

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

Số: 1638/QĐ-UBND

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

Nghệ An, ngày 10 tháng 6 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch và đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 27/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh về việc Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 1911/SXD.QHKT ngày 03/6/2022 về việc thẩm định Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch dự án các phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An do Công ty Cổ phần tập đoàn Thiện Phát làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 02/4/2021.

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch đúng quy định hiện hành của Nhà nước. *v/*

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nam Đàn; Chủ tịch UBND thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành././

Nơi nhận: //

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VTUB, CVCN (H).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Hồng Vinh

QUY ĐỊNH**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi: Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

1. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, phạm vi và diện tích khu vực lập quy hoạch:

a) Vị trí: Tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Khôi Quy Chính, thị trấn Nam Đàn;

- Phía Nam giáp: Trung tâm văn hóa thể thao, trường mầm non tuổi thơ Nam Đàn, trung tâm thương mại Vincom+;

- Phía Đông giáp: Khôi Nam Bình, thị trấn Nam Đàn;

- Phía Tây giáp: Quốc lộ 15.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 31,945 ha (319.454,34m²). Trong đó phần đất 20,016 ha (200.168,5m²) là Khu đô thị trung tâm mới thị trấn Nam Đàn được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận Nhà đầu tư (Công ty CP tập đoàn Thiện Phát) tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 08/02/2022. Phạm vi ranh giới, cụ thể:

- Phía Bắc giáp: Khôi Quy Chính, thị trấn Nam Đàn;

- Phía Nam giáp: Đất quy hoạch công viên trung tâm thị trấn;

- Phía Đông giáp: Khôi Nam Bình, thị trấn Nam Đàn;

- Phía Tây giáp: Quốc lộ 15.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

1. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khu đô thị		

1.1	Đất thương mại dịch vụ.	4.983,96	1,56
1.2	Đất công cộng.	4.242,56	1,33
	<i>Nhà văn hóa khối Quy Chính.</i>	<i>1.330,04</i>	<i>0,42</i>
	<i>Nhà văn hóa khu đô thị.</i>	<i>1.361,65</i>	<i>0,43</i>
	<i>Nhà văn hóa khối Nam Bình.</i>	<i>1.550,87</i>	<i>0,49</i>
1.3	Đất ở	81.455,06	25,50
	<i>Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh (110 lô)</i>	<i>16.408,20</i>	<i>5,14</i>
	<i>Đất nhà ở liền kề (338 lô)</i>	<i>50.878,70</i>	<i>15,93</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự (45 lô)</i>	<i>14.168,16</i>	<i>4,44</i>
1.4	Đất cây xanh, mặt nước - TĐTT	34.352,67	10,75
II	Đất cây xanh đô thị	100.477,88	31,45
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	691,66	0,22
IV	Đất giao thông	93.250,55	29,19
Tổng cộng		319.454,34	100,00

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghé ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hệ phố, đường đi bộ trong khu nhà ở phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Tường rào công trình: Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu nguyên tắc: Chiều cao tối đa của tường rào 2,4 m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng); phần tường rào tiếp giáp với các trục đường phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Cốt xây dựng đô thị và công tác chuẩn bị kỹ thuật.

a) *San nền:* Cao độ san nền được khống chế trên cơ sở cao độ các tuyến Quốc lộ 15 và đường hiện trạng phía Đông và số liệu điều tra cao độ ngập lụt, hiện trạng địa hình khu vực. Cao độ san nền được thiết kế từ +5,00m đến +8,80m. Độ dốc san nền 0,5%.

b) *Thoát nước mưa:* Hướng thoát nước chính từ phía Tây Nam sang phía Đông Bắc. Nước mưa được gom rồi thoát vào tuyến mương quy hoạch rộng 1,5m phía Đông khu quy hoạch rộng 1,5m, đầu nối ra kênh tiêu thoát nước tại phía Bắc khu đất rồi thoát vào mạng lưới thoát nước chung của khu vực.

c) *Giao thông:*

- Các mặt cắt đặc trưng:

+ Mặt cắt 1-1 (Quốc lộ 15): Lộ giới 41,0m; lòng đường rộng 21,0m; vỉa hè 2x10,0m;

+ Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới 30,0m; lòng đường rộng 2x7,5m; vỉa hè 2x6,0m; giải phân cách 3,0m;

+ Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới 20,0m; lòng đường rộng 2x5,5m; vỉa hè 2x3,5m; giải phân cách 2,0m;

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 18,0m; lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè 2x4,5m;

+ Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 15,0m; lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m;

+ Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới 13,5m; lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,0m;

+ Mặt cắt 7 - 7: Lộ giới 12,0m; lòng đường rộng 6,0m; vỉa hè 2x3,0m;

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với công trình nhà ở kết hợp thương mại, liên kết: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ 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; phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ Đối với các công trình thương mại dịch vụ, công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

d) *Hệ thống cấp nước:*

- Nguồn nước: Lấy nước của nhà máy Nam Đàn (công suất 2.000 m³; dài hạn đến năm 2030 công suất 9.300m³) tại đường ống DN 160 trên đường Quốc lộ 15, đầu nối vòng bằng đường ống DN 110 trên 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 ≤150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 800m³/ngày.đêm.✓

e) Hệ thống 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 - Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thu gom và thoát vào đường ống thoát nước thải chung của khu vực.

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

f) Cấp điện và chiếu sáng đô thị.

- Nguồn điện lấy từ đường dây trung thế 35KV (trong tương lai sẽ thay thế bằng đường dây 22KV theo quy hoạch điện lực tỉnh Nghệ An) chạy qua khu quy hoạch

- Di dời hướng tuyến đường dây 35KV chạy theo Quốc lộ 15 và đường 10Kv chạy theo đường quy hoạch 18m phía Đông khu quy hoạch.

- Tổng công suất: 1.581KVA.

- Xây dựng lắp đặt 03 trạm biến áp: 35/0,4KV (công suất mỗi trạm từ 250KVA- 750KVA), các trạm được bố trí trong khu cây xanh trong đô thị, công trình công cộng trong đô thị, khu cây xanh công viên thị trấn;

i) 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.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất của khu vực quy hoạch:

1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
1	Đất thương mại dịch vụ	TM	4983,96	45	5
2	Đất công cộng		4242,56	40	3
	Nhà văn hóa K.Quy Chính (XD mới)	CC-01	1330,04	40	1
	Nhà văn hóa khu đô thị	CC-02	1361,65	40	1
	Nhà văn hóa K.Nam Bình (XD mới)	CC-03	1550,87	40	3
3	Đất ở		81455,06	60-80	3
3.1	<i>Nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh</i>	<i>SH</i>	<i>16408,20</i>	<i>80</i>	<i>3</i>
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 01	SH-01	3156,2	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 02	SH-02	791,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 03	SH-03	2863,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 04	SH-04	2623,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 05	SH-05	731,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 06	SH-06	791,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 07	SH-07	2481,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 08	SH-08	2241,00	80	3
	Nhà ở kết hợp kinh doanh 09	SH-09	731,00	80	3
3.2	<i>Nhà ở liền kề</i>	<i>LK</i>	<i>50878,70</i>	<i>80</i>	<i>3</i>
	Nhà ở liền kề 01	LK-01	2010,87	80	3
	Nhà ở liền kề 02	LK-02	2298,15	80	3
	Nhà ở liền kề 03	LK-03	2578,15	80	3
	Nhà ở liền kề 04	LK-04	2298,15	80	3
	Nhà ở liền kề 05	LK-05	1563,43	80	3
	Nhà ở liền kề 06	LK-06	1311,43	80	3
	Nhà ở liền kề 07	LK-07	1311,43	80	3
	Nhà ở liền kề 08	LK-08	1348,11	80	3
	Nhà ở liền kề 09	LK-09	2005,08	80	3
	Nhà ở liền kề 10	LK-10	4012,42	80	3
	Nhà ở liền kề 11	LK-11	2863,00	80	3
	Nhà ở liền kề 12	LK-12	2623,00	80	3
	Nhà ở liền kề 13	LK-13	3710,48	80	3
	Nhà ở liền kề 14	LK-14	2906,50	80	3
	Nhà ở liền kề 15	LK-15	2481,00	80	3

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
	Nhà ở liền kề 16	LK-16	5584,50	80	3
	Nhà ở liền kề 17	LK-17	2241,00	80	3
	Nhà ở liền kề 18	LK-18	5044,50	80	3
	Nhà ở liền kề 19	LK-19	2687,50	80	3
3.3	Nhà ở biệt thự	BT	14168,16	60	3
	Nhà ở biệt thự 01	BT-01	580,20	60	3
	Nhà ở biệt thự 02	BT-02	896,65	60	3
	Nhà ở biệt thự 03	BT-03	802,83	60	3
	Nhà ở biệt thự 04	BT-04	882,40	60	3
	Nhà ở biệt thự 05	BT-05	719,30	60	3
	Nhà ở biệt thự 06	BT-06	606,50	60	3
	Nhà ở biệt thự 07	BT-07	555,43	60	3
	Nhà ở biệt thự 08	BT-08	571,11	60	3
	Nhà ở biệt thự 09	BT-09	4276,87	60	3
	Nhà ở biệt thự 10	BT-10	4276,87	60	3
4	Đất công viên trung tâm TT.Nam Đàn	CVTT	100477,88	5	1
5	Đất cây xanh - TDTT nhóm nhà ở		25306,71	5	1
	Đất cây xanh - TDTT 01	CX-01	3709,31	5	1
	Đất cây xanh - TDTT 02	CX-02	3334,34	5	1
	Đất cây xanh - TDTT 03	CX-03	1096,17	5	1
	Đất cây xanh - TDTT 04	CX-04	3377,00	5	1
	Đất cây xanh - TDTT 05	CX-05	3164,70	5	1
	Đất cây xanh khác		10625,19	5	1
5	Đất mặt nước, cảnh quan		9045,96		
6	Đất hạ tầng kỹ thuật		691,66		
7	Đất giao thông		93250,55		
	Tổng cộng		319454,34		

2. Quy định cụ thể về vị trí, quy mô diện tích, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:

2.1. Công trình thương mại dịch vụ: Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở. Gồm 01 vị trí, có ký hiệu TM được bố trí về phía Tây khu quy hoạch giáp đường Quốc lộ 15, phía Tây Bắc công viên trung tâm thị trấn Nam Đàn.

- Diện tích khuôn viên lô đất 4,983,96m²;
- Mật độ xây dựng tối đa 45%;
- Tầng cao 3 - 5 tầng;
- Khoảng lùi công trình: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,1 - 0,6m. //

- Chiều cao xây dựng công trình: 15,0 - 25,5m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

2.2. Nhà văn hóa: Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở. Gồm 03 khu đất, cụ thể:

- Vị trí khu đất số 1: Nhà văn hóa khối Quy Chính có ký hiệu CC-01 được bố trí tại phía Tây Bắc khu đất quy hoạch, tiếp giáp trục đường quy hoạch rộng 15,0m

+ Diện tích khuôn viên lô đất 1,330,04m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%;

+ Tầng cao 01 tầng;

+ Khoảng lùi công trình: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,1m - 0,6m.

- Vị trí khu đất số 2: Nhà văn hóa khu đô thị có ký hiệu CC-02 được bố trí tại phía Đông Bắc khu đất quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường quy hoạch rộng 12,0m đến 13,5m.

+ Diện tích khuôn viên lô đất 1,361,65m²;

+ Tầng cao 1 tầng;

+ Khoảng lùi công trình: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,1 - 0,6m.

- Vị trí khu đất số 3: Nhà văn hóa khối Nam Bình có ký hiệu CC-03 được bố trí xây dựng mới về phía Tây Nam khu đất quy hoạch, tiếp giáp trục đường 15,0m.

+ Diện tích khuôn viên lô đất 1,550,87m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%;

+ Tầng cao 1 tầng;

+ Khoảng lùi công trình: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,1 - 0,6m.

2.3. Khu nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự, nhà ở liền kề kết hợp thương mại): Bao gồm 38 khu đất có ký hiệu SH-01 đến SH-09; LK-01 đến LK-19; BT-01 đến BT-10. Được bố trí theo các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ dự án. Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án.

a) Nhà thấp tầng - loại 1 (Nhà liền kề kết hợp kinh doanh):

- Diện tích khuôn viên một lô đất từ 140,0m² ÷ 195,0m²;

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;

- Tầng cao 03 tầng;

- Khoảng lùi công trình: Trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất;

- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30,0 - 45,0cm;

- Chiều cao xây dựng công trình: 12,45 - 13,65m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

b) Nhà thấp tầng - loại 2 (Nhà liền kề):

- Diện tích khuôn viên một lô đất từ 126,0m² ÷ 239,25m²;

- Mật độ xây dựng tối đa 80%;

- Tầng cao 03 tầng;
- Khoảng lùi công trình: Trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất;
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30,0 - 45,0cm;
- Chiều cao xây dựng công trình: 12,15 - 13,35m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

c) Nhà thấp tầng - loại 3 (Nhà Biệt thự):

- Diện tích khuôn viên một lô đất từ $183,64m^2 \div 519,78m^2$;
- Mật độ xây dựng tối đa 60%;
- Tầng cao 03 tầng.
- Khoảng lùi công trình: Phía trước lùi 3m với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất;
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 30,0-45,0cm;
- Chiều cao xây dựng công trình: 12,3 - 13,5m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

2.4. Cây xanh, mặt nước - TDTT - cảnh quan: Gồm 05 khu đất có ký hiệu từ CX-01 đến CX-05 Tổng diện tích đất $25.306,72m^2$. được bố trí cụ thể như sau:

a) Cây xanh – TDTT các khối: Gồm 03 khu đất tại khu vực xây dựng các công trình văn hóa.

- Vị trí khu số 1 (Ký hiệu CX-01) bố trí phía Tây Bắc nhà văn hóa khối Quy Chính:
 - + Diện tích khuôn viên lô đất $3.709,31m^2$;
 - + Mật độ xây dựng 5%;
 - + Tầng cao 01 tầng.

- Vị trí khu số 2 (ký hiệu CX-03) được bố trí phía Nam nhà văn hóa của khu đô thị:

- + Diện tích khuôn viên lô đất $1.096,17m^2$;
- + Mật độ xây dựng 5%;
- + Tầng cao 01 tầng.

- Vị trí khu số 3 (ký hiệu CX-05) được bố trí phía Bắc nhà văn hóa khối Nam Bình:
 - + Diện tích khuôn viên lô đất $3.164,70m^2$;
 - + Mật độ xây dựng 5%;
 - + Tầng 01 tầng.

b) Khu cây xanh, vườn hoa, quảng trường: Gồm 02 khu đất, trong đó:

- Vị trí khu số 1 (Ký hiệu CX-02) được bố trí xen kẽ giữa khu ở phía Tây Bắc khu đất quy hoạch:

- + Diện tích khuôn viên lô đất $3.334,34m^2$;
- + Mật độ xây dựng 5%;
- + Tầng cao 01 tầng.

- Vị trí khu số 2 (Ký hiệu CX-04) được bố trí làm không gian mở, kết hợp quảng trường gắn với công viên trung tâm.

- + Diện tích khuôn viên lô đất $3.377,00m^2$;

+ Mật độ xây dựng 5%;

+ Tầng cao 01 tầng.

2.5. Khu cây xanh khu đô thị (Ký hiệu CVTT): Được bố trí phía Nam khu quy hoạch bao gồm: Khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao, khu quảng trường công viên và khu đôi cảnh quan...

+ Diện tích lô đất 100.477,88m²;

+ Mật độ xây dựng tối đa 5%;

+ Tầng cao 01 tầng.

2.6. Khu hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu HTKT, công trình xử lý nước thải và điểu trung chuyên chất thải rắn): Được bố trí phía Bắc khu quy hoạch tiếp giáp với đường quy hoạch rộng 13,5m và đường quy hoạch rộng 18,0m; Diện tích lô đất 691,99m².

Điều 6. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình:

1. Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, sinh thái và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình. Không sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình:

+ Đối với nhà ở thấp tầng yêu cầu bắt buộc khi xây dựng phải đảm bảo theo thiết kế mẫu nhà tại hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định. Sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt đứng chính của công trình. Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước, ống thông hơi, ống cấp thoát gió... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh giới lô đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt, mùi, tiếng ồn...) hoặc phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế đảm bảo mỹ quan các thiết bị lắp đặt nêu trên.

+ Đối với công trình công cộng: Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định liên quan khác như: An toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, các quy chuẩn xây dựng... mà quy định này không đề cập.

- Hàng rào: Toàn bộ chân tường hàng rào phải xây dựng trong phần đất sở hữu công trình. Có thể sử dụng cây xanh, dây leo để làm hàng rào ngăn cách giữa các khu vực. Chỉ được xây gạch cao 0,4m (hoặc ốp đá) để làm bệ, phần phía trên dùng hoa sắt, trồng cây xanh có hình thức thẩm mỹ, sử dụng vật liệu hài hòa với môi trường tự nhiên và công trình xung quanh.

2. Vật liệu xây dựng của các công trình

- Vật liệu chủ đạo trong xây dựng công trình là Bê tông, gạch nung, gạch không nung, ngói, gỗ, thép.

- Các vật liệu, màu sắc bị cấm: Gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu cơ bản có tạo bước sóng ánh sáng ngắn như: đỏ, da cam...vv. Các màu sơn hoàn thiện được phép sử dụng là các màu trung gian, nhẹ

gắn với cây xanh mặt nước..vv. Những màu cấm sử dụng (màu cơ bản: xanh, đỏ, vàng, lục, lam, chàm, tím, đen, và màu tối sẫm).

- Khuyến khích sử dụng vật liệu có màu sắc tự nhiên như đá học, đá chẻ, gạch nung ... Khuyến khích sử dụng cửa sổ lật, cửa chớp, cửa 2 lớp có nguồn gốc công nghiệp.

Điều 7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

- Chỉ giới đường đỏ:

TT	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt			
		Mặt đường	Bulva	Vĩa hè	Nền đường
1	1 - 1 (Quốc lộ 15)	21,0		2x10,0	41,0
2	2 - 2	2x7,5	3,0	2x6,0	30,0
3	3 - 3	2x5,5	2,0	2x3,5	20,0
4	4 - 4	9,0		2x4,5	18,0
5	5 - 5	7,5		2x3,75	15,0
6	6 - 6	7,5		2x3,0	13,5
7	7 - 7	6,0		2x3,0	12,0

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với công trình nhà ở kết hợp thương mại, liền kề: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới phía sau lô đất (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ 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 tối thiểu 2,0m so với ranh giới phía sau lô đất (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ Đối với các công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ Việc xác định chỉ giới cho xây dựng các công trình cụ thể được áp dụng kết hợp giữa bản vẽ giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường: Theo bản vẽ quy hoạch giao thông.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè đường.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân

thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường dây điện trung thế, cáp viễn thông, cống thoát nước thải, đường dây hạ thế, ống cấp nước.

- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cáp điện, cống thoát nước mưa, tùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp.

- Các đầu nối của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế cơ sở các hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến mương, ống và đường dây để quản lý sau này.

- Mọi hoạt động đào lấp vỉa hè để đầu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý Hạ tầng).

Điều 8. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm:

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Hành lang bảo vệ tuyến đường dây điện trung thế là 3,0m.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm (Mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường dây điện hạ thế) là Vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

Điều 9. Quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình:

1. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng dự án:

- Lập kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trên cơ sở chương trình quản lý môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Bố trí nhân sự phụ trách về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường để kiểm tra, giám sát nhà thầu thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường và các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng.

- Trên cơ sở các biện pháp bảo vệ môi trường đã được phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận, chủ dự án có trách nhiệm bố trí đầy đủ kinh phí để thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Tổ chức kiểm tra, giám sát các nhà thầu tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

trường trong thi công xây dựng công trình.

- Đình chỉ thi công và yêu cầu nhà thầu khắc phục để đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường khi phát hiện nhà thầu vi phạm nghiêm trọng các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình hoặc có nguy cơ xảy ra sự cố môi trường nghiêm trọng.

- Phối hợp với nhà thầu thi công xây dựng công trình xử lý, khắc phục khi xảy ra ô nhiễm, sự cố môi trường; kịp thời báo cáo, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết ô nhiễm, sự cố môi trường nghiêm trọng và các vấn đề phát sinh.

2. Kiểm soát và bảo vệ môi trường.

- Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án.

- Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan tỏa của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

- Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường,...).

Điều 10. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện:

1. Quy định về tính pháp lý

- Cơ quan quản lý xây dựng, gồm: Sở Xây dựng, UBND huyện Nam Đàn, UBND thị trấn Nam Đàn và Chủ đầu tư thực hiện quản lý xây dựng theo Đồ án: Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân Khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Kế hoạch thực hiện:

- Chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Nam Đàn, UBND thị trấn Nam Đàn và các cơ quan liên quan công bố công khai quy định quản lý Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân Khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An theo quy định.

- Chủ đầu tư thành lập hoặc thuê Ban quản lý dự án trực tiếp thực hiện dự án Khu đô thị trung tâm mới thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An theo

các nội dung của Quy định này.

- Quy định quản lý theo Đồ án: Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 các phân Khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An được lưu giữ các nơi dưới đây để nhân dân và các cấp, sở ngành, địa phương liên quan được biết và thực hiện:

- + UBND tỉnh Nghệ An;
- + Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An;
- + UBND huyện Nam Đàn;
- + UBND thị trấn Nam Đàn;
- + Chủ đầu tư dự án.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

NGHỆ AN