

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/2.000
thị trấn Anh Sơn, huyện Anh Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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;
Luật đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 26/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định
chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 20/5/2013 của UBND tỉnh về việc
Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 3062/QĐ.UBND-XD của UBND tỉnh ngày 02/7/2014
về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
thị trấn Anh Sơn, huyện Anh Sơn;

Xét đề nghị của UBND huyện Anh Sơn tại Tờ trình số 258/TTr-UBND ngày
11/10/2016 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/2.000 thị trấn Anh Sơn, huyện Anh Sơn; Đề nghị của Sở Xây dựng
tại Văn bản số 2700/SXD.QHKT ngày 21/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/2.000 thị trấn
Anh Sơn, huyện Anh Sơn, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 thị trấn Anh Sơn,
huyện Anh Sơn.

2. Chủ đầu tư lập quy hoạch: Ủy ban Nhân dân thị trấn Anh Sơn, huyện Anh Sơn.

3. Tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn QHTKXD Nghệ An.

4. Vị trí, phạm vi ranh giới: Thuộc thị trấn Anh Sơn, huyện Anh Sơn. Phạm vi
ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Thạch Sơn và Sông Lam;
- Phía Nam giáp: Xã Phúc Sơn;
- Phía Đông giáp: Xã Phúc Sơn;
- Phía Tây giáp: Xã Hội Sơn.

5. Nội dung quy hoạch xây dựng:

5.1. *Tính chất chức năng:* Là trung tâm Hành chính, Chính trị, Kinh tế, Văn hóa - Xã hội của huyện Anh Sơn.

5.2. *Quy mô, đất đai, dân số và thời hạn quy hoạch:*

- Tổng diện tích đất quy hoạch: 295,80ha.

- Quy mô dân số: Dân số hiện trạng năm 2015 là 5.216 người; Dự báo dân số thị trấn Anh Sơn đến năm 2025 là 10.000 người.

- Thời hạn nghiên cứu quy hoạch: Từ năm 2015 đến năm 2025.

5.3. *Cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:* Thống nhất theo bản vẽ QH 05/11.

a) *Khu trung tâm hành chính, chính trị:* Chủ yếu là các cơ quan hành chính, kinh tế, an ninh quốc phòng cấp huyện đã xây dựng cơ sở vật chất tương đối ổn định, kiên cố, khang trang được giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Bao gồm: trụ sở HĐND-UBND huyện; Huyện ủy; Trung tâm bồi dưỡng chính trị; Nhà khách; UBND thị trấn; Công an; Huyện đội; Kiểm lâm; Tòa án; Viện kiểm sát; Liên đoàn lao động huyện; UB dân số và kế hoạch hóa gia đình; Đài truyền hình; Ngân hàng; Kho bạc; Chi cục thuế; Bưu điện;....; Tổng diện tích quy hoạch là 11,13ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao từ 2 - 3 tầng.

b) *Khu trung tâm văn hóa:*

- Nhà văn hóa huyện được giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích quy hoạch là 2,37 ha, mật độ xây dựng 10%, tầng cao 1,5 tầng.

- Khu trung tâm văn hóa thanh thiếu niên được bố trí phía Bắc đường Quốc lộ 7A tiếp giáp với Chi cục thuế và Ngân hàng chính sách huyện. Tổng diện tích quy hoạch là 1,97 ha, mật độ xây dựng 10%, tầng cao 1 tầng.

- Các vị trí nhà văn hóa các khối xóm được bố trí tại các khu vực trung tâm của các khối, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích quy hoạch là 1,16ha.

c) *Khu giáo dục, đào tạo:*

- Trường tiểu học thị trấn; trường trung học cơ sở Anh Sơn; trường mầm non thị trấn; trung tâm giáo dục thường xuyên Anh Sơn được bố trí tập trung tại một khu vực tiếp giáp với đường đi cửa khẩu Cao Vèu và đường quy hoạch 18,0m, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 3,84 ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Trung tâm hướng nghiệp và dạy nghề được bố trí phía Đông Bắc thị trấn tiếp giáp đường quy hoạch 9,0m đi Trường THPT Anh Sơn, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 0,34 ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Trường mầm non Hội Sơn giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 0,05 ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 1 tầng.

d) *Khu y tế, bệnh viện:*

- Bệnh viện đa khoa huyện Anh Sơn được bố trí phía Đông đường từ thị trấn đi cửa khẩu Cao Vèu, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 2,13 ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Trung tâm y tế dự phòng huyện được bố trí phía Tây đường từ thị trấn đi cửa khẩu Cao Vều, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 0,55ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Trạm y tế thị trấn Anh Sơn được bố trí phía Nam đường quy hoạch 18,0m, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 0,27ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

e) *Khu thương mại dịch vụ:* Được bố trí nằm chủ yếu dọc hai bên đường Quốc lộ 7A. Tổng diện tích toàn khu quy hoạch là 3,39ha, bao gồm các khu:

- Khu vực 1: Bố trí phía Nam đường Quốc lộ 7A và tiếp giáp nhà văn hóa khối 6A. Tổng diện tích khu đất là 0,37ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 2: Bố trí tại vị trí khu vực cũ của UBND thị trấn Anh Sơn tiếp giáp đường Quốc lộ 7A với đường từ thị trấn đi cửa khẩu Cao Vều. Tổng diện tích khu đất là 0,12ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 3: Bố trí phía Nam đường Quốc lộ 7A và tiếp giáp đường trung tâm đô thị 36,0m. Tổng diện tích khu đất là 0,46ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 4: Bố trí phía Bắc đường Quốc lộ 7A và tiếp giáp đường trung tâm đô thị 36,0m. Tổng diện tích khu đất là 0,08ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 5: Bố trí phía Nam đường Quốc lộ 7A tiếp giáp đường quy hoạch 18,0m và nhà văn hóa khối 4A. Tổng diện tích khu đất là 0,92ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 6: Bố trí phía Bắc đường Quốc lộ 7A tiếp giáp đường quy hoạch 9,0m và Công ty giống cây trồng và trạm thú ý. Tổng diện tích khu đất là 1,09ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 7: Bố trí phía Nam đường Quốc lộ 7A tiếp giáp đường quy hoạch 18,0m. Tổng diện tích khu đất là 0,23ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

- Khu vực 8: Bố trí phía Bắc đường quy hoạch ven sông Lam rộng 9,0m. Tổng diện tích khu đất là 0,12ha, mật độ xây dựng 35%, tầng cao 2,5 tầng.

f) *Khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:*

- Khu công nghiệp tập trung được bố trí phía Nam thị trấn và phía Tây với đường từ thị trấn đi cửa khẩu Cao Vều. Tổng diện tích khu đất là 11,33 ha, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 1,5 tầng.

- Công ty may Khải Hoàn đang hoạt động được xây dựng trên khu đất có vị trí nằm phía Bắc thị trấn, giữ nguyên tại vị trí cũ và được cải tạo chỉnh trang lại. Tổng diện tích khu đất là 4,35ha, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 1,5 tầng.

- Một số cơ sở xưởng, cơ sở sản xuất khai thác cát sạn, xưởng cơ khí, lò giết mổ tập trung. Tổng diện tích khu đất là 0,66ha, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 1,5 tầng.

g) *Khu công viên, cây xanh, TDTT:*

- Khu du lịch sinh thái được bố trí phía Nam đường Quốc lộ 7A và một phần được bố trí phía Nam đường quy hoạch 18,0m. Tổng diện tích quy hoạch là 3,64 ha, mật độ xây dựng 15%, tầng cao 1 tầng.

- Khu thể dục thể thao được bố trí phía Bắc thị trấn và tiếp giáp phía Tây đường quy hoạch 36,0m. Tổng diện tích quy hoạch là 7,84 ha, mật độ xây dựng 15%, tầng cao 1 tầng và diện tích xây dựng 2 sân bóng là 0,97ha.

- Các vị trí cây xanh, cảnh quan được bố trí dọc Sông Lam, khe suối và một số điểm cây xanh tập trung nhằm cải thiện điều kiện khí hậu. Tổng diện tích quy hoạch là 10,16 ha.

h) Các khu dân cư: Dân cư đô thị gồm có:

- Khu ở cũ cải tạo, xen dăm: Đối với vùng cải tạo và vùng dân cư đã cư trú sẽ duy trì hình thức nhà vườn, nhà liền kề, nâng cao mật độ sử dụng đất. Tổng diện tích quy hoạch là 81,25ha, mật độ xây dựng 60%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu dân cư xây dựng mới, tái định cư (trong đó có cả Khu đô thị mới Anh Sơn): Được bố trí trên các khu đất sản xuất nông nghiệp và các khu đất trống chưa xây dựng. Riêng Khu đô thị mới đã được quy hoạch trên khu đất nằm ở phía Bắc Quốc lộ 7A, phía Đông trục đường trung tâm thị trấn. Khu dân cư xây dựng mới được chia lô theo kiểu nhà ở liền kề, nhà ống, nhà ở có vườn. Tổng diện tích quy hoạch là 23,22ha, mật độ xây dựng 55 - 60%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

i) Các khu đất dự phòng phát triển: Được bố trí nằm rải rác trong thị trấn và được xây dựng các công trình hỗn hợp. Tổng diện tích quy hoạch là 20,57ha.

k) Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Khu nghĩa địa: Được giữ nguyên tại vị trí cũ và mở rộng về phía Rú Mết của xã Phúc Sơn lên 3,12ha.

- Khu nghĩa trang Quốc tế Việt Lào giữ nguyên tại vị trí cũ. Tổng diện tích khu đất là 5,12ha.

- Bãi tập kết, trung chuyển rác thải: Được bố trí tại lèn đá Đồng Tu tạm thời làm khu vực tập kết, trung chuyển rác, sau đó rác được chuyển về bãi rác tập trung của khu vực đã có chủ trương xây dựng ở khu vực xã Hội Sơn để xử lý. Tổng diện tích khu đất là 2,35ha.

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí phía Bắc Công ty may Khải Hoàn gần Lò giết mổ tập trung. Diện tích khu đất là 0,18ha.

- Nhà máy nước: Vị trí nằm ở sườn đồi Kim Nhan sát với đài truyền thanh, truyền hình Anh Sơn. Tổng diện tích khu đất là 0,50ha. Tổng công suất 2000 m³/ng.đêm

5.4. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH: 04/12.

Bảng quy hoạch sử dụng đất

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư:	104,54	35,32
	- Đất ở cũ cải tạo, xen dăm	81,25	27,47
	- Đất dân cư mới	23,29	7,85
2	Đất công trình công cộng:	27,20	9,31
	- Đất trung tâm hành chính	11,13	3,76
	- Đất văn hóa	5,50	1,58
	- Đất giáo dục, đào tạo	4,23	1,43
	- Đất y tế, bệnh viện	2,95	1,00
	- Đất thương mại, dịch vụ	3,39	1,15

3	Đất công viên, cây xanh TĐTT: - Khu thể dục thể thao - Khu du lịch sinh thái - Cây xanh, cảnh quan	22,61 8,81 3,64 10,16	7,65 2,98 1,23 3,44
4	Đất giao thông	23,34	7,89
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	16,34	5,78
6	Đất dự phòng phát triển	20,57	6,95
7	Đất mặt nước, sông suối, ao hồ	13,29	4,49
8	Đất lâm nghiệp	47,32	16,00
9	Đất núi đá, lèn đá	8,99	3,04
10	Đất tôn giáo	0,33	0,11
10	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị: - Nghĩa trang, nghĩa địa - Bãi tập kết, trung chuyển rác thải - Trạm xử lý nước thải - Nhà máy nước	11,27 8,24 2,35 0,18 0,50	3,79 2,78 0,79 0,06 0,16
	Tổng cộng	295,80	100,00

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông: Thống nhất theo bản vẽ QH 08/14.

- Mặt cắt A-A: Đường Quốc lộ 7A, lộ giới 32,0m.
- Mặt cắt B-B: Đường quy hoạch, lộ giới 36,0m.
- Mặt cắt B1-B1: Đường quy hoạch, lộ giới 24,0m.
- Mặt cắt C-C: Đường quy hoạch, lộ giới 18,0m.
- Mặt cắt D-D: Đường quy hoạch, lộ giới 12,0m.
- Mặt cắt E-E: Đường quy hoạch, lộ giới 9,0m.
- Mặt cắt F-F: Đường quy hoạch, lộ giới 7,0m.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (San nền, thoát nước): Thống nhất theo bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật QH 07/12.

- San nền: Việc san nền thị trấn Anh Sơn được căn cứ vào cao độ hiện trạng khu vực, cao độ khống chế của đường Quốc lộ 7A. Cao độ san nền và hướng dốc chủ yếu dựa vào cao độ và hướng dốc tự nhiên của khu đất. Căn cứ theo cao độ khu vực đã xây dựng, cao độ ngập lụt hàng năm ta xác định cốt xây dựng khu vực thị trấn từ 24,80 m đến 34,01m.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước của thị trấn Anh Sơn được chia làm 3 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Phần diện tích quy hoạch phía Tây thị trấn và Nam Quốc lộ 7A do địa hình có độ dốc lớn nên không bị ngập lụt, nước mưa thoát theo hướng từ Tây-Nam về phía Đông-Bắc theo hệ thống thoát nước trên các trục đường và các khe, lạch rồi thoát ra Sông Lam.

+ Lưu vực 2: Phần diện tích quy hoạch phía Đông thị trấn và Nam Quốc lộ 7A, nước mưa thoát theo hướng từ Nam lên phía Bắc, theo hệ thống thoát nước trên các trục đường và khe suối tự nhiên, chảy qua các cống qua đường trên đường quốc lộ 7A lên phía Bắc rồi thoát ra Sông Lam.

+ Lưu vực 3: Phần diện tích quy hoạch phía Bắc Quốc lộ 7A địa hình tương đối bằng phẳng và thấp. Ngập lụt do đọng nước, nước mưa thoát theo hướng từ Quốc lộ 7A ra phía Bắc và Tây-Bắc, thoát theo hệ thống thoát nước 2 bên đường và kênh tự nhiên rồi thoát ra Sông Lam.

c) *Quy hoạch cấp nước:* Thống nhất theo bản đồ quy hoạch cấp nước (QH 08/12).

- Nguồn cấp nước: Chọn nguồn nước Sông Lam để cung cấp cho thị trấn.
- Xây dựng một trạm xử lý nước cấp cho đô thị, công suất 2000 m³/ngày đêm
- Tiêu chuẩn cấp nước: 150Lít/Người ngày đêm.

d) *Quy hoạch cấp điện:* Thống nhất theo bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị (QH10/12).

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây DZK 35KV từ Trạm trung gian Đô Lương.
- Tổng phụ tải điện: 10.727,50 KW.
- Tổng số trạm biến áp là: 15 trạm.
- Tiêu chuẩn dùng điện sinh hoạt : 250 W/người ngày đêm.

e) *Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường:*

- Nước thải sinh hoạt: Trước mắt nước thải sinh hoạt thoát chung với nước mưa, tương lai thoát theo mạng thoát nước riêng. Nước thải được xử lý cục bộ bằng bể phốt đặt dưới công trình sau đó chảy vào hệ thống cống ngầm, tập trung vào mạng cống chính của thị trấn. Nước thải sau khi đã được xử lý đạt tiêu chuẩn không gây ô nhiễm môi trường mới cho chảy vào hệ thống thoát nước chung của thị trấn rồi thoát ra phía hạ nguồn Sông Lam.

- Nước thải công nghiệp được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải ở phía trong hàng rào của từng xí nghiệp công nghiệp. Nhiệm vụ của trạm xử lý nước thải là điều hoà và xử lý triệt để nước thải trước khi xả ra nguồn. Tại đây nước thải sau khi được xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn cho phép mới cho thoát ra hệ thống thoát nước chung và ra môi trường tự nhiên.

- Hệ thống thu gom chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom và đưa về bãi tập kết, trung chuyển rồi sau đó được đưa về bãi xử lý rác tập trung của khu vực ở xã Hội Sơn. Rác thải của các khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phải được phân loại và xử lý cục bộ trước khi chở đến bãi rác tập trung.

- Trạm xử lý nước thải: Công nghệ xử lý nước thải áp dụng phương pháp xử lý sinh học bằng hồ sinh học có thiết bị khuấy khí.

6. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh tỷ lệ 1/2.000 thị trấn Anh Sơn, huyện Anh Sơn.

Điều 2. Chủ đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, chính quyền địa phương, đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc, công bố, quản lý và thực hiện quy hoạch theo quyết định này và các quy định pháp luật liên quan hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ban ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Anh Sơn; Chủ tịch UBND thị trấn Anh Sơn, Thủ trưởng các cơ quan liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Tư vấn lập QH;
- Phòng CN VPUBND tỉnh;
- Trung tâm tin học - công báo;
- Lưu VTUB, CVXD(H.Quỳnh).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Đường

AN N.