

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000
phường Nghi Tân, 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật có liên quan đến quy hoạch;

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 6661/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của UBND thị xã Cửa Lò; đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 4415/SXD.QHKT ngày 01/12/2021 và Công văn số 4972/SXD.QHKT ngày 31/12/2021 về việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Tân, 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: Sông Cẩm;
- Phía Nam giáp: Xã Khánh Hợp, huyện Nghi Lộc;
- Phía Đông giáp: Phường Nghi Thủy;
- Phía Tây giáp: Xã Nghi Quang và xã Nghi Thiết, huyện Nghi Lộc.



4.2. *Thời hạn nghiên cứu quy hoạch:* Từ năm 2021 đến năm 2030.

5. Tính chất, chức năng:

- Là khu công nghiệp kinh tế biển và vận tải đường thủy thuộc vùng cảng Cửa Lò, nằm trong quy hoạch khu Kinh tế Đông Nam của tỉnh Nghệ An và thị xã Cửa Lò gồm các khu chức năng chính: Khu công nghiệp, cảng biển, khu ở dân cư, thương mại dịch vụ du lịch, khu hành chính, văn hóa, công trình công cộng cấp phường.

- 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 đất đai, dân số:

6.1. *Quy mô đất đai:* Tổng diện tích khu đất quy hoạch 178,24ha.

6.2. *Quy mô dân số:*

- Dân số hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch: 12.145 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 13.500 người.

7. **Cơ cấu quy hoạch phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:** Theo bản vẽ QH 05.

7.1. *Khu công trình công cộng cấp phường (ký hiệu: A.CC-01, A.CC-02; C.CC-01 - C.CC-03; NVH; C.YTE-01; A.GD-01, A.GD-02; C.GD-01, C.GD-02) gồm 04 khu được bố trí cụ thể như sau:*

a) *Trung tâm hành chính phường:*

- Trụ sở HĐND, UBND phường (ký hiệu A.CC-01): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có (thuộc khối 5). Diện tích đất 0,15ha. Mật độ xây dựng từ 40% - 60%, tầng cao từ 2 - 5 tầng.

- Các cơ quan khác gồm: Trụ sở Công an phường (ký hiệu C.CC-01); Văn phòng Chi cục Hải quan (ký hiệu C.CC-02); Đội Thuế phường (ký hiệu C.CC-03) được giữ nguyên tại vị trí hiện có. Tổng diện tích đất 0,29ha, mật độ xây dựng từ 40%-60%, tầng cao từ 2 - 5 tầng.

- Quỹ tín dụng nhân dân phường (ký hiệu A.CC-02): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Nam trung tâm hành chính phường. Diện tích đất 0,069 ha. Mật độ xây dựng từ 40 - 60%, tầng cao từ 2 - 5 tầng.

b) *Nhà văn hóa khối (ký hiệu NVH-K1, NVH-K2, ..., NVH-K9):* Gồm 09 nhà văn hóa, trong đó 06 nhà văn hóa được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại các khối 1,3,4,6,7 và khối 9; quy hoạch xây dựng mới 03 nhà văn hóa là nhà văn hóa khối 2, nhà văn hóa khu tái định cư phía Bắc núi Gươm và nhà văn hoá phường Nghi Tân. Tổng diện tích đất 0,70ha. Mật độ xây dựng từ 40%-70%, tầng cao 01 tầng.

c) *Công trình y tế (ký hiệu C.YTE-01):* Được giữ nguyên vị trí hiện có tại khối 1. Diện tích đất 0,12ha. Mật độ xây dựng khoảng 45%, tầng cao từ 1-3 tầng.

d) *Công trình giáo dục:*

- Trường mầm non (ký hiệu A.GD-01, A.GD-02): Gồm 02 vị trí, trong đó trường mầm non phường Nghi Tân được giữ nguyên vị trí hiện có tại khối 5;

quy hoạch xây dựng mới thêm 01 trường mầm non tại khu vực phía Tây phường. Tổng diện tích đất 0,92ha. Mật độ xây dựng từ 30%-40%, tầng cao từ 1 - 2 tầng.

- Trường tiểu học (ký hiệu C.GD-01): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại khối 1. Diện tích đất 0,96ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường trung học cơ sở (ký hiệu C.GD-02): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại khối 1. Diện tích đất 1,04ha. Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng.

7.2. Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu A.DVTM-01 - A.DVTM-08; B.DVTM-01; C.DVTM-01): Gồm 09 khu dịch vụ thương mại bố trí trải đều trên địa bàn phường và 01 chợ bố trí tại đường quy hoạch 9,0m dọc đường Cầu Tây. Tổng diện tích đất 5,55ha. Mật độ xây dựng từ 40%-60%, tầng cao từ 1-5 tầng.

7.3. Khu dân cư:

a) Khu dân cư hiện trạng chính trang (ký hiệu từ A.OC-01 - A.OC-26; B.OC-01 - B.OC-22; C.OC-01 - C.OC-21): Được giữ nguyên vị trí hiện có. Tổng diện tích đất 46,85ha.

- Tầng cao: Đối với các lô đất bám trục đường <15m tầng cao tối đa 7 tầng; đối với các lô đất bám trục đường \geq 15m tầng cao tối đa 25 tầng.

- Mật độ xây dựng trong từng lô đất xây dựng nhà ở từ 70% - 100%.

- Nhà ở chung cư cao tầng không quy hoạch xen lẫn trong các khu dân cư hiện hữu.

b) Khu ở mới (ký hiệu từ A.OM-01 - A.OM-13; B.OM-01 - B.OM-02; C.OM-01 - C.OM-05) được bố trí chủ yếu tại 03 vị trí cụ thể như sau: Vị trí 1 ở khu tái định cư phía Bắc núi Gươm; vị trí 2 ở phía Nam núi Gươm và vị trí 3 ở phía Bắc núi Voi. Tổng diện tích đất 7,99 ha.

- 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%.

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

c) Khu nhà ở chung cư cao tầng (ký hiệu A.CT-01; A.CT-02): Được bố trí tại khu tái định cư phía Bắc núi Gươm. Tổng diện tích đất 55,77ha. Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 22 tầng.

7.4. Khu cây xanh thể dục thể thao (ký hiệu A.CX-01 - A.CX-05; B.CX-01 - B.CX-04; C.CX-01 - C.CX-05): Gồm 14 khu được bố trí trên các khu đất trống và phân bố đều trên toàn phường. Tổng diện tích 5,13ha. Mật độ xây dựng tối đa 5%.

7.5. Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu A.HTKT-01, A.HTKT-02; B.HTKT-02): Gồm 03 khu được giữ nguyên tại các vị trí hiện có. Tổng diện tích đất 7,66ha, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1-3 tầng.

7.6. Đất tôn giáo, di tích (ký hiệu A.DT-01 - A.DT-03; B.DT-01, B.DT-02; C.DT-01 - C.DT-03): Gồm 08 khu được giữ nguyên tại vị trí hiện có. Tổng diện tích đất 1,73ha, mật độ xây dựng từ 40-50%, tầng cao công trình từ 1-3 tầng.

7.7. *Đất rừng phòng hộ (ký hiệu RPH)*: Gồm 04 khu trong đó 02 khu ở núi Guom; 01 khu ở núi Lô Sơn; 01 khu ở núi Voi. Tổng diện tích đất 25,46ha.

7.8. *Mặt nước (ký hiệu MN)*: Gồm sông Cấm và mương Cầu Tây. Tổng diện tích 34,82ha.

8. **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)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng cấp phường		9,23	5,18
	- Trung tâm hành chính phường	A.CC-01	0,15	0,08
	- Nhà văn hóa, khu cây xanh, sân TT	NVH, CX	5,83	3,27
	- Cơ quan hành chính khác	C.CC	0,36	0,20
	- Đất công trình y tế	C.YT-01	0,12	0,07
	- Đất công trình giáo dục	GD	2,92	1,64
2	Đất công trình dịch vụ thương mại	DVTM	5,50	3,09
3	Đất ở dân cư		55,77	31,29
	- Đất ở hiện hữu (cải tạo chỉnh trang)	OC	46,85	26,28
	- Đất ở xây dựng mới	OM	7,99	4,48
	- Đất ở chung cư cao tầng	CT	0,93	0,52
4	Đất rừng phòng hộ	RPH	25,46	14,28
5	Đất công trình đầu mối HTKT	HTKT	7,66	4,30
6	Công trình di tích, tôn giáo	DT	1,73	0,97
7	Mặt nước	MN	34,82	19,54
8	Đất giao thông, bãi đậu xe		38,07	21,36
	- Đất giao thông		37,59	78,31
	- Đất bãi đậu xe	PR	0,48	0,27
	Tổng cộng		178,24	100,0

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

9.1. *Giao thông*: Thống nhất theo Bản vẽ QH-06

a) *Các mặt cắt đặc trưng*:

TT	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Giải phân cách (m)	Vĩa hè (m)	Lộ giới (m)
1	1-1 (QL ven biển)	(7,75+12,25) x 2	1,5x2+6	8,0 x 2	65,0
2	2A-2A (QL 46)	20,0	0	5,0 x 2	30,0
3	2B-2B (Đường QH)	14,0	0	8,0 x 2	30,0
4	2C-2C (Đường QH)	9,0 x 2	2	5,0 x 2	30,0

5	3-3 (Đường QH)	15,0	-	5,0 x 2	25,0
6	4-4 (Đường QH)	9,0	-	4,5 x 2	18,0
7	5-5 (Đường QH)	7,0	-	4,0 x 2	15,0
8	6-6 (Đường QH)	6,0	-	3,0 x 2	12,0
9	7-7 (Đường QH)	6,0	-	2,0 x 2	10,0
10	8-8 (Đường QH)	5,0	-	2,0 x 2	9,0
11	9-9 (Đường QH)	5,0	-	1,5 x 2	8,0
12	10-10 (Đường QH)	4,0	-	1,5 x 2	7,0

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 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.

9.2. 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 khu vực xây dựng công trình, khu chức năng mới 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. Cao độ san nền thiết kế từ + 3,30 đến + 3,70. Định hướng san nền với độ dốc 0.25%.

b) Thoát nước mưa: Chia thành 04 lưu vực thoát nước chính:

- Lưu vực 1: Phía Bắc núi Grom. Hướng thoát từ Nam ra Bắc, nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước dọc các đường giao thông thoát ra cống rộng 1,2m dọc bờ kè rồi thoát ra sông Cẩm;
- Lưu vực 2: Phía Nam núi Grom. Hướng thoát từ Đông sang Tây, nước mưa được thu gom theo hệ thống mương thoát nước dọc các đường giao thông thoát ra mương dọc đường QH 30m rồi thoát ra sông Cẩm;
- Lưu vực 3: Phía Bắc Quốc lộ 46. Hướng thoát nước từ Nam ra Bắc, nước mưa được thu gom theo hệ thống mương thoát nước dọc các đường giao thông thoát ra cống rộng 1,2m dọc bờ kè rồi thoát ra sông Cẩm;
- Lưu vực 4: Phía Nam Quốc lộ 46 bao gồm cả núi Lô Sơn, gồm 02 phần lưu vực: Khu vực phía Bắc núi Lô Sơn, hướng thoát nước từ Nam ra Bắc, nước mưa được thu gom theo hệ thống mương thoát nước dọc các đường giao thông thoát ra cống

đọc Quốc lộ 46 rồi thoát ra mương Cầu Tây; Khu vực phía Nam núi Lô Sơn, thoát nước theo 2 hướng Bắc - Nam, nước mưa được thu gom theo hệ thống mương dọc các đường giao thông chảy về cống dọc theo mương Cầu Tây rồi thoát ra mương Cầu Tây tại cầu Bara.

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

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước thị xã Cửa Lò trích từ các ống cấp I trên các trục QL46 và tỉnh lộ 533;

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

- Tổng công suất tính toán: 4.230,0m³/ngày.đêm;

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Sử dụng 80 trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ ≤150m.

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

- Nguồn điện được lấy từ trạm nguồn phân phối (110/35/22-10-2x63MVA) trung gian Cửa Lò.

- Tiêu chuẩn cấp điện: Theo tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Tổng công suất định mức: 13.268,85 KVA.

- Xây dựng mới 11 trạm biến áp loại 22/0,4kV có công suất từ 400kVA- 2x630kVA đặt tại các khu cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...

9.5. 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: 16.200,0m³/ngày.đêm.

9.6. 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.

10. 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. Các trục cảnh quan chính gồm trục đường quốc lộ ven biển, trục đường QL46, trục đường quy hoạch 30m, từ đó lan tỏa ra các khu vực xung quanh.

- 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.

11. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Tân, 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 Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò và Ủy ban nhân dân phường Nghi Tân).

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 Tân; 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

KHO CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa