

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, 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;

Căn cứ Quyết định số 2581/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 của UBND tỉnh phê duyệt  
nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

Xét đề nghị của UBND thị xã Cửa Lò; đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số  
2167/SXD.QHKT ngày 01/7/2021 về việc thẩm định Quy hoạch phân khu phường  
Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An và hồ sơ quy hoạch.

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Thu, thị xã  
Cửa Lò, tỉnh Nghệ An, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Thu, thị xã  
Cửa Lò, tỉnh Nghệ An.

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò.

**3. Tư vấn lập quy hoạch:** Công ty CP tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng Nghệ An.

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

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Phường Thu Thủy;
- Phía Nam giáp: Phường Nghi Hương;
- Phía Đông giáp: Biên Đông;
- Phía Tây giáp: Xã Khánh Hợp, huyện Nghi Lộc.

4.2. Niên độ quy hoạch: Từ năm 2021 đến năm 2030.



## 5. Tính chất, chức năng:

- Là đơn vị hành chính của thị xã Cửa Lò, gồm các khu chức năng: Khu ở dân cư, thương mại dịch vụ, khu hành chính, văn hóa và các công trình công cộng.

- Là khu vực đô thị chỉnh trang, có phát triển mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

## 6. Quy mô dân số và đất đai:

6.1. *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích theo địa giới hành chính phường 369,65 ha.

6.2. *Quy mô dân số:*

- Dân số hiện trạng: 5.150 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: Từ 12.500 - 13.000 người.

**7. Cơ cấu quy hoạch phân khu và tổ chức không gian kiến trúc:** Thống nhất theo bản vẽ QH-04, QH-05.

7.1. *Công trình công cộng:*

a) Trung tâm hành chính phường (ký hiệu CC-UB): Giữ nguyên vị trí cũ đã có tại phía Bắc đường Sào Nam và phía Đông đường quy hoạch 15m, thuộc khối 3. Các công trình xây dựng gồm: Trụ sở HĐND, UBND, hội trường, phòng giao dịch “một cửa”. Tổng diện tích 0,398 ha, mật độ xây dựng khoảng 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

b) Công an phường (ký hiệu CC-CAP): Quy hoạch xây dựng mới tại khối 1, nằm phía Bắc nhà văn hóa khối, phía Tây trục dọc số 4. Diện tích 0,288ha, mật độ xây dựng 30-40%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

c) Công trình y tế:

- Trạm Y tế phường (ký hiệu YTE-01): Giữ nguyên vị trí cũ đã có, nằm phía Bắc đường Sào Nam và phía Tây đường QH 15m, thuộc khối 3. Diện tích 0,132ha, mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Bệnh viện điều dưỡng phục hồi chức năng (ký hiệu YTE-02): Giữ nguyên vị trí cũ đã có, nằm phía Tây đường Bình Minh, thuộc khối 1. Diện tích 0,608ha, mật độ xây dựng khoảng 50%, tầng cao từ 1 - 4 tầng.

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

- Nhà văn hóa (ký hiệu VH-01, VH-02,..., VH11): Gồm 11 nhà, trong đó có 10 nhà văn hóa được giữ nguyên tại các vị trí cũ đã có; Quy hoạch xây dựng mới 01 nhà văn hóa phường (ký hiệu VH-11) tại khối 3, nằm phía Tây đường Quốc lộ ven biển và phía Nam đường Sào Nam. Các nhà văn hóa cũ từng bước được xây dựng chỉnh trang đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Tổng diện tích 1,512ha, mật độ xây dựng 20 - 40%, tầng cao 1 tầng.

- Khu cây xanh, sân thể thao (ký hiệu CX-01, CX-02,..., CX-14): Gồm 14 khu, trong đó có 05 khu (ký hiệu CX-01, CX-08, CX-13, CX-14, CX-15) giữ nguyên tại vị trí cũ đã có; Quy hoạch xây dựng mới thêm 10 khu được phân bổ trên toàn



phường và trên những khu đất trống nhằm phục vụ cho nhân dân sinh hoạt vui chơi. Tổng diện tích 10,337ha, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

e) Công trình giáo dục:

- Trường mầm non: Gồm có 03 vị trí, trong đó 02 trường (ký hiệu GD-03, GD-07) được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có. Quy hoạch xây dựng mới 01 trường mầm non (ký hiệu GD-06) nằm phía Đông nhà văn hóa khối 4. Tổng diện tích đất 0,927ha, mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường tiểu học, trung học cơ sở (ký hiệu GD-01, GD-02): Được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có tại khối 1. Diện tích đất 2,361ha, mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường THPT: Gồm có 02 vị trí, trong đó trường bán công thị xã Cửa Lò (ký hiệu GD-04) được giữ nguyên vị trí cũ đã có. Quy hoạch xây dựng mới 01 trường THPT (ký hiệu GD-05) nằm phía Đông đường Quốc lộ 46 tại khối 4. Tổng diện tích đất 4,007ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1- 3 tầng.

Ngoài ra, trường học các cấp còn được quy hoạch xây dựng mới thêm 1 khu (ký hiệu GD-08), bố trí nằm phía Bắc trục ngang số 4, thuộc khối 2. Diện tích 3,665ha, mật độ xây dựng khoảng 30 - 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trung tâm đào tạo bóng đá trẻ (ký hiệu GD-09): Giữ nguyên vị trí cũ đã có, nằm phía Nam đường Sào Nam và phía Đông trục dọc số 5, thuộc khối 3. Diện tích 0,644ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường cao đẳng du lịch thương mại Nghệ An (ký hiệu GD-10): Giữ nguyên vị trí cũ tại phía Nam đường Sào Nam và phía Đông trục dọc số 5, thuộc khối 3. Diện tích 5,573ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường trung cấp du lịch thương mại Nghệ An (ký hiệu GD-11): Giữ nguyên vị trí cũ tại phía Bắc đường Sào Nam và phía Đông đường Lê Thái Tông, thuộc khối 1. Diện tích 0,464ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1-3 tầng.

- Trung tâm tập huấn nghiệp vụ ngân hàng (ký hiệu GD-12): Giữ nguyên vị trí cũ tại phía Đông đường Mai Thúc Loan và phía Nam đường QH 10m, thuộc khối 1. Diện tích 0,150ha, mật độ xây dựng từ khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trung tâm đào tạo nghiệp vụ truyền hình (ký hiệu GD-13): Giữ nguyên vị trí cũ tại phía Nam đường Sào Nam và phía Đông đường Mai Thúc Loan, thuộc khối 1. Diện tích 0,381ha, mật độ xây dựng từ khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trung tâm bồi dưỡng cán bộ và thực nghiệm công tác văn hóa (ký hiệu GD-14): Giữ nguyên vị trí cũ tại phía Đông đường Mai Thúc Loan và phía Bắc trục ngang số 8, thuộc khối 1. Diện tích 0,591ha, mật độ xây dựng từ khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

f) Điểm bưu điện văn hóa Phường (ký hiệu CC-BĐ): Giữ nguyên vị trí cũ tại phía Bắc đường Sào Nam và phía Tây trường tiểu học, thuộc khối 1. Diện tích 0,002ha, mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao từ 1 - 2 tầng:



g) Di tích lịch sử:

- Đài tưởng niệm (ký hiệu DTLS-03): Được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm phía Bắc đường Sào Nam, phía Tây đường Quốc lộ ven biển, thuộc khối 3. Diện tích 0,475ha, mật độ xây dựng khoảng 20%.

- Đền Bàu Lồi (ký hiệu DTLS-01): Được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm phía Tây đường QH 15m, thuộc khối 3. Diện tích đất: 1,144ha, mật độ xây dựng từ khoảng 20%.

- Chùa Trợ Long (ký hiệu DTLS-04): Được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm phía Bắc Đài tưởng niệm, phía Tây đường Quốc lộ ven biển, thuộc khối 3. Diện tích 0,140 ha, mật độ xây dựng khoảng 20%.

- Di tích nhà thờ Phùng Phúc Kiều (ký hiệu DTLS-02): Được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm phía Đông đường QH 12m, thuộc khối 3. Diện tích 0,135 ha, mật độ xây dựng khoảng 30%.

7.2. Công trình thương mại dịch vụ:

Khu dịch vụ thương mại (ký hiệu TMDV-01, TMDV-02..., TMDV-24): Gồm 24 khu, trong đó có 21 khu được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm chủ yếu phía Đông đường Nguyễn Huệ, thuộc khối 1. Quy hoạch xây dựng mới 03 khu (ký hiệu TMDV-01, TMDV-02, TMDV-03) nằm phía Bắc đường Sào Nam. Tổng diện tích 12,555ha; mật độ xây dựng từ 40 - 70%; tầng cao tối đa 20 tầng.

7.3. Khu cơ quan: (ký hiệu CQ-01; CQ-02.... CQ-10). Có 10 cơ quan, gồm: Ban kế hoạch hóa gia đình, Trạm thú y, Đội thi hành án thị xã, Phòng thống kê, Hạt kiểm lâm thị xã, Đội quản lý trật tự đô thị, Trung tâm thanh thiếu nhi..., được giữ nguyên tại vị trí hiện có. Tổng diện tích 1,759ha; mật độ xây dựng từ 40 - 60%; tầng cao từ 1 - 6 tầng.

7.4. Khu ở dân cư (ký hiệu Ở, ỞM, Ở-DV):

Bao gồm khu dân cư hiện trạng chỉnh trang, các khu dân cư quy hoạch mới. Tổng diện tích 146,723ha.

+ 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 từ 80 - 100%.

7.5. Công trình hỗn hợp: (ký hiệu HH-01, HH-02.... HH-10) Bao gồm 10 khu được quy hoạch xây dựng mới, bố trí dịch vụ thương mại, khách sạn, nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng. Tổng diện tích: 24,823ha, mật độ xây dựng 45-60%, tầng cao tối đa 20 tầng.

7.6. Khu công nghiệp (ký hiệu CN-01, CN-02, CN-03): Được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có, nằm phía Nam đường Sào Nam, phía Đông đường Quốc lộ 46. Diện tích: 27,866ha, mật độ xây dựng 30-50%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

7.7. Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Bao gồm trạm biến áp, khu xử lý nước thải, bến xe và trạm xăng. Tổng diện tích 1,029ha, mật độ xây dựng từ 5-10%, tầng cao tối đa 2 tầng.



7.8. Khu cây xanh cảnh quan, mặt nước (ký hiệu CXCQ, MN): Là không gian cây xanh nằm phía Đông đường Bình Minh, dọc theo mương thoát nước số 3 và mặt nước biển Đông, các mương thoát nước số 2, số 3. Diện tích: 19,936ha.

7.9. Khu dự phòng phát triển (ký hiệu DPPT): Là khu vực đất nằm phía Bắc của phường và tiếp giáp xã Khánh Hợp; Dự kiến bố trí các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, đất ở. Diện tích: 7,969ha; mật độ xây dựng từ 40 - 70%; tầng cao tối đa 20 tầng.

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

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

TT	Hạng mục đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
01	Đất XD công trình công cộng - Đất TT hành chính phường - Trụ sở Công an phường - Đất Y tế - Nhà văn hóa, cây xanh + thể thao - Công trình giáo dục - Bưu điện phường - Di tích lịch sử	33,934 0,398 0,288 0,740 11,849 18,763 0,002 1,894	9,18
02	Đất thương mại dịch vụ	12,555	3,40
03	Đất cơ quan	1,759	0,48
04	Đất ở dân cư - Đất ở hiện hữu (cải tạo, chỉnh trang). - Đất ở xây dựng mới	146,723 96,211 50,512	39,69
05	Đất hỗn hợp	24,823	6,71
06	Đất công nghiệp	27,866	7,54
07	Đất công trình đầu mối HTKT	1,029	0,28
08	Đất cây xanh cảnh quan + mặt nước	19,936	5,39
09	Đất dự phòng phát triển	7,969	2,16
10	Đất giao thông + bãi đỗ xe	93,056	25,17
	<b>Tổng cộng</b>	<b>369,650</b>	<b>100,00</b>

## 9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

a) Mặt cắt ngang các tuyến đường:

- Mặt cắt 1-1 (Đường Quốc lộ 46): Lộ giới 58,0m, lòng đường 2x12,25m + 2x7,75m, bulva 4,0m + 2x1,0m, vỉa hè 2x6,0m;

- Mặt cắt 2-2 (Đường Quốc lộ ven biển): Lộ giới 65,0m, lòng đường 2x12,25m + 2x7,75m, bulva 6,0m + 2x1,5m, vỉa hè 2x8,0m;



- Mặt cắt 3-3 (Đường Nguyễn Huệ): Lộ giới 36,0m, lòng đường 21,0m, vỉa hè 2x7,5m;
  - Mặt cắt 4-4 (Đường Sào Nam): Lộ giới 36,0m, lòng đường 15,0m, vỉa hè 2x10,5m;
  - Mặt cắt 5-5 (Đường Bình Minh): Lộ giới 39,0m, lòng đường 2x10,5m, bulva 3,0m, vỉa hè phía Tây 10,0m, vỉa hè phía Đông 5,0m;
  - Mặt cắt 6-6 (Các trục ngang số 3,4,5,6,8): Lộ giới 30,0m, lòng đường 14,0m, vỉa hè 2x8,0m;
  - Mặt cắt 7-7 (Đường Lê Thái Tông): Lộ giới 21,0m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5,25m;
  - Mặt cắt 8-8: Lộ giới 18,0m, lòng đường 9,0m, vỉa hè 2x4,5m;
  - Mặt cắt 9-9: Lộ giới 15,0m, lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x4,0m;
  - Mặt cắt 10-10: Lộ giới 12,0m, lòng đường 6,0m, vỉa hè 2x3,0m.
- 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 đảm bảo:
- + Lòng rộng từ 10,5m trở lên, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 5,0m;
  - + Lòng rộng từ 7,5m đến 10,5m, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 4,0m;
  - + Lòng rộng từ 5,5m đến 7,5m, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 3,0m.

b) Về chỉ 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 duyệt: Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- Các công trình xây dựng mới: Tuân thủ theo quy hoạch xây dựng phường được duyệt. Một số công trình 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 đậu xe: Quy hoạch 05 bãi đậu xe công cộng (ký hiệu P) phân bố đều trên toàn phường. Tổng diện tích 18.484,99m<sup>2</sup>.

d) Giao thông công cộng: Giữ nguyên vị trí các tuyến xe buýt và bến xe buýt hiện có trên các trục đường Quốc lộ 46, Sào Nam, Bình Minh.

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

a) San nền: Cao độ dao động từ + 2.82m đến + 5.30m.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa chia thành 3 lưu vực thoát nước chính như sau:

- Lưu vực 1: Gồm diện tích đất các trục đường phía Đông của đường Bình Minh, đường Mai Thúc Loan và trục đường Lê Thái Tông, chảy vào mương thoát nước phía Tây của đường Nguyễn Huệ, thoát ra kênh mương Cầu Tây phía Bắc của đường Thục An Dương Vương. Toàn bộ nước mưa được thu gom theo các cống dọc nằm dưới vỉa hè các trục đường quy hoạch, thoát ra cảng Cửa Lò.



- Lưu vực 2: Nằm ở phía Đông của đường trục dọc số 4, chảy theo các trục đường quy hoạch, sau đó chảy vào kênh thoát nước phía tây của đường Nguyễn Huệ.

- Lưu vực 3 : Một phần phía Đông của đường Quốc lộ 46, thoát vào phía nam của đường Sào Nam với khẩu độ  $D=4.0m$ , cùng toàn bộ diện tích đất phía Đông đường Quốc lộ ven biển rồi chảy vào kênh thoát nước số 2 đường quốc lộ ven biển và đổ vào kênh Mương Cầu Tây.

### 9.3. Cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ QH-08.

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Nghi Hoa thông qua trạm bơm tăng áp công suất  $7.000 m^3/ngày\ đêm$  tại phường Nghi Hương và đường ống cấp 1 trên trục đường Sào Nam.

- Tiêu chuẩn cấp nước:  $180 \text{ lít/người.ngày.đêm}$ .

- Tổng công suất tính toán:  $4.172 m^3/ngày.đêm$ .

- 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  $\leq 150m$

### 9.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Thống nhất theo bản vẽ QH-09.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình bằng bể tự hoại sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước thải của thị xã để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung công suất hiện tại  $5.000m^3/ngđ$  (dự kiến sẽ nâng cấp lên  $25.000m^3/ngđ$ )

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom 90% công suất cấp nước. Tổng công suất:  $3.755m^3/ng.đ$ .

- 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.

### 9.5. Cấp điện: Thống nhất theo bản vẽ QH-10.

- Nguồn cấp điện từ trạm trung gian 110/22kV thị xã Cửa Lò.

- Lưới điện sử dụng đường dây trung thế cấp điện áp 22Kv.

- Tổng công suất định mức: 21661,24KVA

- Xây dựng mới 16 trạm biến áp loại 22/0,4kV, tổng công suất: 8960 KVA.

- Điện chiếu sáng: QH đồng bộ hệ thống chiếu sáng dài 64km.

### 9.6. Thông tin liên lạc: Thống nhất theo bản vẽ QH-11.

- Sử dụng từ nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của thị xã Cửa Lò.

- 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 bể ngầm hóa mạng cáp).



### **10. Đánh giá môi trường chiến lược:** Thống nhất theo bản vẽ QH-13.

- 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.

- Chất thải rắn sinh hoạt phải được đưa đi chôn lấp, hoặc đưa về khu xử lý tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

- Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát định kỳ về môi trường đất, nước, địa chất, không khí, tiếng ồn, rác thải, biến động hệ sinh thái tại khu vực, các điểm có khả năng gây ra sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường.

### **11. Thiết kế đô thị:** Thống nhất theo bản vẽ QH-14.

- Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Được phân thành các vùng, 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 Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, 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 quy hoạch được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện như sau:

**1.** Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò 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 thị xã Cửa Lò hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố quy hoạch theo quy định; 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 thị xã Cửa Lò và Ủy ban nhân dân phường Nghi Thu).

**3.** Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò 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 thị xã Cửa Lò tổng hợp, trình Sở Xây dựng thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh 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 thị xã Cửa Lò; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nghi Thu; 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;
- 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;
- TT phục vụ hành chính công;
- Lưu: VT, CN, CVXD (Quỳnh).

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



**\* Lê Ngọc Hoa**





