

Số: 4278 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 11 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc

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 4793/QĐ-UBND ngày 26/12/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 3795/SXD.QHKT ngày 28/10/2021 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nghi Lộc.

3. Vị trí khu đất quy hoạch:

Tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp và đường QH rộng 18,0m;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp và đường QH rộng 28,0m;
- Phía Đông giáp: Đất ở dân cư hiện hữu, đất nông nghiệp và đường QH rộng 18,0m;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp và đường QH rộng 24,0m.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Tính chất, chức năng: Là khu đô thị mới được quy hoạch, thiết kế và đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

4.2. Quy mô đất đai và dân số:

a) *Quy mô đất đai*: Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 372.680,60m².

b) *Quy mô dân số*: Dự kiến dân số khu vực khoảng 3.500 - 4.500 người.

4.3. *Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*: Bản vẽ QH-03, QH-05.

a) *Khu thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV)*: Được bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 28,0m và 16,0m. Diện tích đất 5.981,5m², mật độ xây dựng 50%, tầng cao 5 tầng.

b) *Khu ở dân cư*: Bao gồm nhà ở liền kề, biệt thự và nhà ở xã hội. Được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính đô thị, đường giao thông nội khu. Tổng diện tích đất 132.539,14m². Trong đó:

- Nhà ở liền kề (ký hiệu LK1, LK2, LK3,..... LK33, LK34): Gồm 34 khu với tổng diện tích đất 104.270,96m²; tổng số 795 lô đất, diện tích các lô đất từ 117,0m² - 283,55m²; mật độ xây dựng 80%; tầng cao 4 tầng.

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT1, BT2,... BT6, BT7): Gồm 07 khu với tổng diện tích đất 15.268,67m²; tổng số 62 lô đất, diện tích các lô đất từ 216,39m² - 321,72m²; mật độ xây dựng 60-70%; tầng cao 3 tầng.

- Nhà ở xã hội (ký hiệu NOXH): Diện tích đất 12.999,51m², mật độ xây dựng 40%; tầng cao 9 tầng.

c) *Trường học*: Tổng diện tích đất 17.387,41m², trong đó:

- Trường Tiểu học (ký hiệu TH): Được bố trí về phía Tây Nam khu quy hoạch, diện tích đất 13.502,64m²; mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng.

- Trường mầm non (ký hiệu MN): Được bố trí về phía Đông Nam khu quy hoạch, diện tích đất 3.884,77m²; mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng.

d) *Trạm y tế (ký hiệu YT)*: Được bố trí về phía Tây khu quy hoạch, giáp trục đường quy hoạch rộng 18,0m và 24,0m. Diện tích đất 2.557,48m²; mật độ xây dựng 40%, tầng cao 3 tầng.

e) *Nhà văn hóa (ký hiệu NVH-1, NVH-2, NVH-3)*: Gồm 03 vị trí, tổng diện tích đất 3.418,60m², trong đó vị trí số 1 được bố trí phía Bắc khu nhà ở xã hội, diện tích 929,7m², vị trí số 2 được bố trí phía Đông khu nhà ở liền kề (LK-15), diện tích 1.065,25m², vị trí số 3 được bố trí phía Nam trạm y tế, diện tích 1.423,65m². Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 1 tầng.

f) *Khu cây xanh*: Gồm cây xanh TĐTT, cây xanh cảnh quan. Tổng diện tích đất 33.949,96m², trong đó:

- Cây xanh TĐTT (ký hiệu CXTĐTT-1,..., CXTĐTT-4): Gồm 04 khu, trong đó khu số 1 được bố trí phía Tây khu nhà ở LK1, khu số 2 được bố trí phía Đông nhà ở xã hội, khu số 3 được bố trí phía Tây khu nhà ở LK2, khu số 4 được bố trí phía Tây Trường Mầm Non. Tổng diện tích đất 26.110,51m²; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao 1 tầng.

- Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXCQ-1, ..., CXCQ-3): Gồm 03 khu, khu số 1 được bố trí phía Bắc Nhà văn hóa số 1, khu số 2 được bố trí phía Nam Nhà văn hóa số 3, khu số 3 được bố trí phía Tây Nam khu quy hoạch, cạnh trạm xử lý nước thải. Tổng diện tích đất 3.639,39m². Ngoài ra cây xanh cảnh quan được bố trí giữa các dãy nhà ở liền kề, vừa tạo mảng xanh cho khu đô thị vừa giảm chiều dài, chống cháy lan cho các dãy nhà ở. Tổng diện tích đất 4.200,06m².

g) Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu T.XLNT): Được bố trí phía Tây Nam khu quy hoạch. Diện tích đất 1.186,84m², công trình xây dựng trong khu gồm trạm xử lý nước thải và thu gom chất thải rắn phục vụ trung chuyển.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất: Bản vẽ QH-03.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	5.981,50	1,60
2	Đất xây dựng nhà ở	132.539,14	35,56
-	Đất xây dựng nhà ở (Liên kề, biệt thự)	119.539,63	32,07
-	Đất xây dựng nhà ở xã hội	12.999,51	3,49
3	Đất xây dựng trường học	17.387,41	4,67
4	Đất xây dựng trạm y tế	2.557,48	0,69
5	Đất xây dựng nhà văn hóa	3.418,60	0,92
6	Đất cây xanh TDTT, cảnh quan	33.949,96	9,11
7	Đất khu hạ tầng kỹ thuật	1.186,84	0,32
8	Đất mương thoát nước khu vực	3.562,78	0,95
9	Đất giao thông	172.096,89	46,18
Tổng cộng		372.680,60	100,00

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Bản vẽ QH-07

* Các mặt cắt đặc trưng:

- Mặt cắt A-A: Lộ giới 28,0m. Lòng đường 12,0m, vỉa hè 2x8,0m.
- Mặt cắt B-B: Lộ giới 24,0m. Lòng đường 12,0m, vỉa hè 2x6,0m.
- Mặt cắt C-C: Lộ giới 18,0m. Lòng đường 9,0m, vỉa hè 2x4,5m.
- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 27,0m. Lòng đường 2x7,5m, vỉa hè 2x5,0m, giải phân cách 2,0m.
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 18,0m. Lòng đường 9,0m, vỉa hè 2x4,5m.
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 16,0m. Lòng đường 8,0m, vỉa hè 2x4,0m.

* 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 so với ranh giới lô đất tối thiểu 2,0m.

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

- Đối với công trình nhà văn hóa, trạm y tế, 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.

- Đối với công trình trường học, dịch vụ thương mại, nhà ở xã hội: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 6,0m.

b) San nền, thoát nước mưa: Bản vẽ QH-08

- San nền: Cao độ san nền toàn khu từ +4,0m đến +4,25m. Hướng dốc chủ đạo từ phía Đông sang phía Tây, từ phía Bắc xuống phía Nam.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom theo hệ thống mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội khu rồi đổ vào mương thoát nước của khu vực về phía Tây khu quy hoạch, cạnh đường quy hoạch rộng 24,0m rồi thoát ra kênh Thọ Sơn phía Nam khu quy hoạch.

c) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Bản vẽ QH-09.

- 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 bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông có đường kính từ D300 đến D400 và đưa về trạm xử lý đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật về phía Tây Nam khu quy hoạch và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn được thu gom 100%, đưa về khu hạ tầng kỹ thuật sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập trung tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

d) Cấp nước: Bản vẽ QH-10.

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ Nhà máy nước Cầu Bạch thông qua đường ống cấp nước PVC-DN160 nằm trên đường Quán Hành - Xã Đoài.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 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 $\leq 150m$.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 972 m³/ng.đ.

e) Cấp điện: Bản vẽ QH-11.

- Nguồn điện lấy từ trạm nguồn phân phối (220/110/10kV- (125+250)MVA), thông qua đường dây 35KV nằm phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo TCXDVN.

- Tổng công suất cực đại: 5.592,27 KVA.

- Xây dựng 09 trạm biến áp 10(22)/0,4KV- (320 - 1250)KVA cấp điện cho các phụ tải. Trạm biến áp dùng loại trạm Kios, được bố trí trong các khu cây xanh, khu nhà ở xã hội và khu thương mại dịch vụ.

f) *Thông tin liên lạc*: Bản vẽ QH-12.

Nguồn thông tin liên lạc được đầu nối chung thông qua tuyến cáp quang của tổng đài bưu điện huyện Nghi Lộc. Trong 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.

4.6. *Thiết kế đô thị*: Bản vẽ QH-06.

- Công trình điểm nhấn: Gồm các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở xã hội và khu cây xanh - TDTT; Trục đường giao thông trung tâm quy hoạch rộng 27,0m.

- Chiều cao công trình: Trung tâm thương mại dịch vụ cao 05 tầng; nhà ở xã hội cao 09 tầng, nhà ở liền kề cao 04 tầng, nhà ở biệt thự cao 03 tầng, nhà văn hóa cao 01 tầng và được xác định trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khoảng lùi: 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; công trình nhà ở biệt thự chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 2,0m, lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất; công trình nhà văn hóa, trạm y tế, trạm xử lý nước thải lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m; công trình trường học, dịch vụ thương mại, nhà ở xã hội lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 6,0m.

- 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 chủng loại, chiều cao, đường kính và được tổ chức trồng thành trục, tuyến 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 Khu đô thị tại thị trấn Quán Hành, huyện Nghi Lộc 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 Nghi Lộc 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 Nghi Lộc; Chủ tịch UBND thị trấn Quán Hành; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *AQ*

Nơi nhận:

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

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



Le Ngọc Hoa