

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN

Số: 2694 /QĐ-UBND

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

Nghệ An, ngày 07 tháng 9 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy định Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

*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;*

*Căn cứ Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 3110/SXD.QHKT ngày 26/8/2022 về việc thẩm định Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 13/01/2022.

**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.

**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, 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; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./..../

Nơi nhận: *LH/*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- 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 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Nghệ An)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng**

1.1. 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 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

1.2. 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 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, 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, phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập quy hoạch**

2.1. Vị trí: Tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Phạm vi ranh giới khu đất, cụ thể giáp ranh như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Quốc lộ 46;
- Phía Tây Bắc giáp: Đường quy hoạch rộng 34,5m;
- Phía Đông Nam giáp: Khu dân cư;
- Phía Tây Nam giáp: Hành lang đường điện 500KV.

2.2. Diện tích quy hoạch:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 38,2ha (382.000,0m<sup>2</sup>), được giới hạn bởi các đường nối các điểm M1, M2, M3,...M12 và M1 (theo bản vẽ quy hoạch)
- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 2.884 người.

#### **Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch**

3.1. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng thương mại	18.673,37	4,88
2	Đất xây dựng nhà văn hóa	9.793,09	2,56
3	Đất xây dựng trường mầm non	11.023,40	2,89
4	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	164.683,61	43,12
4.1	Đất xây dựng nhà ở mới	144.065,42	37,72
4.2	Đất xây dựng nhà ở tái định cư	1.414,86	0,37
4.3	Đất khu dân cư hiện hữu	19.203,33	5,03

5	Đất cây xanh công viên, TĐTT	41.346,87	10,82
6	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	2.874,52	0,75
7	Đất giao thông, mương nước	133.605,14	34,98
<b>Tổng cộng</b>		<b>382.000,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.2. 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.

- Hè 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 hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng 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.

- Đối với 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 sau:

+ 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:**

### 4.1. 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 +8,10m đến +10,80m. Độ dốc san nền 0,5%.

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

+ Lưu vực 1: Phía Tây Bắc đường quy hoạch 21,0m; nước mưa đổ về phía Đông Bắc vào mương trên đường Quốc lộ 46 và chảy về mương chính khẩu độ

B=5,0m phía Đông Nam của dự án, rồi thoát về phía Đông Bắc của khu vực.

+ Lưu vực 2: Phía Đông Nam đường quy hoạch 21,0m, nước mưa đổ về mương chính khẩu độ B=5,0m phía Đông của dự án.

Toàn bộ nước mưa được thu gom theo hệ thống mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông rồi đổ vào mương chính khẩu độ B=5,0m phía Đông của dự án, từ đó thoát về phía Đông Bắc của khu vực qua đường Quốc lộ 46, sau đó thoát vào hệ thống mương đất hiện có.

#### 4.2. Giao thông:

##### a) Các mặt cắt đặc trưng:

- Mặt cắt 1 - 1: Lộ giới 31,0m; lòng đường rộng 2x7,0m; vỉa hè 2 x 6,0m; giải phân cách rộng 5,0m;

- Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới 21,0m; lòng đường rộng 12,0m; vỉa hè 2 x 4,5m;

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

- Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 13,0m; lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè 2 x 3,0m;

- Mặt cắt 4' - 4': Lộ giới 13,0m; lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè phía Tây Bắc rộng 3,0m; vỉa hè phía Đông Nam rộng 8,0m, trong đó vỉa hè rộng 3,0m và mương rộng 5,0m có nắp đậy;

- Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 6,0 - 7,0m.

- Mặt cắt quốc lộ 46: Lộ giới 54,0m; lòng đường rộng 2 x 15m; vỉa hè 2 x 10m; giải phân cách rộng 4,0m.

##### b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- Đối với nhà ở 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).

#### 4.3. Hệ thống 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 ở ngã 3 đường Quốc lộ 46 và Quốc lộ 15. Từ đó 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  $\leq 150$ m.

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

#### 4.4. Quy hoạch 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 chân công trình rồi thoát vào hệ thống mương thu gom nước thải bố trí dưới vỉa

hệ các tuyến đường sau đó đổ về khu xử lý nước thải bố trí trong khu vực cây xanh thể thao tại phía Đông khu quy hoạch.

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

#### 4.5. 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: 4.543KVA.

- Xây dựng 08 trạm biến áp: 22/0,4KV (công suất mỗi trạm từ 500KVA-800KVA), các trạm được bố trí trong khu thương mại, công cộng, cây xanh;

#### 4.6. Thông tin liên lạc.

Nguồn thông tin liên lạc được đấu 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**

**5.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
<b>1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp</b>	<b>TTTM</b>	<b>1,8670</b>	<b>45</b>	<b>5</b>
1.1	Thương mại dịch vụ 01	TTTM-01	1,0670	45	5
1.2	Thương mại dịch vụ 02	TTTM-02	0,8000	45	5
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>2,0816</b>	<b>35-40</b>	<b>1-3</b>
2.1	Trường mầm non	MN	1,1023	35	3
2.2	Nhà văn hóa số 1	CC-01	0,4901	40	1
2.2	Nhà văn hóa số 2	CC-02	0,4892	40	1
<b>3</b>	<b>Đất ở thấp tầng</b>		<b>16,4683</b>		
<b>3.1</b>	<b>Nhà ở liền kề (512 lô đất)</b>	<b>LK</b>	<b>8,4140</b>	<b>60-85</b>	<b>3</b>
	Nhà ở liền kề 01	LK.01	0,5102		3
	Nhà ở liền kề 02	LK.02	0,5302		3
	Nhà ở liền kề 03	LK.03	0,5302		3
	Nhà ở liền kề 04	LK.04	0,0524		3
	Nhà ở liền kề 05	LK.05	0,1399		3
	Nhà ở liền kề 06	LK.06	0,0699		3
	Nhà ở liền kề 07	LK.07	0,1441		3
	Nhà ở liền kề 08	LK.08	0,4555		3
	Nhà ở liền kề 09	LK.09	0,4555		3
	Nhà ở liền kề 10	LK.10	0,3099		3
	Nhà ở liền kề 11	LK.11	0,4047		3
	Nhà ở liền kề 12	LK.12	0,3808		3
	Nhà ở liền kề 13	LK.13	0,3808		3
	Nhà ở liền kề 14	LK.14	0,3384		3
	Nhà ở liền kề 15	LK.15	0,2993		3
	Nhà ở liền kề 16	LK.16	0,4571		3
	Nhà ở liền kề 17	LK.17	0,4211		3
	Nhà ở liền kề 18	LK.18	0,5366		3
	Nhà ở liền kề 19	LK.19	0,5689		3
	Nhà ở liền kề 20	LK.20	0,3943		3
	Nhà ở liền kề 21	LK.21	0,4410		3
	Nhà ở liền kề 22	LK.22	0,2672		3
	Nhà ở liền kề 23	LK.23	0,3259		3
<b>3.2</b>	<b>Nhà ở biệt thự (200 lô đất)</b>	<b>BT</b>	<b>5,9925</b>	<b>50-70</b>	<b>3</b>
	Nhà ở biệt thự 01	BT.01	0,5302		3
	Nhà ở biệt thự 02	BT.02	0,2633		3

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
	Nhà ở biệt thự 03	BT.03	0,1356		3
	Nhà ở biệt thự 04	BT.04	0,4528		3
	Nhà ở biệt thự 05	BT.05	0,2770		3
	Nhà ở biệt thự 06	BT.06	0,2766		3
	Nhà ở biệt thự 07	BT.07	0,7519		3
	Nhà ở biệt thự 08	BT.08	0,9211		3
	Nhà ở biệt thự 09	BT.09	0,0891		3
	Nhà ở biệt thự 10	BT.10	0,0891		3
	Nhà ở biệt thự 11	BT.11	0,0791		3
	Nhà ở biệt thự 12	BT.12	0,2512		3
	Nhà ở biệt thự 13	BT.13	0,4413		3
	Nhà ở biệt thự 14	BT.14	0,3979		3
	Nhà ở biệt thự 15	BT.15	0,4433		3
	Nhà ở biệt thự 16	BT.16	0,2672		3
	Nhà ở biệt thự 17	BT.17	0,3259		3
<b>3.3</b>	<b>Nhà ở tái định cư (09 lô đất)</b>	<b>TDC</b>	<b>0,1415</b>	<b>≤ 85</b>	<b>3</b>
	Nhà ở tái định cư 01	TDC.01	0,0995		3
	Nhà ở tái định cư 01	TDC.02	0,0420		3
<b>3.4</b>	<b>Nhà ở hiện hữu</b>	<b>OC</b>	<b>1,9203</b>		<b>1-3</b>
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan, TDTT, mặt nước</b>		<b>4,1346</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
4.1	Cây xanh công viên 01	CXCV-01	0,0723	5	1
4.2	Cây xanh công viên 02	CXCV-02	0,5363	5	1
4.3	Cây xanh công viên 03	CXCV-03	2,3503	5	1
4.4	Cây xanh công viên 04	CXCV-04	0,4960	5	1
4.4	Cây xanh thể dục thể thao	CXTT	0,6797	5	1
<b>5</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>13,648</b>		
5.1	Bãi đậu xe	P	0,2375		
5.2	Trạm xử lý nước thải	HTKT	0,0500		
5.3	Giao thông, mương nước		13,3605		
	<b>Tổng cộng:</b>		<b>38,2000</b>		

5.2. 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:

a) Nhà ở thấp tầng: Bao gồm 40 khu đất có ký hiệu LK.01, LK.02, ..., LK.22, LK.23 và BT1, BT2 ..., BT.16, BT17 được bố trí theo các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ dự án.

- Nhà liền kề (LK.01, LK.02, LK.03..., LK.22, LK.23): bao gồm 23 khu đất.

+ Diện tích lô đất từ 140,00m<sup>2</sup> - 304,65m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 85% đối với các lô đất có diện tích <150m<sup>2</sup>; 80% đối với các lô đất có diện tích từ 150m<sup>2</sup> đến 200m<sup>2</sup>; 70% đối với các lô đất có diện



tích từ  $200\text{m}^2$  đến  $300\text{m}^2$ ; 60% đối với các lô đất có diện tích  $>300\text{m}^2$ .

+ Tầng cao 03 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng 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).

+ Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,3-0,45m.

+ Chiều cao xây dựng công trình: từ 12,50 - 13,65m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Nhà biệt thự (BT.01, BT.02,...BT.16, BT.17): bao gồm 17 khu đất.

+ Diện tích lô đất từ  $240,00\text{m}^2$  -  $543,03\text{m}^2$ .

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70% đối với các lô đất có diện tích từ  $200\text{m}^2$  đến  $300\text{m}^2$ ; 60% đối với các lô đất có diện tích từ  $300\text{m}^2$  đến  $500\text{m}^2$ ; 50 % đối với các lô đất có diện tích từ  $> 500\text{m}^2$ .

+ Tầng cao 03 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m, lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất (không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,3-0,45m.

+ Chiều cao xây dựng công trình: từ 12,50 - 13,65m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

- Nhà ở tái định cư: Bao gồm 02 lô đất có ký hiệu TĐC.01, TĐC.02. Tổng diện tích đất  $1.414,86\text{m}^2$ .

+ Diện tích lô đất từ  $140,00\text{m}^2$  -  $180,06\text{m}^2$ .

+ Mật độ xây dựng tối đa 85%.

+ Tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng 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 0,3-0,45m.

+ Chiều cao xây dựng công trình: từ 12,50 - 13,65m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

b) Nhà văn hóa: Gồm 02 vị trí, trong đó vị trí số 1 được bố trí khu vực phía Bắc đường quy hoạch rộng 21,0m, phía Tây đường quy hoạch rộng 13,0m. Diện tích  $4.901,04\text{m}^2$ , vị trí số 2 được bố trí phía Nam khu công viên, phía Tây đường quy hoạch rộng 15,0m. Diện tích  $4.892,05\text{m}^2$ .

- Tổng diện tích đất  $9.793,09\text{m}^2$ .

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao 1 tầng.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,45-0,6m, quy định cụ thể sẽ được chi tiết tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Chiều cao xây dựng công trình: từ 8,05 - 8,30m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

c) Trường Mầm non (ký hiệu MN): Được bố trí khu vực phía Đông Nam khu đất thương mại (TTTM-01).

- Tổng diện tích đất 11.023,40m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng tối đa 35%.

- Tầng cao từ 1 tầng đến 3 tầng.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,3-0,6m, quy định cụ thể sẽ được chi tiết tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Chiều cao xây dựng công trình: từ 13,50 - 13,8m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

d) Trung tâm thương mại (ký hiệu TTTM-01, TTTM-02): Gồm 02 khu, trong đó khu số 1 được bố trí phía Tây Bắc khu đất quy hoạch, trên tuyến đường QL46 giao với đường quy hoạch rộng 34,50m, diện tích 10.672,73m<sup>2</sup>, khu số 2 được bố trí phía Đông Bắc khu đất quy hoạch, trên tuyến đường QL46 giao với đường quy hoạch rộng 31,0m, diện tích 8.000,64m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích đất 18.673,37m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng 45%.

- Tầng cao 1 đến 5 tầng.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 0,3-0,6m, quy định cụ thể sẽ được chi tiết tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

- Chiều cao xây dựng công trình: từ 7,50 - 24,50m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

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

### **6.1. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình**

- 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:

+ Công trình nhà ở: 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 0,6m (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. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4 m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè).

+ Công trình công cộng: Hàng rào có độ cao tối đa 2,4 m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè. Phần tường rào giáp với đường giao thông từ độ cao 0,6 m trở lên (tính từ mặt vỉa hè) phải thiết kế trống thoáng.

6.2. 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 gần 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 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:**

- Các mặt cắt đặc trưng:

TT	Mặt cắt	Lòng đường	Dải phân cách	Vỉa hè (m)	Lộ giới (m)
1	1 - 1	2 x 7,0	5,0	2 x 6,0	31,0
2	2 - 2	12,0		2 x 4,5	21,0
3	3 - 3	9,0		2 x 3,0	15,0
4	4 - 4	7,0		2 x 3,0	13,0
5	4' - 4'	7,0		2 x 3,0	13,0
6	5 - 5				6,0 - 7,0
7	Quốc lộ 46	2 x 15,0	4,0	2 x 10,0	54,00

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với công trình nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng 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 đối với công trình nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2,0m, lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất (Không được xây dựng nhà ở trong khoảng lùi công trình).

+ Đối với công trình trường học, nhà văn hóa, trạm xử lý nước thải: 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). ✓

+ Đối với công trình dịch vụ thương mại: 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.

### **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.

- 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, cấp 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 đấu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý Hạ tầng).

- 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**

9.1. 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 trước khi thi công xây dựng công trình.

- 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 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.

## 9.2. 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**

### 10.1. 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 dự án Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn.

- 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.

### 10.2. 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 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn theo quy định. ✓



- Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án trực tiếp thực hiện dự án Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn theo các nội dung của Quy định này.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn 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.

- 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. / .vd/

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

