

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, ki ốt kinh doanh và nhà ở liền kề tại xã Võ Liệt, huyện Thanh Chương

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

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 26/11/2014;

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/03/2017 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 964/SXD.QHKT ngày 31/3/2021 về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, ki ốt kinh doanh và nhà ở liền kề tại xã Võ Liệt, huyện Thanh Chương; Kèm theo đề nghị của Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Miền Bắc (Chủ đầu tư) tại Tờ trình số 02/TTr-CT ngày 23/3/2021.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, ki ốt kinh doanh và nhà ở liền kề tại xã Võ Liệt, huyện Thanh Chương, nội dung như sau:

- Tên hồ sơ:** Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, ki ốt kinh doanh và nhà ở liền kề tại xã Võ Liệt, huyện Thanh Chương.
- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Miền Bắc.
- Tư vấn lập quy hoạch:** Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đất Lành.
- Lý do điều chỉnh quy hoạch:** Do khu đất thực hiện dự án có đường điện 10KV chạy qua (từ Tây sang Đông và chéo qua khu đất), tại thời điểm phê duyệt quy hoạch Công ty vẫn giữ nguyên hướng tuyến (không điều chỉnh, di dời) nên quá trình đầu tư xây dựng ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan và đời sống sinh hoạt của người dân sinh sống tại dự án. Hiện nay Công ty đã làm việc với Công ty Điện lực Nghệ An xin tự bỏ kinh phí để điều chỉnh, di dời hướng tuyến đường điện nói trên và đã được Công ty Điện lực Nghệ An đồng ý tại Văn bản số 3836/PCNA-KT ngày 26/11/2020. Vì vậy, điều chỉnh quy hoạch để tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch sử dụng đất cho hợp lý sau khi di dời đường điện, cụ thể:



- Điều chỉnh một phần diện tích (886,82m<sup>2</sup>) từ đất cây xanh (theo quy hoạch được duyệt là đất hành lang bảo vệ lưới điện) thành đất xây dựng nhà ở nhằm đảm bảo đồng bộ tuyến phố.

- Điều chỉnh vị trí các công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp, bể nước ngầm, trạm bơm...) nằm dưới hành lang bảo vệ lưới điện (theo quy hoạch được duyệt) vào khu vực chợ nhằm thuận lợi cho công tác đầu tư xây dựng và sử dụng.

**5. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:** tại xã Võ Liệt, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Tỉnh lộ 533, rộng 33m;
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch, rộng 18m;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch, rộng 18m;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch, rộng 15m.

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

6.1. *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích quy hoạch xây dựng 30.083,50m<sup>2</sup> (giữ nguyên theo Quyết định phê duyệt quy hoạch số 6085/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Nghệ An).

6.2. *Quy mô dân số:* Khoảng 400 người.

6.3. *Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:* (thống nhất theo bản vẽ QH-05)

a) Chợ + công trình hạ tầng kỹ thuật: Được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch; 4 phía tiếp giáp với các tuyến đường giao thông nội bộ quy hoạch rộng 11m và 15m. Các công trình xây dựng: Đình chợ lớn (ký hiệu số 1); 2 đình chợ nhỏ (ký hiệu số 2); Các ki ốt kinh doanh (ký hiệu số 3); Nhà quản lý chợ (ký hiệu số 4); Nhà để xe (ký hiệu số 5); Bãi đỗ xe (ký hiệu số 6); Trạm bơm (ký hiệu số 8); Bể nước ngầm (ký hiệu số 9). Diện tích khu đất 6.709,05m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng khoảng 50,0%, tầng cao từ 1 - 2 tầng.

b) Nhà văn hóa: Được bố trí phía Nam khu chợ (phía Bắc tiếp giáp với đường giao thông nội bộ quy hoạch rộng 15m; phía Đông và phía Nam tiếp giáp với đường giao thông nội bộ quy hoạch rộng 11m; phía Tây giáp khu nhà ở liền kề). Các công trình xây dựng gồm: Nhà văn hóa cao 1 tầng (ký hiệu số 11); Sân cầu lông (ký hiệu số 12); Trạm biến áp (ký hiệu số 7). Diện tích khu đất 1.061,65m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng khoảng 15%, tầng cao 1 tầng.

c) Nhà ở liền kề (ký hiệu số 13): Được bố trí xung quanh khu chợ, nhà văn hóa; tiếp giáp các trục đường chính và đường nội bộ khu quy hoạch. Tổng diện tích 10.412,24m<sup>2</sup> với tổng số 98 lô (tăng 8 lô so với quy hoạch được duyệt), diện tích các lô đất từ 81,31m<sup>2</sup> - 279,08m<sup>2</sup>. Mật độ xây dựng 80-100%, tầng cao 02 tầng.

6.4. *Quy hoạch sử dụng đất (Bản vẽ QH 03):*



Bảng 1: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh:

TT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích đất theo QH đã được phê duyệt (m <sup>2</sup> )	Diện tích đất sau điều chỉnh QH (m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Đất XD chợ	6.709,05	6.709,05	Giữ nguyên
2	Đất nhà văn hóa	1.061,65	1.061,65	Giữ nguyên
3	Đất XD nhà ở liền kề	9.525,42	10.412,24	Tăng 886,82m <sup>2</sup> . Tăng do chuyển một phần diện tích đất HL bảo vệ lưới điện và HTKT thành đất ở
4	Đất công trình HTKT	326,22	0,00	Giảm 326,22m <sup>2</sup> . Do công trình HTKT chuyển vị trí vào khu vực chợ
5	Đất mương thoát nước	874,03	874,03	Giữ nguyên
6	Đất cây xanh TDTT	823,65	1.068,34	Tăng 244,69m <sup>2</sup> . Do chuyển từ đất HL bảo vệ lưới điện
7	Đất HL bảo vệ lưới điện	805,29	0	Giảm 805,29m <sup>2</sup> . Do chuyển thành đất cây xanh và đất ở
8	Đất giao thông	9.958,19	9.958,19	Giữ nguyên
<b>Tổng cộng</b>		<b>30.083,50</b>	<b>30.083,50</b>	<b>Giữ nguyên</b>

Bảng 2: Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh:

TT	Thành phần đất đai	Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất XD chợ + công trình hạ tầng kỹ thuật	6.709,05	22,30
2	Đất XD nhà văn hóa	1.061,65	3,53
3	Đất XD nhà ở liền kề (98 lô)	10.412,24	34,61
4	Đất mương thoát nước	874,03	2,91
5	Đất cây xanh TDTT	1.068,34	3,55
6	Đất giao thông	9.958,19	33,10
<b>Tổng cộng</b>		<b>30.083,50</b>	<b>100,0</b>



### 6.5. Quy hoạch hệ thống giao thông: (Bản vẽ QH 06)

#### a) Các mặt cắt đặc trưng:

- Mặt cắt 1-1: Tỉnh lộ 533, lộ giới 33,0m. Lòng đường rộng 18m, vỉa hè 2 x 7,5m.
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 15,0m. Lòng đường rộng 10m, vỉa hè 2 x 2,5m.
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 11,0m. Lòng đường rộng 6,0m, vỉa hè 2 x 2,5m.
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 18,0m. Lòng đường rộng 9,0m, vỉa hè 2 x 4,5m.
- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 15,0m. Lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè 2 x 4,0m.

b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): Trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường. Riêng đối với hạng mục công trình đình chợ lớn, đình chợ nhỏ lùi tối thiểu 4,5m; Nhà quản lý chợ lùi tối thiểu 2,0m và Nhà văn hóa lùi tối thiểu 5,0m so với các tuyến đường xung quanh.

### 6.6. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền (Bản vẽ QH 08): Cốt san nền bình quân theo cốt san nền của quy hoạch chung xây dựng đô thị Rộ đã được UBND tỉnh phê duyệt. Cao độ thấp nhất là +11,20m và cao độ cao nhất là +11,70m.

b) Thoát nước mưa (Bản vẽ QH 07): Hệ thống thoát nước được bố trí theo các trục đường giao thông, nước mưa theo độ dốc mặt đường chảy qua miệng thu vào các hệ thống mương thoát nước bố trí trên vỉa hè đường. Hướng thoát nước từ phía Nam về phía Bắc và từ phía Đông sang phía Tây, rồi đổ ra hệ thống cống thoát nước trên đường Tỉnh lộ 533.

#### c) Cấp nước (Bản vẽ QH 09):

- Trong giai đoạn trước mắt sử dụng nguồn nước ngầm bằng giếng khoan tại các công trình, về mặt lâu dài khi nhà máy xử lý nước sạch theo quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới Rộ được đầu tư xây dựng thì nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn này.

- Nguồn nước PCCC sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 120 lít/người/ngày, tổng lưu lượng tính toán 70,5m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

#### d) Cấp điện (Bản vẽ QH 10):

- Nguồn điện cấp cho trạm biến áp khu quy hoạch được lấy từ đường dây DZ10KV chạy dọc theo đường tỉnh lộ 533.

- Tổng công suất tính toán: 319,28KVA. Bố trí 1 trạm biến áp về phía Nam khu quy hoạch (trong khu đất xây dựng nhà văn hóa). Công suất trạm 320KVA-10(35)/0,4KV.

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

- Nước thải được xử lý cục bộ tại chân công trình đạt tiêu chuẩn quy định sau đó được thoát theo hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch trước khi chảy ra tuyến mương chính dọc Tỉnh lộ 533 và thoát về phía Tây khu quy hoạch.

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý tập trung theo quy định.



7. Tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng: Chậm nhất sau 12 tháng kể từ ngày quy hoạch xây dựng dự án được phê duyệt (tại Quyết định này) phải hoàn thành xây dựng hạng mục công trình theo đúng quy hoạch được phê duyệt. Quá thời hạn nêu trên sẽ xử lý theo quy định, chủ đầu tư chịu mọi trách nhiệm trước Pháp luật.

8. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại thuộc dự án khu đô thị tại huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

## **Điều 2.**

### **1. Yêu cầu Chủ đầu tư:**

- Chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố công khai quy hoạch và các thông tin liên quan đến dự án theo quy định. Hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước theo đúng quy định.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án đúng quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo mục tiêu, tiến độ; chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. Giao UBND huyện Thanh Chương chủ trì theo dõi, đôn đốc, định kỳ tổng hợp báo cáo UBND tỉnh tình hình, kết quả thực hiện của dự án. Các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà nước, đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai, hoạt động kinh doanh đảm bảo theo đúng quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hủy bỏ, thay thế các nội dung tương ứng tại Quyết định số 6085/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Nghệ An.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục thuế tỉnh Nghệ An; Chủ tịch UBND huyện Thanh Chương; Chủ tịch UBND xã Võ Liệt; Các tổ chức, cá nhân liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- PCVP CN UBND tỉnh;
- Các phòng: CN, NN;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Lưu: VTUB, CVXD (Quỳnh).

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



**Lê Ngọc Hoa**