

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
phường Hưng Dũng, thành phố Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi một số điều Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/HQ14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2511/SXD-QHKT ngày 31/5/2024 về việc báo cáo thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hưng Dũng, thành phố Vinh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, với các nội dung như sau:

1. Tên hồ sơ: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hưng Dũng, thành phố Vinh.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: UBND thành phố Vinh.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích lập điều chỉnh quy hoạch (gồm 03 vị trí):

3.1. Vị trí 01: Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài và các khu đất hai bên đoạn đường này (thuộc địa bàn phường Hưng Dũng). Cụ thể:

- Chiều dài tuyến đường khoảng 1,8km, từ phía khu nghĩa trang hiện hữu đến ranh giới phía Đông của phường Hưng Dũng.

- Các khu đất hai bên đường gồm: TM 10, HH 05, HH 06, HH 07, YTE 04, OM 01, OM 02, OM 20, OM 34, OM 35, OM 56, CXCVC 01, CXCVC 14, CXCVC 15, CXCVC 16, CXCVC 17, CXCL 01, CXCL 02, HTKT 02, HTKT 13.

3.2. *Vị trí 02*: Đường Phùng Khắc Khoan và các khu đất hai bên tuyến đường này. Cụ thể:

- Chiều dài tuyến đường khoảng 0,8km, từ điểm giao với đường Nguyễn Phong Sắc đến điểm giao với đường Nguyễn Gia Thiều.

- Các khu đất hai bên đường gồm: OC 31, OC 62, OC 64, OC 66, OC 67, OC 68, OC 69, OC 71, OC 74, OC 80, OC 83, HH 03, YTE 03.

3.3. *Vị trí 03*: Đường Nguyễn Viết Xuân có chiều dài 1,7km, điểm đầu giao với đường Võ Nguyên Hiến (phường Trường Thi), điểm cuối giao với đường ven sông Lam.

4. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo thống nhất, đồng bộ việc kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, giảm thiểu ảnh hưởng quy hoạch đến đời sống dân cư; đồng thời, điều chỉnh không gian kiến trúc cảnh quan, vị trí chức năng một số lô đất cho phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, hạ tầng đô thị và định hướng phát triển theo quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt.

5. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

5.1. *Tại vị trí số 01 (Đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài và các lô đất hai bên):*

a) *Điều chỉnh đường giao thông:*

- Điều chỉnh lộ giới đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài (đoạn qua phường Hưng Dũng) từ “35,0m - 40,0m; lòng đường rộng 24,0m; vỉa hè rộng 1x8,0m + 1 x (3,0 ÷ 8,0m)” thành 03 đoạn tuyến, cụ thể như sau:

+ Đoạn 1 (từ điểm giao với đường Nguyễn Phong Sắc đến phía Tây nghĩa trang Mụ Nuôi): chiều dài 0,5km, lộ giới dự kiến rộng 48,5m (đoạn này sẽ được cập nhật phê duyệt trong quá trình điều chỉnh quy hoạch phân khu xã Hưng Lộc);

+ Đoạn 2 (từ phía Tây nghĩa trang Mụ Nuôi đến điểm giao với đường quy hoạch 35m): chiều dài 0,62km, lộ giới rộng 50,5m;

+ Đoạn 3 (từ điểm giao với đường quy hoạch 35m đến hết ranh giới phía Đông phường Hưng Dũng): chiều dài 0,62km, lộ giới rộng 70,0m.

(Dự kiến công hóa một phần Kênh Bắc kéo dài và mở rộng phạm vi tuyến về phía đường Phùng Chí Kiên qua địa bàn phường Hưng Dũng, xã Hưng Lộc, kết nối ra cầu Bưu Điện. Phương án kỹ thuật và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến được nghiên cứu, cụ thể hóa trong dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Cụ thể quy mô mặt cắt ngang đường:

TT	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Bề rộng (m)			Ghi chú
			Lòng đường (m)		Via hè (m)	
			Mặt đường	Phân cách		
1	DB - DB	50,5	17,75x2	3,0	6,0x2	Đoạn đi qua phường Hưng Dũng
2	DC - DC	70,0	10,5x2 + 7x2	8,0x2 + 3,0	6,0x2 + 2,0x2	
3	DA - DA (dự kiến)	48,5	17,75x2	3,0	5,0x2	Đoạn đi qua xã Hưng Lộc

b) Điều chỉnh diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc các khu đất dọc hai bên tuyến đường:

- Điều chỉnh (vi chỉnh) diện tích các lô đất ở, cây xanh cho phù hợp lộ giới tuyến đường Nguyễn Sỹ Sách kéo dài sau điều chỉnh (giữ nguyên thông số quy hoạch khác theo quy hoạch được duyệt). Gồm: 04 lô đất ở (OM 01; OM 02; OM 20; OM 56); 05 lô đất cây xanh công viên (CXCVCV 01; CXCVCV 14; CXCVCV 15; CXCVCV 16; CXCVCV 17); 02 lô đất cây xanh cách ly (CXCL 01; CXCL 02).

- Điều chỉnh, mở rộng diện tích lô đất Y tế (YT 04) về phía lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT 02).

- Điều chỉnh chức năng cụm các lô đất hỗn hợp HH05, HH06, HH07 thành 02 lô đất thương mại dịch vụ TM12-A, TM12-B và 01 lô hạ tầng kỹ thuật HTKT-2B.

- Điều chỉnh vị trí và diện tích lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT 02) thành lô HTKT-2A (tại phía Tây lô đất YT04) và lô đất HTKT-2B (tại phía Nam lô đất TM12-A và TM12-B).

- Điều chỉnh diện tích và thông số quy hoạch lô đất thương mại dịch vụ (TM-10).

- Điều chỉnh chức năng lô đất ở mới (OM-35) thành thương mại dịch vụ (TM 13).

- Điều chỉnh chức năng lô đất ở mới (OM-34) thành cây xanh cảnh quan (CX 34).

- Dịch chuyển vị trí lô đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT 13) tại góc giao đường Nguyễn Sỹ Sách với đường quy hoạch rộng 35m về phía Nam.

c) Thông số quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh tại vị trí số 01:

TT	Ký hiệu lô đất	Thông số QH đã duyệt			Thông số QH điều chỉnh				Ghi chú
		DT	MĐXD	Tầng cao	DT	MĐXD	Tầng cao	Thay đổi	
		(ha)	(%)	(tầng)	(ha)	(%)	(tầng)	(ha)	
1	TM 10	2,06	50-70	20	2,09	40-60	3-10	(+) 0,03	Điều chỉnh diện tích, thông số QH (MĐXD, tầng cao) công trình
2	YTE 04	3,61	35-40	12	4,19	20-30	1-8	(+) 0,58	
3	OM 01	1,33	80-100	Theo quyết định phê duyệt	1,7	Không thay đổi		(+) 0,37	Vi chỉnh diện tích do điều chỉnh lộ giới đường
4	OM 02	1,06	80-100		1,29			(+) 0,23	
5	OM 20	1,40	80-100		1,31			(+) 0,09	
6	OM 56	1,93	80-100		1,82			(-) 0,11	

TT	Ký hiệu lô đất	Thông số QH đã duyệt			Thông số QH điều chỉnh				Ghi chú
		DT (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	DT (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Thay đổi (ha)	
7	CXCV 01	6,92	-	QH	7,62			(+) 0,70	
8	CXCV 14	2,41	-		2,47			(+) 0,06	
9	CXCV 15	0,25	-		0,255			(+) 0,005	
10	CXCV 16	1,24	-		1,21			(-) 0,03	
11	CXCV 17	0,15	-		0,09			(-) 0,06	
12	CXCL 01	0,41	-		0,02			(-) 0,39	
13	CXCL 02	1,01	-		0,89			(-) 0,12	
14	OM 34	0,28	80-100			0,06	-	-	
15	OM 35	1,24	80-100		0,68	40-60	3-5	(-) 0,56	Điều chỉnh đất ở mới thành đất thương mại dịch vụ (ký hiệu: TM 13)
16	HTKT 2	0,98	-	-	Điều chỉnh thành 02 lô đất gồm: HTKT 2A (0,24ha; MĐXD 5%; 1 tầng); HTKT 2B (0,75ha; MĐXD 5%; 1 tầng).			(+) 0,01	Điều chỉnh sang vị trí khác để phục vụ mở rộng đất y tế
17	HTKT 13	0,03	-	-	0,06	40-60	1	(+) 0,03	Điều chỉnh diện tích và chuyển vị trí về phía Nam (do ảnh hưởng mở rộng đường).
18	HH 05	1,49	45-60	20	Điều chỉnh thành 03 lô đất gồm: TM12A (0,9ha, MĐXD 40-60%, cao 3-10 tầng); TM12B (0,8ha, MĐXD 40-60%, 3-5 tầng); HTKT 2B (0,75ha, MĐXD 5%, 1 tầng).			Điều chỉnh lại diện tích, chức năng, thông số QH (MĐXD, tầng cao) công trình	
19	HH 06	0,68	45-60	20					
20	HH 07	0,47	45-60	20					

5.2. Tại vị trí số 02 (Đường Phùng Khắc Khoan và các lô đất hai bên đường):

a) Điều chỉnh đường giao thông: Điều chỉnh lộ giới đường Phùng Khắc Khoan từ “rộng 18,0m, lòng đường rộng 9,0m, vỉa hè rộng 2 x 4,5m” thành “rộng 16,0m, lòng đường rộng 8,0m, vỉa hè rộng 2 x 4,0m”. Quy mô mặt cắt ngang đường cụ thể theo bảng sau:

Ký hiệu	Lộ giới (m)	Bề rộng (m)		
		Lòng đường		Vỉa hè
		Mặt đường	Phân cách	
Mặt cắt HA-HA	16,0	8,0	-	4,0 x 2

b) Điều chỉnh diện tích các lô đất dọc hai bên tuyến cho phù hợp với lộ giới của tuyến đường sau điều chỉnh và quy hoạch sử dụng đất thành phố Vinh được duyệt:

- Điều chỉnh (vi chỉnh) diện tích các lô đất ở và hỗn hợp cho phù hợp lộ giới tuyến đường Phùng Khắc Khoan sau điều chỉnh (giữ nguyên thông số quy hoạch khác theo quy hoạch được duyệt). Gồm: 10 lô đất ở (OC 31, OC 62, OC 64, OC 6,

OC 67, OC 68, OC 69, OC 74, OC 80, OC 83) và 01 lô đất hỗn hợp (HH 03).

- Điều chỉnh tăng diện tích lô đất y tế (YT 03), đồng thời giảm diện tích lô đất ở hiện trạng (OC 71).

c) Thông số quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh tại vị trí số 02:

TT	Ký hiệu lô đất	Thông số QH đã duyệt			Thông số QH điều chỉnh			Thay đổi
		Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	
		(ha)	(%)	(tầng)	(ha)	(%)	(tầng)	
1	OC 31	0,60	80-100	Theo quyết định phê duyệt QH	0,61	Không thay đổi	Không thay đổi	(+) 0,01
2	OC 62	0,82	80-100		0,83			(+) 0,01
3	OC 64	0,11	80-100		0,12			(+) 0,01
4	OC 66	0,41	80-100		0,42			(+) 0,01
5	OC 67	0,02	80-100		0,03			(+) 0,01
6	OC 68	0,02	80-100		0,03			(+) 0,01
7	OC 69	0,44	80-100		0,47			(+) 0,03
8	OC 71	0,19	80-100		0,15			(-) 0,04
9	OC 74	0,97	80-100		1,0			(+) 0,03
10	OC 80	1,38	80-100		1,40			(+) 0,02
11	OC 83	2,09	80-100		2,10			(+) 0,01
12	HH 03	0,49	60	3-12	0,50	(+) 0,01		
13	YTE 03	0,09	60	1-12	0,13	(+) 0,04		

5.3. Tại vị trí số 03 (Đường Nguyễn Viết Xuân):

Điều chỉnh tăng bề rộng lòng đường Nguyễn Viết Xuân từ 15,0m thành 25,0m (giữ nguyên lộ giới rộng 35m theo quy hoạch được duyệt). Cụ thể mặt cắt các đoạn tuyến như sau:

TT	Ký hiệu	Lộ giới (m)	Bề rộng (m)			Ghi chú
			Lòng đường		Via hè	
			Mặt đường	Phân cách		
1	Mặt cắt IA - IA	35,0	25,0	-	5,0x2	Đoạn qua khu dân cư hiện hữu
2	Mặt cắt IB - IB	35,0	11,0x2	3,0	5,0x2	Đoạn qua khu vực phát triển mới

5.4. Tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất phường Hưng Dũng trước và sau điều chỉnh:

a) Về quy mô dân số đến năm 2030:

- Theo quy hoạch phân khu được duyệt: 38.500 người.

- Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 38.077 người (giảm 423 người).

b) Về quy hoạch sử dụng đất:

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)		Thay đổi (ha)
		Theo QH được duyệt	Sau khi điều chỉnh	
1	Đất công trình công cộng	6,60	6,60	
2	Đất công trình giáo dục	35,30	35,30	
3	Đất công trình y tế	14,0	14,62	(+) 0,62
4	Đất công trình cơ quan	3,60	3,60	
5	Đất công trình doanh nghiệp	1,70	1,70	
6	Đất thương mại dịch vụ	4,80	7,21	(+) 2,41
7	Đất ở dân cư	200,30	200,13	(-) 0,17
7.1	Đất ở hiện trạng, cải tạo, xen dăm	148,30	148,49	(+) 0,19
7.2	Đất ở mới, tái định cư	52,0	51,64	(-) 0,36
8	Đất hỗn hợp (chung cư cao tầng kết hợp TMDV, nhà ở thấp tầng)	56,0	53,37	(-) 2,63
9	Đất di tích	0,90	0,90	
10	Đất quốc phòng	2,10	2,10	
11	Đất công nghiệp, kho tàng	10,60	10,60	
12	Đất cây xanh công viên, cách ly	45,60	45,76	(+) 0,16
13	Đất mặt nước (sông Lam)	25,10	25,10	
14	Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi đậu xe, thu gom rác, trạm bơm...)	5,00	5,04	(+) 0,04
15	Đất giao thông	107,68	107,25	(-) 0,43
Tổng cộng		519,28	519,28	

5.5. Về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, san nền,...) cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch phân khu phường Hưng Dũng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 18/05/2020 (có nắn chỉnh theo các tuyến đường giao thông được điều chỉnh).

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hưng Dũng, thành phố Vinh.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Giao UBND thành phố Vinh: Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức cập nhật, công bố quy hoạch và quản lý quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

2. Các Sở, ngành liên quan căn cứ quy hoạch được duyệt, phối hợp với UBND thành phố Vinh triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND phường Hưng Dũng, thành phố Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận: *ĐD*

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VTUB, CVCN (H).

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



Lê Hồng Vinh