

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cửa Nam, 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 2242/QĐ.UBND-XD ngày 20/5/2016 của UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt
nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cửa Nam, thành phố Vinh;

Xét đề nghị của UBND thành phố Vinh; đề nghị của Sở Xây dựng tại
Công văn số 163/SXD.QHKT ngày 16/01/2019 về việc thẩm định Quy hoạch
phân khu phường Cửa Nam, thành phố Vinh và hồ sơ quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cửa Nam,
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 Cửa Nam,
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: 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 Đông Vĩnh và phường Đội Cung;
- Phía Nam giáp: Phường Vinh Tân;
- Phía Đông giáp: Phường Quang Trung và phường Hồng Sơn;
- Phía Tây giáp: Xã Hưng Chính.

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 và 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 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 khu vực và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh 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 dân số:

- Dân số hiện trạng: 11.800 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 20.000 người.

7.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 197,21ha.

8. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Thống nhất theo bản vẽ QH 04, QH 05.

8.1. Khu công trình công cộng (ký hiệu: CC):

a) Khu trung tâm hành chính, văn hóa, công cộng cấp phường:

- Trung tâm hành chính phường: Giữ nguyên vị trí hiện nay tại khối 6B. Các công trình xây dựng gồm: Trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND, Công an phường. Tổng diện tích: 1.302,30m². Mật độ xây dựng từ 60 - 70%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Trạm Y tế: Nâng cấp trạm y tế trên vị trí cũ hiện nay tại khối 7. Diện tích: 273,8m². Mật độ xây dựng 60- 70%, tầng cao từ 2 - 3 tầng.

- Nhà văn hóa khối: cơ bản giữ nguyên tại các vị trí cũ hiện có, từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Các khối có nhà văn hóa quy hoạch và xây mới gồm: khối 14, khối 1, khối 2, khối 3, khối 4. Tổng diện tích: 6.533,9m². Mật độ xây dựng 45-55%, tầng cao 1 tầng.

b) Khu trung tâm hành chính, văn hóa, công cộng cấp thành phố:

Khu trung tâm văn hóa thể dục thể thao, công viên cây xanh nằm theo trục đường Đào Tấn gồm có Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh, Đài phát thanh Nghệ An, Nhà thi đấu, các công viên cây xanh, thể dục thể thao trong di tích Thành cổ Vinh. Tổng diện tích: 69.700,0m².

8.2. *Khu công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu: DVTM):* Quy hoạch, nâng cấp hình thành các tuyến phố buôn bán lớn tại các trục đường chính như Phan Đình Phùng, Đặng Thái Thân, Nguyễn Sinh Sắc.

8.3. *Khu ở dân cư:* Bao gồm đất dân cư hiện trạng, đất dân cư xây dựng mới, tổng diện tích: 849.700,0m², cụ thể như sau:

- *Đất ở dân cư hiện trạng (ký hiệu: OC):* Từng bước được cải tạo, đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tăng mật độ xây dựng và tầng cao. Diện tích 710.200,0m².

- *Đất ở dân cư xây dựng mới (ký hiệu: OM):* Diện tích 133.800,0m². 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.

- *Đất ở hỗn hợp (ký hiệu: HH):* Gồm dự án nhà ở chung cư kết hợp thương mại, nhà ở xã hội. Diện tích: 5.700,0m². Mật độ xây dựng 45 - 60%, tầng cao từ 3 - 20 tầng.

8.4. *Khu công trình giáo dục (ký hiệu: GD):*

- Xây dựng mới 02 trường mầm non: Tại vị trí Khối 2. Diện tích 3.700,0m²; Tại vị trí Khối 14. Diện tích 6.018,5m². Tầng cao 2,5- 3 tầng, mật độ xây dựng 30- 40%.

- Trường THCS hiện nay được giữ nguyên tại khối 6B. Diện tích 3.276,5m². Tầng cao 3- 4 tầng. Mật độ xây dựng 30- 40%.

- Trường Tiểu học Cửa Nam 1 giữ nguyên vị trí tại khối 8, diện tích 4.205,0m². Tầng cao 2- 4 tầng. Mật độ xây dựng 30- 40%. Quy hoạch mở rộng trường Tiểu học Cửa Nam 2. Diện tích 5.100,0m². Tầng cao 2,5- 5 tầng. Mật độ xây dựng 30- 40%.

8.5. *Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao (ký hiệu: CX):*

- Quy hoạch mới 3 điểm công viên cây xanh TDTT: Khu cây xanh tại khối 11 kết hợp chỉnh trang sông Vinh tạo nên kiến trúc cảnh quan cho khu vực, diện tích 5.000,0m². Khu cây xanh tại khối 14 được bố trí trên vị trí nghĩa trang cũ, diện tích 6.900,0m². Khu cây xanh tại khối 14 vị trí sau hợp tác xã Quyết Tiến hiện nay, diện tích 4.000,0m².

- Khu công viên cây xanh, mặt nước hiện nay gồm: Vườn hoa Cửa Nam và Khu vui chơi giải trí Hồ cá Cửa Nam nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ đời sống nhân dân trong vùng. Tổng diện tích: 119.408,0m².

- Khai thông, chỉnh trang cảnh quan, dòng chảy sông Vinh nhằm tăng giao thương đường thủy, đưa vào khai thác du lịch trong tương lai.

- Chỉnh trang các khu vực khuôn viên cây xanh, sân thể thao tại các trung tâm văn hóa khối, phường trong khu dân cư hiện hữu.

8.6. Khu di tích văn hóa, tôn giáo (ký hiệu: DT - TG):

- Quy hoạch chùa Cầu Linh tại vị trí hiện nay. Diện tích 25.270,0m², tầng cao 1- 2 tầng, mật độ xây dựng 30- 40%.

- Nhà thờ giáo xứ Cầu Rằm giữ nguyên trên vị trí hiện nay tại khối 6A. Diện tích: 10.805,4m².

- Đài tưởng niệm và di tích Thành cổ, diện tích: 2.824,6 m².

8.7. Khu vực bãi đỗ xe (ký hiệu: HTKT): Quy hoạch hệ thống bãi đỗ xe phân tán tại các vị trí gồm Cửa Tả, Cửa Tiền, Chùa Cầu Linh, Nhà thờ giáo xứ Cầu Rằm, Công viên hồ cá Cửa Nam, khối 12 và khối 14. Tổng diện tích 33.600,0m².

9. 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	Diện Tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	121,62	61,67
1	Đất công cộng cấp phường	0,81	0,41
2	Đất ở	84,97	43,09
	Đất ở dân cư hiện trạng	71,02	36,02
	Đất ở mới thấp tầng	13,38	6,78
	Đất ở hỗn hợp	0,57	0,29
3	Đất giáo dục	2,23	1,13
4	Đất giao thông đối nội	33,61	17,04
B	Đất ngoài dân dụng	75,59	38,33
5	Đất cơ quan, trụ sở, công cộng thành phố	6,97	3,53
6	Đất cơ quan, xí nghiệp	12,83	6,51
7	Đất văn hóa, di tích, tôn giáo	3,89	1,97
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3,36	1,70
9	Mặt nước	24,42	12,38
10	Đất cây xanh cảnh quan	1,62	0,82
11	Đất cây xanh công viên TĐTT	16,09	8,16
12	Đất giao thông đối ngoại	6,41	3,25
	Tổng diện tích đất quy hoạch	197,21	100,00

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. Giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: Thống nhất theo bản vẽ QH 06.

TT	Tên đường	Mặt cắt (m)	Lộ giới (m)	Lòng đường (m)	Bulva (m)	Vĩa hè (m)
1	Phan Đình Phùng	A - A	45.00	7.00*2+3.50*2	3.00*2	9.00*2
2	Nguyễn Sinh Sắc	B - B	36.00	9.50*2	3.00	7.00*2
3	Trần Hưng Đạo	C - C	35.00	16.00	-	9.50*2
4	Lê Hồng Sơn	D - D	21.00	10.50	-	5.25*2
5	Đường quy hoạch	E - E	18.00	9.00	-	4.50*2
6	Đường quy hoạch	F - F	15.00	9.00	-	3.00*2
7	Đường quy hoạch	G - G	12.00	6.00	-	3.00*2
8	Đường quy hoạch	M - M	10.00	6.00	-	2.00*2
9	Đường quy hoạch	L - L	13.00	7.00	-	3.00*2
10	Đường quy hoạch	H - H	36.00	10.00*2	4.00	6.00*2
11	Đường ven sông Vinh	O - O	12.00	6.00	-	3.00*2
12	Đường ven sông Vinh	N - N	12.00	6.00	-	3.00*2
13	Đường quy hoạch	I - I	24.00	12.00	-	6.00*2
14	Đường quy hoạch	K - K	9.00	6.00	-	1.50*2
15	Đường quy hoạch	X - X	16.00	7.50	-	4.00+5.00

10.2. 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 4.00 đến 5.70m; 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*: Hệ thống thoát nước mưa thoát theo các lưu vực rồi chảy ra sông Đước và sông Cửa Tiền, chia thành 7 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Phía Bắc đường Đặng Thái Thân nước thoát theo các cống dọc đường thoát vào hồ Thành và mương thoát nước khối 9 thoát qua hồ Đông Bắc rồi thoát ra sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 2: Phía Nam đường Đặng Thái Thân, phía Bắc đường Phan Đình Phùng nước thoát theo các cống dọc đường thoát vào hồ cá Cửa Nam rồi thoát ra sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 3: Phía Nam đường Phan Đình Phùng nước thoát theo các cống dọc đường thoát qua cống qua đường Hồng Sơn rồi thoát ra sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 4: Khu vực khối 10 và nhà máy nước Hưng Vinh nước thoát theo các cống dọc đường thoát qua hồ Điều Hòa rồi thoát ra sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 5: Phía Nam đường Quốc lộ 46 nước thoát theo các cống dọc đường thoát qua cống qua đường ven sông rồi thoát ra sông Cửa Tiền.

- Lưu vực 6: Phía Nam đường Trần Nguyên Hãn kéo dài, phía Bắc đường Quốc lộ 46 nước thoát theo các cống dọc đường thoát qua cống qua đường ven sông rồi thoát ra sông Đước.

- Lưu vực 7: Phía Bắc đường Trần Nguyên Hãn kéo dài nước thoát theo các cống dọc đường; 1 phần thoát qua cống qua đường ven sông rồi thoát ra sông Đước, 1 phần thoát theo mương thoát nước 5m dọc đường Trần Nguyên Hãn kéo dài thoát ra sông Đước.

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

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước Hưng Vĩnh (công suất 20.000 m³/ngày.đêm).

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

- Tổng công suất tính toán: 4.000 m³/ngày.đêm.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy tại chỗ sử dụng chung với hệ thống nước sinh hoạt. Bố trí các 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 09.

- 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 thải ra mạng chung; nước thải công nghiệp được xử lý trong khu công nghiệp đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra ngoài.

- Tiêu chuẩn thoát nước thải: Công suất tính toán 6.300 m³/ngày.đêm (lấy bằng 90% tiêu chuẩn cấp).

- Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác và các hố thu xây dựng mới tại các vị trí quy hoạch bãi đậu xe, sau đó đưa về khu xử lý tập trung tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc.

- 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 sử dụng nghĩa trang sinh thái Hưng Tây để chôn cất.

10.5. *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.

- Cấp điện sinh hoạt: ≥ 700W/người.

- Dịch vụ thương mại: 30W/m²;

- Công trình công cộng: 15-30W/m²;

- Trường học: 18-25W/m²;

- Cây xanh TĐTT, cây xanh cách ly: 1W/m²;
- Chiều sáng giao thông: 13kW/ha.
- Tổng công suất định mức: 7.600 kVA.
- Cải tạo các trạm biến áp 10/0,4kV hiện có lên 22/0,4kV;
- Xây dựng mới 20 trạm biến áp 22/0,4kV có công suất từ 320kVA- 2x1000kVA tổng công suất 9540, cải tạo nâng cấp 10 trạm biến áp với tổng công suất nâng cấp 3000KVA và giữ nguyên 9 trạm biến áp hiện trạng để cấp điện phụ tải.

10.6. 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 TP Vinh.
- Công nghệ mạng thế hệ tiếp theo (Next Generation Networks- NGN), Công nghệ WiMax, Công nghệ 3G/4G 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 cần được 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.

- 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.

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

Được phân thành các trục cảnh quan chính:

- Cảnh quan sông Vinh: Xây dựng tuyến đường vành đai ven sông và kè bờ sông đoạn chảy qua phường. Bố trí xây dựng bến thuyền, các bậc cầu thang lên xuống thuận tiện, các đoạn có cảnh quan đẹp cần bố trí lan can để ngắm cảnh.
- Phát triển hài hoà giữa các khu vực cũ và mới.
- Đề xuất trục đường Phan Đình Phùng, đường Nguyễn Sinh Sắc, các trục đường chính trong khu vực phường, khu vực dân cư bám mặt đường và khu vực phía trong thành cổ Vinh không chế chiều cao 4 - 5 tầng, và đồng nhất về thiết kế kiến trúc.

11. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Cửa Nam, 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 Cửa Nam).

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 Cửa Nam; 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