

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH NGHỆ AN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 358 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 14 tháng 02 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 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 Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 385/SXD.QHKT ngày 26/01/2022 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn; kèm theo hồ sơ bản vẽ đã được các đơn vị liên quan ký thỏa thuận.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, như sau:

**1. Tên đồ án:** Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** UBND huyện Nam Đàn. ✓

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần tư vấn quy hoạch thiết kế xây dựng Nghệ An.

**4. Vị trí khu đất quy hoạch:** Tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường QL46 tránh thị trấn Nam Đàn;
- Phía Nam giáp: Dân cư khối Bắc Thung;
- Phía Đông giáp: Quốc lộ 15 mới;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông quy hoạch.

**5. Hình thức và quy cách hồ sơ:** Hồ sơ quy hoạch được thể hiện trên các bản vẽ khổ giấy A0, tỷ lệ 1/500. Thành phần hồ sơ đảm bảo theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch xây dựng. Hồ sơ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất đất quy hoạch, tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng sử dụng đất và HTKT, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chia lô đất ở, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới XD, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền - thoát nước mưa);
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải & VSMT tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ thiết kế đô thị (tỷ lệ thích hợp).

#### **6. Nội dung quy hoạch xây dựng:**

**6.1. Tính chất chức năng:** Là khu đô thị mới được quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt nhất cho người dân tại khu vực trong tương lai.

#### **6.2. Quy mô đất đai và dân số:**

- a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 33,62ha (336.200,0m<sup>2</sup>).
- b) Quy mô dân số: Khoảng 3.000 người.

#### **6.3. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

a) **Khu thương mại dịch vụ:** Được bố trí tại 04 vị trí, tổng diện tích 1,10ha; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao từ 3-9 tầng, trong đó

- Vị trí 1 (ký hiệu TMDV-01): Bố trí phía Tây Bắc khu đất quy hoạch, tại giao lộ đường quy hoạch 34,5m và QL46 tránh thị trấn Nam Đàn. Diện tích 0,24ha; tầng cao 5-9 tầng;

- Vị trí 2 (ký hiệu TMDV-02): Bố trí về phía Đông Bắc khu đất quy hoạch, tại giao lộ của tuyến đường QL15 và đường QL46 tránh thị trấn Nam Đàn. Diện tích 0,34ha; tầng cao 5 - 9 tầng;

- Vị trí 3 (ký hiệu TMDV-03): Bố trí về phía Đông khu đất quy hoạch, tại khu vực giao giữa tuyến đường QL15 giao với đường QH 30,0m. Diện tích 0,18ha; tầng cao 3 - 7 tầng;

- Vị trí 4 (ký hiệu TMDV-04): Bố trí về phía Đông Nam khu đất quy hoạch, tại giao lộ của tuyến đường QL15 và đường dân sinh khối Bắc Thung. Diện tích 0,34ha ; tầng cao 5 - 9 tầng.

b) *Nhà văn hóa*: Bố trí tại 02 vị trí, trong đó có 01 nhà văn hóa đã xây dựng. Tổng diện tích 0,81ha, mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 01 tầng, trong đó:

- Vị trí 1 (ký hiệu NVH-01): Bố trí ở khu vực phía Nam khu quy hoạch giáp đường dân sinh khối Bắc Thung (đã được xây dựng). Diện tích 0,52ha;

- Vị trí 2 (ký hiệu NVH-02): Bố trí ở trung tâm khu quy hoạch, tiếp giáp dân cư khối Bắc Thung. Diện tích 0,29ha;

c) *Trường mầm non* (ký hiệu GD): Được bố trí tại trung tâm khu đất quy hoạch, tiếp giáp trục đường quy hoạch 30,0m. Diện tích 0,43ha, mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

d) *Khu nhà ở thấp tầng*: Bao gồm nhà ở liền kề, liền kề kết hợp TMDV, biệt thự. Được bố trí tiếp giáp với các trục đường chính và đường nội bộ. Tổng diện tích 13,37ha, trong đó:

- Nhà ở liền kề (gồm 22 khu, ký hiệu: LK.01 đến LK.22): Tổng diện tích 7,95ha; diện tích các lô đất từ 135,50m<sup>2</sup> đến 255,76m<sup>2</sup>; tổng số 522 lô đất; mật độ xây dựng tối đa 85% đối với các lô đất có diện tích < 150,0m<sup>2</sup>; 80% đối với lô đất có diện tích từ 150,0m<sup>2</sup> đến 200,0m<sup>2</sup>; 70% đối với các lô đất có diện tích từ 200,0m<sup>2</sup> đến 300,0m<sup>2</sup>; 60% đối với các lô đất có diện tích > 300,0m<sup>2</sup>; tầng cao 03 tầng.

- Nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ (gồm 10 khu, ký hiệu: SH.01 đến SH.10): Tổng diện tích 2,41ha; diện tích các lô đất từ 160,00m<sup>2</sup> đến 355,04m<sup>2</sup>; tổng số 152 lô đất; mật độ xây dựng tối đa 85% đối với các lô đất có diện tích < 150,0m<sup>2</sup>; 80% đối với lô đất có diện tích từ 155,50m<sup>2</sup> đến 220,24m<sup>2</sup>; 70% đối với các lô đất có diện tích từ 200,0m<sup>2</sup> đến 300,0m<sup>2</sup>; 60% đối với các lô đất có diện tích > 300,0m<sup>2</sup>; tầng cao 04 tầng.

- Nhà ở biệt thự (gồm 07 khu, ký hiệu BT.01 đến BT.07): Tổng diện tích 3,01ha; diện tích các lô đất từ 295,5m<sup>2</sup> đến 457,47m<sup>2</sup>; tổng số 99 lô đất; mật độ

xây dựng tối đa 70% đối với các lô đất có diện tích từ 200,0m<sup>2</sup> đến 300,0m<sup>2</sup>; 60% đối với lô đất có diện tích từ 300,0m<sup>2</sup> đến 500,0m<sup>2</sup>; tầng cao 03 tầng.

e) *Cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, mặt nước*: Gồm 06 khu, tổng diện tích 5,06ha; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng, bao gồm:

- Cây xanh cảnh quan - mặt nước, bao gồm 04 vị trí như sau:

+ Vị trí số 1 (ký hiệu CXCQ-01, MN-01): Bố trí ở phía Tây Nam khu quy hoạch, tiếp giáp dân cư hiện trạng khối Bắc Thung; tổng diện tích 1,44ha;

+ Vị trí số 2 (ký hiệu CXCQ-02, MN-02): Bố trí ở trung tâm khu quy hoạch; tổng diện tích 0,55ha;

+ Vị trí số 3 (ký hiệu CXCQ-03, MN-03): Bố trí ở trung tâm khu quy hoạch tiếp giáp hồ cảnh quan; tổng diện tích 1,85ha;

+ Vị trí số 4 (ký hiệu CXCQ-04, MN-04): Bố trí ở phía Đông khu quy hoạch tiếp giáp QL15; tổng diện tích 0,31ha.

- Cây xanh thể dục thể thao, bao gồm 02 vị trí như sau:

+ Vị trí số 1 (ký hiệu CXTT-01): Bố trí tại trung tâm khu quy hoạch tiếp giáp hồ cảnh quan; diện tích đất 0,62ha.

+ Vị trí số 2 (ký hiệu CXTT-02): Bố trí ở phía Nam khu quy hoạch tiếp giáp đường dân sinh khối Bắc Thung; diện tích đất 0,29ha.

f) *Khu hạ tầng kỹ thuật*: Bố trí ở phía Đông Nam khu quy hoạch; diện tích đất 0,08ha; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng. Trong khu bố trí các công trình thu gom và xử lý nước thải và chất thải rắn.

#### 6.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất như sau:

TT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích XD (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng thương mại dịch vụ	1,10	3,3
2	Đất xây dựng nhà văn hoá	0,81	2,4
3	Đất xây dựng trường mầm non	0,43	1,3
4	Đất xây dựng nhà ở	13,37	39,8
5	Đất cây xanh công viên, TDTT, mặt nước	5,06	15,0
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,08	0,2
7	Đất giao thông - Bãi đậu xe	12,77	38,0
<b>Tổng cộng</b>		<b>33,62</b>	<b>100,00</b>

#### 6.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*:

- Các mặt cắt đặc trưng:

+ Mặt cắt 1 - 1: Lộ giới 51,0m, bao gồm: Đường QL15 lộ giới 41,0m, lòng

đường rộng 2x11,5m; vỉa hè 2x7,0m; giải phân cách 4,0m; đường gom phía Tây tuyến Quốc lộ 15 lộ giới 10,0m, lòng đường 7,0m; vỉa hè 3,0m;

+ Mặt cắt 2A - 2A: Lộ giới 34,5m; lòng đường rộng 18,5m; vỉa hè 2 x 8,0m;

+ Mặt cắt 2B - 2B: Lộ giới 44,5m, bao gồm: Đường QL46 tránh thị trấn Nam Đàn có lộ giới 34,5m, lòng đường rộng 18,5m; vỉa hè 2 x 8,0m; đường gom phía Nam tuyến Quốc lộ 46 tránh thị trấn Nam Đàn lộ giới 10,0m, lòng đường 7,0m; vỉa hè 3,0m;

+ Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới 30,0m; lòng đường rộng 2 x 9,0m; vỉa hè 2 x 4,5m; dải phân cách 3,0m;

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 24,0m; lòng đường rộng 2 x 7,0m; vỉa hè 2 x 4,0m; dải phân cách 2,0m;

+ Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 16,0m; lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè 2 x 3,5m;

+ Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới 15,0m; lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè 2 x 3,0m;

+ Mặt cắt 7 - 7: Lộ giới 13,5m; lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2 x 3,0m;

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng phía trước lùi 3,0m với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, lùi 2,0m so với ranh giới phía sau lô đất.

+ Đối với nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, lùi 2,0m so với ranh giới phía sau lô đất.

+ Đối với nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m; lùi từ 1,0m đến 2,0m so với ranh giới các phía của lô đất.

+ Đối với các công trình công cộng: Trường mầm non, nhà văn hóa, thương mại dịch vụ có chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m. Đối với công trình thương mại dịch vụ có chiều cao trên 28,0m lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

*b) Chuẩn bị kỹ thuật:*

- San nền: Cao độ san nền được khống chế trên cơ sở quy hoạch chung mở rộng thị trấn Nam Đàn và số liệu điều tra cao độ ngập lụt, hiện trạng địa hình khu vực. Cao độ san nền được thiết kế từ +6,50m đến +8,00m. Độ dốc san nền 0,5%.

- Thoát nước mưa: Được phân thành 2 lưu vực, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc khu quy hoạch; nước mưa đổ về phía Nam vào kênh dẫn nước ở trung tâm khu đất rồi thoát về phía Đông của khu vực.

- Lưu vực 2: Phía Bắc khu quy hoạch; nước mưa đổ về phía Bắc vào kênh dẫn nước ở trung tâm khu đất rồi thoát về phía Đông của khu vực.

Toàn bộ nước mưa được thu gom theo hệ thống mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông rồi đổ vào kênh dẫn nước ở trung tâm của dự án, từ đó thoát về phía Đông của khu vực qua đường Quốc lộ 15, sau đó thoát vào hệ thống mương đất hiện có.

*c) Cấp nước:*

- Nguồn cấp nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước Nam Đàn thông qua đường ống cấp nước đã có trên đường Quốc lộ 15. Xây dựng đường ống DN200 dọc theo đường Quốc lộ 46 đầu nối về dự án; cấp nước nội bộ sử dụng đường ống DN110, DN80, DN50 nằm dưới vỉa hè các tuyến đường quy hoạch.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 100 lít/người/ngày.đêm;

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng các trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ  $\leq 150m$ .

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 800 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

*d) Cấp điện:*

- Nguồn điện lấy từ trạm biến áp 110 KV Nam Đàn công suất (110/35/22KV - 1x25MVA) qua tuyến đường dây 22KV phía Bắc Khu quy hoạch.

- Tổng công suất: 2.903KVA.

- Xây dựng 05 trạm biến áp 35/0,4KV (công suất mỗi trạm từ 500KVA-800KVA), các trạm được bố trí trong khu thương mại, công cộng, cây xanh.

*e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Nước thải thoát riêng với nước mưa; nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình rồi thoát vào hệ thống mương thu gom nước thải bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ về khu xử lý nước thải bố trí phía Đông khu đất quy hoạch, tiếp giáp khu vực cây xanh (CXCQ-04).

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý rác thải tập trung của huyện Nam Đàn tại xã Khánh Sơn.

*f) Thông tin liên lạc:*

Nguồn thông tin liên lạc được đầu nối chung thông qua tuyến cáp quang của huyện Nam Đàn. Trong khu đô thị bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông.

*g) Thiết kế đô thị:*

- Công trình điểm nhấn: Gồm các công trình thương mại dịch vụ và khu cây xanh công viên khu vực trung tâm; giao lộ các trục đường QL15A-đường QL46 tránh thị trấn - đường dân sinh khối Bắc Thung, trục đường giao thông trung tâm quy hoạch rộng 30,0m.

- Chiều cao công trình: Các khu nhà ở cao 3 - 4 tầng; trường mầm non cao từ 1 - 3 tầng; thương mại cao 3 - 9 tầng; nhà văn hóa cao 1 tầng.

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc hiện đại, mái dốc và hướng đến các công trình tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

- Cây xanh đường phố: Sử dụng cây xanh có sẵn ở địa phương, đồng nhất về chiều cao, đường kính và được tổ chức thành trục, tuyến đảm bảo thẩm mỹ cũng như việc tạo không gian xanh cho toàn khu vực. //

**Điều 2.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại khối Bắc Thung, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Nam Đàn phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố quy hoạch theo quy định tại quyết định này và các quy định của pháp luật hiện hành; Hoàn tất các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy định (đối với phần diện tích đất trồng lúa phải tổng hợp, báo cáo cấp thẩm quyền cho chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy định trước khi triển khai thủ tục đầu tư); hoàn chỉnh thủ tục điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ để thực hiện dự án, đồng thời lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và danh mục dự án cần thu hồi, trình thẩm định phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định.

2. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn, Cục Thuế tỉnh, theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nam Đàn, Chủ tịch UBND thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Cơ quan tổ chức lập quy hoạch căn cứ Quyết định thi hành././

**Nơi nhận:** //

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ HCC;
- Lưu: VTUB, CVCN (H).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Hoa**