

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Trung,
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
Nghệ An quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Xét đề nghị của UBND thành phố Vinh; đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số
3219/SXD.KTQH ngày 18/10/2019 về việc thẩm định Quy hoạch phân khu phường
Quang Trung, thành phố Vinh; Công văn số 2963/SXD.KTQH ngày 13/10/2020
về việc rà soát, phê duyệt quy hoạch phân khu phường Quang Trung, thành phố Vinh
và hồ sơ quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Trung,
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 Quang Trung, thành phố Vinh,
tỉnh Nghệ An.

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

3. Tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Không gian mới.

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

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Phường Lê Lợi và phường Hưng Bình;
- Phía Nam giáp: Phường Hồng Sơn và phường Cửa Nam;
- Phía Đông giáp: Phường Lê Mao;
- Phía Tây giáp: Phường Cửa Nam và phường Đội Cung.

4.2. Niên độ quy hoạch: Đến năm 2030.

5. Tính chất, chức năng:

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

6. 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 827/QĐ-TTg ngày 12/6/2020.

- 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 điều kiện kinh tế xã hội 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 vực 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 khu vực 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.

7. Quy mô đất đai, dân số:

7.1. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 57,93 ha.

7.2. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch: 8.651 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 11.000 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2050: 14.000 người.

8. Cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Theo bản vẽ QH 04, QH 05.

8.1. Công trình công cộng:

a) Trung tâm hành chính phường (Ký hiệu CC 01): Được giữ nguyên vị trí cũ đã có nằm phía Bắc đường Đào Tấn tại khối 11. Các công trình xây dựng gồm: Trụ sở HĐND, UBND, hội trường. Tổng diện tích đất 0,12 ha; mật độ xây dựng 30 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

b) Công an phường (Ký hiệu CC 02): Được giữ nguyên vị trí cũ đã có về phía Tây Nam trung tâm hành chính phường tại khối 11. Diện tích 0,11ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

c) Trạm y tế phường (Ký hiệu YT): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm về phía Bắc trụ sở công an phường. Diện tích 0,11ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

d) Nhà văn hóa khối, cây xanh + thể thao:

- Nhà văn hóa (Ký hiệu VH): Gồm 05 nhà, được giữ nguyên tại các vị trí hiện có thuộc khối 10, 11, 12, 13, 14. Các nhà văn hóa cũ từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Tổng diện tích 0,24ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao 1 tầng.

- Khu cây xanh, sân thể thao (Ký hiệu CX 01, 02, 03, 04): Gồm 04 khu, được quy hoạch trên các khu đất trống và được phân bố trên toàn phường nhằm phục vụ cho nhân dân sinh hoạt vui chơi. Tổng diện tích 0,56 ha. Ngoài ra cây xanh còn được bố trí trong khu vực xây dựng các công trình hỗn hợp thuộc dự án cải tạo khu chung cư Quang Trung.

e) Trung tâm văn hóa thiếu nhi Việt Đức (Ký hiệu CC 03): Được giữ nguyên vị trí hiện có, bám dọc trục đường Quang Trung. Diện tích 0,84ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

f) Công trình giáo dục: Được giữ nguyên vị trí hiện có và vi chỉnh lại hình dáng, diện tích khu đất cho phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông phường.

- Trường mầm non (Ký hiệu TH 01, 02, 03, 04): Gồm 04 vị trí, bám dọc trục đường Hồng Bàng (trường mầm non Bình Minh, Quang Trung 1, 2, 3). Tổng diện tích 1,98ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Trường tiểu học (Ký hiệu TH 02): Được giữ nguyên vị trí hiện có về phía Đông khu tưởng niệm Nguyễn Thị Minh Khai, bám dọc trục đường Hồng Bàng. Diện tích 0,53ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Trường Trung học cơ sở (Ký hiệu TH 02): Được giữ nguyên vị trí hiện có về phía Bắc trường tiểu học. Diện tích 0,89ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

g) Di tích lịch sử (Ký hiệu DT): Gồm 02 khu (Chùa Diệc và Khu tưởng niệm Nguyễn Thị Minh Khai) được giữ nguyên vị trí cũ đã có, bám dọc trục đường Quang Trung. Tổng diện tích 1,06ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao 1- 2 tầng.

8.2. Cơ quan - doanh nghiệp (Ký hiệu CQ 01, 02):

- Cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường được giữ nguyên vị trí hiện có, bám dọc trục đường Quang Trung. Diện tích 0,19ha; mật độ xây dựng từ 45 - 60%; tầng cao từ 1 - 7 tầng.

- Doanh nghiệp: Gồm 03 vị trí (Công ty CP xây dựng giao thông 4; Nhà in báo Nghệ An; Trung tâm truyền số liệu) được giữ nguyên vị trí hiện có, bám dọc trục đường Quang Trung và đường Đào Tấn. Tổng diện tích 0,45ha; mật độ xây dựng từ 45 - 60%; tầng cao từ 1 - 7 tầng.

8.3. Công trình thương mại dịch vụ:

- Chợ (Ký hiệu CH): Được quy hoạch về phía Nam của trường mầm non Quang Trung 1, phía Tây đường Hồng Bàng. Diện tích đất: 0,21ha; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Khu dịch vụ thương mại (Ký hiệu TMDV): Gồm 11 vị trí, trong đó giữ nguyên 10 vị trí đã có, bám dọc 02 bên trục đường Quang Trung (Khách sạn Kim Liên, Khách sạn Mường Thanh,...); Quy hoạch xây dựng mới 01 khu Trung tâm thương mại và Khách sạn về phía Đông trục đường Quang Trung. Tổng diện tích 4,73ha; mật độ xây dựng từ 35 - 80%; tầng cao từ 1 - 35 tầng.

8.4. Khu ở dân cư (Ký hiệu O): Bao gồm khu dân cư hiện trạng, các dự án phát triển nhà ở thấp tầng, cao tầng đã xây dựng, các khu dân cư quy hoạch mới. Tổng diện tích 12,56ha.

- Tầng cao: Đối với các lô đất bám trục đường <15m tầng cao tối đa 6 tầng; Đối với các lô đất bám trục đường $\geq 15m$ tầng cao tối đa 8 tầng.

- Mật độ xây dựng trong từng lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng từ 80 - 100%.

- Đối với các dự án phát triển nhà ở đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

8.5. Công trình hỗn hợp (kí hiệu HH): Gồm 13 khu nằm trong dự án cải tạo chung cư Quang Trung và góc giao giữa đường Quang Trung với đường Trần Phú, đường Phan Đình Phùng (đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500). Các khu hỗn hợp bố trí nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng, trong đó có 06 khu đã xây dựng và 07 khu đang tiếp tục triển khai. Tổng diện tích 7,54ha; mật độ xây dựng 40- 80%; tầng cao từ 3- 28 tầng.

8.6. Khu cây xanh cảnh quan của thành phố (vườn hoa Cửa Bắc - Ký hiệu CX): Được giữ nguyên vị trí hiện có về phía Bắc phường, tiếp giáp với các trục đường: Quang Trung, Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Hồng Phong. Diện tích: 0,84ha.

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

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng đất:

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	6,44	11,12
2	Đất công trình cơ quan- doanh nghiệp	0,64	1,1
3	Đất thương mại dịch vụ	4,94	8,53
4	Đất ở dân cư	12,56	21,68
5	Đất hỗn hợp (chung cư cao tầng kết hợp TMDV, nhà ở thấp tầng)	7,54	13,02
6	Đất cây xanh cảnh quan	0.84	1,45
7	Đất giao thông	24,97	43,1
Tổng cộng		57,93	100,00

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Giao thông: Thống nhất theo bản vẽ QH-06.

a) Các mặt cắt đặc trưng:

TT	Ký hiệu mặt cắt	Mặt đường (m)	Hè (lè) đường (m)	Bun va (m)	Lộ giới (m)	Ghi chú
1	1 - 1	2x15.0	2x12.5	1.0	56.0	Đường Quang Trung
2	2 - 2	20.0	2x6.0		32.0	Đường quy hoạch
3	3 - 3	11.0	2x5.5		22.0	Đường Đinh Công Tráng
	3' - 3'	12.0	2x5.0		22.0	Đường quy hoạch
4	4 - 4	10.5	2x 5.25		21.0	Đường Phan Chu Trinh
5	5 - 5	9.0	2x4.5		18.0	Đường Đào Tấn, Lê Khôi
6	6 - 6	7.0	2x4.0		15.0	Đg. Đặng Thái Thân, Nguyễn Cảnh Chân
7	7 - 7	5.0	2x2.0		9.0	Đường quy hoạch
8	8 - 8	8.0	2x4.0		16.0	Đường quy hoạch
9	9 - 9	6.0	2x3.0		12.0	Đường Văn Cao, Ng. Chích
10	10 - 10	8.0			8.0	Đường quy hoạch
11	11 - 11	2x(4+7)	2x9.0	2+1+2	45.0	Đường Phan Đình Phùng
12	12 - 12	15.0	2x10.0		35.0	Đường Nguyễn Thái Học
13	13 - 13	10.0	2x5.0		20.0	Đường Hồng Bàng
14	14 - 14	6.0	2x1.5		9.0	Đường quy hoạch
15	15 - 15	7.0	2x3.0		13.0	Đường quy hoạch
16	16 - 16	21.0	2x4.5		30.0	Đường quy hoạch
17	17 - 17	12.0	2x4.0		20.0	Đường Ng. Thị Minh Khai
18	18 - 18	7.5	2x3.0		13.5	Đường quy hoạch

- Ngoài các mặt cắt được xác định nêu trên, đối với các khu vực đầu tư xây dựng mới yêu cầu quy hoạch chi tiết đường giao thông trong từng khu chức năng phải đảm bảo:

- + Lòng rộng từ 5,5m đến 7,5m, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 3,0m;
- + Lòng rộng từ 7,5m đến 10,5m, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 4,0m;
- + Lòng rộng từ 10,5m trở lên, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 5,0m.

b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- + Các công trình đã xây dựng: Giữ nguyên hiện trạng.
- + Các công trình xây dựng nằm trong dự án đã có quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt: Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- + Các công trình xây dựng mới: Tùy theo tính chất, chức năng, tầng cao công trình và điều kiện thực tế xây dựng để xác định khoảng lùi theo đúng quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

c) Bãi đậu xe:

- Được bố trí trong sân bãi và tầng hầm của các khu hỗn hợp (tầng hầm các nhà chung cư và tầng hầm các trung tâm thương mại).

- Bố trí các vịnh đỗ xe trên các trục đường giao thông lớn như đường Quang Trung và đường quy hoạch 32,0m.

- Nghiên cứu quy hoạch xây dựng bãi đỗ xe ngầm dưới vườn hoa Cửa Bắc.

d) Giao thông công cộng: Giữ nguyên vị trí các tuyến xe buýt và bến xe buýt hiện có trên trục đường Quang Trung, Phan Đình Phùng.

10.2. *Chuẩn bị kỹ thuật*: Thống nhất theo bản vẽ QH-07

a) San nền: Thống nhất cao độ cao nhất +5,13m, thấp nhất +4,27m.

b) Thoát nước mưa: Được chia thành 02 lưu vực chính cụ thể:

- Lưu vực 1: Khu vực phía Tây đường Quang Trung, thu nước theo các cống thoát nước dọc các trục đường rồi thoát ra hồ Hào Thành.

- Lưu vực 2: Khu vực phía Đông đường Quang Trung, thu nước theo các cống thoát nước dọc các trục đường rồi thoát ra mương Hồng Bàng trước khi chảy về hồ Vinh Tân.

10.3. *Cấp nước*: Thống nhất theo bản vẽ QH-10.

- Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước thành phố Vinh và vùng phụ cận. Điểm đầu nối tại nút giao nhau giữa đường Phan Đình Phùng với các đường Quang Trung, đường Nguyễn Chíich và đường Lê Khôi.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 180 lít/người.ngày.đêm.

- Tổng công suất tính toán: 2.646 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng 30 trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ ≤150m.

10.4. *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*: Thống nhất theo bản vẽ QH-11.

- Trước mắt nước thải thoát chung với nước mưa, tương lai thoát theo mạng riêng. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình trước khi thoát vào mạng chung. Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom bằng 90% công suất cấp nước. Tổng công suất: 2.400m³/ng.đ.

- Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác sau đó được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc. Tổng công suất tính toán: 19,1 tấn/ngày.đêm.

10.5. *Cấp điện*: Thống nhất theo bản vẽ QH-08.

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm 220KV Hưng Đông.

- Tổng công suất định mức: 10.290 KVA.

- Xây dựng mới 5 trạm biến áp loại 22/0,4kV, cải tạo nâng công suất 14 trạm biến áp hiện trạng.

10.6. Thông tin liên lạc: Thống nhất theo bản vẽ QH-09.

- Sử dụng từ nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của thành phố Vinh.

- Công nghệ mạng thế hệ tiếp theo (Next Generation Networks- NGN), Công nghệ WiMax, Công nghệ 3G/4G/5G và Mobile Internet sẽ là công nghệ chủ yếu được khai thác trong những năm tiếp theo.

- Hạ tầng mạng ngoại vi tại khu vực thành phố trong giai đoạn tới phát triển theo xu hướng ngầm hóa (xây dựng hạ tầng cống bể ngầm hóa mạng cáp).

10.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Thống nhất theo bản vẽ QH-13.

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình, phải có phương án đảm bảo về tiếng ồn, rác thải xây dựng và an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- Trong quá trình khai thác, vận hành phải quản lý tốt việc thu gom rác thải, xử lý nước thải sinh hoạt. Nghiêm cấm việc xả nước thải chưa qua xử lý vào hệ thống mạng thoát nước chung.

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường.

- Chất thải rắn sinh hoạt phải được thu gom đúng quy định đưa về khu xử lý tập trung tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

- 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.

11. Thiết kế đô thị:

- 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.

- Tuyến đường Quang Trung được lấy làm trục không gian chính, hai bên đường bố trí tổ hợp các công trình cao tầng với chức năng thương mại, dịch vụ, chung cư kết hợp hệ thống cây xanh đường dạo tạo không gian kết nối toàn khu.

- Khu vực điểm đầu và điểm cuối đường Quang Trung được lấy làm điểm nhấn không gian trục chính với các công trình thương mại và hỗn hợp cao tầng.

12. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quang Trung, 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, sử dụng đất, 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 Quang Trung).

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 Quang Trung; 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;
- Cổng TTĐT tỉnh; TT Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, CN, CVXD (Quỳnh).



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



Lê Ngọc Hoa