

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

Số: *4187* /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Nam, ngày *30* tháng 11 năm 2017

### **QUYẾT ĐỊNH**

#### **Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư, tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 2)**

#### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo Công văn số 250/KTM-QHXD ngày 02/6/2015 của Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai về việc thỏa thuận địa điểm lập quy hoạch và dự án đầu tư Khu dân cư, tái định cư Tam Thăng;

Căn cứ Thông báo số 92/TB-UBND ngày 16/3/2016 về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đinh Văn Thu tại buổi làm việc với lãnh đạo Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai;

Căn cứ Quyết định số 2046/QĐ-UBND ngày 08/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Nhiệm vụ - dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư, tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 2), xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

Theo Công văn số 2330/UBND-QLĐT ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Tam Kỳ về việc góp ý quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Khu dân cư - tái định cư Tam Thăng (gđ2), thành phố Tam Kỳ;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 51/TTr-CTy ngày 08/8/2017 của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai về việc thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư, tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 2), xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tại Báo cáo số 259/BCTĐ-KTM ngày 14/11/2017 về kết quả thẩm định Quy hoạch,



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư, tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 2), tại xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ với các nội dung như sau:

### I. Phạm vi, quy mô, ranh giới nghiên cứu quy hoạch

#### 1. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc thôn Vĩnh Bình, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, với ranh giới cụ thể:

- Phía Đông Bắc giáp : Khu dân cư, tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 1) và đường Nguyễn Văn Trỗi;

- Phía Đông Nam giáp : Khu trung tâm xã Tam Thăng;

- Phía Tây Bắc giáp : Khu dân cư, tái định cư Tam Thăng (giai đoạn 1) và đường trục chính vào Khu công nghiệp Tam Thăng;

- Phía Tây Nam giáp : Đất trống và đất trồng cây lâu năm.

#### 2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 21,0ha.

### II. Tính chất và mục tiêu của đồ án

#### 1. Tính chất: Khu dân cư, tái định cư.

#### 2. Mục tiêu:

- Đáp ứng nhu cầu ở và tái định cư phục vụ cho việc đầu tư Khu công nghiệp Tam Thăng và khu vực lân cận;

- Quy hoạch khu dân cư đảm bảo các tiêu chuẩn về hạ tầng xã hội, các thiết chế sinh hoạt cho nhân dân trong vùng, gắn với yêu cầu phát triển đô thị hiện đại;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khớp nối với quy hoạch chung tại khu vực;

- Làm tiền đề để triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng.

### III. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	A, B	77.807	37,0
2	Đất công trình công cộng	CC	27.220	12,9
3	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	10.184	4,8
4	Đất xây xanh	CX	15.208	7,2
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		80.106	38,1
<b>Tổng cộng:</b>			<b>210.525</b>	<b>100,0</b>

### IV. Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

#### 1. Nguyên tắc tổ chức quy hoạch:

- Khớp nối hệ thống giao thông và hạ tầng sẵn có tại khu vực, khu dân cư, tái định cư Tam Thăng giai đoạn 1.

- Xây dựng phương án tổ chức không gian kết nối với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực lân cận.

- Bố trí hệ thống các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh tại các tuyến đường giao thông chính.

## 2. Phân khu chức năng:

- Đất xây dựng các khu ở: Bao gồm các lô đất ở thương mại (Ký hiệu A) và đất ở tái định cư (Ký hiệu B), gồm các loại hình xây dựng là khu nhà ở biệt thự, nhà liên kế, nhà phố. Mật độ xây dựng tối đa đối với nhà ở biệt thự: 60%, đối với nhà liên kế: 70%, đối với nhà phố: 80%. Tầng cao tối đa 04 tầng;

- Đất công trình công cộng (Ký hiệu CC): Bao gồm trường mẫu giáo (Lô CC1), Khu thiết chế văn hóa (Lô CC2) với chỉ tiêu quản lý mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 04 tầng; Chợ Tam Thăng (CC3) với chỉ tiêu quản lý mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 02 tầng;

- Đất Thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV): Bao gồm các lô đất có ký hiệu TMDV1, TMDV2 với chỉ tiêu quản lý mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 04 tầng;

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Là đất giao thông và mương thoát nước kết hợp lối thoát hiểm sau nhà;

- Đất công viên cây xanh: Bao gồm các lô đất CX1 và CX2. Chức năng là khu vực cây xanh, không gian mở, vui chơi giải trí phục vụ cư dân trong cũng như ngoài dự án. Được phép xây dựng với mật độ tối đa 5%, tầng cao không quá 01 tầng.

## V. Quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật

### 1. Quy hoạch giao thông:

- Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo an toàn, hợp lý, thuận lợi để kết nối giao thông trong phạm vi quy hoạch và khớp nối với các tuyến giao thông đối ngoại tại khu vực, mặt cắt các tuyến giao thông theo quy hoạch như sau:

STT	Kí hiệu	Tuyến	Mặt cắt (m)	Bề rộng (m)	Chiều dài (m)
1	MC 2-2	N1-N3-N10-N15; N7-N8-N9-N10-N11- N12-N13;	6,0 -10,5 — 6,0	22,5	947
2	MC 3-3	N3-N4-N5-N6; N14-N15-N16; N17-N18-N19-N20- N21-N22; N8-N18; N9- N14-N19; N4-N11- N16-N20; N5-N12-N21	6,0-7,5-6,0	19,5	2.350

STT	Kí hiệu	Tuyến	Mặt cắt (m)	Bề rộng (m)	Chiều dài (m)
3	MC 4-4	N2-N6-N13-N22	6,0-12,0-6,0	24,0	466
	<b>Tổng cộng:</b>				<b>3.763</b>

- Cao độ các tuyến thiết kế phù hợp với cao trình san nền, đảm bảo thoát nước mưa, khớp nối hạ tầng trong khu vực;

- Bãi đỗ xe: Quy hoạch hệ thống các bãi đỗ xe có công suất phù hợp với yêu cầu hoạt động công trình tại các khu chức năng, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

## 2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Nguyên tắc: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên. Tôn tạo nền và cảnh quan, đảm bảo thoát nước mặt tốt, giao thông thuận lợi và giữ ổn định nền trên nguyên tắc cân bằng đào đắp.

+ Giải pháp: Cao độ thiết kế trung bình của toàn khu vực nghiên cứu là 5,5m, cốt cao nhất là 6,20m, cốt thấp nhất là 4,70m, khớp nối với với hệ thống thoát nước của các khu vực lân cận.

- Thoát nước mưa:

+ Nguyên tắc: Cơ bản tuân theo địa hình tự nhiên

+ Giải pháp: Thoát riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Toàn khu quy hoạch chia làm 2 lưu vực, phía Đông Nam thoát về phía Đông Bắc thoát về sông Đầm; phía Tây Bắc thoát về phía Tây Nam, thoát về sông Bàn Thạch.

## 3. Cấp nước:

- Nguồn: Từ nhà máy nước Tam Kỳ thông qua tuyến ống cấp nước hiện trạng chạy dọc theo đường Nguyễn Văn Trỗi.

- Giải pháp: Dùng mạng lưới hỗn hợp, sử dụng ống HDPE D110 và D63. Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè, gần phía chỉ giới đường đỏ và nằm cách chỉ giới đường đỏ khoảng cách từ 0,5m đến 1,0m. Trên tuyến bố trí các van khoá và phụ kiện phù hợp để điều tiết lưu lượng và quản lý mạng khi có sự cố xảy ra.

- Đoạn ống cấp nước qua đường giao thông đặt trong ống lồng bằng thép đen có sơn chống gỉ, đường kính ống lồng thoả mãn  $D_{lồng} = D_{cấp nước} + 100mm$ .

- Trên các trục đường ống cấp nước có đường kính  $D \geq 100mm$  bố trí các trụ chữa cháy, khoảng cách 2 trụ khoảng 150m, bố trí tại những vị trí thuận lợi cho xe chuyên dùng ra vào lấy nước khi có sự cố.

## 4. Thoát nước thải:

- Nguyên tắc: Tổ chức thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt riêng.

- Mạng lưới thoát nước thải bao gồm:

+ Hệ thống thu gom: Nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt, sau khi qua hệ thống bề tự hoại được thu gom qua hệ thống hố ga đầu nối vào mạng lưới thu

gom. Nước bẩn phải được xử lý cục bộ tại từng biệt thự, tòa nhà bằng các bể tự hoại gồm ba ngăn (ngăn chứa, ngăn lắng và ngăn lọc) đạt tiêu chuẩn cho phép mới được xả vào hệ thống thu gom;

+ Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước được bố trí trên vỉa hè dành cho người đi bộ dọc tuyến đường giao thông, đưa toàn bộ nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt tiêu chuẩn quy định và xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực và thoát ra sông Bàn Thạch.

#### 5. Vệ sinh môi trường:

- Các thùng rác bố trí dọc theo các tuyến đường, khu cây xanh. Khoảng cách giữa các thùng rác là 50m-80m/1 thùng;

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng và điểm trung chuyển rác tại khu vực cây xanh để phục vụ cho nhu cầu của dự án.

#### 6. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện: 3-5 KW/hộ.

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất dự kiến 630 kVA.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Đường dây trung thế: Đầu nối nguồn điện từ đường dây trung thế có sẵn thuộc nhánh rẽ XT471-T4 chạy dọc theo đường Nguyễn Văn Trỗi. Thiết kế đi nổi trên trụ BTLT 14m, kết hợp với đường dây hạ thế;

+ Lưới hạ thế: Thiết kế đi nổi trên trụ BTLT, kết hợp với đường dây trung thế và chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè hai bên đường giao thông.

- Lưới chiếu sáng: Nguồn từ tủ chiếu sáng đặt tại trạm biến áp. Tuyến chiếu sáng được bố trí nổi kết hợp với hạ thế 0,4kV và trung thế 22kV. Chiếu sáng 1 bên đường và được điều khiển bằng hệ thống điều khiển bằng 3 chế độ. Khoảng cách giữa các cột đèn trung bình là 30m.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

#### 1. Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai (chủ đầu tư):

- Tổ chức triển khai các bước tiếp theo của dự án về đầu tư, quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng, môi trường, PCCC theo đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp phát sinh yêu cầu điều chỉnh quy hoạch trong quá trình triển khai thực hiện; có văn bản báo cáo Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

#### 2. Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai

- Hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các thủ tục triển khai dự án đảm bảo theo đúng kế hoạch và quy định pháp luật.

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ trì xử lý và phối hợp với địa phương, các Sở, ngành có liên quan của tỉnh tham mưu UBND tỉnh giải quyết các phát sinh, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

#### 3. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông

nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn chủ đầu tư trong quá trình tổ chức thực hiện đồ án.

#### 4. Ủy ban nhân dân thành phố Tam Kỳ

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp, theo dõi và hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án; quản lý hiện trạng xây dựng và báo cáo các vấn đề phát sinh liên quan về Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo giải quyết kịp thời.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Giám đốc Trung tâm Hành chính công và Xúc tiến đầu tư tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Chủ tịch UBND thành phố Tam Kỳ, Chủ tịch UBND xã Tam Thăng, Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

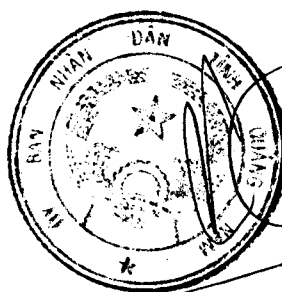
Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu VT, KTHT, KTN.

(Đ: VIEN/2017/Quy hoạch/11.27 Phê duyệt quy hoạch Khu dân cư, tại định cư Tam Thăng, đoc)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Đinh Văn Thu**