SAO Y
Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An
Thời gian ký: 01/02/2021 10:46:55 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 255 /QĐ-UBND	*Nghệ An, ngày 28 tháng 01 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Hòa, 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 Nghi Hòa, 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 3114/SXD.KTQH ngày 26/10/2020 về việc thẩm định Quy hoạch phân khu phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An và hồ sơ quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Hòa, 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 Hòa, 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: Viện Quy hoạch Kiến trúc 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 Nghi Hương;
- Phía Nam giáp: Phường Nghi Hải;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Xã Nghi Xuân và xã Nghi Thạch, 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 đô thị.

- Là khu vực đô thị chỉnh 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: 5.127 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 12.000 người.

7.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch 424,87ha.

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-05): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại khối 2, mở rộng diện tích để đảm bảo đạt tiêu chuẩn. Các công trình xây dựng gồm: Trụ sở HĐND, UBND, Hội trường. Diện tích đất 1,43ha. Mật độ xây dựng khoảng 40%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

b) Nhà văn hóa xóm (ký hiệu CC-01, CC-02, CC-04, CC-06, CC-08): Gồm 05 nhà văn hóa. Trong đó 04 nhà được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại các xóm 1,2,3,4; cải tạo, nâng cấp, mở rộng đảm bảo tiêu chuẩn; quy hoạch xây dựng mới nhà văn hóa tại xóm 5. Tổng diện tích 1,822ha; mật độ xây dựng từ 40%-55%; cao 01 tầng.

c) Tượng đài liệt sỹ Phường Nghi Hòa (ký hiệu CC-07): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có, nằm tiếp giáp với tuyến đường Tỉnh lộ 535. Diện tích 0,27ha; mật độ xây dựng từ 40%-55%.

d) Công trình y tế (ký hiệu YT): Trạm Y tế phường được giữ nguyên tại vị trí hiện có (khối 2). Diện tích 0,21ha; mật độ xây dựng từ 40%-50%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

8.2. Công trình thương mại dịch vụ, du lịch (ký hiệu DVTM-01, DVTM-02, DVTM-03, DVTM-04, DVTM-05, DVTM-06, DVTM-07, DVTM-08, DVTM-09): Gồm 09 khu được bố trí chủ yếu bám trục đường Bình Minh và các trục đường chính của đô thị. Diện tích 16,84ha, mật độ xây dựng từ 25%-75%, tầng cao từ 3-25 tầng.

8.3. Công trình hỗn hợp (ký hiệu HH-01, HH-02, HH-03, HH-04, HH-05, HH-06, HH-07, HH-08, HH-09, HH-10): Gồm 10 khu được bố trí hai bên trục đại lộ Vinh - Cửa Lò và trục đường Bình Minh. Tổng diện tích 56,69ha; mật độ xây dựng từ 55% - 75%. Tầng cao từ 1 - 15 tầng.

8.4. Khu dân cư (ký hiệu từ LO-01 đến LO-60 và từ OM-01 đến OM12, TDC-01 đến TDC-08): Gồm khu dân cư ở hiện trạng (ký hiệu LO), khu chia lô ở mới (OM) và các khu tái định cư (TDC), tổng diện tích 152,86ha.

- 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 18-22m tầng cao tối đa 7 tầng; đối với các lô đất bám trục đường có lộ giới từ 22m trở lên tầng cao tối đa 8 tầng.

- Mật độ xây dựng trong từng lô đất xây dựng nhà ở thấp tầng từ 40%-80%.

- 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.

8.5. Khu cây xanh công viên, thể dục thể thao, mặt nước; cây xanh cách ly (ký hiệu CXTT, CXCV-01,CXCV-02,CXCV-03,CXDV-DL): Gồm 03 khu được bố trí tại khu vực trục đường trung tâm phường và 01 khu cây xanh dịch vụ du lịch bố trí tại khu vực phía Đông đường Bình Minh. Tổng diện tích 44,46ha; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao 01 tầng.

8.6. Đất quốc phòng (ký hiệu QS): Gồm đoàn điều dưỡng 40 được giữ nguyên tại vị trí hiện nay, phía Bắc đường Tỉnh lộ 535. Mật độ xây dựng, tầng cao công trình: Thực hiện theo yêu cầu quốc phòng và các quy định hiện hành.

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

Bảng tổng hợp sử dụng đất

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất công cộng	6,90	1,62
2	Đất y tế	0,21	0,05
3	Đất giáo dục	6,07	1,43
4	Đất dịch vụ thương mại	16,84	3,96
5	Đất cơ quan	3,27	0,77

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
6	Đất di tích	0,26	0,06
7	Đất ở cũ + xen dắm	124,73	29,36
8	Đất ở mới	13,46	3,17
9	Đất công trình hỗn hợp	56,69	13,34
10	Đất tái định cư	14,67	3,54
11	Đất trung tâm TDTT + Cây xanh	19,12	4,50
12	Đất cây xanh dịch vụ du lịch	25,34	5,96
13	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,80	0,19
14	Đất quân sự	3,58	0,84
15	Đất dự phòng phát triển	1,56	0,37
16	Đất bãi tắm	10,61	2,50
17	Đất giao thông + mặt nước	120,76	28,42
	Tổng cộng	**424,87**	**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	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Bulva (m)	Hè đường (m)	Mương (m)	Lộ giới (m)
1	A - A	2x(9,0+16,0)	70,0+2x3,0	2x(9,0+8,0)		160,0
2	B - B	2x(12,25+7,75) +6,0	6,0+2x1,5	2x8,0+3,0+5,0	3,0+15,0+3,0	100,0
3	C - C	2x10,5+6,0		2x7,5+3,0+5,0	15,0+10,0	75,0
4	D - D	2x11,0	8,0	2x8,0		46,0
5	E - E	2x10,5	4,0	2x10,0		45,0
6	F -F	2x9,0	6,0	2x8,0		40,0
7	G - G	2x10,5	3,0	10,0+5,0		39,0
8	H -H	2x10,0	4,0	2x6,0		36,0
9	I -I	2x7,0		2x8,00		30,0
10	K - K	10,5		2x8,00		26,5
11	L -L	2x6,0		2x6,00		24,0
12	M-M	7,0		2x4,00		15,0
13	N-N	6,0		2x3,0		12,0

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: Thống nhất theo bản vẽ QH-07

a) San nền: Định hướng san nền với độ dốc 0,5% để thoát ra các tuyến đường nội bộ, từ đó theo hệ thống thoát nước dọc chảy về phía Tây khu đất. Thống nhất cao độ san nền từ + 2,85 đến + 4,88.

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

- Lưu vực 1: Khu vực phía Tây Nam và Đông Bắc đường quốc lộ ven biển, tập trung đổ vào kênh thoát nước số 2 theo hướng Tây Bắc xuống Đông Nam đổ qua cầu Hói Trại và từ đó đổ ra biển.

- Lưu vực 2: Khu vực phía Tây Nam và Đông Bắc đường quy hoạch 36m, tập trung 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 của thị xã Cửa Lò (công suất 13.000 m^3/ngày.đêm) thông qua hệ thống đường ống DN315 theo quy hoạch chung thị xã Cửa Lò

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

- Tổng công suất tính toán: 4500 m^3/ngày.đêm.

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

- Nguồn điện: Lấy từ trạm phân phối 110kV Hưng Hòa: 110/22kV - 2x25MVA qua tuyến đường dây 22kV lộ 471E15-16 chạy qua địa bàn phường Nghi Hòa, Nghi Hải và trạm biến áp 110kV Cửa Lò: 110kV/35/22kV - (25+40)MVA qua tuyến đường dây 22kV chạy dọc theo đường Bình Minh.

- Tiêu chuẩn cấp điện: Theo quy định hiện hành.

- Tổng công suất: 41.077,0 kVA.

- Căn cứ vào nhu cầu phát triển của phụ tải, cần thiết phải xây dựng mới 34 trạm biến áp loại 22/0,4kV (trong đó có 07 trạm biến áp thuộc dự án quy hoạch hai bên trục đường Vinh - Cửa Lò) và giữ nguyên 11 trạm đã xây dựng.

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

- Trước mắt nước thải sau khi được xử lý thoát chung với nước mưa, tương lai thoát theo mạng riêng. Nước thải sinh hoạt được xử lý 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: 0.9kg/người.ng.đ

- Tiêu chuẩn rác thải bãi đường: 0.8kg/m^2.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 m^3/ngày.đêm.

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

- Chất thải, nước thải sinh hoạt phải được xử lý đảm bảo vệ sinh 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.

10.7. Thiết kế đô thị: Thống nhất theo bản vẽ QH-14.

- 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.

10.8. Thông tin liên lạc:

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

- 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.

10.9. Đánh giá môi trường chiến lược: 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 Nghi Hòa, 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 Nghi Hòa).

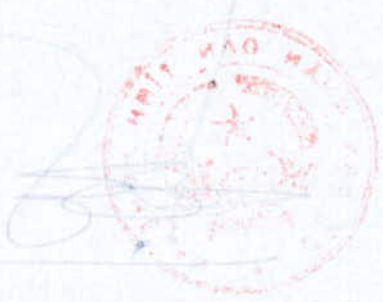
3. Ủy ban nhân dân thị xã Cửa Lò lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành.

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 Hòa; 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;
- Cổng 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