

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 1475 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Nghệ An, ngày 23 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, 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 6/5/2015 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 2902/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, huyện Đô Lương;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2169/SXD-QHKT ngày 21/4/2025 về việc báo cáo thẩm định quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, huyện Đô Lương.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên hồ sơ: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, 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 TNHH Consid.

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

4.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch gồm toàn bộ diện tích thị trấn Đô Lương và một phần các xã Yên Sơn, Đà Sơn, Văn Sơn, Lạc Sơn. Cụ thể các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Đông Sơn và xã Trảng Sơn;
- Phía Nam giáp: Xã Đà Sơn và xã Lạc Sơn;
- Phía Đông giáp: Xã Đông Sơn và xã Thịnh Sơn;
- Phía Tây giáp: Xã Lưu Sơn và xã Đặng 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: 15.851 người;
- Dân số dự báo đến năm 2040: khoảng 25.000 người.

5.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích lập quy hoạch 697,34 ha.

6. Tính chất, chức năng: Là khu vực trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn 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,...

7. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương được UBND tỉnh Nghệ An 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 hòa 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 17 khu đất (Ký hiệu: CQ-01 đến CQ-17), tổng diện tích 23,79ha, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 01 - 10 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

b) *Đất văn hoá:* gồm 07 khu đất (Ký hiệu: từ NVH-01 đến NVH-07), tổng diện tích 0,93ha, mật độ xây dựng từ 40%- 60%, tầng cao từ 01 - 05 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

c) *Đất y tế:* gồm 03 khu đất (Ký hiệu: YT-01, YT-02 và YT-03), tổng diện tích 1,85ha, mật độ xây dựng từ 40%- 60%, tầng cao từ 01-05 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

d) *Đất giáo dục:* gồm 14 khu đất, tổng diện tích 16,62ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao từ 01-04 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm. Trong đó:

- Đất Trường Mầm non: gồm 07 vị trí (Ký hiệu: GD.MN-01 đến GD.MN-07), tổng diện tích 4,47ha.

- Đất Trường tiểu học: gồm 04 vị trí (Ký hiệu: GD.TH-01 đến GD.TH-04), tổng diện tích 6,03ha.

- Đất Trường Trung học cơ sở: gồm 02 vị trí (Ký hiệu: GD.THCS-01 và GD.THCS-02), tổng diện tích 3,29ha.

- Đất Trường Trung học phổ thông (Ký hiệu: GD.THPT-01): diện tích 2,83ha.

e) *Đất công trình công cộng khác:* gồm 15 khu đất, tổng diện tích 5,19ha, mật độ xây dựng 40%-60%, tầng cao từ 01-05 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm. Trong đó:

- Đất công cộng khu ở: gồm 03 vị trí (Ký hiệu: CCDT-01 đến CCDT-03), tổng diện tích 3,91ha.

- Đất công cộng đơn vị ở: gồm 12 vị trí (Ký hiệu: CC-01 đến CC-10 và CC13, CC14), tổng diện tích 1,28ha.

8.2. *Đất cây xanh sử dụng công cộng:* gồm 18 khu đất, tổng diện tích khoảng 47,16ha, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng. Trong đó:

- Đất cây xanh công viên, vườn hoa cấp đô thị gồm 14 vị trí (Ký hiệu CXDT.CV-01 đến CXDT.CV-14), tổng diện tích 26,18ha.

- Đất quảng trường: gồm 03 vị trí (Ký hiệu CXDT.QT-01 đến CXDT.QT-03), tổng diện tích 20,63 ha.

- Đất cây xanh vườn hoa đơn vị ở (ký hiệu: CXCv-01) diện tích 0,35 ha.

8.3. *Đất thể dục thể thao:* gồm 06 khu đất, tổng diện tích 20,52ha, mật độ xây dựng từ 5%-40%, tầng cao từ 1- 2 tầng và tối đa 01 tầng hầm. Trong đó:

- Đất quy hoạch sân vận động và công trình thể dục thể thao cấp đô thị (Ký hiệu: CXDT.TT-01): diện tích khoảng 13,94ha.

- Đất sân vận động và công trình thể dục thể thao đơn vị ở: gồm 05 khu đất (Ký hiệu: CXTT-01 đến CXTT-05), tổng diện tích 6,58ha.

8.4. Đất thương mại dịch vụ (không bao gồm dịch vụ du lịch): gồm 22 vị trí (Ký hiệu: từ TMDV-01 đến TMDV-22), tổng diện tích 41,79ha, mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 15 tầng nổi và tối đa 03 tầng hầm.

8.5. Đất dịch vụ du lịch: (Ký hiệu: DL-01), diện tích 0,15ha, mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao tối đa 3 tầng nổi và tối đa 02 tầng hầm.

8.6. Đất ở dân cư: gồm 118 khu đất có chức năng ở, tổng diện tích 299,24ha. Trong đó: 17 khu đất nhóm nhà ở (ở mới), 21 khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (đất ở hỗn hợp) và 79 khu đất làng xóm, dân cư (đất ở hiện hữu). Cụ thể:

- Đất nhóm nhà ở (ở mới): gồm 17 vị trí (Ký hiệu: từ OM-01 đến OM-17), tổng diện tích 36,70ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 02 - 05 tầng nổi và tối đa 02 tầng hầm.

- Đất làng xóm, dân cư ở hiện trạng: gồm 80 vị trí (Ký hiệu: từ OHT-01, đến OHT-80), tổng diện tích 180,75 ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 01 - 05 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: gồm 21 vị trí (Ký hiệu: từ HH-01 đến HH-21), tổng diện tích 82,11ha, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 01 - 15 tầng nổi và tối đa 03 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 là 30%.

8.7. Đất di tích, tôn giáo: gồm 18 vị trí (Ký hiệu: DTTG-01 đến DTTG-18), diện tích 1,44ha, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao từ 01 - 03 tầng nổi.

8.8. Đất an ninh, quốc phòng (Ký hiệu: AN-01): diện tích 0,21ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 - 07 tầng nổi và tối đa 02 tầng hầm.

8.9. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: gồm 02 vị trí (Ký hiệu: HTKT-01 và HTKT-02), tổng diện tích 2,16ha, mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao từ 01 - 02 tầng nổi và tối đa 01 tầng hầm.

8.10. 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.

* Mật độ thuần các lô đất 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

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.*

9. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	525,47	75,35
1.1	Đất cây xanh, TDTT đô thị	60,75	8,71
1.2	Đất giao thông đô thị	52,79	7,57
1.3	Đất khu ở	411,93	59,07
1.3.1	Đất công cộng khu ở	3,91	0,56
1.3.2	Đất trường trung học phổ thông	2,83	0,41
1.3.3	Đất giao thông khu ở	32,50	4,66
1.3.4	Đất đơn vị ở	372,69	53,44
1.3.4.1	Đất công cộng đơn vị ở (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính cấp ĐVO)	4,06	0,58
1.3.4.2	Đất cây xanh (sân chơi, vườn dạo, sân luyện tập)	6,93	0,99
1.3.4.3	Đất trường tiểu học	6,03	0,86
1.3.4.4	Đất trường trung học cơ sở	3,29	
1.3.4.5	Đất trường mầm non	4,47	0,64
1.3.4.6	Đất nhóm nhà ở	299,56	42,96
a	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	36,70	5,26
b	Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)	180,75	25,92
c	Đất hỗn hợp	82,11	
1.3.4.7	Đất giao thông đơn vị ở	51,64	7,41
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	67,02	9,61
2.1	Đất thương mại dịch vụ	41,79	5,99

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	23,79	3,41
2.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	1,44	0,21
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	104,85	15,04
3.1	Đất nông nghiệp	1,17	0,17
3.2	Đất an ninh, quốc phòng	0,21	0,03
3.3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,16	0,31
3.4	Đất giao thông đối ngoại	15,07	2,16
3.5	Đất lâm nghiệp	20,27	2,91
3.6	Đất du lịch	0,15	0,02
3.7	Đất dự trữ phát triển	37,41	5,36
3.8	Đất nghĩa trang	5,02	0,72
3.9	Đất cây xanh cách ly	12,28	1,76
3.10	Mặt nước	11,11	1,59
	Tổng cộng	697,34	100,00

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Giao thông:

a) *Giao thông đối ngoại*: gồm có các tuyến đường giao thông Quốc lộ 7, QL15A, QL46B đi qua đô thị, cụ thể:

- Quốc lộ 7: có chiều dài khoảng 3,32km, quy mô mặt cắt ngang rộng từ 30,0m đến 69,0m,

- Quốc lộ 15A: có chiều dài khoảng 1,86 km, quy mô mặt cắt ngang rộng 36,0m.

- Quốc lộ 46B (nâng cấp, cải tạo): có chiều dài khoảng 0,92km quy mô mặt cắt từ 45,0m - 66,0m.

b) *Giao thông đối nội*:

- Đường cấp đô thị: Đường chính đô thị Mặt cắt 1-1, quy mô rộng 60m, kết nối khu vực với thị trấn Đô Lương; Mặt cắt: 2-2, 2A-2A, 3-3: quy mô mặt cắt rộng từ 45,0m - 66,0m.

- Đường cấp khu vực:

+ Đường chính khu vực: Mặt cắt 4-4, 4A-4A, 4B-4B, 4C-4C, 4F-4F, 6-6, 6A-6A: quy mô mặt cắt rộng 36,0-69,0m; Mặt cắt 7-7: quy mô mặt cắt rộng

80,0m; Mặt cắt 7-7 (đoạn bố trí kênh tiêu thủy lợi): quy mô mặt cắt rộng 85,0m;

+ Đường khu vực: Mặt cắt 5-5, 5A-5A, 5B-5B: quy mô mặt cắt rộng 24,0m; Mặt cắt 4-4, 4B1-4B1, 4G-4G, 4H-4H: quy mô mặt cắt rộng 24,0m – 36,0m; Mặt cắt 8-8, 8A-8A: quy mô mặt cắt rộng 30,0m.

c) Đường cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực: các tuyến đường phân khu vực trong các khu vực chức năng và khu ở, quy mô mặt cắt từ 15m - 18m.

- Đường nhóm nhà ở: bố trí trong các nhóm đơn vị ở.

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	Vĩa hè	CGDD
1	1-1	12,0 x 2	18,0	9,0 x 2	60,0
2	2A-2A	23,0 - 26,0	0,0	28,0 + 9,0	60,0 - 66,0
3	2-2	8,0 - 14,5	0,0	28,0 + 9,0	45,0 - 51,5
4	3-3	9,0 x 2	15,0	6,0 x 2	45,0
5	4-4	8,0 x 2	4,0	8,0 x 2	36,0
6	4A-4A	18,0	0,0	9,0 x 2	36,0
7	4B-4B	7,0 x 2	4,0	9,0 x 2	36,0
8	4B1-4B1	7,0 x 2	2,0	6,0 + 9,0	31,0
9	4C-4C	9,0 x 2	6,0	6,0 x 2	36,0
10	4D-4D	7,5 x 2	3,0	6,0 x 2	30,0
11	4E-4E	8,0 x 2	8,0	6,0 x 2	36,0
12	4F-4F	12,0 x 2	4,0	4,0 x 2	36,0
13	4G-4G	15,0	0,0	4,5 x 2	24,0
14	4H-4H	6,0 x 2	9,0	5,0 x 2	31,0
15	5-5	12,0	0,0	6,0 x 2	24,0
16	5A-5A	10,5	0,0	6,75 x 2	24,0
17	5B-5B	15,0	0,0	4,5 x 2	24,0
18	6A-6A	10,0 x 2	3,0	5,0 + 9,0	37,0
19	6-6	(10,3-18) + 7,5 x 3	6,0 + 3,0 + 3,0	(5,7-11,0) + 9,0	59,5 - 69,0
20	7-7	15,0 x 2	20,0	15,0 x 2	80,0

STT	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt ngang đường (đơn vị: m)			
		Mặt đường	Giải phân cách	Via hè	CGĐĐ
21	7-7 (đoạn bố trí kênh tiêu thủy lợi)	15,0 x 2	25,0	15,0 x 2	85,0
22	8-8	12,0	0,0	9,0 x 2	30,0
23	8A-8A	7,0 x 2	6,0	5,0 x 2	30,0
24	9-9	9,0	0,0	4,5 x 2	18,0
25	9A-9A	10,5	0,0	3,75 x 2	18,0
26	10-10	11,0	0,0	4,5 x 2	20,0
27	10A-10A	11,0	0,0	5,5 + 4,5	21,0
28	10B-10B	10,0	0,0	5,0 x 2	20,0
29	11-11	9,0	0,0	4,5 x 2	18,0
30	11A-11A	10,5	0,0	2,25 x 2	15,0
31	11B-11B	8,0	0,0	3,5 x 2	15,0
32	Đ-Đ	7,0	0,0	1,0 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 7,0m; vỉa hè tối thiểu 3,0m mỗi bên.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ san nền được phân thành 06 khu vực. Cụ thể:

+ Khu vực dân cư hiện trạng vùng đồi núi phía Bắc sông Đào, cao độ san nền dao động từ +16,05 m đến +33,0. Khu vực hiện hữu giữ nguyên cao độ;

+ Khu vực dự trữ phát triển và quy hoạch 1 số công trình công cộng nằm giữa Sông Đào và Kênh N8, cao độ san nền dao động từ +16,05m đến +18,15m;

+ Khu vực dân cư và các công trình hiện trạng dọc QL 7, cao độ san nền dao động từ +16,00m đến +19,50m;

+ Khu vực dân cư hiện trạng ven sông Lam, cao độ san nền dao động từ +18,50m đến +19,00m.

+ Khu vực phía Tây đường QL46B, bao gồm một phần hiện trạng xen kẽ các khu vực xây mới, cao độ san nền dao động từ +16,52 m đến +18,90m.

+ Khu vực quy hoạch xây dựng mới phía Đông đường QL 46B và phía Nam QL 7, cao độ san nền dao động từ +15,00m đến +18,20m.

b) Thoát nước mưa:

Quy hoạch thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, căn cứ vào hiện trạng sông, suối và hướng thoát tự nhiên khu vực chia thành 08 lưu vực chính cụ thể như sau:

+ Lưu vực số 1: Phía Bắc khu vực, có diện tích khoảng 64,25 ha, thoát về nương hiện trạng phía Bắc Sông Đào;

+ Lưu vực số 2: Phía Nam Sông Đào, có diện tích khoảng 47,97ha, thoát về nương hiện trạng phía Nam Sông Đào;

+ Lưu vực số 3: Thoát về tuyến kênh thoát nước N8, có diện tích 29,0 ha;

+ Lưu vực số 4: Thoát về tuyến kênh thoát nước N8, có diện tích 20,6 ha;

+ Lưu vực số 5: Phía Tây khu vực, có diện tích khoảng 59,0ha, thoát ra Sông Lam;

+ Lưu vực số 6: Khu vực trung tâm hiện hữu, có diện tích 54,0ha, thoát nước về hệ thống thoát nước hiện trạng phía Nam;

+ Lưu vực số 7: Phía Tây Nam, có diện tích 137,8ha, thoát về hệ thống thoát nước hiện trạng phía Nam và ra sông Lam;

+ Lưu vực số 8: Phía Đông Nam, có diện tích khoảng 284,72ha, một phần thoát về hệ thống kênh và sông Khuôn, một phần thoát nước về tuyến nương phía Nam.

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

10.3. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120 lít/ người.ngày.đêm.

- Nguồn nước: Được lấy từ tuyến ống cấp nước dọc các tuyến đường theo quy hoạch chung được cấp từ Nhà máy nước Đông Sơn, Bắc Sơn và Hòa Sơn.

- Mạng lưới cấp nước: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng để đảm bảo nước cấp không bị gián đoạn khi có sự cố xảy ra. Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng hệ thống trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ $\leq 150\text{m}$.

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

a) *Thoát nước thải:* Khu vực quy hoạch mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng (nước thải và nước mưa được thu gom theo hệ thống đường ống riêng); khu vực dân cư hiện hữu, 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.

Nước thải từ hệ thống thoát nước riêng được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại bố trí trong từng công trình và thu gom bằng hệ thống đường cống đưa về hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực. Vị trí hệ thống xử lý nước thải đặt ở phân khu đô thị phía Nam của thị trấn.

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 huyện Đô Lương.

10.5. Năng lượng và chiếu sáng:

- *Nguồn điện*: Nguồn cấp điện cho khu vực được đầu nối từ lưới điện Quốc gia lấy trạm biến áp 110/35(22) KV Yên Sơn công suất 100-105 MVA.

- *Lưới điện*: Lưới 35 kV và 10kV 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 và 10 kV trong khu vực đông dân cư bố trí cải tạo đi hầm, ngoài khu vực đông dân cư đi nổi. Xây dựng mới các tuyến 35 (22) kV đi theo vỉa hè đường quy hoạch cấp điện cho các trạm biến áp 35(22)/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..., sử dụng loại trạm đảm bảo mỹ quan theo đô thị quy định.

- *Cấp điện chiếu sáng*: Nguồn cấp cho các tuyến chiếu sáng đèn đường trong khu quy hoạch từ trạm biến áp gần nhất. Đèn chiếu sáng đường dùng bộ đèn Led.

10.6. 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 hầm hóa (xây dựng hạ tầng cống bể hầm 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.

10.7. 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 khí, 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, huyện Đô Lương.

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.

3. Ủy ban nhân dân huyện Đô Lương tổ chức lập kế hoạch thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

4. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được UBND huyện Đô Lương tổng hợp, trình Sở Xây dựng thẩm định báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định

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

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

Nơi nhận: *AD*

- Như Điều 4;
- 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 trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, huyện Đô Lương.

(Ban hành theo Quyết định số 4435/QĐ-UBND ngày 23./...5../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 trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn Đô Lương, 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 gồm toàn bộ diện tích thị trấn Đô Lương và một phần các xã Yên Sơn, Đà Sơn, Văn Sơn, Lạc Sơn. Cụ thể các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Đông Sơn và xã Trảng Sơn;
- Phía Nam giáp: Xã Đà Sơn và xã Lạc Sơn;
- Phía Đông giáp: Xã Đông Sơn và xã Thịnh Sơn;
- Phía Tây giáp: Xã Lưu Sơn và xã Đặng Sơn.

2. Quy mô đất đai: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 697,34 ha.

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 15.851 người;
- Dân số dự báo đến năm 2040: khoảng 25.000 người.

4. Tính chất quy hoạch:

Là khu vực trung tâm đô thị Đô Lương tại thị trấn 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:

STT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDD (lần)	Tầng hầm (tối đa)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng		525,47					75,35
1.1	Đất cây xanh, TĐTT đô thị		60,75					8,71
	Đất cây xanh công viên đô thị	CXDT.CV	26,18	5,00	1	0,05	1	
	Đất quảng trường đô thị	CXDT.QT	20,63	5,00	1	0,05	1	
	Đất cây xanh thể thao đô thị	CXDT.TT	13,94	5,00	1	0,05	1	
1.2	Đất giao thông đô thị		52,79					7,57
1.3	Đất khu ở		411,93					59,07
1.3.1	Đất công cộng khu ở	CCDT	3,91	40,00	5	2,00	1	0,56
1.3.2	Đất trường trung học phổ thông	GD.THPT	2,83	40,00	4	1,60	1	0,41
1.3.3	Đất giao thông khu ở		32,50					4,66
1.3.4	Đất đơn vị ở		372,69					53,44
1.3.4.1	Đất công cộng đơn vị ở (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính cấp ĐVO)		4,06					0,58
	Đất công cộng khác	CC	1,28	40-60	5	2,0-3,0	1	
	Nhà văn hóa	NVH	0,93	40-60	5	2,0-3,0	1	
	Y tế	YT	1,85	40-60	5	2,0-3,0	1	
1.3.4.2	Đất cây xanh (sân chơi, vườn dạo, sân luyện tập)		6,93					0,99

STT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDD (lần)	Tầng hầm (tối đa)	Tỷ lệ (%)
	Đất cây xanh vườn hoa	CXCV	0,35	5,00	1	0,05		
	Đất cây xanh thể thao	CXTT	6,58	5,00	1	0,05		
1.3.4.3	Đất trường tiểu học	GD.TH	6,03	40,00	4	1,60	1	0,86
1.3.4.4	Đất trường trung học cơ sở	GD.THCS	3,29	40,00	4	1,60	1	
1.3.4.5	Đất trường mầm non	GD.MN	4,47	40,00	3	1,20	1	0,64
1.3.4.6	Đất nhóm nhà ở		299,56					42,96
a	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM	36,70	60,00	5	3,00	1	5,26
b	Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)	OHT	180,75	60,00	5	3,00	1	25,92
c	Đất hỗn hợp	HH	82,11	60,00	5-15	3,0-9,0	3	
1.3.4.7	Đất giao thông đơn vị ở		51,64					7,41
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng		67,02					9,61
2.1	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	41,79	60,00	5-15	3,0-9,0	3	5,99
2.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	CQ	23,79	60,00	5-10	3,0-6,0	1	3,41
2.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	DTTG	1,44	30,00	1-3	0,3-0,9		0,21
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng		104,85					15,04
3.1	Đất nông nghiệp	NN	1,17	-	-			0,17
3.2	Đất an ninh, quốc phòng	AN	0,21	40,00	1-7	0,4-2,8	2	0,03
3.3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ	HTKT	2,16	40,00	2	0,80	2	0,31

STT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	MDXD tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số SDD (lần)	Tầng hầm (tối đa)	Tỷ lệ (%)
	thuật							
3.4	Đất giao thông đối ngoại		15,07	-	-	-		2,16
3.5	Đất lâm nghiệp	LN	20,27	-	-	-		2,91
3.6	Đất du lịch	DL	0,15	-	-	-		0,02
3.7	Đất dự trữ phát triển	DT	37,41	-	-	-		5,36
3.8	Đất nghĩa trang	NT	5,02	-	-	-		0,72
3.9	Đất cây xanh cách ly	CXCL	12,28	-	-	-		1,76
3.10	Mặt nước	MN	11,11	-	-	-		1,59
	Tổng diện tích tự nhiên		697,34					100,00

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 bố 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 dày đặc 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 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 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,...

7. Đối với đất nông nghiệp: Quản lý phân 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 trí 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 dất 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 hòa, 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 thi 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 cây xanh gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè khu vực bờ sông, bờ kênh.

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

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vì 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 thủy 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 vi khí 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 sắc sảo.

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 thị trấn Đô Lương, UBND các xã: Yên Sơn, Đà Sơn, Văn Sơn, Lạc Sơn huyện Đô Lương 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 cấm 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 thị trấn Đô Lương, UBND các xã: Yên Sơn, Đà Sơn, Văn Sơn, Lạc Sơn, huyện Đô Lương: 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 tình hình 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 thị trấn Đô Lương, UBND các xã: Yên Sơn, Đà Sơn, Văn Sơn, Lạc Sơn, huyện Đô Lương.

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

