

Số: 1191/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 16 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đội Cung,
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 tại Tờ trình số 5175/TTr-UBND ngày 30/8/2019;
đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 3421/SXD.KTQH ngày 04/11/2019 về việc
thẩm định Quy hoạch phân khu phường Đội Cung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và
hồ sơ quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đội Cung,
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 Đội Cung, 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 Đô thị và Nông thôn Quốc gia.

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

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Phường Lê Lợi;
- Phía Nam giáp: Phường Cửa Nam;
- Phía Đông giáp: Các phường: Quang Trung, Cửa Nam;
- Phía Tây giáp: Phường Đông Vĩnh.

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 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 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 dân số:

- Dân số hiện trạng: 8.355 người.
- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 9.000 người.

7.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 67,04ha.

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) Ủy ban nhân dân phường (Ký hiệu CC-1): Được giữ nguyên vị trí hiện có tại khu vực phía Bắc Tây của phường, bám trục đường Trần Hưng Đạo, thuộc khối 6. Các công trình xây dựng gồm: Trụ sở HĐND, UBND phường. Tổng diện tích 0,15ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao từ 1-3 tầng.

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

- Nhà văn hóa khối (Ký hiệu VH-1,..., VH-9): Căn cứ chủ trương sáp nhập các khối dân cư của phường Đội Cung được duyệt từ 12 khối xuống còn 9 khối (khối 1, khối 3 giữ nguyên; khối 2 nhập khối 4 trở thành khối 2; khối 5, 6, 7, 8 lần lượt trở

thành khối 4, 5, 6, 7; khối 9 nhập với khối 10 thành khối 8; khối 11 nhập khối 12 thành khối 9). Số nhà văn hóa khối của phường Đội Cung gồm 9 nhà, trong đó giữ nguyên 3 nhà văn hóa đã có tại các khối: 1, 6, 8 (nay là khối 1, 5, 7); từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Quy hoạch xây dựng mới 06 nhà văn hóa (NVH), cụ thể: NVH khối 2 tại vị trí tiếp giáp đường ven hào thành; NVH khối 3 tiếp giáp đường Đội Cung; NVH khối 4 tại vị trí tiếp giáp góc đường Trần Hưng Đạo giao với đường Đào Tấn; NVH khối 6 tại vị trí phía Tây Bắc phường, tiếp giáp đường gom đường sắt; NVH khối 8 tại vị trí phía Nam sân thể dục thể thao phường; NVH khối 9 tại vị trí phía Bắc hồ điều hòa. Tổng diện tích 0,37 ha; Mật độ xây dựng từ 30 - 80%; Tầng cao 1 tầng.

- Khu cây xanh, sân thể thao (Ký hiệu CXTT-1, CXTT-2): Gồm sân thể thao phường được giữ nguyên vị trí hiện có tại khu vực khối 7 và quy hoạch mới 01 sân thể thao khối về phía Tây Bắc phường, tiếp giáp đường gom đường sắt Bắc Nam thuộc khối 6. Tổng diện tích 0,47 ha.

c) *Đài tưởng niệm (Ký hiệu CC-2)*: Được quy hoạch xây mới về phía Nam sân thể thao phường, thuộc khối 8. Diện tích 0,09 ha; Mật độ xây dựng khoảng 25%; Tầng cao 1 tầng.

d) *Công trình y tế:*

- Trạm y tế phường (Ký hiệu YT-1): Giữ nguyên vị trí hiện có tại góc đường Nguyễn Tiềm giao với đường Trần Hưng Đạo, thuộc khối 8. Diện tích 0,06 ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Bệnh viện Thái An (Ký hiệu YT-2): Được giữ nguyên vị trí hiện có, bám dọc trục đường Nguyễn Sinh Sắc, thuộc khối 9. Diện tích 0,44 ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao 6 tầng.

e) *Công trình giáo dục:*

- Trường Mầm non gồm 02 vị trí với tổng diện tích 0,29 ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao từ 1-3 tầng. Trong đó:

+ Trường Mầm non Đội Cung (Ký hiệu TH-2): Được giữ nguyên vị trí hiện có về phía Đông khu cây xanh, sân thể thao phường. Diện tích 0,22 ha.

+ Trường Mầm non thuộc khu đô thị Sài Gòn Sky (Ký hiệu TH-3): Giữ nguyên vị trí hiện có, thuộc khối 3. Diện tích 0,07 ha.

- Trường Tiểu học và THCS Đội Cung (Ký hiệu TH-1): Được giữ nguyên vị trí hiện có, bám dọc trục đường Trần Hưng Đạo, thuộc khối 6. Tổng diện tích 0,78ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao từ 1-4 tầng.

- Trường Đại học công nghiệp Vinh (Ký hiệu GD-1): Được giữ nguyên vị trí hiện có bám dọc trục đường Nguyễn Thái Học, thuộc khối 3. Diện tích 1,04 ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao từ 1-7 tầng.

- Trường thể dục thể thao Nghệ An (Ký hiệu GD-2): Giữ nguyên vị trí hiện có bám trục đường Đội Cung, thuộc khối 4. Diện tích 0,41 ha; Mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao từ 1-7 tầng.

8.2. Khu thương mại dịch vụ:

- Chợ Đội Cung (Ký hiệu CHO-1): Được giữ nguyên vị trí hiện có tại nút giao đường Đội Cung với Đào Tấn, thuộc khối 4. Diện tích 0,08 ha; Mật độ xây dựng từ 40-50%; Tầng cao từ 1- 4 tầng.

- Các khu thương mại dịch vụ (Ký hiệu TMDV-1, TMDV-2): Công trình khách sạn Phương Huy, khách sạn Thảo Nguyên Xanh được giữ nguyên vị trí hiện có bám dọc trục đường Nguyễn Sinh Sắc và đường Đào Tấn. Tổng diện tích 0,21ha; Mật độ xây dựng từ 30 - 50%; tầng cao từ 3 - 8 tầng.

8.3. Khu cơ quan, doanh nghiệp:

- Cơ quan (Ký hiệu CQ-1 và CQ-2): Gồm Công an phường và Phòng công an phòng cháy chữa cháy thành phố, được giữ nguyên vị trí đã có hiện nay tại khu vực khối 7 và khối 3. Tổng diện tích 0,20ha; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; tầng cao từ 2 - 3 tầng.

- Doanh nghiệp (Ký hiệu DN-1, DN-2, DN-3, DN-4): Gồm 04 vị trí (Công ty cầu đường 471, Công ty giống cây trồng trung ương, Công ty TNHH Hoa Thương, Công ty than Nghệ An), được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có hiện nay bám dọc các trục đường Trần Nhật Duật, Nguyễn Sinh Sắc, Trần Hưng Đạo. Tổng diện tích 1,83ha; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; tầng cao từ 2 - 6 tầng.

8.4. Khu ở dân cư (Ký hiệu O): Tổng diện tích 41,99ha bao gồm khu dân cư hiện trạng, các dự án phát triển nhà ở thấp tầng, cao tầng đã xây dựng (diện tích 40,64ha); các khu ở mới (ký hiệu từ O-34 đến O-38, diện tích 1,35ha).

- 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 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

8.5. Khu đất hỗn hợp (Ký hiệu HH-1): Được giữ nguyên vị trí quy hoạch tại khu chung cư Đội Cung, gồm các chức năng nhà đậu xe kết hợp nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ. Diện tích 0,12ha; Mật độ xây dựng 75%; Tầng cao 6 tầng.

8.6. Khu cây xanh cảnh quan (Ký hiệu CXCV): Là khu vực công viên cây xanh ven hồ điều hòa, thuộc khối 9. Tổng diện tích: 1,26 ha.

8.7. Đất tôn giáo tín ngưỡng (Ký hiệu TG-1): Đền thờ Trần Hưng Đạo giữ nguyên tại vị trí hiện có, bám trục đường Trần Hưng Đạo thuộc khối 8. Diện tích 0,12 ha; mật độ xây dựng từ 20-30%; tầng cao 1 tầng.

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	4,15	6,19
2	Đất thương mại dịch vụ	0,29	0,43
3	Đất công trình cơ quan, doanh nghiệp	2,03	3,03
4	Đất ở dân cư	41,99	62,63
-	<i>Đất ở hiện trạng cải tạo, xen dăm</i>	40,64	60,62
-	<i>Đất ở mới</i>	1,35	2,01
5	Đất hỗn hợp	0,12	0,18
6	Đất cây xanh công viên	1,26	1,88
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,12	0,18
8	Đất giao thông + bãi đỗ xe	15,02	22,41
-	<i>Đất giao thông</i>	14,84	22,14
-	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	0,18	0,27
9	Đất công trình HTKT	0,09	0,13
10	Mặt nước	1,97	2,94
Tổng cộng		67,04	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	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Bulva (m)	Chi giới (m)	Ghi chú
1	1 - 1	9,5x2	7x2	3,0	36,0	Đường Nguyễn Sinh Sắc
2	2 - 2	7,5x2	10x2	0	35,0	Đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thái Học
3	3 - 3	9,0	6x2	0	21,0	Đường Phan Chu Trinh
4	4 - 4	6,0	3	0	9,0	Tuyến ven đường sắt
5	5 - 5	6,0	3x2	0	12,0	Đường Đội Cung
6	6 - 6	8,0	2x2	0	12,0	Đường Trần Nhật Duật
7	7 - 7	6,0	3x2	0	12,0	Đường Đào Tấn, Nguyễn Tiềm
8	8 - 8	6,0	1x2	0	8,0	Đường Phạm Ngũ Lão

b) Chi giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Các công trình đã xây dựng: Giữ nguyên hiện trạng.

+ Các dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 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, tăng 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 (*ký hiệu BDX-1*): Xây mới 01 bãi đậu xe với diện tích 0,18ha tại khu vực khối 7, về phía Nam tuyến đường Trần Nhật Duật. Ngoài ra còn có 01 Nhà đậu xe cao 6 tầng tại khu vực chung cư Đội Cung.

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

a) *San nền*: Cao độ thấp nhất $H_{xd} \geq +3,50m$.

b) *Thoát nước mưa*: Chia thành 02 lưu vực chính, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Nằm về phía Đông phường Đội Cung, phạm vi các khối 1, 2, 3, 4, 5; diện tích lưu vực khoảng 34,04 ha; nước mưa thoát vào hệ thống cống trên đường Nguyễn Thái Học, theo kênh tiêu số 1 chảy ra trạm bơm phía Tây Nam của phường.

+ Lưu vực 2: Nằm về phía Tây phường Đội Cung, phạm vi các khối 6, 7, 8, 9; diện tích lưu vực khoảng 33 ha; nước mưa thoát vào hệ thống cống trên đường Trần Hưng Đạo, theo cống thoát nước ra trạm bơm phía Tây Nam phường đã có, công suất 20.000m³/h.

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

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước Hưng Vĩnh công suất 60.000 m³/ngày thông qua hệ thống đường ống đã có trên các trục đường chính xung quanh Phường.

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

- Tổng công suất tính toán: 3.500 m³/ngày.đêm.

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

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

- Nước thải thoát theo mạng nứa 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 nước, tỷ lệ thu gom 95% công suất cấp nước. Tổng công suất: 2.052m³/ng.đ.

- Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác sau đó được đưa về Khu xử lý tập trung của Thành phố. Tổng công suất tính toán: 11,5 tấn/ngày.đêm.

10.5. *Cấp điện*: Thống nhất theo bản vẽ QH-09.

- Nguồn điện: Từ đường dây trung thế 22KV của trạm 110KV Đông Hưng có công suất hiện tại là (25+63)MVA, dự kiến nâng công suất lên 2x63MVA.

- Tổng công suất định mức: 10.000 KVA.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế được sử dụng cải tạo, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán và chuyển dần sang trạm kiểu kín. Xây dựng 06 trạm biến áp mới có công suất khoảng 3.780KVA, nâng cấp khoảng 16 trạm biến áp hiện trạng có công suất khoảng 6.540KVA.

10.6. Thông tin liên lạc:

- 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 cần được phát triển theo xu hướng ngầm hóa (xây dựng hạ tầng cống bê tông hóa mạng cáp).

10.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- 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.

- 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.

- Một số vị trí có quy hoạch xây dựng công trình tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan đô thị sẽ được xem xét cụ thể về hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết đảm bảo theo đúng quy định và phù hợp điều kiện thực tế.

12. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đội Cung, 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 Đội Cung).

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 Đội Cung; 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;
- Công 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