

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH

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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc 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 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh Nghệ An 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 3909/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh;

Căn cứ Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của UBND thành phố Vinh về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh;

Căn cứ Văn bản số 2906/UBND.CN ngày 18/4/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh;

Căn cứ Văn bản số 1393/SXD.QHKT ngày 05/5/2023 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc ý kiến hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh; ý kiến của Phòng Cảnh sát PCCC&PCCC - Công an tỉnh Nghệ An tại Văn bản số 03/TDQH-PCCC ngày 10/4/2023 về việc góp ý giải pháp về PCCC đối với thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; ✓



Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào tại tờ trình số 09/TTr-ViLao ngày 19/04/2023 và phòng Quản lý đô thị tại Văn bản số 276/QLĐT ngày 19/5/2023; kèm theo hồ sơ Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch đã được các cơ quan, đơn vị có liên quan ký thỏa thuận, thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, nội dung như sau:

1. Tên hồ sơ: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Viện nghiên cứu thiết kế đô thị.

4. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Ngày 22/10/2021, UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh (sau đây gọi tắt là Khu đô thị). Qua rà soát, đánh giá tình hình triển khai các dự án của tỉnh Nghệ An so với nhu cầu, định hướng phát triển nhà ở xã hội (NOXH) hiện nay và các quy định có liên quan, Công ty Cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào đề xuất điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết, tăng quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh lên mức 20% tổng diện tích đất ở Khu đô thị, đáp ứng nhu cầu dài hạn của địa phương, đảm bảo phục vụ lợi ích cộng đồng tốt hơn.

5. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất quy hoạch: Tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài QH rộng 70m;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư và đường QH rộng 35m;
- Phía Đông giáp: Đường ven sông Lam;
- Phía Tây giáp: Dự án Mở rộng khu đô thị.

6. Nội dung quy hoạch điều chỉnh:

6.1. Tính chất, chức năng: Là khu đô thị sinh thái kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở xã hội được quy hoạch, thiết kế và đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Đảm bảo môi trường sống tốt nhất cho người dân sinh sống tại khu vực.

6.2. Quy mô đất đai và dân số:

a) Quy mô đất đai: 1.559.038,6 m² (~155,90ha). ✓

b) *Quy mô dân số*: Khoảng 16.995 người.

6.3. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Bản đồ QH-04A và QH-05 (*tính chất, chức năng, chỉ tiêu quy hoạch xây dựng giữ nguyên theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 đã được duyệt tại Quyết định 3909/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND tỉnh Nghệ An*).

a) *Đất công trình hạ tầng xã hội (gồm 06 khu đất, ký hiệu CC-01 đến CC-06)*: Bao gồm công trình nhà văn hóa; y tế, sân thể dục thể thao trong nhà + ngoài nhà, bể bơi, giải khát,...; tổng diện tích 31.586,5 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

b) *Đất trường học*: Bao gồm trường liên cấp và 03 trường mầm non được phân bố đều trong khu đô thị đảm bảo bán kính phục vụ; tổng diện tích 40.685,4 m²; cụ thể:

- *Trường liên cấp (ký hiệu GD-01)*: Được bố trí phía Đông Nam khu đô thị, tiếp giáp trục đường rộng 18,0m và 14,0m. Diện tích đất 27.727,8 m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng.

- *Trường mầm non (ký hiệu GD-02; GD-03; GD-04)*: Gồm 03 khu đất với tổng diện tích 12.957,6m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

c) *Đất cây xanh - mặt nước*: Bao gồm cây xanh công viên; mặt nước; cây xanh đơn vị ở và cây xanh chống cháy lan với tổng diện tích đất 434.432,7 m², trong đó:

- *Cây xanh công viên (ký hiệu CXCV)*: Được bố trí tập trung xung quanh hồ trung tâm phía Bắc khu đô thị và trục cảnh quan chính. Diện tích đất 52.245,5 m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- *Mặt nước (ký hiệu MN)*: Gồm mặt nước hồ trong công viên trung tâm và mặt nước quanh khu nhà ở biệt thự. Diện tích 212.191,0 m².

- *Cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX)*: Được bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở và dọc các dãy nhà ở. Diện tích đất 156.808,0 m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng. Đối với lô đất CX-37, CX-51 bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm để đảm bảo cảnh quan, sinh thái.

- *Cây xanh chống cháy lan*: Là các mảng cây xanh cảnh quan giữa các dãy nhà ở liền kề, ngoài việc tăng thêm mảng xanh cho khu đô thị vừa giảm chiều dài cho các dãy nhà ở đảm bảo chống cháy lan. Diện tích 13.188,2 m².

d) *Đất nhà ở*:

Bao gồm đất nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại – dịch vụ, ở chung cư,...), đất nhà ở liền kề, đất nhà ở biệt thự và đất nhà ở xã hội xây dựng mới. Tổng diện tích 594.078,1 m²; được bố trí cụ thể như sau:

- *Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại – dịch vụ, ở chung cư,...); (ký hiệu HH)*: Gồm 02 khu đất nhà ở chung cư hỗn hợp với tổng diện tích đất 17.377,4 m² (*Đồ án quy định chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, sơ bộ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy mô dân số; phương án chi tiết sẽ được cụ thể ở giai đoạn sau cho từng lô đất*), trong đó:

+ *Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (ký hiệu HH1)*: Được bố trí phía Bắc khu đô thị, tiếp giáp với trục chính khu đô thị rộng 24,5m và đường 14,0m; Diện tích đất là 13.507,4 m². Mật độ xây dựng từ 35-68%, tầng cao từ 3-30 tầng.

+ *Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (ký hiệu HH2)*: Được bố trí phía Đông Bắc khu đô thị đối diện công viên hồ trung tâm, tiếp giáp với đường 17,5m và đường 14,0m; Diện tích đất là 3.870,0 m². Mật độ xây dựng từ 77-80%, tầng cao 7-9 tầng.

- *Đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK)*: Được bố trí xây dựng xung quanh các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ; tổng diện tích đất xây dựng 172.877,6 m², tổng số 1.392 lô đất; mật độ xây dựng từ 60-100%; tầng cao 4 tầng. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-59, LK-60 bám dọc công viên trung tâm, tuyến đường nội bộ song song trục Ven sông Lam, có tầng cao 6 tầng (Cụ thể theo bản đồ quy hoạch).

- *Đất nhà ở biệt thự (ký hiệu BT)*: Được bố trí xây dựng xung quanh các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ, tổng diện tích đất xây dựng 284.878,5 m², tổng số 1.190 lô đất, mật độ xây dựng từ 60-80%. Tầng cao từ 3-4 tầng.

- *Đất nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)*: Bao gồm nhà ở dạng chung cư và nhà ở dạng liền kề; tổng diện tích đất là 118.944,6 m² (đảm bảo tỷ lệ 20% quỹ đất ở theo quy định), mật độ xây dựng từ 40-100%; tầng cao từ 2-7 tầng (Đồ án quy định chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, quy mô dân số; phương án chi tiết sẽ được cụ thể ở giai đoạn sau cho từng lô đất).

e) *Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT)*: Gồm đất hạ tầng kỹ thuật tập trung (trạm bơm tiêu thoát nước, trạm biến áp, điểm tập kết trung chuyển rác, trạm xử lý nước thải tạm thời,...) và đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà. Diện tích 17.447,0 m², cụ thể:

- *Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung (trạm bơm tiêu thoát nước, trạm biến áp, khu thu gom rác, trạm xử lý nước thải tạm thời,...; ký hiệu HTKT)*: Gồm 03 khu, bố trí về phía Bắc và phía Đông khu đô thị, tiếp giáp trục đường ven sông Lam; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao từ 1-2 tầng; diện tích 7.825,5 m²; 02 khu bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các lô đất CX-37, CX-51 có diện tích 8.800,3 m².

- *Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà*: Bố trí sau các dãy nhà ở liền kề, tổng diện tích 9.621,5 m².

f) *Đất giao thông*: Bao gồm đất giao thông nội khu, đất bãi đỗ xe với tổng diện tích 440.808,9 m²; trong đó diện tích đất giao thông là 428.566,9 m²; diện tích bãi đỗ xe là 12.242,0 m².

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình hạ tầng xã hội	31.586,5	2,0
2	Đất giáo dục	40.685,4	2,6
2.1	Đất trường liên cấp	27.727,8	

2.2	Đất trường mầm non	12.957,6	
3	Đất cây xanh - mặt nước	434.432,7	27,9
3.1	Đất cây xanh công viên	52.245,5	
3.2	Mặt nước	212.191,0	
3.3	Đất cây xanh đơn vị ở	156.808,0	
3.4	Đất cây xanh chống cháy lan	13.188,2	
4	Đất nhà ở mới	594.078,1	38,1
4.1	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại-dịch vụ, ở chung cư, ...)	17.377,4	
4.2	Đất nhà ở liền kề	172.877,6	
4.3	Đất nhà ở biệt thự	284.878,5	
4.4	Đất nhà ở xã hội	118.944,6	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	17.447,0	1,1
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung (trạm bơm tiêu thoát nước, trạm biến áp, điểm tập kết trung chuyển rác, trạm xử lý nước thải tạm thời,...)	7.825,5 (*)	
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	9.621,5	
6	Đất giao thông	440.808,9	28,3
6.1	Đất bãi đỗ xe	12.242,0	
6.2	Đường giao thông	428.566,9	
	Tổng cộng	1.559.038,6	100,0

Ghi chú: () Diện tích nêu trên chưa bao gồm 8.800,3m² đất hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các lô đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-37, CX-51).*

6.4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (giữ nguyên định hướng hạ tầng chính Khu đô thị theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định 3909/QĐ-UBND ngày 22/10/2021; tính toán lại nhu cầu đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất và quy mô dân số mới):

a) *Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*: Bản đồ QH-06A.

(1). Các mặt cắt đường đặc trưng (Vi chỉnh mặt cắt 2-2, mặt cắt 9-9 để phù hợp với tiêu chuẩn đường cho xe chữa cháy; bổ sung mặt cắt 10-10).

- Đường cấp đô thị: Lộ giới 29,0 - 40,0m, vỉa hè và giải phân cách đường có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe:

+ Mặt cắt 4 - 4: Lộ giới 34,0m. Lòng đường 15,0m; vỉa hè 2 x 6,0m; dải phân cách giữa: 7,0m.

+ Mặt cắt 5 - 5: Lộ giới 40,0m. Lòng đường 22,0m; vỉa hè 2 x 6,0m; dải phân cách giữa: 6,0m.

+ Mặt cắt 6 - 6: Lộ giới 29,0m. Lòng đường 11,0m; vỉa hè 2 x 4,0m; dải phân cách giữa: 10,0m. ✓

- + Mặt cắt 7 - 7: Lộ giới 29,0m. Lòng đường 10,0m; vỉa hè 2 x 9,5m.
- + Mặt cắt 8 - 8: Lộ giới 35,0m. Lòng đường 15,0m; vỉa hè 2 x 7,50m; dải phân cách giữa: 5,00m.

- Đường cấp khu vực: Lộ giới 18,0 - 24.5m; vỉa hè đường có kết hợp chia sẻ chức năng đỗ xe.

- + Mặt cắt 1 - 1: Lộ giới 24,5m. Lòng đường 12,5m; ; vỉa hè 2 x 6,0m.
- + Mặt cắt 3 - 3: Lộ giới 18,0m. Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2 x 4,5m.
- + Mặt cắt 10 -10: Lộ giới 17,5m. Lòng đường 10,5m; vỉa hè 3,0m + 4,0m.
- Đường cấp nội bộ: Lộ giới 14,0m:
- + Mặt cắt 2 - 2: Lộ giới 14,0m. Lòng đường 7,0m; vỉa hè 2 x 3,5m.
- + Mặt cắt 2B - 2B: Lộ giới 14,0m. Lòng đường 6,0m; vỉa hè 2 x 4,0m.
- + Mặt cắt 9 - 9: Lộ giới 14m. Lòng đường 8,0m; vỉa hè 2,0m + 4,0m.

(2). Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Đối với công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (HH1): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (HH2): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

- Đối với các công trình trường học, hạ tầng kỹ thuật, đất công trình hạ tầng xã hội: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình nhà ở liền kề, biệt thự (ký hiệu LK, BT): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0 - 2,0m (*các vị trí cụ thể được thể hiện trong Bản đồ QH-06A*).

- Đối với các khu nhà ở xã hội (ký hiệu OXH): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với nhà ở liền kề và lùi tối thiểu 3,0m đối với nhà ở chung cư.

b) *Cao độ nền và thoát nước mưa*: Bản đồ QH-06B.

- San nền: Từ +3,10m đến +3,40m.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom theo hệ thống cống bố trí dưới lòng đường các tuyến đường giao thông nội khu, chảy vào hệ thống kênh, mương và hồ nước thuộc khu đô thị trước khi thoát ra sông Lam (*Bố trí trạm bơm tiêu, cửa phai thoát nước, có kết nối với hồ điều hòa của Thành phố để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu đô thị và khu vực lân cận*).

c) *Cấp nước*: Bản đồ QH-06C.

- Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ tuyến ống cấp nước chạy dọc trên đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.đêm;

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nước sinh hoạt. Sử dụng các trụ cứu hỏa theo QCVN 06:2022/BXD đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ 120÷150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 6.500 m³/ngđ.

d) *Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn*: Bản đồ QH-06D.

- Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sẽ được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước thải chạy dọc sau nhà hoặc phía trước theo các tuyến đường. Trước mắt nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải tạm thời của Khu đô thị; lâu dài được dẫn về

trạm xử lý nước thải của Thành phố nằm ở phía Tây Nam Khu đô thị bằng các tuyến ống nhựa uPVC nằm trên hè và được xử lý đạt tiêu chuẩn yêu cầu trước khi xả ra môi trường.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của Khu đô thị là: 4.800 m³/ngđ.

- Chất thải rắn được thu gom 100%, đưa về điểm tập kết, sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

e) *Cung cấp năng lượng và chiếu sáng*: Bản đồ QH-06E.

- Nguồn điện lấy từ tuyến cáp ngầm 22kV từ trạm biến áp 110/22kV Hưng Hòa ở phía Tây Nam Khu đô thị công suất 1x40MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đảm bảo theo QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2021/BXD.

- Tổng công suất cực đại: 35.297,4KVA.

- Dự kiến xây dựng 20 trạm biến áp mới phân phối 22/0,4kV, công suất các trạm có gam máy từ 560kVA – 2000kVA.

f) *Quy hoạch viễn thông thụ động*: Bản đồ QH-06G.

Hệ thống thông tin của khu vực lập quy hoạch được đầu nối vào mạng cáp quang dọc tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài từ tổng đài trung tâm (Host) thành phố Vinh. Xây dựng hạ tầng viễn thông trong khu vực bao gồm hệ thống công trình thu phát sóng, hạ tầng ngầm trục chính và trục nhánh đảm bảo đến tận các thuê bao.

g) *Quy hoạch xác định khu vực xây dựng công trình ngầm*: Bản đồ QH-08 (*Bổ sung định hướng quy hoạch không gian ngầm cho một số lô đất trong Khu đô thị đáp ứng nhu cầu hạ tầng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và mỹ quan khu đô thị*).

Trong Đồ án quy hoạch bố trí các khu vực xây dựng công trình ngầm phía dưới các công trình hạ tầng xã hội; khu hạ tầng kỹ thuật tập trung; hỗn hợp cao tầng, nhà ở xã hội; quảng trường với chức năng thương mại dịch vụ ngầm, bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phụ trợ; riêng khu cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-51, CX-37) dành để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Vị trí, quy mô, độ sâu, chiều cao tầng ngầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế của từng hạng mục công trình và tuân thủ quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam.

h) *Thiết kế đô thị*: Bản đồ QH-09 (*giữ nguyên định hướng theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định 3909/QĐ-UBND ngày 22/10/2021*).

- Công trình điểm nhấn: Công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại – dịch vụ, ở chung cư,...) phía Bắc sẽ trở thành điểm nhấn dễ nhận biết nhất từ xa của khu đô thị. Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao trở thành điểm nhấn chính tạo ra sức hút về dịch vụ, du lịch, giải trí...; kết hợp với hệ thống cây xanh mặt nước lân cận tạo thành sức hút phát triển đô thị mới phía Đông thành phố Vinh và khu vực lân cận.

- Tầng cao:

- + Công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (*ký hiệu HH1*) (thương mại – dịch vụ)

vụ, ở chung cư,...) phía Bắc khu đô thị có tầng cao từ 3 đến 30 tầng.

+ Công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (ký hiệu HH2) (thương mại – dịch vụ, ở chung cư,...) phía Đông Bắc khu đô thị có tầng cao từ 7 đến 9 tầng.

+ Các đất công trình hạ tầng xã hội, giáo dục nằm tại trung tâm Khu đô thị đảm bảo bán kính phục vụ với chiều cao tối đa 5 tầng.

+ Các công trình nhà ở liền kề (ký hiệu LK) có tầng cao 4 tầng. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-59, LK-60 bám dọc công viên trung tâm, tuyến đường nội bộ song song trục Ven sông Lam, có tầng cao 6 tầng. Chiều cao tầng 1 từ 4-6m; các tầng còn lại có chiều cao từ 3,3-4m; được thể hiện cụ thể theo thiết kế các mẫu công trình tại các giai đoạn sau.

+ Các công trình nhà ở biệt thự (ký hiệu BT) có tầng cao từ 3-4 tầng, chiều cao tầng 1 từ 4-6m; các tầng còn lại có chiều cao từ 3,3-4m; được thể hiện cụ thể theo thiết kế các mẫu công trình tại các giai đoạn sau.

+ Các khu nhà ở xã hội bao gồm nhà ở dạng chung cư, chiều cao tối đa 7 tầng và nhà ở dạng liền kề có tầng cao từ 2-3 tầng (đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần).

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Theo các tuyến phố, theo bề rộng đường đảm bảo tầm nhìn cho người và phương tiện tham gia giao thông an toàn, cụ thể:

+ Đối với công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (HH1): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (HH2): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

+ Đối với công trình trường học, hạ tầng kỹ thuật, đất công trình hạ tầng xã hội: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề, biệt thự (ký hiệu LK, BT): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0 - 2,0m (các vị trí cụ thể được thể hiện trong Bản đồ QH-06A).

+ Đối với các khu nhà ở xã hội (ký hiệu OXH): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với nhà ở liền kề và lùi tối thiểu 3,0m đối với nhà ở chung cư.

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh kết hợp truyền thống, mái dốc và hướng đến các công trình tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

- Cây xanh đường phố: Sử dụng cây xanh có sẵn ở địa phương, đồng nhất về chiều cao, đường kính và được tổ chức thành trục, tuyến linh hoạt phù hợp, đảm bảo thẩm mỹ cũng như việc tạo không gian xanh cho toàn khu vực.

7. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh kèm theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác kinh tế Việt Lào:

- Chủ trì, phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch và thực hiện các thủ tục tiếp theo phù hợp quy định pháp

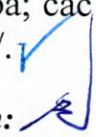
luật hiện hành.

- Rà soát tổng thể Dự án, trực tiếp làm việc với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục thuế tỉnh và các cơ quan có liên quan để thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định.

- Ưu tiên tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án đảm bảo đồng bộ hạ tầng chung tại khu vực, không gây ảnh hưởng xấu tới khu vực lân cận.

2. Các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch và UBND xã Hưng Hòa trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch được phê duyệt; sử dụng đất đai đúng mục đích và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng HĐND-UBND Thành phố; Trưởng các phòng: Tài chính – Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Hưng Hòa; các tổ chức, cá nhân có liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./. 

Nơi nhận: 

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh Nghệ An (b/c);
- Các Sở: KHĐT, XD, TNMT, TC NA;
- Cục thuế tỉnh NA;
- CT và các PCT ĐT UBND TP;
- Lưu: VT, QLĐT (Tr).



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH** 



Trần Ngọc Tú



[Handwritten signature]

QUY ĐỊNH
Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2023
của UBND thành phố Vinh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi: Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân liên quan đến đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi, ranh giới đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (sau đây gọi tắt là Khu đô thị) theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, phạm vi và diện tích điều chỉnh quy hoạch

1. Vị trí: Khu đất Khu đô thị và nhà ở xã hội nằm trên địa bàn xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch:

- Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài QH rộng 70m;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư và đường QH rộng 35m;
- Phía Đông giáp: Đường ven sông Lam;
- Phía Tây giáp: Dự án Mở rộng khu đô thị.

3. Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 1.559.038,6m² (155,90ha).

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

1. Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình hạ tầng xã hội	31.586,5	2,0
2	Đất giáo dục	40.685,4	2,6
3	Đất cây xanh - mặt nước	434.432,7	27,9
4	Đất nhà ở mới	594.078,1	38,1
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	17.447,0 (*)	1,1
6	Đất giao thông	440.808,9	28,3

	Tổng cộng	1.559.038,6	100,0
--	------------------	--------------------	--------------

Ghi chú: () Diện tích nêu trên chưa bao gồm 8.800,3m² đất hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các lô đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-37, CX-51).*

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vượn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghé ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong khu nhà ở phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài nhà (*mặt tiền, mặt bên*) không sử dụng các màu nóng (*như đỏ, đen*), màu chói (*như vàng, cam*) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

- Đối với tường rào công trình: Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,4 m (*tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng*).

+ Phần tường rào tiếp giáp với các trục đường phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Về giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Bản đồ QH-06A.

- Giao thông đối ngoại: Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống giao thông của xã Hưng Hòa, gồm có: Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài đoạn qua dự án rộng 70m (mặt cắt A-A) và đường đê sông Lam rộng 42m (mặt cắt B-B), đường ven ranh phía Tây Nam dự án rộng 35m (mặt cắt 8-8).

- Giao thông đối nội: Mạng lưới giao thông quy hoạch đa dạng, phân chia không gian khu vực thành các khu chức năng và các cụm nhà ở độc lập. Tất cả các khu chức năng và cụm nhà ở đều dễ dàng tiếp cận đến trục giao thông trung tâm ✓

thông qua các tuyến đường khu vực. Mặt cắt các tuyến đường chính rộng 34,0 – 40,0m gồm: 34,0m (mặt cắt 4 – 4); 40,0m (mặt cắt 5 – 5); 35,0m (mặt cắt 8 – 8). Mặt cắt đường cấp khu vực rộng 17,5 – 29,0m gồm: 24,5m (mặt cắt 1 – 1); 18,0m (mặt cắt 3 – 3); 29,0m (mặt cắt 6 – 6); 29,0m (mặt cắt 7 – 7); 17,5 m (mặt cắt 10 – 10). Đường cấp nội bộ rộng 14,0m gồm: 14,0m (mặt cắt 2 – 2); 14,0m (mặt cắt 2B – 2B); 14,0m (mặt cắt 9 – 9).

- Các thông số quy hoạch được thể hiện trên bản đồ QH-06A.

- Bán kính bỏ vỉa: Tuân thủ quy hoạch giao thông đã được phê duyệt. Bán kính cong bỏ vỉa tại các nút giao từ 8,0m trở lên.

- Độ dốc ngang đường: để đảm bảo cho việc nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường được quy định là: đường chính dốc 2 mái 2%, đường nội bộ dốc 1 mái 2%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

2. Về cao độ nền và thoát nước mưa: Bản đồ QH-06B.

- San nền: Tổng diện tích san nền các lô đất trong dự án là 1.183.281,38m². Cao độ san nền được khống chế trên cơ sở cao độ nền QHPK đã được duyệt. Cao độ thiết kế san nền từ +3.10m đến +3.40m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với thoát nước thải. Nước mưa được thu gom theo hệ thống cống, mương rãnh bố trí dưới lòng đường các tuyến đường giao thông nội khu, chảy vào hệ thống kênh, mương và hồ nước thuộc khu đô thị trước khi thoát ra sông Lam (*Bố trí trạm bơm tiêu, cửa phai thoát nước, có kết nối với hồ điều hòa của Thành phố để đảm bảo tiêu thoát nước cho khu đô thị và khu vực lân cận*).

3. Về cấp nước: Bản đồ QH-06C.

- Nguồn nước cấp cho khu đô thị được lấy từ tuyến ống cấp nước chạy dọc trên đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người/ngày.đêm;

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng các trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính $\Phi \geq 100\text{mm}$ theo QCVN 06:2022/BXD đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ 120÷150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 6.500 m³/ngđ.

4. Về cung cấp năng lượng và chiếu sáng: Bản đồ QH-06E.

- Nguồn điện lấy từ tuyến cáp ngầm 22kV từ trạm biến áp 110/22kV Hưng Hòa ở phía Tây Nam Khu đô thị công suất 1x40MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng đảm bảo theo QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2021/BXD.

- Tổng công suất cực đại: 35.297,4KVA.

- Dự kiến xây dựng 20 trạm biến áp mới phân phối 22/0,4kV, công suất các trạm có gam máy từ 560kVA – 2000kVA. ✓

5. Về thoát nước thải, quản lý chất thải rắn: Bản đồ QH-06D.

- Nước thải thoát riêng với nước mưa; nước thải từ các công trình sau khi được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sẽ được thu gom bằng các tuyến cống thoát nước thải chạy dọc sau nhà hoặc phía trước theo các tuyến đường. Trước mắt nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải tạm thời của Khu đô thị; lâu dài được dẫn về trạm xử lý nước thải của Thành phố nằm ở phía Tây Nam Khu đô thị bằng các tuyến ống nhựa uPVC nằm trên hè và được xử lý đạt tiêu chuẩn yêu cầu trước khi xả ra môi trường.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của Khu đô thị là: 4.800 m³/ngđ.

- Chất thải rắn được thu gom 100%, đưa về điểm tập kết, sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của Thành phố tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

6. Về quy hoạch viễn thông thụ động: Bản đồ QH-06G.

Hệ thống thông tin của khu vực lập quy hoạch được đầu nối vào mạng cáp quang dọc tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài từ tổng đài trung tâm (Host) thành phố Vinh. Xây dựng hạ tầng viễn thông trong khu vực bao gồm hệ thống công trình thu phát sóng, hạ tầng ngầm trực chính và trực nhánh đảm bảo đến tận các thuê bao.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất của khu vực quy hoạch:

1. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG		1.559.038,6	4,9	100,0
1	Đất công trình hạ tầng xã hội	CC	31.586,5	5	2,0
2	Đất giáo dục	GD	40.685,4	5	2,6
2.1	Đất trường liên cấp	GD	27.727,8	5	
2.2	Đất trường mầm non	GD	12.957,6	3	
3	Đất cây xanh - mặt nước	CXCV; CX; MN	434.432,6	1	27,9
3.1	Đất cây xanh công viên	CXCV	52.245,5	1	
3.2	Mặt nước	MN	212.191,0		
3.3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX	156.807,9	1	

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
3.4	Đất cây xanh chống cháy lan		13.188,2		
4	Đất nhà ở mới		594.078,1	3-30	38,1
4.1	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại - dịch vụ, ở chung cư,...)	HH	17.377,4		
-	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại - dịch vụ, ở chung cư,...)	HH1	13.507,4	3-30	
-	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại - dịch vụ, ở chung cư,...)	HH2	3.870,0	7-9	
4.2	Đất nhà ở liền kề	LK	172.877,6	4-6	
4.3	Đất nhà ở biệt thự	BT	284.878,5	3-4	
4.4	Đất nhà ở xã hội	OXH	118.944,6	2-7	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		17.447,0		1,1
5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật tập trung (trạm biến áp, điểm tập kết trung chuyển rác, trạm xử lý nước thải tạm thời, ...)	HTKT	7.825,5 (*)	2	0,5
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		9.621,5		0,6
6	Đất giao thông		440.809,0		28,3
6.1	Đất bãi đỗ xe	P	12.242,0		0,8
6.2	Đường giao thông		428.567,0		27,5

Ghi chú: (*) Diện tích nêu trên chưa bao gồm 8.800,3m² đất hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các lô đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-37, CX-51).

2. Quy định cụ thể về vị trí, quy mô diện tích, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:

2.1. Khu công trình hạ tầng xã hội: Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

Gồm 06 vị trí có ký hiệu CC-01; CC-02;....đến CC-06. Bao gồm công trình nhà văn hóa, y tế, sân thể dục thể thao trong nhà + ngoài nhà, bể bơi, giải khát,... được bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở và các vị trí đẹp thuận tiện để tiếp cận.

- Tổng diện tích khuôn viên các lô đất 31.586,5m².

- Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Tầng cao tối đa 5 tầng.

- Khoảng lùi công trình: 0-3m so với chỉ giới đường đỏ tuyến đường.

- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm. ✓

2.2. Khu trường liên cấp: Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

Gồm 01 vị trí có ký hiệu GD-01: Được bố trí phía Đông Nam khu đô thị:

- Diện tích khuôn viên lô đất 27.727,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Khoảng lùi công trình: : Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm.

2.3. Trường mầm non: Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

Gồm 03 vị trí có ký hiệu GD-02; GD-03; GD-04 được bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở.

- Diện tích khuôn viên lô đất 12.957,6m²,
- Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- Tầng cao tối đa 3 tầng.
- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm.

2.4. Khu nhà ở chung cư hỗn hợp bao gồm 02 khu đất ký hiệu HH1, HH2. Được bố trí ở phía Bắc tiếp giáp với các trục đường giao thông khu vực và đường nội khu. Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án.

- Diện tích khuôn viên các lô đất 17.377,4 m².
- Mật độ xây dựng từ 35% - 68% đối với HH1; 77%-80% đối với HH2.
- Tầng cao từ 3 - 30 tầng đối với HH1; từ 7 – 9 tầng đối với HH2.
- Khoảng lùi công trình: Lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 3,0m đối với HH2 và lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ 6,0m với HH1.
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm.

2.5. Khu nhà ở liền kề: Bao gồm 49 khu đất có ký hiệu LK-01, LK-02, ...đến LK-61. Được bố trí thành 49 nhóm lô đất bố trí theo các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ dự án. Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án.

- Tổng diện tích đất 172.877,6 m², tổng số 1.392 lô đất.
- Mật độ xây dựng 60 -100 %.
- Tầng cao 4 tầng. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-59, LK-60 bám dọc công viên trung tâm, tuyến đường nội bộ song song trục Ven sông Lam có tầng cao 6 tầng.
- Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ 0 - 2,0m (các vị trí cụ thể được thể hiện trong Bản đồ QH-06A).
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0 - 45,0cm.
- Chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao tầng 1 từ 4-6m; các tầng còn lại ✓

có chiều cao từ 3,3-4m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

2.6. Khu nhà ở biệt thự: Bao gồm 74 khu đất có ký hiệu BT-01, BT-02, ... đến BT-74. Được bố trí thành 74 nhóm lô đất bố trí theo các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ dự án. Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án.

- Tổng diện tích đất 284.878,5 m², tổng số 1.190 lô đất.
- Mật độ xây dựng tối đa 60% - 80%.
- Tầng cao 4 tầng đối với các lô đất thuộc khu đất có ký hiệu (BT-02, BT-03, đến BT-25). Tầng cao 3 tầng đối với các lô đất còn lại.
- Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ 0 - 2,0m.
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0 - 45,0cm.
- Chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao tầng 1 từ 4-6m; các tầng còn lại có chiều cao từ 3,3-4m (tính từ cốt lè đường hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

2.7. Khu nhà ở xã hội bao gồm 04 khu đất ký hiệu OXH. Bố trí phía Tây, Bắc, Đông Nam khu đất quy hoạch (Đồ án quy định chỉ tiêu về tầng cao, mật độ xây dựng, quy mô dân số; phương án chi tiết sẽ được cụ thể ở giai đoạn sau cho từng lô đất đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành).

- Tổng diện tích 118.944,6 m².
- Mật độ xây dựng từ 40-100%.
- Bao gồm nhà ở dạng chung cư, chiều cao tối đa 7 tầng và nhà ở dạng liền kề có tầng cao từ 2-3 tầng.

2.8. Khu công viên cây xanh: Gồm 07 vị trí có ký hiệu CXCV-01 đến CXCV-07 được bố trí xung quanh mặt nước hồ trung tâm và trục cảnh quan chính.

- Tổng diện tích 52.245,5 m².
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Tầng cao 1 tầng.
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm.

2.9. Mặt nước: Gồm 16 vị trí có ký hiệu MN-01, MN-02,.... Đến MN-16 được bố trí tại trung tâm của khu và đan xen với các khu nhà ở. Diện tích 212.191,0 m².

2.10. Khu cây xanh đơn vị ở:

Gồm 51 vị trí có ký hiệu CX-01, CX-02,..... đến CX-51 được bố trí tại trung tâm đơn vị ở và nhóm nhà ở. Đối với lô đất CX-37, CX-51 bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm để đảm bảo cảnh quan, sinh thái.

- Diện tích 156.808,0 m².
- Mật độ xây dựng tối đa 5%.
- Tầng cao 1 tầng.
- Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm. ✓

2.11. Khu đất hạ tầng kỹ thuật tập trung (*trạm bơm tiêu thoát nước, trạm biến áp, khu thu gom rác, trạm xử lý nước thải tạm thời,...*): Gồm 03 vị trí có ký hiệu HTKT-01, HTKT-02, HTKT-03 được bố trí phía Bắc, phía Đông khu đô thị.

- Diện tích 7.825,5m² (*Diện tích này chưa bao gồm 8.800,3m² đất hạ tầng kỹ thuật ngầm tại các lô đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-37, CX-51).*)

- Mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Tầng cao 1-2 tầng.

- Khoảng lùi công trình: trùng với chỉ giới đường đỏ.

Điều 6. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, sinh thái và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình. Không sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình:

+ Đối với nhà ở thấp tầng yêu cầu bắt buộc khi xây dựng phải đảm bảo theo thiết kế mẫu nhà tại hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định. Ban công, mái đón từ tầng 2 trở lên ở phía mặt tiền và mặt bên được vươn ra tối đa 1,0m so với chỉ giới đường đỏ. Sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt đứng chính của công trình. Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước, ống thông hơi, ống cấp thoát gió... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và nhà kế cận (*nhất là tác động nhiệt, mùi, tiếng ồn...*) hoặc phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế đảm bảo mỹ quan các thiết bị lắp đặt nêu trên.

+ Đối với công trình hạ tầng xã hội: Theo từng lô đất có thể thiết kế dạng công trình đa chức năng, trong đó bố trí nhà văn hóa – sinh hoạt cộng đồng kết hợp với các chức năng khác như: bể bơi, sân thể dục thể thao trong nhà + ngoài nhà, giải khát,... phục vụ người dân; đồng thời đảm bảo các quy định liên quan khác như: An toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, các quy chuẩn xây dựng... mà quy định này không đề cập.

- Hàng rào: Toàn bộ chân tường hàng rào phải xây dựng trong phần đất sở hữu công trình. Có thể sử dụng cây xanh, dây leo để làm hàng rào ngăn cách giữa các khu vực. Chỉ được xây gạch cao 0,4m (hoặc ốp đá) để làm bệ, phần phía trên dùng hoa sắt, trồng cây xanh có hình thức thẩm mỹ, sử dụng vật liệu hài hòa với môi trường tự nhiên và công trình xung quanh.

2. Vật liệu xây dựng của các công trình:

- Vật liệu chủ đạo trong xây dựng công trình là Bê tông, gạch nung, gạch không nung, ngói, gỗ, thép.

- Các vật liệu, màu sắc bị cấm: Gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu cơ bản có tạo bước sóng ánh sáng ngắn như: đỏ, da cam..vv. Các màu sơn hoàn thiện được phép sử dụng là các màu trung gian, nhẹ ✓

gắn với cây xanh mặt nước... Những màu cấm sử dụng (màu cơ bản: xanh, đỏ, vàng, lục lam, chàm, tím đen, và màu tối sẫm).

- Khuyến khích sử dụng vật liệu có màu sắc tự nhiên như đá học, đá chẻ, gạch nung ... Khuyến khích sử dụng cửa sổ lật, cửa chớp, cửa 2 lớp có nguồn gốc công nghiệp.

Điều 7. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Các mặt cắt đặc trưng:

TT	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Giải ph. cách (m)	Vĩa hè (m)	Lộ giới (m)
1	1-1	2 x 6,25	-	2 x 6,0	24,5
2	2-2	2 x 3,5	-	2 x 3,5	14,0
3	2B-2B	2 x 3	-	2 x 4	14,0
4	3-3	2 x 4,5	-	2 x 4,5	18,0
5	4-4	2 x 7,5	7,0	2 x 6,0	34,0
6	5-5	2 x 11	6,0	2 x 6,0	40,0
7	6-6	2 x 5,5	10,0	2 x 4,0	29,0
8	7-7	2 x 5	-	2 x 9,5	29,0
9	8-8	2 x 7,5	5,0	2 x 7,5	35,0
10	9-9	2 x 4,0	-	2,0 + 4,0	14,0
11	10-10	2 x 5,25	-	4,0 + 3,0	17,5

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi):

+ Đối với công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (HH1): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m; công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (HH2): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

+ Đối với các công trình trường học, hạ tầng kỹ thuật, đất công trình hạ tầng xã hội: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề, biệt thự (ký hiệu LK, BT): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 0 - 2,0m (các vị trí cụ thể được thể hiện trong Bản đồ QH-06A).

+ Đối với các khu nhà ở xã hội (ký hiệu OXH): Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ đối với nhà ở liền kề và lùi tối thiểu 3,0m đối với nhà ở chung cư.

+ Việc xác định chỉ giới cho xây dựng các công trình cụ thể được áp dụng kết hợp giữa bản vẽ giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường: Theo bản vẽ quy hoạch giao thông. ✓

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

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè đường.

- 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 được duyệt.

- 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, cấp điện, cống thoát nước mưa, tùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp.

- Các đầu nối của các hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xác định rõ trong hồ sơ thiết kế cơ sở các hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

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

- Mọi hoạt động đào lấp vỉa hè để đầu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chủ đầu tư (*hoặc đơn vị quản lý Hạ tầng*).

Điều 8. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm: Bản đồ QH-08

- Trong Đồ án quy hoạch bố trí các khu vực xây dựng công trình ngầm phía dưới các công trình hạ tầng xã hội; khu hạ tầng kỹ thuật tập trung; chung cư hỗn hợp cao tầng, nhà ở xã hội; quảng trường với chức năng thương mại dịch vụ ngầm, bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phụ trợ; riêng khu cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-51, CX-37) dành để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Vị trí, quy mô, độ sâu, chiều cao tầng ngầm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế của từng hạng mục công trình và tuân thủ quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam.

- 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.

- 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. Quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình

1. Công ty cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào chịu trách nhiệm

toàn diện về yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng dự án:

- Lập kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trên cơ sở chương trình quản lý môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận theo quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật có liên quan để đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường trước khi thi công xây dựng công trình.

- Bố trí nhân sự phụ trách về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường để kiểm tra, giám sát nhà thầu thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường và các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng.

- Trên cơ sở các biện pháp bảo vệ môi trường đã được phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận, chủ dự án có trách nhiệm bố trí đầy đủ kinh phí để thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Tổ chức kiểm tra, giám sát các nhà thầu tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.

- Đình chỉ thi công và yêu cầu nhà thầu khắc phục để đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường khi phát hiện nhà thầu vi phạm nghiêm trọng các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình hoặc có nguy cơ xảy ra sự cố môi trường nghiêm trọng.

- Phối hợp với nhà thầu thi công xây dựng công trình xử lý, khắc phục khi xảy ra ô nhiễm, sự cố môi trường; kịp thời báo cáo, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết ô nhiễm, sự cố môi trường nghiêm trọng và các vấn đề phát sinh.

2. Kiểm soát và bảo vệ môi trường:

- Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án.

- Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan tỏa của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

- Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (*sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường, ...*).

Điều 10. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện ✓

1. Quy định về tính pháp lý:

- Cơ quan quản lý xây dựng, đất đai, tài chính, gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục thuế Tỉnh, Chi cục Thuế thành phố Vinh, UBND thành phố Vinh, các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường; Đội Quản lý trật tự đô thị Thành phố, UBND xã Hưng Hòa và Công ty cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào thực hiện quản lý xây dựng, đất đai dự án Mở rộng Khu đô thị tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- 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.

- 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 chi tiết được duyệt.

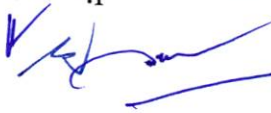
2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

- Công ty cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào phối hợp với UBND thành phố Vinh, UBND xã Hưng Hòa và các cơ quan liên quan công bố công khai Quy định quản lý quy hoạch Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh theo quy định.

- Công ty cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào thành lập Ban quản lý dự án trực tiếp thực hiện dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh theo các nội dung của Quy định này.

- Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh 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 thành phố Vinh;
- + Phòng Quản lý đô thị thành phố Vinh;
- + UBND xã Hưng Hòa;
- + Công ty cổ phần Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh bằng văn bản về phòng Quản lý đô thị thành phố Vinh để kịp thời tham mưu UBND thành phố Vinh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./. 

Vinh T. Ng.