

Số: 858 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 02 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
các Phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 862/SXD.QHKT ngày 24/3/2021 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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, với những nội dung chính như sau:

1. Tên 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.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nam Đàn.

3. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn. các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Khối 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: Khối Nam Bình, thị trấn Nam Đàn;
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 15.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Tính chất chức năng: Là khu công viên trung tâm thị trấn Nam Đàn và khu đô thị mới được quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và 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.

4.2. Quy mô đất đai và dân số:

4.2.1. *Quy mô đất đai*: Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 319.454,34m² (31,94ha), được giới hạn bởi đường nối các điểm M1, M2, M3,..., M21, M22, M23, M1.

4.2.2. *Quy mô dân số*: Khoảng 2.000 người.

4.3. *Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*: Bản vẽ QH-04, QH-05, QH-06. Gồm các khu chức năng được bố trí như sau:

4.3.1. *Khu đô thị*: Bao gồm khu thương mại dịch vụ, khu công cộng, khu ở, khu cây xanh, trong đó:

a. *Công trình thương mại dịch vụ*: 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 đất 4.983,96m², mật độ xây dựng 45%, tầng cao từ 3 đến 5 tầng.

b. *Công trình công cộng*: Bao gồm nhà văn hóa khối Quy Chính, nhà văn hóa khối Nam Bình và nhà văn hóa khu đô thị, được bố trí cụ thể như sau:

- Nhà văn hóa khối Quy Chính (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 đất 1.330,04m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 01 tầng.

- Nhà văn hóa khu đô thị (ký hiệu CC-02): Được bố trí ở phía Đông Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường quy hoạch rộng từ 12,0m đến 13,5m. Diện tích 1.361,65m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 01 tầng.

- Nhà văn hóa khối Nam Bình (ký hiệu CC-03): Được bố trí phía Đông Nam khu đất quy hoạch tiếp giáp trục đường quy hoạch rộng 15,0m và đường quy hoạch rộng 18,0m. Diện tích đất 1.550,87m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao 01 tầng.

c. *Khu nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự, nhà ở liền kề kết hợp thương mại)*: Được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính đô thị, các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích 81.455,06m², gồm 493 lô. Cụ thể như sau:

- Nhà ở liền kề kết hợp thương mại (ký hiệu SH-01, SH-02... Sh-07, Sh-08, SH-09): Diện tích đất 16.408,20m², gồm 110 lô đất; diện tích các lô đất từ 140,0m² - 195,5m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao 03 tầng.

- Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-01, LK-02, LK-03..., LK-17, LK-18, LK-19): Diện tích đất 50.878,70m², gồm 338 lô đất; diện tích các lô đất từ 126,0m² - 239,25m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao 03 tầng.

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-01, BT-02..., BT-08, BT-09, BT-10): Diện tích đất 14.168,16m², gồm 45 lô đất; diện tích các lô đất từ 183,64m² - 519,78m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 03 tầng.

d. *Cây xanh, mặt nước - TDTT - cảnh quan (ký hiệu từ CX-01 đến CX-05)*: Tổng diện tích đất 25.306,71m², được bố trí cụ thể như sau:

- *Cây xanh - TDTT các khối*: Gồm 03 vị trí xây dựng tại khu vực xây dựng các công trình nhà văn hóa. Trong đó: Khu số 1 (ký hiệu CX-01) được bố trí phía Tây Bắc nhà văn hóa khối Quy Chính, diện tích đất 3.709,31m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng; khu số 2 (ký hiệu CX-03) được bố trí phía Nam nhà văn hóa

của khu đô thị, diện tích đất 1.096.17m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng; khu số 3 (ký hiệu CX-05) được bố trí phía Bắc nhà văn hóa khối Nam Bình, diện tích đất 3.164,70m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- Cây xanh, vườn hoa, quảng trường: Gồm 02 vị trí, trong đó: Khu số 1 (Ký hiệu CX-02) được bố trí xen kẽ giữa khu ở phía Tây Bắc khu đất, diện tích đất 3.334,34m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng; 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 đất 3.377,00m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- *Cây xanh khác*: Bao gồm cây xanh đảo giao thông trong các khu ở, cây xanh cảnh quan ven kênh thoát nước phía Bắc và mặt nước cảnh quan của khu quy hoạch, tổng diện tích 19.671,15 m².

4.3.2. *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 đồi cảnh quan,... Diện tích đất 100.477,88m², mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

4.3.3. *Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT)*: Được Bố trí phía Bắc khu quy hoạch tiếp giáp với đường quy hoạch rộng 13,5m và đường quy hoạch rộng 18,0m, gồm công trình xử lý nước thải và điểm trung chuyển chất thải rắn. Diện tích đất 691,66m².

4.4. *Quy hoạch sử dụng đất*: Bản vẽ QH-05. Bảng tổng hợp đất đai như sau:

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 - TDTT	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

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. Giao thông: Bản vẽ QH-07.

a) Các mặt cắt đặc trưng:

TT	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt				Ghi chú
		Mặt đường (m)	Bulva (m)	Vĩa hè (m)	Lộ giới (m)	
1	1 - 1	21,0		2 x 10,0	41,00	Đường Quốc lộ 15
2	2 - 2	2 x 7,5	3,0	2 x 6,0	30,00	Đường QH trung tâm
3	3 - 3	2 x 5,5	2,0	2 x 3,5	20,00	Đường QH trung tâm
4	4 - 4	9,0		2 x 4,5	18,00	Đường QH nội bộ
5	5 - 5	7,5		2 x 3,75	15,00	Đường QH nội bộ
6	6 - 6	7,5		2 x 3,0	13,50	Đường QH nội bộ
7	7 - 7	6,0		2 x 3,0	12,00	Đường QH nội bộ

b) 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, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất.

+ Đối với công trình 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.

+ Đối với các công trình thương mại dịch vụ, nhà văn hóa và công trình công viên trung tâm thị trấn Nam Đàn: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

4.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật: Bản vẽ QH-08.

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 thu gom rồi thoát vào tuyến mương quy hoạch rộng 1,5m phía Đông khu quy hoạch, đầu nối ra kênh tiêu thoát nước tại phía Bắc khu đất rồi thoát vào mạng lưới thoát nước chung của khu vực.

4.5.3. Cấp nước: Bản vẽ QH-09.

- Nguồn nước: Lấy nước của Nhà máy Nam Đàn (công suất 2.000m³; dài hạn đến năm 2030 công suất 9.300 m³) tại đường ống DN160 trên đường quốc lộ 15, đầu nối vòng bằng đường ống DN110 trên các tuyến đường quy hoạch.

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

- Tiêu chuẩn cấp nước khu thương mại, nhà văn hóa, công trình công viên trung tâm thị trấn: 3 lít/m²-sàn/ngày.đêm;

- Tổng nhu cầu cấp nước toàn khu: 346m³/ng.đ.

- 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.

4.5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Bản vẽ QH-10.

- 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 đường ống thu gom nước thải bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông có đường kính từ D250 đến D400 rồi thoát về trạm xử lý nước thải đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật (phía Đông Bắc khu đất quy hoạch) công suất 346m³/ng.đ, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

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

4.5.5. Cấp điện: Bản vẽ QH-11.

- Nguồn điện lấy từ đường dây trung thế 35KV (Trong tương lai sẽ thay thế dần 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 tính toán 1.581 KVA;

- Xây dựng lắp đặt 03 trạm biến áp: TBA QH01(750KVA-35/0,4KV) đặt tại khu cây xanh (Ký hiệu: CX-02); TBA QH02(630KVA-35/0,4KV) đặt tại khu công trình cộng đồng (Ký hiệu: CC-02); TBA QH03(250KVA-35/0,4KV) đặt tại khu cây xanh công viên trung tâm thị trấn (Ký hiệu: CVTT).

4.5.6. Thông tin liên lạc: Bản vẽ QH-12.

Đầu nối từ từ nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của tổng đài bưu điện huyện Nam Đàn tại Khu đô thị bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 dây) đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông.

4.5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình phải có phương án đảm bảo về tiếng ồn, rác thải xây dựng và an toàn lao động vệ sinh môi trường;

- Trong quá trình khai thác, vận hành phải quản lý tốt việc thu gom rác thải, xử lý nước thải sinh hoạt. Nghiêm cấm việc xả nước thải chưa qua xử lý vào hệ thống mạng thoát nước chung;

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường;

- Tuyên truyền, giáo dục trong cộng đồng dân cư nhằm nâng cao nhận thức, ý thức tham gia bảo vệ môi trường.

4.5.8. Thiết kế đô thị: Bản vẽ QH-14 và QH-15.

- Công trình điểm nhấn: Là tổ hợp công trình công viên trung tâm thị trấn Nam Đàn được bố trí phía Nam khu quy hoạch; trung tâm thương mại dịch vụ dọc theo quốc lộ 15; trục cây xanh kết nối công viên trung tâm với đô thị; cây xanh trên giải phân cách trục trung tâm 30m và 20m.

- Chiều cao: Các khu nhà ở kết hợp kinh doanh, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự cao 03 tầng; công trình thương mại dịch vụ cao 03 tầng; trường mầm non cao 03 tầng; công trình công viên cao 01 tầng được xác định trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khoảng lùi: Nhà ở kết hợp kinh doanh, nhà liền kề: 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; nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng 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; công trình thương mại dịch vụ, nhà văn hóa và công trình công viên trung tâm: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh kết hợp truyền thống, 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 linh hoạt phù hợp đảm bảo thẩm mỹ cũng như việc tạo không gian xanh cho toàn khu vực.

5. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các Phân khu chức năng tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao 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 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 mục đích sử dụng đất theo 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, 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 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 để phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể 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, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Nam Đàn; Chủ tịch UBND thị trấn Nam Đàn; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Tin học - Công báo;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Lưu: VTUB, CN, CVXD (H.Quỳnh);

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



Lê Ngọc Hoa

