

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: *1664*/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày *21* tháng *6* năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo  
đề án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Nam phường An Phú,  
thành phố Tam Kỳ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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; 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 đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 18/12/2018 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 UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý kèm theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Phân khu 8 - Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ;*

*Căn cứ Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư - Tái định cư phía Nam phường An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ; Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 2667/QĐ-UBND ngày*



30/9/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư - Tái định cư phía Nam phường An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

Căn cứ Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; theo Báo cáo số 381/BC-SXD ngày 21/12/2021 của Sở Xây dựng về kiểm tra hồ sơ trình Hội đồng thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư - Tái định cư phía Nam phường An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ; theo Công văn số 359/SXD-PQH ngày 18/3/2022 của Sở Xây dựng – cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định về tổng hợp ý kiến thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư - Tái định cư phía Nam phường An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ kèm theo phiếu ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định;

Xét đề nghị kèm theo hồ sơ của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tam Kỳ tại Tờ trình số 434/TTr-PTQĐ ngày 22/3/2022 về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ; Tờ trình số 878/TTr-PTQĐ ngày 02/6/2022 về việc giải trình, bổ sung nội dung hồ sơ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư phía Nam phường An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ; Công văn số 531/UBND-PTQĐ ngày 29/3/2022 của UBND thành phố Tam Kỳ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Kết quả thẩm định số 07/ThĐ-SXD ngày 20/4/2022 và Tờ trình số 87/TTr-SXD ngày 09/6/2022.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch
  - Phạm vi quy hoạch thuộc phường An Phú, thành phố Tam Kỳ; có ranh giới tứ cận:
    - + Phía Đông: giáp đất ở hiện trạng;
    - + Phía Tây: giáp đất lúa;
    - + Phía Nam: giáp đất lúa;
    - + Phía Bắc: giáp đường Tam Kỳ - Tam Thanh (nay là đường Duy Tân).
  - Diện tích: khoảng 14,18 ha.
2. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Khu dân cư, tái định cư.
3. Chỉ tiêu cơ bản:
  - Quy mô dân số: khoảng 1.598 người.
  - Chỉ tiêu đất đai: đất ở khoảng 38,7m<sup>2</sup>/người; đất cây xanh khu ở khoảng 4,4m<sup>2</sup>/người; đất giáo dục khoảng 26m<sup>2</sup>/cháu;



- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: tuân thủ 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

#### 4. Cơ cấu sử dụng đất

| Stt | Chức năng sử dụng đất       | Ký hiệu  | Số lô | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |
|-----|-----------------------------|----------|-------|----------------------------------|--------------|
| I   | Đất công cộng đơn vị ở      | CC       | 1     | 1.718,1                          | 1,2          |
| II  | Đất giáo dục                | GD       | 1     | 2.111,5                          | 1,5          |
| III | Đất thương mại dịch vụ      | TM       | 1     | 3.268,7                          | 2,3          |
| IV  | Đất ở                       | LK, CT   |       | 61.851,0                         | 43,6         |
| 1   | Đất ở mới                   | LK1-LK15 | 333   | 48.564,1                         | 34,2         |
| 2   | Đất ở chính trang           | CT1-CT2  | 66    | 13.286,9                         | 9,4          |
| IV  | Đất cây xanh                | CX1-CX5  |       | 7.096,5                          | 5,0          |
| V   | Đất giao thông - HTKT       |          |       | 67.512,9                         | 46,4         |
| 1   | Bãi đỗ xe                   | BX1-BX2  |       | 2.274,7                          | 1,6          |
| 2   | Đất giao thông và HTKT khác |          |       | 63.520,1                         | 44,8         |
|     | <b>Tổng diện tích</b>       |          |       | <b>141.840,6</b>                 | <b>100,0</b> |

#### 5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch

| Stt  | Chức năng sử dụng đất  | Ký hiệu | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Số lô | MĐXD tối đa (%) | Tầng cao tối đa | Hệ số SDD tối đa |
|------|------------------------|---------|----------------------------------|-------|-----------------|-----------------|------------------|
| I    | Đất công cộng đơn vị ở | CC      | 1.718,1                          | 1     | 40              | 5               | 2,0              |
| II   | Đất giáo dục           | GD      | 2.111,5                          | 1     | 40              | 3               | 1,2              |
| III  | Đất thương mại dịch vụ | TM      | 3.268,7                          | 1     | 60              | 5               | 3,0              |
| IV   | Đất ở                  |         | 61.851,0                         |       |                 |                 | 3,2-4,5          |
| 1    | Đất ở mới              | LK      | 48.564,1                         | 333   |                 | 3-5             | 3,2-4,5          |
| 1.1  | Đất ở mới 1            | LK1     | 2.351,0                          | 16    |                 | 3-5             |                  |
| 1.2  | Đất ở mới 2            | LK2     | 4.550,7                          | 32    |                 | 3-5             |                  |
| 1.3  | Đất ở mới 3            | LK3     | 1.067,7                          | 6     |                 | 3-5             |                  |
| 1.4  | Đất ở mới 4            | LK4     | 1.225,8                          | 6     |                 | 3-5             |                  |
| 1.5  | Đất ở mới 5            | LK5     | 2.587,5                          | 17    |                 | 3               |                  |
| 1.6  | Đất ở mới 6            | LK6     | 5.636,0                          | 33    |                 | 3-5             |                  |
| 1.7  | Đất ở mới 7            | LK7     | 2.922,2                          | 17    |                 | 3-5             |                  |
| 1.8  | Đất ở mới 8            | LK8     | 4.292,1                          | 28    |                 | 3               |                  |
| 1.9  | Đất ở mới 9            | LK9     | 5.179,5                          | 34    |                 | 3               |                  |
| 1.10 | Đất ở mới 10           | LK10    | 3.473,3                          | 24    |                 | 3               |                  |
| 1.11 | Đất ở mới 11           | LK11    | 5.184,0                          | 34    |                 | 3               |                  |
| 1.12 | Đất ở mới 12           | LK12    | 2.431,2                          | 21    |                 | 3               |                  |

| Stt  | Chức năng sử dụng đất       | Ký hiệu | Tổng diện tích (m <sup>2</sup> ) | Số lô | MĐXD tối đa (%) | Tầng cao tối đa | Hệ số SĐĐ tối đa |
|------|-----------------------------|---------|----------------------------------|-------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1.13 | Đất ở mới 13                | LK13    | 1.983,5                          | 14    |                 | 3-5             |                  |
| 1.14 | Đất ở mới 14                | LK14    | 3.245,9                          | 29    |                 | 3-5             |                  |
| 1.15 | Đất ở mới 15                | LK15    | 2.433,7                          | 22    |                 | 3               |                  |
| 2    | Đất ở chính trang           |         | 13.286,9                         | 66    |                 |                 | 3,2-4,5          |
| 2.1  | Đất ở chính trang 1         | CT1     | 7.410,4                          | 39    |                 | 3-5             |                  |
| 2.2  | Đất ở chính trang 2         | CT2     | 5.876,5                          | 27    |                 | 3-5             |                  |
| V    | Đất cây xanh                | CX      | 7.096,5                          | 5     |                 |                 |                  |
| 1    | Đất cây xanh khu ở 1        | CX1     | 566,5                            | 1     |                 |                 |                  |
| 2    | Đất cây xanh khu ở 2        | CX2     | 449,5                            | 1     |                 |                 |                  |
| 3    | Đất cây xanh khu ở 3        | CX3     | 4.715,6                          | 1     | 5               | 1               |                  |
| 4    | Đất cây xanh khu ở 4        | CX4     | 1.030,4                          | 1     | 5               | 1               |                  |
| 5    | Đất cây xanh khu ở 5        | CX5     | 334,5                            | 1     | 5               | 1               |                  |
| VI   | Đất giao thông - HTKT       |         | 67.512,9                         |       |                 |                 |                  |
| 1    | Bãi đỗ xe                   | BX      | 2.274,7                          | 2     | 60              | 4               | 2,40             |
|      | Bãi đỗ xe 1                 | BX1     | 1.244,7                          | 1     | 60              | 4               |                  |
|      | Bãi đỗ xe 2                 | BX2     | 1.030,0                          | 1     | 60              | 4               |                  |
| 2    | Đất giao thông và HTKT khác |         | 63.520,1                         |       |                 |                 |                  |
|      | <b>Tổng diện tích</b>       |         | <b>141.840,6</b>                 |       |                 |                 |                  |

Chỉ tiêu mật độ xây dựng thuần tối đa, tầng cao và chiều cao của từng lô đất được quản lý cụ thể theo Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định này.

#### 6. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở kết nối các trục đường giao thông với Quy hoạch phân khu 8, hình thành các không gian cây xanh cảnh quan kết hợp trục cảnh quan đô thị.

- Tổ chức khu dân cư theo dạng ô cờ và bố trí các công trình công cộng, thương mại dịch vụ tạo điểm nhấn cho khu vực. Bố trí đất cây xanh đô thị kết hợp với phố đi bộ và tổ chức khu công viên ở trung tâm khu ở.

#### 7. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

##### a) Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền:

+ Hướng dốc san nền: thấp dần từ Đông Bắc sang Tây Nam.

+ Cốt thiết kế thấp nhất +3,9m, cốt thiết kế cao nhất +4,9m.

- Thoát nước mưa:



+ Lưu vực thoát nước: chia toàn bộ diện tích ra làm 02 lưu vực thoát nước tương ứng với 02 cửa xả nước ra mương thoát nước Phú Phong ở phía Tây.

+ Hướng thoát nước ra kênh tiêu nước chính trong khu vực.

#### b) Giao thông

- Đường trục chính khu vực:

+ Mặt cắt 1-1:  $6,0m + 12,0m + 3,0m + 27,0m + 3,0m + 12,0m + 6,0m = 69,0m$ .

+ Mặt cắt 2-2:  $6,0m + 15,0m + 6,0m = 27,0m$ .

- Đường phố nội bộ:

+ Mặt cắt 3-3:  $3,5m + 7,5m + 6,0m = 17,0m$ .

+ Mặt cắt 4-4:  $3,5m + 7,5m + 3,5m = 14,5m$ .

+ Mặt cắt 5-5:  $5,0m + 10,5m + 5,0m = 20,5m$ .

#### c) Cấp nước

- Nguồn cấp: từ tuyến ống cấp nước chính trên tuyến đường Tam Kỳ - Tam Thanh (đường Duy Tân).

- Tổng nhu cầu cấp nước : Khoảng  $558m^3/ng.đ$ .

- Mạng lưới cấp nước hỗn hợp.

- Đặt họng cứu hỏa D100mm trên các đường ống chính, khoảng cách tối đa các trụ không quá 150m.

#### d) Cấp điện

- Nguồn cấp: 03 trạm biến áp xây mới trong khu vực.

- Công suất trạm biến áp: 400KVA-22/0,4kV.

- Mạng lưới điện bố trí đi ngầm.

#### e) Thoát nước nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lượng nước thải cần xử lý: Khoảng  $240m^3/ng.đ$ .

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

- Sơ đồ thu gom nước thải: Bể tự hoại → Cống thu gom → Cống thoát nước thải chính → Trạm bơm → Trạm xử lý nước thải Hòa Hương.

- Rác thải thu gom, vận chuyển tới bãi xử lý rác chung của thành phố.

#### 8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Toàn bộ quỹ đất ở mới của khu quy hoạch dùng để bố trí tái định cư.

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

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: thực hiện đầu tư đồng bộ các hạng mục: san nền, giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng,...

- Nguồn lực thực hiện: từ nguồn vốn ngân sách thành phố Tam Kỳ.

## 10. Tổ chức thực hiện

### a) Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tam Kỳ

- Phối hợp với UBND thành phố Tam Kỳ tổ chức công bố công khai, cắm mốc quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân liên quan biết, kiểm tra, theo dõi, giám sát và thực hiện.

- Tổ chức lập, phê duyệt nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và phối hợp với UBND thành phố Tam Kỳ tổ chức triển khai cắm mốc giới đồ án quy hoạch chi tiết; trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận về hồ sơ cắm mốc giới để đảm bảo tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

### b) UBND thành phố Tam Kỳ chịu trách nhiệm:

- Theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra, giám sát Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tam Kỳ thực hiện việc công bố, cắm mốc giới quy hoạch và lưu giữ hồ sơ mốc theo đúng quy định; tổ chức quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành.

- Kiểm soát chặt chẽ đối với khu vực chính trang, tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng và các quy định khác liên quan.

- Chỉ đạo UBND phường An Phú 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.

c) Sở Xây dựng kiểm tra, giám sát, hướng dẫn UBND thành phố Tam Kỳ, Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Tam Kỳ thực hiện hồ sơ pháp lý quy hoạch, hồ sơ quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định, triển khai quản lý quy hoạch, xây dựng, đầu tư xây dựng đúng quy định và hồ sơ quy hoạch được duyệt.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Nam phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

**Điều 3.** Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh; Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh và các Sở, ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát UBND thành phố Tam Kỳ và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tam Kỳ thực hiện công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy định và quy hoạch được duyệt.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công

thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng ban Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Tam Kỳ, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Tam Kỳ và 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. / *[Signature]*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3, 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, KTTH, KTN<sub>(B)</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Hồng Quang**

