

Số: 4084 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 08 tháng 10 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Lê Mao,
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 2247/QĐ-UBND-XD ngày 20/5/2016 của UBND tỉnh phê duyệt
nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Lê Mao, thành phố Vinh;

Xét đề nghị của UBND thành phố Vinh; đề nghị của Sở Xây dựng tại
Công văn số 121/SXD.KTQH ngày 11/01/2019 về việc thẩm định Quy hoạch
phân khu phường Lê Mao, thành phố Vinh và hồ sơ quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Lê Mao,
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 Lê Mao,
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: Phường Hưng Bình, thành Phố Vinh;
- Phía Nam giáp: Phường Hồng Sơn, thành phố Vinh;
- Phía Đông giáp: Công viên trung tâm thành phố Vinh;
- Phía Tây giáp: Phường Quang Trung, thành phố Vinh.

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; khu 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 khu 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 Lê Mao và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh đã được Thủ tướng Chính phủ 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: 9.096 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 9.500 người.

b. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 866.177,10 m².

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):

- Khu các cơ quan hành chính, chính trị cấp thành phố (hiện hữu) gồm: Thành ủy Vinh, UBND thành phố Vinh, Nhà Văn hóa thành phố, Đài Truyền hình Nghệ An, Chi cục Thuế thành phố Vinh... cơ bản giữ nguyên vị trí hiện có.

- Đất cơ quan doanh nghiệp: Được giữ nguyên tại vị trí đã có trên các trục đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường Trần Phú, đường Hồng Bàng.

Tổng diện tích: 122.775,50m²; Mật độ xây dựng 35-85%; Tầng cao từ 2 - 14 tầng.

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

- Trung tâm hành chính phường: giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, các công trình xây dựng gồm: Trụ sở Hội đồng nhân dân phường, Ủy ban nhân dân phường, Công an phường. Diện tích khu vực: 2.889,75m²; Mật độ xây dựng từ 50 - 85%; Tầng cao từ 1 - 4 tầng.

- Trạm y tế: giữ nguyên vị trí cũ hiện nay thuộc khối Tân Vinh. Diện tích mặt bằng: 330,10m². Mật độ xây dựng từ 50 - 60%; Tầng cao từ 1 - 2 tầng;

- Nhà văn hóa khối (09 nhà văn hóa): Được giữ nguyên tại các vị trí cũ hiện có, từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Riêng nhà văn hóa khối Tân Phong xây dựng mới tại khu vực phía Tây Bắc khu quy hoạch (phía sau khu đất Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Nông thôn). Tổng diện tích: 811,25m²; Mật độ xây dựng 50-85%; Tầng cao 1 tầng.

- Công trình giáo dục (ký hiệu GD):

+ Trường Mầm Non gồm 03 vị trí:

Trường mầm non phường cơ sở 1: Quy hoạch xây dựng mới về khu vực Trung tâm Hỗ trợ Tài chính hiện nay, bám dọc trục đường Lê Văn Tám. Diện tích khu đất: 2.573,50m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

Trường mầm non phường cơ sở 2: Quy hoạch tại vị trí về phía Tây Bắc trụ sở Ủy ban nhân dân thành phố Vinh, bám dọc trục đường Đinh Công Tráng. Diện tích khu đất: 727,05m²; Mật độ xây dựng từ 40 - 50%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

Trường mầm non tư thục Trần Đại Nghĩa: Giữ nguyên vị trí hiện tại trên trục đường Ngư Hải. Diện tích khu đất: 5.944,30m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 35%; Tầng cao từ 1 - 4 tầng.

+ Trường Tiểu học: Được giữ nguyên tại vị trí hiện có, bám dọc trục đường Đinh Công Tráng, quy hoạch được mở rộng về phía Tây Nam (lấy một phần đất của trường Mầm non hiện nay). Diện tích: 5.181,70m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 30%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

+ Trường Trung học cơ sở: Được giữ nguyên tại vị trí hiện có, bám dọc trục đường Đinh Công Tráng. Diện tích: 4.167,15m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 30%; 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: 360.265,70 m². Mật độ xây dựng đối với các lô đất bám trục đường < 18m: từ 75 - 85%, 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):

- Cơ bản giữ nguyên vị trí các điểm trung tâm thương mại, dịch vụ vừa và nhỏ trên các trục đường như: Nguyễn Thị Minh Khai, Trần Phú, Hồng Bàng,

Đình Công Tráng, Ngư Hải, Đặng Tất. Tổng diện tích: 16.820,0m²; Mật độ xây dựng từ 55 - 65%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Quy hoạch xây dựng một số điểm dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại khu đất Công ty Điện tử nằm phía Tây đường Nguyễn Thị Minh Khai, khu đất Công ty bia SABECO nằm phía Nam đường Ngư Hải và phía Đông đường Thái Phiên. Tổng diện tích: 6.500,45m²; Mật độ xây dựng từ 40 - 60%; Tầng cao từ 3 - 15 tầng.

5.4.5. Cây xanh, mặt nước (ký hiệu CXCV, MN):

Khu trung tâm văn hóa thể dục thể thao, công viên cây xanh nằm bám dọc trục đường Lê Mao, Trần Phú và Hồ Tùng Mậu gồm: Nhà Văn hóa Lao động tỉnh Nghệ An, Nhà thi đấu, công viên cây xanh, mặt nước. Tổng diện tích khu đất: 125.993,35m²; Mật độ xây dựng từ 10-15%.

5.4.6. An ninh quốc phòng (ký hiệu QP):

Được giữ nguyên vị trí hiện có (gồm Công an thành phố Vinh, Thành đội Vinh). Diện tích khu đất: 19.346,50m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 50%; Tầng cao 1 - 5 tầng.

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

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng đất:

TT	Hạng mục đất đai	Quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất công trình công cộng cấp thành phố	122.775,50	14,17
02	Đất công trình công cộng cấp Phường	22.624,80	2,61
	- UBND Phường	2.218,40	0,26
	- Trạm Y tế	330,10	0,04
	- Công an	671,35	0,08
	- Nhà văn hóa (9 khối)	811,25	0,09
	- Giáo dục	18.593,70	2,14
03	Đất ở dân cư	360.265,70	41,59
04	Đất thương mại, dịch vụ	23.320,45	2,69
05	Đất cây xanh, mặt nước	125.993,35	14,55
06	Đất an ninh, quốc phòng	19.346,50	2,23
07	Đất giao thông	191.850,80	22,15
Tổng diện tích		866.177,10	100,00

5.6. Thiết kế đô thị: Thống nhất theo bản vẽ QH 14, QH 15, QH 16.

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 Lê Mao bố trí với không gian thoáng, các tượng hình khối trang trí và trục cảnh quan.

- Đèn chiếu sáng đường phố: Thiết kế đảm bảo 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.

- 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.

TT	Mặt cắt	Tên Đường	Mặt cắt ngang đường quy hoạch			
			Mặt đường (m)	Bulva (m)	Vỉa hè (m)	Nền đường (m)
01	A - A	Lê Mao	2 x 10.50	12.00	2 x 7.50	48.00
02	B - B	Trần Phú	2 x 11.50	1.50	2 x 10.5	45.00
03	C - C	Nguyễn Thị Minh Khai	14.00	-	2 x 10.5	35.00
04	C1 - C1	Hồ Tùng Mậu	21.00	-	2 x 7.50	36.00
05	D - D	Đinh Công Tráng	10.50	-	2 x 5.25	21.00
06	E - E	Ngư Hải	9.00	-	2 x 3.00	15.00
07	F - F	Hồng Bàng	9.00	-	2 x 5.50	20.00
08	G - G	Hồng Bàng	7.00	-	2 x 2.00	11.00
09	H1 - H1	Thái Phiên	9.00	-	2 x 7.00	23.00
10	H2 - H2	Thái Phiên	9.00	-	2 x 4.50	18.00
11	J - J	Nguyễn Tuấn Thiện, Lê Văn Tám, Đặng Tất	7.00	-	2 x 2.50	12.00
12	M - M	Ngô Văn Sở, Mạc Đĩnh Chi, Trần Hưng Học	7.00	-	2 x 1.50	10.00

13	I - I	Nguyễn Biều, Trịnh Hoài Đức, Phùng Phúc Kiều	7.00	-	0.00	7.00
14	K1 - K1	Cao Lỗ, Đường ngõ...	5.00	-	0.00	5.00
15	K - K	Nguyễn Hữu Điền, Đường ngõ...	4.00	-	0.00	4.00

* 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 tương đối ổn định. Cốt cao độ giao động từ 3,98m đến 5,60m; Thiết kế cao độ san nền các khu chức năng, các công trình đơn lẻ hạn chế đào đắp nhiều để khai tốt các điều kiện địa hình tự nhiên và cảnh quan khu vực.

b. Thoát nước mưa:

+ Lưu vực 1: Nằm ở phía Đông đường Đặng Tất, phía Tây đường Nguyễn Thị Minh Khai, phía Bắc đường Trần Phú và phía Tây đường Lê Mao. Nước mưa thu vào hệ thống mương nội bộ đổ vào mương dọc đường Đặng Tất, chảy vào mương Hồng Bàng phía phường Hồng Sơn đổ ra sông Đào thuộc địa bàn phường Vinh Tân.

+ Lưu vực 2: Nằm ở phía Đông đường Hồng Bàng, phía Tây đường Đặng Tất và phía Bắc đường Trần Phú. Nước mưa thu vào hệ thống mương nội bộ đổ vào mương dọc đường Hồng Bàng chảy ra sông Đào, thuộc địa bàn phường Vinh Tân.

+ Lưu vực 3: Nằm ở phía Đông đường Lê Mao, phía Nam đường Hồ Tùng Mậu và phía Bắc đường Trần Phú. Nước mưa thu vào hệ thống mương nội bộ đổ vào mương dọc số 3 của thành phố (đi qua hồ điều hòa công viên trung tâm), đổ ra sông Đào, thuộc địa bàn phường Vinh Tân.

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

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

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

- Tổng công suất tính toán: 2.500 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.ng.đ

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

- Tổng công suất tính toán: 2.100 m³/ngày.đêm.

- 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 (220/110/10kV- 2x125MVA + 110/35/22-10-2x63MVA) Hưng Đông. Hạ tầng đường dây bố trí đi ngầm.

- Tổng công suất định mức: 9.961 kVA.

- Xây dựng mới 07 trạm biến áp loại 22/0,4kV có công suất từ 320kVA-750kVA và giữ nguyên 21 trạm biến áp hiện trạng để cấp điện phụ tải.

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 Lê Mao, 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 Lê Mao).

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 Lê Mao; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *12/*

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