

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



## BÁO CÁO

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ  
VINH, TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2030,  
TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 (TỶ LỆ 1/10.000)**

**SỞ XÂY DỰNG NGHỆ AN**

**VIỆN QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC XÂY DỰNG NGHỆ AN**

Địa chỉ: Km 1+500, đường Lê Nin, phường Vinh Phú, tỉnh Nghệ An

Số điện thoại: 02333 523 246

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



# BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ  
VINH, TỈNH NGHỆ AN GIAI ĐOẠN ĐẾN NĂM 2030,  
TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 (TỶ LỆ 1/10.000)

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH NGHỆ AN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
BAN QUẢN LÝ BẢO TRÌ  
ĐƯỜNG BỘ NGHỆ AN  
KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

Phan Hải Châu

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH  
VIỆN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC  
XÂY DỰNG NGHỆ AN  
KT. VIỆN TRƯỞNG  
PHÓ VIỆN TRƯỞNG

KTS.Trần Hoàng

Nghệ An, năm 2026

## MỤC LỤC

<i>PHẦN MỘT: MỞ ĐẦU</i> .....	4
1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch:.....	4
2. Mục tiêu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:.....	5
3. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng: .....	6
4. Các căn cứ lập quy hoạch: .....	7
4.1. Căn cứ pháp lý:.....	7
4.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ: .....	9
<i>PHẦN HAI: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG</i> .....	10
1. Đặc điểm tự nhiên:.....	10
2. Đặc điểm địa hình:.....	10
3. Hiện trạng sử dụng đất vị trí điều chỉnh cục bộ:.....	10
4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội:.....	11
5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:.....	11
<i>PHẦN BA: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH</i> .....	13
1. Tổng quan về Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An:.....	13
2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: .....	17
3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch: .....	17
3.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:.....	17
3.2. Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	18
3.3. Lý do điều chỉnh:.....	19
3.4. Các nội dung không điều chỉnh: .....	20
4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ ảnh hưởng đến môi trường: .....	20
4.1. Môi trường không khí:.....	20
4.2. Tác động đến môi trường nước:.....	21
5. Phân tích tính liên tục, đồng bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ: .....	22
5.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch: .	22
5.2. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh: .....	23
6. Lộ trình thực hiện: .....	24
<i>PHẦN BỐN: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</i> .....	25
1. Kết luận:.....	25
2. Kiến nghị: .....	25

## **PHẦN MỘT: MỞ ĐẦU**

### **1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch:**

Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 756/QĐ-TTg ngày 19/06/2019. Theo quy hoạch được duyệt, phạm vi ranh giới nghiên cứu bao gồm: Toàn bộ thành phố Vinh; toàn bộ thị xã Cửa Lò; Huyện Nghi Lộc (toàn bộ thị trấn Quán Hành, toàn bộ các xã Nghi Xuân, Phúc Thọ, Nghi Thái, Nghi Phong, Nghi Thạch, Nghi Trường, Nghi Trung, Nghi Thịnh, Nghi Long, Nghi Khánh, Nghi Hợp, Nghi Vạn, Nghi Diên, Nghi Hoa, Nghi Thuận và một phần của xã Nghi Xá nằm phía Nam đường Nam Cẩm - Cửa Lò); Huyện Hưng Nguyên (toàn bộ xã Hưng Tây, một phần của thị trấn Hưng Nguyên, các xã Hưng Lợi, Hưng Mỹ nằm phía Bắc của Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, xã Hưng Đạo ở phía Bắc của Quốc lộ 46 và Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Vinh. Diện tích khoảng 250,0km<sup>2</sup> và có tính chất, chức năng chính như sau:

- Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội và đầu mối giao lưu của tỉnh Nghệ An. Đầu tàu tăng trưởng và giải quyết các nhiệm vụ trọng yếu về phát triển kinh tế của tỉnh Nghệ An và vùng Bắc Trung bộ;

- Đô thị loại I, trung tâm của vùng Bắc Trung bộ về các lĩnh vực: Tài chính, thương mại, du lịch, khoa học - công nghệ, công nghệ thông tin, công nghiệp công nghệ cao, y tế, văn hóa, thể thao, giáo dục - đào tạo. Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng, đầu mối giao thông quốc gia, quốc tế.

Theo Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 khu đất tại số 99, đường Nguyễn Cảnh Hoan, phường Vinh Hưng được quy hoạch là đất hỗn hợp. Khu đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04320999 ngày 24/9/2025 cho Công ty Cổ phần bất động sản Đạt Đức.

Công ty Cổ phần bất động sản Đạt Đức xét thấy duy trì văn phòng công ty, nhà xưởng sản xuất nằm ở khu vực trung tâm Thành phố Vinh cũ, giữa các khu dân cư vừa có tác động không tích cực đến cảnh quan, môi trường chung của đô

thị, vừa không thuận tiện cho công tác vận chuyển nguyên liệu, thành phẩm cũng như quá trình chế biến, sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của phường Vinh Hưng, cũng như chiến lược phát triển của doanh nghiệp, Công ty mong muốn dự kiến triển khai dự án Xây dựng Nhà ở cao tầng và Thương mại dịch vụ tại lô đất nêu trên.

Việc phát triển dự án Xây dựng Nhà ở cao tầng và Thương mại dịch vụ với kiến trúc đẹp, hiện đại, cao tầng, thay thế cho văn phòng công ty, nhà xưởng sản xuất hiện có, sẽ góp phần nâng cao năng lực dịch vụ và thương mại của địa phương, cải thiện tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, tạo cảnh quan, điểm nhấn về quy mô và chiều cao công trình bằng việc điều chỉnh sang chức năng đất nhà ở cao tầng, kết hợp thương mại, dịch vụ, để tối ưu hóa việc sử dụng đất đai, tăng hiệu quả đầu tư để thúc đẩy phát triển kinh tế.

Vì vậy việc điều chỉnh cục bộ khu đất nêu trên là rất cần thiết nhằm phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn, phục vụ phát triển kinh tế, xã hội địa phương, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho đô thị Vinh nói chung và phường Vinh Hưng nói riêng.

## **2. Mục tiêu lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

Việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An là yêu cầu tất yếu, mang tính cấp thiết, nhằm:

- Đáp ứng được yêu cầu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, đáp ứng nhu cầu thực tiễn cấp bách tại địa phương.

- Kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai quy hoạch chung, thực hiện dự án đầu tư xây dựng trên địa tỉnh. Đảm bảo khả năng thực hiện quy hoạch, sự thống nhất và đồng bộ với các quy hoạch liên quan đã được phê duyệt và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Điều chỉnh nhằm phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn, phục vụ phát triển kinh tế, xã hội địa phương.

Như vậy, việc lập điều chỉnh quy hoạch là xuất phát từ yêu cầu đồng bộ hóa hệ thống quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, là điều kiện cần thiết để Nghệ An sớm hiện thực hóa các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội.

### **3. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng:**

**- Đánh giá sự phù hợp của các nội dung đề xuất với các quy định về căn cứ, điều kiện, nội dung điều chỉnh cục bộ theo quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị và nông thôn:**

+ Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên là để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh đáp ứng Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Khoản 1, Điều 45, Luật quy hoạch đô thị 2024.

+ Việc điều chỉnh một chức năng sử dụng đất, một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch nhằm tạo nguồn lực đất đai, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn, phục vụ phát triển kinh tế, xã hội địa phương đáp ứng Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Khoản 7, Khoản 8, Điều 45, Luật quy hoạch đô thị 2024.

+ Giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch đối với khu đất quy hoạch hỗn hợp:

Khu vực theo quy hoạch chung thành phố Vinh và Quy hoạch phân khu được quy hoạch là đất hỗn hợp (thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng,...). Tuy nhiên có các thông số quy hoạch không phù hợp và khớp nội đồng bộ cũng như tính thực tiễn của khu vực. Cụ thể:

<b>TT</b>	<b>Nội dung điều chỉnh</b>	<b>Thông số quy hoạch chung</b>	<b>Thông số quy hoạch phân khu</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Diện tích khu đất (ha)	0,606	0,612	Không đồng bộ
2	Chức năng sử dụng đất	Đất hỗn hợp	Đất hỗn hợp	Đồng bộ
3	Mật độ XD tối đa (%)	60	60	Đồng bộ
4	Tầng cao XD tối đa (tầng)	9	20	Không đồng bộ

Mặt khác chiều cao công trình tại khu đất này đã được Cục Tác chiến-Bộ tổng tham mưu chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại công văn số 552/TC-QC ngày 21/5/2026, theo đó chiều cao công trình 127m tính từ mực nước biển trung bình. Vì vậy việc quy hoạch tối đa có 20 tầng theo quy hoạch chung và 9 tầng theo quy hoạch phân khu không mang lại hiệu quả sử dụng đất cho khu đất nêu trên.

**- Đánh giá sự phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại Điều 6 và Điều 7 của Luật Quy hoạch đô thị và nông**

***thôn:***

+ Khu đất dự kiến quy hoạch trung tâm thương mại, ở cao tầng có vị trí nằm dọc trên trục đường lớn, thuận lợi trong kết nối giao thông, xung quanh có điều kiện quỹ đất xung quanh để phát triển không gian đô thị hiện đại, đồng bộ. Việc hình thành khu chức năng này góp phần phát triển không gian đô thị theo hướng hiện đại, tạo xung lực mới phát triển cho tỉnh nhà nói chung và đô thị Vinh nói riêng đảm bảo yêu cầu tại Khoản 1, Khoản 3, Khoản 4, Điều 6, và điểm a, b Khoản 1, Khoản 2, Điều 7 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn 2024.

+ Các quy hoạch đô thị và nông thôn phải được lập, thẩm định, phê duyệt bảo đảm tính đồng bộ, phù hợp giữa các loại và cấp độ quy hoạch theo cấp độ Điều chỉnh Quy hoạch chung rồi đến Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Vinh Hưng đảm bảo nguyên tắc tại Khoản 1, Điều 7, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn 2024.

**4. Các căn cứ lập quy hoạch:**

***4.1. Căn cứ pháp lý:***

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Luật số 25/2023/QH15 ngày 24/11/2023 về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự;

- Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 18/7/2023 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Nghị quyết số 137/2024/QH15 ngày 26/6/2024 của Quốc hội về Bổ sung thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Nghệ An;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 14/2025/NĐ-CP ngày 07/8/2025 của Chính phủ quy định về phân loại, phân nhóm và xác định phạm vi bảo vệ công trình quốc phòng và khu

quân sự;

- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ Quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-TTg ngày 27/5/2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định “về thí điểm phân cấp thẩm quyền phê duyệt, trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị thuộc thành phố Hải Phòng, thành phố Cần Thơ; tỉnh Nghệ An và tỉnh Thanh Hóa”;

- Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Công văn số 522/TC-QC ngày 21/5/2026 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

- Kết luận số 84-KL/TU ngày 15/5/2026 của Thường trực Tỉnh ủy về việc

điều chỉnh cục bộ tại khu đất ký hiệu HH-2.8 theo Quy hoạch phân khu phường Quán Bàu cũ;

- Công văn số 5566/UBND-CN ngày 21/5/2026 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất ký hiệu HH-2.8 theo Quy hoạch phân khu phường Quán Bàu cũ đã được phê duyệt;

- Công văn số 4166/SXD-QHKT ngày 28/5/2026 của Sở Xây dựng về việc giao nhiệm vụ triển khai lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất ký hiệu HH-2.8 theo quy hoạch phân khu phường Quán Bàu cũ đã được phê duyệt.

- Căn cứ các tài liệu liên quan khác.

#### ***4.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:***

- Hồ sơ thuyết minh và bản vẽ đồ án Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Hồ sơ thuyết minh và bản vẽ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Vinh Hưng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Căn cứ các tài liệu, số liệu, bản đồ có liên quan khác.

## **PHẦN HAI: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG**

### **1. Đặc điểm tự nhiên:**

- Khí hậu: Khu đất quy hoạch nằm trong vùng chịu ảnh hưởng chung của khí hậu nhiệt đới ẩm gió mùa, với những đặc điểm riêng của vùng Bắc Trung Bộ.

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ không khí bình quân hàng năm: 23,6oC

+ Nhiệt độ không khí cao nhất: 40oC

+ Nhiệt độ không khí thấp nhất: 9oC

- Độ ẩm không khí:

+ Độ ẩm không khí trung bình hàng năm: 82-84%

+ Độ ẩm không khí tháng lớn nhất (tháng 3): 100%

+ Độ ẩm không khí tháng nhỏ nhất (tháng 7): 34%

- Chế độ mưa: Lượng mưa bình quân của cả năm đạt từ 1.700-1.800mm, tuy nhiên lượng mưa phân bố không đồng đều, chủ yếu tập trung vào tháng 9, 10.

- Gió, bão:

+ Mùa lạnh: gió bắc + đông bắc (từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau).

+ Mùa nóng: gió nam + đông nam + tây nam (từ tháng 5 đến tháng 8).

- Chế độ nắng:

+ Số giờ nắng bình quân trong năm: 1.673 giờ

+ Tháng có giờ nắng cao (tháng 5,6,7): 7-8 giờ/ngày

+ Tháng có giờ nắng thấp (tháng 2): 1,6 giờ/ngày.

- Địa chất công trình trong khu vực điều chỉnh cục bộ là tương đối đồng đều.

### **2. Đặc điểm địa hình:**

Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ nền dao động từ 4,9m – 5,00m; hướng dốc địa hình từ Tây Nam về Đông Bắc; tiếp giáp phía Nam là đường Nguyễn Cảnh Hoan, rộng 24,0m đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh.

### **3. Hiện trạng sử dụng đất vị trí điều chỉnh cục bộ:**

- Vị trí điều chỉnh cục bộ chủ yếu nằm trên khu vực đất của Công ty Cổ phần bất động sản Đạt Đức.

- Tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 0,606ha. Có hiện trạng sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	0,606	100

#### **4. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội:**

- Công trình hành chính, trụ sở cơ quan, văn hóa:

Khu đất trước nằm kề khu trung tâm phường Quán Bàu cũ, xung quanh là sân vận động, trạm y tế, trường học.

- Nhà ở: Nằm kế phía Tây là khu vực dân cư ở cũ.

#### **5. Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:**

- *Giao thông:*

Vị trí điều chỉnh cục bộ tiếp giáp đường Nguyễn Cảnh Hoan, rộng 24.0m, nằm gần đường Ngô Gia Tự rộng 18.0m, đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nên dễ dàng kết nối với mạng lưới giao thông của đô thị Vinh.

- *Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:*

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trên nền địa hình tương đối bằng phẳng, có cao độ nền cao nên không bị ngập hàng năm. Việc chọn địa điểm để đầu tư xây dựng ở khu vực này là rất thuận lợi cho công tác san nền-thoát nước về sau này. Hệ thống mương thoát nước đã được xây dựng đồng bộ trên các trục đường chính.

- *Hiện trạng thoát nước:*

+ Hệ thống: Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đã ổn định lâu đời nên hệ thống thoát nước đã được đầu tư xây dựng bài bản.

+ Hướng thoát: Nước mưa trong khu vực nghiên cứu thoát ra mương thoát nước nằm trên đường Nguyễn Cảnh Hoan, thoát ra mương trên đường Mai Hắc Đế và thoát về kênh Bắc đò ra sông Rào Đùng, thoát ra sông Lam.

- *Đánh giá đất xây dựng:*

Đất xây dựng thuận lợi có độ dốc nhỏ và ít bị ngập úng. Đây là khu vực có quỹ đất chưa khai thác xây dựng lớn nên rất thuận lợi cho đầu tư xây dựng

- *Hiện trạng cấp nước:*

Hiện tại trong khu vực nghiên cứu đã có cấp nước tập trung, thông qua các tuyến đường ống chính D300 và D400 lấy nước từ nhà máy nước Hưng Vĩnh công

suất thiết kế 120.000m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- *Hiện trạng cấp điện:*

Hiện tại khu vực đã có lưới điện quốc gia đi qua, khu vực trong và lân cận khu đất đang có các tuyến đường dây trung thế 35KV nằm trên đường Nguyễn Cảnh Hoan.

- *Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR:*

Thoát nước thải: Phần lớn nước thải sinh hoạt của các hộ dân, các công trình công cộng... đều được xử lý tại bể tự hoại rồi thoát vào hệ thống xử lý nước thải tại xã Hưng Hòa (nay phường Trường Vinh).

- *Chất thải rắn:* Chất thải rắn phát sinh hoạt hàng ngày trên địa bàn khu vực được thu gom, công ty Môi trường đô thị Vinh đi thu gom và chở đến các địa điểm để xử lý theo quy định.

## **PHẦN BA: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**

### **1. Tổng quan về Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An:**

Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 756/QĐ-TTg ngày 19/06/2019. Theo quy hoạch được duyệt, phạm vi ranh giới nghiên cứu bao gồm: Toàn bộ thành phố Vinh; toàn bộ thị xã Cửa Lò; Huyện Nghi Lộc (toàn bộ thị trấn Quán Hành, toàn bộ các xã Nghi Xuân, Phúc Thọ, Nghi Thái, Nghi Phong, Nghi Thạch, Nghi Trường, Nghi Trung, Nghi Thịnh, Nghi Long, Nghi Khánh, Nghi Hợp, Nghi Vạn, Nghi Diên, Nghi Hoa, Nghi Thuận và một phần của xã Nghi Xá nằm phía Nam đường Nam Cẩm - Cửa Lò); Huyện Hưng Nguyên (toàn bộ xã Hưng Tây, một phần của thị trấn Hưng Nguyên, các xã Hưng Lợi, Hưng Mỹ nằm phía Bắc của quốc lộ 1 tránh thành phố Vinh, xã Hưng Đạo ở phía Bắc của quốc lộ 46 và quốc lộ 1 đoạn tránh thành phố Vinh. Diện tích khoảng 250 km<sup>2</sup> và có tính chất, chức năng chính như sau:

- Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội và đầu mối giao lưu của tỉnh Nghệ An. Đầu tàu tăng trưởng và giải quyết các nhiệm vụ trọng yếu về phát triển kinh tế của tỉnh Nghệ An và vùng Bắc Trung bộ;

- Đô thị loại I, trung tâm của vùng Bắc Trung bộ về các lĩnh vực: Tài chính, thương mại, du lịch, khoa học - công nghệ, công nghệ thông tin, công nghiệp công nghệ cao, y tế, văn hóa, thể thao, giáo dục - đào tạo. Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng, đầu mối giao thông quốc gia, quốc tế.

a) Quy mô dân số và đất đai:

*a.1. Quy mô dân số:*

- Dự báo đến năm 2020 khoảng 667.000 người. Trong đó dân số đô thị chiếm 78%, với tỷ lệ tăng từ 3,0% - 3,6%/năm;

- Dự báo đến năm 2030 khoảng 900.000 người. Trong đó dân số đô thị chiếm 90%, với tỷ lệ tăng 2,8% - 3,3%/năm từ 2020 - 2030;

- Quy mô lao động dự báo đến năm 2030 đạt khoảng 450.000 người, chiếm tỷ lệ 50% dân số. Trong đó, phân bố trong ngành nông - lâm - ngư nghiệp là 22.000

người, chiếm tỷ lệ 5%; ngành công nghiệp và xây dựng là 180.000 người, chiếm tỷ lệ 40%; ngành dịch vụ là 248.000 người, chiếm tỷ lệ 55%.

a.2. *Quy mô đất đai*: Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng 250 km<sup>2</sup>, bao gồm: Đất dân dụng khoảng 114,319 km<sup>2</sup>; Đất ngoài dân dụng khoảng 69,419 km<sup>2</sup>; Đất khác khoảng 66,27 km<sup>2</sup>.

b) Định hướng phát triển các khu chức năng:

b.1) *Quy hoạch trung tâm công cộng và trung tâm chuyên ngành*:

- Trung tâm hành chính: Quy hoạch trung tâm hành chính theo khu vực đô thị hiện hữu và hình thành các trung tâm hành chính mới hai bên khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò.

- Trung tâm tài chính - thương mại: Tôn tạo, nâng cấp và mở rộng mạng lưới hệ thống trung tâm tài chính - thương mại hiện hữu khu vực đường Lê Lợi, Quang Trung, chợ Vinh, Trần Phú và đường V.I.Lê-nin. Cải tạo và nâng cấp hệ thống các chợ trong nội thị. Xây dựng các trung tâm thương mại mới tại các vùng ngoại thị và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò.

- Trung tâm khoa học - công nghệ: Hoàn thiện, nâng cấp các viện nghiên cứu, Trung tâm đào tạo ứng dụng khoa học công nghệ gắn với sản xuất công nghiệp công nghệ cao trên cơ sở các công trình hiện có. Trọng điểm phát triển các cơ sở (Viện) nghiên cứu mới tại khu vực xã Hưng Hòa và Trung tâm nghiên cứu phát triển khoa học kỹ thuật gắn với đào tạo tại khu vực Cửa Lò.

- Trung tâm công nghệ thông tin: Xây dựng mới Công viên phần mềm tại xã Nghi Phú và Trung tâm nghiên cứu phát triển khoa học kỹ thuật tại khu vực phía Đông thành phố tại xã Hưng Hòa.

- Trung tâm công nghiệp công nghệ cao: Phát triển Tổ hợp khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ thuộc phạm vi mở rộng ranh giới Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An và khu vực phía Nam Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An.

- Trung tâm giáo dục - đào tạo: Cải tạo, nâng cấp các mạng lưới công trình đào tạo hiện có như Đại học Vinh, Đại học Y khoa Vinh, Đại học Sư phạm kỹ thuật Vinh, Đại học Kinh tế Nghệ An,... và mạng lưới các trường học phổ thông các cấp tại các khu vực đô thị và nông thôn đạt theo quy chuẩn hiện hành. Phát triển chuỗi

cơ sở giáo dục - đào tạo mới: Khu đô thị Đại học mới tại Cửa Lò, các trường cao đẳng dạy nghề và trường Đại học Quốc tế. Quy hoạch xây dựng một số trường học phổ thông quốc tế ở các khu vực đô thị mới và trong khu Trung tâm nghiên cứu tại xã Hưng Hòa.

- Trung tâm y tế: Phát triển hệ thống y tế tại đô thị Vinh đồng bộ, hiện đại, bao gồm các bệnh viện đa khoa và chuyên khoa, gắn với mục tiêu xây dựng đô thị Vinh trở thành Trung tâm y tế chuyên sâu của tỉnh Nghệ An. Phát triển xây dựng mới các bệnh viện chuyên ngành. Thu hút đầu tư bệnh viện lão khoa, dưỡng lão.

- Trung tâm văn hóa: Tôn tạo, phục hồi các công trình: Thành cổ, Chùa Diệc, Thành Phượng Hoàng Trung Đô - Núi Quyết, Văn Miếu, đền Nguyễn Xí. Xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ các quảng trường. Phát triển, xây dựng: Công viên rừng - văn hóa - thể thao tại khu vực Nghi Thạch, Cửa Lò, khu vực Núi Quyết - Sông Lam; Trung tâm triển lãm, biểu diễn nghệ thuật, điện ảnh; Hệ thống các bảo tàng.

- Trung tâm thể thao: Cải tạo chỉnh trang hệ thống các công trình thể thao hiện hữu; phát triển hệ thống các công trình thể thao cấp đô thị, trọng tâm là Khu liên hợp thể thao vùng Bắc Trung bộ - Trung tâm thể thao phục vụ đào tạo thể thao thành tích cao và các công trình thi đấu tại xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc (khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò).

- Trung tâm du lịch: Tập trung phát triển trọng điểm du lịch Cửa Lò, hình thành các khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Cửa Lò - Đảo Ngư. Phát triển các điểm du lịch, các khách sạn cao cấp, các Trung tâm lễ hành tại khu vực Vinh. Xây dựng, hình thành các tuyến du lịch tham quan và các tuyến du lịch sinh thái, khám phá Sông Lam - Núi Quyết.

#### *b.2) Phát triển hệ thống các khu ở:*

- Cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu tại các khu vực đô thị và nông thôn theo hướng nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật đô thị, mật độ xây dựng.

- Xây dựng các khu dân cư mới và khu đô thị hiện đại đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng sự gia tăng dân số đô thị trong tương lai, tại khu vực Vinh và Hưng Nguyên, Cửa Lò, Quán Hành, KKT Đông Nam Nghệ An.

#### *b.3) Phát triển công nghiệp:*

- Quy hoạch phát triển các trung tâm công nghiệp, các khu công nghiệp và khu công nghiệp công nghệ cao tại Khu kinh tế Đông Nam, Khu công nghiệp Bắc Vinh; trọng điểm phát triển khu hỗn hợp công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Tây thành phố, trong đó có khu công nghiệp nằm trong Tổ hợp khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ thuộc phạm vi mở rộng ranh giới KKT Đông Nam Nghệ An.

- Phát triển một số cụm công nghiệp tại ngoại vi các khu vực đô thị và hình thành các làng nghề truyền thống và di dời các xí nghiệp gây ô nhiễm ra khỏi thành phố, phát triển công nghiệp theo hướng công nghiệp sạch thân thiện môi trường, công nghiệp công nghệ cao.

#### *b.4) Phát triển hệ thống cây xanh - công viên:*

- Hình thành mạng lưới cây xanh kết nối từ khu vực đô thị hiện hữu đến đô thị mới và hệ sinh thái tự nhiên - nông nghiệp gắn kết với 3 khu vực sinh thái là Núi Đại Huệ, Núi Cấm, Hồng Lĩnh tạo nên hệ sinh thái bền vững cho toàn đô thị.

- Bảo tồn và phát triển các vành đai xanh gắn với mặt nước khu vực phía Nam, khu vực phía Tây, khu vực phía Đông và cây xanh công viên sinh thái dọc bờ biển Cửa Lò.

- Phát triển các công viên rừng tại khu vực phía Tây Vinh, Đông Vinh, Tây Nam Cửa Lò để tạo thành các vùng vi khí hậu trong các khu vực đô thị.

- Phát triển hệ thống cây xanh tạo dải phân cách dọc các tuyến giao thông chính, đường bao quanh thành phố, tăng cường hệ thống cây xanh dọc theo các tuyến phố và vườn hoa, tiểu công viên trong các khu dân cư, các cơ quan, xí nghiệp.

#### *b.5) Phát triển Khu vực nông nghiệp - nông thôn, vùng đệm:*

- Phát triển các khu sản xuất nông nghiệp trong khu vực nông thôn để phục vụ nhu cầu cho đô thị; hình thành làng nghề trồng hoa, cây cảnh kết hợp du lịch.

- Quy hoạch bố trí sắp xếp, cải tạo các khu ở nông thôn theo định hướng quy hoạch nông thôn mới, bảo tồn phát huy các di tích lịch sử văn hóa trong các làng mạc, phát triển các mô hình nhà ở sinh thái, cộng đồng nông nghiệp sinh thái.

- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ hướng đến phát triển không gian nông thôn đậm đà truyền thống địa phương và văn minh.

#### *b.6) Bảo tồn di sản văn hóa lịch sử và thiên nhiên:*

Bảo tồn, tôn tạo di tích lịch sử văn hóa Thành cổ Vinh, Phụng Hoàng Trung Đô; các di tích lịch sử văn hóa, đền chùa đã được xếp hạng; các làng nghề truyền thống. Khoanh vùng quản lý bảo vệ có kiểm soát các khu vực di tích này.

**2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Vị trí: Tại số 99, đường Nguyễn Cảnh Hoan, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An. Các phía tiếp giáp cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Trạm y tế và sân thể thao phường Quán Bàu (cũ);
- + Phía Nam giáp: Đường Nguyễn Cảnh Hoan;
- + Phía Đông giáp: Trường mầm non Sao Mai;
- + Phía Tây giáp: Đất ở dân cư.

- Diện tích khu đất: khoảng 0,606ha;

**3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

**3.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:**

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất (theo quyết định số 52/QĐ-TTĐ ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ) khu đất nêu trên với tổng diện tích 0,606ha với các thông số cụ thể như sau

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%;
- Tầng cao tối đa: 34 tầng;
- Tầng hầm: 03 tầng;
- Chiều cao công trình: ≤127m;
- Dân số: 3.700 người.

***Bảng tổng hợp thông số chỉ tiêu kiến trúc – quy hoạch sau khi điều chỉnh***

TT	Nội dung điều chỉnh	Thông số trước điều chỉnh	Thông số sau điều chỉnh	Ghi chú
1	Diện tích khu đất (ha)	0,606	0,606	Giữ nguyên
2	Chức năng sử dụng đất	Đất hỗn hợp	Đất hỗn hợp (Thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng)	Giữ nguyên
3	Mật độ XD tối đa (%)	60	60	Giữ nguyên
4	Tầng cao XD tối đa (tầng)	20	34	+ 14
5	Tầng hầm (tầng)	0	3	
6	Chiều cao tối đa công trình (m)		≤127	

7	Dân số (người)		3.700	
---	----------------	--	-------	--

**Bảng tổng hợp sử dụng toàn khu sau khi điều chỉnh**

STT	Loại Đất	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>11.431,90</b>	<b>11.431,90</b>
	Đất dân cư xây mới	3.230,60	3.230,60
	Đất dân cư hiện hữu	2.098,40	2.098,40
	Đất làng xóm đô thị hóa	2.415,60	2.415,60
	Đất công cộng và hỗn hợp (được giữ nguyên)	1.265,70	1.265,70
	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	656,70	656,70
	Đất giao thông đô thị	1.764,90	1.764,90
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>6.941,80</b>	<b>6.941,80</b>
	Đất công cộng, công nghiệp, khu phi thuế quan	1.846,80	1.846,80
	Đất giáo dục đào tạo và khoa học công nghệ	655,70	655,70
	Đất quốc phòng	91,40	91,40
	Đất du lịch	197,40	197,40
	Đất công viên, cây xanh, mặt nước chuyên đề	2.591,20	2.591,20
	Đất giao thông liên vùng	1.326,90	1.326,90
	đất hạ tầng, nghĩa trang	232,40	232,40
<b>III</b>	<b>Đất Khác</b>	<b>6.627,00</b>	<b>6.627,00</b>
	Đất dân cư và công cộng nông thôn	2.468,80	2.468,80
	Đất nông nghiệp	3.470,50	3.470,50
	Đất cây xanh bảo tồn, cây xanh cách ly	472,60	472,60
	Mặt nước	215,10	215,10
	Đất dự trữ phát triển	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.000,70</b>	

**3.2. Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

Về cơ bản việc điều chỉnh cục bộ sử dụng đất không làm ảnh hưởng thay đổi nhiều về hạ tầng kỹ thuật. Việc điều chỉnh cục bộ thay đổi tính toán thêm cho khu nhà ở cao tầng khoảng 3.700 người.

- Quy hoạch giao thông: Giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt.
- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt.
- Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

+ Cấp điện: Giữ nguyên mạng lưới điện theo quy hoạch được phê duyệt; tiêu chuẩn 700w/người; điều chỉnh tăng công suất thiết kế cho khu vực (29-Dân cư) từ 7.770KW lên 10.360KW.

+ Thông tin liên lạc: Giữ nguyên mạng lưới thông tin liên lạc theo quy hoạch được phê duyệt; điều chỉnh tăng số thuê bao cho khu vực (29) từ 9.990 thuê bao lên khoảng 13.330 thuê bao.

- Quy hoạch cấp nước: Giữ nguyên mạng lưới cấp nước theo quy hoạch được phê duyệt; tiêu chuẩn 180 lít.ng.đêm; điều chỉnh tăng công suất cho khu vực (35) từ 1.998m<sup>3</sup>/ng.đêm lên 2.264m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT:

+ Thoát nước thải: Giữ nguyên mạng lưới thoát nước thải theo quy hoạch được phê duyệt; tỷ lệ thu gom nước thải đạt 100%; điều chỉnh tăng công suất cho khu vực VII 21 từ 3.752m<sup>3</sup>/ng.đêm lên 4.511m<sup>3</sup>/ng.đêm.

- Chất thải rắn, nghĩa trang: Được giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

### **3.3. Lý do điều chỉnh:**

- Theo Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 khu đất tại số 99, đường Nguyễn Cảnh Hoàn, phường Vinh Hưng được quy hoạch là đất hỗn hợp. Khu đất nói trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04320999 ngày 24/9/2025 cho Công ty Cổ phần bất động sản Đạt Đức.

- Công ty Cổ phần bất động sản Đạt Đức xét thấy duy trì văn phòng công ty, nhà xưởng sản xuất nằm ở khu vực trung tâm Thành phố Vinh cũ, giữa các khu dân cư vừa có tác động không tích cực đến cảnh quan, môi trường chung của đô thị, vừa không thuận tiện cho công tác vận chuyển nguyên liệu, thành phẩm cũng như quá trình chế biến, sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của phường Vinh Hưng, cũng như chiến lược phát triển của doanh nghiệp, Công ty mong muốn dự kiến triển khai dự án Xây dựng Nhà ở cao tầng và Thương mại dịch vụ tại lô đất nêu trên.

- Việc phát triển dự án Xây dựng Nhà ở cao tầng và Thương mại dịch vụ với kiến trúc đẹp, hiện đại, cao tầng, thay thế cho văn phòng công ty, nhà xưởng sản xuất hiện có, sẽ góp phần nâng cao năng lực dịch vụ và thương mại của địa phương, cải thiện tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, tạo cảnh quan, điểm nhấn về quy mô và chiều cao công trình bằng việc điều chỉnh sang chức năng đất nhà ở cao tầng, kết hợp thương mại, dịch vụ, để tối ưu hóa việc sử dụng đất đai, tăng hiệu

qua đầu tư để thúc đẩy phát triển kinh tế.

- Trên cơ sở hiện trạng và yêu cầu phát triển, để phát huy hiệu quả giá trị khu đất, việc nghiên cứu sử dụng đất theo hướng đa mục đích (đất hỗn hợp) với các công trình cao tầng có chức năng chủ yếu như: ở, văn phòng, thương mại dịch vụ là phù hợp với xu hướng phát triển đô thị hiện đại. Đây là giải pháp có tính chiến lược nhằm tối ưu hóa giá trị kinh tế, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển thực tiễn của đô thị.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, đảm bảo cơ sở pháp lý và yêu cầu thực tiễn của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung. Các nội dung điều chỉnh phù hợp với Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng.

### ***3.4. Các nội dung không điều chỉnh:***

Các nội dung khác không điều chỉnh, thực hiện theo Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

## **4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ ảnh hưởng đến môi trường:**

### ***4.1. Môi trường không khí:***

- Tác động: Trong giai đoạn xây dựng tác động chủ yếu do hoạt động của các phương tiện thi công sẽ phát thải khói thải có chứa bụi, SO<sub>x</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, CO<sub>2</sub>, VOC,... gây ô nhiễm môi trường không khí tại khu vực. Tải lượng thải của các chất ô nhiễm phụ thuộc vào thời gian hoạt động của các thiết bị xây dựng. Mức độ phát thải được đánh giá là không lớn do mỗi loại thiết bị chỉ hoạt động trong một khoảng thời gian và trong phạm vi nhất định trên công trường. Hiện tại vị trí nằm trong vùng có chất lượng không khí khá tốt, do các hoạt động xây dựng tại khu vực không có nhiều. Tuy nhiên, việc xây dựng tại khu vực về sau này và nhiều hoạt động khác sẽ phát sinh khí thải gây ô nhiễm môi trường không khí.

- Biện pháp giảm thiểu: Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường; Trong quá trình thi công xây dựng, các nhà thầu thực hiện thi công các công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ

sinh môi trường. Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại, che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Không khai thác và vận chuyển vào ban đêm; Quản lý tốt các phương tiện giao thông, các phương tiện xe máy thi công, quản lý các điều kiện che chắn đối với các phương tiện chuyên chở vật liệu để tránh rơi vãi, hạn chế khói bụi gây ô nhiễm môi trường.

#### **4.2. Tác động đến môi trường nước:**

##### **a) Nước thải sinh hoạt**

- Tác động: Nước thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình thi công và vận hành các dự án. Trong giai đoạn xây dựng, nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu vực văn phòng công trường, của công nhân xây dựng trên công trường. Theo định mức cấp nước theo Theo TCXD 33 - 2006 của Bộ Xây dựng, lượng nước cấp cho 1 người là 45 lít/người/ngày. Mặc dù lượng thải loại này không nhiều nhưng với đặc tính nước thải như trên và là nguồn thải liên tục, nếu không được xử lý cũng sẽ là nguồn có khả năng gây ô nhiễm đất, nước mặt và nước ngầm khu vực dự án

- Biện pháp giảm thiểu: đây là loại nước thải có thể xử lý đạt hiệu quả cao về chất lượng. Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý sơ bộ ở bể tự hoại được bơm tới hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt. Nước thải sau khi được xử lý chuyển qua bể chứa nước thải sinh hoạt và khử trùng. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn thải theo quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2008/BTNMT) sẽ được thải ra biển.

##### **b) Nước thải xây dựng**

- Tác động: Nước thải xây dựng phát sinh trong quá trình thi công móng và nước xả thừa trong quá trình trộn bê tông, nước xả bảo dưỡng bê tông... Đặc tính của loại nước thải này thường có hàm lượng cặn lơ lửng cao nếu không được thu gom và đưa vào hệ thống xử lý nước thải của công trường trước khi thải ra ngoài môi trường sẽ là nguồn ô nhiễm nước mặt và mất vệ sinh môi trường cho khu vực công trường và xung quanh dự án.

- Biện pháp giảm thiểu: Lượng nước thải này sẽ được thu gom và xử lý theo đúng quy định trước khi xả thải ra môi trường phần nào giảm thiểu, hạn chế ảnh

hưởng đến môi trường nước.

c) Tác động đến hệ sinh thái

Nhìn chung khu vực không có hệ sinh thái nhạy cảm nào nên tác động đến hệ sinh thái được đánh giá là không lớn. Sau khi hoàn thành xây dựng và đi vào hoạt động, cảnh quan hiện hữu của khu vực sẽ được thay thế bằng cảnh quan của công trình trung tâm hành chính mang tính hiện đại, làm thay đổi các điều kiện sinh thái trong khu vực.

Biện pháp giảm thiểu: khi thiết kế và xây dựng các dự án phải những giải pháp công nghệ, kiến trúc, xây dựng hài hòa với cảnh quan chung của khu vực xung quanh.

d) Tác động đến khu dân cư: Vị trí điều chỉnh cục bộ có mật độ dân cư thấp, không làm ảnh hưởng lớn đến khu vực dân cư.

**5. Phân tích tính liên tục, đồng bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ:**

***5.1. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch:***

Việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất để kịp thời, đồng bộ, thống nhất giữa các cấp độ quy hoạch liên quan tại khu vực.

*a) Phù hợp với chủ trương, đường lối của tỉnh:*

Khu đất điều chỉnh được giữ nguyên quy hoạch sử dụng đất, chỉ thay đổi các thông số về chiều cao công trình và tầng hầm. Mặt khác chiều cao công trình tại khu đất này đã được Cục Tác chiến-Bộ tổng tham mưu chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình tại công văn số 552/TC-QC ngày 21/5/2026, theo đó chiều cao công trình 127m tính từ mực nước biển trung bình. Vì vậy việc quy hoạch tối đa có 20 tầng theo quy hoạch chung và 9 tầng theo quy hoạch phân khu không mang lại hiệu quả sử dụng đất cho khu đất nêu trên.

Nên việc điều chỉnh khu đất nêu trên phù hợp thực tiễn về chiều cao tối đa nhằm phát triển nguồn lực đất đai, tăng thu ngân sách địa phương là phù hợp với chủ trương chung của Tỉnh.

*b) Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:*

Không làm ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng

phát triển; cấu trúc và các giải pháp quy hoạch chính được phê duyệt năm 2015. Tại lô đất điều chỉnh cục bộ chưa có dự án đầu tư xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nên việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng đến các chương trình đầu tư của tỉnh, địa phương, đảm bảo tính liên tục trong quá trình xây dựng & phát triển đô thị theo quy hoạch.

### ***5.2. Phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh:***

Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất như trên mang lại các hiệu quả về kinh tế, xã hội, cụ thể:

#### ***a) Hiệu quả đối với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực:***

- Hiện tại khu vực có trục đường Nguyễn Cảnh Hoan kết nối đường Mai Hắc Đế và Lê Ninh và nhà Ga Vinh, một trong những trục đường chính lớn của tỉnh. Việc xây dựng khu tổ hợp trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng tại vị trí này nhằm từng bước hoàn thiện việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đồng thời tạo điểm nhấn về mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực đô thị Vinh.

- Việc điều chỉnh cục bộ tại vị trí nêu trên hiện nay đã được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nằm trên tuyến đường lớn Nguyễn Cảnh Hoan có khả năng đáp ứng lâu dài cho sự phát triển một tổ hợp lớn về thương mại và nhà ở cao tầng.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương từ việc đấu giá khu đất, từ đó phát triển kinh tế xã hội địa phương. Sau khi dự án đi vào xây dựng và hoạt động tạo công ăn việc làm cho con em địa phương.

#### ***b) Hiệu quả đối với kinh tế xã hội địa phương***

- Việc điều chỉnh để xây dựng khu trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng theo hướng tập trung, hiện đại, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật là nhằm đảm bảo môi trường, nhu cầu sử dụng, sinh hoạt của người dân, góp phần tăng nguồn thu ngân sách từ đấu giá.

- Thu hút được một lượng lớn cư dân đến sinh sống và làm việc tại khu vực; giải quyết việc làm cho nhiều lao động địa phương.

- Các ngành kinh tế và dịch vụ phụ trợ sẽ phát triển xung quanh khu vực, giúp giảm tỷ lệ thất nghiệp.

Dự án tổ hợp thương mại và nhà ở cao tầng đi vào vận hành sẽ là một bước

đột phá quan trọng trong phát triển đô thị, kiến trúc cảnh quan của tỉnh nhà.

**6. Lộ trình thực hiện:**

- Hoàn thành công tác lập, trình phê duyệt điều chỉnh trong tháng 6/2026; hoàn thiện đầy đủ các thủ tục liên quan để bảo đảm khởi công xây dựng Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà ở cao tầng trong Quý IV năm 2026.

## **PHẦN BỐN: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **1. Kết luận:**

Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được nghiên cứu, lập dựa trên các chủ trương, chính sách, định hướng phát triển chung của tỉnh và ý kiến thống nhất của các cơ quan liên quan. Với mục đích sớm triển khai một số dự án, một khu chức năng quan trọng, cấp bách theo định hướng nói trên, đảm bảo phù hợp với các cấp độ quy hoạch liên quan; tất cả các nội dung kiến nghị điều chỉnh chỉ mang tính chất cục bộ, không làm thay đổi quy mô, ranh giới, phạm vi & tính chất Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015.

### **2. Kiến nghị:**

Hồ sơ đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được cộng đồng dân cư; các sở, ngành, đơn vị địa phương liên quan cho ý kiến, thông qua. Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định đồ án quy hoạch, trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở quản lý quy hoạch và làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo của dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch./.

# PHẦN VĂN BẢN PHÁP LÝ

# PHẦN BẢN VẼ