

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 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 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 2148/QĐ-UBND ngày 29/6/2021 của UBND tỉnh Nghệ An 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 thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4740/SXD.QHKT ngày 17/12/2021 về việc thẩm định Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, 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 vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, như sau:

- 1. Tên 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.
- 2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện Nam Đàn.
- 3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần tư vấn Trường Phát.

4. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn. Các phía tiếp giáp khu đất 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.

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 kết hợp thương mại dịch vụ 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.

6.2. Quy mô đất đai và dân số:

a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 382.000,0m².

b) Quy mô dân số: Khoảng 2.884 người.

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

a) **Khu trung tâm thương mại:** Được bố trí tại 02 vị trí, tổng diện tích 18.673,37m²; mật độ xây dựng 45%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Vị trí 1 (ký hiệu TITM-01): Bố trí phía Tây Bắc khu đất quy hoạch, tại khu vực giao giữa tuyến đường QL46 với đường quy hoạch rộng 34,50m. Diện tích 10.672,73m²; w/

- Vị trí 2 (ký hiệu TTTM-02): Bố trí phía Đông Bắc khu đất quy hoạch, tại khu vực giao giữa tuyến đường QL46 với đường quy hoạch rộng 31,0m. Diện tích 8.000,64m².

b) *Nhà văn hóa*: Bố trí tại 02 vị trí, tổng diện tích 9.793,09m²; mật độ xây dựng tối 40%; tầng cao 01 tầng.

- Vị trí 1 (ký hiệu CC-01): Bố trí tại khu vực phía Bắc đường quy hoạch rộng 21,0m, phía Tây đường quy hoạch rộng 13,0m. Diện tích 4.901,04m²;

- Vị trí 2 (ký hiệu CC-02): Bố trí ở phía Nam khu công viên, phía Tây đường quy hoạch rộng 15,0m. Diện tích 4.892,05m²;

c) *Trường mầm non* (ký hiệu MN): Được bố trí tại khu vực phía Đông Nam khu đất thương mại (ký hiệu TTTM-01). Diện tích 11.023,40m²; mật độ xây dựng 35%; tầng cao từ 01 tầng đến 03 tầng.

d) *Khu nhà ở thấp tầng*: Bao gồm nhà ở mới (liền kề, biệt thự), đất ở tái định cư và nhà ở hiện hữu. Được bố trí tiếp giáp với các trục đường chính đô thị và đường nội bộ. Tổng diện tích 164.683,61m², trong đó:

- Nhà ở liền kề (gồm 23 khu, ký hiệu: LK.01, LK.02, LK.03..., LK.21, LK.22, LK.23): Tổng diện tích 84.140,02m²; diện tích các lô đất từ 140,0m² đến 304,65m²; tổng số 512 lô đất; mật độ xây dựng tối đa: 85% đối với các lô đất có diện tích < 150,0m²; 80% đối với lô đất có diện tích từ 150,0m² đến 200,0m²; 70% đối với các lô đất có diện tích từ 200,0m² đến 300,0m²; 60% đối với các lô đất có diện tích > 300,0m²; tầng cao 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự (gồm 17 khu, ký hiệu BT.01, BT.02..., BT.15, BT.16, BT.17): Tổng diện tích 59.925,40m²; diện tích các lô đất từ 240,0m² đến 543,03m²; tổng số 200 lô đất; mật độ xây dựng tối đa: 70% đối với các lô đất có diện tích từ 200,0m² đến 300,0m²; 60% đối với lô đất có diện tích từ 300,0m² đến 500,0m²; 50% đối với các lô đất có diện tích > 500,0m²; tầng cao 03 tầng.

- Nhà ở tái định cư (gồm 2 khu, ký hiệu TĐC.01, TĐC.02): Tổng diện tích đất 1.414,86m²; tổng số 09 lô đất; diện tích các lô đất từ 140,0m² - 180,06m²; mật độ xây dựng tối đa 85%; tầng cao 03 tầng.

- Nhà ở dân cư hiện hữu (ký hiệu OC): Diện tích 19.203,33m²; tầng cao từ 01 - 03 tầng.

e) *Cây xanh công viên, thể dục thể thao*: Gồm 05 vị trí. Tổng diện tích đất 4.1346,87m²; mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng, Cụ thể như sau:

- Vị trí 1 (ký hiệu CXCV-01): Được bố trí tiếp giáp giữa khu tái định cư và khu vực dân cư hiện hữu; diện tích đất 723,35m².

- Vị trí 2 (ký hiệu CXCV-02): Được bố trí nằm giữa các khu biệt thự BT.05, BT.06, BT.15; diện tích đất 5.362,57m².

- Vị trí 3 (ký hiệu CXCV-03): Được bố trí phía Đông Nam đường quy hoạch rộng 31m; diện tích đất 23.502,90m².

- Vị trí 4 (ký hiệu CXCV-04): Được bố trí nằm giữa các khu nhà biệt thự BT.12, BT.13; diện tích đất 4.960,52m².

- Vị trí 5 (ký hiệu CXTT): Được bố trí nằm giữa khu biệt thự BT.01, BT.02, BT.16; diện tích đất 6.797,53m².

g) Khu hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích đất 2.874,52m², trong đó:

- Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Được bố trí về phía Đông Nam khu cây xanh công viên (ký hiệu CXCV-03), diện tích 500,0m². Trong khu HTKT bố trí Khu xử lý nước thải và thu gom phục vụ trung chuyển chất thải rắn;

- Bãi đỗ xe (ký hiệu P): Được bố trí về phía Đông khu ở hiện hữu; diện tích đất 2.374,52m².

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 (m ²)	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
Tổng cộng		382.000,00	100,00

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 31,0m; lòng đường rộng 2 x 7,0m; vỉa hè 2 x 6,0m; giải phân cách 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.

- 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.

+ 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.

+ 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.

b) San nền thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền được không 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 02 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.

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 ≤ 150 m.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 800 m³/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: 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;

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 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.

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; trục đường giao thông trung tâm quy hoạch rộng 31,0m.

- Chiều cao công trình: Các khu nhà ở cao 03 tầng; trường mầm non cao từ 01 đến 03 tầng; thương mại cao 05 tầng; nhà văn hóa cao 01 tầng.

- Khoảng lùi: Công trình nhà ở liền kề chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường. Công trình thương mại, trường mầm non, nhà văn hóa, nhà ở biệt thự chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

- 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 vùng Cồn Bàu, 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. w

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 tỉnh; 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: *AM*

- 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

