

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương,
huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

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

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

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 3036/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000);

Căn cứ Thông báo số 707-TB/TU ngày 04/11/2022 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đề án Quy hoạch chung đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4724/SXD.QHKT ngày 15/12/2022 về việc báo cáo thẩm định Quy hoạch chung đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000), với nội dung như sau: 

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Đô Lương.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Liên danh Công ty Cổ phần Quy hoạch kiến trúc và Đô thị MQL với Công ty Cổ phần Xúc tiến đầu tư phát triển DIPCO.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và niên độ lập quy hoạch:

4.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới của 14 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Đô Lương hiện hữu, toàn bộ diện tích các xã: Bồi Sơn, Trảng Sơn, Đặng Sơn, Đông Sơn, Nam Sơn, Bắc Sơn, Yên Sơn, Văn Sơn, Đà Sơn, Lạc Sơn, Lưu Sơn và một phần diện tích của các xã: Thịnh Sơn, Hòa Sơn.

- Phạm vi cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Xã Hồng Sơn và xã Giang Sơn Tây;

+ Phía Nam giáp: Xã Trung Sơn và xã Xuân Sơn;

+ Phía Đông giáp: Xã Bài Sơn, Tân Sơn và phần còn lại xã Hòa Sơn, Thịnh Sơn;

+ Phía Tây giáp: Xã Lam Sơn, Ngọc Sơn và huyện Anh Sơn.

- Quy mô diện tích: 7.930,0ha.

4.2. Niên độ quy hoạch: Đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050.

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Tính chất, chức năng:

- Là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế văn hóa - xã hội, khoa học kỹ thuật, dịch vụ, du lịch, công nghiệp của huyện Đô Lương và vùng phụ cận, có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Đô Lương, là vùng lõi trung tâm khi huyện Đô Lương trở thành thị xã;

- Là điểm kết nối giao thông Đông, Tây, Nam, Bắc liên kết giữa các huyện phía Tây với thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, Khu kinh tế Đông Nam và các huyện ven biển của tỉnh Nghệ An.

5.2. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hoá định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia; phù hợp với mục tiêu của chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của tỉnh Nghệ An và huyện Đô Lương; bảo đảm tính thống nhất với phương án quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 đang triển khai lập;

- Xây dựng và phát triển đô thị Đô Lương theo hướng thương mại dịch vụ; trở thành đô thị loại IV, làm tiền đề cho huyện Đô Lương trở thành thị xã đô thị loại III; ✓

- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại đáp ứng các yêu cầu về phát triển bền vững, phù hợp với các tiêu chí trong định hướng phát triển đô thị thông minh, đô thị xanh, đô thị ứng phó biến đổi khí hậu;

- Làm cơ sở triển khai đề án phân loại đô thị; quản lý quy hoạch xây dựng; lập các loại đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; lập dự án đầu tư xây dựng; và thu hút đầu tư theo quy hoạch.

5.3. Quy mô dân số, đất đai đô thị và chỉ tiêu sử dụng đất:

5.3.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng (năm 2021): 84.000 người;
- Dự báo giai đoạn đầu, đến năm 2030: 93.000 người;
- Đến năm 2040: 99.000 người.

5.3.2. Quy mô đất đai đô thị và chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất dân dụng đô thị: 7.906.112 m², đạt chỉ tiêu 79,85 m² /người;
- Đất công cộng đô thị: 1.340.060 m², đạt chỉ tiêu 13,53 m² /người;
- Đất đơn vị ở: 3.736.534 m², đạt chỉ tiêu 37,74 m² /người;
- Đất cây xanh đô thị: 724.872 m², đạt chỉ tiêu 7,32 m² /người;
- Đất giao thông đô thị: 1.803,024 m², đạt chỉ tiêu 18,21m² /người.

5.4. Định hướng phát triển đô thị:

5.4.1. *Mô hình đô thị:* Định hướng phát triển đô thị Đô Lương theo mô hình đô thị hướng tâm; phát triển đô thị từ trung tâm hiện hữu về các phía, kết nối bằng đường vành đai.

5.4.2. *Phân vùng phát triển:* Định hướng 03 phân vùng phát triển, gồm:

- Phân vùng phát triển I: Tổng diện tích 2.860,6ha, bao gồm toàn bộ thị trấn Đô Lương (hiện hữu), các xã: Đà Sơn, Lưu Sơn, Lạc Sơn và một phần các xã: Tràng Sơn, Đông Sơn, Yên Sơn, Văn Sơn, Thịnh Sơn, Hoà Sơn;

- Phân vùng phát triển II: Tổng diện tích 2.932,6ha, bao gồm toàn bộ xã Bồi Sơn, phần lớn diện tích xã Tràng Sơn và một phần diện tích các xã: Đông Sơn, Yên Sơn, Văn Sơn;

- Phân vùng phát triển III: Tổng diện tích 2.136,8ha, bao gồm các xã: Nam Sơn, Bắc Sơn, Đặng Sơn.

5.4.3. Định hướng phát triển không gian đô thị:

a) *Khu vực đô thị (Nội thị):* Có tổng diện tích khoảng 1.644,2ha (Chiếm 20,73% đất đai toàn đô thị), định hướng phát triển với 05 khu vực phát triển đô thị (trong 3 phân vùng phát triển). Cụ thể như sau:

- Tại phân vùng phát triển I: gồm 03 khu vực phát triển đô thị. Cụ thể:

+ Khu vực phát triển đô thị số 1: Gồm thị trấn Đô Lương (hiện hữu) và khu vực phía Nam xã Tràng Sơn và xã Đông Sơn, phía Đông Nam xã Yên Sơn, phía Tây Nam xã Văn Sơn, phía Đông xã Lưu Sơn với quy mô diện tích phát triển

khoảng 868,1ha. Có chức năng hành chính, thương mại - dịch vụ - tài chính - văn hóa xã hội của đô thị.

+ Khu vực phát triển đô thị số 2 (phía Tây khu vực phát triển số 1): Tại xã Lưu Sơn, với quy mô diện tích phát triển khoảng 166,7 ha. Có chức năng cung cấp nhà ở sinh thái cao cấp cho đô thị; hỗ trợ phát triển cho đô thị trung tâm;

+ Khu vực phát triển đô thị số 3 (phía Đông khu vực phát triển số 1): Phía Nam xã Thịnh Sơn, với quy mô diện tích phát triển khoảng 194,9 ha. Có chức năng là đô thị - thương mại - dịch vụ, là khu vực cửa ngõ phía Đông của đô thị.

- Tại phân vùng phát triển II: Có 01 khu vực phát triển đô thị số 4 (phía Bắc khu vực phát triển số 1) tại trung tâm xã Tràng Sơn và xã Đông Sơn, với quy mô diện tích phát triển khoảng 155,8 ha. Có chức năng kết nối trung tâm đô thị với các khu du lịch tâm linh, sinh thái trải nghiệm phía Đông Bắc của đô thị; cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí, thực hành giáo dục cho đô thị;

- Tại phân vùng phát triển III: Có 01 khu vực phát triển đô thị số 5 (phía Tây khu vực phát triển số 1) tại trung tâm xã Đặng Sơn và một phần xã Bắc Sơn, với quy mô diện tích phát triển khoảng 258,7 ha. Có chức năng là trung tâm thương mại, văn hóa - du lịch, thể thao, vui chơi giải trí mới của đô thị, gắn với vùng nông nghiệp công nghệ cao và sinh thái.

b) Khu vực nông thôn, các khu chức năng (Ngoại thị): Có tổng diện tích khoảng 6.285,8 ha (chiếm 79,27% đất đai toàn đô thị) tại các xã: Bồi Sơn, Nam Sơn và một phần phía Bắc các xã: Đông Sơn, Tràng Sơn, Đà Sơn và Lạc Sơn. Có chức năng hỗ trợ, cung ứng, phục vụ cho quá trình phát triển bền vững khu vực đô thị; đồng thời, giữ vai trò dự trữ quỹ đất cho việc phát triển mở rộng đô thị trong tương lai.

Định hướng phát triển hỗn hợp nhiều loại hình kinh tế đan xen như: Phát triển tiểu thủ công nghiệp, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, lâm nghiệp, phát triển dân cư kết hợp các làng nghề truyền thống, dịch vụ du lịch văn hóa và sinh thái trải nghiệm. Dự kiến hình thành một số chức năng chính sau:

- Phát triển tiểu thủ công nghiệp tại xã Lạc Sơn; Hệ thống làng nghề truyền thống tại các xã Đặng Sơn, Đông Sơn, Tràng Sơn;

- Hình thành khu du lịch sinh thái giáo dục trải nghiệm tại xã Văn Sơn; Khu du lịch dịch vụ sinh thái nông nghiệp tại xã Nam Sơn; Khu du lịch dịch vụ bãi bồi Ven Sông Lam tại xã Tràng Sơn, Bồi Sơn, Lưu Sơn; Mở rộng, khôi phục hệ thống công trình văn hóa tâm linh như Đền Quả Sơn, chùa Lương Sơn;

- Phát triển mô hình khu dân cư sinh thái với mật độ thấp, kết hợp sản xuất nông nghiệp truyền thống, nông nghiệp công nghệ cao tại các xã: Bồi Sơn, Nam Sơn, Đặng Sơn, Lưu Sơn. Ngoài ra kết hợp chỉnh trang, cải tạo các khu dân cư hiện hữu có xu thế đô thị hóa cao tại các xã: Đà Sơn, Văn Sơn, Đông Sơn.

5.5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội:

Cải tạo, nâng cấp, chuyển đổi công năng một số công trình hành chính, công cộng, thương mại dịch vụ tại khu vực thị trấn hiện hữu; di dời các cơ sở

sản xuất không còn phù hợp ra ngoài; bổ sung, nâng cấp hệ thống hạ tầng đô thị đảm bảo đạt tiêu chí đô thị loại III; cải tạo, chỉnh trang cảnh quan đô thị, chỉnh trang không gian kiến trúc các khu dân cư và làng xóm đô thị hóa trong quá trình mở rộng đô thị. Bảo tồn các công trình lịch sử văn hóa, các không gian làng truyền thống và bộ khung thiên nhiên các triền núi, hai bên sông. Trong đó, định hướng phát triển như sau:

5.5.1. Công trình công cộng:

- Hệ thống trung tâm hành chính, chính trị: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển hệ thống cơ quan, công sở khoảng 58,38 ha. Trong đó:

+ Cấp đô thị: Quy hoạch mới Trung tâm hành chính, chính trị huyện Đô Lương (sau này dự kiến là thị xã Đô Lương) tại xã Yên Sơn thuộc khu trung tâm mới huyện Đô Lương (trong khu vực phát triển đô thị số 1). Diện tích đất quy hoạch xây dựng là 8,1 ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 - 06 tầng.

+ Cấp đơn vị ở (xã, thị trấn): Gồm UBND, HĐND xã, Hội trường, Công an... cơ bản nằm tại các vị trí hiện hữu, từng bước cải tạo, xây dựng mở rộng đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 - 03 tầng.

- Công trình an ninh, quốc phòng: Các công trình quốc phòng, an ninh hiện trạng được giữ nguyên. Đến năm 2030, tăng quỹ đất dành cho khu vực an ninh, quốc phòng đạt khoảng 187,34 ha.

- Hệ thống công trình giáo dục: Đến năm 2040, tăng quỹ đất dành cho phát triển hệ thống giáo dục, đào tạo khoảng 97,71 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 - 04 tầng. Trong đó:

+ Cơ sở dạy nghề: Nâng cấp, mở rộng trường Kinh tế - Kỹ thuật Tây Nam Nghệ An tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương, diện tích 1,11 ha;

+ Công trình giáo dục cấp đô thị: Quy hoạch mới trường THPT Đô Lương I tại xã Yên Sơn, diện tích 2,92 ha; quy hoạch mới 02 tổ hợp giáo dục đào tạo có cấp học phổ thông kết hợp đào tạo hướng nghiệp tại xã Trảng Sơn, diện tích 4,8 ha và xã Lưu Sơn, diện tích 3,0 ha;

+ Công trình giáo dục cấp đơn vị ở: Nâng cấp, cải tạo hệ thống trường Trung học cơ sở, tiểu học, mầm non đáp ứng yêu cầu và đạt chuẩn quy định; đồng thời, quy hoạch mới trường THCS Lý Nhật Quang tại xã Yên Sơn (diện tích 2,0 ha), trường THCS Nguyễn Quốc Trị tại xã Thịnh Sơn (diện tích 3,59 ha), trường Tiểu học Bắc Sơn tại xã Bắc Sơn (diện tích khoảng 1,0 ha). Ngoài hệ thống trường hiện có, quy hoạch thêm hệ thống trường ngoài công lập trong các khu đô thị mới nhằm đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư đô thị.

- Hệ thống công trình y tế: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển hệ thống cơ sở y tế, chăm sóc sức khỏe khoảng 27,69 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao công trình từ 01-04 tầng. Trong đó:

+ Hệ thống y tế công lập: Nâng cấp, mở rộng Bệnh viện đa khoa Đô Lương (cấp huyện) thêm khoảng 1,6 ha; Nâng cấp trạm y tế thị trấn Đô Lương (cấp thị trấn), trung tâm y tế tại xã Trảng Sơn và xã Lạc Sơn đạt chuẩn và đáp ứng yêu

cầu phát triển; giữ nguyên hệ thống 13 trạm y tế xã tại vị trí hiện nay, từng bước nâng cấp, cải tạo đáp ứng yêu cầu chăm sóc sức khỏe cộng đồng.

+ Hệ thống y tế ngoài công lập (xã hội hóa): Ngoài các dự án đã thực hiện, định hướng phát triển, quy hoạch mới Bệnh viện đa khoa Bắc Đô Lương (tại xã Tràng Sơn); Bệnh viện chuyên khoa, đa khoa Tây Đô Lương (tại xã Bắc Sơn); Bệnh viện đa khoa Đông Đô Lương (tại xã Thịnh Sơn, xã Hòa Sơn). Diện tích dự kiến từ 3,0 ha đến 9,0 ha.

- Hệ thống công trình văn hóa xã hội, di sản:

+ Văn hóa xã hội: Đến năm 2040, tăng quỹ đất dành cho phát triển hệ thống công trình văn hóa khoảng 74,09 ha. Trong đó: Quy hoạch mới hệ thống công trình văn hóa cấp huyện, cấp thị trấn xây dựng tại khu vực trung tâm hành chính mới; đồng thời, phát triển thêm một số công trình văn hóa chuyên sâu (văn hóa lịch sử, văn hóa giáo dục trải nghiệm...) tại các khu vực các khu vực phát triển đô thị nhằm đáp ứng cho yêu cầu phát triển; nâng cấp, quy hoạch mới đài phát thanh truyền hình, các công trình phục vụ thể thao, các khu vui chơi, giải trí, công viên cây xanh, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, giải trí của nhân dân;

+ Di sản, di tích, tôn giáo tín ngưỡng: Đến năm 2040, mở rộng khu vực bảo vệ và quy hoạch mới đạt khoảng 34,40 ha.

5.5.2. Hệ thống khu dân cư, khu nhà ở, khu đô thị (bao gồm cả ở hỗn hợp): Đến năm 2040, tổng quỹ đất dành cho phát triển hệ thống nhà ở, khu đô thị, khu dân cư khoảng 1.621,71 ha (trong đó, đất ở đô thị khoảng 373,65 ha; đất ở nông thôn khoảng 1.248,05 ha). Ngoài ra, quỹ đất hỗn hợp có bố trí nhà ở (tại khu vực nội thị) là 380,95 ha. Không gian ở được tổ chức trên cơ sở nhu cầu phát triển dân cư và lồng ghép giữa dân cư hiện hữu và các khu dân cư mới. Trong đó yêu cầu: Sắp xếp tổ chức các khu ở cần có nhịp điệu, giãn cách gần với các nêm xanh, giữa các khu vực dân cư mật độ thấp với các khu vực dân cư mật độ cao, giữa các tuyến phố thương mại với các khu ở hỗn hợp, giữa cao tầng và thấp tầng; gắn kết chặt chẽ, thống nhất giữa các khu ở với hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng nông thôn đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, hiện đại và có bản sắc, truyền thống của địa phương.

5.5.3. Hệ thống thương mại dịch vụ: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển hệ thống công trình dịch vụ thương mại khoảng 195,78 ha. Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao công trình từ 03 đến 27 tầng. Ngoài các khu hiện hữu, quy hoạch mới hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp, siêu thị tập trung tại khu vực trung tâm hiện hữu, trên tuyến Quốc lộ 7A (thuộc địa bàn thị trấn Đô Lương và xã Yên Sơn) và dọc hai bên tuyến trục chính kết nối từ Quốc lộ 7C vào trung tâm (thuộc địa bàn xã Văn Sơn và xã Yên Sơn) với nhóm công trình cao tầng nhằm tạo lập điểm nhấn cho khu vực trung tâm; mỗi khu vực phát triển đô thị, hình thành từ một đến hai cụm dịch vụ thương mại đáp ứng nhu cầu buôn bán, giao lưu kinh tế cho từng khu vực phát triển; ưu tiên phát triển dịch vụ thương mại tiện ích gần với các nhóm nhà ở.

5.5.4. Hệ thống công viên cây xanh, TDTT, cây xanh ven sông, mặt nước:

- Trung tâm thể dục thể thao: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển hệ thống công trình thể thao khoảng 62,00 ha. Trong đó: Xây dựng mới trung tâm thể thao cấp huyện tại phía Đông Nam xã Yên Sơn; chuyển đổi công năng khu sân vận động huyện (tại thị trấn) thành công viên, cây xanh; mỗi khu vực phát triển bố trí xây dựng mới 01 trung tâm thể thao cấp thị trấn; bố trí các sân thể thao cơ bản kết hợp cây xanh cho từng khu ở, góp phần nâng cao sức khỏe cộng đồng.

- Cây xanh, công viên, mặt nước:

+ Hệ thống cây xanh đô thị; công viên vườn hoa thuộc đất dân dụng: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển hệ thống cây xanh đô thị; công viên vườn hoa khoảng 111,89 ha.

+ Các không gian cây xanh chuyên đề, cây xanh cách ly, mặt nước thuộc đất ngoài dân dụng và đất khác: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển với diện tích khoảng 999,31 ha. Trong đó, định hướng bảo tồn và phát triển bộ khung cây xanh thiên nhiên sẵn có dọc hai bên sông Lam, sông Khuôn và các triền đồi trên cơ sở gắn với các dự án du lịch sinh thái nghỉ dưỡng - trải nghiệm, vừa tạo cảnh quan, điều hòa không khí và để giảm thiểu các thiên tai về bão lụt, sạt lở các khu vực ven sông.

+ Mặt nước: Chủ yếu là hệ thống mặt nước của sông Lam, sông Khuôn, sông Đào; xây dựng hệ thống hồ điều hòa gắn với cải tạo dòng chảy tự nhiên tại phía Đông Nam của khu vực trung tâm.

5.5.5. Hệ thống các công trình di tích lịch sử, văn hóa và các không gian làng truyền thống và bộ khung thiên nhiên gắn với phát triển du lịch:

- Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích văn hóa lịch sử trong vùng gắn với việc phát triển thành các trọng điểm du lịch văn hóa như: Đền Quả Sơn; đền thờ Tấn quốc công Nguyễn Cảnh Hoan; đền Đức Hoàng; chùa Phúc Mỹ, ...;

- Phát triển đô thị gắn với bảo tồn không gian làng, giữ gìn, phát huy bản sắc truyền thống gắn hệ với hệ thống du lịch sinh thái nông nghiệp, du lịch sinh thái trải nghiệm, ...; Bố trí mạng lưới du lịch sinh thái ven sông Lam kết nối với hệ thống du lịch văn hóa, du lịch sinh thái nông nghiệp - trải nghiệm thành chuỗi (tuyến) liên kết hoàn chỉnh, đặc biệt chú trọng khai thác cảnh quan du lịch đường ven sông Lam;

- Hình thành hệ thống khách sạn, nhà hàng, dịch vụ cao cấp tại trung tâm đô thị (tối thiểu xây dựng 01 khách sạn tiêu chuẩn 4 sao); xây dựng các tuyến phố mua sắm đặc trưng vùng tại khu trung tâm (cũ); phát triển các tuyến phố đi bộ, mua sắm linh hoạt gần trung tâm thương mại truyền thống.

5.5.6. Hệ thống công nghiệp, làng nghề: Đến năm 2040, quỹ đất dành cho phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, các trung tâm, đầu mối hạ tầng kỹ thuật khoảng 144,06 ha. Trong đó: 

- Cụm công nghiệp tổng hợp: Tiếp tục đầu tư xây dựng, hoàn thiện hạ tầng Cụm công nghiệp Lạc Sơn; thu hút các dự án đầu tư sản xuất có công nghệ thân thiện với môi trường, phát triển chọn lọc loại hình công nghiệp sạch, sử dụng lượng lớn lao động để giải quyết công ăn việc làm cho con em tại địa phương; ngưng tiếp nhận các dự án sản xuất gây ô nhiễm môi trường trong khu vực đô thị;

- Hệ thống làng nghề: Quy hoạch mở rộng và xây dựng các làng nghề truyền thống mang tính đặc trưng địa phương.

5.5.7. Hệ thống dịch vụ hậu cần, kho vận: Quỹ đất dành cho phát triển dịch vụ hậu cần, kho vận (tại chỗ) khoảng 16,52 ha. Trong đó: Hình thành 04 trung tâm hậu cần vận tải cấp toàn đô thị: Trung tâm hậu cần vận tải Hòa Sơn (xã Hòa Sơn), Trung tâm hậu cần vận tải Lạc Sơn (xã Lạc Sơn), Trung tâm hậu cần vận tải Bồi Sơn (xã Bồi Sơn), Trung tâm hậu cần vận tải Nam Sơn (xã Nam Sơn); tập trung hoàn thiện các cơ sở công nghiệp, thương mại hiện hữu và đầu tư thêm các kho bãi theo quy hoạch để thu mua các sản phẩm; chuyển đổi công năng, công nghệ theo xu hướng phát triển và nhu cầu của thị trường.

5.5.8. Hệ thống nghĩa trang: Tổng diện tích nghĩa trang toàn đô thị là 122,83ha. Trong đó, quy hoạch xây dựng nghĩa trang tập trung tại các xã: Tràng Sơn, Đông Sơn và Hồng Sơn (ngoài đô thị), diện tích khoảng 51,66ha; Từng bước đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ, rải rác trong nội thị; các xã ngoại thị bố trí mỗi xã một nghĩa trang theo quy hoạch nông thôn mới.

5.6. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Hiện trạng		Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Cân bằng so với hiện trạng (+/-)
I	Đất dân dụng	625,29	7,89	1.996,86	25,18	1.371,56
1	Đất công cộng	44,76	0,56	310,56	3,92	265,8
2	Đất sử dụng hỗn hợp	45,63	0,58	380,95	4,8	335,32
3	Đất đơn vị ở	349,39	4,41	373,65	4,71	24,26
4	Đất cây xanh đô thị + Công viên, vườn hoa	9,24	0,12	111,89	1,41	102,64
5	Đất trường học - Cơ sở GDĐT	35,6	0,45	97,71	1,23	62,11
6	Đất giao thông đô thị + Bãi đỗ xe và dịch vụ vận tải	140,66	1,78	722,1	9,1	581,44
II	Đất ngoài dân dụng	1.845,15	23,27	2.800,64	35,32	955,49
7	Đất an ninh, quốc phòng	85,66	1,08	187,34	2,36	101,68
8	Đất cây xanh (NDD)	25,07	0,32	426,81	5,38	401,74
9	Đất công nghiệp	43,75	0,55	103,58	1,31	59,83

10	Đất tôn giáo, di tích	11,52	0,15	34,4	0,43	22,89
11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	154,97	1,95	122,83	1,55	-32,15
12	Đất du lịch	62,86	0,79	198,8	2,51	135,93
13	Đất công trình đầu mối HTKT	8,43	0,11	40,48	0,51	32,05
14	Đất kho tàng	0	0	16,52	0,21	16,52
15	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	0	0	4,39	0,06	4,39
16	Đất cơ quan	17,06	0,22	58,38	0,74	41,32
17	Đất y tế	6,02	0,08	27,69	0,35	21,68
18	Đất ở, đất vườn làng xóm (đất ở nông thôn)	1.079,29	13,61	1.248,05	15,74	168,77
19	Đất giao thông (đôi ngoại)	127,7	1,61	139,67	1,76	11,97
20	Đất giao thông ngoại thị và giao thông khác	222,82	2,81	191,68	2,42	-31,15
III	Đất khác	5.459,56	68,85	3.132,51	39,5	-2.327,05
21	Đất không gian mở	0	0	50,84	0,64	50,84
22	Đất nông nghiệp	3.323,63	41,91	998,04	12,59	-2325,59
23	Đất lâm nghiệp	1.348,89	17,01	1.028,24	12,97	-320,66
24	Mặt nước	606,58	7,65	634,49	8	27,91
25	Đất dự trữ, chưa sử dụng	180,46	2,28	420,91	5,31	240,45
	Tổng cộng	7.930,00	100	7.930,00	100	-

(+/-): là số liệu tăng giảm so với hiện trạng.

5.7. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

5.7.1. Giao thông:

a) *Giao thông đối ngoại*: Nâng cấp hệ thống giao thông đối ngoại phù hợp với phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên cơ sở tôn trọng hiện trạng, tuân thủ quy hoạch chuyên ngành. Các tuyến giao thông đối ngoại của đô thị gồm Quốc lộ 15A, 46B, 46C, 7A, 7C, tuyến đường tỉnh 534, đoạn đi qua đô thị định hướng quy hoạch mở rộng lộ giới theo bảng sau:

Ký hiệu	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới quy hoạch (m)	Chiều dài (km)
QL	Quốc lộ 15A	A-A	36	8,94
	Quốc lộ 15A	A2-A2	36	2,54
	Quốc lộ 7A	A2-A2	36	3,32
	Quốc lộ 7A	A-A	36	9,73
	Quốc lộ 46B	A-A	36	2,47

Ký hiệu	Loại đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới quy hoạch (m)	Chiều dài (km)
	Quốc lộ 46B	A1-A1	47,0-54,8	0,93
	Quốc lộ 46C	A-A	36	3,76
	Quốc lộ 7C	A3-A3	74	2,00
TL	Tỉnh lộ 534	B-B	30	3,01
	Tổng chiều dài			36,70

b) *Giao thông đối nội bao gồm:* Xác định các tuyến giao thông đối nội gồm các tuyến theo bảng sau:

Ký hiệu	Phân loại	Tên mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều dài (km)
1	Đường liên đô thị, trục chính đô thị			32,85
RD01	Đường liên đô thị, trục chính đô thị	D-D	60	30,58
RD02	Đường liên đô thị, trục chính đô thị	D*-D*	60	2,27
2	Đường trục chính đô thị			36,27
RD01	Đường trục chính đô thị	D1-D1	45	5,36
	Đường trục chính đô thị	D3-D3	36	1,48
	Đường trục chính đô thị	D5-D5	24	2,18
	Đường trục chính đô thị	C-C	36	23,99
	Đường trục chính đô thị	C1-C1	36	3,27
3	Đường chính đô thị			10,06
RD02	Đường chính đô thị	D2-D2	36	8,76
	Đường chính đô thị	D4-D4	30	1,30
4	Đường liên khu vực			0,81
RD03	Đường liên khu vực	C2-C2	31,5	0,81
5	Đường chính khu vực			119,86
RD04	Đường chính khu vực	E-E	24	77,19
	Đường chính khu vực	E1-E1	18	36,23
	Đường chính khu vực	F-F	18	2,12
	Đường chính khu vực	F'-F'	22	2,99
	Đường chính khu vực	F1-F1	15	1,33
	Tổng chiều dài			199,85

c) *Hệ thống giao thông tỉnh (bến xe, bãi đỗ xe):* Quy hoạch các bãi đỗ xe và dịch vụ vận tải với tổng diện tích 90,79 ha. Trong đó, nâng cấp mở rộng bến xe Đô Lương tại xã Yên Sơn với diện tích khoảng 3,5 ha. Bố trí 14 cụm bãi đỗ

xe và 04 trung tâm dịch vụ hậu cần vận tải đảm bảo nhu cầu vận chuyển khách, hàng hoá dịch vụ, chỗ đậu xe....

d) *Quy hoạch hệ thống vận tải hành khách công cộng*: Hình thành tuyến vận tải hành khách công cộng (xe Bus) theo tuyến trung tâm - vành đai;

e) *Quy hoạch giao thông đường thủy*: Quy hoạch các tuyến giao thông đường thủy trên sông Lam dài khoảng 20,0km; trên sông Đào khoảng 9,0km. Bố trí 12 bến thuyền (09 bến thuyền trên sông Lam; 03 bến thuyền trên sông Đào (khoảng cách 1,2÷2,0km/01 bến thuyền).

5.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) *San nền*: Cao độ không chế san nền đô thị được chọn dựa vào cao độ ngập lụt tính toán với tần suất 5%. Tùy thuộc vào địa hình để thiết kế không chế cao độ phù hợp: Khu vực đồng bằng khoảng 14÷20m; khu vực đồi núi khoảng 20÷35m.

b) *Thoát nước mưa*: Được thu gom theo hệ thống mương đặt dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát nước ra hệ thống sông suối chính theo lưu vực. Hệ thống thoát nước mưa chia thành các lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1: Tả ngạn sông Lam, hữu ngạn sông Đào (khoảng 2.853ha), gồm có thị trấn Đô Lương và các xã: Lưu Sơn, Đà Sơn, Lạc Sơn, và một phần các xã: Tràng Sơn, Đông Sơn, Văn Sơn, Yên Sơn, Thịnh Sơn, Hòa Sơn, hướng thoát nước ra sông Lam, kênh N1, sông Khuôn, Rào Gang;

- Lưu vực 2: Tả ngạn sông Lam, sông Đào, khoảng 2.940 ha, gồm toàn bộ xã Bồi Sơn và phần lớn đất các xã: Tràng Sơn, Đông Sơn và một phần nhỏ các xã: Văn Sơn, Yên Sơn, hướng thoát nước đi sông Lam, và kênh tiêu phía Bắc sông Đào.

- Lưu vực 3: Hữu ngạn sông Lam, khoảng 2.137 ha, gồm các xã: Bắc Sơn, Đặng Sơn, Nam Sơn, hướng thoát nước đi sông Lam.

5.7.3. Quy hoạch phát triển cấp nước:

- Nguồn nước thô: Lấy từ sông Lam và Sông Đào.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 130 lít/người.ngày.đêm.

- Tổng công suất tính toán: 32.200 m³/ng.đ. Trong đó, giai đoạn đến năm 2030 khoảng 22.200 m³/ng.đ.

- Định hướng xây dựng quy hoạch xây dựng 03 Nhà máy nước gồm: Nhà máy nước Đông Sơn (hiện có 6.000 m³/ng.đ), mở rộng đạt công suất 12.000 m³/ng.đ; nhà máy nước Hòa Sơn (ngoài ranh giới quy hoạch) công suất 10.000 m³/ng.đ; xây dựng mới nhà máy nước Bắc Sơn, công suất 16.000 m³/ng.đ.

5.7.4. Quy hoạch phát triển thoát nước thải:

- Tổng công suất tính toán (cực đại): 21.590 m³/ng.đ. Định hướng quy hoạch 07 trạm xử lý nước thải tại các xã: Yên Sơn (01 trạm), Lưu Sơn (01 trạm), Thịnh Sơn (01 trạm), Đông Sơn (01 trạm), Lạc Sơn (01 trạm), Đặng Sơn (01 trạm), Đà Sơn (01 trạm).

- Hệ thống thoát nước thải: Tại khu vực đô thị, hệ thống nước thải thoát riêng với hệ thống nước mưa theo sơ đồ: Bể tự hoại - cống thu - trạm bơm - trạm xử lý - hồ chứa sau khi xử lý - tái sử dụng; Tại các khu chức năng ngoài đô thị (hậu cần vận tải, công nghiệp, du lịch, dịch vụ, thương mại, bệnh viện), từng bước xây dựng hệ thống thu gom, xử lý tại các khu vực có mật độ cao, dự phòng quỹ đất xây dựng trạm xử lý nước thải công nghệ chi phí thấp; tại các dự án độc lập, yêu cầu có hệ thống xử lý nước thải riêng, đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định; Tại khu vực nông thôn, xử lý nước thải bằng bể tự hoại, hồ sinh học, kết hợp để tưới sản xuất nông nghiệp; chất thải từ chăn nuôi hộ gia đình, trang trại xử lý qua hầm Biogas, tái sử dụng để phục vụ sản xuất nông nghiệp.

5.7.5. Quy hoạch phát triển cung cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: khoảng 142.500kVA (trong ngắn hạn, đến năm 2030: khoảng 62.000kVA).

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt đến năm 2030: 400 kWh/người/năm;

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt đến năm 2040: 1.500 kWh/người/năm;

- Nguồn điện:

+ Đến năm 2030: Nguồn điện cấp cho đô thị Đô Lương được lấy từ trạm biến áp 110kV Yên Sơn, nâng cấp đạt công suất cho giai đoạn đầu.

+ Đến năm 2040: Tiếp tục nâng cấp trạm hiện có 110 kV (Yên Sơn); đồng thời, tổ chức kết nối với lưới điện quốc gia theo các hướng khác nhau, đảm bảo có từ 1-2 nguồn cấp dự phòng.

- Lưới trung áp 35/22kV: Mở rộng, nâng cấp các tuyến điện hiện có, xây dựng mới các tuyến khác đáp ứng nhu cầu cấp điện.

- Trạm hạ áp 35 (22)/0,4 kV: Sửa chữa, cải tạo thay thế dần các trạm biến áp không đủ tiêu chuẩn vận hành; xây dựng các trạm biến áp mới 22/0,4kV.

- Hệ thống chiếu sáng: Giai đoạn đến năm 2030, tập trung hoàn chỉnh mạng lưới chiếu sáng cho khu vực phát triển đô thị số 1 và một số các trục chính cho các khu vực phát triển đô thị còn lại. Phần đầu đến năm 2040, hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng đồng bộ đến từng ngõ, xóm.

5.7.6. Quy hoạch phát triển viễn thông:

- Dự báo tổng số thuê bao cố định đến năm 2040: 22.200 thuê bao, đáp ứng chỉ tiêu: ≥ 15 thuê bao internet/100 dân đô thị (bao gồm thuê bao điện thoại cố định, thuê bao Internet và thuê bao truyền hình cáp, Internet (IPTV)).

- Mạng di động: Từng bước cải tạo, mở rộng thêm các trạm BTS, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân và các cơ quan, tổ chức hoạt động trên địa bàn;

- Dịch vụ Internet: Truyền dẫn bằng cáp quang ngầm hóa đến các khu vực của đô thị và các khu công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu thông tin tốc độ cao.

- Dịch vụ bưu chính: Nâng cấp, mở rộng chất lượng, dịch vụ sẵn có nhằm phục vụ nhu cầu ngày càng cao của người dân và các cơ quan, như Tele, Fax, chuyển phát nhanh, tiết kiệm bưu điện, Internet băng thông rộng.

5.7.7. Quy hoạch phát triển quản lý chất thải rắn:

- Tổng công suất: 210 tấn/ngày (trong đó, rác thải sinh hoạt khoảng 160 tấn/ngày; chất thải công nghiệp khoảng 30-32 tấn/ngày, chất thải rắn xây dựng khoảng 20 tấn/ngày);

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, thu gom đưa về xử lý tại khu xử lý rác tập trung của huyện được định hướng bố trí tại xã Hồng Sơn (ngoài khu vực quy hoạch), với tổng diện tích khoảng 20 ha (theo Quy hoạch quản lý chất thải rắn của tỉnh);

- Giải pháp thu gom: Mỗi nhóm nhà ở bố 01 điểm tập kết và thu gom rác thải, thực hiện theo chế độ phân loại rác tại nguồn; rác thải được thu gom và chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung để xử lý tại xã Hồng Sơn (theo Quy hoạch quản lý chất thải rắn của tỉnh). Diện tích khu xử lý chất thải rắn khoảng 20ha;

- Ưu tiên, thu hút các dự án sử dụng công nghệ hiện đại có năng lực sản xuất tái chế thành vật liệu xây dựng, phân bón hữu cơ cho nông nghiệp, sản phẩm tái chế từ rác thải và năng lượng tái tạo.

5.7.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

- Phải có các phương án đền bù, tái định cư hợp lý đối với các hộ dân trong diện di dời, giải tỏa để thực hiện quy hoạch, các hộ dân thuộc khu vực ô nhiễm môi trường cao. Có phương án chuyển đổi ngành nghề phù hợp cho lao động bị thu hồi đất sản xuất.

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

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

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

- Đối với vùng môi trường đặc trưng:

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

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

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

5.7.9. Thiết kế đô thị:

- Tổ chức không gian khu trung tâm tại khu vực phát triển I. Tạo điểm nhấn cho các trục không gian giao thông chính, lấy quảng trường, công viên cây xanh làm điểm nhấn trung tâm đô thị;

- Tổ chức không gian xanh dọc theo hai bên sông Lam, sông Khuôn, sông Đào kết nối các mặt nước lớn trong đô thị; khai thác yếu tố cảnh quan công trình cầu bắc qua sông để tăng giá trị thẩm mỹ cho đô thị.

5.8. Phân kỳ đầu tư và các dự án ưu tiên đầu tư, xây dựng đột đầu:

5.8.1. Phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn đến năm 2030:

+ Lập kế hoạch, đầu tư xây dựng và hoàn thiện đạt các tiêu chí nhằm xây dựng đô thị Đô Lương thành đô thị loại IV trước năm 2025; huyện Đô Lương thành thị xã trước năm 2030;

+ Xây dựng hạ tầng giao thông khung kết nối các khu vực phát triển, các công trình đầu mối kỹ thuật theo giai đoạn (cấp nước, XLNT, cấp điện, ...);

+ Trước năm 2025: Hoàn thành, phê duyệt các đồ án quy hoạch phân khu các khu chức năng của đô thị;

- Giai đoạn đến năm 2040:

+ Tập trung xây dựng, hoàn thiện các công trình thiết yếu cho đô thị;

+ Xây dựng một số công trình hạ tầng kết nối, hạ tầng kỹ thuật có tính động lực cho các khu vực phát triển (cầu bắc qua sông, các trục cảnh quan chính của các khu vực phát triển, hệ thống công viên cây xanh, ...).

5.8.2. Các dự án ưu tiên đầu tư, xây dựng đột đầu:

- Đầu tư xây dựng danh mục các dự án trọng điểm, thiết yếu trong Đề án “Xây dựng đô thị trung tâm huyện Đô Lương đạt tiêu chí đô thị loại IV, làm tiền đề cho huyện Đô Lương thành thị xã trước năm 2030” đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 24/01/2022;

- Các chương trình, đề án, đồ án quy hoạch: Chương trình phát triển đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương; quy hoạch phân khu các khu chức năng của đô thị; thiết kế đô thị cho khu trung tâm; Đề án đề nghị công nhận đô thị Đô Lương đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV;

- Ưu tiên thu hút, phát triển các nhóm dự án có tính động lực phát triển:

+ Nhóm dự án mở rộng, nâng cấp, xây dựng mới các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng tiện ích cho đô thị như: Cải tạo chỉnh trang đô thị (khu vực trung tâm); Cải tạo nâng cấp Bệnh viện Đa khoa Đô Lương, Bệnh viện Đa khoa Việt An, Trung tâm y tế Đô Lương; Xây dựng mới trường THCS Lý Nhật Quang, trường THPT Đô Lương I;

+ Nhóm dự án hạ tầng kỹ thuật kết nối toàn đô thị: Xây dựng hệ thống hạ tầng khung kỹ thuật thiết yếu cho các cụm đô thị; nâng cấp nhà máy nước Đô

Lương; xây dựng trung tâm kỹ thuật hạ tầng, nghĩa trang, khu chế biến rác thải và xử lý chất thải rắn; nâng cao, mở rộng các tuyến QL.7A, QL.15A, QL.46B; QL.7C; ĐT.534 và hệ thống các cầu gắn kết các cụm đô thị;

+ Nhóm các dự án bảo tồn di sản văn hóa, thiên nhiên, phát triển làng nghề truyền thống và cụm công nghiệp;

+ Khu đô thị sinh thái; khu du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; dự án phát triển y tế, giáo dục nghề nghiệp.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Quy hoạch chung đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000) và Quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đô Lương:

- Phối hợp với Sở xây dựng tổ chức công bố quy hoạch và quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định;

- Phối hợp với các Sở, Ngành liên quan nghiên cứu xây dựng kế hoạch để thực hiện quy hoạch theo tiến độ và trình tự ưu tiên.

2. Các Sở, Ngành liên quan căn cứ quy hoạch được duyệt, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Đô Lương triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Đô Lương; Các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *Ư*

Nơi nhận: *Ư*

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CB, CTT Nghệ An, Báo Nghệ An, Đài PTTH tỉnh;
- VPUB: các PVP, các phòng: CN, NN, KT, TH;
- Lưu: VTUB, CVCN (Hùng).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Hồng Vinh

Nghệ An, ngày 22 tháng 12 năm 2022

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4129/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2022
của UBND Nghệ An)

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

- Phạm vi: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình và đất đai theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Đối tượng: Các cơ quan, ban ngành, cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi, ranh giới quy hoạch này đều phải thực hiện theo đúng Quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.
- Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại đô thị Đô Lương còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Quy định về quy mô diện tích, dân số toàn đô thị

2.1. Phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:

- Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới của 14 đơn vị hành chính gồm: Thị trấn Đô Lương hiện hữu, toàn bộ diện tích các xã Bồi Sơn, Trảng Sơn, Đặng Sơn, Đông Sơn, Nam Sơn, Bắc Sơn, Yên Sơn, Văn Sơn, Đà Sơn, Lạc Sơn, Lưu Sơn và một phần diện tích của các xã Thịnh Sơn, Hòa Sơn. Phạm vi cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Xã Hồng Sơn và xã Giang Sơn Tây;
- + Phía Nam giáp: Xã Trung Sơn và xã Xuân Sơn;
- + Phía Đông giáp: Xã Bài Sơn, Tân Sơn và phần còn lại xã Hòa Sơn, Thịnh Sơn;
- + Phía Tây giáp: Xã Lam Sơn, Ngọc Sơn và huyện Anh Sơn.

- Quy mô nghiên cứu: 7.930,0ha.

2.2. Quy định về quy mô đất đai đô thị

- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị là: 50÷80 m²/người;
- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị là: 28÷45 m²/người;
- Đất công trình công cộng trong đô thị tối thiểu là 5 m²/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị tối thiểu là 5 m²/người; cây xanh đơn vị ở tối thiểu 2 m²/người.

2.3. Quy định về phân bố dân số

- Đến năm 2025: Khoảng 88.000 người.
- Đến năm 2030: Khoảng 93.000 người.
- Đến năm 2040: Khoảng 99.000 người.

Điều 3. Quy định chung về kiểm soát phát triển không gian đô thị

3.1. Quản lý theo mô hình phát triển và các chỉ tiêu chính

a) Mô hình phát triển đô thị: Định hướng phát triển đô thị Đô Lương theo mô hình đô thị hướng tâm; phát triển đô thị từ trung tâm hiện hữu về các phía, kết nối bằng đường vành đai.

- Toàn đô thị được phân thành 03 vùng phát triển, gồm:

(1) Phân vùng phát triển I: Tổng diện tích 2.860,6ha, bao gồm toàn bộ thị trấn Đô Lương (hiện hữu), các xã Đà Sơn, Lưu Sơn, Lạc Sơn và một phần các xã Tràng Sơn, Đông Sơn, Yên Sơn, Văn Sơn, Thịnh Sơn, Hoà Sơn;

(2) Phân vùng phát triển II: Tổng diện tích 2.932,6ha, bao gồm toàn bộ xã Bôi Sơn, phần lớn xã Tràng Sơn và một phần các xã: Đông Sơn, Yên Sơn, Văn Sơn;

(3) Phân vùng phát triển III: Tổng diện tích 2.136,8ha, bao gồm các xã: Nam Sơn, Bắc Sơn, Đặng Sơn.

- Không gian phát triển cụ thể như sau:

+ Khu vực đô thị (Nội thị): Có tổng diện tích khoảng 1.644,2ha, định hướng phát triển với 05 khu vực phát triển đô thị.

+ Khu vực nông thôn, các khu chức năng (Ngoại thị): Có tổng diện tích khoảng 6.285,8ha. Định hướng phát triển hỗn hợp nhiều loại hình kinh tế đan xen như: Phát triển tiểu thủ công nghiệp, sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, lâm nghiệp, phát triển dân cư kết hợp các làng nghề truyền thống, dịch vụ du lịch văn hóa và sinh thái trải nghiệm.

b) Các chỉ tiêu chính: Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn ngành, Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13.

3.2. Quản lý theo hướng phát triển không gian của đô thị

- Quy hoạch chung đô thị Đô Lương được thực hiện với phương pháp quy hoạch toàn diện (còn gọi là quy hoạch tích hợp).

- Định hướng phát triển không gian được phân tích theo (12) dạng thức sau:

(1) Định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn;

(2) Định hướng bảo tồn và phát triển các không gian di sản, du lịch;

(3) Định hướng phát triển không gian trung tâm, các khu vực trọng điểm;

- (4) Định hướng phát triển không gian giao thông;
- (5) Định hướng phát triển không gian sinh thái tự nhiên;
- (6) Định hướng phát triển không gian mở, không gian cộng đồng;
- (7) Định hướng phát triển không gian cư trú;
- (8) Định hướng phát triển không gian hạ tầng kỹ thuật;
- (9) Định hướng phát triển không gian dịch vụ, tiện ích;
- (10) Định hướng phát triển không gian sản xuất và tạo việc làm;
- (11) Định hướng phát triển không gian bảo vệ môi trường;
- (12) Định hướng phát triển không gian thẩm mỹ.

Điều 4. Quy định về phát triển hạ tầng kinh tế và hạ tầng kỹ thuật

Được quy định tại Mục 5.5, 5.6, 5.7 của Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000).

Phần II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

5.1. Chỉ tiêu về diện tích từng khu chức năng đô thị

- Khu vực phát triển đô thị số 1, diện tích khoảng 868,1 ha.
- Khu vực phát triển đô thị số 2, diện tích khoảng 166,7 ha.
- Khu vực phát triển đô thị số 3, diện tích khoảng 194,9 ha.
- Khu vực phát triển đô thị số 4, diện tích khoảng 155,8 ha.
- Khu vực phát triển đô thị số 5, diện tích khoảng 258,7 ha.

5.2. Mật độ xây dựng của công trình trong từng khu chức năng đô thị

- Đô thị Đô Lương với mật độ xây dựng được tổ chức phân bố theo loại đất, chức năng từng khu vực, tính chất sinh thái các dự án:

+ Các khu vực mật độ thấp gồm khu vực nông nghiệp, mặt nước có mật độ khoảng 0÷5%;

+ Công viên cây xanh có mật độ khoảng 5÷10%;

+ Khu vực du lịch < 20%.

+ Các khu vực mật độ trung bình gồm các khu ở (độc lập) có mật độ khoảng 25÷40%;

+ Khu vực công nghiệp hạ tầng mật độ 25÷50%; Khu công cộng có mật độ khoảng 20÷40%.

- Các khu vực mật độ cao gồm:

+ Khu thương mại có mật độ khoảng 40÷60%;

+ Các tuyến phố, khu vực hỗn hợp có mật độ khoảng 50÷75%.

+ Các khu trung tâm thương mại là khu vực có mật độ cao nhất của đô thị, mật độ cao nhất đến 80%.

- Mật độ xây dựng được phân bố phù hợp với chức năng của từng cụm đô thị.

5.3. Chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu vực phát triển đô thị

- Tại các khu vực phát triển đô thị, không khống chế chiều cao tối đa, song việc quy hoạch chiều cao sẽ được thiết lập theo tính chất cảnh quan và chức năng từng đô thị; tổ chức phù hợp bối cảnh, theo tính chất của 05 khu vực phát triển đô thị:

+ Khu vực phát triển đô thị số 1, trung bình 3,6 tầng, tối đa 27 tầng;

+ Khu vực phát triển đô thị số 2, trung bình 3 tầng, tối đa 10 tầng;

+ Khu vực phát triển đô thị số 3, trung bình 4 tầng, tối đa 12 tầng;

+ Khu vực phát triển đô thị số 4, trung bình 3,6 tầng, tối đa 12 tầng;

+ Khu vực phát triển đô thị số 5, trung bình 4 tầng, tối đa 18 tầng.

- Không hạn chế chiều cao đối với các công trình đặc biệt như tháp phát thanh, truyền hình, đài quan sát, các công trình có công nghệ, chức năng đặc biệt, công trình có tính biểu tượng, công trình viễn thông, công trình chức năng hỗn hợp (cao ốc văn phòng), các tháp ngắm cảnh, công trình đặc biệt, công trình điểm nhấn đô thị.

5.4. Khoảng lùi của công trình trong từng khu chức năng đô thị

Được xác định trên cơ sở chiều rộng lộ giới đường, yêu cầu vỉa hè và chiều cao công trình, tạo được cảnh quan đô thị; các tuyến đường cơ quan, hành chính thì ưu tiên sự thoáng đãng và tính định hướng; khu vực dân cư ưu tiên cảnh quan, môi trường và sự tiện dụng trong giao thông, an ninh và tiết kiệm kinh phí đầu tư. Cụ thể được xác định ở bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của đô thị.

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

Các không gian đô thị được tổ chức theo phong cách của từng khu vực phát triển đô thị, trong đó đô thị hành chính và hỗn hợp là đa phong cách, còn lại theo phong cách chuyên biệt theo từng khu vực phát triển; Cụ thể: Phân vùng phát triển I, hướng cảnh quan kiến trúc hỗn hợp đa phong cách; Phân vùng phát triển II, hướng cảnh quan chung theo phong cách hỗn hợp thích ứng - hiện đại; Phân vùng phát triển III, hướng cảnh quan chung theo phong cách hỗn hợp đương đại - thích ứng.

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

7.1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

Lấy đường phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông (hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác) được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để làm chỉ giới đường đỏ.

7.2. Cốt xây dựng khống chế của đô thị

- Giữ nguyên cao độ nền đường và cao độ nền xây dựng của các công trình thôn xóm hiện có, quỹ đất xây dựng đô thị lựa chọn khu vực có nền đất ổn định, cao độ phổ biến $\geq +16 \div +30$ m.

- Cao độ xây dựng trung bình: khu vực đồng bằng khoảng $14 \div 20$ m; khu vực đồi núi khoảng $20 \div 35$ m.

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

8.1. Vị trí, quy mô:

- Vị trí: Đô thị Đô Lương nằm ở khu vực trung tâm tỉnh Nghệ An, thuộc vùng Bắc Trung Bộ; Có tọa độ địa lý: khoảng $18053'59''\text{B}$ $105'18'15''\text{Đ}$.

✓

- Quy mô: Toàn bộ phạm vi ranh quy hoạch được duyệt.

8.2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan;

- Hành lang bảo vệ tuyến đường dây điện cao, trung thế phải phù hợp với quy định, quy chuẩn hiện hành;

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm (Mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường dây điện hạ thế) là vỉa hè các tuyến đường giao thông;

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

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

9.1 Khu vực cấm, hạn chế xây dựng

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

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

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

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

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

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

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

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

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu

sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường dây điện trung thế, đường dây hạ thế, cống thoát nước, ống cấp nước, cáp viễn thông.

- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cáp điện, cống thoát nước mưa, tùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp;

- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến mương, ống và đường dây để quản lý sau này.

- Mọi hoạt động đào lấp vỉa hè để đấu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chính quyền địa phương.

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

9.3. Biện pháp bảo vệ môi trường

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với vùng môi trường đặc trưng:

- + Ven sông Lam, sông Khuôn, sông Đào: Yêu cầu bảo vệ hệ môi trường sinh

thái hiện có, nguồn nước; bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

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

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

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

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

- Bao gồm các di tích văn hóa, lịch sử đã được công nhận, các khu phố truyền thống, khu ở lâu đời thuộc khu vực thị trấn Đô Lương hiện hữu, các khu vực nông thôn có sắc thái đặc biệt;

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

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

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

- Các công trình và khu di tích cần bảo tồn bao gồm các di tích, di sản cấp quốc gia; các di tích, di sản cấp tỉnh; các công trình có giá trị kiến trúc truyền thống, các di tích, di sản chưa được công nhận.

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

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

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

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

✓

10.2. Cảnh quan đô thị

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

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

- Đối với khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, các cơ quan chức năng được giao quản lý, căn cứ luật di sản văn hoá, các qui định hiện hành đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp. *14*

Phần III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 11. Quy định về tính pháp lý

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn đô thị Đô Lương đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000) đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt.

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

- Cơ quan quản lý xây dựng, gồm: Sở Xây dựng, UBND huyện Đô Lương, UBND các xã trong vùng quy hoạch;

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

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

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

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

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

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

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá

nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.

Điều 13. Kế hoạch tổ chức thực hiện

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

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

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

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

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

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

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

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

- Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Đô Lương, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An (tỷ lệ 1/10.000) được lưu giữ các nơi dưới đây để nhân dân và các cấp, sở ngành, địa phương liên quan được biết và thực hiện:

- + UBND tỉnh Nghệ An;
- + Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An;
- + UBND huyện Đô Lương;
- + UBND các xã trong vùng quy hoạch;
- + Đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

- Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./. *14*

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN