

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị tại xã Nghi Phú và xã Hưng Lộc, thành phố Vinh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Quyết định số 2478/QĐ-UBND, ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Nghi Phú, thành phố Vinh; Quyết định số 359/QĐ-UBND, ngày 11/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Hưng Lộc, thành phố Vinh;

Theo đề nghị của UBND thành phố Vinh tại Tờ trình số 7719/TTr.UBND ngày 18/11/2021; đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4659/SXD.QHKT ngày 15/12/2021 về việc thẩm định Nhiệm vụ và dự toán kinh phí khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Nghi Phú và xã Hưng Lộc, thành phố Vinh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Nghi Phú và xã Hưng Lộc, thành phố Vinh với các nội dung như sau:

1. Tên hồ sơ: Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại xã Nghi Phú và xã Hưng Lộc, thành phố Vinh.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Vinh.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư Nam Á.

4. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch:

4.1. Phạm vi ranh giới: Thuộc địa bàn xã Nghi Phú và xã Hưng Lộc, thành phố Vinh.
Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường Lý Tự Trọng kéo dài;
- Phía Nam giáp: Đường Hải Thượng Lãn Ông;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu xã Hưng Lộc;
- Phía Tây giáp: Khu đất quy hoạch trường học và đất quốc phòng.

4.2. *Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch:* Khoảng 9,93ha. Trong đó :

- Diện tích đất thuộc xã Hưng Lộc: 7,6ha;
- Diện tích đất thuộc xã Nghi Phú: 2,33ha.

5. Mục tiêu nhiệm vụ của đồ án quy hoạch:

5.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đồ án quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050; quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Hưng Lộc đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Tạo lập Khu đô thị mới phía Đông Bắc thành phố Vinh (hiện hữu) với không gian sống hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Vinh;

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan đảm bảo hoàn chỉnh, khớp nối với các dự án khác trong khu vực, hài hòa giữa khu vực phát triển mới và khu vực hiện hữu;

- Làm cơ sở thu hút, kêu gọi, lựa chọn các nhà đầu tư, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

5.2. Nhiệm vụ:

- Xác định phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phù hợp với tổng thể quy hoạch cũng như điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực;

- Khảo sát địa hình, điều tra đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư, các điều kiện kinh tế xã hội khu vực quy hoạch;

- Dự báo các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch;

- Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp điều kiện địa hình và định hướng quy hoạch tại khu vực.

6. Nội dung nhiệm vụ đồ án quy hoạch:

6.1. *Tính chất, chức năng:* Là khu đô thị mới được quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững, đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt nhất cho người dân tại khu vực trong tương lai.

6.2. *Cơ cấu phân khu chức năng:* Khu quy hoạch dự kiến gồm các khu chức năng như sau:

- Đất xây dựng nhà ở (biệt thự, liền kề, nhà ở xã hội);
- Đất thương mại dịch vụ;
- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở (trường mầm non, nhà văn hóa);
- Đất cây xanh (cây xanh thể dục thể thao, cây xanh cảnh quan);
- Hạ tầng kỹ thuật (công trình đầu mối, giao thông, bãi đỗ xe...).

6.3. Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch tổ chức không gian:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định ngưỡng chỉ tiêu kinh tế xây dựng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển;

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế; chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình;

- Xây dựng hệ thống bảng biểu cân bằng và sơ đồ cho hệ thống số liệu sử dụng đất;

- Đề xuất quy chế quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng. Đề xuất không gian quy hoạch toàn khu, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án đã có, tổ chức khớp nối, gắn kết nhằm đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú, xã Hưng Lộc đã được phê duyệt;

- Đề xuất liên kết không gian trọng tâm các khu vực theo các điểm - tuyến - diện. Nghiên cứu đề xuất mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng;

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, tổ chức không gian cho các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh và điểm nhấn khu vực..., các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

6.4. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

- Quy mô dân số: khoảng 1.650 người.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất		
-	Đất ở	m ² /người	25-50
-	Đất cây xanh khu ở	m ² /người	≥ 2
-	Đất cây xanh thể dục thể thao (cấp đô thị)	Theo quy hoạch phân khu	
-	Đất nhà văn hóa	m ² /điểm	≥ 800
-	Đất trường mầm non	Theo quy hoạch phân khu	
-	Đất thương mại dịch vụ	≥5.000m ²	
-	Đất nhà ở xã hội	% đất ở mới (theo quy định)	20
-	Đất giao thông	%	≥20

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
2	Chỉ tiêu mật độ XD, tầng cao công trình		
-	Mật độ xây dựng gộp đơn vị ở	%	≤ 60
-	Mật độ xây dựng cây xanh, thể dục thể thao	%	≤ 5
-	Mật độ xây dựng công trình công cộng, TMDV	%	45-80
-	Mật độ xây dựng công trình hỗn hợp	Theo bảng 2.10 QCVN 01:2021	
-	Tầng cao công trình		
+	Nhà ở thấp tầng	tầng	3-5
+	Nhà ở xã hội		≤ 8
+	Công trình công cộng (NVH, trường mầm non)		1-3
+	Thương mại dịch vụ		5
3	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Giao thông		
-	Chiều rộng thiết kế cho một làn xe	M	3,0 - 3,75
-	Chiều rộng thiết kế vỉa hè tối thiểu	M	3,0
3.2	Cấp nước		
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/ng-ngđ	200
-	Nước công trình công cộng và dịch vụ	lít/m ² sàn-ngđ	≥ 2
-	Nước tưới vườn hoa, công viên	lít/m ² -ngđ	≥ 3
-	Nước rửa đường	lít/m ² -ngđ	≥ 0,5
-	Nước chữa cháy	m ³ /đám cháy	≥ 108
3.3	Cấp điện		
-	Khu nhà ở	kw/hộ	3
-	Công trình công cộng và dịch vụ	W/m ² sàn	30
-	Chiếu sáng đường	W/m ²	0,2÷1,2
3.4	Thoát nước	% nước cấp	100
3.5	Rác thải, chất thải rắn	kg/ng-ngđ	1,3

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu sẽ được nghiên cứu tính toán và điều chỉnh cụ thể khi lập đồ án.

6.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nội bộ, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông, các điểm dừng đỗ xe; xác định lộ giới đường, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hệ thống kỹ thuật;

- Giải quyết quan hệ giữa hệ thống giao thông nội bộ và hệ thống giao thông đối ngoại đảm bảo mối liên hệ giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch.

b) *Chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa)*: xác định cốt xây dựng đảm bảo phù hợp với san nền khu vực, chống ngập úng cục bộ, cần nghiên cứu tận dụng tối đa địa hình tự nhiên hiện trạng để tránh làm ảnh hưởng tới cảnh quan xung quanh. Các giải pháp phòng chống tai biến thiên nhiên: ngập úng, biến đổi khí hậu, xói lở...

c) *Cấp nước*:

- Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật;
- Tiêu chuẩn cấp nước: Theo tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

d) *Cấp điện và thông tin liên lạc*: Xác định nhu cầu cấp điện, thông tin liên lạc; vị trí và công suất các trạm biến áp, mạng lưới đường dây trung thế và hạ thế.

e) *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*: Xác định chỉ tiêu, tổng lượng rác thải, nước thải; vị trí và quy mô các công trình xử lý nước thải, rác thải và nghĩa trang (nếu có). Mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật chi tiết cụ thể.

6.6. *Thiết kế đô thị*:

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực theo các hướng tầm nhìn;
- Xác định chiều cao xây dựng công trình theo từng tuyến phố, khu chức năng;
- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình;
- Đề xuất hệ thống cây xanh mặt nước, tiện ích đô thị.

6.7. *Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn lực thực hiện*:

- Định hướng phát triển không gian theo các giai đoạn xây dựng.
- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật theo các giai đoạn xây dựng;
- Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư;
- Phân tích các nguồn vốn để thực hiện.

6.8. *Đánh giá môi trường chiến lược*

- Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch về điều kiện khí tượng thủy văn, chất lượng nước, không khí, địa chất, xói mòn đất, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn; khai thác và sử dụng tài nguyên, thay đổi khí hậu; các vấn đề xã hội, cảnh quan, văn hoá để làm cơ sở đưa ra các giải pháp quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường.

7. Hồ sơ sản phẩm: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

7.1. *Phần bản vẽ*:

TT	Danh mục bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.	1/2000 hoặc 1/5000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng.	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	1/500

4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.	1/500
6	Bản vẽ phối cảnh	Phù hợp
7	Thiết kế đô thị (theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD)	Phù hợp
8	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.	1/500
9	Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mưa.	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước.	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	1/500
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/500
13	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.	1/500
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.	1/500

7.2. Thuyết minh quy hoạch:

- Thuyết minh tổng hợp kèm theo bản vẽ thu nhỏ trên khổ giấy A3;
- Quy định quản lý quy hoạch (theo đồ án quy hoạch);
- Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ quy hoạch;
- Hồ sơ được thành lập gồm 07 bộ (gồm bản vẽ khổ giấy theo tỷ lệ 1/500, trong đó có một bộ màu).

8. Dự toán kinh phí khảo sát, lập quy hoạch: 692.394.000 đồng

(Bằng chữ: Sáu trăm chín hai triệu ba trăm bốn chín nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình: 49.420.000 đồng;
- Chi phí lập đồ án quy hoạch: 452.057.000 đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 52.587.000 đồng;
- Chi phí khác: 138.330.000 đồng.

Nguồn vốn: Huy động nguồn vốn hợp pháp từ xã hội (kinh phí tài trợ lập quy hoạch theo quy định). Quá trình thực hiện nếu có phát sinh, điều chỉnh thì Cơ quan quản lý sử dụng chi phí được chủ động thực hiện nhưng phải bảo đảm phù hợp với nguồn vốn sử dụng đã được phê duyệt, hình thức hợp đồng và các quy định của pháp luật có liên quan.

9. Tổ chức thực hiện:

9.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch: Tối đa 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

9.2. Lấy ý kiến về quy hoạch: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chủ trì, chỉ đạo đơn vị tư vấn phối hợp chính quyền địa phương tổ chức lấy ý kiến nhân dân trong khu vực quy hoạch theo đúng quy định.

9.3. Thời gian thẩm định: Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ quy hoạch theo quy định thời gian giải quyết thủ tục hành chính kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

9.4. Công bố quy hoạch được duyệt: Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp các Sở, ban ngành và địa phương liên quan công bố quy hoạch sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt.

9.5. Phân công thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Nghệ An.
- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng Nghệ An.
- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch: UBND thành phố Vinh, UBND các xã: Nghi Phú, Hưng Lộc.
- Đơn vị lập đồ án quy hoạch: Được lựa chọn theo đúng quy định.

Điều 2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch triển khai thực hiện lập quy hoạch xây dựng theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định khác của pháp luật liên quan, đảm bảo mục tiêu đầu tư, chất lượng, tiến độ thực hiện, tiết kiệm chi phí và đạt được hiệu quả đồ án.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban ngành đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND các xã: Nghi Phú, Hưng Lộc; Các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa