

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

Số: 2308 /QĐ-UBND

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

Nghệ An, ngày 01 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)

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 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh 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 số 4009/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2530/SXD.QHKT ngày 24/7/2023 về việc thẩm định Quy định Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 16/12/2022.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Nam Đàn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận: *Handwritten signature*

- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VTUB, CVCN (H).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Handwritten signature
Lê Hồng Vinh

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000)

A. GIỚI THIỆU CHUNG

Quy định quản lý Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

1. Nội dung quy định: Gồm 03 phần

- *Phần I.* Quy định chung: gồm các quy định hướng dẫn cho việc quản lý và xây dựng trên địa bàn thị trấn Nam Đàn và một phần diện tích của các xã: Thượng Tân Lộc, Xuân Hòa, huyện Nam Đàn cũng như xác định các khu vực tự nhiên cần bảo vệ, khu vực hạn chế phát triển, khu nội đô lịch sử, hành lang an toàn kỹ thuật cũng như việc xác định các phân vùng quản lý phát triển.

- *Phần II.* Quy định cụ thể: Gồm các chỉ dẫn cụ thể cho việc quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng. Đồng thời đưa ra các khuyến cáo và nghiêm cấm về xây dựng phát triển đô thị cho từng khu vực cụ thể.

- *Phần III.* Tổ chức thực hiện: Gồm các hướng dẫn tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và quy định khác có liên quan.

Quy định quản lý được sử dụng kết hợp với hồ sơ đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Mục đích, yêu cầu của Quy định quản lý

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) nhằm xác lập cơ sở cho việc:

- Lập và xét duyệt quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, quy hoạch các khu vực phát triển đô thị và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thiết kế công trình trong phạm vi quy hoạch được duyệt.

- Lập kế hoạch, chương trình đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của các khu đô thị, khu dân cư trong phạm vi quy hoạch được duyệt.

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trên địa bàn đô thị phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và quản lý kiến trúc.

3. Cơ sở để lập Quy định quản lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật số 35/2018QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

✓

B. NỘI DUNG QUY ĐỊNH

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý:

- Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý xây dựng phát triển đô thị, nông thôn theo đúng đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) đã được phê duyệt tại Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND tỉnh.

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi, ranh giới quy hoạch này đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi quy hoạch được duyệt còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô đất đai và dân số:

1. Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới của 03 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Nam Đàn hiện hữu và một phần diện tích của 02 xã: Thượng Tân Lộc và Xuân Hòa, huyện Nam Đàn. Phạm vi cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Xã Nam Thanh, Nam Nghĩa, Xuân Hòa;
- + Phía Nam giáp: Phần còn lại xã Thượng Tân Lộc;
- + Phía Đông giáp: Phần còn lại xã Xuân Hòa;
- + Phía Tây giáp: Xã Nam Thái, huyện Nam Đàn và xã Thanh Khai, huyện Thanh Chương.

2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 2.249,9ha. (gồm: diện tích đất thị trấn Nam Đàn hiện nay là 1.856,90ha; diện tích mở rộng trên địa bàn xã Xuân Hòa là 112,50ha và xã Thượng Tân Lộc là 280,50ha).

3. Quy mô dân số:

- Quy mô dân số giai đoạn đầu (2021-2025): 30.000 người;
- Quy mô dân số giai đoạn hai (2025-2035): 50.000 người.

Điều 3: Quản lý theo hướng phát triển không gian đô thị.

- Giai đoạn 1: Định hướng tập trung phát triển thị trấn Nam Đàn ở vùng lõi hiện nay. Trên cơ sở phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cơ bản đã hoàn chỉnh trong giai đoạn này để tạo đà cho kế hoạch phát triển 10 năm tiếp theo.

- Giai đoạn 2: Định hướng tập trung phát triển toàn diện. Trên cơ sở tập trung phát triển hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của vùng lõi, đồng thời đẩy nhanh tốc độ phát triển cơ sở hạ tầng KT-XH, đặc biệt là phát triển nông công nghiệp

công nghệ cao, có hàm lượng chất xám cao để làm động lực thúc đẩy các ngành kinh tế, kỹ thuật khác phát triển với tốc độ nhanh.

+ Hướng Nam: Hành lang phát triển là tuyến Quốc lộ 15 thuộc xã Thượng Tân Lộc, có Sông Đào và Sông Lam chảy qua. Phát triển khu đô thị mới, đồng bộ về hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị liên kết cảnh quan ven sông nhằm tạo ra các khu đô thị có không gian sinh thái đáng sống.

+ Hướng Đông - Nam: Hành lang phát triển là tuyến Quốc lộ 46, 46A thuộc xã Xuân Hòa, phát triển khu đô thị mới, đồng bộ về hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị giữa xã Xuân Hòa và thị trấn Nam Đàn.

+ Hướng Tây - Bắc: Hành lang phát triển là tuyến Quốc lộ 15 và tuyến cao tốc Hà Nội - Viên Chăn với khu vực du lịch sinh thái lớn ở phía Bắc là vùng đồi rộng lớn, có mặt nước và cảnh quan sinh động và đa dạng. Kết nối với khu di tích Truong Bồn, đô thị Đô Lương và khu tâm linh chùa Đại Tuệ.

+ Hướng Tây: Hành lang phát triển là tuyến Quốc lộ 46, khu vực cửa ngõ phía Tây của thị trấn, gắn liền với khu dịch vụ hiện có thuộc vùng đồi xã Nam Thái, có cảnh quan đồi núi sinh động và đa dạng kết nối đô thị Nam Đàn với huyện Thanh Chương.

Điều 4. Quy định quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Quy định quỹ đất cho giao thông đô thị đạt 20-24% diện tích đất xây dựng đô thị.

- Quy định hệ thống các chỉ tiêu giao thông đô thị: Chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường tính đến đường chính khu vực; phát triển giao thông công cộng đáp ứng nhu cầu đi lại.

- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải đồng bộ thống nhất giữa các loại hình giao thông vận tải đường bộ và đường thủy.

2. Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông:

- Đối với đường bộ: Quy định rõ các tuyến đường bộ được bố trí trong bản đồ quy hoạch giao thông, trong đó xác định rõ quy mô, tính chất các đường. Quy hoạch các tuyến đường cảnh quan, cao tốc, các tuyến đường chính đi qua đô thị hoặc các khu vực dân cư phải có đường gom. Cần quản lý chặt chẽ các tuyến đường quy hoạch theo lộ giới quy định, đặc biệt hành lang đường cao tốc.

Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đường phải tuân thủ theo quy định của Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 ngày 13 tháng 11 năm 2008; Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BGTVT của Bộ Giao thông vận tải: Nghị định Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Đối với đường thủy: Phạm vi bảo vệ tuyến và các công trình đường thủy phải tuân thủ các quy định của Luật Đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 ngày 15/6/2004.

3. San nền:

Cao độ san nền khu vực phía Bắc sông Lam từ 5,3m đến 8,1m; khu vực phía Nam sông Lam từ 7,5m đến 9,0m. Cải tạo hệ thống Đê bao phía Bắc sông Lam và xây dựng mới hệ thống đê kết hợp đường phía Nam sông Lam.

4. Thoát nước mưa:

Nước mưa được thu gom theo hệ thống mương đặt dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông, sau đó thoát ra trực tiếp Sông Đào và Sông Lam. Hệ thống thoát nước mưa được chia thành 04 lưu vực chính như sau:

- Lưu vực 1: Phía Bắc đường QL.46 đoạn qua thị trấn hiện hữu.
- Lưu vực 2: Phía Nam đường QL.46 đoạn qua thị trấn hiện hữu.
- Lưu vực 3: Phía Nam sông Lam (khu vực mở rộng đô thị tại xã Thượng Tân Lộc).
- Lưu vực 4: Phía Tây Sông Lam (khu vực khối Hùng Sơn).

5. Cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Nam Đàn tại khối Khối Quang Trung, công suất $5.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Tổng nhu cầu dùng nước đến năm 2025 khoảng $5.700\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$; đến năm 2035 khoảng $7.800\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

6. Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ Trạm 110/35/22KV công suất 1x25MVA phía Tây Bắc khu quy hoạch tại khối Vệ Nông thông qua các đường dây 35KV, 22KV. Giai đoạn từ nay đến năm 2035 sẽ được nâng công suất lên (25+40MVA).
- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 330 W/người.
- Tiêu chuẩn cấp điện công cộng, chiếu sáng: $7\text{W}/\text{m}^2$.
- Tổng công suất tính toán toàn đô thị đến năm 2035: 37,566 MVA.

7. 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, nước thải công nghiệp được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát vào hệ thống mương riêng và chảy về trạm xử lý tập trung phía Đông và phía Nam khu quy hoạch. Tổng công suất tính toán $7.020,0\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về xử lý tại bãi rác của khu vực tại Lèn Dơi, xã Khánh Sơn, huyện Nam Đàn (*ngoài phạm vi ranh giới khu quy hoạch*).

- Nghĩa trang nhân dân: Sử dụng nghĩa trang tập trung của huyện tại xã Nam Thái. Đối với các nghĩa trang hiện hữu trong đô thị, trước mắt khoanh vùng bảo vệ, không cho chôn cất mới. Sau khi di chuyển, các khu vực này sẽ được quy hoạch xây dựng công viên cây xanh.

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

- Khu công trình công cộng đô thị (Trung tâm hành chính, chính trị huyện); Trung tâm hành chính, chính trị thị trấn; Khu giáo dục đào tạo (Trường mầm non, Tiểu học, THCS, THPT, Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện Nam Đàn): Diện tích đất 36,94ha. Mật độ xây dựng từ 35-45%. Tầng cao từ 1-5 tầng.
- Khu công trình dịch vụ thương mại: Diện tích đất 44,62ha. Mật độ xây dựng khoảng 60%. Tầng cao từ 1-9 tầng.
- Khu công trình dịch vụ du lịch sinh thái: Diện tích đất 150,16ha. Mật độ xây dựng khoảng 20%. Tầng cao từ 1-3 tầng.
- Khu nhà ở dân cư (ở mới, hiện hữu): Diện tích đất 441,20ha. Mật độ xây dựng từ 50-70%. Tầng cao từ 1-4 tầng.
- Khu công viên cây xanh, TDTT, mặt nước: Diện tích 444,69ha. Mật độ xây dựng khoảng 0-5%.
- Khu di tích, văn hoá tâm linh: Diện tích đất 14,36ha. Mật độ xây dựng từ 20 - 40%. Tầng cao từ 1- 2 tầng
- Khu an ninh quốc phòng: Diện tích 45,96ha. Mật độ xây dựng, tầng cao công trình thực hiện theo yêu cầu an ninh quốc phòng và các quy định hiện hành.
- Cụm công nghiệp (Cụm CN Vân Diên): Diện tích 14,38ha. Mật độ xây dựng 50 - 55%. Tầng cao từ 1 - 3 tầng.
- Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm: Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải đô thị, Hành lang an toàn lưới điện, bảo vệ bờ sông, Cảng thương mại và bến xe khách): Diện tích 105,58ha
- Khu dự phòng phát triển đô thị (Gồm 03 khu dự phòng xây dựng các công trình hỗn hợp (đô thị, dịch vụ thương mại...): Diện tích 124,26ha.
- Khu lâm nghiệp, nông nghiệp: Diện tích 603,58ha.

* Không hạn chế chiều cao đối với các công trình đặc biệt như tháp phát thanh, truyền hình, đài quan sát, công trình có tính biểu tượng, công trình viễn thông, các tháp ngắm cảnh, công trình điểm nhấn đô thị.

Điều 6. Việc kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị

- Tổ chức không gian khu trung tâm hành chính hiện đại tại khu vực cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính; lấy quảng trường Trung tâm làm điểm nhấn khu vực trung tâm đô thị.
- Tổ chức quy hoạch không gian dọc theo sông Lam, sông Đào đã có kết nối các mặt nước lớn trong thị trấn tạo dải cây xanh sinh thái lớn của đô thị; khai thác

yếu tố cảnh quan công trình cầu bắc qua sông để tăng giá trị thẩm mỹ cho đô thị.

Điều 7. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị

1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

- Các mặt cắt đặc trưng:

+ Đường cao tốc Viên Chăn - Hà Nội: Lộ giới 73,0m, lòng đường 2x14,25m; lề đường 2x1,0m; giải phân cách 2,5m; hành lang bảo vệ đường bộ 2x20,0m;

+ Mặt cắt A - A (đường QL.46, đoạn giao QL.15 đi xã Nam Thái): Lộ giới 54,0m; lòng đường 2x15,0m; vỉa hè 2x10,0m; giải phân cách 4,0m;

+ Mặt cắt B - B (đường QL.15): Lộ giới 41,0m; lòng đường 2x11,5m; vỉa hè 2x7,0m; giải phân cách 4,0m;

+ Mặt cắt C - C (đường QL.46 cũ, QL.46 đoạn tránh thị trấn, đường trục chính đô thị): Lộ giới 36,0m; lòng đường 2x11,25m; vỉa hè 2x5,5m; giải phân cách 2,50m;

+ Mặt cắt F - F (đường QL.46 C): Lộ giới 22,5m; lòng đường 12,5m; vỉa hè 2x5,0m;

+ Mặt cắt D - D: Lộ giới 34,5m; lòng đường 2x11,25m; vỉa hè 2x5,0m; giải phân cách 2,0m;

+ Mặt cắt E - E: Lộ giới 30,0m; lòng đường 2x7,5m; vỉa hè 2x6,0m; giải phân cách 3,0m;

+ Mặt cắt G - G: Lộ giới 22,0m; lòng đường 2x7,0m; vỉa hè 2x3,0m; giải phân cách 2,0m;

+ Mặt cắt J - J: Lộ giới 15,0m; lòng đường rộng 7,0m; vỉa hè 2x4,0m;

+ Mặt cắt H - H: Lộ giới 20,0m; lòng đường rộng 14,0m; vỉa hè 2x3,0m;

+ Mặt cắt I - I: Lộ giới 18,0m; lòng đường rộng 9,0m; vỉa hè 2x4,5m;

+ Mặt cắt K - K: Lộ giới 10,0m; lòng đường rộng 5,0m; vỉa hè 2x2,5m.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Các công trình đã xây dựng: Giữ nguyên hiện trạng.

+ Các công trình xây dựng nằm trong dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt: Thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Các công trình xây dựng mới: Tùy theo tính chất, chức năng, tầng cao công trình và điều kiện thực tế xây dựng để xác định khoảng lùi theo đúng quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

2. Cốt xây dựng không chế của đô thị

Cao độ san nền khu vực phía Bắc sông Lam từ 5,3m đến 8,1m; khu vực phía Nam sông Lam từ 7,5m đến 9,0m. Cải tạo hệ thống Đê bao phía Bắc sông Lam và xây dựng mới hệ thống đê kết hợp đường phía Nam sông Lam.

Điều 8. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

1. Vị trí, quy mô: Các công trình ngầm trong đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Nam Đàn là các công trình hạ tầng kỹ thuật như mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường điện.

- Vị trí: Nằm trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của các đường giao thông, chủ yếu nằm dưới vỉa hè.

- Quy mô: Chạy dọc theo các tuyến đường trục chính đô thị, đường liên khu vực, đường khu vực.

2. 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 cao, trung thế phải phù hợp với quy định, quy chuẩn hiện hành;

- 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;

Điều 9. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

1. Khu vực cấm, hạn chế xây dựng

- Trong hành lang bảo vệ lưới, trong trạm điện cao thế;

- Trong phạm vi bảo vệ đề điều, giao thông, thủy lợi, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật;

- Các khu vực hành lang liên quan đến an ninh quốc phòng (Cần duy trì khoảng cách ly giữa khu vực quốc phòng, an ninh với khu dân cư và các khu vực chức năng khác theo quy hoạch; Tại các khu vực lân cận không xây dựng nhà cao quá 4 tầng, với khoảng giãn cách tối thiểu >50 m).

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Vị trí đầu nối kỹ thuật phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt, trường hợp công trình chưa được xác định trong quy hoạch xây dựng thì phải có văn bản thoả thuận của cơ quan quản lý công trình hạ tầng; phải bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật theo quy định phù hợp nhu cầu sử dụng của từng công trình, đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị khác; không thực hiện việc đấu nối công

trình hạ tầng kỹ thuật đối với công trình xây dựng không theo quy hoạch được duyệt, không có giấy phép xây dựng;

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè đường hoặc đi theo tuyến chung;

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm 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.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo quy hoạch này, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết;

- 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, đường dây hạ thế, cống thoát nước, ống cấp nước, cáp viễn thông.

- 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;

- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến đường, 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 chính quyền địa phương.

- Khuyến khích các đơn vị hạ ngầm các đường dây thông tin, điện chiếu sáng và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Xử lý hiện trạng ô nhiễm môi trường: có biện pháp xử lý những vấn đề ô nhiễm môi trường hiện nay để đảm bảo an toàn cho các nguồn nước cấp cho sinh hoạt, tưới tiêu và môi trường không khí, đặc biệt bảo vệ sự đa dạng của hệ sinh thái.

- Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường: giám sát, xử lý các vi phạm ô nhiễm; đánh giá tác động môi trường đối với từng dự án; tuyên truyền, vận động, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường; bảo tồn các hệ sinh thái và đa dạng sinh học cho vành đai, hành lang xanh nhằm giữ cân bằng sinh thái đô thị, điều hòa khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm, tăng sức tải môi trường.

- Bảo vệ môi trường: cân phân vùng bảo vệ môi trường gồm vùng bảo tồn, hạn chế phát triển, vùng kiểm soát chất lượng môi trường đô thị và công nghiệp, vùng kiểm soát môi trường nông thôn, làng nghề, vùng phòng hộ, cân bằng môi trường, khu vực du lịch để có các giải pháp bảo vệ phù hợp.

- Yêu cầu các dự án chi tiết khi triển khai phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường và thực hiện quan trắc môi trường trong quá trình triển khai dự án.

- Phải có các phương án đền bù, tái định cư hợp lý đối với các hộ dân trong diện di dời, giải tỏa để thực hiện quy hoạch, các hộ dân thuộc khu vực ô nhiễm môi trường cao;

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình, phải có phương án đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường.

- Đối với vùng môi trường đặc trưng:

+ Ven sông Lam, sông Đào: Yêu cầu bảo vệ hệ môi trường sinh thái hiện có, nguồn nước; bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

+ Đối với khu vực đồi núi: Nghiêm cấm tự ý san gạt, đào núi, khai thác lâm sản làm phá vỡ cảnh quan, hệ sinh thái trong khu vực quy hoạch; khuyến khích trồng thêm cây xanh đặc trưng của vùng nhằm lưu giữ, tôn tạo cảnh quan, môi trường cho khu vực.

+ Đối với các tuyến đường điện cao thế, trung thế: Xác định hành lang bảo vệ các tuyến đường điện được giữ nguyên hiện trạng, đặc biệt là các tuyến cao thế; từng bước cải tạo, chỉnh trang lưới điện trung thế theo quy hoạch, bố trí các tuyến hành lang kỹ thuật an toàn điện.

Điều 10. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

1. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc

- Bao gồm các di tích văn hóa, lịch sử đã được công nhận (Đền thờ Vua Mai Hắc Đế, Khu tưởng niệm Phan Bội Châu), các công trình tâm linh, tín ngưỡng có giá trị lịch sử lâu đời (Nhà thờ giáo xứ Nhật Quang, Nhà thờ giáo xứ Quy Chính, đình Khả Lâm), các khu phố truyền thống, khu ở lâu đời thuộc khu vực thị trấn Nam Đàn hiện hữu, các khu vực nông thôn có sắc thái đặc biệt.

- Bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa sẵn có; quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị và bảo tồn giá trị văn hóa tại khu phố cũ, khu vực ven sông, các làng nghề truyền thống, các cụm di tích và di tích đơn lẻ.

2. Khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh

- Các di tích lịch sử, văn hóa (Đền thờ Vua Mai Hắc Đế), các làng cổ, di tích cách mạng, tôn giáo tín ngưỡng, được khoanh vùng bảo vệ và có quy chế kiểm soát chặt chẽ các hoạt động bảo tồn di tích, hoạt động xây dựng và hoạt động tham quan khác;

- Các công trình và khu di tích cần bảo tồn bao gồm các di tích, di sản cấp quốc gia đặc biệt (Khu lưu niệm Phan Bội Châu); các di tích, di sản cấp tỉnh; các công trình có giá trị kiến trúc truyền thống, các di tích, di sản chưa được công nhận.

- Một số các di tích có khả năng được công nhận di tích quốc gia trong tương lai; Cần có các biện pháp đánh dấu vị trí, phạm vi bảo vệ, cắm mốc khoanh vùng khu vực bảo vệ:

+ Vùng lõi: Giữ nguyên hiện trạng, mọi hoạt động đầu tư xây dựng theo Luật Di sản văn hoá;

+ Vùng đệm, vùng bảo vệ: trong bán kính 200 m không được phép xây dựng những công trình có chiều cao vượt quá 5 lần chiều cao của di tích di sản, khuyến khích xây dựng những công trình theo phong cách truyền thống, việc đầu tư xây dựng phải có sự cho phép của các cấp có thẩm quyền;

- Bảo vệ hệ thống cảnh quan thiên nhiên các triền núi (xung quanh đô thị), hệ sinh thái, cảnh quan hai bên sông, hệ thống ao hồ tự nhiên.

3. Cảnh quan đô thị

- Không gian khu vực cảnh quan đô thị Nam Đàn phải được bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác sử dụng nhằm phát huy những giá trị đặc trưng về cảnh quan kiến trúc của đô thị.

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị, không được làm thay đổi địa hình và đảm bảo phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Đối với khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, các cơ quan chức năng được giao quản lý, căn cứ luật di sản văn hoá, các qui định hiện hành đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định về tính pháp lý

- 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 trong phạm vi quy hoạch phải đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt.

- Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của thị trấn Nam Đàn xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tất cả các khu vực trong đô thị.

- Cơ quan quản lý xây dựng, gồm: Sở Xây dựng, UBND huyện Nam Đàn, UBND thị trấn Nam Đàn, UBND xã Thượng Tân Lộc, UBND xã Xuân Hòa.

- 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.

Điều 12. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, quản lý trật tự xây dựng và giám sát tình hình vi phạm trật tự xây dựng trong phạm vi ranh giới quy hoạch được duyệt; Chỉ đạo, tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn, vận động các tổ chức và cá nhân trên địa bàn chấp hành quy định này và các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng; Chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn thực hiện nhiệm vụ quy hoạch xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn được giao.

- Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn trong phạm vi địa giới hành chính được phép quản lý và báo cáo kịp thời với Ủy ban nhân dân huyện các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt;

- Sở Xây dựng tham mưu, giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, giám sát công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng; nắm bắt tình hình trật tự xây dựng trong phạm vi quy hoạch được duyệt, báo cáo và đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục kịp thời; Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc UBND huyện Nam Đàn thực hiện trách nhiệm quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng có hiệu quả;

- 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.

Điều 13. Kế hoạch tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính được phép quản lý.

- Tại khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong các khu dân cư nông thôn của xã.

- Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, Chủ đầu tư các dự án được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An, UBND huyện Nam Đàn quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp, giúp chính quyền UBND huyện Nam Đàn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ định Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý thống nhất mạng lưới quan trắc nước ngầm (chất lượng và mực nước), bao gồm các trạm quan trắc, phục vụ quản lý khai thác nước ngầm và kiểm soát nhiễm bẩn nước ngầm. Lập dự án bổ sung mạng lưới quan trắc vì còn thưa và vận hành mạng lưới quan trắc đã có, kể cả quan trắc lún mặt đất.

- Các đơn vị có liên quan triển khai công tác đo đạc, lấy mẫu, thí nghiệm phân tích, xử lý tổng hợp thông tin, lưu trữ số liệu, lập báo cáo định kỳ hàng tháng, quý và năm lên các cơ quan thẩm quyền để đề xuất giải pháp bảo vệ nguồn nước lên cấp có thẩm quyền cao hơn ở Việt Nam (là Hội đồng quốc gia về tài nguyên nước), nhất là trường hợp xảy ra các sự cố về nguồn nước.

- Cán bộ chuyên trách xây dựng tại xã, thị trấn có trách nhiệm giúp chính quyền xã, thị trấn quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực xã, thị trấn quản lý.

- Theo chu kỳ 2 năm phải họp tổng kết 1 lần về việc thực hiện Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung.

- Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) 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

H. NGHỆ AN

✓

+ UBND các xã: Thượng Tân Lộc, Xuân Hòa, huyện Nam Đàn;

+ Đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

- 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. / . ✓

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN