch.

- Tổ chức các mô hình và hệ thống không gian trải nghiệm dịch vụ, du lịch cao cấp với hệ thống các khách sạn nghỉ dưỡng, các khu ở cao cấp tầm nhìn hướng biển và hướng sông, đẳng cấp sang trọng.

- Khai thác tối đa hiệu quả tiềm năng phát triển kinh tế với đặc trưng là khai thác du lịch, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn.

- Xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ; tối đa hóa kết nối giữa các khu chức năng của khu đô thị. Nâng cao năng lực giao thông công cộng; phát triển vận tải hành khách đa phương tiện. Phát triển hệ thống đường sắt nhẹ vận chuyển hành khách liên kết Đà Nẵng - Tam Kỳ - Núi Thành - sân bay Chu Lai - cảng Dung Quất.

b) Phân khu chức năng:

Toàn bộ phân khu Tam Hòa - Tam Tiến được phân thành 6 khu chức năng chính gồm:

- Khu vực 1: Khu trung tâm hành chính - tài chính thịnh vượng, quy mô diện tích khoảng 267,26 ha. Nằm tại khu vực trung tâm của phân khu, thuộc địa giới hành chính xã Tam Hòa, được giới hạn bởi phía Đông giáp sông Trường Giang; phía Nam giáp Khu công viên thể dục thể thao và hỗn hợp trung tâm ga; phía Tây và phía Bắc giáp kênh nước. Là trung tâm tài chính, hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ công động đô thị, khu phát triển nhà ở đô thị mới.

- Khu vực 2: Công viên thể dục thể thao và hỗn hợp trung tâm ga, quy mô diện tích khoảng 189,33 ha. Nằm tại phía Đông Nam của phân khu, thuộc địa giới hành chính xã Tam Hòa, được giới hạn bởi phía Đông giáp sông Trường Giang; phía Bắc giáp khu trung tâm hành chính - tài chính thịnh vượng; phía Nam giáp khu phi thuế quan; phía Tây giáp kênh nước. Là khu công viên thể dục thể thao và hỗn hợp trung tâm ga.

- Khu vực 3: Khu dịch vụ du lịch và quảng trường biển, quy mô diện tích khoảng 402,87 ha. Nằm tại phía Bắc và Đông Bắc của phân khu với đường bờ biển kéo dài thuộc địa giới hành chính của 2 xã Tam Hòa và Tam Tiến, được giới hạn bởi phía Đông và Đông Bắc giáp biển, phía Tây và Tây Nam giáp sông Trường Giang. Là khu vực du lịch, vui chơi giải trí cao cấp ven biển.

- Khu vực 4: Khu đô thị công viên sinh thái phía Tây, quy mô diện tích khoảng 271,28 ha. Nằm tại phía Tây của phân khu, thuộc địa giới hành chính xã Tam Hòa, được giới hạn bởi phía Đông giáp kênh nước; phía Tây và Bắc giáp sông Trường Giang; phía Nam giáp kênh nước và Khu trung tâm hành chính - tài chính thịnh vượng. Là khu nhà ở thấp tầng ven sông kết hợp công viên sinh thái.

- Khu vực 5: Khu đô thị công viên sinh thái bán tự nhiên Memories Park, quy mô diện tích khoảng 360,06 ha. Nằm tại phía Nam của phân khu, thuộc địa giới hành chính xã Tam Hòa, được giới hạn bởi phía Đông giáp kênh nước, phía Tây và phía Nam giáp sông Trường Giang, phía Bắc giáp Khu trung tâm hành chính – tài chính thịnh vượng. Là khu vực hồ sinh thái bán tự nhiên kết hợp du lịch nông nghiệp trải nghiệm ven sông, phát triển đô thị mới và các tiện ích đô thị hiện đại.

- Khu vực 6: Khu hỗn hợp dịch vụ, du lịch ven sông, quy mô diện tích khoảng 187,61 ha. Nằm tại phía Bắc của phân khu, thuộc địa giới hành chính của xã Tam Tiên, được giới hạn bởi phía Đông giáp sông Trường Giang, phía Tây giáp sông Tam Kỳ, phía Nam giáp khu cồn ven sông, phía Bắc giáp khu vực dân cư. Là khu vực du lịch trải nghiệm ven sông với các tiện ích đô thị hiện đại.

5.3. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ theo theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 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 và phù hợp đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

6. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

a) Các giải pháp chính về bảo vệ môi trường:

- Sử dụng năng lượng tái tạo.
- Ưu tiên phát triển mô hình kiến trúc xanh, duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước.
- Khuyến khích sử dụng công nghệ thân thiện môi trường, các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch.
- Sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường.
- 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.
- Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị,... Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm cải thiện hệ sinh thái, giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn.
- Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường và các khu vực khác có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

b) 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.

- Lòng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu trong kế hoạch phát triển khu quy hoạch.

- 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 hệ thống kè bờ dọc theo sông An Tân.

7. Giải pháp tái định cư và nhà ở xã hội:

a) Giải pháp tổ chức tái định cư:

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư được thực hiện theo các quy định hiện hành. Bố trí tái định cư tại các Khu tái định cư Tam Hòa thuộc Quy hoạch phân khu Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến.

b) Giải pháp nhà ở xã hội:

- Được xác định theo phạm vi phân bố trong đồ án, diện tích xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí đồng bộ trên tổng thể Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến, đảm bảo các yếu tố về công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thiết chế văn hóa.

8. Những dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

a) Đề xuất dự án cần ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội toàn khu đô thị: Gồm các tuyến đường giao thông; các tuyến đường điện, trạm biến áp; xây dựng đường ống cấp nước chính; tuyến ống thoát nước mưa; đường ống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; trạm trung chuyển chất thải rắn,...

- Đầu tư tuyến đường trục chính Khu đô thị nối Quốc lộ QL1A với tuyến Võ Chí Công và khu Quảng trường biển Tam Hòa.

- Đầu tư tuyến đường sắt đô thị kết nối Trung tâm thành phố Đà Nẵng – Hội An – Tam Kỳ - Chu Lai.

b) Nguồn vốn đầu tư:

- Nguồn vốn đầu tư công.

- Các nguồn vốn của các chủ đầu tư dự án và các nguồn vốn hợp pháp khác.