

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hồng Sơn,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

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;

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 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;
Quyết định số 2246/QĐ-UBND-XD ngày 20/5/2016 của UBND tỉnh phê duyệt
Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hồng Sơn, thành phố Vinh;

Xét đề nghị của UBND thành phố Vinh; đề nghị của Sở Xây dựng tại
Công văn số 120/SXD.QHKT ngày 11/01/2019 về việc thẩm định Quy hoạch
phân khu phường Hồng Sơn, thành phố Vinh và hồ sơ quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hồng Sơn,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hồng Sơn,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân thành phố Vinh.

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

4. Phạm vi ranh giới và thời hạn lập quy hoạch:

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Đường Phan Đình Phùng và đường Trần Phú;
- Phía Nam giáp: Phường Vinh Tân;
- Phía Đông giáp: Phường Trung Đô;
- Phía Tây giáp: Phường Cửa Nam.

4.2. Niên độ quy hoạch: Đến năm 2030.

5. Nội dung quy hoạch xây dựng:

5.1. Tính chất, chức năng:

- Là một đơn vị hành chính của thành phố Vinh, gồm các khu chức năng chính: Khu ở dân cư, thương mại dịch vụ, khu hành chính, văn hóa, công cộng cấp phường và công trình công cộng cấp thành phố.

- Là khu vực đô thị chỉnh trang và phát triển mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

5.2. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An 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 và Đề án phát triển thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An thành trung tâm kinh tế, văn hóa vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2020 theo tinh thần Nghị quyết số 26-NQ/TW của Bộ Chính trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2468/QĐ-TTg ngày 29/12/2015.

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

- Định hướng phát triển kinh tế xã hội, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng cơ sở, 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 thực tế của phường Hồng Sơn và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở pháp lý để quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

5.3. Quy mô đất đai, dân số:

a. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch: 6.032 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 7.500 người.

b. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 503.370,0m².

5.4. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (theo bản vẽ QH 04, QH 05):

5.4.1. Khu công cộng cấp thành phố (ký hiệu CC):

- Đất Chi cục kiểm dịch thực vật, Đội phòng cháy chữa cháy: Được giữ nguyên tại vị trí đã có, bám dọc trục đường Cao Xuân Huy. Tổng diện tích: 7.122m². Mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Đất Ban quản lý chợ Vinh, Hợp tác xã Thống Nhất, Công ty TNHH Sông Tiền: Được giữ nguyên tại vị trí đã có hiện nay. Tổng diện tích: 4.146 m². Mật độ xây dựng từ 45%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

5.4.2. Khu công cộng cấp phường (ký hiệu CC):

- Trụ sở phường Hồng Sơn: Được bố trí bám dọc trục đường Trần Phú (tại vị trí cũ của xí nghiệp cơ khí Việt Cường); Trụ sở công an phường. Tổng diện tích: 4.514m². Mật độ xây dựng từ 50 - 80%; tầng cao từ 1 - 4 tầng;

- Trạm Y tế: Được quy hoạch xây dựng mới tại khối 4, trên đường Thái Phiên. Diện tích: 285m². Mật độ xây dựng từ 55 - 65%; tầng cao từ 1 - 2 tầng;

- Công trình công cộng của khu ở: 11 nhà văn hóa cơ bản giữ nguyên tại các vị trí cũ hiện có, từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Tổng diện tích: 1.402m². Mật độ xây dựng 45 - 55%, tầng cao 1 tầng.

- Công trình giáo dục (ký hiệu GD):

Bao gồm trường Tiểu học, trường THCS cơ bản được giữ nguyên tại vị trí hiện có trên trục đường Lê Mao; Trường mầm non được quy hoạch mới tại vị trí khu đất cũ của xí nghiệp may Việt Đức trên đường Ngô Đức Kế.

Tổng diện tích: 8.091m². Mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

5.4.3. Khu ở dân cư (ký hiệu Đất Ở):

Bao gồm khu dân cư hiện trạng và khu dân cư xây dựng mới. Tổng diện tích quy hoạch sử dụng đất: 236.814m².

- Mật độ xây dựng đối với các lô đất bám trục đường < 18m: từ 65 - 80%, tầng cao từ 2 - 4 tầng;

- Mật độ xây dựng đối với các lô đất bám trục đường từ 18 - 25m: từ 75 - 85%, tầng cao từ 3 - 5 tầng;

- Mật độ xây dựng đối với các lô đất bám trục đường ≥ 25m: từ 80 - 90%, tầng cao từ 3 - 6 tầng.

5.4.4. Khu công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM):

- Chợ Vinh: Được giữ nguyên tại vị trí đã có hiện nay, bám dọc trục đường Lê Hồng Sơn. Diện tích: 26.274m². Mật độ xây dựng từ 55 - 65%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Chợ nông sản: Được giữ nguyên tại vị trí đã có hiện nay trên trục đường Lê Hồng Sơn. Diện tích: 10.161m². Mật độ xây dựng từ 50 - 60%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Khu trung tâm thương mại gồm các công trình dịch vụ thương mại tổng hợp bám dọc trục đường Cao Thắng và đường Trần Phú. Diện tích: 7.195m². Mật độ xây dựng từ 60 - 80%; tầng cao từ 3 - 16 tầng.

5.4.5. Khu di tích:

- Văn Miếu Nghệ An: Được quy hoạch xây dựng mới tại vị trí khu đất của Công ty Cổ phần In Nghệ An trên đường Trần Phú. Tổng diện tích: 8.999m². Mật độ xây dựng từ 20 - 30%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Đền Hồng Sơn: Được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại đường Lê Hồng Sơn và đường Nguyễn Công Trứ. Diện tích: 6.215 m². Mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao 1 tầng.

5.4.6. **Bãi đậu xe:** Bố trí các bãi đậu xe ở các trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ Vinh, chợ đầu mối và trong các khu vực dân cư hiện hữu, cụ thể:

- Khu vực giữ xe chợ Vinh: Được bố trí tại khu vực Ban quản lý chợ Vinh, phía Bắc chợ Vinh trên đường Cao Thắng giao với đường Lê Hồng Sơn. Diện tích: 625m². Mật độ xây dựng từ 90%; tầng cao 6 tầng;

- Khu vực giữ xe ven sông: Được bố trí về phía Tây Nam đường Lê Hồng Sơn giao với đường Hồ Xuân Hương. Diện tích: 1.149m²;

- Khu vực giữ xe Nam chợ Đầu mối: Được bố trí về phía Tây Nam ranh giới quy hoạch, trên đường Hồ Xuân Hương. Diện tích: 1.211m²;

- Khu vực giữ xe Đền Hồng Sơn: Được bố trí tại khu vực Hợp tác xã Trung Thành, trên đường Nguyễn Công Trứ. Diện tích: 964m²;

- Khu vực giữ xe trong khu dân cư: Được bố trí trên các khu đất trống trong các khu dân cư. Diện tích: 172m².

5.5. **Quy hoạch sử dụng đất:** Thống nhất theo bản vẽ QH 04.

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng đất:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng cấp thành phố	24.367	4,84
2	Đất công trình công cộng cấp phường	14.292	2,83
3	Đất ở dân cư	236.814	47,05
4	Đất thương mại dịch vụ	43.630	8,67
5	Đất di tích	15.214	3,02
6	Đất bãi giữ xe	4.121	0,82
7	Đất giao thông, mặt nước	164.932	32,77
	Tổng cộng	503.370	100,00

5.6. **Thiết kế đô thị:** Thống nhất theo bản vẽ QH 14, QH 15.

Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Được phân thành các trục cảnh quan chính và phát triển hài hoà giữa các khu vực cũ và mới.

- Trục cảnh quan đô thị: Trên trục đường Cao Thắng bố trí tổ chức giao thông cho người đi bộ với không gian thoáng kết hợp cây xanh, công trình điêu khắc, mỹ thuật, trang trí tăng cảnh quan kiến trúc của khu vực.

- Đèn chiếu sáng đường phố: Thiết kế phải có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan, môi trường và kiến trúc công trình xung quanh. Chất lượng chiếu sáng cao, hạn chế chói lóa tốt, màu sắc ánh sáng thích hợp đối với từng khu vực.

- Gạch lát vỉa hè: Sử dụng các loại gạch block tự chèn khác nhau, kích thước, màu sắc phải phù hợp với từng chức năng các khu vực.

- Thu gom rác thải: Bố trí các thùng rác phải mang tính thẩm mỹ và phù hợp với các điều kiện thực tế của khu vực thu gom.

5.7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.7.1. Giao thông: Thống nhất theo bản vẽ QH 06.

STT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)					Ghi chú
		Mặt đường	Vĩa hè	Đường xe thô sơ	Dải phân cách	Lộ giới	
1	A - A	2 x 8,0	2 x 9,0	2 x 3,5	2 x 1,5	45,0	Đường Phan Đình Phùng, Trần Phú
2	A' - A'	2 x 11,25	2 x 10,5		1,5	45,0	Đường Trần Phú
3	B - B	21,0	2 x 12,0		-	45,0	Đường Cao Thắng
4	C - C	2 x 9,0	2 x 9,0		12,0	48,0	Đường Lê Mao
5	D - D	2 x 9,0	2 x 5,0		2,0	30,0	Đường ven sông Cửa Tiền
6	E - E	10,5	2 x 5,25		-	21,0	Đường Lê Hồng Sơn, Ngô Đức Kế
7	L - L	10,5	2 x 5,5		-	21,5	Đường Cao Xuân Huy
8	Các tuyến còn lại mặt cắt rộng từ 9 - 18m, khu vực dân cư khối 7, 8, 9, 10 mặt cắt rộng 6m						

* Đối với các tuyến đường khác, ngõ phố có chỉ giới đường đỏ giữ nguyên theo hiện trạng đang sử dụng.

5.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật: Thống nhất theo bản vẽ QH 07.

a. *San nền*: Cao độ nền khu vực này tương đối ổn định, khi xây dựng căn cứ cốt san nền hiện trạng để điều chỉnh cục bộ đảm bảo đồng bộ khu vực.

b. Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa chia thành 3 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: phía Tây ranh giới quy hoạch gồm khối 1, khối 2, khối 4, khối 5. Nước được thu gom theo hệ thống mương đặt dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội khu rồi thoát ra hệ thống sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 2: gồm khối 3, khối 6, khối 7, khối 8, khối 9, khối 11. Nước được thu gom theo hệ thống mương đặt dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội khu chảy qua hệ thống kênh Hồng Bàng, mương Đệ Tam và thoát ra hệ thống sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 3: phía Đông ranh giới quy hoạch, gồm khối 10. Nước được thu gom theo hệ thống mương đặt dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội khu rồi thoát ra hệ thống kênh số 2 và thoát ra hệ thống sông Cửa Tiền.

5.7.3. *Cấp nước*: Thống nhất theo bản vẽ QH 08.

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước Hưng Vĩnh (công suất 120.000 m³/ngày.đêm).

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

- Tổng công suất tính toán: 2.050 m³/ngày.đêm.

5.7.4. *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*: Thống nhất theo bản vẽ QH 09.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom 90%.

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0.9 kg/người.ngày.

- Tiêu chuẩn rác thải bãi đường: 0.8kg/m².năm.

- Tổng công suất tính toán: 1.661 m³/ngày.

- Nghĩa trang: Theo định hướng tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn 2050, nhân dân trên địa bàn phường sử dụng nghĩa trang sinh thái Hưng Tây để chôn cất.

5.7.5. *Cấp điện*: Thống nhất theo bản vẽ QH 10.

- Nguồn điện được lấy từ trạm nguồn phân phối (220/100/35/22 Kv Hưng Đông và trạm 110 Kv Bến Thủy).

- Tổng công suất: 6.635 kVA.

- Xây dựng mới 10 trạm biến áp loại 22/0,4kV, cải tạo nâng công suất 2 trạm biến áp và giữ nguyên 7 trạm biến áp hiện trạng.

5.7.6. *Thông tin liên lạc*: Thống nhất theo bản vẽ QH 11.

- Hoàn thành việc xây dựng mạng diện rộng của Thành phố, phục vụ tốt các hoạt động kinh tế - xã hội - văn hoá của thành phố Vinh.

- Công nghệ mạng tiên tiến phù hợp xu hướng chung thế giới. Hạ tầng mạng ngoại vi tại khu vực thành phố được đi ngầm.

5.7.7. *Đánh giá môi trường chiến lược*: Thống nhất theo bản vẽ QH 13.

- Chất thải rắn sinh hoạt phải được đưa đi chôn lấp, hoặc đưa về khu xử lý tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

- Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát định kỳ về môi trường đất, nước, địa chất, không khí, tiếng ồn, rác thải, biến động hệ sinh thái tại khu vực, các điểm có khả năng gây ra sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường.

6. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hồng Sơn, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh và các sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Vinh hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh và Ủy ban nhân dân phường Hồng Sơn).

3. Ủy ban nhân dân thành phố Vinh lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành.

4. Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được Ủy ban nhân dân thành phố Vinh tổng hợp, trình Sở Xây dựng thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An xem xét, giải quyết.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vinh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hồng Sơn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng; Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các PVP UBND tỉnh;
- Phòng CN VPUBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh; TT Tin học - Công báo;
- Lưu: VTUB, CVXD.

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



Lê Ngọc Hoa

