

Số: ~~8381~~ /TTr-UBND

Nghệ An, ngày 26 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

**Về việc xin ý kiến chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới
tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh
Nghệ An**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An: số 4175/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh; số 496/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Vinh và số 4270/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3417 ngày 4/11/2019 về việc đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

Ủy ban Nhân dân tỉnh trình xin ý kiến của Hội đồng Nhân dân tỉnh về chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

2. Hình thức đầu tư: Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Mục tiêu đầu tư:

- Tạo lập một đô thị mới với không gian sống sinh thái cao cấp, phù hợp với cảnh quan môi trường của khu vực, kết nối thuận lợi với trung tâm đô thị Vinh và hỗ trợ chuyển dịch dân cư từ các khu vực cũ đến các khu vực mới;

- Hình thành mới Khu đô thị sinh thái 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.

4. Địa Điểm xây dựng: Tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

5. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án: Tổng diện tích khu đất: 37,85 ha, trong đó:

- Diện tích đất thuộc ranh giới phường Đông Vĩnh là 30,45 ha.
- Diện tích đất thuộc ranh giới phường Cửa nam là 7,4 ha.
- Tổng diện tích xây dựng mới của dự án: 31,33 ha.
- Tổng diện tích đất chỉ đầu tư chỉnh trang đô thị và HTKT: 6,52 ha.

6. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp (dự án khu nhà ở mới).
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (Trần Nguyên Hãn kéo dài).
- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu phường Đông Vĩnh.
- Phía Tây giáp: Sông Ké Gai (phường Cửa Nam).

7. Tính pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:

Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư phù hợp với Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở, Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

8. Những nội dung chính về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số của các khu chức năng thuộc dự án:

<i>Bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất</i>						
TT	Hạng mục	Diện tích XD (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số dân (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu hỗn hợp (thương mại kết hợp nhà ở chung cư)	17.792,70	40 - 60	15 - 20	1.600	4,70
2	Đất khu nhà ở xã hội	19.029,71	30 - 50	9 - 12	500	5,03
3	Đất khu nhà ở mới	115.102,12		3 - 4	2.620	30,41
3.1	Đất ở biệt thự (121 lô đất)	32.228,55	50 - 65	3	420	8,51
3.2	Đất ở liền kề (640 lô đất)	82.873,57	70 - 90	4	2.200	21,90
4	Đất khu dân cư hiện hữu	65.210,89	50 - 60	1 - 4	280	17,23
5	Đất Nhà văn hóa	2.720,34	30 - 60	1 - 3		0,72
6	Đất Khu giáo dục	19.255,44	30 - 40	1 - 6		5,09
6.1	Trường Mầm non	5.838,82				
6.2	Trường Trung học cơ sở	13.416,61				
7	Đất khu cây xanh, TDTT	34.871,58				9,21
8	Đất khu HTKT đầu mối	104.520,32				27,61
-	Bãi đỗ xe, điểm XLKT	7.327,00	5 - 10	1		1,93
-	Đất giao thông đối nội	63.239,32				16,71
-	Đất giao thông đối ngoại	33.954,00				8,97
Tổng		378.503,10			5.000	100,00

9. Nhận xét, đánh giá:

a) Sự cần thiết và Mục tiêu đầu tư:

Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh là cần thiết, phù hợp với mục tiêu phát triển đô thị, phát triển quỹ nhà ở cho người dân thành phố Vinh theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015.

b) Phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

Dự án phù hợp với Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

c) Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phù hợp với danh Mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

- Dự án phù hợp với Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Dự án phù hợp với Quyết định số 4270/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

d) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở (không bao gồm nhà ở dân cư hiện trạng):

TT	Loại hình nhà ở	Số lượng	Tỷ lệ	Dân số
1	Nhà ở chung cư cao tầng	1.177 căn	47,3%	1.600
2	Nhà ở xã hội	550 căn	22,1%	500
3	Nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự)	761 lô	30,6%	2.620
		2.488 căn		4.720

đ) Phương án tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua): để bán, cho thuê, cho thuê mua.

e) Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân: Diện tích bãi đỗ xe là 7.327m²

g) Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án: Trạm xử lý nước thải, trạm biến áp và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

h) Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa, Khu giáo dục (Các công trình này thuộc trách nhiệm đầu tư của Chủ đầu tư dự án được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu, không có các công trình do Nhà nước đầu tư).

i) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: 19.029m².

k) Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: 4.054 tỷ VNĐ

l) Thời gian, tiến độ thực hiện: Dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng trong 60 tháng kể từ khi có Quyết định chủ trương đầu tư.

10. Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư: Dự án không được hưởng chính sách ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành.

11. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án: Thực hiện theo quy định tại Điều 26, Luật Nhà ở 2014. Điều 15, 16, 17 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.

12. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án: Sau khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở, Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai các bước chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

13. Kiến nghị:

Căn cứ quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 9 và Điểm b, Khoản 3, Điều 10, Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014, Ủy ban Nhân dân tỉnh kính đề nghị Hội đồng Nhân dân tỉnh xem xét, cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, để Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai các bước tiếp theo./u

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Tỉnh ủy (để b/c);
- TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách, HĐND tỉnh;
- Chánh VP, các PVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu : VT, TH, CN (H).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Cho ý kiến về chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới
tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh,
tỉnh Nghệ An**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN
KHÓA ..., KỲ HỌP THỨ ...**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

*Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng “Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định
số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của
Luật Nhà ở”;*

*Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của
Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia
đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;*

*Sau khi xem xét tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng ... năm 2019 của
UBND tỉnh đề nghị về việc xin ý kiến chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị
mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - ngân sách và ý kiến thảo luận của đại biểu
Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đồng ý UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng
Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh,
tỉnh Nghệ An với tổng diện tích 39,19ha; số lượng nhà ở tối đa 2.488 căn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao UBND tỉnh Nghệ An tổ chức thực hiện Nghị quyết này
- Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành: Nghị quyết này đã được Hội đồng Nhân tỉnh Nghệ An khoá, kỳ họp thứ thông qua ngày tháng.... năm 2019 và có hiệu lực từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- TT Tỉnh ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND;
- Các Sở: XD, TN&MT, KHĐT, TC,;
- Thành ủy Vinh;
- TTHĐND, UBND thành phố Vinh;
- Trung tâm Công báo - tin học VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin, VP HĐND tỉnh;
- Trang thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Sơn

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

Số: 3417 /TTr.SXD.QHKT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghệ An, ngày 04 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

Đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Kính gửi: UBND tỉnh Nghệ An

Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lập hồ sơ dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ “quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở”;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng “Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở”;

- Các căn cứ pháp lý liên quan:

- + Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ “V/v phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050”;
- + Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh”.
- + Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND Tỉnh “V/v phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Vinh”;
- + Quyết định số 4270/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của UBND Tỉnh “V/v phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất”.
- + Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030”.

Sở Xây dựng kính trình UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An với các nội dung như sau:

1. Tên dự án: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
2. Hình thức đầu tư: Đấu thầu dự án có sử dụng đất.

3. Mục tiêu đầu tư:

- Tạo lập một đô thị mới với không gian sống sinh thái, cao cấp phù hợp với cảnh quan môi trường của khu vực, kết nối thuận lợi với trung tâm đô thị Vinh và hỗ trợ dịch chuyển dân cư từ các khu vực cũ đến các khu vực mới.

- Hình thành mới Khu đô thị sinh thái 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.

4. Địa Điểm xây dựng: Tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

5. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án: Tổng diện tích khu đất: 37,85 ha, trong đó:

- + Diện tích đất thuộc ranh giới phường Đông Vĩnh là 30,45 ha.
- + Diện tích đất thuộc ranh giới phường Cửa nam là 7,4 ha.
- + Tổng diện tích xây dựng mới của dự án: 31,33 ha.
- + Tổng diện tích đất chỉ đầu tư chỉnh trang đô thị và HTKT: 6,52 ha.

6. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp (dự án khu nhà ở mới).
- Phía Nam giáp đường quy hoạch (Trần Nguyên Hãn kéo dài).
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu phường Đông Vĩnh.
- Phía Tây giáp sông Kẽ Gai (phường Cửa Nam).

7. Tính pháp lý của hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư:

Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư phù hợp với Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ “V/v quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở”, Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng “V/v hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở”;

8. Những nội dung chính về diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao, quy mô dân số của các khu chức năng thuộc dự án:

Dự kiến nhu cầu sử dụng đất:

Bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất						
TT	Hạng mục	Diện tích XD (m2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số dân (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu hỗn hợp (thương mại kết hợp nhà ở chung cư)	17.792,70	40 - 60	15 - 20	1.600	4,70
2	Đất khu nhà ở xã hội	19.029,71	30 - 50	9 - 12	500	5,03
3	Đất khu nhà ở mới	115.102,12		3 - 4	2.620	30,41
3.1	Đất ở biệt thự (121 lô đất)	32.228,55	50 - 65	3	420	8,51
3.2	Đất ở liền kề (640 lô đất)	82.873,57	70 - 90	4	2.200	21,90

4	Đất khu dân cư hiện hữu	65.210,89	50 - 60	1 - 4	280	17,23
5	Đất Nhà văn hóa	2.720,34	30 - 60	1 - 3		0,72
6	Đất Khu giáo dục	19.255,44	30 - 40	1 - 6		5,09
6.1	Trường Mầm non	5.838,82				
6.2	Trường Trung học cơ sở	13.416,61				
7	Đất khu cây xanh, TDTT	34.871,58				9,21
8	Đất khu HTKT đầu mối	104.520,32				27,61
-	Bãi đỗ xe, điểm XLKT	7.327,00	5 - 10	1		1,93
-	Đất giao thông đối nội	63.239,32				16,71
-	Đất giao thông đối ngoại	33.954,00				8,97
Tổng		378.503,10			5.000	100,00

9. Nhận xét, đánh giá:

a) Sự cần thiết và Mục tiêu đầu tư:

Dự án đầu tư Khu đô thị tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh là cần thiết, phù hợp với mục tiêu phát triển đô thị, phát triển quỹ nhà ở cho người dân thành phố Vinh theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015.

b) Phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:

Dự án phù hợp với Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

c) Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phù hợp với danh Mục dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

- Dự án phù hợp với Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

- Dự án phù hợp với Quyết định số 4270/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất.

d) Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng của từng loại nhà ở (không bao gồm nhà ở dân cư hiện trạng):

	Loại hình nhà ở	Số lượng	Tỷ lệ	Dân số
1	Nhà ở chung cư cao tầng	1.177 căn	47,3%	1.600
2	Nhà ở xã hội	550 căn	22,1%	500
3	Nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự)	761 lô	30,6%	2.620
		2.488 căn		4.720

đ) Phương án tiêu thụ sản phẩm (bán, cho thuê, cho thuê mua): để bán, cho thuê, cho thuê mua.

e) Khu vực để xe công cộng và để xe cho hộ gia đình, cá nhân: Diện tích bãi đỗ xe là 7.327m²

g) Các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có dự án: Trạm xử lý nước thải, trạm biến áp và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

h) Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa, Khu giáo dục (Các công trình này thuộc trách nhiệm đầu tư của Chủ đầu tư dự án được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu, không có các công trình do Nhà nước đầu tư)

i) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội: 19.029m².

k) Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: 4.054 Tỷ VNĐ

l) Thời gian, tiến độ thực hiện: Dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng trong 60 tháng kể từ khi có Quyết định chủ trương đầu tư.

10. Những đề xuất ưu đãi của chủ đầu tư: Dự án không được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư.

11. Trách nhiệm của nhà đầu tư đối với dự án: Thực hiện theo quy định tại Điều 26, Luật Nhà ở 2014. Điều 15, 16, 17 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ “V/v quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở”.

12. Trách nhiệm của chính quyền địa phương đối với dự án: Sau khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở, Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai các bước chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

13. Kiến nghị:

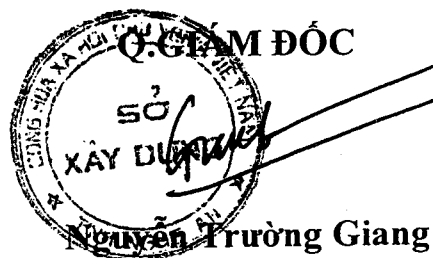
Kính đề nghị UBND tỉnh Nghệ An xem xét báo cáo xin ý kiến của Hội đồng Nhân dân Tỉnh trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

T. số ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố Vinh (p/h);
- Q Giám đốc Sở XD;
- Các Phó Giám đốc;
- Lưu VP, P.QHKT.

[Chữ ký]
UAM





ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4270/QĐ.UBND

Nghệ An, ngày 24 tháng 10 năm 2019

Ý bởi: Văn
Đồng Ủy ban
Nhân dân
Email:
nd@nghean.g
vn
Quan: Tỉnh
Nghệ An
Ngày ký:
10.2019
13:44 +07:00

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Thông báo số 1739-TB/TU ngày 06/5/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương chuyển đổi mục đích đất trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vinh, phường Cửa Nam, thành phố Vinh;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 12/7/2019 của HĐND tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 6541/QĐ-UBND ngày 11/12/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Vinh đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vinh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh;

Căn cứ Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh vị trí, ranh giới, địa điểm công trình, dự án trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Vinh;

Căn cứ Quyết định số 496/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2019 thành phố Vinh,

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 391/BC-SKHĐT ngày 01/10/2019 Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vinh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh; kèm theo ý kiến của các sở, ngành và đơn vị có liên quan,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, với các nội dung chính như sau:

1. Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền: UBND tỉnh Nghệ An.

3. Bên mời thầu: UBND thành phố Vinh.

4. Nội dung chủ yếu của danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất:

4.1. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp (dự án khu nhà ở mới);
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (Trần Nguyên Hãn kéo dài);
- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu phường Đông Vĩnh;
- Phía Tây giáp: Sông Kè Gai (phường Cửa Nam).

4.2. Diện tích khu đất: 378.503,10 m².

4.3. Chức năng sử dụng đất: Khu đô thị mới được quy hoạch, xây dựng 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 chỉnh trang đô thị khu vực phía Tây Bắc của thành phố Vinh. Đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt nhất cho người dân tại khu vực.

4.4. Các chỉ tiêu Quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh, với một số nội dung cơ bản sau:

4.4.1. Quy mô đất đai và dân số:

a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch xây dựng: 378.503,10 m² (37,85 ha), trong đó:

- Diện tích đất thuộc ranh giới phường Đông Vĩnh: 30,45 ha.
- Diện tích đất thuộc ranh giới phường Cửa Nam: 7,4 ha.

b) Quy mô về dân số: Từ 5.000 đến 5.500 người.

4.4.2. Cơ cấu quy hoạch:

a) Khu công trình hỗn hợp (thương mại kết hợp nhà ở chung cư - ký hiệu trên bản vẽ là HH-01 và HH-02): Tổng diện tích đất 17.792,7m² (trong đó, khu HH-01: 8.878 m², khu HH-02: 8.914,7m²). Mật độ xây dựng tối đa: 60%, tầng cao tối đa 20 tầng.

b) Khu nhà ở xã hội (ký hiệu CT-01 và CT-02): Tổng diện tích đất 19.029,71m² (trong đó, khu HH-01: 11.271,78 m², khu HH-02: 7.757,93m²). Mật độ xây dựng tối đa: 60%, tầng cao từ 12 - 15 tầng.

c) Khu nhà ở thấp tầng (bao gồm khu nhà mới và cả khu nhà hiện hữu):

- Khu nhà mới: Tổng diện tích đất 115.102,12m² (được phân chia thành 761 lô), quy hoạch theo 03 nhóm nhà ở, cụ thể gồm:

+ Nhà ở biệt thự (ký hiệu từ BT.01 đến BT.121): Tổng diện tích đất 32.228,55m² (diện tích đất mỗi lô từ 250m² - 413,69m²), mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 03 tầng; tổng số 121 lô.

+ Nhà ở liền kề kết hợp thương mại (ký hiệu từ LA.01 đến LA.62; LB.01 đến LB.40; LC.01 đến LC.20; LD.01 đến LD.42): Tổng diện tích đất 20.521,58m² (diện tích đất mỗi lô từ 120m² - 208,46m²), mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 04 tầng; tổng số 164 lô.

+ Nhà ở liền kề (ký hiệu từ LE.01 đến LE.64; LF.01 đến LF.76; LG.01 đến LG.68; LI.01 đến LI.64; LH.01 đến LH.50; LM.01 đến LM.52; LN.01 đến LN.32; LK.01 đến LK.70): Tổng diện tích đất 62.351,99m² (diện tích đất mỗi lô từ 120m² - 216,6m²), mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 04 tầng; tổng số 476 lô.

- Nhà ở hiện hữu (ký hiệu OC): Thuộc khối 15 phường Cửa Nam. Từng bước chỉnh trang đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ đảm bảo cuộc sống tốt nhất cho người dân: Tổng diện tích đất 65.210,89m²; mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 01 - 04 tầng.

d) Nhà văn hóa (ký hiệu CC):

- Cải tạo, chỉnh trang nhà văn hóa khối 15 phường Cửa Nam (ký hiệu CC-01): Diện tích 276,80m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 01 - 02 tầng.

- Xây mới nhà văn hóa phía Tây Nam khu đất (ký hiệu CC-02): Diện tích 2.443,55m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 01 - 02 tầng.

d) Khu giáo dục (ký hiệu GD) bao gồm:

- Xây dựng Trường mầm non (ký hiệu GD-01): Diện tích đất 5.838,82m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 01 - 03 tầng;

- Xây dựng Trường trung học cơ sở (ký hiệu GD-02): Diện tích 13.416,61m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao từ 01 - 04 tầng.

e) Khu cây xanh và TDTT:

- Khu trung tâm TDTT (ký hiệu CXTT): Diện tích đất 19.820,40m², mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao từ 01 - 02 tầng.

- Khu cây xanh được bố trí phân tán đều trong các khu nhà ở (ký hiệu CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8, CX9): Tổng diện tích đất 15.051,18m².

4.5. Tổng mức đầu tư dự kiến (Chưa bao gồm chi phí bồi thường GPMB): 4.054,0 tỷ đồng (Bốn nghìn không trăm năm tỷ đồng)

4.6. Hiện trạng khu đất:

Khu vực xây dựng dự án chủ yếu là đất nông nghiệp và ao hồ thấp trũng (trong đó đất trồng lúa 01 vụ/năm: 140.291,68m², chiếm 37,6% TDT dự án). Có một phần đất khu dân cư hiện trạng thuộc phường Cửa Nam dọc sông Kê Gai (nằm về phía Tây dự án quy hoạch), chủ yếu là nhà gạch, nhà tạm.

4.7. Các thông tin khác:

- Có trục đường bao phía Tây (quy hoạch 36,0m) và đường Trần Nguyễn Hân kéo dài (quy hoạch 36,0m) đã có dự án và phía Đông là đường Nguyễn Xuân Linh mới (quy hoạch 24,0m); vị trí dự án cách trung tâm thành phố khoảng 3,5km;

- Hiện trạng có một phần đất là đất trồng lúa khoảng 29,83ha phải báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ chuyển đổi mục đích sử dụng đất; công tác đền bù GPMB phải thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật và có sự đồng thuận của nhân dân trong vùng ảnh hưởng;

- Khu vực dân cư cũ thuộc khối 15 phường Cửa Nam chủ yếu làm nông nghiệp, nên việc chuyển hóa lao động từ nông nghiệp sang các ngành nghề khác khi vùng đất được đô thị hóa cũng là thách thức lớn đối với dự án;

- Khu đất có 03 tuyến đường điện trung thế 35kV và 01 tuyến đường điện 22kV chạy cắt ngang qua, trong quá trình thực hiện, dự án phải xử lý di chuyển hoặc hạ ngầm theo quy định.

5. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Vinh:

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành của Luật Đất đai;

- Tổ chức lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng cho khu đất thuộc dự án: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh để làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư;

- Thực hiện các nhiệm vụ của bên mời thầu theo quy định Luật Đấu thầu, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng:

- Chủ trì phối hợp với UBND thành phố Vinh và các cơ quan có liên quan lập hồ sơ và có Tờ trình trình Ủy ban nhân dân tỉnh để báo cáo xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

- Tham mưu trình UBND tỉnh quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây nhà ở theo quy định hiện hành của Luật Nhà ở sau khi có ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Vinh và cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện hành của Luật Đất đai;

- Hướng dẫn UBND thành phố Vinh lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất dự án đầu tư có sử dụng đất; rà soát phương án sơ bộ về bồi thường GPMB, báo cáo tham mưu UBND tỉnh.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính hướng dẫn UBND thành phố Vinh thực hiện các thủ tục tiếp theo; công bố Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4221/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND tỉnh.

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh; Các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- PCT ĐT UBND tỉnh;
- Lưu : VTUB, CN(H).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**


Lê Ngọc Hoa



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: ~~44~~5/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghệ An, ngày 11 tháng 10 năm 2019

Lý bởi: Văn
hòng Ủy ban
Nhân dân
Email:
bnd@nghean.gov
vn
Cơ quan: Tỉnh
Nghệ An
Ngày ký:
7.10.2019
5:07:03 +07:00

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An
đến năm 2025, định hướng đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030,

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2863SXD-QLN ngày 17/9/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2025, định hướng đến năm 2030” kèm theo quyết định này, với một số nội dung chính như sau:

1. Quan điểm phát triển nhà ở

a) Chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu đô thị một cách bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu;

b) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc chỉnh trang và phát triển đô thị, Chương trình nông thôn mới; đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định nhằm góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

c) Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và Vùng kinh tế trọng điểm Nam Nghệ An - Bắc Hà Tĩnh, góp phần đổi mới mô hình tăng trưởng kinh tế của tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động, hội nhập quốc tế; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở;

d) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Sử dụng quỹ đất phát triển nhà ở hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, v.v...;

e) Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

2. Mục tiêu thực hiện

a) Giai đoạn 2019-2020

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2020 đạt 24,2 m²/người (trong đó: đô thị là 30,8 m²/người; nông thôn 23,0 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 8 m² sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 6,8 triệu m² sàn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2020 đạt 77%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

b) Giai đoạn 2021-2025

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2025 đạt 27,5 m²/người (trong đó: đô thị là 34,0 m²/người; nông thôn 26,2 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 10 m² sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 16,5 triệu m² sàn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2025 đạt 80%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và không phát sinh thêm nhà ở đơn sơ.

c) Giai đoạn 2026-2030

- Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 30,0 m²/người (trong đó: đô thị là 35,0 m²/người; nông thôn 29,0 m²/người). Diện tích nhà ở tối thiểu 12 m² sàn/người;

- Diện tích nhà ở tăng thêm khoảng 15,4 triệu m² sàn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đến năm 2030 đạt 83% và không còn nhà ở đơn sơ.

3. Phương hướng phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở theo khu vực

- Khu vực thành phố Vinh và thị xã Cửa Lò: Nâng cấp cải tạo nhà ở các khu dân cư cũ kết hợp với chỉnh trang đô thị; Phát triển nhà ở khu dân cư mới tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

- Khu vực thị xã Hoàng Mai, thị xã Thái Hòa và thị trấn của các huyện: Phát triển nhà ở gắn liền với hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; Xem xét phát triển nhà ở cao tầng kết hợp với các khu nhà ở thấp tầng hiện đại, tạo điểm nhấn cho phát triển nhà ở đô thị;

- Khu vực nông thôn: Phát triển nhà ở tuân thủ các quy hoạch điểm dân cư, quy hoạch xây dựng nông thôn mới; Tập trung phát triển các khu dân cư tại các địa phương có khu công nghiệp.

b) Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở

- Nhà ở thương mại: Khuyến khích phát triển các dự án nhà chung cư tại khu vực ngoại thành thành phố Vinh, các đô thị trung tâm thị xã Cửa Lò, thị xã Hoàng Mai và thị xã Thái Hòa, không quy hoạch xây dựng các nhà chung cư cao tầng trong các khu dân cư có mật độ cao, không đảm bảo điều kiện về hạ tầng, phòng cháy chữa cháy;

- Nhà ở xã hội: Bố trí quỹ đất, lập danh mục quỹ đất kêu gọi thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn các đô thị trung tâm; Rà soát quỹ đất trong các khu công nghiệp, bố trí nguồn vốn ngân sách xây dựng thí điểm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân;

- Nhà ở tái định cư: Tại thành phố Vinh và các thị xã, thực hiện kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Tại khu vực các huyện, khuyến khích đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư, bố trí đất ở cho các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa, di dời theo quy định của pháp luật;

- Nhà trọ do người dân tự xây: Khuyến khích các hộ gia đình hiện đang kinh doanh nhà trọ thực hiện cải tạo, sửa chữa và nâng cấp khu nhà trọ đảm bảo đạt tiêu chuẩn.

4. Một số giải pháp chính để thực hiện Chương trình.

a) Dành quỹ đất cho phát triển nhà ở

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất để bố trí tái định cư phục vụ cho nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và chỉnh trang đô thị;

- Rà soát quy hoạch các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm điều chỉnh, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

b) Quản lý kiến trúc, quy hoạch

- Ưu tiên việc thực hiện quy hoạch các điểm dân cư nông thôn để đảm bảo đồng bộ giữa phát triển nhà ở và phát triển hạ tầng;

- Khuyến khích thiết kế và áp dụng mô hình nhà ở thông minh, sử dụng năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của địa phương, có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu.

c) Huy động, sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn

- Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ các tổ chức tín dụng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở;

- Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng - tài chính cho việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, hỗ trợ các đối tượng được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

d) Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị bằng vốn ngân sách (để xây dựng thí điểm), vốn trái phiếu, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển, vốn tự có của doanh nghiệp;

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân: Thực hiện điều tra, khảo sát và đánh giá về nhu cầu nhà ở của công nhân, người lao động; Xây dựng các thiết chế công đoàn trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân;

- Đối với đối tượng là gia đình chính sách có công với cách mạng: Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; Tiếp tục vận động xây dựng Quỹ đền ơn đáp nghĩa để giải quyết khó khăn về nhà ở cho người có công với cách mạng;

- Đối với đối tượng là hộ nghèo: Đẩy nhanh tiến độ thực hiện và sớm hoàn thành việc hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ; Kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà

nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và các địa phương tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; Hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết theo thẩm quyền đối với những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo UBND tỉnh để xem xét, chỉ đạo;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hằng năm, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt;

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về phát triển nhà ở.

2. Các sở, ban, ngành; UBND các huyện, thành phố, thị xã và các đơn vị, tổ chức có liên quan

Tổ chức thực hiện các nhiệm vụ đã được phân công tại Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

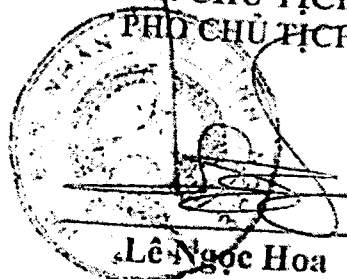
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký và thay thế Quyết định số 110/2007/QĐ-UBND ngày 21/09/2007 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An đến năm 2010, định hướng đến năm 2020.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

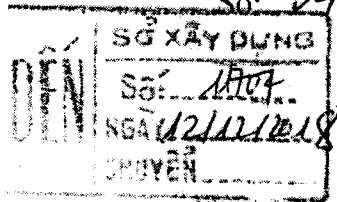
- Như điều 4;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN(H).

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


Lê Ngọc Hoa

Số: 5457/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 11 tháng 12 năm 2018



QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, 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 và đô thị số 30/2009/QH12; Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; Các quy định hướng dẫn về quy hoạch, đô thị, đất đai, xây dựng và nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Thông báo số 1239 - TB/TU ngày 16/8/2018 của Thường trực Tỉnh ủy;

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 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh;

Căn cứ Thông báo kết luận số 1297-TB/Th.U ngày 11/10/2018 của Thường trực Thành ủy thành phố Vinh về đồ án Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh kèm theo Biên bản ngày 18/10/2018 của UBND phường Cửa Nam, Biên bản ngày 19/10/2018 của UBND phường Đông Vĩnh về tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với quy hoạch xây dựng;

Xét báo cáo và đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 2576/SXD.KTQH ngày 19/11/2018 về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, 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 mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

2. Đơn vị tài trợ kinh phí và tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Eurowindow Holding.

3. Tư vấn lập đồ án quy hoạch: Viện Quy hoạch Kiến trúc Xây dựng Nghệ An.

4. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp (dự án khu nhà ở mới);
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (Trần Nguyên Hân kéo dài);
- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu phường Đông Vĩnh;
- Phía Tây giáp: Sông Ké Gai (phường Cửa Nam).

5. Nội dung quy hoạch xây dựng:

5.1. Tính chất chức năng:

Là khu đô thị 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 và bảo vệ môi trường, góp phần chỉnh trang đô thị khu vực phía Tây Bắc của thành phố Vinh. Đảm bảo môi trường sống và sinh hoạt tốt nhất cho người dân tại khu vực.

5.2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh.

- Định hướng phân khu chức năng, cơ cấu sử dụng đất đai hợp lý, hình thành Khu đô thị hiện đại, khớp nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu và các dự án xung quanh đảm bảo yêu cầu phát triển đô thị đồng bộ, bền vững, bổ sung quỹ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực. Tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở, trường học, công trình công cộng cho khu vực.

- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở pháp lý để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch và nghiên cứu các dự án đầu tư xây dựng.

5.3. Quy mô đất đai, dân số:

a) *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích khu đất quy hoạch xây dựng **378.503,10m² (37,85ha)**. Được giới hạn bởi đường nối các điểm mốc: 1,2,3,4,5,.....,19,20,21,1. Trong đó: Diện tích đất thuộc phạm vi ranh giới phường Đông Vĩnh 30,45ha; diện tích đất thuộc phạm vi ranh giới phường Cửa Nam 7,4ha.

b) *Quy mô dân số:* Khoảng 5.000 - 5.500 người.

5.4. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: (Thống nhất theo bản vẽ QH-05, Qh-06).

a) *Khu xây dựng công trình hỗn hợp (thương mại kết hợp nhà ở chung cư - ký hiệu HH-01 và HH-02):* Được bố trí phía Tây Bắc đường Trần Nguyên Hân kéo dài giao với đường quy hoạch rộng 36m và được bố trí thành 02 khu đối xứng qua trục đường quy hoạch rộng 36m. Tổng diện tích đất 17.792,70m², trong đó: khu số 1 (HH-01) có diện tích đất 8.878,0m², khu số 2 (HH-02) có diện tích đất 8.914,70m², mật độ xây dựng trong các khu tối đa 60%, tầng cao 20 tầng.

b) Khu nhà ở xã hội (ký hiệu CT-01 và CT-02): Được bố trí phía Tây Bắc khu vực, tiếp giáp đường quy hoạch 24m và bố trí thành 02 khu. Tổng diện tích đất 19.029,71m², trong đó: khu số 1 (CT-01) có diện tích 11.271,78m², khu số 2 (CT-02) có diện tích 7.757,93m², mật độ xây dựng trong các khu tối đa 50%, tầng cao từ 12 - 15 tầng.

(Lưu ý: Tổng chiều cao chi tiết xây dựng các công trình cao tầng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập thiết kế cơ sở xây dựng công trình và được chấp thuận bằng văn bản của Bộ Tổng Tham mưu - Bộ Quốc phòng).

c) Khu nhà ở thấp tầng: Bao gồm khu nhà ở mới và nhà ở hiện hữu.

- Khu nhà ở mới: Được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính đô thị và các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích: 115.102,12m² và được phân thành tổng số: 761 lô; Nhà ở được quy hoạch theo 3 kiểu: Nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề kết hợp thương mại và nhà ở liền kề. Trong đó:

+ Nhà ở biệt thự (ký hiệu BT.01 đến BT.121): Tổng diện tích đất 32.228,55m², diện tích các lô đất từ 250,0m² - 413,69m², mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 3 tầng; tổng số 121 lô đất.

+ Nhà ở liền kề kết hợp thương mại (ký hiệu LA.01 đến LA.62, LB.01 đến LB.40, LC.01 đến LC.20, LD.01 đến LD.01 đến LD.42): Tổng diện tích đất 20.521,58m², diện tích các lô từ 120,0m² - 208,46m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng; tổng số 164 lô đất.

+ Nhà ở liền kề (ký hiệu LE.01 đến LE.64, LF.01 đến LF.76, LG.01 đến LG.68, LI.01 đến LI.64, LH.01 đến LH.50, LM.01 đến LM.52, LN.01 đến LN.32, LK.01 đến LK.70): Tổng diện tích đất 62.351,99m², diện tích các lô từ 120,0m² - 216,6m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng; tổng số 476 lô đất.

- Nhà ở hiện hữu (ký hiệu OC): Nằm phía Tây Nam khu đất, khu vực thuộc khối 15 phường Cửa Nam. Từng bước chỉnh trang đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ đảm bảo cuộc sống tốt nhất cho người dân; tổng diện tích 65.210,89m²; mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 4 tầng.

d) Nhà văn hóa (ký hiệu CC): Được bố trí theo 2 hình thức, độc lập và kết hợp trong các công trình chung cư cao tầng. Công trình độc lập gồm: Cải tạo, chỉnh trang nhà văn hóa khối 15 phường Cửa Nam (ký hiệu CC-01), diện tích 276,80m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 1 - 2 tầng; Xây mới tại phía Tây Nam khu đất (ký hiệu CC-02), diện tích 2.443,55m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 1 - 2 tầng. Các phòng sinh hoạt cộng đồng được bố trí trong các khu nhà chung cư.

e) Khu giáo dục (ký hiệu: GD):

- Trường Mầm non (ký hiệu GD-01): Được bố trí về phía Tây Nam khu đất, tiếp giáp với khu dân cư hiện hữu khối 15 phường Cửa Nam. Diện tích đất 5.838,82m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 1 - 3 tầng.

- Trường trung học cơ sở (ký hiệu GD-02): Bố trí ở phía Đông Bắc khu đất, tiếp giáp phía Tây đường quy hoạch 24m. Diện tích đất 13.416,61m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 1 - 4 tầng.

f) Khu cây xanh thể dục thể thao:

- Khu trung tâm thể dục thể thao khu vực (ký hiệu CXTT): Được bố trí phía Bắc trường trung học cơ sở; Diện tích đất 19.820,40m², mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao 1 - 2 tầng.

- Khu cây xanh thể dục thể thao trong các tiểu khu ở (ký hiệu CX1, CX2, CX3, CX4, CX5, CX6, CX7, CX8, CX9): Được bố trí phân tán đều trong từng khu nhà ở, tổng diện tích 15.051,18m², trong đó khu số 1 (CX1) có diện tích 1.590,79m²; khu số 2 (CX2) có diện tích 1.618,2m²; khu số 3 (CX3) có diện tích 3.024,32m²; khu số 4 (CX4) có diện tích 4.078,43m²; khu số 5 (CX5) có diện tích 1.147,49m²; khu số 6 (CX6) có diện tích 1.210,0m²; khu số 6 (CX6) có diện tích 1.210,0m²; khu số 7 (CX7) có diện tích 429,78m²; khu số 8 (CX8) có diện tích 665,05m²; khu số 9 (CX9) có diện tích 1.287,12m².

5.5. Quy hoạch sử dụng đất: (Thống nhất theo 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 XD khu hỗn hợp (TTTM kết hợp nhà ở)	17.792,70	4,70
2	Đất XD khu nhà ở xã hội	19.029,71	5,03
3	Đất XD khu nhà ở mới	115.102,12	30,41
3.1	Đất XD nhà ở biệt thự (121 lô đất)	32.228,55	8,51
3.2	Đất XD nhà ở liền kề (640 lô đất)	82.873,57	21,90
4	Đất XD nhà ở hiện hữu	65.210,89	17,23
5	Đất XD Nhà văn hóa	2.720,34	0,72
6	Đất XD khu giáo dục (Mầm non, THCS)	19.255,44	5,09
7	Đất XD khu cây xanh, TDTT	34.871,58	9,21
8	Đất XD khu HTKT đầu mối	1.227,00	0,32
9	Đất giao thông, bãi đậu xe	103.293,32	27,28
Tổng cộng		378.503,10	100,00

5.6. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

(Thống nhất theo các bản vẽ QH 15)

a) Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phường Đông Vinh, thành phố Vinh đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, các công trình, kết nối hài hòa không gian giữa các khu vực hiện có và khu vực xây dựng mới; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế được xác lập trong đồ án quy hoạch được duyệt; Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, của Tỉnh đối với các công trình có liên quan.

b) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

- Quan điểm tổ chức không gian khu quy hoạch nghiên cứu trên cơ sở phân tích không gian toàn khu vực. Trong đó xác định lô đất xây dựng nhà ở cao tầng ở phía Đông Nam, phía Tây và công viên cây xanh đô thị ở phía Bắc khu đất sẽ là điểm nhấn của toàn khu vực.

- Dự kiến bố trí cụm công trình nhà ở cao tầng gồm 2 khối nhà cao từ 15 đến 20 tầng nằm ở vị trí cửa ngõ tiếp cận từ phía Tây Bắc (đường Trần Nguyên Hãn kéo dài) khu vực quy hoạch. Các cụm công trình khác như nhà ở xã hội, công trình công cộng, nhà ở liền kề, biệt thự,... được bố trí ở các lô đất còn lại, chiều cao theo hướng thấp dần về phía Nam khu đất, tạo không gian chuyển tiếp từ khu vực cao tầng đến khu làng xóm hiện có xung quanh kết nối cảnh quan sông Kẽ Gai.

- Công trình trường học bố trí tiếp giáp tuyến đường liên khu vực và đường chính khu vực đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư khu vực.

- Các khu nhà ở thấp tầng là các khu nghỉ dưỡng đòi hỏi các tiêu chuẩn cao về không gian kiến trúc, về môi trường và sự yên tĩnh được bố trí sâu vào bên trong. Mô hình xây dựng chủ yếu là các cụm nhà ở thấp tầng có mật độ xây dựng thấp, còn lại là tổ chức các vườn hoa, cây xanh tạo thành các không gian xanh trong các khu nhà ở thấp tầng.

- Khu vực đất làng xóm được cải tạo chỉnh trang và thực hiện theo dự án riêng, khi thiết kế cụ thể cần tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định khống chế theo quy hoạch.

- Hệ thống cây xanh được bố trí phân tán để tạo cảnh quan cho nhóm nhà ở cao tầng, thấp tầng và công trình công cộng, trường học. Các ô đất được tổ chức các mạng lưới dải cây xanh gắn kết với nhau và liên kết với hệ thống cây xanh khu vực, Các khu cây xanh bố trí sân vườn, cảnh quan, không gian vui chơi, nghỉ ngơi, tiện ích cộng đồng tạo môi trường sống chất lượng cao cho người dân đô thị.

c) Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có tính định hướng cho giải pháp tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng được nghiên cứu, thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao, ...) và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt và các yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành liên quan.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình.

- Yêu cầu về công trình:

+ Quy mô đất công trình, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, khoảng lùi xây dựng công trình tại các ô đất tuân thủ Quy hoạch chi tiết được duyệt phù hợp Quy chuẩn xây dựng. Nghiên cứu thiết kế các tòa nhà thông minh (tiết kiệm năng lượng, kiến trúc xanh,...) phù hợp với công năng sử dụng.

+ Trong khuôn viên ô đất của từng công trình đảm bảo diện tích đỗ xe, cũng như các hệ thống kỹ thuật phụ trợ khác phù hợp tiêu chuẩn, phục vụ cho công trình. Các công trình xây dựng tầng hầm (nếu có) phải đảm bảo tầng hầm không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất đã được xác định trong quy hoạch chi tiết được phê duyệt tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Các công trình công cộng, trường học (trung học cơ sở, mầm non) phải đảm bảo diện tích sân chơi, cây xanh, giao thông nội bộ, chỗ đỗ xe, ... theo quy định, hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng và không gian cảnh quan chung khu vực. Tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc thoáng, không che chắn tầm nhìn, đảm bảo các yêu cầu công tác PCCC, thoát người,... Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính công trình trường học được an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ và mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn. Các công trình công cộng có khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ, tại các vị trí nút giao thông lớn phải lùi 6m so với chỉ giới đường. Các công trình trường học có khoảng lùi 3m so với tường rào. Việc bố trí các công trình phụ trợ như nhà để xe, nhà thương trực bảo vệ có thể xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở thấp tầng có hình thức đa dạng nhưng thống nhất theo một số mẫu, có tầng cao, mái và màu sắc thống nhất trong một dãy nhà. Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Thống nhất hình thức hàng rào có kiến trúc thoáng nhẹ, không bịt kín; cao độ và chiều cao các tầng nhà đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố. Đảm bảo khoảng lùi công trình 3m so với chỉ giới đường đỏ, đối với dãy nhà ở kết hợp thương mại thì chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào,...) phải đảm bảo tính thống nhất với mối tương quan với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và khu vực, đảm bảo công trình xây dựng không có chi tiết kiến trúc vượt quá chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà ở có tầng hầm, cao độ phần nổi tầng hầm không vượt quá 1/2 của chiều cao tầng hầm, việc xây dựng ngầm cần tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định có liên quan khác.

+ Công trình nhà ở cao tầng có hình thức kiến trúc hiện đại, thống nhất về phong cách; màu sắc công trình, vật liệu hoàn thiện phù hợp với chức năng sử dụng công trình, hài hòa với cảnh quan khu vực. Tổ chức cây xanh, sân vườn gắn với giao thông nội bộ trong khu đất để tạo cảnh quan kiến trúc, đảm bảo các yêu cầu

về giao thông và công tác PCCC, thoát người,... Các công trình nhà ở cao tầng có khoảng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ (không bố trí tường rào bao quanh) tạo không gian mở, kết hợp tổ chức cây xanh, sân vườn để tăng diện tích cây xanh đô thị, cải thiện điều kiện môi trường tạo điểm nhấn cho trục đường và khu vực.

+ Công ra vào, biển hiệu, biển quảng cáo trong các dãy nhà phải đảm bảo hài hòa, thống nhất mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đảm bảo các yêu cầu PCCC đối với công trình xây dựng.

- Yêu cầu về cây xanh:

+ Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng cần nghiên cứu kỹ điều kiện tự nhiên, khí hậu, cảnh quan thiên nhiên, bố cục không gian kiến trúc, lựa chọn đất đai thích hợp và kết hợp hài hòa với mặt nước, môi trường xung quanh tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: Tuyến, điểm, diện.

+ Khu công viên, cây xanh, mặt nước được thiết kế không gian mở, tổ chức các mảng cây xanh bao quanh hồ nước kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, đường dạo và các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo,... đáp ứng yêu cầu thông gió, điều hòa không khí và cải thiện tốt môi trường vi khí hậu, nâng cao chất lượng sống cho dân cư dự án và khu vực. Việc bố trí công trình phụ trợ trong các khu đất cây xanh (kiot dịch vụ, chòi nghỉ, vệ sinh công cộng,...) cần đảm bảo mật độ xây dựng trong ô đất tối đa 5%, công trình cao 1 tầng với yêu cầu công trình quy mô nhỏ, hình thức kiến trúc đẹp, bố trí phân tán trong khu đất hài hòa với không gian cảnh quan chung (không xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc có khối tích lớn). Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật, phải bố trí chỗ đỗ xe riêng phục vụ cho khu đất.

+ Bố cục cây xanh vườn hoa, cây xanh đường phố cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, đồng thời thiết kế hợp lý để phát huy vai trò trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường), đáp ứng các yêu cầu về quản lý, sử dụng, tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m hoặc hình vuông 1,2m x 1,2m. Chủng loại cây và hình thái lỗ trồng phải đồng nhất trên tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh trên một tuyến phố.

+ Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè trên 5m trồng các loại cây có chiều cao 10 - 15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m) hoặc loại cây có chiều cao >15m (khoảng cách cây trồng 15m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 1m); Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phổ từ 3m đến 5m nên trồng các loại cây có chiều cao <10m (khoảng cách cây trồng từ 4m đến 8m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,6m) hoặc loại cây có chiều cao 10 - 15m (khoảng cách cây trồng 12m, khoảng cách tối thiểu đối với lề đường 0,8m). Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh; Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây bóng mát thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu dải phân cách, đoạn qua lại giữa hai dải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Tại các bờ tường nghiên cứu thiết kế bố trí trồng cây leo để tạo thêm nhiều mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông, cần tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh làm đẹp mỹ quan đô thị.

+ Cây xanh được trồng cách các góc phố từ 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất phù hợp cho góc vát và bán kính theo bó vỉa hè, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn và an toàn giao thông, cách các hẻm cứu hỏa trên đường 2m- 3m, cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga từ 1m đến 2m.

- Yêu cầu về chiếu sáng, tiện ích đô thị:

+ Có giải pháp, yêu cầu chiếu sáng phù hợp cho các khu chức năng khác nhau.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực. Tăng cường sử dụng công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

+ Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa,... vào tổ chức các không gian cảnh quan của công trình cũng như không gian cây xanh vườn hoa.

5.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) *Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:* (Thống nhất theo bản vẽ quy QH-07).

* *Các tuyến đường đối ngoại:*

- Tuyến liên khu vực (Trục bao Tây): Mặt cắt ngang điển hình (A-A), rộng 36,0m, thành phần gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $2 \times 10,0\text{m} = 20,0\text{m}$ (6 làn xe), dải phân cách giữa rộng 4,0m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

- Tuyến khu vực phường:

+ Đường Trần Nguyên Hãn: Mặt cắt ngang điển hình (A-A), rộng 36,0m, bao gồm: 02 lòng đường xe chạy rộng $2 \times 10,0\text{m} = 20,0\text{m}$ (4 làn xe), dải phân cách giữa rộng 4,0m, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình (B-B), rộng 24,0m, bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 12,0m (2 làn xe), vỉa hè hai bên rộng $2 \times 6,0\text{m} = 12,0\text{m}$.

+ Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình (C-C), rộng 18,0m, bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 9,0m (2 làn xe), vỉa hè hai bên rộng $2 \times 4,5\text{m} = 9,0\text{m}$.

** Các tuyến đối nội:*

+ Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình (D-D), rộng 12,0m, bao gồm: lòng đường xe chạy rộng 6,0m (2 làn xe), vỉa hè hai bên rộng $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

+ Đường chính trang trong phạm vi dân cư hiện trạng, đảm bảo các quy hoạch chuẩn đường từ 5,0m đến 9,0m, đầu nối hợp lý với các tuyến đường quy hoạch.

** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:*

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan, được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, cụ thể:

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

+ Đối với các công trình nhà văn hóa, trường mầm non và trường trung học cơ sở: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3,0m.

+ Đối với công trình nhà ở biệt thự và liền kề: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường là 3m. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở liền kề có cạnh chiều dài trùng với chỉ giới đường đỏ thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với công trình nhà ở liền kề kết hợp thương mại: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

** Bãi đỗ xe:*

- Các công trình phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân và đáp ứng một phần nhu cầu đỗ xe công cộng trong khu vực.

- Xây dựng 02 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích đất 6.100m^2 , gồm bãi P1 = 4.100m^2 , nằm ở phía Đông Bắc khu hỗn hợp số 1 (HH-01) và P2 = 2.000m^2 , nằm ở phía Tây Bắc khu hỗn hợp số 2 (HH-02); Đảm bảo phục vụ nhu cầu dùng đỗ xe trong khu vực.

b) Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước: (Thông nhất theo bản vẽ QH-08).

** Thoát nước mưa:*

- Hướng thoát nước chính: Nước mưa của khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát về kênh số 4, bố trí dưới và dọc vỉa hè rộng 6m, phía Bắc của đường Trần Nguyên Hãn quy mô 36,0m sau đó thoát ra sông Kè Gai.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải; Xây dựng các tuyến cống hộp kích thước B600mm - B2000mm, thu gom nước mưa của khu vực rồi thoát về kênh số 4 (BxH= 5,0x2,5m) rồi thoát ra sông Kê Gai.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần bám sát theo bản vẽ rồi liên hệ với các dự án lân cận và khu vực toàn vùng để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo thoát nước tránh gây ngập úng.

* *San nền:*

- Cao độ san nền khu quy hoạch: $H_{\max} = +4,5\text{m}$, $H_{\min} = +4,2\text{m}$. Độ dốc san nền từ 0,2 - 0,5%.

- Đối với khu vực dân cư hiện có: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, chỉ san gạt cục bộ đảm bảo yêu cầu thoát nước và cao độ nền chung khu vực. Tại các khu vực có cao độ nền thấp hơn cao độ nền theo yêu cầu quy hoạch, sẽ từng bước cải tạo để đảm bảo yêu cầu quy hoạch.

c) *Cấp nước:* (Thống nhất theo bản vẽ QH-09).

- Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống cấp nước sạch trên đường quy hoạch 36m của nhà máy nước Hưng Vĩnh (công suất 120.000 m³/ngày.đêm).

- Mạng lưới cấp nước:

+ Điều chỉnh tuyến ống cấp nước thô (đoạn đi qua khu đất) về nhà máy nước Hưng Vĩnh D900 nằm dưới vỉa hè phía Nam tuyến đường quy hoạch 24m và phía Tây tuyến đường quy hoạch 36m, tổng chiều dài 900m.

+ Xây dựng các tuyến đường ống cấp nước sinh hoạt chung với hệ thống cấp nước cứu hỏa, mạng lưới hỗn hợp mạng lưới dạng vòng và mạng cụt; đường ống đi trên vỉa hè, độ sâu chôn ống trung bình 0,5-1m.

+ Hệ thống cấp nước cứu hỏa sử dụng trụ chữa cháy DN125, được bố trí tại các ngã 3, ngã tư, thuận tiện cho xe cứu hỏa tiếp nước; khoảng cách trung bình giữa các trụ từ 100- 150 mét.

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

- Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây, rửa đường: 8% nước sinh hoạt.

- Tổng công suất: 1.900m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Bố trí 19 họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường phục vụ phòng cháy chữa cháy.

d) *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:* (Thống nhất theo bản vẽ QH 10).

- Nước thải không được thoát cùng với nước mưa; nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình rồi thoát vào hệ thống mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông, thu gom nước thải dọc đường thu về 02 điểm xử lý nước thải cục bộ hạ ngầm trong khuôn viên xây dựng công trình hỗn hợp (HH-01, HH-02) để xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn sau đó đổ vào mương chính trên đường quy hoạch 36,0m rồi thoát về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố Vinh tại xã Hưng Hòa.

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

e) Cấp điện: (Thống nhất theo bản vẽ QH 11).

- Nguồn điện từ trạm nguồn phân phối (220/110/10KV-2x125MVA+110/35/22-10-2x63MVA) Hưng Đông qua tuyến đường dây 22KV theo đường quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Trong khu đất hiện có 03 tuyến đường điện trung thế 35kV và 01 tuyến đường điện 22kV chạy cắt qua; Trong quá trình thực hiện quy hoạch, sẽ điều chỉnh hướng tuyến theo mạng đường quy hoạch và hạ ngầm dưới vỉa hè.

+ Đường dây 35kV, 22kV và 10kV chạy qua khu vực được hạ ngầm theo vỉa hè đường quy hoạch nội đô, tuân thủ định hướng quy hoạch phân khu phường Đông Vĩnh và quy hoạch chung Thành phố Vinh.

+ Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV đến cấp điện cho các trạm biến áp của khu đô thị.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo TCXDVN.

- Tổng công suất cực đại: 9.452KW.

- Xây dựng 09 trạm biến áp tiêu thụ 22/0,4KV có công suất từ 400 - 2 x 1000kVA và giữ nguyên 01 trạm biến áp hiện trạng để cấp điện toàn bộ phụ tải dự án.

f) Thông tin liên lạc: (Thống nhất theo bản vẽ QH 12).

- Nguồn cấp của khu quy hoạch lấy nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của thành phố Vinh.

- Xây dựng hệ thống cống bể cáp và hố ga để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch; Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình các tuyến cống bể sẽ được thiết kế với kích thước phù hợp trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư.

g) Đánh giá môi trường chiến lược: (Thống nhất theo bản vẽ QH 14)

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng.

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh).

- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- Khi triển khai dự án phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư được lựa chọn phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định 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. Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

6. Xác định diện tích và mục đích sử dụng các loại đất thuộc đồ án quy hoạch:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng đất	
			Đất sử dụng có mục đích công cộng (m ²)	Đất sử dụng không có mục đích công cộng (m ²)
1	Đất xây dựng công trình hỗn hợp (TTTM kết hợp nhà ở)	17.792,70	0,00	17.792,70
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	19.029,71	0,00	19.029,71
3	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng xây dựng mới (761 lô)	115.102,12	0,00	115.102,12
4	Đất XD nhà ở hiện hữu	65.210,89	0,00	65.210,89
5	Đất XD nhà văn hóa	2.720,34	2.720,34	0,00
6	Đất giáo dục (xây dựng trường mầm non, trung học cơ sở)	19.255,44	19.255,44	0,00
7	Đất XD khu cây xanh, TDTT	34.871,58	34.871,58	0,00
8	Đất XD khu HTKT đầu mối	1.227,00	1.227,00	0,00
9	Đất giao thông, bãi đậu xe	103.293,32	103.293,32	0,00
Tổng cộng		378.503,10	161.367,68	217.135,42

7. Phân kỳ đầu tư xây dựng: Việc phân kỳ đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, ưu tiên thực hiện theo thứ tự như sau:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải, trạm xử lý nước thải cục bộ,...

- Xây dựng các công trình kiến trúc trong các lô đất chức năng theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt (ưu tiên các công trình hạ tầng xã hội như trường học, công cộng).

8. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao UBND thành phố Vinh phối hợp với các Sở ngành liên quan lập và trình phê duyệt điều chỉnh, bổ sung, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thành phố Vinh khi đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam được phê duyệt.

2. Giao UBND thành phố Vinh phối hợp Công ty cổ phần Eurowindow Holding để tiếp nhận bàn giao hồ sơ quy hoạch xây dựng sau khi được phê duyệt, 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; Làm chủ quản đầu tư lập dự án đầu tư Khu đô thị trình thẩm định, phê duyệt và tiến hành các thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định, phát huy hiệu quả quy hoạch xây dựng và hiệu quả sử dụng đất.

3. Công ty cổ phần Eurowindow Holding phối hợp với UBND thành phố Vinh để bàn giao hồ sơ quy hoạch xây dựng sau khi được phê duyệt theo quy định.

4. Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường 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 quy hoạch, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

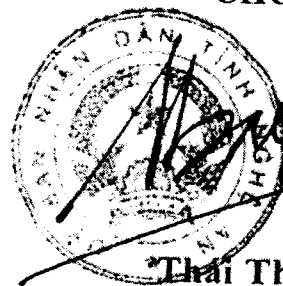
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND phường Cửa Nam, Đông Vĩnh; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và đơn vị tài trợ quy hoạch căn cứ Quyết định thi hành./. *AL*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- PVP CN UBND tỉnh;
- Phòng CN VPUBND tỉnh;
- TT Tin học - Công báo;
- Lưu VTUB, CVXD (H.Quỳnh);

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Thái Thanh Quý

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 05/NQ-HĐND

Nghệ An, ngày 12 tháng 7 năm 2019

NGHỊ QUYẾT

Thông qua danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất theo quy định
tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN
KHOÁ XVII, KỲ HỌP THỨ 9**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 46/NQ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Nghệ An;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Xét Tờ trình số 4173/TTr-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách; ý kiến thảo luận của Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua danh mục 314 công trình, dự án, tổng diện tích 890,15 ha (trong đó: đất trồng lúa 390,42 ha; đất rừng phòng hộ 0,12 ha; đất khác 499,61 ha) trên địa bàn tỉnh Nghệ An cần thu hồi đất quy định tại Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai, có Danh mục công trình, dự án cần thu hồi đất kèm theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao UBND tỉnh Nghệ An tổ chức thực hiện Nghị quyết này.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

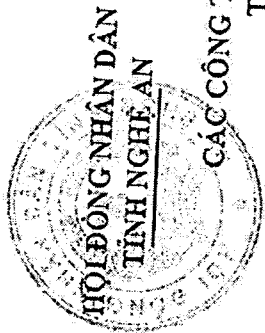
Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này được HĐND tỉnh Nghệ An khóa XVII, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 12 tháng 7 năm 2019 và có hiệu lực kể từ ngày được thông qua./

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để báo cáo);
- TT.Tỉnh ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ tỉnh;
- Đoàn DBQH tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh, Cục Thi hành án dân sự;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website <http://dbndnghean.vn>;
- Lưu: VT.





CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DANH MỤC
CÁC CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NGHỆ AN CẦN THU HỒI ĐẤT
THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 3 ĐIỀU 62 LUẬT ĐẤT ĐAI
(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An)

TT	Tên công trình, dự án	Địa điểm	Xác định trường hợp thu hồi đất theo Khoản 3 Điều 62	Quy mô diện tích	Trong đó sử dụng trên loại đất			
					Đất trồng lúa	Đất rừng phòng hộ	Đất rừng đặc dụng	Đất khác
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Tổng số có 314 công trình, dự án, tổng diện tích 890,15 ha							
1	Thành phố Vinh (27 công trình, dự án, diện tích 207,89 ha)							
2	Đài tưởng niệm liệt sỹ xã Nghi Đức	Xã Nghi Đức	Điểm a	0,36				0,36
3	Chia lô đất ở xóm Xuân Bình 13 (4 vị trí), xã Nghi Đức	Xã Nghi Đức	Điểm d	0,94				0,94
4	Chia lô đất ở dân cư khối 19, phường Đông Vinh	Phường Đông Vinh	Điểm d	0,99				0,99
5	Xây dựng Nhà văn hóa khối 19, phường Đông Vinh	Phường Đông Vinh	Điểm c	0,04				0,04
6	Chia lô đất ở khối 13, phường Cửa Nam	Phường Cửa Nam	Điểm d	0,14				0,14
7	Chia lô đất ở khối 15, phường Cửa Nam	Phường Cửa Nam	Điểm d	0,08				0,08
8	Chia lô đất ở dân cư xóm Phong Phú, xã Hưng Hòa Bền Thủy	Xã Hưng Hòa	Điểm d	0,20				0,20
9	Cải tạo, nâng cấp đường Nguyễn Gia Thiều	Phường Bền Thủy	Điểm d	8,70				8,70
10	Xây dựng đường Sư Vạn Hạnh, xã Nghi Đức	Phường Hưng Dũng	Điểm b	2,10				2,10
11	Xây dựng Nhà văn hóa xóm 4, xã Hưng Chính	Xã Nghi Đức	Điểm b	2,10				2,10
12	Khu tái định cư xóm 6, xã Nghi Phú	Xã Hưng Chính	Điểm c	0,07				0,07
13	Tuyến đường gom phía Đông xóm 18B, xã Nghi Liên (bổ sung diện tích)	Xã Nghi Phú	Điểm c	0,32				0,32
14	Xây dựng Nhà văn hóa Khối 6, phường Lê Lợi	Xã Nghi Liên	Điểm b	0,07				0,07
		Phường Lê Lợi	Điểm c	0,11				0,11

Đơn vị tính: ha

TT	Tên công trình, dự án	Địa điểm	Xác định trường hợp thu hồi đất theo Khoản 3 Điều 62	Quy mô diện tích	Trong đó sử dụng trên loại đất			
					Đất trồng lúa	Đất rừng phòng hộ	Đất rừng đặc dụng	Đất khác
15	Khu đô thị mới tại phường Đông Vinh và phường Cửa Nam	Phường Đông Vinh và phường Cửa Nam	Điểm d	39,19	23,15			16,04
16	Chia lô đất ở dân cư tại xóm 1, xã Nghi Kim	Xã Nghi Kim	Điểm d	1,39	0,46			0,93
17	Tuyến đường dây trung thế cải tạo, chống quá tải lưới điện 380 Hung Đông - 373 Cửa Lò	Đông Vinh, Hưng Đông, Nghi Kim, Nghi Liên	Điểm b	0,07	0,06			0,01
18	Tuyến đường dây trung thế cải tạo, chống quá tải lưới điện 374 Hưng Đông - 371 Nam Đàn	Đông Vinh, Hưng Đông, Hưng Chính	Điểm b	0,05	0,04			0,01
19	Chia lô đất ở xóm Ngũ Lộc, xã Hưng Lộc	Xã Hưng Lộc	Điểm d	3,33	3,33			
20	Chia lô đất ở dân cư xen đầm xóm Đức Thịnh, xã Hưng Lộc	Xã Hưng Lộc	Điểm d	2,80	2,72			0,08
21	Mở rộng Cảng hàng không Quốc tế Vinh	Xã Nghi Liên	Điểm b	58,27	3,80			54,47
22	Công trình Hạ tầng khu công viên cây xanh và chia lô đất ở dân cư tại xóm Mẫu Đơn	Xã Hưng Lộc	Điểm d	4,87	4,05			0,82
23	Công trình hạ tầng chia lô đất ở dân cư 2 bên đường quy hoạch 24m (giai đoạn 2)	Xã Hưng Lộc	Điểm d	22,03	16,68			5,35
24	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư số 02 tại xã Nghi Đức phục vụ GPMB đường giao thông nối Vinh - Cửa Lò (gđ1) (phần còn lại)	Xã Nghi Đức	Điểm c	0,08	0,03			0,05
25	Xây dựng Nghĩa trang xã Nghi Kim (phần còn lại)	Xã Nghi Kim	Điểm c	0,30	0,30			
26	Mở rộng Nghĩa trang cát tăng Cồn Túc tại xã Nghi Kim	Xã Nghi Kim	Điểm c	3,69	3,69			
27	Khu đô thị mới tại phường Đông Vinh	Phường Đông Vinh	Điểm d	55,60	44,50			11,10
II	Thị xã Cửa Lò (03 công trình, dự án, diện tích 1,72 ha)							
1	Chia lô đất ở khối Nam Phương (Tây QL 46)	Phường Nghi Thu	Điểm d	0,50				0,50
2	Chia lô đất ở khối Bắc Hải, phường Nghi Thu	Phường Nghi Thu	Điểm d	0,70	0,01			0,69
3	Khu tái định cư đường Trung tâm (đoạn phía bắc Đại học Vạn Xuân)	Nghi Hương	Điểm c	0,52	0,12			0,40
III	Huyện Nghi Lộc (33 công trình, dự án, diện tích 48,88 ha)							