

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 45/2023/QĐ.UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Nghệ An, ngày 30 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, 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 quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 27/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 5245/QĐ-UB ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí khảo sát, lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo khu di tích Thành cổ Vinh;

Căn cứ Công văn số 5050/BVHTTDL-DSVH ngày 16/12/2022 của Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch về việc điều chỉnh Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, Nghệ An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4841/SXD.QHKT ngày 26/12/2023 về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh, với những nội dung như sau:

1. Tên hồ sơ: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh.

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

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn & Đầu tư Xây dựng TH GROUP.

4. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại phường Cửa Nam, thành phố Vinh. Các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư phường Đội Cung;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư phường Cửa Nam;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư phường Quang Trung;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư phường Cửa Nam; khối 5, khối 6 phường Đội Cung.

5. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 588/QĐ/UB ngày 07/02/2002; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 4312/QĐ.UBND-CN ngày 01/10/2008. Đến nay dự án đã triển khai đầu tư xây dựng Hào Thành cổ và hệ thống đường giao thông xung quanh Hào Thành cổ.

Quá trình triển khai thực hiện, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, bố trí quỹ đất tái định cư, tái định doanh gặp nhiều khó khăn nên việc đầu tư xây dựng các khu chức năng mới theo quy hoạch được duyệt không thể thực hiện được. Mặt khác, theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Cửa Nam, thành phố Vinh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 thì hệ thống đường giao thông, quy hoạch sử dụng đất... tại khu vực có thay đổi dẫn đến nội dung đồ án Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh không còn phù hợp.

Vì vậy, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong việc thực hiện quy hoạch và khai thác hiệu quả quỹ đất tại khu vực, cần phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh để xác định lại phạm vi ranh giới, bổ sung một số khu chức năng mới cho phù hợp với quy hoạch phân khu phường Cửa Nam đã được phê duyệt, đồng thời tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nhằm phát triển khu Thành Cổ thành địa điểm du lịch văn hóa lịch sử của thành phố Vinh nói riêng và tỉnh Nghệ An nói chung để làm cơ sở triển khai thực hiện.

6. Nội dung quy hoạch xây dựng:

6.1. Tính chất, chức năng:

- Là khu bảo tồn phát huy giá trị di tích lịch sử Thành cổ Vinh kết hợp du lịch di sản đô thị, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao.

- Là nơi cư trú của một bộ phận dân cư kết hợp thương mại dịch vụ.

6.2. Quy mô dân số và diện tích khu đất lập quy hoạch:

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng khu quy hoạch (khoảng) 2.549 người (714 hộ).
- Dự báo dân số đến năm 2030 (khoảng): 2.700 người.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 39,75ha (được giới hạn bởi Hào Thành cổ).

6.3. Cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Khu văn hóa, lịch sử:

- Công trình Di tích (bao gồm 09 công trình đã được xếp hạng theo Quyết định số 95/QĐ-BVHTT ngày 24/01/1998 của Bộ Văn hóa và Thể thao): Được giữ nguyên tại các vị trí hiện có và khôi phục lại; các công trình này được khoanh vùng bảo vệ theo quy định. Tổng diện tích đất 49.451,26m², cụ thể: Cổng Tiền (ký hiệu DT-01), diện tích 1.516,42m²; Cổng Tả (ký hiệu DT-02), diện tích 489,95m²; Cổng Hữu (ký hiệu DT-03), diện tích 228,92m²; Bia dẫn tích, Đài tưởng niệm Bác Hồ (ký hiệu DT-04), diện tích 3.272,84m²; Bốt gác (ký hiệu DT-05), diện tích 876,18m²; Bờ Thành (cũ) phía Đông Bắc (ký hiệu DT-06), diện tích 2.832,85m²; Hồ bom (ký hiệu DT-07), diện tích 683,63m²; Bờ thành (cũ) phía Bắc (ký hiệu DT-08), diện tích 1.046,79m²; Bờ thành (cũ) phía Nam (ký hiệu DT-09), diện tích 432,43m²; Hào Thành (ký hiệu MN), diện tích 38.124,15m².

- Công trình bảo tàng (ký hiệu VH-04, VH-05): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có, gồm: Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh và Bảo tàng Nghệ An. Tổng diện tích đất 29.373,93m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng.

- Quảng trường (ký hiệu VH-06): Bố trí tại trung tâm Thành cổ, phía Nam đường Đào Tấn. Chức năng chính phục vụ tổ chức các sự kiện văn hóa nghệ thuật, thể thao lớn của thành phố. Diện tích 7.222,67m², mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao 01 tầng.

b) Khu cây xanh, thể dục thể thao:

- Khu cây xanh (gồm 04 vị trí, ký hiệu CX-01, CX-02, CX-03, CX-04). Tổng diện tích 15.667,69m², mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng.

- Công trình thể dục thể thao (gồm 03 vị trí, ký hiệu TDTT-01, TDTT-02, TDTT-03): Được giữ nguyên tại các vị trí hiện có, bao gồm: Sân vận động, nhà thi đấu, các sân tập ngoài trời, trung tâm huấn luyện và thi đấu thể dục thể thao. Tổng diện tích đất 55.978,82m², mật độ xây dựng tối đa trong khu vực có xây dựng công trình 40%, tầng cao 03 tầng.

c) Khu thương mại dịch vụ gắn với du lịch (gồm 02 vị trí, ký hiệu DVDL-01, DVDL-02): Tổng diện tích đất 10.839,32m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1-2 tầng, trong đó:

- Vị trí 1: Được bố trí phía Nam đường Đào Tấn, phía Đông Quảng trường trung tâm, diện tích 6.084,33m².

- Vị trí 2: Được bố trí phía Đông sân vận động, diện tích 6.341,73m².

d) Khu nhà ở: Bao gồm nhà ở hiện hữu và nhà ở tái định cư, tổng diện tích đất 110.914,58m². Trong đó:

- Khu ở hiện hữu (ký hiệu OHT-01 đến OHT-28): Từng bước cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhằm đảm bảo điều kiện sống tốt nhất cho người dân. Đối với các khu tập thể cũ sẽ được quy hoạch lại để phục vụ tái định cư tại chỗ (khu vực phía Bắc Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh). Tổng diện tích đất 88.871,90m², mật độ xây dựng tối đa khu dân cư hiện hữu 60%, mật độ xây dựng tối đa khu tái định cư tại chỗ 100%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Khu nhà ở để tái định cư (ký hiệu OQH-01 đến OQH-15): Được quy hoạch xây dựng trên nền các khu tập thể cũ (có một số vị trí chỉnh trang và mở rộng) nhằm phục vụ tái định cư cho các khu tập thể cũ và các khu vực khác (nằm trong khu vực quy hoạch mở đường, chỉnh trang...) thuộc diện phải di dời tái định cư trong phạm vi quy hoạch để xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch được phê duyệt. Tổng diện tích đất 22.042,68m², mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng.

e) Nhà văn hóa khối (ký hiệu VH-01, VH-02, VH-03): Quy hoạch xây dựng mới 03 nhà văn hóa cho 3 khối dân cư (tại phía Tây Bắc, Tây Nam và phía Đông khu quy hoạch). Tổng diện tích đất 2.890,91m², mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao 01 tầng.

f) Trường Mầm non (Ký hiệu TMN): Quy hoạch xây dựng mới tại vị trí phía nam khu cây xanh (CX-04). Diện tích đất 4.119,39m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

6.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất như sau:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất XD công trình di tích, lịch sử	86.047,86	21,65
1.1	Công trình di tích	49.451,26	12,44
1.2	Công trình bảo tàng	29.373,93	7,39
1.3	Quảng trường	7.222,67	1,82
2	Đất XD khu cây xanh, TDDT	71.646,51	18,01
2.1	Khu cây xanh	15.667,69	3,93
2.2	Công trình TDDT	55.978,82	14,08

3	Đất XD khu TMDV gắn với du lịch	10.839,32	2,73
4	Đất XD khu nhà ở	110.914,58	27,90
4.1	Khu nhà ở hiện hữu	88.871,90	22,35
4.2	Khu ở tái định cư	22.042,68	5,55
5	Đất XD nhà văn hóa khối	2.890,91	0,73
6	Đất XD trường mầm non	4.119,39	1,04
7	Đất XD công trình HTKT	1.265,92	0,32
8	Đất giao thông, bãi đậu xe	109.775,51	27,62
Tổng cộng		397.500,00	100,00

6.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Các mặt cắt đặc trưng:

TT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Ghi chú
		Lòng đường	Vĩa hè	Lộ giới	
1	1 - 1	9,0	2 x 4,5	18,0	Đường Đào Tấn
2	2 - 2	8,0	2 x 4,0	16,0	Đường chính Bắc - Nam
3	3 - 3	7,0	2 x 4,0	15,0	Đường phía Đông + phía Tây sân vận động
4	4 - 4	8,0	2 x 3,5	15,0	Đường Quy hoạch
5	4A - 4A	15,0	2 x 3,5	22,0	Đường Quy hoạch
6	5 - 5	19,0	2 x 4,0	27,0	Đường Quy hoạch
7	5A-5A	6,0	2 x 2,5	11,0	Đường phía Bắc sân vận động
8	6 - 6	6,0	2 x 3,0	12,0	Đường Quy hoạch
9	7 - 7	7,0	1,5 + 4,0	12,5	Đường Quy hoạch
10	8 - 8	5,0	2 x 2,0	9,0	Đường Quy hoạch
11	9 - 9	5,0	2 x 1,5	8,0	Đường chính khối 2
12	10 - 10	5,0	2 x 1,0	7,0	Đường Quy hoạch
13	11 - 11	5,0	2 x 0,5	6,0	Đường chính khối 1
14	12 - 12	3,0	2,0 + 1,0	6,0	Đường ven Hào Thành

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với các công trình: Bảo tàng, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, các công trình TĐTT xây mới: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở hiện hữu: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở tái định cư: Chỉ giới xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong quá trình cấp giấy phép xây dựng cho phù hợp thực tế.

- Bãi đậu xe (ký hiệu BDX-01, BDX-02, BDX-03, BDX-04, BDX-05, BDX-06): Bố trí 06 bãi đậu xe phục vụ nhu cầu thăm quan, du lịch, thương mại - dịch vụ, thể dục thể thao và đời sống của người dân. Ngoài ra bãi đỗ xe được bố trí trong từng công trình dịch vụ công cộng. Tổng diện tích đất $9.204,37m^2$.

b) Chuẩn bị kỹ thuật (San nền, thoát nước mưa):

- San nền: Cao độ nền toàn khu từ +4,6 đến +5,4 (tuân thủ theo quy hoạch phân khu phường Cửa Nam). Hướng dốc dần từ trung tâm về các phía của Hào thành. Độ dốc san nền tối thiểu là $i = 0,40\%$.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính về phía Hào thành. Nước mưa được thu gom theo các tuyến mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường nội bộ đổ ra Hào Thành.

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào 02 tuyến ống cấp nước sạch hiện trạng D150 trên đường Đặng Thái Thân và đường Đào Tấn, thuộc hệ thống cấp nước thành phố Vinh, nguồn cấp là nhà máy nước Hưng Vĩnh có công suất hiện trạng là $60.000 m^3/ng.đ$.

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

- Tổng công suất: $900m^3/ngày.đêm$.

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Bố trí họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường phục vụ PCCC.

d) Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ trạm nguồn phân phối (220/110/10kV-2x125MVA + 110/35/22-10-2x63MVA) Hưng Đông.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo TCXDVN.

- Tổng công suất cực đại: 5.000 KVA; Bố trí mới 02 trạm biến áp tiêu thụ 35/0,4KV có công suất 750KVA và nâng cấp công suất 07 trạm hiện có trong khu quy hoạch.

- Điện chiếu sáng dọc các trục đường giao thông và trong các khu cây xanh cảnh quan được bố trí ngầm.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng: Nước thải thoát chung với nước mưa; cải tạo, bố trí giếng tách tại cuối tuyến (trước điểm xả) để thu gom, xử lý theo quy định.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ trong bể tự hoại được thoát vào hệ thống cống thu gom dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của khu vực (Bố trí tại phía Đông

di tích công Tiền). Công suất: $600 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$; diện tích $1.265,92\text{m}^2$). Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường rồi thoát ra Hào thành.

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Vinh.

f) Thông tin liên lạc:

- Tín hiệu cấp cho khu vực dự án bằng đường trực cấp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm Vinh.

- Các tuyến cáp ngầm được đặt dưới vỉa hè các tuyến đường, cấp tín hiệu cho các trạm phân phối tín hiệu.

h) Thiết kế đô thị:

- Đối với công trình điểm nhấn:

+ 03 di tích công thành (Công Tiền, Công Tả, Công Hữu) là điểm nhấn chủ đạo trên 03 hướng tiếp cận;

+ Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh và Bảo tàng Nghệ An: Được tổ chức hợp khối chiều cao 03 tầng nằm trên trục trung tâm của khu vực;

+ Công trình sân vận động kết hợp với Quảng trường và di tích bác Hồ về thăm quê. Liên kết tạo thành điểm nhấn chính tạo sức hút về du lịch, dịch vụ, vui chơi giải trí và không gian cảnh quan.

- Chiều cao xây dựng công trình: Khu vực có tính chất bảo tồn và phát huy giá trị di tích nên hạn chế chiều cao, các công trình xây dựng mới có chiều cao từ 1 - 3 tầng.

- Khoảng lùi công trình:

+ Đối với các công trình: Bảo tàng, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, các công trình TDTT xây mới: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở hiện hữu: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở tái định cư: Chỉ giới xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong quá trình cấp GPXD cho phù hợp thực tế.

- Hình thức kiến trúc:

+ Các công trình di tích: Giữ nguyên kiến trúc hiện trạng; phục dựng nguyên trạng công trình với các công trình bảo tồn;

+ Công trình bảo tàng: Tổ chức theo hướng hợp khối, hiện đại;

+ Công trình nhà ở: Kiến trúc liên kết với cảnh quan chung của khu vực, hình thức mái dốc hướng đến tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường.

i) Giải pháp bảo vệ môi trường:

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

- Trong quá trình hoạt động, sinh hoạt 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.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh đã xác định đầy đủ nội dung theo đúng quy định (*có dự thảo quy định kèm theo*).

8. Dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn thực hiện:

8.1. Thứ tự hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Các công tác cấm mốc khoanh vùng bảo vệ các di tích lịch sử.
- Lập quy hoạch, GPMB và xây dựng các khu tái định cư.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch.
- Lập kế hoạch tu bổ, tôn tạo một số đoạn thành cổ.
- Cải tạo, phục dựng lại 3 cầu qua 3 cổng (Cổng Tiên, Cổng Tả, Cổng Hữu) có hình ảnh tương đồng với nguyên trạng.
- Xây dựng các khu dịch vụ theo quy hoạch.
- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng.
- Đầu tư đồng bộ các công trình trong khu quy hoạch.
- Lập kế hoạch di dời các cơ quan, trụ sở ra khỏi Thành cổ.

8.2. Nguồn vốn thực hiện: Từ nguồn ngân sách của thành phố Vinh và các nguồn xã hội hóa khác.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Giao UBND thành phố Vinh phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức cấm mốc thực địa, công bố quy hoạch theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật hiện hành.

2. Giao các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai để phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành, thay thế Quyết định số 588/QĐ/UB ngày 07/02/2002 và Quyết định số 4312/QĐ.UBND-CN ngày 01/10/2008 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hoá và Thể thao, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Vinh; Chủ tịch UBND phường Cửa Nam, thành phố Vinh; Các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *AM*

- Như Điều 4;
- Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN(H)

8

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



Bùi Đình Long

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
BẢO TỒN, TÔN TẠO DI TÍCH THÀNH CỔ VINH
 (Ban hành kèm theo Quyết định số 4542/QĐ.UBND ngày 30 tháng 12 năm 2023
 V/v Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo
 Di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi: Quy định này quy định việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Bảo tồn, tôn tạo di tích thành cổ Vinh, thành phố Vinh được phê duyệt.

2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân có liên quan; UBND phường Cửa Nam và UBND thành phố Vinh (chủ đầu tư) thực hiện việc đầu tư xây dựng công trình trong phạm vi ranh giới đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 bảo tồn, tôn tạo di tích thành cổ Vinh, thành phố Vinh phải tuân thủ theo đúng các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật liên quan.

Điều 2. Vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu đất quy hoạch:

1. Vị trí: Tại phường Cửa Nam, thành phố Vinh. Giới hạn bởi mép ngoài đường giao thông bao quanh Hào thành.

2. Ranh giới: Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Dân cư khối 2, phường Đội Cung;
- Phía Nam giáp: Dân cư khối 5, phường Cửa Nam;
- Phía Đông giáp: Dân cư khối 4, phường Quang Trung;
- Phía Tây giáp: Dân cư khối 8, khối 9 phường Cửa Nam và dân cư khối 4, khối 5 phường Đội Cung.

3. Quy mô: Tổng diện tích khu vực quy hoạch là 397.500,0 m² (39,75ha), dân số dự kiến khoảng 2700 người.

Điều 3: Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch)

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Thành phần đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất XD công trình di tích, lịch sử	86.047,86	21,65
1.1	Công trình di tích	49.451,26	12,44
1.2	Công trình bảo tàng	29.373,93	7,39

1.3	Quảng trường	7.222,67	1,82
2	Đất XD khu cây xanh, TDTT	71.646,51	18,01
2.1	Khu cây xanh	15.667,69	3,93
2.2	Công trình TDTT	55.978,82	14,08
3	Đất XD khu TMDV gắn với du lịch	10.839,32	2,73
4	Đất XD khu nhà ở	110.914,58	27,90
4.1	Khu nhà ở hiện hữu	88.871,90	22,35
4.2	Khu ở tái định cư	22.042,68	5,55
5	Đất XD nhà văn hóa khối	2.890,91	0,73
6	Đất XD trường mầm non	4.119,39	1,04
7	Đất XD công trình HTKT	1.265,92	0,32
8	Đất giao thông, bãi đậu xe	109.775,51	27,62
	Tổng cộng	397.500,00	100,00

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ trong khu nhà ở phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ ràng tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo của đồ án quy hoạch được phê duyệt.

+ Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống nhất cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

- Đối với tường rào công trình: Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau: Phần tường rào không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn mức 2,5m, độ che phủ không vượt quá 40%.

Điều 4: Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

- Các mặt cắt đặc trưng

TT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Ghi chú
		Lòng đường	Vĩa hè	Lộ giới	
1	1 - 1	9,0	2 x 4,5	18,0	Đường Đào Tấn
2	2 - 2	8,0	2 x 4,0	16,0	Đường chính Bắc - Nam
3	3 - 3	7,0	2 x 4,0	15,0	Đường phía Đông + phía Tây sân vận động
4	4 - 4	8,0	2 x 3,5	15,0	Đường Quy hoạch
5	4A - 4A	15,0	2 x 3,5	22,0	Đường Quy hoạch
6	5 - 5	19,0	2 x 4,0	27,0	Đường Quy hoạch
7	5A-5A	6,0	2 x 2,5	11,0	Đường phía Bắc sân vận động
8	6 - 6	6,0	2 x 3,0	12,0	Đường Quy hoạch
9	7 - 7	7,0	1,5 + 4,0	12,5	Đường Quy hoạch
10	8 - 8	5,0	2 x 2,0	9,0	Đường Quy hoạch
11	9 - 9	5,0	2 x 1,5	8,0	Đường chính khối 2
12	10 - 10	5,0	2 x 1,0	7,0	Đường Quy hoạch
13	11 - 11	5,0	2 x 0,5	6,0	Đường chính khối 1
14	12 - 12	3,0	2 x 1,5	6,0	Đường ven Hào Thành

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với các công trình: Bảo tàng, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, các công trình TĐTT xây mới: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở hiện hữu: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường.

+ Đối với công trình nhà ở tái định cư: Chỉ giới xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong quá trình cấp GPXD cho phù hợp thực tế.

2. Chuẩn bị kỹ thuật (San nền - thoát nước mưa):

- San nền: Cao độ nền toàn khu từ +4,6 đến +5,4 (tuân thủ theo quy hoạch phân khu phường Cửa Nam). Hướng dốc dần từ trung tâm về các phía của Hào thành. Độ dốc san nền tối thiểu là $i = 0,40\%$.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính về phía Hào thành. Nước mưa được thu gom theo các tuyến mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường nội bộ đổ ra Hào Thành.

3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối vào 2 tuyến ống cấp nước sạch hiện trạng D150 trên đường Đặng Thái Thân và đường Đào Tấn, thuộc hệ thống cấp nước thành phố Vinh, nguồn cấp là nhà máy nước Hưng Vĩnh có công suất hiện trạng là 60.000 m³/ng.đ.

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

- Tổng công suất: 900m³/ngày.đêm;

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Bố trí họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường phục vụ PCCC.

4. Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ trạm nguồn phân phối (220/110/10kV- 2x125MVA + 110/35/22-10-2x63MVA) Hưng Đông.

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo TCXDVN;

- Tổng công suất cực đại: 5.000 KVA; Bố trí mới 02 trạm biến áp tiêu thụ 35/0,4KV có công suất 750KVA và nâng cấp công suất 07 trạm hiện có trong khu quy hoạch.

- Điện chiếu sáng dọc các trục đường giao thông và trong các khu cây xanh cảnh quan được bố trí ngầm.

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng: Nước thải thoát chung với nước mưa; cải tạo, bố trí giếng tách tại cuối tuyến (trước điểm xả) để thu gom, xử lý theo quy định;

- Đối với khu vực xây dựng mới: Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ trong bể tự hoại được thoát vào hệ thống cống thu gom dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của khu vực (Bố trí tại phía Đông di tích công Tiễn. Công suất: 600 m³/ng.đ; diện tích 1.265,92m²). Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường rồi thoát ra Hào thành;

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý rác thải tập trung của thành phố Vinh;

6. Thông tin liên lạc:

- Tín hiệu cấp cho khu vực dự án bằng đường trục cáp quang lấy tín hiệu trực tiếp từ trạm Vinh.

- Các tuyến cáp ngầm được đặt dưới vỉa hè các tuyến đường, cáp tín hiệu cho các trạm phân phối tín hiệu.

7. Thiết kế đô thị:

- Đối với công trình điểm nhấn:

+ 03 di tích công thành (Công Tiền, Công Tả, Công Hữu) là điểm nhấn chủ đạo trên 3 hướng tiếp cận;

+ Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh và Bảo tàng Nghệ An: Được tổ chức hợp khối chiều cao 3 tầng nằm trên trục trung tâm của khu vực;

+ Công trình sân vận động kết hợp với quảng trường và di tích bác Hồ về thăm quê. Liên kết tạo thành điểm nhấn chính tạo sức hút về du lịch, dịch vụ, vui chơi giải trí và không gian cảnh quan.

- Chiều cao xây dựng công trình: Khu vực có tính chất bảo tồn và phát huy giá trị di tích nên hạn chế chiều cao, các công trình xây dựng mới có chiều cao từ 1-3 tầng;

- Khoảng lùi công trình:

+ Đối với các công trình: Bảo tàng, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, các công trình TDTT xây mới: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở hiện hữu: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường.

+ Đối với công trình nhà ở tái định cư: Chỉ giới xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong quá trình cấp GPXD cho phù hợp thực tế.

- Hình thức kiến trúc:

+ Các công trình di tích: Giữ nguyên kiến trúc hiện trạng; phục dựng nguyên trạng công trình với các công trình bảo tồn;

+ Công trình bảo tàng: Tổ chức theo hướng hợp khối, hiện đại;

+ Công trình nhà ở: Kiến trúc liên kết với cảnh quan chung của khu vực, hình thức mái dốc hướng đến tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường:

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

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất của khu vực quy hoạch:

1. Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất các khu (lô) đất:

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất XD công trình di tích, lịch sử		86.047,86	21,65		
1.1	Công trình di tích		49.451,26	12,44	-	-
1.2	Công trình bảo tàng		29.373,93	7,39	-	-
-	Đất bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh	VH-04	16.385,54		40	3
-	Đất bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh	VH-05	12.988,40		40	3
1.3	Đất Quảng trường	VH-06	7.222,67	1,82	30	1
2	Đất XD khu cây xanh, TDDT		71.646,51	18,01		
	Trung tâm thể dục thể thao	TDDT-01	23.017,42		40	3
	Sân vận động	TDDT-02	26.619,67		-	-
	Sân thể thao	TDDT-03	6.341,73		-	-
2.1	Đất cây xanh		15.667,69	3,93	-	-
2.2	Đất thể dục thể thao		55.978,82	14,08		
-	Trung tâm thể dục thể thao	TDDT-01	23.017,42		40	3
-	Sân vận động	TDDT-02	26.619,67		-	-
-	Sân thể thao	TDDT-03	6.341,73		-	-
3	Đất XD khu TMDV gắn với du lịch		10.839,32	2,73		
3.1	Trung tâm trưng bày, giới thiệu sản phẩm và quảng bá du lịch	DVDL-01	4.234,50		40	2

3.2	Cụm công trình dịch vụ	DVDL-02	6.604,82		40	2
4	Đất nhà ở		110.914,58	27,90		
4.1	Khu nhà ở hiện hữu		88.871,90	22,35		
	Khu ở hiện hữu	OHT-01	4.810,60		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-02	1.550,90		60	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-03	2.010,79		60	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-04	2.315,65		90	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-05	2.059,60		90	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-06	808,26		90	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-07	607,79		90	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-08	2.430,40		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-09	2.041,10		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-10	2.388,48		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-11	4.490,80		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-12	6.540,60		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-13	6.143,20		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-14	933,00		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-15	7.415,20		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-16	5.899,20		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-17	5.252,50		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-18	7.269,30		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-19	4.189,30		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-20	990,70		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-21	6.301,30		60	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-22	4.187,70		60	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-23	2.243,80		60	3
	Khu ở TĐC tại chỗ	OHT-24	1.194,00		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-25	2.091,83		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-26	1.198,90		60	3
	Khu ở hiện hữu	OHT-27	831,50		60	3

	Khu ở hiện hữu	OHT-28	675,50		60	3
4.2	Khu ở tái định cư		22.042,68	5,55		
	Khu ở TĐC	OQH-01	1.561,80		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-02	1.671,99		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-03	1.477,88		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-04	1.144,00		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-05	2.339,24		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-06	1.112,00		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-07	2.564,28		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-08	1.112,00		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-09	1.405,57		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-10	2.368,27		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-11	1.790,14		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-12	1.267,90		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-13	887,40		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-14	267,60		100	3
	Khu ở TĐC	OQH-15	1.072,60		100	3
5	Đất XD nhà văn hóa khối		2.890,91	0,73		
5.1	Nhà văn hóa khối 1	VH-01	875,21		35	1
5.2	Nhà văn hóa khối 2	VH-02	933,76		35	1
5.3	Nhà văn hóa khối 3	VH-03	1.081,94		35	1
6	Đất XD trường mầm non	TMN	4.119,39	1,04	40	2
7	Đất XD công trình HTKT	HTKT	1.265,92	0,32	-	-
8	Đất giao thông, bãi đậu xe					
8.1	Đất giao thông		100.571,14		-	-
8.2	Bãi đậu xe		9.204,37			
-	Bãi đậu xe 01	BDX-01	1.268,35		-	-
-	Bãi đậu xe 02	BDX-02	373,61		-	-

-	Bãi đậu xe 03	BDX-03	2.649,41		-	-
-	Bãi đậu xe 04	BDX-04	2.630,57		-	-
-	Bãi đậu xe 05	BDX-05	983,90		-	-
-	Bãi đậu xe 06	BDX-06	702,70		-	-
-	Bãi đậu xe 07	BDX-07	595,55		-	-
	TỔNG		397.500,00	100,00		

2. Quy định cụ thể về vị trí, quy mô diện tích, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:

a) Khu văn hóa, lịch sử:

- Công trình Di tích (bao gồm 09 công trình đã được xếp hạng theo Quyết định số 95/QĐ-BVHTT ngày 24/01/1998 của Bộ Văn hóa và Thể thao): Được giữ nguyên tại các vị trí hiện có và khôi phục lại và các công trình này được khoanh vùng bảo vệ theo quy định. Tổng diện tích đất 49.451,26m², cụ thể: Cổng Tiền (ký hiệu DT-01), diện tích 1.516,42m²; Cổng Tả (ký hiệu DT-02), diện tích 489,95m²; Cổng Hữu (ký hiệu DT-03), diện tích 228,92m²; Bia dẫn tích, đài tưởng niệm Bác Hồ (ký hiệu DT-04), diện tích 3.272,84m²; Bốt gác (ký hiệu DT-05), diện tích 876,18m²; Bờ Thành (cũ) phía Đông Bắc (ký hiệu DT-06), diện tích 2.832,85m²; Hồ bom (ký hiệu DT-07), diện tích 683,63m²; Bờ thành (cũ) phía Bắc (ký hiệu DT-08), diện tích 1.046,79m²; Bờ thành (cũ) phía Nam (ký hiệu DT-09), diện tích 432,43m²; Hào Thành (ký hiệu MN), diện tích 38.124,15m².

- Công trình bảo tàng (ký hiệu VH-04, VH-05): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có, gồm: Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh và Bảo tàng Nghệ An. Tổng diện tích đất 29.373,93m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 03 tầng.

- Quảng trường (ký hiệu VH-06): Bố trí tại trung tâm Thành cổ, phía Nam đường Đào Tấn. Chức năng chính phục vụ tổ chức các sự kiện văn hóa nghệ thuật, thể thao lớn của thành phố. Diện tích 7.222,67m², mật độ xây dựng tối đa 10%, tầng cao 01 tầng.

b) Khu cây xanh, thể dục thể thao:

- Khu cây xanh (gồm 04 vị trí, ký hiệu CX-01, CX-02, CX-03, CX-04). Tổng diện tích 15.667,69m², mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 01 tầng.

- Công trình thể dục thể thao (gồm 03 vị trí, ký hiệu TDTT-01, TDTT-02, TDTT-03): Được giữ nguyên tại các vị trí hiện có, bao gồm: Sân vận động, nhà thi đấu, các sân tập ngoài trời, trung tâm huấn luyện và thi đấu thể dục thể thao. Tổng diện tích đất 55.978,82m², mật độ xây dựng tối đa trong khu vực có xây dựng công trình 40%, tầng cao 03 tầng.

c) Khu thương mại dịch vụ gắn với du lịch: (Ký hiệu DVDL-01, DVDL-02) Tổng diện tích đất 10.839,32m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1-2 tầng, trong đó:

- Vị trí 1: Được bố trí phía Nam đường Đào Tấn, phía Đông Quảng trường trung tâm, diện tích $6.084,33\text{m}^2$.

- Vị trí 2: Được bố trí phía Đông sân vận động, diện tích $6.341,73\text{m}^2$.

d) *Khu nhà ở*: Bao gồm nhà ở hiện hữu và nhà ở tái định cư, tổng diện tích đất $110.914,58\text{m}^2$. Trong đó:

- Khu ở hiện hữu (ký hiệu OHT-01 đến OHT-28): Từng bước cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhằm đảm bảo điều kiện sống tốt nhất cho người dân. Đối với các khu tập thể cũ sẽ được quy hoạch lại để phục vụ tái định cư tại chỗ (khu vực phía Bắc Bảo tàng Xô Viết Nghệ Tĩnh). Tổng diện tích đất $88.871,90\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa khu dân cư hiện hữu 60%, mật độ xây dựng tối đa khu tái định cư tại chỗ 100%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Khu nhà ở để tái định cư (ký hiệu OQH-01 đến OQH-15): Được quy hoạch xây dựng trên nền các khu tập thể cũ (có một số vị trí chỉnh trang và mở rộng) nhằm phục vụ tái định cư cho các khu tập thể cũ và các khu vực khác (nằm trong khu vực quy hoạch mở đường, chỉnh trang...) thuộc diện phải di dời tái định cư trong phạm vi quy hoạch để xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch được phê duyệt. Tổng diện tích đất $22.042,68\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 100%, tầng cao tối đa 03 tầng.

e) *Nhà văn hóa khối* (Ký hiệu VH-01, VH-02, VH-03): Quy hoạch xây dựng mới 03 nhà văn hóa cho 3 khối dân cư (tại phía Tây Bắc, Tây Nam và phía Đông khu quy hoạch). Tổng diện tích đất $2.890,91\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 35%, tầng cao 01 tầng.

f) *Trường Mầm non* (Ký hiệu TMN): Quy hoạch xây dựng mới tại vị trí phía nam khu cây xanh (CX-04). Diện tích đất $4.119,39\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

g) *Khu hạ tầng kỹ thuật* (Ký hiệu HTKT): Bố trí khu xử lý nước thải tập trung phục vụ cho Thành cổ tại phía Đông di tích công Tiền. Diện tích $1.265,92\text{m}^2$.

h) *Hệ thống bãi đậu xe* (Ký hiệu BDX-01, BDX-02, BDX-03, BDX-04, BDX-05, BDX-06): Bố trí 06 bãi đậu xe phục vụ nhu cầu thăm quan, du lịch, thương mại - dịch vụ, thể dục thể thao và đời sống của người dân. Ngoài ra bãi đỗ xe được bố trí trong từng công trình dịch vụ công cộng. Tổng diện tích khoảng $9.204,37\text{m}^2$.

Điều 6: Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình:

1. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, sinh thái và đảm bảo tính đồng nhất giữa các công trình. Không sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Tuân thủ các quy định về tầng cao, chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công;

- Tuân thủ các nguyên tắc thiết kế, giữa các dãy nhà xây dựng đường giao thông đi lại thuận tiện với chiều rộng là 2-4m. Và là phần đất bố trí các hạng mục hạ tầng kỹ thuật sau nhà.

- Quy định vị trí, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố;

- Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, ưu tiên diện tích trồng cây xanh sân vườn trong nhà ở.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, thống nhất theo ô phố, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu đô thị và khu vực xung quanh, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo của đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- Đối với công trình công cộng: Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định liên quan khác như: An toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, các quy chuẩn xây dựng...mà quy định này không đề cập.

- Hàng rào: Không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn mức 2,5m, độ che phủ không vượt quá 40%.

2. Vật liệu xây dựng công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, thống nhất cho một tuyến, đoạn phố tạo không gian đồng bộ về màu sắc, hình dáng kiến trúc và vật liệu xây dựng.

Điều 7: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến phố, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Các mặt cắt đặc trưng:

TT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Ghi chú
		Lòng đường	Vĩa hè	Lộ giới	
1	1- 1	9,0	2 x 4,5	18,0	Đường Đào Tấn
2	2 - 2	8,0	2 x 4,0	16,0	Đường chính Bắc - Nam
3	3 - 3	7,0	2 x 4,0	15,0	Đường phía Đông + phía Tây sân vận động

4	4 - 4	8,0	2 x 3,5	15,0	Đường Quy hoạch
5	4A - 4A	15,0	2 x 3,5	22,0	Đường Quy hoạch
6	5 - 5	19,0	2 x 4,0	27,0	Đường Quy hoạch
7	5A-5A	6,0	2 x 2,5	11,0	Đường phía Bắc sân vận động
8	6 - 6	6,0	2 x 3,0	12,0	Đường Quy hoạch
9	7 - 7	7,0	1,5 + 4,0	12,5	Đường Quy hoạch
10	8 - 8	5,0	2 x 2,0	9,0	Đường Quy hoạch
11	9 - 9	5,0	2 x 1,5	8,0	Đường chính khối 2
12	10 - 10	5,0	2 x 1,0	7,0	Đường Quy hoạch
13	11 - 11	5,0	2 x 0,5	6,0	Đường chính khối 1
14	12 - 12	3,0	2,0 + 1,0	6,0	Đường ven Hào Thành

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

+ Đối với các công trình: Bảo tàng, thương mại dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, các công trình TDTT xây mới: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường;

+ Đối với công trình nhà ở hiện hữu: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả tuyến đường.

+ Đối với công trình nhà ở tái định cư: Chỉ giới xây dựng sẽ được quy định cụ thể trong quá trình cấp GPXD cho phù hợp thực tế.

- Bãi đậu xe (ký hiệu BDX-01, BDX-02, BDX-03, BDX-04, BDX-05, BDX-06): Bố trí 06 bãi đậu xe phục vụ nhu cầu thăm quan, du lịch, thương mại - dịch vụ, thể dục thể thao và đời sống của người dân. Ngoài ra bãi đỗ xe được bố trí trong từng công trình dịch vụ công cộng. Tổng diện tích đất 9.204,37m².

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường dây điện trung thế, đường dây điện hạ thế, cống thoát nước, ống cấp nước, cáp viễn thông.

- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện, công thoát nước mưa, thùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp.

- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến mương, ống và đường dây để quản lý sau này.

- Mọi hoạt động đào lắp vỉa hè để đấu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý Hạ tầng).

Điều 8: Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm:

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Hành lang bảo vệ tuyến đường dây điện trung thế là 3,0m.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm (Mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường dây điện hạ thế) là Vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

Điều 9: Quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình:

1. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng dự án:

- Lập kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trên cơ sở chương trình quản lý môi trường trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận theo quy định tại Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường trước khi thi công xây dựng công trình.

- Bố trí nhân sự phụ trách về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường để kiểm tra, giám sát nhà thầu thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường và các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng.

- Trên cơ sở các biện pháp bảo vệ môi trường đã được phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường đã được cấp có thẩm quyền xác nhận, chủ dự án có trách nhiệm bố trí đầy đủ kinh phí để thực hiện kế hoạch quản lý và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Tổ chức kiểm tra, giám sát các nhà thầu tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.

- Đình chỉ thi công và yêu cầu nhà thầu khắc phục để đảm bảo yêu cầu về bảo vệ môi trường khi phát hiện nhà thầu vi phạm nghiêm trọng các quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình hoặc có nguy cơ xảy ra sự cố môi trường nghiêm trọng.

- Phối hợp với nhà thầu thi công xây dựng công trình xử lý, khắc phục khi xảy ra ô nhiễm, sự cố môi trường; kịp thời báo cáo, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết ô nhiễm, sự cố môi trường nghiêm trọng và các vấn đề phát sinh.

2. Kiểm soát và bảo vệ môi trường.

- Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án.

- Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan tỏa của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

- Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng, cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường,...).

Điều 10. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện:

1. Quy định về tính pháp lý:

- Cơ quan quản lý xây dựng, gồm: Sở Xây dựng, UBND thành phố Vinh và UBND phường Cửa Nam thực hiện quản lý xây dựng dự án Bảo tồn, tôn tạo thành cổ Vinh, thành phố Vinh.

- Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Kế hoạch thực hiện:

- UBND thành phố Vinh phối hợp với UBND phường Cửa Nam và các cơ quan liên quan công bố công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo, di tích Thành cổ Vinh, thành phố Vinh và Quy định quản lý kèm theo.

- Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Bảo tồn, tôn tạo, di tích thành cổ Vinh, thành phố Vinh được lưu giữ các nơi dưới đây để nhân dân và các cấp, sở ngành, địa phương liên quan được biết và thực hiện:

- + UBND tỉnh Nghệ An;
- + Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An;
- + UBND thành phố Vinh;
- + UBND phường Cửa Nam;

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./. K/