

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thu Thủy, 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 6610/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh phê duyệt
nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Thu Thủy, 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
3314/SXD.QHKT ngày 09/11/2020, Công văn số 536/SXD.QHKT ngày 22/2/2021
và Công văn số 1187/SXD.QHKT ngày 19/4/2021 về việc thẩm định Quy hoạch
phân khu phường Thu Thủy, 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 Thu Thủy, 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 Thu Thủy, 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 Xúc tiến Đầu tư phát triển DIPCO.

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

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Phường Nghi Thủy;
- Phía Nam giáp: Phường Nghi Thu;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Phường Nghi Thu và xã Nghi Khánh, huyện Nghi Lộc.

4.2. Niên độ quy hoạch: Đến năm 2030.



5. Tính chất, chức năng:

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

- 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 827/QĐ-TTg ngày 12/6/2020.

- Điều tra đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, địa hình, hiện trạng xây dựng, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, các điều kiện kinh tế xã hội khu vực quy hoạch.

- Định hướng phát triển kinh tế xã hội, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

- Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp thực tế của khu vực và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở pháp lý để quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

7. Quy mô đất đai, dân số:

7.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch: 6.566 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 7.200 người.

7.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 112,0ha.

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-01):* Quy hoạch sang vị trí mới tại khu vực trường THCS Lê Bạch Cát cũ, gồm các công trình xây dựng mới: Trụ sở hành chính phường, Công an phường; công trình đã có là Đài tưởng niệm Liệt sỹ. Diện tích đất 0,65ha. Mật độ xây dựng khoảng 40%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

b) *Nhà văn hóa khối (ký hiệu VH-01, VH-02, VH-03, VH-04):* Gồm 04 nhà văn hóa. Trong đó 03 nhà văn hóa (ký hiệu VH-01, VH-02 và VH-04) được giữ nguyên tại vị trí cũ tại các khối 1, 2 và khối 5; quy hoạch mới 01 nhà văn hóa (ký hiệu VH-03) tại khối 4. Tổng diện tích 0,43ha; mật độ xây dựng từ 20%-80%; cao 01 tầng.

c) Công trình y tế (ký hiệu CC-03): Trạm Y tế phường được giữ nguyên vị trí hiện có, phía Bắc đường Cửa Xá, thuộc khối 1. Diện tích 0,19ha; mật độ xây dựng 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

8.2. Công trình thương mại dịch vụ, du lịch (ký hiệu TM-01, TM-02, TM-03, TM-04, TM-05, TM-06, TM-07, TM-08, TM-09, TM-10, TM-11): Gồm 11 khu được bố trí chủ yếu bám trục đường Bình Minh và đường Nguyễn Xí. Tổng diện tích 7,74ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao từ 1-18 tầng.

8.3. Khu dân cư (ký hiệu từ OC-01 đến OC-94 và OM-01): Tổng diện tích 35,85ha. Trong đó: Đất ở dân cư cũ được giữ nguyên hiện trạng, cải tạo và chỉnh trang; đất ở mới (OM-01) được quy hoạch tại khu vực nhà văn hóa khối 4 cũ với diện tích 0,05ha.

- Mật độ xây dựng trong từng lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng từ 40%-100%.

- Tầng cao: Đối với các lô bám trục đường có lộ giới <18m tầng cao tối đa 5 tầng; đối với các lô đất bám trục đường có lộ giới >18m tầng cao tối đa 7 tầng.

- Đối với các dự án phát triển nhà ở đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

8.4. Khu cây xanh thể dục thể thao (ký hiệu CXTT): Gồm 03 khu được bố trí tại khu vực giao giữa trục đường Nguyễn Huệ và đường Nguyễn Năng Tĩnh; 02 khu còn lại được bố trí phía Tây phường Thu Thủy. Tổng diện tích 1,42ha; mật độ xây dựng tối đa 5%.

8.5. Khu công viên dịch vụ du lịch (ký hiệu CV-DVDL): Bố trí tại khu vực phía Đông đường Bình Minh. Tổng diện tích đất 13,84m²; mật độ xây dựng tối đa 10%. Tầng cao: 01 tầng.

8.6. Đất tôn giáo, di tích (ký hiệu TG1, TG2, TG3, TG4, TG5): Gồm 05 khu được giữ nguyên tại vị trí hiện có. Tổng diện tích 1,43ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình từ 1-3 tầng.

8.7. Đất cơ quan (ký hiệu CQ-1, CQ-2, CQ-3, CQ-4, CQ5): Các công trình cơ quan cơ bản giữ nguyên tại vị trí đã có, từng bước nâng cấp, cải tạo chỉnh trang đô thị. Tổng diện tích 1,40ha, mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình từ 1-7 tầng.

9. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH - 04. Bảng tổng hợp sử dụng đất như sau:

TT	Thành phần đất đai	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT DÂN DỤNG		41,12	44,22	36,70
1	Đất công cộng	CC	1,99	2,14	1,77
1.1	UBND phường, đài tưởng niệm	CC-UB	0,65		0,58
1.2	Chợ	CC	0,72		0,64
1.3	Trạm Y tế	CC-YT	0,19		0,17
1.4	Nhà văn hóa khối	CC-VH	0,43		0,38

2	Đất ở	Ơ	35,85	38,55	32,00
2.1	Đất ở mới	Ơ-M	0,05		0,04
2.2	Đất ở cũ hiện hữu (cải tạo chỉnh trang)	Ơ-C	35,80		31,96
3	Đất giáo dục	TH	1,86	2,0	1,66
3.1	Trường mầm non	TH-MN	0,36	0,39	0,32
3.2	Trường tiểu học, trung học cơ sở	TH-TH	1,50	1,61	1,34
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CX	1,42	1,53	1,27
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		41,32		36,90
1	Đất cơ quan trụ sở làm việc	CQ	1,40		1,25
2	Đất thương mại dịch vụ	TM	7,74		6,91
4	Đất tôn giáo, di tích	TG	1,43		1,28
5	Đất công viên, cây xanh, TDTT, DV du lịch	CV	13,84		12,36
6	Đất ao hồ, kênh mương	KM	0,19		0,17
7	Đất bãi biển	BB	16,72		14,93
III	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	29,56		26,40
	TỔNG DIỆN TÍCH (I+II+III)		112,00		100,00

10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

a) Các mặt cắt ngang đường đặc trưng theo bảng sau:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	bulva (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	
							Nhà ở	Công trình ngoài nhà ở
1	Bình Minh	1-1	21	10 +5	3	39	0	0
2	Nguyễn Huệ	2-2	14	7,5x2	7	36	0	0
3	Nguyễn Xí, Hoàng Tạ Thôn, Đinh Văn Chát, Nguyễn Cảnh Quế, Nguyễn Năng Tĩnh, Mai Thúc Loan	3-3	14	8x2	0	30	0	0

TT	Tên đường	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Vĩa hè (m)	bulva (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	
							Nhà ở	Công trình ngoài nhà ở
4	Lê Thái Tông	4-4	10,5	5,25x2	0	21	2	2
5	Đường ngang số 2	5-5	10,5	4,5x2	0	19,5	2	2
6	Đường QH 18m	6-6	9	4,5x2	0	18	3	3
7	Nguyễn Sư Hồi	7-7	7	4x2	0	15	3	3

* Các tuyến đường nội bộ khu dân cư cần đảm bảo mật độ mạng lưới đường xe chạy có bề rộng ≥ 5 m phù hợp tiêu chuẩn của đô thị loại II.

b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- Các công trình đã xây dựng: Giữ nguyên hiện trạng các công trình hiện có, khi có chỉnh trang hoặc thay đổi về kết cấu, kiến trúc phải tuân thủ theo quy hoạch mới được phê duyệt.

- 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 phê 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.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật (San nền, thoát nước mưa): Thống nhất theo bản vẽ QH- 07.

a. San nền: San nền cục bộ theo từng khu vực (chủ yếu tại những điểm thấp trũng để không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước của toàn khu); các khu vực đã xây dựng công trình ổn định cần giữ nguyên nền hiện trạng. Định hướng san nền với độ dốc 0.5%. Cao độ san nền được thiết kế từ + 2,39 đến + 3,80.

b. Thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa chia thành 2 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Khu vực phía Đông tập trung thoát ra hệ thống thoát nước của đường Bình Minh theo hướng Nam xuống Bắc rồi từ đó đổ ra biển.

- Lưu vực 2: Khu vực phía Tây tập trung thoát ra hệ thống thoát nước đường Nguyễn Huệ rồi đổ vào kênh thoát nước số 1 theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam đổ qua cầu Nghi Hải và từ đó đổ ra biển.

10.3. Cấp nước: thống nhất theo bản vẽ QH 08.

- Nguồn nước: được lấy từ nhà máy nước Cửa Lò (công suất 13.000 m³/ngày/đêm) thông qua hệ thống đường ống DN315 đặt tại các trục đường Bình Minh, Nguyễn Xí theo quy hoạch chung thị xã Cửa Lò.

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

- Tổng công suất tính toán: 4.500 m³/ngày.đêm.

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

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây 22 KV ở phía Bắc dọc theo đường Nguyễn Xí thuộc trạm trung gian 110/22 KV thị xã Cửa Lò.
- Tiêu chuẩn cấp điện: Theo quy định hiện hành.
- Tổng công suất: 12.705 kVA.
- Căn cứ vào nhu cầu phát triển của phụ tải, cần thiết phải xây dựng mới 09 trạm biến áp loại 22/0,4kV được bố trí trong khác khu dân cư và giữ nguyên 17 trạm đã xây dựng.

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

- Trước mắt nước thải thoát chung với 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 theo tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom 90%.
- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0.9 kg/người.ng.đ
- Tiêu chuẩn rác thải bãi đường: 0.8kg/m².năm.
- Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác và tập trung về các điểm tập kết tạm thời tại các bãi đậu xe, vườn hoa, sau đó đưa về khu xử lý tập trung của thị xã Cửa Lò. Tổng công suất tính toán: 3.800 m³/ngày.đêm.

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

- 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:

- 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 Thu Thủy, 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 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 thị xã Cửa Lò và Ủy ban nhân dân phường Thu Thủy).

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 Thu Thủy; 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