

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000)
huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 3857/QĐ.UBND-ĐTXD ngày 06/12/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Thông báo số 1278-TB/TU ngày 04/4/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về đề án Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2236/SXD.QHKT ngày 13/5/2024 và Văn bản số 2931/SXD-QHKT ngày 02/7/2024 về việc báo cáo thẩm định Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Diễn Châu.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Nghệ An.

4. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và niên độ lập quy hoạch:

4.1. Phạm vi ranh giới: Toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Diễn Châu; các xã: Diễn Phúc, Diễn Tân, Diễn Thành, Diễn Ngọc, Diễn Kỷ, Diễn Bích, Diễn Hoa và một phần phía Nam thuộc xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu. Cụ thể các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Các xã Diễn Hồng, Diễn Vạn và một phần phía Nam xã Diễn Kim;
- Phía Nam giáp: Các xã Diễn Thịnh, Diễn Lộc, Diễn Thọ;
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Các xã Diễn Cát, Diễn Quảng, Diễn Hạnh, Diễn Xuân, Diễn Tháp.

4.2. Niên độ quy hoạch: Đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 (Giai đoạn đầu đến năm 2030).

5. Nội dung quy hoạch:

5.1. Tính chất, chức năng:

- Là đô thị dịch vụ nằm ở vị trí trung tâm huyện Diễn Châu. Có chức năng là trung tâm về kinh tế - văn hóa, thương mại, du lịch sinh thái biển và du lịch văn hóa, lịch sử; là khu vực vùng lõi trung tâm đô thị khi hình thành thị xã Diễn Châu với các chức năng hành chính, dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ công nghiệp.

- Là đầu mối giao thông kết nối hành lang kinh tế các huyện Tây Bắc với các huyện ven biển và thành phố Vinh theo hai trục Bắc Nam (Quốc lộ 1; đường sắt Bắc Nam; có liên hệ tuyến Cao tốc Bắc Nam) và trục Đông Tây (Quốc lộ 7).

5.2. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hoá định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị Quốc gia; quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 và định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Diễn Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn 2050 đã được phê duyệt.

- Xây dựng và phát triển đô thị Phủ Diễn theo hướng đô thị dịch vụ thương mại, công nghiệp, du lịch sinh thái biển có kết cấu hạ tầng hiện đại, đồng bộ đạt tiêu chí đô thị loại IV trước năm 2025, làm tiền đề cho huyện Diễn Châu trở thành thị xã trước năm 2030.

- Khai thác tốt tiềm năng, lợi thế của khu vực trung tâm huyện Diễn Châu nhằm phát triển đô thị Phủ Diễn theo hướng bền vững, phù hợp với yêu cầu tăng

trường xanh và thích ứng với biến đổi khí hậu; nâng cao vai trò, vị thế, lợi thế vị trí của đô thị Phủ Diễn, góp phần quan trọng vào sự phát triển chung của huyện Diễn Châu và tỉnh Nghệ An, tạo giá trị phát triển mới để tăng sức cạnh tranh trong vùng.

- Làm cơ sở để xác định phạm vi mở rộng không gian phát triển đô thị, triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5.3. Quy mô dân số, đất đai đô thị:

5.3.1. Quy mô dân số:

- Hiện trạng: 75.000 người.

- Quy hoạch đến năm 2040: Dân số khoảng 98.000 người.

5.3.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 3.800,0ha.

5.4. Phương án sắp xếp đơn vị hành chính:

- Sáp nhập xã Diễn Thành và thị trấn Diễn Châu: Diện tích sau sáp nhập 7,39km² (đạt 133,09% tiêu chuẩn phường); Dân số sau sáp nhập 18.456 người (đạt 369% tiêu chuẩn phường).

- Sáp nhập xã Diễn Ngọc và xã Diễn Bích: Diện tích sau sáp nhập 5,65km² (đạt 102,73% tiêu chuẩn phường); Dân số sau sáp nhập 26.833 người (đạt 537% tiêu chuẩn phường).

- Các xã giữ nguyên đơn vị hành chính (không thực hiện sáp nhập để nâng loại thành phường):

+ Xã Diễn Kỳ: Diện tích 6,31km² (đạt 114,73% tiêu chuẩn phường); Dân số sau sáp nhập 11.468 người (đạt 236% tiêu chuẩn phường);

+ Xã Diễn Hoa: Diện tích 4,54km² (đạt 82,36% tiêu chuẩn phường); Dân số sau sáp nhập 5.072 người (đạt 101% tiêu chuẩn phường);

+ Xã Diễn Phúc: Diện tích 4,7km² (đạt 85,45% tiêu chuẩn phường); Dân số sau sáp nhập 5.048 người (đạt 101% tiêu chuẩn phường);

+ Xã Diễn Tân: Diện tích 5,04km² (đạt 91,64% tiêu chuẩn phường); Dân số sau sáp nhập 7.951 người (đạt 159% tiêu chuẩn phường).

5.5. Định hướng phát triển không gian đô thị:

5.5.1. Mô hình và hướng phát triển đô thị (gồm 04 khu vực):

- Khu vực 1: Phát triển trung tâm hành chính, dịch vụ đô thị, là vùng tập trung các công trình hành chính đô thị, thương mại dịch vụ, dân cư tập trung. Bao gồm thị trấn hiện hữu và một phần các xã Diễn Thành, Diễn Phúc tại phía Bắc Quốc lộ 7 và các xã Diễn Hoa, Diễn Ngọc (Phía Tây giáp sông Lạch Vạn).

- Khu vực 2: Phát triển dịch vụ du lịch, là vùng tập trung các công trình dịch vụ, thương mại, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, kết hợp dân cư. Bao gồm một phần xã Diễn Thành tại phía Tây tuyến đường dọc quy hoạch 36m và một phần xã Diễn Kim (thuộc ranh giới quy hoạch).

- Khu vực 3: Phát triển dân cư, đô thị dịch vụ - công nghiệp, là vùng tập trung khu dân cư cũ và mới kết hợp phát triển các công trình dịch vụ công nghiệp gắn với vùng công nghiệp, đô thị dịch vụ phía Bắc Khu kinh tế Đông Nam; đồng thời, một phần kết hợp chức năng nông nghiệp gắn với việc dự phòng quỹ đất để tạo nguồn lực cho giai đoạn sau. Bao gồm một phần xã Diên Thành, xã Diên Phúc tại phía Tây khu vực 2 và phía Nam Quốc lộ 7.

- Khu vực 4: Phát triển dân cư, đô thị thương mại truyền thống địa phương, gắn với các dịch vụ dọc hai bên tuyến Quốc lộ 1 và Quốc lộ 7B. Bao gồm toàn xã Diên Bích và Diên Kỳ (Phía Bắc khu vực 1).

5.5.2. Các khu chức năng đô thị:

a) Hệ thống các công trình công cộng:

- Trung tâm hành chính, chính trị:

+ Quy hoạch mới trung tâm hành chính cấp huyện và đô thị tại xã Diên Hoa. Diện tích đất 32,38ha;

+ Cơ quan hành chính cấp xã, phường cơ bản giữ nguyên tại các vị trí cũ hiện có; từng bước xây dựng mới một số cơ quan, mở rộng, cải tạo đạt tiêu chuẩn, yêu cầu phát triển.

- Văn hóa:

+ Quy hoạch mới hệ thống công trình văn hóa cấp huyện và cấp thị trấn trong khu trung tâm huyện tại xã Diên Hoa;

+ Hoàn thiện, nâng cấp các thiết chế văn hóa, nhà văn hóa, đài phát thanh, các công trình phục vụ thể thao, khu vui chơi, giải trí, công viên cây xanh,... phục vụ nhu cầu sinh hoạt, giải trí của nhân dân.

- Giáo dục:

+ Giữ nguyên vị trí trường cao đẳng Hữu Nghị (trước là trường cao đẳng Hoan Châu) tại phía Nam cửa Lạch Vạn xã Diên Thành; trường đào tạo lái xe tại xã Diên Kỳ.

+ Quy hoạch mới 02 cơ sở giáo dục, nghiên cứu đào tạo mới với tổng diện tích 18,3ha tại xã Diên Hoa (12,7ha) và xã Diên Kỳ (5,6ha);

+ Giữ nguyên vị trí, từng bước cải tạo, mở rộng hệ thống các trường THPT Nguyễn Xuân Ôn (xã Diên Thành), trường THPT Quang Trung (xã Diên Kỳ), trường THPT Ngô Trí Hòa (Thị Trấn) đạt tiêu chuẩn. Quy hoạch thêm 01 điểm trường tại xã Diên Hoa, diện tích 4,7ha;

+ Giữ nguyên hệ thống trường học mầm non, tiểu học, THCS phát triển theo từng cụm trung tâm đơn vị ở để từng bước cải tạo, mở rộng đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, nhu cầu của đô thị.

- Y tế:

+ Giữ nguyên bệnh viện đa khoa Diên Châu tại xã Diên Phúc. Mở rộng diện tích, nâng cấp để đáp ứng nhu cầu trong tương lai đạt chuẩn hạng II, diện

tích 5,0ha; Quy hoạch mới khu đất y tế tại xã Diên Hoa với diện tích khoảng 7,0ha để đáp ứng yêu cầu phát triển cho vùng;

+ Giữ nguyên 08 trạm y tế xã và trạm y tế của thị trấn tại vị trí hiện nay, từng bước cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất đạt yêu cầu.

- Quân sự: Giữ nguyên vị trí hệ thống đất quân sự hiện hữu trong đô thị; quy hoạch mới đất quân sự tại xã Diên Hoa. Tổng diện tích khoảng 13,6ha.

- An ninh: Giữ nguyên vị trí hệ thống đất an ninh hiện hữu trong đô thị. Tổng diện tích đất 3,74ha.

b) Hệ thống thương mại dịch vụ:

- Tổ chức quy hoạch mới hệ thống trung tâm thương mại, dịch vụ hỗn hợp, siêu thị tập trung tại phía Bắc xã Diên Kỳ với nhóm công trình cao tầng nhằm tạo lập điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ đô thị. Tổng diện tích đất 16,58 ha.

- Từng bước chuyển đổi chức năng khu đất hành chính cấp huyện cũ (hai bên Quốc Lộ 1) thành hệ thống công trình thương mại và dịch vụ. Tổng diện tích 10,25ha.

- Quy hoạch mới trung tâm thương mại dịch vụ tại phía Tây của xã Diên Hoa tiếp giáp với tuyến đường tránh Quốc lộ 1. Tổng diện tích đất 7,20ha.

- Giữ nguyên hiện trạng chợ Phủ Diên tại xã Diên Thành, từng bước nâng cấp cải tạo thành trung tâm dịch vụ, thương mại hiện đại hơn.

c) Khu đất hỗn hợp:

Được quy hoạch gắn với các khu dân cư hiện trạng để phát triển nhà ở, thương mại dịch vụ và các khu chức năng khác. Tổng diện tích 206,15ha (*Định hướng tỷ lệ các loại đất: Đất ở khoảng 30%; đất thương mại dịch vụ khoảng 15%; còn lại các khu chức năng khác và hạ tầng kỹ thuật*).

d) Hệ thống công viên cây xanh, TDTT, cây xanh ven sông ven biển, mặt nước:

Tổ chức, sắp xếp, quy hoạch mới hệ thống cây xanh đô thị, cây xanh chuyên đề, cây xanh sử dụng hạn chế trong đô thị theo hướng gắn kết với các trung tâm, quảng trường, ven sông, dọc bờ biển và kết nối thông nhất với các đơn vị ở. Tổng diện tích cây xanh các loại được quy hoạch 278,49ha. Trong đó:

- Đất cây xanh công cộng đô thị có diện tích 158,05ha. Gồm:

+ Công viên cây xanh trung tâm, kết hợp quảng trường phía Bắc tại xã Diên Hoa và phía Tây sông Bùng. Tổng diện tích đất khoảng 43,65ha;

+ Công viên phía Nam tại xã Diên Thành, kết hợp hệ thống lạch nước hiện trạng để tạo môi trường, vi khí hậu cho khu vực. Tổng diện tích đất khoảng 35,50ha;

+ Hệ thống cây xanh, công viên, vui chơi giải trí, thể dục thể thao đô thị và đơn vị ở (bao gồm cũ và quy hoạch mới) được quy hoạch tại các điểm dân cư hiện trạng và khu vực phát triển mới.

- Cây xanh chuyên dụng 16,96ha được quy hoạch gắn với ven sông Bùng tại khu vực trung tâm đô thị.

- Cây xanh sử dụng hạn chế 103,48ha được quy hoạch ven sông, ven biển vừa tạo cảnh quan, điều hòa không khí và để giảm thiểu các thiên tai về bão lụt, sạt lở các khu vực ven sông, ven biển.

Mặt nước: Giữ nguyên cơ bản hệ thống sông, kênh, rạch hiện trạng (sông Bùng, sông Lạch Vạn); Khơi thông, tôn tạo một số đoạn nhằm khai thác tốt lợi thế về không gian cảnh quan, kết hợp tiêu thoát nước cho đô thị. Tổng diện tích 252,02ha và hệ thống mặt nước ven biển khoảng 105,68ha.

e) Hệ thống du lịch:

- Khu vực biển Diên Thành: Quy hoạch các khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, kết hợp vui chơi giải trí, tắm biển... Tổng diện tích đất khoảng 36,80ha.

- Khu vực bãi bồi xã Diên Kim: Quy hoạch khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng kết hợp với công trình trình dịch vụ, thể thao chất lượng cao; khai thác cảnh quan mặt nước, hệ thống cây ngập mặn gắn kết với hệ thống cây xanh ven biển để tổ chức trung tâm nghỉ dưỡng chất lượng cao phục vụ cho đô thị, cho vùng và thu hút khách du lịch. Tổng diện tích đất khoảng 126,27ha.

- Khu vực xã Diên Thành và xã Diên Phúc: Quy hoạch khu du lịch trải nghiệm, du lịch phục hồi sinh thái, bảo tồn thiên nhiên, khai thác cảnh quan mặt nước sông Bùng kết hợp dịch vụ. Tổng diện tích đất khoảng 57,19ha.

f) Đơn vị ở:

- Các đơn vị ở được tổ chức trên cơ sở nhu cầu phát triển dân cư, lồng ghép giữa dân cư hiện hữu và các khu dân cư mới. Sắp xếp, tổ chức các khu ở hợp lý giữa các khu vực dân cư mật độ thấp với các khu vực dân cư mật độ cao; giữa các tuyến phố thương mại với các khu ở hỗn hợp, giữa cao tầng và thấp tầng; gắn kết chặt chẽ, thống nhất giữa các khu ở với hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng nông thôn đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, hiện đại và có bản sắc, truyền thống của địa phương.

- Đến năm 2040, phát triển các đơn vị ở kết hợp giữa ở cũ và ở mới với tổng quỹ đất dành cho phát triển hệ thống nhà ở, khu đô thị, khu dân cư khoảng 1.165,61 ha. Trong đó:

+ Đất đơn vị ở mới, tổng diện tích đất 67,53ha;

+ Đất đơn vị ở cũ (gồm cải tạo, xen dăm và bổ sung cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khác). Tổng diện tích đất 1.098,08ha.

g) Hệ thống công nghiệp, làng nghề:

- Giữ nguyên hiện trạng cụm công nghiệp tại xã Diên Kỷ, tổng diện tích đất khoảng 1,44ha; cảng cá Lạch Vạn để phát triển theo hướng chế biến và xuất khẩu khoảng 5,0ha.

- Tổ chức một số khu vực làng nghề đóng tàu, sản xuất nước mắm và một số nghề truyền thống địa phương.

h) Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Quy hoạch mới bến xe trung tâm tại phía Bắc Quốc lộ 7 tại xã Diên Phúc, diện tích 5,48ha.

- Quy hoạch khu đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật cạnh bến xe tại xã Diên Phúc, diện tích quy hoạch là 8,43ha.

- Quy hoạch khu nhà máy xử lý nước thải trong khu cây xanh tại Đồng Tiểu Hậu, xóm 2, xã Diên Thành; khu cây xanh phía Bắc xã Diên Ngọc.

- Nghĩa trang:

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang tại phía Tây Nam xã Diên Kỳ. Diện tích 6,0ha và phía Nam xã Diên Kim, diện tích 10,46ha;

+ Từng bước đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ, rải rác trong đô thị. Mỗi xã một nghĩa trang theo quy hoạch chung xây dựng xã và xây dựng nghĩa trang tập trung cho huyện Diên Châu tại xã Diên Phú và xã Diên Lợi.

i) *Công trình di tích*: Nâng cấp, tôn tạo hệ thống di tích lịch sử văn hóa cách mạng, danh lam thắng cảnh, cơ sở tôn giáo phục vụ dân cư, du lịch như: Đài liệt sỹ huyện, nhà thờ Ngô Trí Tri, nhà thờ Ngô Trí Hòa, nhà thờ Ngô Trí Vinh, khu di tích lịch sử cách mạng 30 - 31, nhà thờ Đông các đại học sỹ Thái Doãn Nguyên, nhà thờ và khu lăng mộ Lê Đại Đạo.

k) *Khu vực dự trữ phát triển*: Quy hoạch quỹ đất dự trữ phát triển cho các loại như: Đất ở, dịch vụ thương mại, công cộng tại các xã: Diên Bích, Diên Phúc, Diên Hoa, Diên Tân. Tổng diện tích khoảng 71,07 ha.

5.5. Định hướng quy hoạch sử dụng đất:

TT	Thành phần đất	Hiện trạng	Giai đoạn					
			Đến 2030			Đến 2040		
			Diện tích	Tỷ lệ	Cân bằng	Diện tích	Tỷ lệ	Cân bằng
	Đơn vị	(ha)	(ha)	(%)	(+/-)	(ha)	(%)	(+/-)
I.	Đất dân dụng	1.407,77	2.059,36	54,19	651,59	2.306,84	60,71	899,07
1	Đất dịch vụ - công cộng đô thị	39,73	151,77	3,99	112,04	184,15	4,85	144,42
2	Đất hỗn hợp	94,00	149,18	3,93	55,18	206,15	5,43	112,15
3	Đất đơn vị ở	1.098,08	1.115,61	29,36	17,53	1.165,61	30,67	67,53
4	Đất cơ quan, trụ sở đô thị	12,15	49,25	1,30	37,10	49,25	1,30	37,10
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	8,30	116,81	3,07	108,51	158,05	4,16	149,75
6	Đất giao thông đô thị	114,69	430,44	11,33	315,75	478,12	12,58	363,43
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	40,82	46,30	1,22	5,48	65,51	1,72	24,69

II.	Đất ngoài dân dụng	2.392,23	1.740,64	45,81	- 651,59	1.493,16	39,29	-899,07
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	4,70	8,59	0,23	3,89	8,59	0,23	3,89
2	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	5,42	11,98	0,32	6,56	24,72	0,65	19,30
3	Đất dịch vụ, du lịch	16,44	93,99	2,47	77,55	220,26	5,80	203,82
4	Đất trung tâm y tế	2,85	5,00	0,13	2,15	12,03	0,32	9,18
5	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	9,30	24,30	0,64	15,00	35,20	0,93	25,90
6	Đất cây xanh chuyên dụng	0,00	16,96	0,45	16,96	16,96	0,45	16,96
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	57,94	87,94	2,31	30,00	103,48	2,72	45,54
8	Đất di tích, tôn giáo	5,32	7,32	0,19	2,00	7,32	0,19	2,00
9	Đất an ninh	3,74	3,74	0,10	0,00	3,74	0,10	0,00
10	Đất quốc phòng	10,72	13,60	0,36	2,88	13,60	0,36	2,88
11	Đất giao thông đối ngoại	42,63	85,23	2,24	42,60	157,16	4,14	114,53
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	0,00	3,00	0,08	3,00	11,40	0,30	11,40
13	Đất sản xuất nông nghiệp	1.672,19	878,74	23,12	- 793,45	417,36	10,98	-1.254,83
14	Đất lâm nghiệp	32,28	32,28	0,85	0,00	0,00	0,00	-32,28
15	Đất nuôi trồng thủy sản	115,69	65,69	1,73	-50,00	32,57	0,86	-83,12
16	Đất dự trữ phát triển	0,00	44,58	1,17	44,58	71,07	1,87	71,07
17	Đất chưa sử dụng	55,31	0,00	0,00	-55,31	0,00	0,00	-55,31
18	Đất sông suối, kênh rạch	252,02	252,02	6,63	0,00	252,02	6,63	0,00

19	Đất mặt nước ven biển	105,68	105,68	2,78	0,00	105,68	2,78	0,00
	Tổng cộng	3.800,0	3.800,0	100,0	-	3.800,0	100,0	-

5.6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

5.6.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Gồm Quốc lộ 1, đường tránh Quốc lộ 1, Quốc lộ 7, Quốc lộ 7B, đường bộ ven biển.

- Tổ chức các nút giao khác mức tại các điểm: Giao giữa đường sắt Bắc Nam, đường sắt cao tốc với Quốc lộ 7 và Quốc lộ 7B (thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành riêng).

b) *Giao thông đối nội*: Gồm các trục đường chính đô thị, đường khu vực và đường kết nối trong khu dân cư.

Bảng thống kê quy mô mặt cắt các tuyến đường

TT	Mặt cắt	Mặt đường	Via hè	Bulva	Chỉ giới	Ghi chú
		(m)	(m)	(m)	(m)	
I. Giao thông đối ngoại						
1	1 - 1	2x15,0	2x7,0	2,0	46,0	QL 1, tránh QL 1
2	3 - 3	2x15,0	2x8,0	10,0	56,0	Đường bộ ven biển
3	5 - 5	2x10,5	2x6,0	3,0	36,0	QL 7, QL 7B
4	9 - 9	Khổ đường sắt đôi rộng 2x1,435				Đường sắt tốc độ cao
5	10 - 10	Khổ đường sắt rộng 1,0m				Đường sắt HN-TPHCM
II. Giao thông đối nội						
1	2 - 2	2x15,0	2x10,0	10,0	60,0	Trục chính từ huyện Yên Thành xuống bãi bồi Đồng Ghềnh xã Diễn Kim
2	4 - 4	2x12,5	2x7,5	5,0	45,0	Trục dọc mới phía Tây QL 1
3	6 - 6	2x7,5	2x7,5		30,0	Các tuyến khác trong đô thị
4	7 - 7	2x6,0	2x6,0		24,0	
5	8 - 8	9,0	2x4,5		18,0	

c) Bến xe, bãi đỗ xe:

- Quy hoạch mới bến xe trung tâm về phía Bắc Quốc lộ 7 tại xã Diễn Phúc.

- Bố trí các bãi đỗ xe ở các quảng trường, công viên cây xanh, khu du lịch,

trung tâm thương mại, chợ của khu đô thị.

d) Đường sắt:

- Đường sắt Hà Nội - Tp. Hồ Chí Minh: Giữ nguyên hệ thống đường sắt Hà Nội - Tp. Hồ Chí Minh hiện nay.

- Hướng tuyến đường sắt tốc độ cao: Thực hiện theo quy hoạch ngành đường sắt.

e) Quy hoạch giao thông đường thủy:

- Cảng thủy nội địa: Cảng Lạch Vạn cách cửa biển 800,0m (thượng lưu cầu Lạch Vạn), thuộc xã Diễn Ngọc, quy hoạch cảng hàng hóa cấp IV, kết hợp cảng cá.

- Bến thủy nội địa: Bến thủy nội địa Diễn Bích (cửa Lạch Vạn) phục vụ khai thác hàng hóa và phát triển du lịch dọc sông Bùng.

- Các tuyến đường thủy nội địa: Cải tạo, nạo vét các tuyến sông Bùng, Lạch Vạn, kênh nhà Lê phục vụ vận chuyển hàng hóa, hành khách, du lịch.

5.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền: Cao độ không chế san nền ngập lụt tính toán với tần suất 5%, không chế cao độ nền xây dựng $\geq 3,0\text{m}$.

b) Thoát nước mưa: Được thu gom theo hệ thống mương đặt dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông, thoát nước ra hệ thống sông, lạch chính theo từng lưu vực. Cụ thể:

- Lưu vực 1: Phía Bắc Quốc lộ 7B và phía Tây Quốc lộ 1; chảy theo hệ thống kênh mương, vào sông Bùng dẫn ra sông Lạch Vạn đổ ra biển.

- Lưu vực 2: Phía Đông Quốc lộ 1 và phía Tây sông Lạch Vạn; chảy theo hệ thống kênh mương sẵn có thoát vào sông Lạch Vạn đổ ra biển.

- Lưu vực 3: Phía Nam Quốc lộ 7B và phía Bắc Quốc lộ 7, chảy theo hệ thống hai bên đường sẵn vào sông Bùng, thoát qua sông Lạch Vạn đổ ra biển.

- Lưu vực 4: Phía Nam Quốc lộ 7 và phía Tây Quốc lộ 1; chảy theo hệ thống kênh mương sẵn có thoát ra kênh nhà Lê, chảy vào sông Bùng, dẫn ra sông Lạch Vạn đổ ra biển.

- Lưu vực 5: Phía Nam bara Diễn Thành kéo dài và phía Đông Quốc lộ 1; chảy theo hệ thống kênh mương sẵn có thoát ra kênh lạch phía Đông (quy hoạch trong khu công viên phía Nam) một phần chảy ra sông Lạch Vạn trước khi đổ ra biển, một phần dẫn về phía Nam xã Diễn Thịnh đổ ra biển.

5.6.3. Cấp nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước: 130 lít/người/ngđ.

- Nhu cầu dùng nước: 17.824 m³/ngđ.

- Nhà máy nước: Giữ nguyên vị trí, mở rộng diện tích nhà máy nước tại xóm Yên Quang, xã Diễn Ngọc thành 4,93ha; đồng thời, nâng công suất đạt 25.000 m³/ngđ cho phù hợp định hướng phát triển. Trong đó, giai đoạn đến năm

2030 đạt khoảng $19.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn nước thô: Lấy từ sông Bùng (ngoài ra nguồn nước mặt sông Lam từ hệ thống kênh Nông Giang).

5.6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Tổng công suất tính toán: $16.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Định hướng quy hoạch 06 trạm xử lý nước thải: Tại xã Diễn Thành ($10.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), xã Diễn Ngọc ($4.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), khu dân cư Hải Vân xã Diễn Ngọc ($400 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), khu đô thị tại xã Diễn Kỳ ($300 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), khu đô thị Hoàng Sơn ($300 \text{ m}^3/\text{ngđ}$), khu vực Đồng Gành xã Diễn Kim ($400 \text{ m}^3/\text{ngđ}$).

- Hệ thống thoát nước thải: Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình; nước thải khu vực nông nghiệp công nghệ cao được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát vào hệ thống mương riêng và chảy về trạm xử lý tập trung theo định hướng quy hoạch vùng huyện đã được phê duyệt. Trong đó:

+ Tại khu vực các khu dân cư, hệ thống thoát nước riêng với hệ thống nước mưa theo sơ đồ: Bể tự hoại - cống thu - trạm bơm - trạm xử lý - hồ chứa sau khi xử lý - đổ ra môi trường;

+ Tại các khu chức năng ngoài đô thị (hậu cần vận tải, công nghiệp, du lịch, dịch vụ, thương mại, bệnh viện) từng bước xây dựng hệ thống thu gom, xử lý tại các khu vực có mật độ cao, dự phòng quỹ đất xây dựng trạm xử lý nước thải công nghệ chi phí thấp;

+ Tại các dự án độc lập, yêu cầu có hệ thống xử lý nước thải riêng, đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định;

+ Tại khu vực dân cư gắn với sản xuất nông nghiệp, xử lý nước thải bằng bể tự hoại, hồ sinh học, kết hợp để tưới sản xuất nông nghiệp; chất thải từ chăn nuôi hộ gia đình, trang trại xử lý qua hầm Biogas, tái sử dụng để phục vụ sản xuất nông nghiệp.

b) Vệ sinh môi trường:

- Công suất rác thải cần thu gom xử lý: $88,2 \text{ tấn}/\text{ngđ}$.

- Giải pháp thu gom, xử lý: Mỗi nhóm nhà ở bố 01 điểm tập kết và thu gom rác thải, thực hiện theo chế độ phân loại rác tại nguồn, đưa về khu xử lý rác tập trung của huyện; về lâu dài được đưa về khu xử lý chất thải rắn Nghi Yên, huyện Nghi Lộc (cấp vùng liên huyện) để xử lý.

5.6.5. Cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện: 65.562 kVA (đến năm 2030: khoảng 60.000 kVA).

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: Đến năm 2030: $330 \text{ W}/\text{người}$; đến năm 2040: $500 \text{ W}/\text{người}$.

- Nguồn điện: Lấy từ trạm 110 kV Diễn Châu $110/35/22-(40+40)\text{MVA}$. Ngoài ra còn được cấp hỗ trợ từ trạm 110 kV Diễn Phong $-110/35/22-$

(2x40)MVA và trạm 110 kV Quỳnh Lưu 110/35/22kV-(2x40)MVA.

- Bố trí các trạm 22/0,4 kV cho khu vực mới xây dựng và phụ tải phát triển mới; dùng trạm xây hoặc trạm kiốt; bán kính phục vụ các trạm đảm bảo ≤ 500 m trong khu vực nội thị và ≤ 800 m khu vực ngoại thị.

5.6.6. Hạ tầng viễn thông thụ động:

- Dự báo tổng số thuê bao cố định đến năm 2040: 21.208 thuê bao, đáp ứng chỉ tiêu: ≥ 15 thuê bao internet/100 dân đô thị (bao gồm thuê bao điện thoại cố định, thuê bao Internet và thuê bao truyền hình cáp, Internet (IPTV).

- Mạng di động: Từng bước cải tạo, mở rộng thêm các trạm BTS, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân và các cơ quan, tổ chức hoạt động trên địa bàn cho khoảng 79.840 thuê bao thường trực.

- Dịch vụ Internet: Truyền dẫn bằng cáp quang ngầm hóa đến các khu vực của đô thị và các khu công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu thông tin tốc độ cao.

- Dịch vụ bưu chính: Nâng cấp, mở rộng chất lượng, dịch vụ sẵn có nhằm phục vụ nhu cầu ngày càng cao của người dân và các cơ quan, như Tele, Fax, chuyển phát nhanh, tiết kiệm bưu điện, Internet băng thông rộng.

5.6.7. Thiết kế đô thị:

- Tổ chức không gian khu trung tâm tại khu vực xã Diễn Hoa. Tạo điểm nhấn cho các trục không gian giao thông chính, lấy quảng trường, công viên cây xanh làm điểm nhấn trung tâm đô thị.

- Tổ chức không gian xanh dọc theo hai bên sông Bùng, sông Lạch Vạn kết nối các mặt nước lớn trong đô thị và ven biển; khai thác yếu tố cảnh quan công trình cầu bắc qua sông để tăng giá trị thẩm mỹ cho đô thị.

5.6.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Yêu cầu khi triển khai các dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường và thực hiện quan trắc môi trường.

- Phải có các phương án đền bù, tái định cư hợp lý đối với các hộ dân trong diện di dời, giải tỏa để thực hiện quy hoạch, các hộ dân thuộc khu vực ô nhiễm môi trường cao. Có phương án chuyển đổi ngành nghề phù hợp cho lao động bị thu hồi đất sản xuất.

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình, phải có phương án đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường.

- Đối với vùng môi trường đặc trưng:

- + Ven sông Bùng, sông Lạch Vạn: Yêu cầu bảo vệ hệ môi trường sinh thái

hiện có, nguồn nước; bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường khu vực; nghiêm cấm tự ý vi phạm hành lang sông, khai thác cát, sỏi, hạn chế thay đổi cảnh quan, hệ sinh thái trong khu vực quy hoạch; khuyến khích trồng thêm cây xanh đặc trưng của vùng nhằm lưu giữ, tôn tạo cảnh quan, môi trường cho khu vực;

+ Đối với các tuyến đường điện cao thế, trung thế: Xác định hành lang bảo vệ các tuyến đường điện được giữ nguyên hiện trạng, đặc biệt là các tuyến cao thế; từng bước cải tạo, chỉnh trang lưới điện trung thế theo quy hoạch, bố trí các tuyến hành lang kỹ thuật an toàn điện.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An và Quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện Diễn Châu:

- Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố quy hoạch và quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định.

- Phối hợp với các Sở, Ngành liên quan nghiên cứu xây dựng kế hoạch để thực hiện quy hoạch theo tiến độ và trình tự ưu tiên.

2. Các Sở, Ngành liên quan căn cứ quy hoạch được duyệt, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Diễn Châu triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc/Thủ trưởng các Sở, Ban ngành, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Diễn Châu; Các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *✓*

Nơi nhận: *✓*

- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, Các PCT UBND tỉnh;
- CTT điện tử tỉnh, Báo Nghệ An,
- Đài PTTH tỉnh, Công báo;
- Lưu: VTUB, CVCN (Hùng).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Hồng Vinh

Nghệ An, ngày tháng năm 2024

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000),
huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1675/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2024
của UBND tỉnh Nghệ An)

A. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nội dung quy định: gồm 03 phần

- Phần I. Quy định chung: gồm các quy định hướng dẫn cho việc quản lý và xây dựng trên địa bàn đô thị Diễn Châu cũng như xác định các khu vực tự nhiên cần bảo vệ, khu vực hạn chế phát triển, khu nội đô lịch sử, hành lang an toàn kỹ thuật cũng như việc xác định các phân vùng quản lý phát triển.

- Phần II. Quy định cụ thể: gồm các chỉ dẫn cụ thể cho việc quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng. Đồng thời đưa ra các khuyến cáo và nghiêm cấm về xây dựng phát triển đô thị cho từng khu vực cụ thể.

- Phần III. Tổ chức thực hiện: gồm các hướng dẫn tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và quy định khác có liên quan.

Quy định quản lý được sử dụng kết hợp với hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Mục đích, yêu cầu của Quy định quản lý

Quy định quản lý Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An nhằm xác lập cơ sở cho việc:

- Lập và xét duyệt quy hoạch quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình chuyên ngành, quy hoạch các khu vực phát triển đô thị và triển khai thiết kế, quy hoạch, xây dựng công trình trong phạm vi quy hoạch được duyệt;

- Lập kế hoạch, chương trình đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của hệ thống hạ tầng kinh tế, xã hội, kỹ thuật, các khu đô thị, khu dân cư nông thôn trong phạm vi quy hoạch được duyệt;

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trên địa bàn đô thị phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và quản lý kiến trúc.

3. Cơ sở để lập Quy định quản lý

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01: 2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024 của UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Phủ Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

B. NỘI DUNG QUY ĐỊNH

Phần I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

- Phạm vi: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình và đất đai theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Diễn mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối tượng: Các cơ quan, ban ngành, cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi, ranh giới quy hoạch này đều phải thực hiện theo đúng Quy định này và các văn bản pháp luật khác liên quan.

- Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại đô thị Phú Diễn còn phải tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước có liên quan.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Quy định về quy mô diện tích, dân số toàn đô thị

2.1. Phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:

- Phạm vi ranh giới: Toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Diễn Châu; các xã: Diễn Phúc, Diễn Tân, Diễn Thành, Diễn Ngọc, Diễn Kỷ, Diễn Bích, Diễn Hoa và một phần phía Nam thuộc xã Diễn Kim, huyện Diễn Châu. Cụ thể các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Các xã Diễn Hồng, Diễn Vạn và một phần phía Nam xã Diễn Kim;

+ Phía Nam giáp: Các xã Diễn Thịnh, Diễn Lộc, Diễn Thọ;

+ Phía Đông giáp: Biển Đông;

+ Phía Tây giáp: Các xã: Diễn Cát, Diễn Quảng, Diễn Hạnh, Diễn Xuân, Diễn Tháp.

- Quy mô nghiên cứu: 3.800,0 ha.

2.2. Quy định về quy mô đất đai đô thị:

- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị là: $50 \div 80$ m²/người.

- Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị là: $28 \div 45$ m²/người.

- Đất công trình công cộng trong đô thị tối thiểu là 5 m²/người.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị tối thiểu là 5 m²/người; cây xanh đơn vị ở tối thiểu 2 m²/người.

2.3. Quy định về dân số: đến năm 2040 đạt khoảng 98.000 người.

Điều 3. Quy định chung về kiểm soát phát triển không gian đô thị

3.1. Định hướng phát triển đô thị Phú Diễn mở rộng thành 04 khu vực:

- Khu vực 1: Phát triển trung tâm hành chính, dịch vụ đô thị, là vùng tập trung các công trình hành chính đô thị, thương mại dịch vụ, dân cư tập trung. Bao gồm thị trấn hiện hữu và một phần các xã Diên Thành, Diên Phúc tại phía Bắc Quốc lộ 7 và các xã Diên Hoa, Diên Ngọc (Phía Tây giáp sông Lạch Vạn).

- Khu vực 2: Phát triển dịch vụ du lịch, là vùng tập trung các công trình dịch vụ, thương mại, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, kết hợp dân cư. Bao gồm một phần xã Diên Thành tại phía Tây tuyến đường quy hoạch 36m và một phần xã Diên Kim (thuộc ranh giới quy hoạch).

- Khu vực 3: Phát triển dân cư, đô thị dịch vụ - công nghiệp, là vùng tập trung khu dân cư cũ và mới kết hợp phát triển các công trình dịch vụ công nghiệp gắn với vùng công nghiệp, đô thị dịch vụ phía Bắc Khu kinh tế Đông Nam; đồng thời, một phần kết hợp chức năng nông nghiệp gắn với việc dự phòng quỹ đất để tạo nguồn lực cho giai đoạn sau. Bao gồm một phần xã Diên Thành, xã Diên Phúc tại phía Tây khu vực 2 và phía Nam Quốc lộ 7.

- Khu vực 4: Phát triển dân cư, đô thị thương mại truyền thống địa phương, gắn với các dịch vụ dọc hai bên tuyến Quốc lộ 1 và Quốc lộ 7B. Bao gồm toàn xã Diên Bích và Diên Kỷ (Phía Bắc khu vực 1).

Các chỉ tiêu chính: Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tuân thủ theo QCVN 01: 2021/BXD và các quy chuẩn ngành, Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13.

3.2. Quản lý theo hướng phát triển không gian của đô thị

- Quy hoạch chung đô thị Phú Diên được thực hiện với phương pháp quy hoạch toàn diện (còn gọi là quy hoạch tích hợp).

- Định hướng phát triển không gian được phân tích theo (12) dạng thức sau:

- (1). Định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn.
- (2). Định hướng bảo tồn và phát triển các không gian di sản, du lịch.
- (3). Định hướng phát triển không gian trung tâm, các khu vực trọng điểm.
- (4). Định hướng phát triển không gian giao thông.
- (5). Định hướng phát triển không gian sinh thái tự nhiên.
- (6). Định hướng phát triển không gian mở, không gian cộng đồng.
- (7). Định hướng phát triển không gian cư trú.
- (8). Định hướng phát triển không gian hạ tầng kỹ thuật.
- (9). Định hướng phát triển không gian dịch vụ, tiện ích.
- (10). Định hướng phát triển không gian sản xuất và tạo việc làm.
- (11). Định hướng phát triển không gian bảo vệ môi trường.
- (12). Định hướng phát triển không gian thẩm mỹ.

Điều 4. Quy định về phát triển hạ tầng kinh tế và hạ tầng kỹ thuật

Được quy định tại Quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Diên mở rộng (tỷ lệ 1/10.000), huyện Diên Châu, tỉnh Nghệ An

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong khu chức năng đô thị

6.1. Mật độ xây dựng của công trình trong từng khu chức năng đô thị

- Mật độ xây dựng được tổ chức phân bố theo loại đất, chức năng từng khu vực, tính chất các dự án:

+ Các khu vực mật độ thấp gồm khu vực nông nghiệp, mặt nước có mật độ khoảng 0÷5%;

+ Công viên cây xanh có mật độ khoảng 5÷10%;

+ Khu vực du lịch < 50% ; các khu du lịch - nghỉ dưỡng tổng hợp (resort) tối đa 25%;

+ Các khu vực mật độ trung bình gồm các khu ở (độc lập) có mật độ khoảng 25÷50%;

+ Khu vực công nghiệp mật độ 30÷80%;

+ Khu công cộng có mật độ khoảng 20÷40%.

- Các khu vực mật độ cao gồm:

+ Khu thương mại có mật độ khoảng 40÷60%;

+ Các tuyến phố, khu vực hỗn hợp có mật độ khoảng 50÷80%.

+ Các khu trung tâm thương mại là khu vực có mật độ cao nhất của đô thị, mật độ cao nhất đến 80%.

- Mật độ xây dựng được phân bố phù hợp với chức năng của từng cụm đô thị.

6.2. Chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu vực phát triển đô thị

- Tại các khu vực phát triển đô thị, không khống chế chiều cao tối đa, song việc quy hoạch chiều cao sẽ được thiết lập theo tính chất cảnh quan và chức năng từng đô thị; tổ chức phù hợp bối cảnh, theo tính chất của khu vực phát triển đô thị tại các đồ án quy hoạch phân khu đô thị đảm bảo:

+ Tối đa 20 tầng.

+ Một số công trình kiến trúc tiêu biểu, điểm nhấn có thể vượt quá tầng cao tối đa nhưng phải đảm bảo không làm quá tải hạ tầng tại khu vực.

- Không hạn chế chiều cao đối với các công trình đặc biệt như tháp phát thanh, truyền hình, đài quan sát, các công trình có công nghệ, chức năng đặc biệt, công trình có tính biểu tượng, công trình viễn thông, công trình chức năng hỗn hợp (cao ốc văn phòng), các tháp ngắm cảnh, công trình đặc biệt, công trình điểm nhấn đô thị.

6.3. Khoảng lùi của công trình trong từng khu chức năng đô thị

Được xác định trên cơ sở chiều rộng lộ giới đường, yêu cầu vỉa hè và chiều

cao công trình, tạo được cảnh quan đô thị; các tuyến đường cơ quan, hành chính thì ưu tiên sự thoáng đãng và tính định hướng; khu vực dân cư ưu tiên cảnh quan, môi trường và sự tiện dụng trong giao thông, an ninh và tiết kiệm kinh phí đầu tư. Cụ thể được xác định ở bước lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của đô thị.

Điều 7. Việc kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị

Các không gian đô thị được tổ chức theo phong cách của từng khu vực phát triển đô thị, trong đó khu hành chính và hỗn hợp là đa phong cách, còn lại theo phong cách chuyên biệt theo từng khu vực phát triển; Cụ thể: Khu vực 1, hướng cảnh quan kiến trúc hỗn hợp đa phong cách; Khu vực 2 và 3, hướng cảnh quan chung theo phong cách hỗn hợp thích ứng - hiện đại; Khu vực 4, hướng cảnh quan chung theo phong cách hỗn hợp đương đại - thích ứng.

Điều 8. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị

8.1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

Lấy đường phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông (hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác) được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để làm chỉ giới đường đỏ.

8.2. Cốt xây dựng không chế của đô thị

Giữ nguyên cao độ nền đường và cao độ nền xây dựng của các công trình thôn xóm hiện có, quỹ đất xây dựng đô thị lựa chọn khu vực có nền đất ổn định, cao độ phổ biến ≥ 3 m.

Điều 9. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

9.1. Vị trí, quy mô:

- Vị trí: Đô thị Phủ Diễn nằm ở khu vực phía Đông trung tâm tỉnh Nghệ An, thuộc vùng Bắc Trung Bộ.

- Quy mô: Toàn bộ phạm vi ranh quy hoạch được duyệt.

9.2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Hành lang bảo vệ tuyến đường dây điện cao, trung thế phải phù hợp với quy định, quy chuẩn hiện hành.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm (Mương thoát nước, đường ống cấp nước, đường dây điện hạ thế) là vỉa hè các tuyến đường giao thông.

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

Điều 10. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

10.1 Khu vực cấm, hạn chế xây dựng

- Trong hành lang bảo vệ lưới, trong trạm điện cao thế.
- Trong phạm vi bảo vệ đề điều, giao thông, thủy lợi, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật;
- Các khu vực hành lang liên quan đến an ninh quốc phòng (Cần duy trì khoảng cách ly giữa khu vực quốc phòng, an ninh với khu dân cư và các khu vực chức năng khác theo quy hoạch; Tại các khu vực lân cận không xây dựng nhà cao quá 4 tầng, với khoảng giãn cách tối thiểu >50 m).

10.2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Vị trí đầu nối kỹ thuật phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt, trường hợp công trình chưa được xác định trong quy hoạch xây dựng thì phải có văn bản thỏa thuận của cơ quan quản lý công trình hạ tầng; phải bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật theo quy định phù hợp nhu cầu sử dụng của từng công trình, đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị khác; không thực hiện việc đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật đối với công trình xây dựng không theo quy hoạch được duyệt, không có giấy phép xây dựng.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cấp nước, cấp điện hạ thế đều chôn ngầm dưới vỉa hè đường hoặc đi theo tuyến chung.
- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.
- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật cần tuân thủ theo quy hoạch này, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.
- Đường dây, đường ống được bố trí trên hè theo thứ tự như sau: Đèn chiếu sáng, cây bóng mát, cống thoát nước mưa, đường dây điện trung thế, đường dây hạ thế, cống thoát nước, ống cấp nước, cáp viễn thông.
- Ở khu vực có đường ống giao nhau thì đường ống đặt theo thứ tự từ trên xuống: Thông tin, chiếu sáng, cấp nước, cấp điện, cống thoát nước mưa, tùy từng vị trí thực tế để xử lý cho phù hợp;
- Quá trình thi công phải lập hồ sơ hoàn công để xác định vị trí tuyến mương, ống và đường dây để quản lý sau này.
- Mọi hoạt động đào lấp vỉa hè để đầu nối, sửa chữa phải được sự đồng ý và giám sát của chính quyền địa phương.
- Khuyến khích các đơn vị hạ ngầm các đường dây thông tin, điện chiếu sáng và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

10.3. Biện pháp bảo vệ môi trường

- Xử lý hiện trạng ô nhiễm môi trường: có biện pháp xử lý những vấn đề ô nhiễm môi trường hiện nay để đảm bảo an toàn cho các nguồn nước cấp cho sinh

hoạt, tưới tiêu và môi trường không khí, đặc biệt bảo vệ sự đa dạng của hệ sinh thái.

- Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường: giám sát, xử lý các vi phạm ô nhiễm; đánh giá tác động môi trường đối với từng dự án; tuyên truyền, vận động, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường; bảo tồn các hệ sinh thái và đa dạng sinh học cho vành đai, hành lang xanh nhằm giữ cân bằng sinh thái đô thị, điều hòa khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm, tăng sức tải môi trường.

- Bảo vệ môi trường: cần phân vùng bảo vệ môi trường gồm vùng bảo tồn, hạn chế phát triển, vùng kiểm soát chất lượng môi trường đô thị và công nghiệp, vùng kiểm soát môi trường nông thôn, làng nghề, vùng phòng hộ, cân bằng môi trường, khu vực du lịch để có các giải pháp bảo vệ phù hợp.

- Yêu cầu các dự án chi tiết khi triển khai phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường và thực hiện quan trắc môi trường trong quá trình triển khai dự án.

- Phải có các phương án đền bù, tái định cư hợp lý đối với các hộ dân trong diện di dời, giải tỏa để thực hiện quy hoạch, các hộ dân thuộc khu vực ô nhiễm môi trường cao.

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình, phải có phương án đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

- Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường.

- Đối với vùng môi trường đặc trưng:

- + Ven biển, ven sông Bùng, sông Lạch Vạn: Yêu cầu bảo vệ hệ môi trường sinh thái hiện có, nguồn nước; bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

- + Đối với các tuyến đường điện cao thế, trung thế: Xác định hành lang bảo vệ các tuyến đường điện được giữ nguyên hiện trạng, đặc biệt là các tuyến cao thế; từng bước cải tạo, chỉnh trang lưới điện trung thế theo quy hoạch, bố trí các tuyến hành lang kỹ thuật an toàn điện.

Điều 11. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

11.1. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc

- Bao gồm các di tích văn hóa, lịch sử đã được công nhận, các khu phố truyền thống, khu ở lâu đời thuộc khu vực thị trấn Diễn Châu hiện hữu, các khu vực nông thôn có sắc thái đặc biệt.

- Bảo tồn phát huy các giá trị văn hóa sẵn có; quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị và bảo tồn giá trị văn hóa tại khu phố cũ, khu vực ven sông, các làng nghề truyền thống, các cụm di tích và di tích đơn lẻ.

11.2. Khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh

- Các di tích lịch sử, văn hóa, các làng cổ, di tích cách mạng, tôn giáo tín ngưỡng, được khoanh vùng bảo vệ và có quy chế kiểm soát chặt chẽ các hoạt động bảo tồn di tích, hoạt động xây dựng và hoạt động tham quan khác.

- Các công trình và khu di tích cần bảo tồn bao gồm các di tích, di sản cấp quốc gia; các di tích, di sản cấp tỉnh; các công trình có giá trị kiến trúc truyền thống, các di tích, di sản chưa được công nhận.

- Một số các di tích có khả năng được công nhận di tích quốc gia trong tương lai; Cần có các biện pháp đánh dấu vị trí, phạm vi bảo vệ, cắm mốc khoanh vùng khu vực bảo vệ:

+ Vùng lõi: Giữ nguyên hiện trạng, mọi hoạt động đầu tư xây dựng theo Luật Di sản văn hoá;

+ Vùng đệm, vùng bảo vệ: trong bán kính 200 m không được phép xây dựng những công trình có chiều cao vượt quá 5 lần chiều cao của di tích di sản, khuyến khích xây dựng những công trình theo phong cách truyền thống, việc đầu tư xây dựng phải có sự cho phép của các cấp có thẩm quyền.

- Bảo vệ hệ thống cảnh quan thiên nhiên các triền núi (xung quanh đô thị), hệ sinh thái, cảnh quan hai bên sông, hệ thống ao hồ tự nhiên.

11.3. Cảnh quan đô thị

- Không gian khu vực cảnh quan đô thị Phú Diễn phải được bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác sử dụng nhằm phát huy những giá trị đặc trưng về cảnh quan kiến trúc của đô thị.

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị, không được làm thay đổi địa hình và đảm bảo phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Đối với khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, các cơ quan chức năng được giao quản lý, căn cứ luật di sản văn hoá, các quy định hiện hành đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.