

**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 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 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; 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 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 2510/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Nghệ An 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.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 3524/SXD.KTQH ngày 11/10/2021 về việc thẩm định 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.

**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. Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh do Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4626/QĐ.UBND-CNXD ngày 07/10/2010 với diện tích 156,33ha. Quá trình triển khai thực hiện, phạm vi

ranh giới và quy mô diện tích khu đất của dự án bị thay đổi do có dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của thành phố chạy qua (Tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài, rộng 70m và Nhà máy xử lý nước thải tập trung); Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Hưng Hòa, thành phố Vinh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 có định hướng quy hoạch mới về hệ thống giao thông, quy hoạch sử dụng đất, ... dẫn đến nội dung quy hoạch của Dự án có sự thay đổi. Chủ đầu tư lập điều chỉnh quy hoạch để xác định lại quy mô diện tích, phạm vi ranh giới cho phù hợp với tổng thể các dự án xung quanh đã có; đồng thời xác định lại các khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu xã Hưng Hòa được phê duyệt trình thẩm định, phê duyệt làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo. Việc lập điều chỉnh quy hoạch xây dựng của dự án đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại Công văn số 4161/UBND-CN ngày 23/6/2021; phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 2510/QĐ-UBND ngày 21/7/2021.

**4. 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: Đường quy hoạch rộng 35m và đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp: Đường ven sông Lam và đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp: Dự án mở rộng khu đô thị của Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào.

#### **5. Nội dung quy hoạch điều chỉnh:**

**5.1. 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.

#### **5.2. Quy mô đất đai và dân số:**

5.2.1. Quy mô đất đai: 1.559.038,6m<sup>2</sup> (155,9ha).

5.2.2. Quy mô dân số: Khoảng 14.706 người.

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

5.3.1. Khu công cộng đơn vị ở (gồm 07 khu đất, ký hiệu CC-01; CC-02; ... đến CC-07): Bao gồm công trình văn hóa, sân thể dục thể thao trong nhà + ngoài nhà, bể bơi, giải khát, ... Được bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở. Tổng diện tích đất 31.518,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

5.3.2. Khu trường học: Bao gồm trường liên cấp và 03 trường mầm non được phân bố đều trong khu quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ, cụ thể:

- *Trường liên cấp (ký hiệu GD-01)*: Được bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường rộng 18,0m và 14,0m. Diện tích đất 27.727,8m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- *Trường mầm non (ký hiệu GD-02; GD-03; GD-04)*: Gồm 03 vị trí, được bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở khu vực phía Bắc, phía Đông và phía Đông Nam khu quy hoạch, tiếp giáp với các trục đường rộng 24,5m, 18m và 14,0m. Tổng diện tích đất 12.957,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 5 tầng.

5.3.3. *Khu cây xanh, mặt nước*: Bao gồm cây xanh công viên; mặt nước; cây xanh vườn hoa và cây xanh chống cháy lan với tổng diện tích 434.245,5m<sup>2</sup>, trong đó:

- *Cây xanh công viên (ký hiệu CXC-01, CXC-02,... đến CXC-08)*: Gồm 08 khu được bố trí tập trung xung quanh hồ trung tâm phía Bắc khu quy hoạch và trục cảnh quan chính. Diện tích đất 55.765,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- *Mặt nước (ký hiệu MN-01, MN-02, ... đến MN-18)*: Gồm mặt nước hồ trong công viên trung tâm và mặt nước quanh khu nhà ở biệt thự. Diện tích đất 211.204,0m<sup>2</sup>.

- *Cây xanh vườn hoa (ký hiệu CX-01, CX-02,... đến CX-54)*: Gồm 54 khu được bố trí tại trung tâm các nhóm nhà ở và dọc các dãy nhà ở. Diện tích đất 152.758,8m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- *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 14.517,7m<sup>2</sup>.

5.3.4. *Khu nhà ở dân cư*: Bao gồm nhà ở hỗn hợp cao tầng, nhà ở thấp tầng (biệt thự, nhà ở liền kề) và nhà ở xã hội. Nhà ở hỗn hợp cao tầng được bố trí về phía Bắc khu quy hoạch, tiếp giáp với trục chính khu đô thị rộng 24,5m và đường 14,0m; Nhà ở thấp tầng được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính và nội khu đô thị; Nhà ở xã hội được bố trí về phía Đông Nam khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường 14,0m. Tổng diện tích 554.251,6m<sup>2</sup>, tổng số 3.103 lô đất. Cụ thể như sau:

- *Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng (ký hiệu HH)*: Diện tích đất 16.694,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 35% - 68%, tầng cao 3 - 30 tầng:

- *Nhà ở liền kề (ký hiệu LK-01, LK-02, ... đến LK-61, gồm 61 khu)*: Diện tích đất 238.915,7m<sup>2</sup>, tổng số 1.929 lô đất, mật độ xây dựng từ 65%-90%, tầng cao 4 tầng. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-45, LK-59, LK-60, LK-11, LK-12, LK-39 bám dọc công viên trung tâm, tuyến đường nội bộ song song trục Ven Sông Lam và đường quy hoạch rộng 35m dọc hồ điều hòa 2, có tầng cao 6 tầng (Cụ thể theo bản vẽ quy hoạch).

- *Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT-01, BT-02,... đến BT-70, gồm 70 khu)*: Diện tích đất 274.295,9m<sup>2</sup>, tổng số 1.174 lô đất, mật độ xây dựng từ 60 - 80%, tầng cao 3 - 4 tầng.

- *Nhà ở xã hội (ký hiệu OXH)*: Bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch. Tổng diện tích 24.345,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 40 - 45%, tầng cao từ 5-7 tầng.

5.3.5. *Khu hạ tầng kỹ thuật*: Gồm khu hạ tầng kỹ thuật tập trung và đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà. Diện tích 14.052,2m<sup>2</sup>, cụ thể:

- Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-01, HTKT-02, HTKT-03): Gồm 3 khu, được bố trí về phía Bắc và phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường ven sông Lam, diện tích 12.536,2m<sup>2</sup>, công trình xây dựng trong khu gồm trạm bơm tăng áp, trạm biến áp và khu thu gom phục vụ trung chuyển chất thải rắn...; mật độ xây dựng từ 40 - 60%, tầng cao 1-2 tầng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Bố trí sau các dãy nhà liền kề, tổng diện tích 1.516,0m<sup>2</sup>.

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

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng đơn vị ở	31.518,3	2,0
2	Đất giáo dục	40.685,4	2,6
-	Đất trường liên cấp quốc tế	27.727,8	
-	Đất trường mầm non	12.957,6	
3	Đất cây xanh, mặt nước	434.245,5	27,8
-	Đất cây xanh công viên	55.765,0	
-	Mặt nước	211.204,0	
-	Đất cây xanh vườn hoa	152.758,8	
-	Đất cây xanh chống cháy lan	14.517,7	
4	Đất ở mới	554.251,6	35,6
-	Đất ở hỗn hợp	16.694,7	
-	Nhà ở liền kề	238.915,7	
-	Đất ở biệt thự	274.295,9	
-	Đất nhà ở xã hội	24.345,3	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	14.052,2	0,9
6	Đất giao thông	484.285,6	31,1
-	Đất bãi đỗ xe	12.024,9	
-	Đường giao thông	472.260,7	
Tổng cộng		1.559.038,6	100,0

#### 5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Bản vẽ QH-09, QH-10, QH-11

a) Các mặt cắt đặc trưng: Bản vẽ QH-10

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 24,5m. Lòng đường 12,5m; vỉa hè 2 x 6,0m.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 14,0m. Lòng đường 6,0m; vỉa hè 2 x 4,0m.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 18,0m. Lòng đường 9,0m; vỉa hè 2 x 4,5m.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 34,0m. Lòng đường 15,0m; vỉa hè 2 x 6,0m; DPC 7,0m.

- Mặt cắt 5-5: Lộ giới 40,0m. Lòng đường 22,0m; vỉa hè 2 x 6,0m; DPC 6,0m.
- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 29,0m. Lòng đường 11,0m; vỉa hè 2 x 4,0m; DPC 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 7,5m; DPC 5,0m.
- Mặt cắt 9-9: Lộ giới 12,0m. Lòng đường 6,0m; vỉa hè 2,0+4,0m.

b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi): Bản vẽ QH-09

- Đối với các công trình hỗn hợp, công trình nhà ở xã hội: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.

- Đối với các công trình trường học, hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m. Riêng đối với công trình công cộng có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình nhà ở liền kề: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1,0 ÷ 4,0m, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-06 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; LK-02 có khoảng lùi phía sau: 1m đối với dãy nhà bám đường 34m và trùng với ranh giới lô đất đối với dãy nhà bám đường 14m (Cụ thể chi tiết theo bản vẽ quy hoạch).

- Đối với các công trình nhà ở biệt thự: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1,0 ÷ 6,0m. Riêng đối với các lô đất có ký hiệu BT-68, BT-67, BT-32, BT-33, BT-35, BT-36, BT-27, BT-42, BT-26, BT-01, BT-06, BT-11, BT-62 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (Cụ thể chi tiết theo bản vẽ quy hoạch).

5.5.2. Chuẩn bị kỹ thuật: Bản vẽ QH-12, QH-13

- San nền: Căn cứ cao độ quy hoạch phân khu xã Hưng Hòa đã được phê duyệt, cao độ tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài và khu dân cư hiện trạng xung quanh khu vực dự án, cao độ xây dựng của dự án từ +3.10m đến +3.40m.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom theo hệ thống công bố trí dưới lòng đường các tuyến đường giao thông nội khu, chảy vào hệ thống kênh, mương và hồ nước thuộc dự án trước khi thoát ra sông Lam.

5.5.3. Cấp nước: Bản vẽ QH-15

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ nhà máy nước Hưng Vĩnh, thông qua 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 06:2020/BXD đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ 120÷150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 6.200 m<sup>3</sup>/ng.đ

5.5.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Bản vẽ QH-14

- Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải từ các lô đất 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. Nước thải sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố nằm ở phía Tây Nam dự án bằng các tuyến ống nhựa uPVC D315 đến D630 nằm trên hè và được xử lý đạt tiêu chuẩn yêu cầu trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu đô thị là: 4.100 m<sup>3</sup>/ng.đ

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

5.5.5. *Cấp điện*: Bản vẽ QH-16, QH-17.

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

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo QCVN 07:2016/BXD.

- Tổng công suất cực đại: 34.722,57 KVA.

- Xây dựng 20 trạm biến áp mới phân phối 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch với tổng công suất 43.000 kVA.

5.5.6. *Thông tin liên lạc*: Bản vẽ QH-18

Hệ thống thông tin của khu vực lập quy hoạch được đấu nối vào mạng cáp quang dọc tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách từ Host trung tâm thành phố Vinh. Xây dựng hạ tầng ngầm viễn thông trong khu vực bao gồm hệ thống ngầm trục chính và trục nhánh đảm bảo đến tận các thuê bao.

5.5.7. *Thiết kế đô thị*: Bản vẽ QH-7 và QH-08

- Công trình điểm nhấn: Công trình nhà hỗn hợp phía Bắc khu quy hoạch sẽ trở thành điểm nhấn dễ nhận biết nhất từ xa của dự án. Khu công viên cây xanh, mặt nước lớn ở trung tâm trở thành điểm nhấn tạo ra sức hút về du lịch, dịch vụ ẩm thực, nghệ thuật và giải trí. Được kết hợp với hệ thống cây xanh mặt nước khu đô thị lân cận quy hoạch tạo thành sức hút của thành phố Vinh và khu vực lân cận.

- Chiều cao:

+ Công trình hỗn hợp phía Bắc khu quy hoạch có tầng cao từ 3 đến 30 tầng.

+ Các công trình nhà ở liền kề có tầng cao 4 tầng. Riêng đối với các công trình nhà ở thuộc các lô đất ký hiệu LK-45, LK-59, LK-60, LK-11, LK-12, LK-39 bám dọc công viên trung tâm, tuyến đường nội bộ song song trục Ven Sông Lam và đường quy hoạch rộng 35m dọc hồ điều hòa 2, có tầng cao 6 tầng.

+ Các công trình nhà ở biệt thự có tầng cao từ 3 đến 4 tầng.

+ Nhà ở xã hội phía Đông Nam khu quy hoạch có tầng cao từ 5 đến 7 tầng.

+ Các công trình công cộng, giáo dục được bố trí phân tán trong khu quy hoạch đảm bảo bán kính phục vụ, chiều cao tối đa 5 tầng.

- Khoảng lùi 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 các công trình hỗn hợp, công trình nhà ở xã hội, khoảng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

+ Đối với công trình trường học, hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường. Riêng đối với công trình công cộng có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1,0 ÷ 4,0m, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-06 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; LK-02 có khoảng lùi phía sau: 1m đối với dãy nhà bám đường 34m và trùng với ranh giới lô đất đối với dãy nhà bám đường 14m.

+ Đối với các công trình nhà ở biệt thự, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1,0 ÷ 6,0m. Riêng đối với các lô đất có ký hiệu BT-68, BT-67, BT-32, BT-33, BT-35, BT-36, BT-27, BT-42, BT-26, BT-01, BT-06, BT-11, BT-62 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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.

6. 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.**

1. Yêu cầu Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào:

- Chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố công khai quy hoạch và các thông tin liên quan đến dự án theo quy định. Hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, các nghĩa vụ đối với nhà nước kịp thời, theo đúng quy định.

- Tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch xây dựng được phê duyệt tại Quyết định này và các văn bản pháp lý về đầu tư, yêu cầu đảm bảo mục tiêu, tiến độ, chất lượng; chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. Giao UBND thành phố Vinh chủ trì theo dõi, đôn đốc, định kỳ tổng hợp báo cáo UBND tỉnh tình hình, kết quả thực hiện của dự án. Các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các nghĩa vụ đối với nhà nước, đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai, hoạt động kinh doanh đảm bảo theo đúng quy định.

3. Các sở, ban ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát thực hiện các thủ tục, nghĩa vụ đối với Nhà nước và thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hủy bỏ, thay thế Quyết định số 4626/QĐ.UBND-CNXD ngày 07/10/2010 của UBND tỉnh Nghệ An.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc/Thủ trưởng các Sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND xã Hưng Hòa; Các tổ chức, cá nhân liên quan và Chủ đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Các phòng: CN, NN VPUBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh;
- Cổng thông tin tỉnh;
- Lưu: VTUB, CVXD (Quỳnh).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Hoa**





## 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 3909 /QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2021  
của UBND tỉnh Nghệ An)

### 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 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 khu vực lập quy hoạch:

1. Vị trí: Khu đất Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh thuộc địa giới hành chính xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.

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

- + Phía Bắc giáp: Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài, QH rộng 70m;
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 35m và đất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp: Đường ven sông Lam và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Dự án mở rộng khu đô thị của Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào.

3. Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 1.559.038,6m<sup>2</sup> (155,9ha).

**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

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng</b>	<b>1.559.038,6</b>	<b>100,0</b>
1	Đất công cộng đơn vị ở	31.518,3	2,0
2	Đất giáo dục	40.685,4	2,6
3	Đất cây xanh - mặt nước	434.245,5	27,8
4	Đất ở mới	554.251,6	35,6
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	14.052,2	0,9
6	Đất giao thông	484.285,6	31,1

## 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 vươn 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 san nền và thoát nước mặt:

- San nền: Tổng diện tích san nền các lô đất trong dự án là 1.413.324,72m<sup>2</sup>. Cao độ san nền được khống chế trên cơ sở điều tra cao độ ngập lụt với tần suất 1% và hiện trạng địa hình khu vực, cao độ các tuyến đường đã xây dựng (đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài). Cao độ thiết kế san nền từ +3.10m đến +3.40m.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom theo hệ thống mương bố trí dưới các tuyến đường giao thông nội khu, chảy vào hệ thống kênh, mương và hồ nước thuộc dự án trước khi thoát ra sông Lam.

#### 2. Về giao thông:

- 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 24,5m (mặt cắt 1-1), 34m (mặt cắt 4-4), 40m (mặt cắt 5-5), 35m (mặt cắt 8-8), các tuyến đường nội bộ rộng 14m (mặt cắt 2-2), 18m (mặt cắt 3-3), 29m (mặt cắt 6-6, 7-7), và 12m (mặt cắt 9-9).

- Các thông số quy hoạch được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch giao thông.

- Bán kính bó vỉa: Tuân thủ quy hoạch giao thông đã được phê duyệt. Bán kính cong bó 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 1,5%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

### 3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện lấy từ tuyến cáp ngầm 22kV từ trạm biến áp 110/22kV Hưng Hóa ở phía Tây Nam dự án công suất 1x40MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo QCVN 07:2016/BXD.

- Tổng công suất cực đại: 34.722,57 KVA.

- Xây dựng 20 trạm biến áp mới phân phối 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch với tổng công suất 43.000 kVA.

- Bố trí hệ thống điện chiếu sáng dọc các trục đường giao thông;

- Các ngôi nhà và công trình xây dựng phải đảm bảo quy định khoảng cách hành lang an toàn lưới điện.

- Dây dẫn điện ngoài nhà phải được che chắn, tránh người chạm vào.

### 4. Về thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin của khu vực lập quy hoạch được đấu nối vào mạng cáp quang dọc tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách từ Host trung tâm thành phố Vinh tới. Xây dựng hạ tầng ngầm viễn thông trong khu vực bao gồm hệ thống ngầm trục chính và trục nhánh đảm bảo đến tận các thuê bao.

- Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan chức năng quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận nguồn và điểm đấu nối thông tin liên lạc.

### 5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- 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 06:2020/BXD đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ 120÷150m.

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu đô thị là: 6.200 m<sup>3</sup>/ng.đ

- Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư liên hệ với cơ quan chức năng quản lý chuyên ngành để được thỏa thuận nguồn nước và điểm cấp nước.

- Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải từ các lô đất 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. Nước thải sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải của thành phố nằm ở phía Tây Nam dự án bằng các tuyến ống nhựa uPVC D315 đến D630 nằm trên hè đường.

- Tổng nhu cầu thoát nước thải của khu đô thị là: 4100 m<sup>3</sup>/ng.

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

- Các yêu cầu kỹ thuật và môi trường phải đảm bảo yêu cầu của Quy chuẩn và tiêu chuẩn về môi trường hiện hành.

## 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:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng</b>		<b>1.559.038,6</b>		<b>100,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>	<b>CC</b>	<b>31.518,3</b>	<b>5</b>	<b>2,0</b>
<b>2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	<b>40.685,4</b>	<b>5</b>	<b>2,6</b>
2.1	Đất trường liên cấp quốc tế	GD-01	27.727,8	5	
2.2	Đất trường mầm non	GD-02; GD-03; GD-04	12.957,6	5	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh - mặt nước</b>	<b>CXCV; CX</b>	<b>434.245,5</b>	<b>1</b>	<b>27,8</b>
3.1	Đất cây xanh công viên	CXCV-01 ... đến CXCV-08	55.765,0	1	
3.2	Mặt nước	MN-01... đến MN-18	211.204,0		
3.3	Đất cây xanh đơn vị ở	CX-01... đến CD-54	152.758,8	1	
3.4	Đất cây xanh chống cháy lan		14.517,7		
<b>4</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>554.251,6</b>	<b>3-30</b>	<b>35,6</b>
4.1	Đất ở hỗn hợp	HH	16.694,7	3-30	
4.2	Nhà ở liền kề (1.929 lô)	LK-01.... Đến LK-54	238.915,7	4-6	

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
4.3	Đất ở biệt thự (1.174 lô)	BT-01... đến BT-70	274.295,9	3-4	
4.4	Đất nhà ở xã hội	OXH	24.345,3	5-7	
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>14.052,2</b>	<b>2</b>	<b>0,9</b>
	Công trình hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01; HTKT-02; HTKT-03;	12.536,2	1-2	
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà		1.516,0		
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>484.285,6</b>		<b>31,1</b>
6.1	Đất bãi đỗ xe	P-01; P-02	12.024,9		
6.2	Đường giao thông		472.260,7		

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 cộng đơn vị ở: Quy định cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở.

Gồm 07 vị trí có ký hiệu CC-01; CC-02;...đến CC-07 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 lô đất 31.518,3m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng 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.

2.2. 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 quy hoạch.

- Diện tích khuôn viên lô đất 27.727,8m<sup>2</sup>,
- Mật độ xây dựng 40%.
- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ 3,0m.
- 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 12.957,6m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng 40%.
- Tầng cao tối đa 5 tầng.
- Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ 3,0m.

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

2.4. Nhà ở hỗn hợp bao gồm 01 khu đất ký hiệu HH. 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 lô đất 16.694,7m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng từ 35% - 68%.

+ Tầng cao 3 - 30 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ 6,0m.

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

2.5. Nhà ở liền kề: Bao gồm 61 khu đất có ký hiệu LK-01, LK-02, ...đến LK-61. Được bố trí thành 61 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.

+ Diện tích đất 238.915,7m<sup>2</sup>, tổng số 1.929 lô đất.

+ Mật độ xây dựng từ 65%-90%.

+ Tầng cao 4 tầng. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-45, LK-59, LK-60, LK-11, LK-12, LK-39 bám dọc công viên trung tâm, tuyến đường nội bộ song song trục Ven Sông Lam và đường quy hoạch rộng 35m dọc hồ điều hòa 2, có tầng cao 6 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1 - 4,0m, , phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-06 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; LK-02 có khoảng lùi phía sau: 1m đối với dãy nhà bám đường 34m và trùng với ranh giới lô đất đối với dãy nhà bám đường 14m.

+ Cốt xây dựng (nền nhà): Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè từ 10,0 - 45,0cm.

2.6. Khu nhà ở biệt thự: Bao gồm 70 khu đất có ký hiệu BT-01, BT-02, ... đến BT-70. Được bố trí thành 70 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.

+ Diện tích đất 274.295,9m<sup>2</sup>, tổng số 1.174 lô đất.

+ Mật độ xây dựng từ 60 - 80%.

+ Tầng cao 3 - 4 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1 ÷ 6,0m. Riêng đối với các lô đất có ký hiệu BT-68, BT-67, BT-32, BT-33, BT-35, BT-36, BT-27, BT-42, BT-26, BT-01, BT-06, BT-11, BT-62 có 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 - 45,0cm.

2.7. Khu nhà ở xã hội bao gồm 01 khu đất ký hiệu NOXH. Bố trí phía Đông Nam khu đất quy hoạch.

+ Tổng diện tích 24.345,3m<sup>2</sup>,

+ Mật độ xây dựng từ 40 - 45%,

+ Tầng cao từ 5-7 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ 6,0m.

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

2.8. Khu công viên cây xanh: Gồm 08 vị trí có ký hiệu CXCV-01 đến CXCV-08 được bố trí xung quanh mặt nước hồ trung tâm và trực cảnh quan chính.

+ Diện tích 55.765,0m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng 5%.

+ Tầng cao 1 tầng.

+ Cốt xây dựng công trình: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm.

2.9. Khu vườn hoa: Gồm 54 vị trí có ký hiệu CX-01, CX-02,... đến CX-54 được bố trí tại trung tâm đơn vị ở và nhóm nhà ở.

+ Diện tích 152.758,8m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng 5%.

+ Tầng cao 1 tầng.

+ Cốt xây dựng công trình: Tối thiểu cao hơn cao độ vỉa hè 10,0-60,0cm.

2.10. Khu đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Gồm 03 vị trí có ký hiệu HTKT-01, HTKT-02, HTKT-03, được bố trí về phía Bắc và phía Đông khu quy hoạch, tiếp giáp trục đường ven sông Lam; công trình xây dựng trong khu gồm trạm bơm tăng áp, trạm biến áp và khu thu gom phục vụ trung chuyển chất thải rắn...

+ Diện tích 12.536,2m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng 40 - 60%.

+ Tầng cao 1-2 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: Lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m.

## **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 công cộng: Thiết kế công trình phải 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..vv. 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 hộc, 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 3,0	-	2 x 4,0	14,0
3	3-3	2 x 4,5	-	2 x 4,5	18,0
4	4-4	2 x 7,5	7,0	2 x 6,0	34,0
5	5-5	2 x 11	6,0	2 x 6,0	40,0
6	6-6	2 x 5,5	10,0	2 x 4,0	29,0
7	7-7	2 x 5	-	2 x 9,5	29,0
8	8-8	2 x 7,5	5,0	2 x 7,5	35,0
9	9-9	2 x 3,0	-	2,0 + 4,0	12,0

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với các công trình hỗn hợp, công trình nhà ở xã hội, khoảng lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

+ Đối với công trình trường học, hạ tầng kỹ thuật, khoảng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường. Riêng đối với công trình công cộng có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với các công trình nhà ở liền kề, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1,0 ÷ 4,0m, phía sau lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất. Riêng đối với các lô đất ký hiệu LK-06 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; LK-02 có



khoảng lùi phía sau: 1m đối với dãy nhà bám đường 34m và trùng với ranh giới lô đất đối với dãy nhà bám đường 14m.

+ Đối với các công trình nhà ở biệt thự, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 1 ÷ 6,0m. Riêng đối với các lô đất có ký hiệu BT-68, BT-67, BT-32, BT-33, BT-35, BT-36, BT-27, BT-42, BT-26, BT-01, BT-06, BT-11, BT-62 có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- 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, công thoát nước mưa, đường dây điện trung thế, đường dây hạ thế, công 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, công 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 mương, 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**

- 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 CP 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 số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về 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, gồm: Sở Xây dựng, UBND thành phố Vinh, UBND xã Hưng Hòa và Công ty CP Tổng công ty hợp tác kinh tế Việt Lào thực hiện quản lý xây dựng dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội 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 thực hiện:**

- Công ty CP 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 CP 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 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;

+ UBND xã Hưng Hòa.

+ Công ty CP 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 Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp. /