

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quán Bàu,
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 6303/TTr-UBND ngày 22/10/2019;
đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 4069/SXD.QHKT ngày 25/12/2019 về việc
thẩm định Quy hoạch phân khu phường Quán Bàu, 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 Quán Bàu,
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 Quán Bàu, 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 Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đất Lành.

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

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Bắc giáp: Xã Nghi Kim và nút giao thông Quán Bánh;
- Phía Nam giáp: Phường Lê Lợi;
- Phía Đông giáp: Phường Hà Huy Tập và xã Nghi Phú;
- Phía Tây giáp: Phường Đông Vĩnh và xã Hưng Đông.

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 đất đai:* Tổng diện tích khu đất quy hoạch 229,69ha.

7.2. *Quy mô dân số:*

- Dân số hiện trạng: 8.136 người.
- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 11.500 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-2.1): Giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Đông đường Ngô Gia Tự và phía Nam đường NamYangju Dasan thuộc khối 5. Các công trình xây dựng gồm: Trụ sở HĐND, UBND, Công an phường và hội trường. Diện tích: 6.850,0m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 40%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

b) Công trình y tế (ký hiệu YT):

- Trạm Y tế phường: Giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm phía Đông đường Ngô Gia Tự (giáp phía Tây khu thể thao của phường), thuộc khối 5. Diện tích: 2.307,0m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng;

- Bệnh viện Giao thông Vận tải, Bệnh viện Nội tiết, Trung tâm Y tế dự phòng, Trung tâm phòng chống HIV: Giữ nguyên vị trí, tổng diện tích 17.492,0m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng;

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

- Nhà văn hóa (ký hiệu VH) gồm 12 nhà: Giữ nguyên tại các vị trí cũ đã có, từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Tổng diện tích: 7.491,0m²; Mật độ xây dựng 50 - 85%; Tầng cao 1 tầng.

- Khu cây xanh + sân thể thao (ký hiệu CX1.1, CX1.2, CCK...), gồm 13 khu: Được quy hoạch trên các khu đất trống và được phân bố đều trên toàn phường nhằm phục vụ cho nhân dân sinh hoạt vui chơi. Ngoài 3 khu sân chơi đã có (khu trung tâm phường tại khối 5, khu cây xanh khối 12 và khu cây xanh khối 6), bố trí thêm 10 khu cây xanh, sân thể thao mới. Tổng diện tích: 49.809,0m²; Mật độ xây dựng từ 10 - 15%. Ngoài ra cây xanh + sân thể thao và bãi đậu xe (ký hiệu CCK-1.1; CCK-1.2; CCK-2.1; CCK-2.2,... CCK-2.5) được bố trí thêm trong các khu dân cư mới tại khối 1, khối 6, khối 7 và khối 9.

d) Công trình giáo dục:

- Trường mầm non (ký hiệu TH-MN) gồm có 04 vị trí: Trong đó 02 trường được giữ nguyên vị trí cũ đã có; 02 trường bố trí quy hoạch xây dựng mới. Cụ thể:

+ Trường mầm non Sao Mai hiện tại nằm phía Bắc đường Nguyễn Cảnh Hoan, thuộc khối 5. Diện tích 4.788,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

+ Trường mầm non Kim Thi hiện tại nằm phía Bắc đường Phan Bội Châu, thuộc khối 1. Diện tích 1.410,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao 4 tầng.

+ Quy hoạch bổ sung 02 điểm trường mầm non, cụ thể: Vị trí 1 - bố trí nằm phía Tây đường Hồ Bá Kiện, thuộc khối 9. Vị trí số 2 - bố trí nằm phía Bắc đường NamYangju Dasan, thuộc khối 6. Tổng diện tích 4.135,0m²; Mật độ xây dựng từ 40 - 50%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường Tiểu học Nguyễn Trãi (ký hiệu TH-C1): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Bắc đường Phạm Huy, thuộc khối 2. Diện tích: 8.956,0m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 30%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường THCS Quán Bàu (ký hiệu TH-C2): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Tây đường quy hoạch 15m, thuộc khối 5. Diện tích: 10.177,0m²; Mật độ xây dựng từ 25 - 30%; Tầng cao từ 1 - 4 tầng.

- Trường PTTH Nguyễn Trãi (ký hiệu TH-C3): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Tây đường Mai Hắc Đế, thuộc khối 5. Diện tích 6.327,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%; Tầng cao từ 1 - 4 tầng.

- Trường Trung cấp Việt Anh (ký hiệu TH-DN1): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Nam đường Nguyễn Chí Thanh, thuộc khối 11. Diện tích 22.547,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%; Tầng cao từ 1 - 6 tầng.

- Trường Trung cấp nghề Việt Nhật (ký hiệu TH-DN2): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Tây đường Mai Hắc Đế, thuộc khối 6. Diện tích 2.550,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường Trung cấp Dạy nghề Cơ khí Nông nghiệp (ký hiệu TH-DN3): Được giữ nguyên tại vị trí đã có, nằm phía Tây đường Mai Hắc Đế, thuộc khối 5. Diện tích 2.649,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 40%; Tầng cao từ 1 - 3 tầng.

8.2. Cơ quan - doanh nghiệp (Ký hiệu CQ2.16; DN2.17):

- Cơ quan: Gồm 5 vị trí (Trung tâm nước sạch và VSMT nông thôn, Công ty cổ phần Đường sắt Nghệ Tĩnh, Tín hiệu đường sắt Vinh, Đội cảnh sát Giao thông và Cục Dự trữ Nhà nước) giữ nguyên vị trí đã có nằm trên đường Nguyễn Cảnh Hoan và hai bên đường Lê Ninh. Tổng diện tích 48.040,0m²; mật độ xây dựng từ 45 - 60%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Doanh nghiệp: Gồm 25 vị trí được giữ nguyên vị trí hiện có, bám dọc trục đường Nguyễn Trãi, Nguyễn Cảnh Hoan và đường Phan Bội Châu. Tổng diện tích 166.753,0m²; mật độ xây dựng từ 45 - 60%; Tầng cao từ 1 - 5 tầng.

8.3. Công trình thương mại dịch vụ (Ký hiệu TM1.1; TM2.1):

- Chợ Quán Bàu (Ký hiệu CH-2.1): Được bố trí quy hoạch xây mới tại khối 6 nằm giáp phía Đông của mương thoát nước. Diện tích 2.005,0m²; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; Tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Khu dịch vụ thương mại (Ký hiệu TMDV): Gồm 16 vị trí, trong đó giữ nguyên 15 vị trí đã có, bám dọc trục đường Lê Ninh, Phan Bội Châu, Mai Hắc Đế, Nguyễn Trãi và Nguyễn Cảnh Hoan; Quy hoạch xây dựng mới 01 khu trung tâm thương mại và Khách sạn về phía Bắc trục đường Đại Lộ Vinh - Hưng Tây tại vị trí giao với đường Lê Ninh. Tổng diện tích 61.618 m²; Mật độ xây dựng từ 40 - 65%; Tầng cao từ 1 - 11 tầng.

8.4. Khu ở dân cư (ký hiệu OC, OCT và OM):

- 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: 954,752,0m².

+ 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 ≥ 15m tầng cao tối đa 8 tầng.

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

- Đối với các dự án đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt: thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Không quy hoạch mới Nhà ở chung cư cao tầng xen lẫn trong các khu dân cư hiện hữu. Định hướng điều chỉnh quy hoạch khu chung cư Yên Hòa 2 tại khối 9 do Công ty TNHH Tâm Sơn Trang làm chủ đầu tư và khu chung cư tại khối 1 do Công ty CP Golden City làm chủ đầu tư thành nhà ở thấp tầng.

8.5. Công trình hỗn hợp (kí hiệu HH): Bao gồm 4 khu. Trong đó có 01 khu bố trí nhà ở cao tầng kết hợp thương mại (ký hiệu HH-01) đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Diện tích: 11.353,0m², mật độ xây dựng 45 - 60%, tầng cao 3 - 18 tầng.

- Các khu quy hoạch mới (ký hiệu HH-02, HH-03,...HH-08). Chỉ bố trí thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng với hệ thống cây xanh, bãi đậu xe, Tổng diện tích 42.150,0m²; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; tầng cao từ 1 - 9 tầng.

8.6. An ninh quốc phòng (ký hiệu QP): Được giữ nguyên vị trí đã có (gồm Doanh trại Quân đội tại khối 7, Cục kỹ thuật Quân khu 4 tại khối 3). Tổng diện tích đất 12.066,0m²; Mật độ xây dựng từ 30 - 50%; Tầng cao 1 - 5 tầng.

8.7. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Ga đường sắt Vinh, các công trình phục vụ ga và nghĩa trang thành phố được giữ nguyên tại vị trí đã có, riêng khu nghĩa trang định hướng thành đất cây xanh. Tổng diện tích 84.106,0m².

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

TT	Hạng mục đất đai	Quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất công trình công cộng	139.467	6,07
	- Trung tâm hành chính (UBND, MTTQ, Công an)	6.850	0,30
	- Đất công trình y tế	19.800	0,86
	- Nhà văn hóa, cây xanh thể thao, công cộng khác	68.381	2,98
	- Đất công trình giáo dục	44.436	1,93
02	Đất cơ quan, doanh nghiệp	214.793	9,35
03	Đất công trình thương mại dịch vụ	61.377	2,67
04	Đất ở dân cư	954.752	41,57
	- Đất ở hiện hữu (cải tạo chỉnh trang)	560.342	24,40
	- Đất ở xây dựng mới	371.433	16,17
	- Đất ở chung cư cao tầng	22.977	1,00
05	Đất công trình hỗn hợp	53.503	2,33
06	Đất an ninh, quốc phòng	12.066	0,53
07	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	60.812	2,65
08	Đất nghĩa trang thành phố	23.294	1,01
09	Mặt nước	27.720	1,21
10	Đất giao thông	749.134	32,61
Tổng diện tích		2.296.918,0	100,0

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

TT	Mặt cắt	Tên đường	Quy mô mặt cắt ngang quy hoạch			
			Mặt đường (m)	Bulva (m)	Vĩa hè (m)	Lộ giới (m)
01	1 - 1	Đường quy hoạch	$(2 \times 6,0) + 7$	40,0	$(2 \times 6) + (3 + 6)$	80,0
02	2 - 2	Đường quy hoạch 72m	$2 \times 16,0$	20	10×2	72,0
03	3A - 3A	Đường Lê Ninh	$6,5 + 8,5$	6,0	10×2	41,0
	3B - 3B	Đường Lê Ninh	$9,5 \times 2$	2,0	10×2	41,0
04	4 - 4	Đường Nguyễn Trãi	$9,75 \times 2$	1,5	10×2	41,0
05	5 - 5	Đường Mai Hắc Đế	$9,75 \times 2$	1,5	12×2	45,0
06	6 - 6	Đường Phan Bội Châu	$9,25 \times 2$	2,5	$9,5 \times 2$	40,0
07	7 - 7	Đường Nguyễn Cảnh Hoan, Hồ Bá Kiện, Ngô Gia Tự	12,0	-	$2 \times 6,0$	24,0
08	7*-7*	Đường quy hoạch 25m	17,5	-	$2 \times 3,75$	25,0
09	8 - 8	Đường Ngô Gia Tự, Hồ Bá Kiện, NamYangju Dasan	9,0	-	$2 \times 4,5$	18,0
10	9 - 9	Đường Nguyễn Chí Thanh, Bùi Dương Lịch, Nguyễn Lương Bằng	7,5	-	$2 \times 3,75$	15,0
11	10 - 10	Đường quy hoạch	7,0	-	$2 \times 3,0$	13,0
12	11 - 11	Đường quy hoạch	6,0	-	$2 \times 3,0$	12,0
13	12 - 12	Đường quy hoạch	6,0	-	$2 \times 2,0$	10,0
14	13 - 13	Đường quy hoạch	5,0	-	$2 \times 2,0$	9,0
15	14 - 14	Đường quy hoạch	5,0	-	$2 \times 1,75$	8,5

- 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, vĩa hè đảm bảo tối thiểu 3,0m;
- + Lòng rộng từ 7,5m đến 10,5m, vĩa hè đảm bảo tối thiểu 4,0m;
- + Lòng rộng từ 10,5m trở lên, vĩa 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 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, 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 đỗ xe (ký hiệu P): Quy hoạch 10 bãi đỗ xe phân bố đều trên toàn phường. Tổng diện tích 32.653m²; mật độ xây dựng tối đa 5%. Cụ thể như sau:

Vị trí số 1: Tại khối 12, nằm phía Bắc Phường. Diện tích 2.732m²;

Vị trí số 2: Tại khối 11, nằm phía Nam trường trung cấp Việt Anh. Diện tích 4.318m²;

Vị trí số 3: Tại khối 10, nằm phía Đông đường Hồ Bá Kiện. Diện tích 2.246m²;

Vị trí số 4: Tại khối 10, nằm phía Nam đường Bùi Dương Lịch. Diện tích 1.368m²;

Vị trí số 5: Tại khối 9, nằm phía Tây Trung tâm phòng chống HIV. Diện tích 3.229m²;

Vị trí số 6: Tại khối 6, nằm phía Đông đường Ngô Gia Tự. Diện tích 1.210m²;

Vị trí số 7: Tại khối 7, nằm phía Nam đường 72m. Diện tích 1.880m²;

Vị trí số 8: Tại khối 7, nằm phía Nam đường Yên Xuân. Diện tích 6.249m²;

Vị trí số 9: Tại khối 6, nằm phía Tây nghĩa trang thành phố Vinh. Diện tích 3.810m²;

Vị trí số 10: Tại khối 5, nằm phía Nam trụ sở UBND phường. Diện tích 5.611m²;

Ngoài ra bãi đỗ xe còn 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).

d) Giao thông công cộng: Giữ nguyên vị trí các tuyến xe buýt và bến xe buýt hiện có trên trục đường Nguyễn Trãi, Mai Hắc Đế, Phan Bội Châu, Lê Ninh.

e) Giao thông khác mức: Tổ chức 2 nút giao thông khác mức giao đường sắt Bắc Nam tại đường 72m (Vinh - Hưng Tây) và Quốc lộ 46.

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

a) San nền: Cao độ tương đối ổn định. Cột cao độ giao động từ 5,40 đến 5,98m.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa chia thành 4 lưu vực:

- Lưu vực 1: Diện tích 86,99ha, nằm phía Bắc của đường 72m. Hướng thoát nước chảy từ Bắc xuống Nam. Toàn bộ nước được thu từ hệ thống mương nội bộ đổ vào mương chính nằm dọc trên đường 12m và đường 72m (Vinh - Hưng Tây) rồi thoát ra mương cầu Bàu để chảy về kênh Bắc.

- Lưu vực 2: Diện tích 73,61ha, khu vực phía Nam đường 72m đến đường Nguyễn Cảnh Hoan. Hướng thoát nước được thu gom từ Tây sang Đông. Toàn bộ nước mưa được thu từ hệ thống mương nội bộ vào mương chính nằm dọc trên đường Yên Xuân, Nam YangJu Dasan, Nguyễn Cảnh Hoan, Mai Hắc Đế rồi thoát ra mương cầu Bàu để chảy về kênh Bắc.

- Lưu vực 3: Diện tích 42,50ha, phía Tây - Nam của phường. Hướng thoát nước chảy từ Bắc xuống Nam. Toàn bộ nước mưa được thu vào hệ thống mương nội bộ chảy theo các đường quy hoạch đổ vào mương chính nằm dọc trên đường Trường Chinh, Nguyễn Lương Bằng, Phan Bội Châu. Một phần chảy về kênh Đông Vĩnh, phần còn lại đổ ra mương số 1 chảy qua phường Lê Lợi.

- Lưu vực 4: Diện tích 25,92ha, phía Đông - Nam của phường. Hướng thoát nước chảy từ Bắc xuống Nam. Toàn bộ nước mưa được thu vào hệ thống mương nội bộ đổ vào mương chính nằm dọc trên đường Mai Hắc Đế, Phan Bội Châu rồi đổ ra kênh Bắc theo mương đường Nguyễn Sỹ Sách.

10.3. Cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ QH-09.

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước Hưng Vĩnh có công suất 80.000 m³/ngày.đêm.
- Tiêu chuẩn cấp nước: 180lít/người.ngày.đêm.
- Tổng công suất tính toán: 3.703m³/ngày.đêm.
- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng 105 trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các đường chính, khoảng cách giữa các trụ ≤ 150m.

10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Thống nhất theo bản vẽ QH-10.

- Trước mắt nước thải thoát chung 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 90% tiêu chuẩn cấp nước. Tổng công suất là 7.335m³/ng.đ.
- Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác và các hố thu xây dựng mới kết hợp với bãi đỗ xe, sau đó đưa về khu xử lý tập trung tại xã Nghi Yên, huyện Nghi Lộc. Tổng công suất là 9.551m³/ng.đ.

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

- Nguồn điện được lấy từ trạm nguồn phân phối 220KVA Hưng Đông.
- Tổng công suất định mức: PM = 26.015,15KVA;
- Xây dựng mới 11 trạm biến áp loại 22/0,4KV có công suất từ 160 - 750KVA và cải tạo nâng công suất 29 trạm biến áp hiện trạng đang sử dụng.

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 ngầm 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 Quán Bàu, 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 Quán Bàu).

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 Quán Bàu; 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;
- 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

