

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An
huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng – QCVN 01:2021/BXD; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 các Quyết định của UBND tỉnh Hà Tĩnh: số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh; số 2935/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1565/SXD-QHKT₃ ngày 23/5/2024 và đề nghị của Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng, ban, ngành cấp huyện; Trưởng ban Quản lý dự án khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân; Chủ tịch UBND thị trấn Xuân An và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch UBND (b/c);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Anh Dũng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ NAM SÔNG LAM
THỊ TRẤN XUÂN AN, HUYỆN NGHI XUÂN, TỶ LỆ 1/500

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2024 của
Ủy ban nhân dân huyện)*

PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 (sau đây gọi là Đồ án) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND tỉnh

2. Quy định này xác lập được các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng trong khu đô thị phù hợp với quy hoạch chi tiết và quy hoạch chung thị trấn Xuân An; Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình, khai thác, sản xuất, kinh doanh trong phạm vi đồ án Quy hoạch phải tuân theo các nội dung quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan; việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND tỉnh;

3. Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật có liên quan;

4. Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân thống nhất quản lý nhà nước về việc đầu tư xây dựng và các hoạt động khác trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

- Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện là cơ quan đầu mối đại diện cho UBND huyện trong thực hiện công tác quản lý nhà nước, công tác khác về tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo Đồ án đã được phê duyệt.

- UBND thị trấn Xuân An là cơ quan tổ chức kiểm tra, giám sát và các nội dung quản lý liên quan trong quá trình thực hiện Đồ án.

- Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện Nghi Xuân là đơn vị phối hợp, hỗ trợ công tác quản lý các hoạt động trong quá trình thực hiện Đồ án.

PHẦN II QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực quy hoạch

- 1. Vị trí:** Tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
- 2. Quy mô:** 212,496 m² (21,25ha)
- 3. Phạm vi ranh giới:**
 - Phía Bắc: giáp đường đê sông Lam;
 - Phía Nam: giáp đường Nguyễn Nghiễm và khu dân cư hiện trạng;
 - Phía Tây: giáp đường đê sông Lam và khu dân cư hiện trạng;
 - Phía Đông: giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh.
- 4. Dự báo dân số:** Quy mô dân số ước tính khoảng 2.000 người
- 5. Tính chất:** Là khu đô thị, thương mại phát triển đồng bộ, hiện đại, chất lượng cao.

6. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030 và cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân đã được phê duyệt.

- Khai thác giá trị cảnh quan của khu vực ven Sông Lam, tạo dựng khu thương mại, dịch vụ và khu ở chất lượng cao, có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ với đa dạng loại hình nhà ở, phù hợp với nhiều đối tượng và nhu cầu thị trường, tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan cho thị trấn Xuân An và góp phần nâng cao chất lượng đời sống Nhân dân trong khu vực lập quy hoạch, cũng như trong toàn thị trấn và khu vực lân cận.

- Phát huy hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại địa phương, phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thu hút đầu tư xây dựng các khu đô thị mới có hạ tầng đồng bộ, văn minh hiện đại, góp phần chỉnh trang đô thị và xây dựng thị trấn Xuân An xứng tầm với tiềm năng phát triển và vai trò đô thị cửa ngõ của tỉnh Hà Tĩnh.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng Cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng nhà ở	69.457			32,7

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng Cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I.1	Đất nhà liền kề	36.998	70-80	1-5	17,4
I.2	Đất ở biệt thự	12.106	60-70	1-3	5,7
I.3	Đất ở làng xóm đô thị hóa	20.353			9,6
II	Đất công trình hạ tầng xã hội	44.799			21,1
II.1	Đất văn hóa	5.092	25-40	1-2	2,4
II.2	Đất giáo dục	5.775	25-40	1-3	2,7
II.3	Đất cây xanh công cộng	27.765			13,1
II.4	Đất thương mại dịch vụ	6.167	25-40	15-17	2,9
III	Đất đường giao thông	91.438			43
IV	Bãi đỗ xe	2,224			1,0
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	232			0,1
VI	Đất khác	4.346			2,0
VI.1	Hồ nước	2.718			1,3
VI.2	Kênh, rạch	1.628			0,8
	Tổng cộng	212.496			100,0

2. Quy hoạch sử dụng đất theo các khu chức năng

Với cơ cấu và giải pháp quy hoạch sử dụng đất, cũng như các giải pháp tổ chức không gian nêu trên, căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan, các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định đối với các lô đất như sau:

a, Đất xây dựng nhà ở:

Đất ở: Bao gồm các loại: Đất ở dạng liền kề (bao gồm cả đất ở tái định cư dạng đơn lẻ), đất ở dạng biệt thự, đất nhà ở đô thị hóa, cụ thể:

- Đất ở dạng liền kề: Ký hiệu trong bản vẽ từ LK-01 ÷ LK-31, được bố trí dọc theo trục giao thông chính của khu đô thị. Diện tích 33.885 m², gồm 262 lô, trung bình 129,3 m²/lô, mật độ xây dựng 70÷80%, tầng cao 1÷5 tầng, hệ số sử dụng đất 0,7÷4,0 lần. (Đất nhà ở tái định cư dạng đơn lẻ: Ký hiệu trong bản vẽ TDC được bố trí gần khu vực ngã 3 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh. Diện tích 3.113 m², gồm 19 lô, trung bình 163,8 m²/lô, mật độ xây dựng 70÷80%, tầng cao 1÷5 tầng, hệ số sử dụng đất 0,7÷4,0 lần).

- Đất ở dạng biệt thự: Ký hiệu trong bản vẽ từ BT-01 ÷ BT-03, được bố trí ở phía Bắc khu đô thị, dọc theo trục đường ven đê sông Lam. Diện tích 12.106 m², gồm 67 lô, trung bình 180,7 m²/lô, mật độ xây dựng 60÷70%, tầng cao 1÷3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,6÷2,1 lần.

- Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa: Ký hiệu trong bản vẽ từ ODT-01 ÷ ODT-03, là các khu dân cư hiện hữu, diện tích 20.353 m².

Bảng tổng hợp đất ở dạng liền kề và biệt thự.

TT	Khu đất	Ký hiệu	Số lô (lô)	Diện tích	
				Toàn khu (m ²)	Trung bình (m ² /lô)
I	Đất ở biệt thự		67	12.106	180,7
1	BT-01	B1.1 ÷ B1.25	25	4.743	189,7
2	BT-02	B2.1 ÷ B2.22	22	4.159	189,0
3	BT-03	B3.1 ÷ B3.20	20	3.204	160,2
II	Đất ở liền kề		262	33.885	129,3
1	LK-01	L1.1 ÷ L1.9	9	1.200	133,3
2	LK-02	L2.1 ÷ L2.12	12	1.428	119,0
3	LK-03	L3.1 ÷ L3.13	13	1.428	109,8
4	LK-04	L4.1 ÷ L4.14	14	1.698	121,3
5	LK-05	L5.1 ÷ L5.4	4	604	151,0
6	LK-06	L6.1 ÷ L6.5	5	680	136,0
7	LK-07	L7.1 ÷ L7.6	6	816	136,0
8	LK-08	L8.1 ÷ L8.6	6	816	136,0
9	LK-09	L9.1 ÷ L9.6	6	816	136,0
10	LK-10	L10.1 ÷ L10.5	5	669	133,8
11	LK-11	L11.1 ÷ L11.13	13	1.544	118,8
12	LK-12	L12.1 ÷ L12.13	13	1.428	109,8
13	LK-13	L13.1 ÷ L13.14	14	1.632	116,6
14	LK-14	L14.1 ÷ L14.15	15	1.856	123,7
15	LK-15	L15.1 ÷ L15.6	6	1.128	188,0
16	LK-16	L16.1 ÷ L16.11	11	1.646	149,6
17	LK-17	L17.1 ÷ L17.12	12	1.559	129,9
18	LK-18	L18.1 ÷ L18.10	10	1.475	147,5
19	LK-19	L19.1 ÷ L19.10	10	1.508	150,8
20	LK-20	L20.1 ÷ L20.8	8	928	116,0
21	LK-21	L21.1 ÷ L21.6	6	721	120,2
22	LK-22	L22.1 ÷ L22.5	5	650	130,0
23	LK-23	L23.1 ÷ L23.6	6	818	136,3
24	LK-24	L24.1 ÷ L24.7	7	811	115,9
25	LK-25	L25.1 ÷ L25.6	6	718	119,7
26	LK-26	L26.1 ÷ L26.5	5	675	135,0
27	LK-27	L27.1 ÷ L27.5	5	686	137,2

TT	Khu đất	Ký hiệu	Số lô (lô)	Diện tích	
				Toàn khu (m ²)	Trung bình (m ² /lô)
28	LK-28	L28.1 ÷ L28.11	11	1.407	127,9
29	LK-29	L29.1 ÷ L29.9	9	1.160	128,9
30	LK-30	L30.1 ÷ L30.5	5	661	152,0
31	LK-31	L31.1 ÷ L31.5	5	719	143,8
32	TDC	T1.1 ÷ T1.19	19	3.113	163,8
	Tổng cộng		348	49.104	141,1

Bảng tổng hợp đất ở làng xóm đô thị hóa.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
IV	Đất ở làng xóm đô thị hóa		20.353	9,6
1		ODT-01	7.239	3,4
2		ODT-02	4.153	2,0
3		ODT-03	8.961	4,2

b, Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội:

- Đất xây dựng nhà văn hóa: Bố trí ở trung tâm khu đô thị, gần trường học, có kết nối với các nhóm nhà ở. Diện tích 5092 m², mật độ xây dựng 25÷40%, tầng cao 1÷2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,25÷0,8 lần. Ký hiệu trong bản vẽ: VH.

- Đất xây dựng trường học: Bố trí ở trung tâm khu đô thị, có bãi đỗ xe được bố trí phía trước cổng nhằm phục vụ việc đưa đón thuận lợi trong quá trình hoạt động. Diện tích 5.775 m², mật độ xây dựng 25÷40%, tầng cao 1÷3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,5÷2,0 lần. Ký hiệu trong bản vẽ: MN.

- Đất thương mại dịch vụ: Bố trí ở phía Tây Bắc khu quy hoạch, sát gần đường ven đê sông Lam, chức năng công trình là khách sạn, thương mại, văn phòng cho thuê,... Diện tích 6.167 m², mật độ xây dựng 25÷40%, tầng cao 15÷17 tầng, hệ số sử dụng đất 3,75÷6,8 lần. Ký hiệu trong bản vẽ: DV.

- Đất cây xanh công cộng: Ký hiệu trong bản vẽ từ CX-01÷CX-29. Bố trí ở trung tâm các khu nhà ở. Diện tích 27.765 m².

- Đối với khu vực đê, thực hiện theo pháp lệnh đê điều và các quy định quản lý về đê điều của tỉnh, đảm bảo theo Đồ án đã được phê duyệt.

Bảng tổng hợp đất XD công trình hạ tầng xã hội.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng Cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
II	Đất công trình hạ tầng xã hội		44.799			21,1

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng Cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
II.1	Đất văn hóa	VH	5.092	25-40	1-2	2,4
II.2	Đất giáo dục	MN	5.775	25-40	1-3	2,7
II.3	Đất cây xanh công cộng		27.765			13.1
II.3.1		CX-01	204			0.1
II.3.2		CX-02	204			0.1
II.3.3		CX-03	204			0.1
II.3.4		CX-04	102			0.0
II.3.5		CX-05	102			0.0
II.3.6		CX-06	102			0.0
II.3.7		CX-07	230			0.1
II.3.8		CX-08	102			0.0
II.3.9		CX-09	503			0.2
II.3.10		CX-10	204			0.1
II.3.11		CX-11	534			0.3
II.3.12		CX-12	204			0.1
II.3.13		CX-13	257			0.1
II.3.14		CX-14	216			0.1
II.3.15		CX-15	108			0.1
II.3.16		CX-16	96			0.0
II.3.17		CX-17	108			0.1
II.3.18		CX-18	96			0.0
II.3.19		CX-19	204			0.1
II.3.20		CX-20	96			0.0
II.3.21		CX-21	3.547			1.7
II.3.22		CX-22	914			0.4
II.3.23		CX-23	2.827			1.3
II.3.24		CX-24	240			0.1
II.3.25		CX-25	403			0.2
II.3.26		CX-26	1.819			0.9
II.3.27		CX-27	1.369			0.6
II.3.28		CX-28	7.863			3.7
II.3.29		CX-29	389			0.2
II.3.30		Khác	4.518			2.1
II.4	Đất thương mại dịch vụ	DV	6.167	25-40	15-17	2,9

3. Nguyên tắc kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan

a, Nguyên tắc chung :

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với từng giai đoạn phát triển.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, tuân thủ thiết kế mẫu kèm theo Hồ sơ Dự án đã được phê duyệt, giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị phải được đảm bảo thống nhất theo thiết kế mẫu kèm theo Hồ sơ Dự án đã được phê duyệt, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, vệ sinh và an toàn giao thông.

b, Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát sự phát triển:

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này và các quy định về quy hoạch, kiến trúc đô thị tại quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình nhà ở liền kề thuộc khu vực xây dựng mới phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo thiết kế mẫu đã được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận hoặc phê duyệt.

- Đối với tổ hợp nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Công trình công cộng xây dựng trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

Điều 4. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm.

Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Phần nhô ra phải phù hợp với giải pháp tổ chức không gian cụ thể của từng khu vực và thể hiện trong quy định về quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch của từng khu vực cụ thể và phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Công trình công cộng:

a, Cao độ, chiều cao xây dựng:

- Cao độ nền nhà: +0,7m so với cao độ vỉa hè;
- Chiều cao tầng 1: 3,9m;
- Chiều cao tầng 2 trở lên: 3,6m;
- Chiều cao mái: không vượt quá 3,9m.

b, Mật độ xây dựng:

- Tuân thủ theo đồ án đã phê duyệt.

c, Khoảng lùi xây dựng công trình:

- Khoảng lùi đối với công trình tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt;
- Khoảng lùi công trình công cộng, trường học, nhà văn hóa: tối thiểu 3,0m
- Khoảng lùi đối với công trình cao tầng dịch vụ thương mại: tối thiểu 6,0m.

2. Công trình nhà ở:

a, Cao độ nền nhà, bậc thềm, vệt dãi xe, bồn hoa ở mặt tiền nhà:

- Cao độ nền nhà: + 0,45m so với vỉa hè.
- Khi thiết kế xây dựng nhà ở liền kề mặt phố, cần chú ý các quy định sau:
- + Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5 m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2 m

và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao trên 1,0 m (tính từ mặt vỉa hè), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2 m. Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5 m: Tất cả các bộ phận cố định của nhà (ô văng, sê-nô, ban công, mái đua..., trừ mái đón, mái hè) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 1m.

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới xây dựng, trừ các trường hợp: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt quá xây dựng không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt xây dựng không quá 0,2m.

Các bộ phận nhà được phép nhô ra:

Độ cao so với mặt hè	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu
0	Bậc thềm, vệt dắt xe	0,3	
0,0-1,0	Ống đứng thoát nước mưa	0,2	
>1,0	Ống đứng thoát nước mưa, bậc cửa, gờ chỉ trang trí	0,2	
>2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0
≥3,5	Ống đứng thoát nước mưa, bậc cửa, gờ chỉ trang trí	0,2	

+ Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô văng, sê-nô, ban công, mái đua,... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới xây dựng tối đa 1,4m.

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax(m)
<7,0	0,0
7,0 - 12,0	0,9
12,0 - 15,0	1,2
>15,0	1,4

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực; Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới xây dựng.

+ Mái đón, mái hè phố: Phải được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan; Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa

cháy; Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị; Không vượt quá chỉ giới đường đỏ; Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

+ Tất cả các bộ phận của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

b, Mái đón, mái hè phố:

- Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè tới độ cao trên 3,5 m được phép làm mái đón, mái hè phố. Bộ phận nhô ra của mái đón, mái hè phố cách mép vỉa hè tối đa 0,6 m, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

- Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh hay các vật thể kiến trúc khác.

c, Cửa đi, cửa sổ:

- Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên.

- Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng.

- Nếu dãy nhà ở liền kề tiếp giáp với khu đất công cộng như vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe, bãi trồng hoặc các không gian công cộng không ảnh hưởng đến dãy nhà liền kề nói trên, cho phép mở cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định trong từng trường hợp.

d, Ban công

- Đối với những ngôi nhà có ban công giáp phố thì vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và tuân theo quy định về quản lý xây dựng khu vực.

- Độ vươn ra của ban công là 1,2m so với lộ giới.

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5 m.

e, Phần ngầm dưới đất

- Tất cả bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Giới hạn ngoài cùng của móng nhà và đường ống dưới đất không được vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà.

f, Hàng rào và cổng

- Đối với nhà ở liên kế mặt phố, hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực và hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng, có chiều cao 2,2 m.

g, Chiều cao tầng nhà

- Chiều cao tầng 1: 3,9m
 - Chiều cao tầng 2 trở lên: 3,6m
 - Chiều cao mái: 2,7m đối với trường hợp không sử dụng tầng áp mái và 3,3m với trường hợp sử dụng tầng áp mái.

Điều 5. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

1. Hệ thống không gian mở công cộng

- Các khu vực cảnh quan, vườn hoa, sân chơi, sân thể dục thể thao, tiểu công viên: tạo giá trị cảnh quan - được thiết kế chủ yếu là sân lát có nhiều cây bóng mát, giàn cây tạo bóng mát, để tạo thuận lợi cho các hoạt động vui chơi, giao lưu cộng đồng. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, có khả năng chịu hạn, chịu gió tốt; bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt;

- Trong các cụm dân cư đều có sân chơi công cộng, bố trí kèm các thiết bị TDTT cộng đồng;

- Hệ thống vỉa hè đi bộ, được trồng cây bóng mát, kích thước chỗ trồng cây trên vỉa hè có lỗ để trồng lát hình tròn, hình vuông hoặc ô van, kích thước đường kính tối thiểu 1m. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố. Gợi ý một số chủng loại cây xanh đường phố phù hợp với khí hậu địa phương: Cây nhạc ngựa, cây sấu, cây lát hoa, giáng hương, muồng hoa vàng, cây sang.

- Các khu vực không gian mở công cộng này giúp tăng chất lượng cuộc sống đô thị, là một trong những yếu tố chính quyết định chất lượng đô thị.

- Một yêu cầu quan trọng để đảm bảo không gian vườn hoa, tiểu công viên thu hút được nhiều người sử dụng là các khu vực đó phải có ít nhất một phía không tiếp giáp với đường giao thông cơ giới mà tiếp giáp trực tiếp với dãy phố để các công trình trong dãy phố này sẽ cung cấp dịch vụ cho các khu vực vườn hoa, quảng trường công cộng, đồng thời tạo điểm tựa trong cảm nhận không gian, tạo cảm giác an toàn cho người sử dụng. Các không gian công cộng phải là nơi không chỉ có thể đi bộ mà còn phải là nơi đủ hấp dẫn và có thể ngồi lại được.

2. Các công trình hạ tầng xã hội

- Các công trình công cộng được quy hoạch bao gồm nhà văn hóa (diện tích đất khoảng 0,51ha), 1 trường học (diện tích đất khoảng 0,58ha - nằm giáp khu nhà văn hóa) và công trình thương mại dịch vụ cao tầng (có diện tích khoảng 0,62ha). Các công trình này không chỉ phục vụ cho khu vực thiết kế mà còn góp phần phục vụ cho toàn thị trấn và các khu vực lân cận. Các công trình công cộng cơ bản khác được phối hợp sử dụng các công trình công cộng trong các khu vực lân cận khu vực thiết kế.

- Bố cục công trình ưu tiên có cạnh dài quay hướng Bắc và hướng Nam để hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình.

- Tạo không gian thông thoáng, cảnh quan cây xanh quanh các công trình công cộng, hướng mở của công trình kang trang, hướng tiếp cận thuận lợi.

- Các công trình trường học, nhà văn hóa thường có xu hướng có tường rào đóng kín nên sẽ trở thành các khu vực ngăn chia trong không gian đơn vị ở và vắng vẻ (đường phố không an toàn khi quá vắng vẻ) khi không có người sử dụng. Do đó, bố trí các dãy phố liên kế để tạo sự sống động, nhưng không quá ồn ào cho các khu vực xung quanh các công trình này.

- Với công trình thương mại dịch vụ cao tầng, khuyến khích lựa chọn giải pháp bố cục công trình thiết kế tổng mặt bằng khu đất thuận lợi cho thông gió và chiếu sáng tự nhiên, phải tối đa khả năng khai thác các tầm nhìn từ tòa nhà ra khu vực sông Lam. Tổ chức dịch vụ ở khối đế - hướng ngoại, tổ chức sân nội bộ không bị giao thông cơ giới chia cắt nhằm thuận tiện cho nhu cầu sử dụng của người dân.

- Tổ chức các bãi đỗ xe phía trước công trình theo quy định.

3. Các công trình nhà ở

a, Các khu nhà ở đô thị hóa:

- Khuyến khích cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu.

- Khuyến khích các hộ dân cư trồng cây xanh, trong khuôn viên và tham gia chăm sóc cây xanh đường phố, làm tăng giá trị cảnh quan phía trước mặt tiền công trình.

- Được phép tổ chức dịch vụ trong khu dân cư hiện trạng, để đáp ứng nhu cầu của người sử dụng, cũng như tăng thu nhập cho người dân khu vực.

b, Các khu nhà ở liền kề:

- Những dãy phố nhà liền kề, nhà ở tái định cư với chiều cao xây dựng không quá 5 tầng, khuyến khích sử dụng đa chức năng, không gian ở kết hợp dịch vụ. Các dãy nhà liền kề có chiều sâu điển hình từ 16-20m; chiều rộng điển hình từ 6-8m; và một số kích thước phù hợp với không gian xây dựng và nhu cầu người dân.

c, Các khu nhà ở biệt thự:

- Các lô nhà có chiều sâu khoảng 17-20m; chiều rộng khoảng 9m. Khuyến khích xây dựng công trình theo ngôn ngữ hiện đại, màu sắc trung tính, nhẹ nhàng.

Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Hệ thống giao thông

Bảng tổng hợp các tuyến đường

TT	Hạng mục	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
		Lòng đường	Via hè	Phân cách	
1	1-1	3x2 + 9x2	2x6	3+1,5x2	42
2	2-2	15x2	2x5	-	40
3	3-3	11,5x2	2x5,5	3	37
4	4-4	10,5x2	2x6	2	35
5	5-5	5,25x2	5+(6,96 ÷ 3,34)	-	22,46 ÷ 18,84
6	6-6	5,25x2	2x5	-	20,5
7	7-7	3,5x2	2x4	-	15
8	8-8	13x2	2x8	-	42

(Cao độ không chế mạng lưới đường và chỉ giới xây dựng theo bản vẽ quy hoạch).

- Bãi đỗ xe:

+ Đối với các khu thương mại dịch vụ cao tầng, khu trường học, khu công viên cây xanh TDDT, phải bố trí các bãi đỗ xe nội bộ trong khu vực công trình đáp ứng nhu cầu của bản thân;

+ Ngoài ra bố trí 2 bãi đỗ xe công cộng kết hợp với cây xanh vườn hoa với quy mô từ 890,77m²÷1.334,02m², tổng diện tích bãi đỗ xe 2.224,79 m².

- Cầu, cống:

+ Quy hoạch các cầu, cống phù hợp với cấp hạng đường, đảm bảo sự tiêu thoát cho khu vực và các vùng lân cận.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất của hệ thống giao thông:

+ Tổng diện tích đất quy hoạch : 212.496,00 m².

+ Tổng diện tích đất giao thông : 93.661,00 m².

+ Tỷ lệ đất giao thông: 44,10 %.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật:

+ Bề rộng một làn xe tính toán: 2,75m đến 3,75m;

+ Bán kính cong lựa chọn: R=8,0m;

+ Độ dốc ngang mặt đường: Để đảm bảo cho việc thoát nước được nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường thiết kế 2%, độ dốc ngang vỉa hè 1,5%;

+ Độ dốc dọc đường thiết kế 0,4% ≤ i ≤ 4%. Có thể thiết kế i=0 nhưng phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường;

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu của các cấp đường thiết kế $R \geq 50m$, riêng đối với đường cấp nội bộ bán kính cong nằm tối thiểu $R \geq 20m$.

2. Chuẩn bị kỹ thuật san nền và thoát nước mưa

a, Nguyên tắc thiết kế:

- Bảo đảm khu vực nghiên cứu không bị ngập úng cục bộ và tạo sự hài hoà giữa các khu vực đã xây dựng với khu vực phát triển xây dựng mới.

- Bảo đảm thoát nước mưa nhanh nhất và triệt để nhất.

- Tuân thủ hướng thoát của các trục tiêu chính trong đồ án quy hoạch chung.

- Bảo đảm yêu cầu về tổ chức kiến trúc, cảnh quan.

b, Giải pháp san nền:

- San nền cục bộ theo từng lô đất. Cao độ san nền không chế từ +4,5m đến +5,25m cho toàn khu.

- Hướng san nền chính: San nền các lô đất nghiêng về các tuyến giao thông.

- Độ dốc nền đắp nhỏ nhất: $I_{\text{nền min}} \geq 0,004$.

- Những tuyến đường có độ dốc dọc $< 0,002$ cần thiết kế rãnh rãnh cưa hoặc tạo rãnh biên để đảm bảo thoát nước mưa tốt nhất.

- Nguồn đất đắp:

+ Tại các mỏ đất, cát được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

+ Với khu vực phát triển xây dựng trên khu vực đất ruộng có lớp đất hữu cơ là lớp đất yếu cần bóc lớp đất hữu cơ này trước khi san đắp nền với chiều dày lớp đất bóc là 0,3(m), khối lượng đất hữu cơ này được chọn lọc và tận dụng đắp bù vào cho khu vực công viên cây xanh.

c, Giải pháp thoát nước mưa:

- Thoát nước khu vực ngoại vi: Bố trí 02 tuyến mương thoát nước chính đầu nối với các mương thoát nước hiện hữu đảm bảo khả năng tiêu thoát cho các vùng ngoại vi đi qua khu quy hoạch:

+ Tuyến thoát nước chính theo hướng từ phía Nam đường Nguyễn Nghiễm: Xuất phát từ cống thoát nước trên Nguyễn Nghiễm qua khu quy hoạch, bố trí tuyến mương kín B2000 chạy theo trục đường chính kết hợp tuyến mương hở thoát nước ở phía Nam khu quy hoạch rồi đầu nối với cống điều tiết qua đê. Độ dốc dọc phụ thuộc độ dốc dọc đường và đảm bảo tối thiểu $\geq 1/d$.

+ Tuyến thoát nước chính ở phía Tây Bắc: Xuất phát từ khu vực đất quân sự phía Tây chảy qua khu quy hoạch, Bố trí tuyến mương mới B2000 đi theo tuyến đường chính rồi đầu nối với cống điều tiết qua đê.

- Thoát nước mưa nội bộ: Các tuyến thoát nước dọc đường sử dụng mương B2000(mm) – B2500(mm) kết hợp cống tròn bê tông ly tâm D600 – D800. Các tuyến cống qua đường sử dụng cống hộp chịu lực có khẩu độ và chiều dài phù hợp với chiều rộng đường giao thông.

- Xây dựng hệ thống mương hở hình thang có rộng đáy 2,0m mái 1:1,5 kết hợp mương kín thoát nước hoàn trả tuyến kênh hiện trạng có khẩu độ 2000x2000mm, 2500x2500mm nhằm điều tiết mặt nước của khu vực và đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Các tuyến đường có độ dốc dọc bằng 0, thiết kế rãnh răng cưa tạo độ dốc rãnh tối thiểu 0,004 để thu nước.

3. Giải pháp quy hoạch cấp nước

a, Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp nước khu vực, nước lấy từ đường ống chạy dọc tuyến đường Nguyễn Nghiễm.

b, Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng cành cây mạch vòng kết hợp.

- Từ điểm đầu nối nước được dẫn trong các đường ống chính D110 và rẽ nhánh theo các tuyến ống phân phối D50 phục vụ sinh hoạt.

- Vật liệu ống chọn bằng nhựa HDPE.

c, Giải quyết áp lực:

- Áp lực tự do tại các nút cấp nước hệ thống cấp nước cấp 1 có áp lực từ 20-25m. áp lực tự do các điểm phân phối phụ thuộc vào vị trí của từng điểm trên mạng lưới.

- Đối với các công trình cao tầng cần bố trí bể chứa nước và bơm tăng áp cục bộ. áp lực của bơm tăng áp cục bộ sẽ phụ thuộc vào chiều cao của từng công trình.

d, Giải quyết khi có cháy:

- Bố trí các trụ cứu hỏa trên hệ thống đường ống cấp nước đường kính D110, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định.

4. Giải pháp quy hoạch cấp điện

a, Nguồn điện:

- Nguồn điện 35kV cung cấp cho khu đất quy hoạch được đầu nối từ lộ đường dây 372-E15.7;

- Xây dựng mới 5 trạm biến áp hạ thế với tổng công suất trạm biến áp 1.500 KVA cấp điện cho khu vực thiết kế;

- Đường dây trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm.

b, Hệ thống chiếu sáng:

- Xây dựng các tuyến ngầm hạ thế dọc các 5 tuyến đường quy hoạch để cấp điện chiếu sáng. Nguồn cấp điện chiếu sáng lấy từ các trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch.

c, Hệ thống điện sinh hoạt:

- Hệ thống điện sinh hoạt sử dụng cáp điện ngầm luôn ống nhựa chịu lực đi trong mương cáp ngầm.
- Sử dụng các tủ phân phối điện sinh hoạt đặt ngoài trời chứa từ 6 đến 12 công tơ.

5. Hệ thống thoát nước thải – Quản lý CTR và nghĩa trang

a, Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng.
- Nước sẽ được thu gom theo hệ thống cống riêng biệt về các trạm xử lý nước thải ở phía Tây Bắc khu quy hoạch và được xử lý theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.
- Tất cả các công trình đều phải có bể tự hoại hợp quy cách. Có thể sử dụng các loại bể tự hoại cải tiến có dòng chảy ngược và ngăn lọc (BASTAF) để giảm bớt ô nhiễm nước thải đầu ra. Nước thải được thu gom từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung sau đó thoát về trạm xử lý tập trung của khu vực.
- Chiều sâu chôn cống đảm bảo tối thiểu 0,7m và tối đa khoảng 4m tính tới đỉnh cống. Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các có đường kính D300, D400 bằng u.PVC, có độ dốc từ 0,25% đến 0,33%.

b, Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn thành 2 loại: Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao vỏ thủy tinh ... và chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ,...) được thu gom hàng ngày.
- Bố trí các thùng thu gom CTR có nắp đậy tại các khu vực phát sinh nguồn CTR, thu gom đến các điểm tập kết và được xe chuyên dụng đưa tới khu xử lý rác thải.

c, Quy hoạch nghĩa trang:

- Theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030, khu vực nghiên cứu sẽ được sử dụng nghĩa trang nhân dân tập trung tại khu vực xã Xuân Giang, giáp ranh giới phía Đông Nam thị trấn Xuân An, diện tích khoảng 11,8ha. Khu vực nghĩa trang sử dụng các hình thức chôn lấp hỗn hợp gồm có khu vực địa táng và hỏa táng.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Dự kiến tuyến cáp chính cấp cho khu vực được lấy từ đường ống tín hiệu trên Quốc lộ 1; từ đây sẽ xây dựng tuyến cáp trục mới cấp đến cho khu vực, phục vụ nhu cầu phát sinh trong tương lai.
- Tùy theo nhu cầu sử dụng của tầng phụ tải, sẽ sử dụng các loại cáp có dung lượng khác nhau. Các tuyến cáp chạy dọc theo các trục đường cấp đến các khu vực có nhu cầu sử dụng.

Điều 7. Các giải pháp bảo vệ môi trường

1. Bảo vệ môi trường nước

- Quan trắc, giám sát chất lượng hệ mặt nước, cây xanh.
- Để chất lượng nước khu vực hạ lưu đạt yêu cầu cần có giải pháp thu gom và xử lý nước thải triệt để ngay từ khi phát sinh. Khu vực thiết kế xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải xử lý đạt loại A theo QCVN trước khi xả ra môi trường.
- Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo chất lượng tránh gây rò rỉ nước thải ra môi trường, thu gom triệt để về trạm xử lý cục bộ có khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo quy chuẩn.
- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, đảm bảo đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ và khớp nối quy hoạch thoát nước, san nền chung của khu vực, đồng thời đảm bảo việc tiêu thoát nhanh. Xây dựng hệ thống thoát nước chính vừa đảm bảo thu gom nước mưa khu vực vừa đảm bảo dòng chảy thoát lũ của các khu vực thượng lưu.
- Làm sạch đường hàng ngày để giảm bụi (có thể ưu tiên các phương tiện hút bụi thay cho phương thức phun nước tưới rửa đường truyền thống).
- Nhu cầu sử dụng nước trong khu vực quy hoạch khá cao, cần có biện pháp quản lý và sử dụng tiết kiệm. Bảo trì các thiết bị sử dụng nước thường xuyên, lắp đặt các thiết bị tiết kiệm nước như toa lét có mức xả nước thấp, thiết bị giảm áp lực trong các vòi tắm. Thường xuyên theo dõi việc tiêu thụ nước ở các khu vực công cộng, dịch vụ,...
- Trong giai đoạn thi công cần lưu ý một số vấn đề: Xây dựng hệ thống thoát nước tạm thời để đưa nước thải ra khỏi khu vực dự án. Cụ thể: nước mưa cuốn theo đất, cát, xi măng,...rơi vãi trên mặt đất cần phải được thu gom về hồ lắng trước khi thải ra mương, bùn lắng sẽ được nạo vét vào cuối giai đoạn thi công hoặc khi bị ứ đầy, không thoát nước thải trực tiếp ra môi trường. Xây dựng hệ thống nhà vệ sinh công cộng trên công trường, chất thải của nhà vệ sinh công cộng được hợp đồng với cơ quan chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo định kỳ. Nước thải sinh hoạt của cán bộ công nhân viên lao động trên công trường phải được thu gom và xử lý riêng.

2. Bảo vệ môi trường không khí tiếng ồn

- Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than, dầu trong các công trình dịch vụ công cộng.
- Định hướng phát triển giao thông công cộng, thiết kế quy hoạch giao thông có mạng lưới đường theo cấp hạng đúng quy chuẩn, đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật và nhu cầu sử dụng về giao thông và bãi đỗ, kết nối tốt với giao thông khu vực, tạo điều kiện giao thông thuận lợi, thông suốt.
- Trồng cây xanh cách ly và bảo tồn mặt nước: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi

trường không khí (giảm bụi, ồn). Bố trí trồng cây xanh sân vườn và hè đường, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình cao tầng và thấp tầng, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra. Xác định hành lang cách ly, bảo vệ các công trình hạ tầng theo quy định hiện hành (điểm thu gom CTR, trạm phát điện, bãi đỗ xe, trạm XLNT).

- Trong giai đoạn thi công cần lưu ý:

+ Trang bị đầy đủ các phương tiện thi công hiện đại để hạn chế ô nhiễm tiếng ồn, khí thải, căng bạt che chắn xung quanh công trình; Có kế hoạch cung cấp vật tư hợp lý, hạn chế việc tập kết vật tư tại công trường trong cùng một thời điểm. Thường xuyên tưới nước định kỳ tại các địa điểm đang xây dựng; Các xe tải chuyên chở vật liệu xây dựng phải che bạt trong quá trình vận chuyển, tránh tình trạng rơi vãi nguyên vật liệu, công nhân bốc xếp vật liệu phải có trang bị bảo hộ lao động để hạn chế ảnh hưởng trực tiếp.

+ Các xe tải chuyên chở vật liệu phải hạn chế tốc độ khi đi qua khu vực dân cư và trong khu vực dự án. Các dụng cụ gây nên những âm thanh có cường độ cao như máy ủi, búa đóng cọc, thi công tránh những giờ nghỉ ngơi của dân cư trong khu vực. Các công đoạn gây tiếng ồn lớn sẽ được tập trung vào ban ngày và được thông báo trước tới dân cư khu vực được biết. Tổ chức quản lý tốt công nhân vận hành máy móc thiết bị và thi công đồng thời trong quá trình thi công nên có đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động để hạn chế khả năng phát sinh tai nạn lao động.

3. Bảo vệ môi trường đất và hệ sinh thái

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

4. Biện pháp quản lý chất thải rắn

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải bố trí đầy đủ hệ thống thùng thu gom. Bố trí các thùng đựng chất thải rắn công cộng trong khu vực dịch vụ thương mại, công viên cây xanh ... Lượng chất thải rắn thải này sẽ được thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom chất thải rắn thải của khu vực thông qua hợp đồng với đơn vị có chức năng vệ sinh môi trường để thu gom và vận chuyển chất thải rắn theo đúng quy định.

- Nhà vệ sinh công cộng được xác định theo quy định về quản lý bồn cạn và nhà vệ sinh công cộng trong quy chuẩn xây dựng đô thị. Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

- Trong giai đoạn thi công cần lưu ý:

+ Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín, và phải được vận chuyển về nơi quy định, tránh tồn đọng trên công trường làm rơi vãi gây tắc nghẽn dòng chảy.

+ Chất thải rắn xây dựng và bùn thải được thu gom và vận chuyển về nơi quy định của để đổ thải, đất thải có thể sử dụng làm vật liệu san lấp; Mọi vấn đề quản lý chất thải trong quá trình vận chuyển sẽ được hợp đồng và yêu cầu gắn trách nhiệm đối với đơn vị vận chuyển và lái xe.

+ Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân được đổ thải đúng nơi quy định và được hợp đồng với công ty môi trường đô thị thu gom và xử lý.

5. Thiết lập vùng đệm xanh giữa các khu vực môi trường

- Sử dụng cây xanh vừa làm tăng cảnh quan vừa có tác dụng hạn chế tiếng ồn, khí độc hại từ các hoạt động giao thông .

- Khu vực bãi đỗ xe: xung quanh bãi đỗ xe cần tính toán việc trồng cây xanh bao phủ xung quanh bãi đỗ xe, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt không gây ảnh hưởng đến các công trình công cộng cần yên tĩnh.

- Khu vực trạm biến áp, trạm xử lý nước thải: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây (chiều rộng 3m với trạm biến áp, 15m với trạm xử lý nước thải) bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh.

6. Giảm thiểu các tác động môi trường xã hội

- Trong giai đoạn thi công cần lưu ý: Tổ chức quản lý tốt công nhân vận hành máy móc thiết bị và thi công, đồng thời trong quá trình thi công nên có đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động, cung cấp các khoá tập huấn và bảo đảm những chính sách an toàn cho công nhân để hạn chế khả năng phát sinh tai nạn lao động; có bảng chỉ dẫn cho biết vị trí công trường đang xây dựng, giảm thiểu nguy cơ gây tai nạn với dân cư xung quanh.

7. Phòng ngừa tai biến môi trường

- Tai biến môi trường có nguy cơ nhiều nhất tới khu vực thiết kế là hiện tượng mưa lũ, sạt lở. Như đã phân tích ở trên, hiện tượng này được dự báo có xu hướng gia tăng cả về cường độ cũng như mức độ nguy hiểm do biến đổi khí hậu. Phương án san nền đã xem xét đến các yếu tố này và đưa vào quy hoạch.

- Quá trình xây dựng các công trình cũng phải xem xét các yếu tố này để đảm bảo sự chắc chắn về kết cấu, phù hợp về hướng gió, phòng chống thiên tai.

8. Xây dựng kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát tác động môi trường

- Lồng ghép trong kế hoạch quan trắc chất lượng môi trường của khu vực. Bố trí 1 điểm quan trắc môi trường tại khu hạ tầng kỹ thuật, quan trắc tổng thể chất lượng nước mặt, nước thải sau xử lý, chất lượng không khí do ảnh hưởng của trạm XLNT và tập trung CTR.

9. Các biện pháp khác

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan chung, có chính sách khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm bớt sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân.

- Thông tin về dự án cần được công bố tới dân cư trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật, có thể tổ chức tham vấn với dân cư khu vực và các cơ quan hữu quan.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Phân công quản lý thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân chủ trì, chỉ đạo các phòng, ban và Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý việc thực hiện Quy định này.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng phải thực hiện theo Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có đề xuất thay đổi thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi nội dung Quy định này phải được Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và đồ án quy hoạch vùng đã được phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân thị trấn Xuân An, Ban Quản lý dịch vụ công ích và các điểm du lịch huyện có trách nhiệm giám sát việc thi công xây dựng theo đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân kịp thời gửi phương án thiết kế thi công xây dựng công trình và thông báo khởi công về UBND huyện (qua phòng Kinh tế & Hạ tầng) và UBND thị trấn Xuân An trước khi khởi công xây dựng công trình.

Phòng Kinh tế & Hạ tầng có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc UBND thị trấn Xuân An thực hiện các nhiệm vụ theo thẩm quyền và định kỳ tham mưu UBND huyện báo cáo Ủy ban nhân dân Tỉnh và Sở Xây dựng.

4. Các cơ quan, đơn vị liên quan các cấp có trách nhiệm công khai, công bố, lưu giữ hồ sơ quy hoạch, cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch khi có tổ chức, cá nhân có yêu cầu theo quy định.

Điều 9. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

1. 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.

2. Thanh tra xây dựng, phối hợp các đơn vị có liên quan theo phân cấp quản lý có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn do mình quản lý và báo cáo kịp thời với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. Ủy ban nhân dân các cấp ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm trong phạm vi thẩm quyền của mình.

3. 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 10. Quy định này được ấn hành và lưu trữ cùng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Sông Lam, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh;
- Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Xuân An./.

Điều 11. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về các cơ quan quản lý quy hoạch, và các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết./.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN