

Số: 2448 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 23 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị tại thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên

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 đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng 18/6/2014;
Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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 4954/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 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 Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 1674/SXD.KTQH ngày
24/6/2020 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị
tại thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên, 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 xã thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Hưng Nguyên.

3. Tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần xây dựng Kiến Lâm An.

4. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên,

- Phía Bắc giáp: Đường gom nằm ngoài hành lang Quốc lộ 46;

- Phía Nam giáp: Đường giao thông khối xóm;

- Phía Đông giáp: Ngân hàng chính sách, Trung tâm Y tế huyện Hưng Nguyên và đất sản xuất nông nghiệp;

- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch 24m và đất sản xuất nông nghiệp.

5. Nội dung quy hoạch xây dựng:

5.1. *Tính chất chức năng*: Là khu đô thị mới với đầy đủ tiện nghi, 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.

5.2. Cơ cấu phân khu chức năng:

Tổng diện tích khu đất quy hoạch xây dựng: 159.675,58m². Quy mô dân số dự kiến: khoảng 2.850 người. Trên cơ sở định hướng phát triển không gian kiến trúc khu vực, tổ chức thành các khu chức năng chính như sau:

- Khu công trình công cộng;
- Khu nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự);
- Khu nhà ở cao tầng;
- Khu cây xanh thể dục thể thao;
- Khu hạ tầng kỹ thuật;

5.3. *Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*: Thống nhất theo bản vẽ QH 05. Các khu chức năng được bố trí như sau:

a) *Khu thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV)*: Gồm 03 khu bố trí tại phía Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường 46 quy hoạch rộng 36m. Tổng diện tích đất 3.731,55m². Trong đó khu số 1 diện tích đất 1.327,00m², khu số 2 diện tích đất 1.182,98m², khu số 3 diện tích đất 1.221,57m²; mật độ xây dựng trong các khu 60%; tầng cao: 05 tầng;

b) *Khu nhà ở thấp tầng (ký hiệu LK)*: Được bố trí bám các trục đường quy hoạch. Diện tích đất 52.454,17m², gồm 372 lô đất, diện tích các lô đất từ 114,0m² - 393,40m², mật độ xây dựng 80%; cao 03 tầng (tầng cao được quy định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch QH-05);

c) *Khu cây xanh TDTT, cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX)*: Gồm 09 khu được bố trí tại trung tâm khu quy hoạch và bố trí xen kẽ trong các khu nhà ở thấp tầng. Tổng diện tích 17.407,93m²;

d) *Nhà văn hóa (ký hiệu NVH)*: Bố trí phía Đông khu quy hoạch. Diện tích đất 877,15m²; mật độ xây dựng 40%, cao 02 tầng;

e) *Trường mầm non (ký hiệu TMN)*: Bố trí phía Tây Nam khu quy hoạch. Diện tích đất 4.188,42m²; mật độ xây dựng 40%, cao 03 tầng;

f) *Khu chung cư (ký hiệu CC)*: Gồm 02 khu được bố trí phía Đông khu quy hoạch. Tổng diện tích đất 6.955,13m². Trong đó, khu số 1 có diện tích 3.065,76m², khu số 2 có diện tích 3.889,37m²; mật độ xây dựng trong từng khu đất 40%; tầng cao: 18 tầng;

g) *Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT)*: Bố trí tại phía Đông Nam của khu quy hoạch, diện tích: 3.125,28m², mật độ xây dựng 20%, cao 01 tầng;

5.4. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH-03. Bảng tổng hợp sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chung cư + nhà văn hóa	7.832,28	4,91
2	Đất mầm non	4.188,42	2,62
3	Đất cây xanh - thể dục thể thao	17.407,93	10,90
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.125,28	1,96
5	Đất xây dựng nhà ở(liền kề, biệt thự)	52.454,17	32,85
6	Đất giao thông	66.499,19	41,65
7	Đất trung tâm thương mại	3.731,55	2,34
8	Bãi đỗ xe	1.579,86	0,99
9	Mương thoát nước	2.856,90	1,79
	Tổng cộng	159.675,58	100,00

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông: Thống nhất theo bản vẽ quy QH-06

- Quy mô mặt cắt các tuyến đường như sau:

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Via hè	Bulva	Lộ giới
1	1 - 1	2 x 8,0	2 x 3,0	2,0	24,0
2	2 - 2	12,0	2 x 6,0	-	24,0
3	3 - 3	12,0	2 x 3,0	-	18,0
4	4 - 4	9,0	3 x 2,0	-	15,0
5	5 - 5	6,0	2 x 3,0	-	12,0
6	6 - 6	5,0	2 x 2,0	-	9,0
7	7 - 7 (Đường quốc lộ 46)	2 x 9,5	2 x 7,0	3,0	36,0

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch, phía sau lùi 4,0m so với ranh giới lô đất.

+ Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi so với Chỉ giới đường đỏ 3,0m.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật*: Thông nhất theo bản vẽ QH - 07.

- San nền: Cao độ san nền được không chế trên cơ sở điều tra cao độ ngập lụt và hiện trạng địa hình khu vực. Cao độ san nền được thiết kế từ +2,00m đến +3,70m. Độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, gồm 02 lưu vực thoát nước (phía Bắc và phía Tây Nam). Nước mưa được thu gom theo các mương thoát nước bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông rồi đổ về tuyến cống gom phía Nam dự án trước khi đầu nối vào hệ thống mương thoát nước có sẵn trên đường tránh Vinh.

c) *Cấp nước*: Thông nhất theo bản vẽ QH-08.

- Nguồn cấp nước cho khu đất quy hoạch lấy từ đường ống D200 có sẵn tại đường Quốc lộ 46;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 25lit/người/ngày.đêm;

- Tổng công suất 342,0m³/ng.đ;

d) *Cấp điện*: Thông nhất theo bản vẽ QH-09.

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây trung thế 10KV phía Bắc khu quy hoạch cấp từ mạng lưới điện huyện Hưng Nguyên.

- Tổng công suất: 2.500,00KVA; chia làm 3 trạm biến áp có công suất từ 160 - 800KVA phù hợp, được đặt tại vị trí bãi đỗ xe, lô xây xanh, HTKT theo tiêu chuẩn về diện tích.

e) *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*: Thông nhất theo bản vẽ QH-10A.

- Nước thải thoát riêng với nước mưa. Nước thải được thu gom tại từng công trình bằng đường ống D300, thoát về trạm xử lý nước thải đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam khu quy hoạch, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn: Được thu gom và vận chuyển đi xử lý tại nơi quy định.

g) *Thông tin liên lạc*: Thông nhất theo bản vẽ QH-10B.

Theo quy hoạch tổng thể khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài bưu điện khu vực. Từ tổng đài này tổng bố trí các tuyến cáp (hạ ngầm) đến tủ cáp và đến từng ô đất xây dựng. Hệ thống thông tin bưu điện do cơ quan quản lý chuyên ngành phụ trách quyết định.

5.6. *Thiết kế đô thị*:

- Các nguyên tắc thiết kế đô thị: Hòa hòa - bền vững - thực dụng;

- Định hình công trình kiến trúc: Phong cách kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc xanh, hướng đến các công trình tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường, giảm thiểu phát thải. Hình khối công trình hiện đại,

cân đối hài hòa với cảnh quan. Mặt tiền công trình nhấn mạnh tuyến ngang, định hình bởi các chi tiết kiến trúc như ban công, mái che, chi tiết trang trí mạch lạc. Gam màu linh hoạt nhưng chủ đạo là các màu sáng nhã như màu trắng, vàng nhạt.

- Chiều cao công trình được xác định theo từng khối, đảm bảo hài hòa, thống nhất; mặt kiến trúc phía trước tuân thủ chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi và tùy theo diện tích lô đất để đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định.

- Xác định công trình điểm nhấn: Trung tâm thương mại cao 05 tầng ở phía Bắc khu vực quy hoạch, nằm trên trục đường Quốc Lộ 46. Các khu cây xanh được tổ chức thành trục tuyến linh hoạt đi kèm các tiện ích như bãi đỗ xe, sân thể thao được bố trí phù hợp để đảm bảo thẩm mỹ và thuận tiện cho việc tiếp cận sử dụng.

5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, phải đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án phải được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng để có các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

6. 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 Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên 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 Hưng Nguyên 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 xin Thường trực Tỉnh ủy cho chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất trước khi triển khai thực hiện 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 và danh mục dự án cần thu hồi, 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, Giao thông vận tải, 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, Giao thông vận tải; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Hưng Nguyên; Chủ tịch UBND thị trấn Hưng Nguyên; Thủ trưởng các cơ quan và các tập thể, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành././ 12/

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Tin học - Công báo;
- Lưu: VTUB, CN, CVXD (H.Quỳnh);



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



Lê Ngọc Hoa

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, Giao thông vận tải; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Hưng Nguyên; Chủ tịch UBND thị trấn Hưng Nguyên; Thủ trưởng các cơ quan và các tập thể, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành././ *LN*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Tin học - Công báo;
- Lưu: VTUB, CN, CVXD (H.Quỳnh);

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Trung