

Số: 1681 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 01 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án quy hoạch đô thị và đất đai thành phố Vinh (được giao đại diện UBND thành phố Vinh tổ chức lập quy hoạch); Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 1400/SXD.QHKT ngày 07/5/2021 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án quy hoạch đô thị và đất đai thành phố Vinh - Ủy ban nhân dân thành phố Vinh.

3. Vị trí khu đất quy hoạch:

Tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Dự án khu đô thị Dầu khí Nghệ An;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư và đất doanh nghiệp;
- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch rộng 30,0m;
- Phía Tây giáp: Sông Vinh và Khu dân cư phường Vinh Tân.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Tính chất, chức năng: Là khu đô thị mới 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.

4.2. Quy mô đất đai và dân số:

4.2.1. *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 215.917,86m² (21,59ha).

4.2.2. *Quy mô dân số:* Khoảng 1.600 - 1.800 người.

4.3. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ QH-04, QH-05, QH06.

4.3.1. *Trường học (trường phổ thông trung học - ký hiệu TH):* Được bố trí phía Đông Bắc khu đất quy hoạch, tiếp giáp trục đường rộng 30,0m và 18,0m. Diện tích đất 15.158,36m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

4.3.2. *Nhà văn hóa (ký hiệu CC):* Được bố trí phía Tây Nam trường học, diện tích đất 553,00m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 1 tầng.

4.3.3. *Khu nhà ở:* Bao gồm nhà ở thấp tầng và nhà ở xã hội, trong đó:

a) *Khu nhà ở thấp tầng:* Được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính đô thị và các trục đường giao thông nội khu. Các loại hình nhà ở bao gồm: Nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh, nhà ở liền kề, nhà ở kiểu biệt thự. Tổng diện tích đất 55.242,25m², gồm tổng số 329 lô, trong đó:

- Nhà ở liền kề kết hợp thương mại (gồm 03 khu, ký hiệu SH-01, SH-02, SH-03): Diện tích đất 10.770,14m², tổng số 88 lô đất; diện tích các lô từ 108,00m² - 170,76m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao 3 tầng.

- Nhà ở liền kề (gồm 7 khu, ký hiệu LK-01, LK-02, LK-03, LK-04, LK-05, LK-06, LK-07): Diện tích đất 21.448,73m², tổng số 157 lô đất; diện tích các lô từ 108,00m² - 202,47m², mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao 3 tầng.

- Nhà ở kiểu biệt thự (gồm 10 khu, ký hiệu BT-01, BT-02, BT-03, BT-04, BT-05, BT-06, BT-07, BT-08, BT-09, BT-10): Diện tích đất 23.023,38m², tổng số 84 lô đất; diện tích các lô đất từ 164,27m² - 477,12m², mật độ xây dựng từ 60 - 75%, tầng cao 3 tầng.

b) *Nhà ở xã hội (ký hiệu XH):* Bố trí phía Tây Nam khu đất quy hoạch. Tổng diện tích 14.219,64m² (chiếm 20,4% quỹ đất ở), mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao từ 2-5 tầng. Nhà văn hóa sẽ được bố trí trong khu đất hoặc trong công trình khi dự án được triển khai.

4.3.4. *Cây xanh - TDTT, cây xanh cảnh quan:* Bao gồm 11 khu với tổng diện tích 41.022,77m², trong đó:

- *Cây xanh - TDTT (ký hiệu CX-01, CX-02):* Gồm 02 khu, một khu (CX-01) được bố trí phía Bắc nhà văn hóa và một khu (CX-02) được bố trí phía Tây khu nhà ở liền kề kết hợp thương mại (SH-03). Diện tích đất 21.566,35m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- *Cây xanh cảnh quan ven sông (ký hiệu CX-03, CX-04)*: Gồm 02 khu, được bố trí 2 bên bờ sông rào Máng kết hợp với mặt nước sông rào Máng tạo thành không gian mở cho khu đô thị cũng như toàn khu vực. Khu cây xanh số 1 (CX-03) bố trí phía Đông và phía Bắc sông Rào Máng; khu số 2 (CX-04) bố trí phía Nam sông Rào Máng. Diện tích đất 17.824,09m², mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- *Cây xanh cảnh quan xen kẽ trong khu ở*: Gồm 7 khu được bố trí giữa các dãy nhà ở liền kề, vừa tạo mảng xanh cho khu đô thị vừa giảm chiều dài cho các dãy nhà ở theo quy định. Diện tích 1.632,33m².

4.3.5. *Khu hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)*: Được bố trí trong khu cây xanh - TDDT (CX-02) về phía Nam khu quy hoạch, diện tích 368,74m².

4.4. Quy hoạch sử dụng đất: Bản vẽ QH-04.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng trường học (trường PTTH)	15.158,36	7,02
2	Đất xây dựng Nhà văn hóa	553,00	0,26
3	Đất xây dựng nhà ở	69.461,89	32,17
	- Đất nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh (88 lô)	10.770,14	4,99
	- Đất nhà ở liền kề (157 lô)	21.448,73	9,93
	- Đất nhà ở biệt thự (84 lô)	23.023,38	10,66
	- Nhà ở xã hội	14.219,64	6,59
4	Đất cây xanh -TDDT, cây xanh cảnh quan	41.022,77	19,00
5	Đất mặt nước	22.902,18	10,61
6	Đất hạ tầng kỹ thuật (XLNT, trung chuyển rác)	476,23	0,22
7	Đất giao thông	66.343,43	30,72
Tổng cộng		215.917,86	100,00

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. *Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*: Bản vẽ QH.07

a) Các mặt cắt đặc trưng:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 35,0m. Lòng đường 15,0m; vỉa hè 2x10,0m.
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 30,0m. Lòng đường 14,0m; vỉa hè 2x8,0m.
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 18,0m. Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2x4,5m.
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 15,0m. Lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x3,75m.
- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 13,5m. Lòng đường 7,0m; vỉa hè 2x3,25m.
- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 12,0m. Lòng đường 6,0m; vỉa hè 2x3,0m.

b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- Đối với công trình nhà ở liền kề, liền kề kết hợp kinh doanh: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất.

- Đối với công trình nhà ở kiểu biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất.

- Đối với công trình trường PTTH, nhà văn hóa, nhà ở xã hội (cao tầng): Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

4.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật: Bản vẽ QH.08

a) San nền: Căn cứ cao độ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, dự án khu đô thị Trảng An và dân cư hiện trạng xung quanh khu vực dự án, cao độ xây dựng tối thiểu cho dự án từ +3.60m đến 3,95m. Hướng dốc chủ đạo từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

b) Thoát nước mưa: Nước mưa được thoát theo 2 hướng theo 2 lưu vực:

- Lưu vực 1: Phía Đông Bắc sông Rào Máng, diện tích lưu vực khoảng 12,5ha, hướng thoát chính từ Đông Bắc xuống Tây Nam rồi thoát nước ra sông Rào Máng.

- Lưu vực 2: Phía Nam sông Rào Máng, diện tích lưu vực khoảng 6,0 hecta, hướng thoát chính Nam lên Bắc rồi thoát nước ra sông Rào Máng.

4.5.3. Cấp nước: Bản vẽ QH.09.

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước Hưng Vĩnh, thông qua tuyến ống cấp nước thô D200 nằm dưới vỉa hè tuyến đường Phạm Hồng Thái;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 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 D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ $\leq 150\text{m}$.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: $430 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

4.5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Bản vẽ QH11.

- Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình rồi thoát vào hệ thống đường ống thu gom bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông có đường kính từ D200 đến D350 và đưa về trạm xử lý đặt tại khu cây xanh - TDDT (CX-02) và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn được thu gom 100%, đưa về khu trung chuyển được bố trí tại phía Bắc khu nhà ở (SH-03), giáp đường 30m sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

4.5.5. Cấp điện: Bản vẽ QH.10.

- Nguồn điện lấy từ trạm 110kV Bến Thủy thông qua tuyến đường dây 476E15 chạy qua khu quy hoạch (Tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Vinh và quy hoạch phân khu phường Vinh Tân).

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo TCXDVN.
- Tổng công suất cực đại: 979KVA.
- Xây dựng 02 trạm biến áp tiêu thụ 22/0,4KV có công suất: trạm QH-01: 500KVA-22/0,4KV; trạm QH-02: 500KVA-35/0,4KV.

4.5.6. Thông tin liên lạc: Bản vẽ QH.12.

Nguồn thông tin liên lạc được đầu nối chung thông qua tuyến cáp quang của tổng đài bưu điện thành phố Vinh. Trong khu đô thị bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp (cáp quy chuẩn 100 x 2 dây) đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông.

4.5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình phải có phương án đảm bảo về tiếng ồn, rác thải xây dựng và an toàn lao động vệ sinh môi trường;
- Trong quá trình khai thác, vận hành phải quản lý tốt việc thu gom rác thải, xử lý nước thải sinh hoạt. Nghiêm cấm việc xả nước thải chưa qua xử lý vào hệ thống mạng thoát nước chung;
- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường;
- Tuyên truyền, giáo dục trong cộng đồng dân cư nhằm nâng cao nhận thức, ý thức tham gia bảo vệ môi trường.

4.5.8. Thiết kế đô thị: Bản vẽ QH.14 và QH.15

- Công trình điểm nhấn: Gồm các công trình biểu tượng khu đô thị, cầu vồng cảnh và hệ thống cây xanh 2 bên bờ sông kết hợp mặt nước sông rào Máng và các công trình vui chơi giải trí kết hợp bến thuyền ven sông; Trục đường giao thông quy hoạch rộng 18,0m ven sông rào Máng.

- Chiều cao: Các khu nhà ở cao 03 tầng; nhà ở xã hội cao từ 02-05 tầng; Trường PTTH cao 03 tầng; nhà văn hóa cao 01 tầng và được xác định trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Khoảng lùi: Công trình nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh, nhà ở liền kề có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất. Công trình trường PTTH, nhà văn hóa, nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở biệt thự chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m. Đối với nhà ở biệt thự phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất.

- 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.

5. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ven sông Vinh tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao UBND thành phố Vinh phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố quy hoạch theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật hiện hành; Hoàn tất các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy định (đối với phần diện tích đất trồng lúa phải tổng hợp, báo cáo cấp thẩm quyền cho chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trước khi triển khai thủ tục đầu tư); hoàn chỉnh thủ tục điều chỉnh, bổ sung, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ để thực hiện dự án, đồng thời lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, trình thẩm định phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định.

2. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Cục Thuế theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai để phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

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

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND phường Vinh Tân; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. //

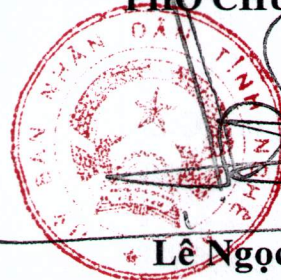
Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa