SAO Y; Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An; Thời gian ký: 2025-04-16T09:46:34+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
Số: 1039 /QĐ-UBND	*Nghệ An, ngày 15 tháng 4 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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; 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 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định 2903/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 371/SXD-QHKT ngày 23/01/2025 về việc báo cáo thẩm định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương, với những nội dung như sau:

1. Tên hồ sơ: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Đô Lương.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn & Đầu tư Xây dựng TH GROUP.

4. Vị trí, phạm vi ranh giới và thời hạn quy hoạch:

4.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Toàn bộ địa giới hành chính xã Đông Sơn, huyện Đô Lương. Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: xã Hồng Sơn;

- Phía Nam giáp: xã Yên Sơn và thị trấn Đô Lương;

- Phía Đông giáp: xã Bài Sơn và xã Văn Sơn;

- Phía Tây giáp: xã Tràng Sơn.

4.2. Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2040.

5. Quy mô đất đai, dân số:

5.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 7.195 người;

- Dân số dự báo đến năm 2040: khoảng 10.000 người.

5.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch 1.016,60 ha.

6. Tính chất, chức năng: Là khu vực phát triển đô thị của đô thị Đô Lương, gồm các chức năng chính như: Văn hóa - giáo dục, thương mại dịch vụ và khu ở dân cư.

7. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4129/QĐ-UBND ngày 22/12/2022;

- Tạo lập một khu vực đô thị có đầy đủ các khu chức năng với không gian kiến trúc cảnh quan hiện đại, hạ tầng đồng bộ, gắn kết hài hoà với các khu vực hiện hữu và các khu phát triển mới, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội cho đô thị Đô Lương;

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và phát triển đô thị; xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị, lập quy hoạch chi tiết đô thị; thu hút, lựa chọn các nhà đầu tư vào thực hiện quy hoạch; lập kế hoạch đầu tư xây dựng; quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng các công trình, đất đai.

8. Cơ cấu sử dụng đất, phân khu chức năng chính và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

8.1. Đất công trình công cộng:

a) Đất cơ quan, trụ sở: gồm 07 khu đất (Ký hiệu: từ CQ.01 đến CQ.07), tổng diện tích khoảng 6,08 ha, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 7 tầng.

b) Đất văn hoá: gồm 09 khu đất (Ký hiệu: từ VH.01 đến VH.09), tổng diện tích khoảng 4,35ha. Trong đó:

- Khu đất Nhà văn hóa các xóm: gồm 06 khu đất (Ký hiệu: VH.01, VH.02, VH.03, VH.05, VH.06, VH.08), tổng diện tích khoảng 1,26ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao từ 1 - 2 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Khu đất quy hoạch mở rộng Đài tưởng niệm liệt sỹ xã Đông Sơn (Ký hiệu: VH.04): diện tích khoảng 1,15ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu đất quy hoạch mới khu văn hóa, thể dục thể thao: gồm 02 khu đất (Ký hiệu: VH.07 vàVH.09), tổng diện tích khoảng 1,94ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

c) Đất y tế: gồm 02 khu đất (Ký hiệu: YT.01 và YT.02), tổng diện tích khoảng 5,18ha. Trong đó:

- Khu đất Trạm y tế hiện hữu (Ký hiệu: YT.02): diện tích khoảng 0,39ha, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Khu đất quy hoạch mới công trình y tế (Ký hiệu: YT.01), diện tích đất khoảng 4,79ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 7 tầng nổi và tối đa 03 tầng hầm.

d) Đất giáo dục: gồm 04 khu đất (Ký hiệu: từ GD.01 đến GD.04), tổng diện tích khoảng 4,65ha (03 công trình hiện hữu được quy hoạch mở rộng và 01 khu quy hoạch mới). Trong đó:

- Khu đất quy hoạch Trường mầm non: gồm 02 vị trí (Ký hiệu: GD.01 và GD.04), tổng diện tích khoảng 1,78ha. Trong đó:

+ Khu đất quy hoạch mở rộng trường mầm non hiện hữu (Ký hiệu: GD.01): diện tích khoảng 1,28ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm;

+ Khu đất quy hoạch mới Trường mầm non (Ký hiệu: GD.04): diện tích khoảng 0,5ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 01 tầng ngầm.

- Khu đất quy hoạch mở rộng Trường tiểu học (Ký hiệu: GD.02): diện tích 1,38ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Khu đất quy hoạch mở rộng Trường Trung học cơ sở (Ký hiệu GD.03): diện tích khoảng 1,49ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

e) Đất đào tạo, nghiên cứu: gồm 02 khu đất (Ký hiệu: ĐT.01 và ĐT.02), tổng diện tích khoảng 4,39ha (01 công trình hiện hữu được quy hoạch mở rộng và 01 khu quy hoạch mới). Trong đó:

- Khu đất quy hoạch mở rộng trường trung cấp kinh tế huyện (Ký hiệu: ĐT.01): diện tích đất khoảng 1,12ha, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao từ 1 - 7 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Khu đất quy hoạch mới cơ sở giáo dục đào tạo (Ký hiệu: DT.02): diện tích đất khoảng 3,27 ha, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao từ 1 - 7 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

4.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng: gồm 16 khu đất (Ký hiệu: từ CX.01 đến CX.16), tổng diện tích khoảng 13,44ha, mật độ xây dựng 5,0%, tầng cao tối đa 01 tầng.

4.3. Đất thể dục thể thao: gồm 05 khu đất (Ký hiệu: từ TT.01 đến TT.05), tổng diện tích khoảng 7,87ha. Trong đó:

- Khu đất quy hoạch xây dựng mới công trình thể dục thể thao cấp đô thị (Ký hiệu: TT.01): diện tích đất khoảng 5,08 ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu đất quy hoạch mở rộng sân vận động và công trình thể dục thể thao cấp xã (Ký hiệu: TT.02): diện tích 1,35 ha, mật độ xây dựng 30%, tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Khu đất quy hoach, mở rộng sân vận động và công trình thể dục thể thao xóm (Ký hiệu: TT.03, TT.04, TT.05): tổng diện tích đất khoảng 1,45ha, mật độ xây dựng 10%, tầng cao tối đa 01 tầng.

4.4. Đất dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): gồm 07 khu đất (Ký hiệu: từ DV.01 đến DV.07), tổng diện tích khoảng 11,29ha (quy hoạch mới), mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 9 tầng nổi và tối đa 03 tầng hầm. Trong đó, định hướng nghiên cứu bố trí xây dựng mới chợ xã Đông Sơn nằm trong khu đất có ký hiệu DV.06 (có thể thay đổi vị trí trong quá trình thực hiện phù hợp với điều kiện phát triển của xã) với quy mô khoảng 0,5 ha, tầng cao từ 1 - 3 tầng nổi và tối đa 03 tầng hầm.

4.5. Đất dịch vụ du lịch (Ký hiệu: DL): diện tích: 25,62ha, mật độ xây dựng 25%, tầng cao từ 1 - 12 tầng nổi và tối đa 03 tầng hầm.

4.6. Đất ở dân cư: gồm 85 khu đất có chức năng ở, tổng diện tích 199,93ha. Trong đó: 05 khu đất nhóm nhà ở (ở mới), 16 khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất ở hỗn hợp) và 64 khu đất làng xóm, dân cư (đất ở hiện hữu). Cụ thể:

- Khu đất ở mới (Ký hiệu: từ OM.01 đến OM.05): tổng diện tích 7,39 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 2 - 5 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Khu đất ở hiện hữu (Ký hiệu: từ OC.01 đến OC.64): tổng diện tích 166,05ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 5 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Khu đất hỗn hợp (Ký hiệu: từ HH.01 đến HH.16): tổng diện tích 26,49 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 9 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm. Chức năng, tỷ lệ đất hỗn hợp dự kiến trong các khu đất hỗn hợp gồm: chức năng ở, tối đa chiếm tỷ lệ 35%; chức năng dịch vụ (thương mại, khách sạn, y tế, giáo dục, văn phòng và các chức năng khác có yếu tố cung cấp dịch vụ cho đô thị), tối đa chiếm tỷ lệ 35%; còn lại các chức năng phụ trợ khác.

Ghi chú:

** Mật độ thuần các lô đất phát triển nhà ở mới được xem xét trong quá trình thực hiện dự án, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn hiện hành; đối với các dự án phát triển nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo đúng quy hoạch đã được duyệt.*

*** Tầng hầm các lô đất: quy định nêu trên là tối đa, quá trình thực hiện quy hoạch cần căn cứ vào nhu cầu, yêu cầu thực tế của các công trình, dự án trong các lô đất để phê duyệt quy hoạch chi tiết đảm bảo không vượt quá chỉ tiêu tối đa được quy định tại Quyết định này; đồng thời, có thể không xây dựng tầng hầm nếu không có nhu cầu nhưng phải đảm bảo đáp ứng phục vụ hạ tầng theo quy chuẩn hiện hành.*

4.7. Đất di tích, tôn giáo: gồm 04 vị trí (Ký hiệu: từ DTTG.01 đến DTTG.04), tổng diện tích các khu đất khoảng 16,0 ha, mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao từ 1 - 6 tầng.

4.8. Đất an ninh (Ký hiệu AN.01): diện tích khu đất: 0,36ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 5 tầng.

4.9. Đất quốc phòng (Ký hiệu QP.01): diện tích khu đất: 37,23ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1 - 5 tầng.

4.10. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: gồm 13 khu đất để quy hoạch mới, mở rộng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như bãi đỗ xe, nhà máy nước, nhà điều hành thủy lợi, khu xử lý nước thải, nghĩa trang. Cụ thể:

- Các khu đất bãi đỗ xe (Ký hiệu: từ P.01 đến P.09): tổng diện tích đất 7,26ha; mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Khu đất nhà máy nước Đô Lương (Ký hiệu HTKT.02): diện tích quy hoạch khoảng 0,90ha (mở rộng); mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu đất nhà điều hành thủy lợi (Ký hiệu HTKT.03): diện tích khoảng 0,15ha; mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu xử lý nước thải (Ký hiệu HTKT.01): diện tích khoảng 1,52ha; mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu đất quy hoạch nghĩa trang tập trung (Ký hiệu: NT.01 và NT.02): có diện tích khoảng 6,11ha (gồm 02 vị trí). Đối với các nghĩa trang nhỏ lẻ nằm rải rác trên địa bàn xã hạn chế mở rộng, từng bước di dời, đóng cửa.

4.11. Ngoài các chức năng chính, quy hoạch có bố trí các nhóm đất: dự trữ phát triển, đất mặt nước, khu vực sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, giao thông theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

5. Quy hoạch sử dụng đất: *Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng đất như sau:*

TT	Thành phần đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích tự nhiên			**1.016,60**	**100,00**
1	Đất công trình công cộng		**24,65**	**2,42**
1,1	*Đất cơ quan, trụ sở*	*CQ*	*6,08*	*0,60*
1,2	*Đất văn hóa*	*VH*	*4,35*	*0,43*
1,3	*Đất y tế*	*YT*	*5,18*	*0,51*
1,4	*Đất giáo dục*	*GD*	*4,65*	*0,46*
1,5	*Đất đào tạo, nghiên cứu*	*DT*	*4,39*	*0,43*
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	13,44	1,32
3	Đất thể dục thể thao	TT	7,87	0,77
4	Đất dịch vụ	TM	11,29	1,11
5	Đất dịch vụ du lịch	DL	25,62	2,52
6	Đất dân cư		199,93	19,67
6,1	*Đất làng xóm, dân cư (ở hiện trạng)*	*OC*	*166,05*	*16,33*
6,2	*Đất nhóm nhà ở (ở mới)*	*OM*	*7,39*	*0,73*
6,3	*Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất ở hỗn hợp)*	*HH*	*26,49*	*2,61*
7	Đất di tích, tôn giáo	DTTG	16,00	1,57
8	Đất an ninh	AN	0,36	0,04
9	Đất quốc phòng	QP	37,23	3,66
10	Đất công trình HTKT		15,94	1,57
10,1	*Đất bãi đỗ xe*	*P*	*7,26*	*0,71*
10,2	*Đất nghĩa trang*	*NT*	*6,11*	*0,60*
10,3	*Đất HTKT khác*	*HTKT*	*2,57*	*0,25*
11	Đất dự trữ	DTR	34,42	3,39

12	Đất cây xanh chuyên dụng		23,18	2,28
13	Đất mặt nước	MN	35,05	3,45
14	Đất SX nông nghiệp	NN	84,69	8,33
15	Đất lâm nghiệp	R	352,94	34,72
16	Đất giao thông		133,99	13,18

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: tuyến Quốc lộ 15 qua đô thị, có chiều dài (đoạn qua xã Đông Sơn) khoảng 0,7km, quy mô mặt cắt ngang rộng 36,0m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường trục chính đô thị: đường Tràng Minh, chiều dài đoạn qua xã Đông Sơn khoảng 2,0km có quy mô mặt cắt ngang rộng 60,0m.

- Mạng lưới đường liên khu vực, đường khu vực và đường phân khu vực có quy mô mặt cắt ngang từ 12,0m - 36,0m.

- Mạng lưới đường sản xuất có quy mô mặt cắt ngang rộng 9,00m.

Bảng tổng hợp quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường

STT	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang đường (đơn vị: m)			
		Mặt đường	Giải phân cách	Vỉa hè	CGĐĐ
1	A - A	10,5	0,0	12,75 x 2	36,0
2	A1 - A1	9,0 x 2	6,0	6,0 x 2	36.0
3	B - B	12,0 x 2	18,0	9,0 x 2	60,0
4	C - C	12,0	0,0	6,0 x 2	24,0
5	C1 - C1	7,0 x 2	10,0	6,0 x 2	36,0
6	D - D	12,0	0,0	4,0 x 2	20,0
7	E - E	9,0	0,0	4,5 x 2	18,0
8	F - F	7,0	0,0	4,0 x 2	15,0
9	G - G	6,0	0,0	3,0 x 2	12,0
10	H - H	6,0	0,0	1,5 x 2	9,0

Ngoài các mặt cắt được xác định nêu trên, đối với các khu vực được đầu tư xây dựng mới yêu cầu quy hoạch chi tiết đường giao thông trong từng khu chức năng phải đảm bảo tối thiểu: lòng đường tối thiểu 7,5m; vỉa hè tối thiểu 3,0m mỗi bên.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ san nền xã Đông Sơn được phân thành 03 khu vực. Cụ thể:

+ Khu vực ven đồi núi, khe suối phía Bắc xã Đông Sơn, cao độ san nền dao động từ 18,50m đến 30,90m;

+ Khu vực đồi núi có độ dốc lớn nằm giữa xã Đông Sơn, cao độ san nền dao động từ 22,25 m đến 165,00m;

+ Khu vực dân cư và các công trình khác: phía Nam sông Đào, cao độ san nền dao động từ 16,00m đến 21,00m; phía Bắc đường Tràng Minh, cao độ san nền dao động từ 17,27m đến 40,00m; phía Bắc sông Đào và phía Nam đường Tràng Minh, cao độ san nền dao động từ 16,50m đến 21,57m.

- Quá trình tổ chức triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc hồ sơ dự án đầu tư, cao độ thiết kế giao thông, san nền có thể thay đổi cho phù hợp với điều kiện thực tế và quy mô đầu tư xây dựng đảm bảo phù hợp với toàn khu vực.

b) Thoát nước mưa:

Quy hoạch thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy theo hiện trạng sông, suối và hướng thoát tự nhiên khu vực, chia thành 04 lưu vực chính:

- Lưu vực số 1: Lưu vực phía Tây Nam sông Đào, có diện tích 39,96 ha, nước chảy theo địa hình vào hệ thống mương dọc dưới vỉa hè và 2 bên đường đổ vào mương thoát nước chính số 3 và thoát ra sông Lam theo hướng Nam.

- Lưu vực số 2: Lưu vực phía Đông Nam sông Đào, có diện tích 66,27 ha, nước chảy theo địa hình vào hệ thống mương dọc dưới vỉa hè và 2 bên đường đổ vào mương số 1 và thoát ra sông Đào theo hướng Đông.

- Lưu vực số 3: Lưu vực phía Bắc sông Đào và giới hạn đường phân lưu lưu vực phía Bắc, có diện tích 316,58 ha, nước chảy theo địa hình vào hệ thống mương dọc dưới vỉa hè và 2 bên đường đổ vào kênh thoát nước số 2 và thoát ra sông Đào.

- Lưu vực số 4: Lưu vực phía Bắc, có diện tích 593,79 ha, nước chảy theo địa hình vào hệ thống mương dọc hai bên đường đổ vào khe suối và thoát nước về phía Tây ra khu vực xã Hồng Sơn.

6.3. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: 130 lít/người.ngày.đêm.

- Tổng công suất tính toán: 1.764 m^3/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Khu vực phía Bắc sông Đào xã Đông Sơn sử dụng nước sạch cấp từ nhà máy nước Hòa Sơn có công suất 10.000m3/ng.đ, khu vực phía Nam sông Đào xã Đông Sơn sử dụng nước sạch từ nhà máy nước Đông Sơn có công suất 10.000 m3/ng.đ; dự kiến phát triển đầu tư xây dựng nâng cấp lên công suất 20.000 m^3/ngđ để đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị Đô Lương.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng phân phối. Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ ≤150m.

6.4. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Thoát nước thải: Khu vực nội thị, xây dựng hệ thống thoát nước riêng (nước thải và nước mưa được thu gom theo hệ thống đường ống riêng); khu vực ngoại thị, xây dựng hệ thống thoát nước chung (nước thải từng hộ dân, công trình

được xử lý bằng bể tự hoại cải tiến). Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom 90% công suất cấp nước. Tổng công suất: 1.287m^3/ng.đ.

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác và các hố thu xây dựng mới sau đó được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung tại xã Hồng Sơn, huyện Đô Lương. Tổng công suất tính toán: 17,12 tấn/ngày.đêm.

6.5. Năng lượng và chiếu sáng:

- *Nguồn điện:* Nguồn điện cung cấp cho khu vực xã Đông Sơn được đấu nối từ lưới điện Quốc gia từ trạm 110/35/22 kV Đô Lương công suất 2x40 MVA, đặt tại xã Yên Sơn.

- *Nhu cầu:* Tổng công suất định mức 53.759 KVA.

- *Lưới điện:* Lưới 35 kV hiện trạng sẽ được cải tạo, nâng cấp và di dời đi theo đường quy hoạch để đảm bảo cung cấp điện cho khu vực; Lưới 35 kV trong khu vực đông dân cư bố trí đi ngầm, ngoài khu vực đông dân cư đi nổi. Xây dựng mới các tuyến 35 kV đi theo vỉa hè đường quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp 35/0,4 kV quy hoạch mới; Trạm biến áp hạ thế xây dựng mới được bố trí trong các khu cây xanh, khu vực công cộng, hạ tầng kỹ thuật, bãi đậu xe..., sử dụng loại trạm đảm bảo mỹ quan theo đô thị quy định.

6.6. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- *Nguồn cung cấp viễn thông:* Sử dụng từ nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của huyện Đô Lương. Công nghệ mạng thế hệ tiếp theo (Next Generation Networks- NGN), Công nghệ WiMax, Công nghệ 3G/4G/5G và Mobile Internet sẽ là công nghệ chủ yếu được khai thác trong những năm tiếp theo.

- *Bố trí đường dây và triển khai hạ tầng mạng thông tin không dây:* Hạ tầng mạng ngoại vi tại khu vực thành phố trong giai đoạn tới phát triển theo xu hướng ngầm hóa (xây dựng hạ tầng cống bể ngầm hóa mạng cáp). Đồng thời từng bước triển khai mạng lưới thông tin không dây, công nghệ cao theo định hướng kế hoạch của mạng lưới thông tin quốc gia.

6.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát định kỳ về môi trường đất, nước, địa chất, không khí, tiếng ồn, rác thải, biến động hệ sinh thái tại khu vực, các điểm có khả năng gây ra sự cố môi trường, nhạy cảm về môi trường.

- *Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm không khi, tiếng ồn:* Trong quá trình thi công xây dựng các công trình, phải có phương án đảm bảo về tiếng ồn, rác thải xây dựng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường; có biện pháp trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm thiểu nồng độ ô nhiễm trong không khí, khuyến khích người dân trong cây xanh trong khuôn viên nhà.

- *Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cần thực hiện:* Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm 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.

- *Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm rác thải cần thực hiện:* Chất thải rắn sinh hoạt phải được thu gom đúng quy định đưa về khu xử lý tập trung tại xã Hồng Sơn, huyện Đô Lương.

7. Thiết kế đô thị:

- Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Được phân thành các trục cảnh quan chính và phát triển hài hoà giữa các khu vực cũ và mới.

- Một số vị trí có quy hoạch xây dựng công trình tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan đô thị sẽ được xem xét cụ thể về hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết đảm bảo theo đúng quy định và phù hợp điều kiện thực tế.

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Có quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu kèm theo. Nội dung được lập theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

9. Dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện: Định hướng ưu tiên đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông chính, hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng (văn hoá, y tế, giáo dục); nguồn lực từ ngân sách tỉnh, địa phương, vốn xã hội hóa và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này hồ sơ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao UBND huyện Đô Lương phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Các Sở, ngành liên quan căn cứ quy hoạch được duyệt, phối hợp với UBND huyện Đô Lương triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đô Lương; Chủ tịch UBND xã Đông Sơn, huyện Đô Lương; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VTUB, CN (H).

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

Hoàng Phú Hiền

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương

(Ban hành theo Quyết định số .... /QĐ-UBND ngày .../.../2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An)

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng.

1. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn trong phạm vi theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực phía Bắc trung tâm đô thị Đô Lương tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương được UBND tỉnh phê duyệt.

2. Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng tại địa bàn trong phạm vi đồ án quy hoạch làm căn cứ để xác lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, tính chất, tính chất khu vực quy hoạch.

1. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính xã Đông Sơn, huyện Đô Lương; với các phía tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp: Xã Hồng Sơn;
- Phía Nam giáp: Xã Yên Sơn và thị trấn Đô Lương;
- Phía Đông giáp: Xã Bài Sơn và xã Văn Sơn;
- Phía Tây giáp: Xã Tràng Sơn.

2. Quy mô đất đại: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 1.016,60ha.

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 7.195 người;
- Dân số dự báo đến năm 2040: khoảng 10.000 người.

4. Tính chất quy hoạch:

Là khu vực phát triển đô thị của đô thị Đô Lương được quy hoạch đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, hiện đại gồm các chức năng chính như: Văn hóa - giáo dục, thương mại dịch vụ và khu ở dân cư.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch.

Các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch được quy định cụ thể theo bảng sau:

TT	Thành phần đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng hầm (tối đa)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích tự nhiên			**1.016,60**					**100,0**
1	Đất CT cộng cộng		24,65					2,42
1.1	*Đất cơ quan, trụ sở*	*CQ*	*6,08*	*60*	*1-7*	*0,6-4,2*	*1*	*0,60*
1.2	*Đất văn hóa*	*VH*	*4,35*	*40*	*1-3*	*0,4-1,2*	*1*	*0,43*
1.3	*Đất y tế*	*YT*	*5,18*	*50*	*1-7*	*0,5-3,5*	*3*	*0,51*
1.4	*Đất giáo dục*	*GD*	*4,65*	*40*	*1-4*	*0,5-1,2*	*1*	*0,46*
1.5	Đất đào tạo, nghiên cứu	DT	4,39	50	1-7	0,5-3,5	1	0,43
2	Đất CX sử dụng CC	CX	13,44	5	1	0,05		1,32
3	Đất thể dục thể thao	TT	7,87	40	1-2	0,4-1,2	3	0,77
4	Đất dịch vụ	TM	11,29	60	1-9	0,6-5,4	3	1,11
5	Đất dịch vụ du lịch	DL	25,62	25	1-12	0,25-3,0	3	2,52
6	Đất ở dân cư		199,93					19,67
6.1	*Đất làng xóm, dân cư (ở HT)*	*OC*	*166,05*	*60*	*1-5*	*0,6-3,0*	*1*	*16,33*
6.2	*Đất nhóm nhà ở (ở mới)*	*OM*	*7,39*	*60*	*2-5*	*1,2-3,0*	*1*	*0,73*
6.3	*Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất ở hỗn hợp)*	*HH*	*26,49*	*60*	*1-9*	*0,6-5,4*	*1*	*2,61*
7	Đất di tích, tôn giáo	DTTG	16,00	35	1-6	0,35-2,1		1,57
8	Đất an ninh	AN	0,36	40	1-5	0,4-2,0	2	0,04
9	Đất quốc phòng	QP	37,23	40	1-7	0,4-2,8	2	3,66
10	Đất công trình HTKT	KTKT	15,94					1,57
10.1	*Đất bến bãi đỗ xe*	*P*	*7,26*	*10*	*1-2*	*0,1-0,2*	*2*	*0,71*
10.2	*Đất nghĩa trang*	*NT*	*6,11*	-	-	-		*0,60*
10.3	*Đất CT HTKT khác*	*HT*	*2,57*	*30*	*1-3*	*0,3-0,9*		*0,25*

11	Đất dự trữ	DTR	34,42	-	-	-		3,39
12	Đất CX chuyên dụng	CXCD	23,18	-	-	-		2,28
13	Đất mặt nước	MNC	35,05	-	-	-		3,45
14	Đất SX nông nghiệp	NN	84,69	-	-	-		8,33
15	Đất lâm nghiệp	R	352,94	-	-	-		34,72
16	Đất giao thông		133,99	-	-	-		13,18

Ghi chú:

- Mật độ thuần các lô đất phát triển nhà ở mới được xem xét trong quá trình thực hiện dự án, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy chuẩn hiện hành; đối với các dự án phát triển nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo đúng quy hoạch đã được duyệt.

- Tầng hầm các lô đất: quy định nêu trên là tối đa, quá trình thực hiện quy hoạch cần căn cứ vào nhu cầu, yêu cầu thực tế của các công trình, dự án trong các lô đất để phê duyệt quy hoạch chi tiết đảm bảo không vượt quá chỉ tiêu tối đa được quy định tại Quyết định này; đồng thời, có thể không xây dựng tầng hầm nếu không có nhu cầu nhưng phải đảm bảo đáp ứng phục vụ hạ tầng theo quy chuẩn hiện hành.

Điều 4. Quy định quản lý về sử dụng đất.

1. Đối với đất nhóm ở.

- Các loại hình nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (như nhà liền kề, biệt thự), nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bổ dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (biệt thự, liền kề,...), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

- Các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội) khi triển khai phải đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển theo quy hoạch.

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN 01:2021/BXD. Khuyến khích xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

2. Đối với đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

- Trên các lô đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: được phép bố trí xây dựng nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, văn phòng,...công trình hỗn hợp kết hợp ở. Trong đó tỷ lệ các loại đất đã được quy định tại từng khu đất và sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Việc tổ chức các công trình cao tầng cần thực hiện theo các quy định hiện hành, đảm bảo các chỉ tiêu tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất,... theo quy định và phù hợp với quy hoạch phân khu. Tổ chức các không gian công cộng kết hợp các hoạt động thương mại dịch vụ ngoài trời, không gian tổ chức sự kiện, quảng trường thương mại,... tạo tính kết nối thuận tiện với các không gian ngầm, bãi đậu xe, trạm xe bus và các tiện ích công cộng.

- Thiết kế kiến trúc công trình phải cân nhắc tạo giá trị kiến trúc điểm nhấn và hài hoà với không gian xung quanh, tạo tính kết nối giữa các khối công trình thông qua các không gian mở, quảng trường, cây xanh, cầu đi bộ, hầm thương mại,... Ưu tiên các không gian cây xanh, mặt nước, quảng trường, hạn chế sự dây đặc các các cụm công trình cao tầng.

3. Đối với đất công trình công cộng (cơ quan, trụ sở, y tế, văn hóa, giáo dục, ...).

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoảng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

- Hạn chế điều chỉnh công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

4. Đối với đất dịch vụ du lịch, dịch vụ thương mại.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.

- Hạn chế điều chỉnh quy mô công trình xây dựng so với quy hoạch được duyệt gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

5. Đối với đất cây xanh.

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.

- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- Các loại cây xanh được trồng phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật; Tổ chức các khu vui chơi giải trí phục vụ mọi lứa tuổi; Phát triển bãi đỗ xe hoặc các bãi đỗ xe ngầm trên đó khai thác thành các không gian xanh; Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN).

6. Đối với hạ tầng kỹ thuật: Quỹ đất bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật được tận dụng triệt để, khai thác có hiệu quả nhất và đảm bảo được các yếu tố kỹ thuật cho các khu chức năng trong phương án quy hoạch. Các công trình ở đây gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước thải, cấp điện,... Bố trí thêm đất hạ tầng kỹ thuật khác phía Nam khu vực quy hoạch, giáp đường 25,0m đảm bảo quỹ đất dự trữ cho bố trí hạ tầng kỹ thuật.

7. Đối với đất nông nghiệp: Quản lý phần đất nông nghiệp theo định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chức năng nông nghiệp công nghệ cao nhằm tăng năng suất và giá trị sử dụng đất.

Điều 5. Quy định quản lý xây dựng công trình.

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng cần tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo quy định, phù hợp với tầng cao tối đa khống chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Cốt nền xây dựng công trình: Được quản lý trong quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế dự án và phải đảm bảo hạ tầng đô thị khu vực và quy chuẩn, các quy định hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được khống chế trong quy hoạch phân khu.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo: Ngôn ngữ kiến trúc công trình theo hướng kiến trúc hiện đại; Khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình; Hình khối kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực và phù hợp với đặc điểm công trình kiến trúc, đóng góp vào vẻ đẹp của đường phố đô thị. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng các công trình nhà ở trong cùng một dãy thống nhất về hình thức kiến trúc để tạo sự đồng bộ trên toàn tuyến phố.

- Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

- Diện tích đỗ xe trong các công trình dịch vụ thương mại, công cộng: Quá trình lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phải xác định sơ bộ chỉ tiêu về diện tích đỗ xe cho mỗi công trình, tùy theo nhu cầu sử dụng và lưu lượng người sử dụng để xác định chỉ tiêu bãi đỗ xe; chỉ tiêu đỗ xe cho công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, về Hạ tầng kỹ thuật hiệu lực hiện hành.

- Các biển hiệu - quảng cáo phải bố trí ở vị trí hợp lý, có quy mô thích hợp, hài hòa với không gian công cộng; các biển hiệu - quảng cáo sử dụng cùng một

kích thước ở chiều cao quan sát thuận lợi..., kích thước, bố trị vị trí đảm bảo cảnh quan chung, đảm bảo quy định.

Điều 6. Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

1. Yêu cầu chung.

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư đô thị bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ, quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, phù hợp với đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan quản lý theo thẩm quyền. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đào, cắt đường, vỉa hè, đấu nối trạm biến áp, khoan cắt cống qua đường... phải có phương án thi công hoàn trả được cơ quan quản lý hạ tầng phê duyệt.

- Hệ thống thu gom rác thải đô thị bao gồm các thùng rác được đặt tại các vị trí công viên, bãi đỗ xe hoặc giữa hành lang hạ tầng kỹ thuật tiếp cận công trình. Đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông công cộng, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân hoặc làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

2. Đối với công trình giao thông.

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

- Xây dựng bó vỉa hè dạng vát theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị; nghiêm cấm các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân tự tạo vết dắt xe từ lòng đường lên vỉa hè và làm thay đổi cao độ vỉa hè hiện có.

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông chính trong đô thị, chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường có nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

3. Đối với công trình thoát nước mưa, nước thải.

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị.

- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

- Nước thải đô thị phải được thu gom và xử lý trước khi đổ ra sông, hồ, kênh, mương đảm bảo môi trường đô thị. Nghiêm cấm việc xả thải chưa qua xử lý ra hồ, kênh, mương trong đô thị; đổ chất thải rắn vào hệ thống thoát nước.

- Nhà ở, công trình công cộng, thương mại phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

Nước thải y tế, nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

4. Đối với công trình ngầm.

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật, định hướng loại móng công trình, độ sâu; qua đó tạo nên không gian đô thị thống nhất hài hóa, liên kết chặt chẽ giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng hầm, đồng bộ, hiện đại, tiện nghi.

- Xây dựng tầng hầm, nửa hầm của các công trình:

+ Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải bảo đảm cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề;

+ Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm thương mại dịch vụ, chung cư, công trình công cộng phải tính toán xây dựng tầng hầm có đủ diện tích để đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình.

Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Khi triển khai thực hiện các dự án phải lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chồng chéo giữa các công đoạn thi công. Áp dụng biện pháp thi công hạn chế san gạt khối lượng lớn, có các giải pháp tổ chức thì công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng. Che chắn khu vực thi công đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh. Che chắn các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Trồng rừng, cây xanh chắn gió, chắn cát bay tại khu vực ven biển trước thách thức của biển đổi khí hậu; gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh, tôn tạo các đồi cát tự nhiên ven biển, các đồi cát trong các khu chức năng không xây dựng công trình nhằm bảo tồn các giá trị tự nhiên.

- Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Bố trí các điểm quan trắc theo mạng lưới quan trắc của khu vực.

- Quản lý hoạt động chăm sóc cỏ sân thể thao, khu công viên, các thảm cỏ... hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thuỷ lực.

Điều 8. Quy định về lựa chọn cây xanh.

1. Nguyên tắc chung:

- Tạo được cảnh quan trục đường sôi động, có đặc trưng riêng.

- Có tác dụng cung cấp bóng mát, và cải thiện vì khi hậu.

- Cây xanh có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao cây và tán cây tránh xung đột với tầm lưu thông, đặc biệt quan tâm tại nút giao thông.

2. Giải pháp lựa chọn cây xanh:

- Cây xanh tại khu công viên, thể thao:

+ Các không gian cây xanh, cảnh quan phải sử dụng đúng mục đích, và đảm bảo cho mọi người dân được quyền tiếp cận.

+ Cây xanh được trồng phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tính chất, chức năng, truyền thống, văn hóa và bản sắc của đô thị.

- Cây xanh vỉa hè:

+ Trồng theo từng cụm, theo tuyến... hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây;

+ Lựa chọn các loại cây có thân, tán cao, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường);

+ Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Cây xanh trồng trong khuôn viên công trình:

+ Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc theo 4 mùa; phân tầng cao thấp, bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc;

+ Khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, bảo dưỡng dễ dàng.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở khu vực khu thương mại dịch vụ, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ. Lựa chọn chủng loại cây có màu sắc sặc sỡ.

Điều 9. Quy định về các tiện ích đô thị

1. Nguyên tắc chung:

- Thiết kế, bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng hiện đại. Bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.

- Ghế dài và thùng rác cần được bố trí ở khu vực công cộng, cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

2. Ghế dừng chân: Tổ chức các vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với hang cây xanh và mảng xanh dọc tuyến đường.

3. Thùng rác:

- Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Thùng có nắp cao 90 cm so với vỉa hè.

- Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững, vật liệu hài hòa với các vật liệu xung quanh (thép không gỉ, composite).

4. Vỉa hè:

- Bề mặt vỉa hè cần được lát phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh tạo các cao độ khác nhau trên vỉa hè.

- Cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận. Tất cả vỉa hè phải có độ dốc 2% để thoát nước.

Phần III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định chung.

1. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Đô Lương; UBND xã Đông Sơn hướng dẫn, giám sát việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định này.

3. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định hiện hành khác của Pháp luật liên quan.

Điều 11. Phân công trách nhiệm.

1. Sở Xây dựng:

Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền; phối hợp tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp Luật.

2. UBND huyện Đô Lương:

- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý; cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nếu phát sinh vướng mắc, bất cập thì đề xuất điều chỉnh, bổ sung và báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh xem xét quyết định.

- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.

3. UBND xã Đông Sơn: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch phân khu và quản lý quy hoạch theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tỉnh trình triển khai thực hiện lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ quy hoạch, quy định quản lý và các quy định có liên quan.

Điều 12. Về lưu trữ hồ sơ, cung cấp thông tin quy hoạch.

1. Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, UBND huyện Đô Lương, UBND xã Đông Sơn.

2. Sở Xây dựng, UBND huyện Đô Lương có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, đề nghị các ngành, địa phương, tổ chức và cá nhân phản ánh bằng văn bản về UBND huyện Đô Lương, Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung phù hợp./.

UBND TỈNH NGHỆ AN