

Phụ lục II
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG (TỶ LỆ 1/2000)
KHU PHI THUẾ QUAN GẮN VỚI KHU BẾN CẢNG TAM HÒA,
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: 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.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

a) Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch:

- Thuộc địa giới hành chính xã Tam Hòa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, có ranh giới 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.

b) Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 744,04ha.

3. Tính chất: 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.

4. Các chỉ tiêu cơ bản:

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

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Áp dụng 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 các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại- dịch vụ	31,59	4,2

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
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
-	<i>Đất giao thông</i>	<i>102,48</i>	<i>13,8</i>
-	<i>Đất các khu kỹ thuật</i>	<i>7,46</i>	<i>1,0</i>
	Tổng cộng	744,04	100

5.2. Định hướng các khu vực chức năng và tổ chức không gian cảnh quan:

a) Định hướng các khu vực chức năng:

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 1: 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 2: 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 3: Khu cảng và logistics, không gian chủ đạo là khu vực cảng, hậu cần cảng, các dịch vụ về logistics.

b) Tổ chức không gian cảnh quan:

- 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.

- Toàn khu vực xác định 2 cửa ngõ chính như sau:

+ Cửa ngõ số 1: Là cửa ngõ phía Tây kết nối từ khu vực đô thị Tam Hoà.

+ Cửa ngõ số 2: Là cửa ngõ phía Nam, kết nối với các KCN Tam Hiệp, Khu cảng, logistics Chu Lai – Trường Hải thông qua cầu nối Khu bến Tam Hòa – Tam Hiệp, đây là tuyến kết nối quan trọng của Khu phi thuế quan Tam Hòa với cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi, Quốc lộ 1A và với ga hàng hóa của tuyến đường sắt tốc độ cao sau này.

5.3. Định hướng 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 vấn đề có liên quan biện pháp bảo vệ môi trường:

Đảm bảo tuân thủ các giải pháp chính về bảo vệ môi trường theo đồ án 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 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13 tháng 12 năm 2018.

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

Ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo, 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 nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường; xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường và các khu vực 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, thích ứng với biến đổi khí hậu. Lồng ghép vấn đề thích ứng biến đổi khí hậu trong kế hoạch phát triển khu quy hoạch.

7. Giải pháp tái định cư và nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu phi thuế quan:

a) Giải pháp tái định cư và nhà ở cho người lao động:

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư được thực hiện theo Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Việc tái định cư được bố trí tại các Khu tái định cư Tam Hòa thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến.

- Phương án nhà ở cho người lao động, công trình hạ tầng xã hội (văn hóa, giáo dục, y tế, thể thao...) cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu phi thuế quan: Được quy hoạch, bố trí tại Khu dân cư đô thị, dịch vụ, du lịch Tam Hòa – Tam Tiến.

b) Giải pháp bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu phi thuế quan:

Phương án quy hoạch Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa đã bố trí các ô chức năng sử dụng đất dịch vụ. Các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động sẽ được bố trí tại các ô đất này và được cụ thể hóa ở bước lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng.

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

a) Đề xuất dự án cần ưu tiên đầu tư: Đầu tư đồng bộ toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của Khu phi thuế quan gắn với Khu bến cảng Tam Hòa, trong đó đã bao gồm các dự án bến cảng, hạ tầng kỹ thuật gồm: các tuyến đường giao thông; các tuyến đường dây 110kV, 22kV, 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.

b) Nguồn lực đầu tư:

- Ưu tiên huy động các nguồn vốn hợp pháp ngoài đầu tư công.
- Các nguồn vốn hợp pháp khác.