

Số: 2345/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 16 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 4200/QĐ.UBND-XD ngày 21/9/2015 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1778/SXD.KTQH ngày 02/7/2020 về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò; Kèm theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch đã được các cơ quan, đơn vị có liên quan ký thỏa thuận, thẩm định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, như sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch để điều chỉnh lại diện tích, kích thước các lô đất thuộc dự án; dịch chuyển nhà văn hóa và bố trí tại khu cây xanh thể thao được quy hoạch mới; đồng thời tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan của dự án cho phù hợp với điều kiện hạ tầng tại khu vực. Giữ nguyên phạm vi ranh giới, diện tích theo quy hoạch được phê duyệt.

II. Nội dung đồ án quy hoạch sau khi điều chỉnh:

1. Tên hồ sơ quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất ở đô thị Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nam Hòa.

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và thương mại 136.

3. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò. Các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường nhựa hiện trạng (định hướng QH rộng 36m);
- Phía Nam giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư;
- Phía Tây giáp: Đường quy hoạch rộng 30m.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Tính chất chức năng:

Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.

4.2. Quy mô đất đai và dân số:

a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch xây dựng 29.922,0m², được giới hạn bởi đường nối các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M14, M15, M1.

b) Quy mô dân số: Dự kiến dân số khu quy hoạch khoảng 800 người.

4.3. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Thống nhất vẽ QH 04/10. Gồm các khu chức năng được bố trí như sau:

a) Khu Cây xanh thể thao (ký hiệu CX -TT): Bố trí tại trung tâm khu quy hoạch, gồm các công trình: Hồ bơi, sân thể thao, nhà văn hóa, trạm biếp áp. Diện tích đất 646,56m², mật độ xây dựng 10%, tầng cao tối đa: 01 tầng;

b) Khu nhà ở thấp tầng (gồm 08 khu có ký hiệu từ A - H): Được bố trí bám đường quy hoạch rộng 30m và các trục đường quy hoạch nội bộ. Tổng diện tích đất 20.776,20m², gồm 196 lô đất, diện tích các lô đất từ 94,47m² - 161,27m², mật độ xây dựng 85%; cao 05 tầng.

c) Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Bố trí tại phía Nam khu quy hoạch. Diện tích đất 36,14m².

4.4. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH 03/10. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất như sau:

TT	Ký hiệu	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Tỉ lệ (%)
		Nhà ở thấp tầng (196 lô)	20.776,20	5	69,30
	A	Khu A (27 lô)	2.890,77	5	9,66
	B	Khu B (22 lô)	2.423,44	5	8,10
1	C	Khu C (28 lô)	2.877,00	5	9,61
	D	Khu D (28 lô)	2.877,00	5	9,61
	E	Khu E (19 lô)	2.061,23	5	6,89
	F	Khu F (20 lô)	2.082,00	5	6,96

	G	Khu G (24 lô)	2.494,10	5	8,34
	H	Khu H (28 lô)	3.070,66	5	10,26
2	CX-TT	Cây xanh, thể thao	646,56	1	2,16
3	HTKT	Hạ tầng kỹ thuật	36,14	-	0,12
	GT	Giao thông	8.463,1	-	28,29
4	Tổng cộng		29.922,00		100,0

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông: Thống nhất theo bản vẽ QH: 05/10

- Quy mô mặt cắt các tuyến đường như sau:

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Via hè	Bulva	Lộ giới
1	A - A	2x10,0	2 x 6,0	4,0	36,0
2	B - B	14,0	2 x 8,0	-	30,0
3	C - C	6,0	2 x 2,5	-	11,0
4	D - D	6,0	2 x 2,0	-	10,0

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng phía trước trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch, phía sau lùi từ 1,2m đến 1,7m so với ranh giới lô đất.

b) Chuẩn bị kỹ thuật: Thống nhất theo bản vẽ QH: 06/10.

- San nền: Từ +3,70m đến +4,25m.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông; nước mưa được thu gom theo hệ thống công thoát nước bố trí dưới lòng đường các tuyến đường trong khu quy hoạch, đổ vào hệ thống thoát nước chung của khu vực và thoát ra sông Lam (phía Nam khu đất quy hoạch).

c) Cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ QH: 08/10.

- Nguồn cấp nước cho khu đất quy hoạch được lấy từ nhà máy nước Cửa Lò thông qua đường ống D125 trên trục đường quy hoạch phía Bắc khu đất (theo định hướng quy hoạch phân khu phường Nghi Hòa);

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150lit/người/ngày.đêm;

- Tổng công suất 120m³/ng.đ;

d) Cấp điện: Thống nhất theo bản vẽ QH: 07A,07B,07C/10.

- Nguồn điện: Cấp cho Trạm biến áp tiêu thụ của khu nhà ở được lấy từ cột đầu nối số 9 gần Trạm biến áp phía Tây Nam và cách khu đất khoảng 600,0m thông qua đường dây trung thế 10KV.

- Tiêu chuẩn cấp điện: Theo TCXDVN;

- Tổng công suất: 500KVA; Dự kiến xây dựng 01 trạm biến áp có công suất từ 500KVA-10(22)/0,4KV. Hệ thống cấp điện đến các tủ điện hạ thế từ đó

cấp cho các nhà liền kề bằng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA 4x35-4x95mm² có ống nhựa bảo hộ D100/50 đi dưới hào cáp.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Thống nhất theo bản vẽ QH 09/10.

- Thoát nước thải: Nước thải thoát theo mạng riêng. Nước thải được xử lý sơ bộ tại chân công trình rồi thu gom theo hệ thống cống thoát bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường trong khu quy hoạch rồi dẫn về trạm xử lý nước thải của thị xã Cửa Lò (theo quy hoạch hệ thống thoát nước thải của phường Nghi Hòa và quy hoạch chung hệ thống thoát nước của thị xã Cửa Lò đã được phê duyệt).

- Rác thải được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung của thị xã Cửa Lò.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất ở đô thị Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Nam Hòa:

- Tổ chức công bố, cắm mốc và quản lý quy hoạch theo đúng quy định;
- Tổ chức hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế cơ sở, trình Sở Xây dựng thẩm định trước khi triển khai thi công xây dựng.

2. Giao các sở, ngành, đơn vị: Xây dựng Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh và UBND thị xã Cửa Lò căn cứ chức năng nhiệm vụ, hướng dẫn, yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đúng quy định hiện hành.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và điều chỉnh các nội dung tương ứng tại Quyết định số 4200/QĐ.UBND-XD ngày 21/9/2015 của UBND tỉnh Nghệ An.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Cửa Lò; Chủ tịch UBND phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- PCT UBND tỉnh L.N.Hoa;
- BP MCLT tỉnh;
- Lưu: VT, CN(H)

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

Lê Ngọc Hoa