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 ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 (TỶ LỆ 1/10.000)

NGHỆ AN, THÁNG 10/2026

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 ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 (TỶ LỆ 1/10.000)

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH	CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ BẢO TRÌ ĐƯỜNG BỘ NGHỆ AN	**VIỆN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG NGHỆ AN**
PHÓ GIÁM ĐỐC	**PHÓ VIỆN TRƯỞNG**
Phạm Đức Long	**KTS. Trần Hoàng**

PHẦN THỨ NHẤT:
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 Cấm - 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^2 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.

1. Quy mô dân số và đất đai:

a) 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%.

b) Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng 250 km^2, bao gồm: Đất dân dụng khoảng 114,319 km^2; Đất ngoài dân dụng khoảng 69,419 km^2; Đất khác khoảng 66,27 km^2.

2. Định hướng phát triển các khu chức năng:

a) 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 lữ 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) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) Bảo tồn di sản văn hóa lịch sử và thiên nhiên:

Bảo tồn, tôn tạo di tích lịch sử văn hóa Thành cổ Vinh, Phượng 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.

PHẦN THỨ HAI
CĂN CỨ, MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

1. Căn cứ lập quy hoạch:

1.1. 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 2856/QĐ-UBND ngày 28/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Kết luận số 215 - KL/TU ngày 16/10/2026 của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Vinh tại khu đất hỗn hợp thuộc Phân khu 1-1;

- Công văn số 14094/UBND-CN ngày 26/10/2026 của UBND tỉnh về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An tại khu đất số 73, đường Phan Bội Châu, phường Vinh Hưng (thuộc Phân khu 1-1);

- Công văn số 9928/SXD-KTQH ngày 28/10/2026 của Sở Xây dựng về việc giao nhiệm vụ triển khai lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ các tài liệu liên quan khác.

1.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

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

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

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 bàn 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.

PHẦN THỨ BA
KẾT QUẢ RÀ SOÁT, ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ CHỦ TRƯƠNG LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Để có cơ sở triển khai thực hiện công tác lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch, Sở Xây dựng đã có Văn bản báo cáo đề xuất UBND tỉnh với các nội dung:

1. Thông tin về khu đất và đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1.1. Vị trí khu đất

Khu đất tại số 73, đường Phan Bội Châu, phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An, có diện tích 34.402,3 m²; tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất ở dân cư hiện trạng;

- Phía Nam giáp: Đất ở và đường Phan Bội Châu;

- Phía Tây giáp: Đất ở dân cư hiện trạng, đất ở chung cư và đất thương mại, dịch vụ theo quy hoạch;

- Phía Đông giáp: Đường quy hoạch rộng 25 m.

1.2. Tình trạng pháp lý, nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất

- Khu đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 969911 ngày 16/3/2015 cho Công ty Cổ phần Vận tải ô tô Nghệ An; diện tích 34.402,3 m²; mục đích sử dụng là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo; thời hạn sử dụng đến ngày 13/12/2062; hình thức sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm.

- Hiện trạng sử dụng đất là Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ, văn phòng, xí nghiệp sửa chữa và các công trình phục vụ hoạt động vận tải; không có tranh chấp; không có tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân; không thuộc khu vực có di tích, danh lam thắng cảnh, công trình tôn giáo, quốc phòng, an ninh.

1.3. Lý do và đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Lý do điều chỉnh

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015, khu đất thuộc đất hỗn hợp - Phân khu số 1-1; tầng cao từ 3-20 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quán Bàu, thành phố Vinh

được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 20/4/2020, khu đất gồm các ô đất hỗn hợp ký hiệu HH-2.3 (7.586 m^2), HH-2.4 (9.284 m^2), HH-2.5 (4.572 m^2), HH-2.6 (1.735 m^2), HH-2.7 (1.116 m^2); đất thương mại, dịch vụ ký hiệu TM-2.5 (526 m^2); đất cây xanh, thể dục thể thao, ký hiệu CX-2.3 (1.215 m^2) và đất giao thông. Khu cây xanh, sân TDTT: mật độ xây dựng từ 10-15%; Khu dịch vụ thương mại: mật độ xây dựng từ 40-60%, tầng cao từ 01-11 tầng; Khu hỗn hợp: mật độ xây dựng từ 40-60%, tầng cao từ 01-18 tầng. Tổng số dân số được duyệt tương ứng khoảng 3.300 người.

- Hiện khu đất chủ yếu được sử dụng làm văn phòng, Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ, xí nghiệp, xưởng sửa chữa phương tiện và các công trình phục vụ hoạt động vận tải. Khu đất nằm trong khu vực nội đô, tiếp giáp khu dân cư nên các hoạt động không còn phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị và không thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Trên cơ sở quy hoạch chuyển đổi thành đất ở đô thị đã được phê duyệt, để khai thác hiệu quả quỹ đất, chỉnh trang đô thị, UBND phường Vinh Hưng đề nghị điều chỉnh quy hoạch nâng tầng cao công trình, bổ sung các chức năng công cộng, như: giáo dục, cây xanh nhằm mục tiêu xây dựng khu nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

b) Nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch: đề xuất điều chỉnh thông số chỉ tiêu quy hoạch và cơ cấu sử dụng đất được thống kê theo bảng sau:

STT	Thông số quy hoạch	Theo QH được phê duyệt	Thông số điều chỉnh	Thay đổi (+ Tăng; - giảm)
1	Diện tích khu đất (m^2)	34.402,3	34.402,3	0
	Đất hỗn hợp	24.293,0	17.770,0	- 6.523
	Đất thương mại dịch vụ	952,0	0	- 952
	Đất cây xanh	1.251,0	6.030,0	+ 4.779
	Đất giao thông	7.906,3	7.412,3	- 494
	Đất giáo dục	0	3.090,0	+ 3.090
	Đất hạ tầng kỹ thuật	0	100,0	+ 100
2	Tầng cao tối đa (tầng)	18	35	+ 17
3	Mật độ xây dựng (%)			
	Đất Hỗn hợp	40-60	40	0
	Đất Thương mại dịch vụ (điều chỉnh thành đất nhà ở thấp tầng)	40-65	90	+ 25

STT	Thông số quy hoạch	Theo QH được phê duyệt	Thông số điều chỉnh	Thay đổi (+ Tăng; - giảm)
4	Tầng hầm (tầng)	0	2	+ 2
5	Hệ số sử dụng đất	Chưa quy định	11	Bổ sung
6	Chiều cao tối đa (m)	Chưa quy định	140	Bổ sung

- Đất hỗn hợp: bố trí nhà ở chung cư, kết hợp thương mại, dịch vụ.

- Dân số dự kiến khoảng: 6.370 người;

- Số căn hộ và nhà liền kề toàn dự án: 1.770 căn (trong đó: 1.763 căn hộ chung cư; 07 căn nhà liền kề).

- Diện tích cây xanh: 12.877 m^2 đáp ứng quy định tối thiểu 2 m^2/người.

- Diện tích bãi đỗ xe: 58.400 m^2 (02 tầng hầm, 03 tầng nổi, đáp ứng quy định tối thiểu diện tích bãi đỗ xe 28 m^2/ căn hộ.

- Diện tích trường học: 3.090 m^2 phục vụ xây dựng trường tiểu học và Trung học cơ sở; trường mầm non nằm trong khối đế tòa nhà cao tầng. Diện tích trường học đáp ứng dân số tăng thêm so với dân số toàn dự án được phê duyệt.

2. Ý kiến chính của Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thành phố Vinh được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 229/QĐ-UBND ngày 30/6/2022, vị trí khu đất có khoảng 1.215 m² được quy hoạch là đất khu vui chơi, giải trí công cộng; khoảng 24.275 m² là đất ở đô thị; khoảng 526 m² là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; diện tích còn lại là đất giao thông.

- Đối với nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quán Bàu, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Sở Xây dựng căn cứ quy định của pháp luật chuyên ngành để tổng hợp, tham mưu cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Ý kiến và kiến nghị của UBND phường Vinh Hưng

3.1. Đánh giá sự phù hợp quy hoạch xây dựng

- Đối với các khu đất hỗn hợp: việc nghiên cứu bố trí nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại, dịch vụ là phù hợp với định hướng phát triển các trung tâm thương mại, dịch vụ quy mô lớn, tập trung; đồng thời được khuyến khích bổ sung không gian ngầm phục vụ đỗ xe và chuyển đổi các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm, phát triển các trung tâm thương mại mới.

- Đối với khu đất thương mại, dịch vụ nằm tiếp giáp đường Phan Bội Châu đề xuất điều chỉnh sang đất ở thấp tầng nhằm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất

và không gian kiến trúc khu vực. Việc điều chỉnh sẽ bảo đảm đồng bộ với các khu đất ở hiện hữu xung quanh, phù hợp với đặc điểm dân cư và định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị tại khu vực.

- Về tầng cao: đề xuất tầng cao tối đa 35 tầng chưa phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Vinh và Quy hoạch phân khu phường Quán Bàu đã được phê duyệt. Việc xác định chiều cao cụ thể phải lấy ý kiến của Cục tác chiến – Bộ Quốc phòng chấp thuận theo quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không.

- Về mật độ xây dựng: khu đất hỗn hợp dự kiến xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ giữ nguyên theo mật độ xây dựng được duyệt là 40%; khu đất thương mại, dịch vụ đề xuất điều chỉnh sang đất ở thấp tầng có mật độ xây dựng tối đa 90% bảo đảm phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và đặc điểm khu đất, đồng thời tạo sự đồng bộ với hiện trạng các khu đất ở thấp tầng hiện hữu trong khu vực.

3.2. Đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

- Hiện nay, hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội trên địa bàn phường cơ bản chỉ đáp ứng nhu cầu dân cư hiện trạng. Trường hợp dự án được triển khai, nhà đầu tư phải đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giao thông kết nối, bãi đỗ xe, thiết chế văn hóa và công trình vệ sinh môi trường, bảo đảm đáp ứng quy mô dân số của dự án.

- Về giáo dục: khu vực phường Quán Bàu cũ có Trường Mầm non Sao Mai, Trường Tiểu học Nguyễn Trãi, Trường THCS Quán Bàu và Trường THPT Nguyễn Trãi nên thuận tiện cho con em học tập mọi cấp bậc.

- Về y tế, văn hóa: khu vực có Trạm y tế phường Quán Bàu, Bệnh viện Đa khoa thành phố Vinh cơ sở 2 và các nhà văn hóa khối.

- Về giao thông: khu đất kết nối với đường Phan Bội Châu có quy hoạch rộng 40 m, đã được đầu tư xây dựng; tuyến đường quy hoạch rộng 25 m phía Đông đã được phê duyệt dự án, hiện Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Vinh Hưng đang triển khai giải phóng mặt bằng.

- Về cấp điện: dự kiến xây dựng bổ sung đường dây 0,4 kV và trạm biến áp trong phạm vi dự án.

- Về cấp nước: sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước thành phố Vinh do Công ty Cấp nước Nghệ An quản lý; điểm đấu nối tại đường ống cấp nước hiện có trên đường Phan Bội Châu hoặc các tuyến đường lân cận.

- Về thoát nước: nước mưa, nước thải được thu gom trong khu đất và đấu nối với hệ thống thoát nước dọc đường Phan Bội Châu.

3.3. Kiến nghị của UBND phường Vinh Hưng

- Nội dung điều chỉnh cục bộ khu đất nêu trên có một phần phù hợp quy hoạch phân khu phường Quán Bàu đã được UBND tỉnh phê duyệt và điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; đồng thời làm cơ sở triển khai việc đầu tư xây dựng khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ hiện đại nhằm hình thành không gian kiến trúc đô thị phát triển theo hướng hợp khối cao tầng, bảo đảm tính đồng bộ về quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Phương án điều chỉnh quy hoạch đã tính toán bổ sung bãi đỗ xe, trường học và cây xanh theo quy mô dân số dự kiến đáp ứng quy định hiện hành. Vì vậy, UBND phường Vinh Hưng thống nhất chủ trương đề xuất điều chỉnh cục bộ khu đất nêu trên. Nếu được UBND tỉnh thống nhất, UBND phường Vinh Hưng sẽ chỉ đạo thực hiện tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quán Bàu đảm bảo quy định.

4. Ý kiến của Sở Xây dựng

4.1. Đánh giá

- Đánh giá phương án dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch so với quy chuẩn, quy định: Đối chiếu QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và Quyết định số 42/2026/QĐ-UBND ngày 09/7/2026 của UBND tỉnh về quy định chỉ tiêu, định mức, quy mô diện tích chỗ đỗ xe trong đô thị gắn với nhà chung cư, thì việc nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh cục bộ các thông số quy hoạch cụ thể như sau:

+ Diện tích bãi đỗ xe khoảng: 58.400 m², bố trí tại 02 tầng hầm và 03 tầng nổi bảo đảm phù hợp với QCVN 04:2021/BXD (theo quy chuẩn diện tích chỗ đỗ xe tối thiểu phải đạt 35.200m^2), theo Quyết định số 42/2026/QĐ-UBND ngày 09/7/2026 của UBND tỉnh (theo quy định này, diện tích chỗ đỗ xe tối thiểu phải đạt 49.364m^2).

+ Diện tích đất cây xanh khoảng: 12.877 m^2 (Theo QCVN 01:2021/BXD diện tích cây xanh cần đáp ứng với chỉ tiêu 2m^2/người, tương đương 12.740 m^2)

+ Diện tích trường học khoảng: 3.090 m^2 phục vụ xây dựng trường Tiểu học và Trung học cơ sở (trường mầm non được bố trí tại khối đế tòa nhà cao tầng). Diện tích trường học đáp ứng dân số tăng thêm (3.070 người) so với dân số toàn dự án đã được phê duyệt đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD.

+ Về tầng cao: đối chiếu bản vẽ chiều cao tĩnh không, khu đất có chiều cao tĩnh không khống chế khoảng 50m, theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không, đối với các công trình có chiều cao lớn hơn 45m so với mặt đất tự nhiên phải lấy ý kiến chấp thuận của Bộ Tổng Tham mưu về chiều cao công trình để đảm bảo an

toàn bay. Do đó để xác định chiêu cao cụ thể đối với khu đất này cần phải lấy ý kiến của Cục tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

- Theo Quy hoạch chung thành phố Vinh và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Quán Bàu đã được phê duyệt, khu đất đã được định hướng chuyển đổi công năng, chức năng sử dụng từ đất cơ sở sản xuất, kinh doanh sang đất hỗn hợp, đất cây xanh, giao thông và các chức năng đô thị khác; trong đó, các ô đất HH-2.3, HH-2.4 được định hướng xây dựng công trình chung cư với tầng cao tối đa 18 tầng, mật độ xây dựng 40% (với quy mô này, tương ứng với khoảng 3.300 người).

Do đó, việc chuyển đổi khu đất hiện đang sử dụng làm Trung tâm đào tạo lái xe, văn phòng, xí nghiệp sửa chữa sang đầu tư xây dựng nhà ở chung cư, nhà ở thấp tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, công trình hạ tầng xã hội và công trình hạ tầng kỹ thuật là cơ bản phù hợp với định hướng quy hoạch đã được phê duyệt. Việc đề xuất điều chỉnh tầng cao tối đa lên 35 tầng, bổ sung tầng hầm, tăng hệ số sử dụng đất, quy mô dân số và điều chỉnh một số chức năng sử dụng đất chưa đảm bảo với quy hoạch đã được duyệt. Vì vậy, cần thực hiện điều chỉnh các quy hoạch có liên quan (quy hoạch chung thành phố Vinh, quy hoạch phân khu phường Quán Bàu) để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

4.2. Kiến nghị:

Trên cơ sở kiến nghị của UBND phường Vinh Hưng, ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất nêu trên, kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo, giao các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện các thủ tục sau:

(1) *Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Vinh:*

- Giao Sở Xây dựng là cơ quan lập quy hoạch (theo phương thức tự thực hiện được quy định tại Khoản 1, Điều 3, 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"), trình thẩm định phê duyệt theo quy định.

- Thẩm quyền phê duyệt: UBND tỉnh; cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;

- Việc lấy ý kiến: phải lấy ý kiến Bộ Xây dựng, Ban Thường vụ Tỉnh ủy, các sở ngành và cộng đồng dân cư theo quy định.

(2) *Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu phường Quán Bàu, thành phố Vinh (nay thuộc phường Vinh Hưng):*

- Giao UBND phường Vinh Hưng là cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu phường Quán Bàu trình thẩm định phê duyệt theo quy định. Việc lập quy hoạch thực hiện song song với lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

thành phố Vinh.

- Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt: UBND phường Vinh Hưng.

- Việc lấy ý kiến: phải lấy ý kiến các sở ngành, địa phương và cộng đồng dân cư theo quy định.

- Nguyên tắc và yêu cầu lập điều chỉnh quy hoạch, phê duyệt quy hoạch phân khu được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 2, Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Trên cơ sở báo cáo và đề xuất của Sở Xây dựng, UBND tỉnh có Công văn số 14094/UBND-CN ngày 26/10/2026 về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An tại khu đất sô 73, đường Phan Bội Châu, phường Vinh Hưng (thuộc Phân khu 1-1).

PHẦN THỨ TƯ
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ CHỈNH QUY

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. Quy hoạch được phê duyệt xác định đô thị Vinh 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; là 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 điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt, khu đất đề xuất điều chỉnh quy hoạch nằm trong khu vực quy hoạch đất hỗn hợp - Phân khu số 1-1; tầng cao từ 3-20 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%. Hiện tại khu đất đang được sử dụng làm văn phòng, Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ, xí nghiệp, xưởng sửa chữa phương tiện và các công trình phục vụ hoạt động vận tải. Khu đất nằm trong khu vực nội đô, tiếp giáp khu dân cư nên các hoạt động không còn phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị và không thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Trên cơ sở yêu cầu phát triển và đảm bảo tính khả thi trong thực hiện quy hoạch, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội và thúc đẩy quá trình phát triển đô thị Vinh nói chung và khu vực phường Vinh Hưng nói riêng, việc hình thành không gian kiến trúc đô thị phát triển theo hướng hợp khối cao tầng, bảo đảm tính đồng

bộ về quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, giá trị sử dụng đất, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn, phát triển kinh tế - xã hội địa phương thì việc điều chỉnh thông số quy hoạch trên khu đất là cần thiết và làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

2. Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch

2.1. Điều kiện 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 bổ 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.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng khu đất được sử dụng làm văn phòng, Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ, xí nghiệp, xưởng sửa chữa phương tiện và các công trình phục vụ hoạt động vận tải. Khu đất nằm trong khu vực nội đô, tiếp giáp khu dân cư nên các hoạt động không còn phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị và không thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

- Diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 34.402,30m2. Là một phần diện

tích đất nằm trong quy hoạch đất hỗn hợp (phân khu 1-1) thuộc đồ án quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt.

2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội khu vực:

- Hiện nay, hạ tầng xã hội tại khu vực cơ bản đã đáp ứng nhu cầu dân cư hiện trạng. Trường hợp dự án được triển khai, nhà đầu tư phải đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giao thông kết nối, bãi đỗ xe, thiết chế văn hóa và công trình vệ sinh môi trường, bảo đảm đáp ứng quy mô dân số của dự án.

- Về giáo dục: khu vực phường Quán Bàu cũ có Trường Mầm non Sao Mai, Trường Tiểu học Nguyễn Trãi, Trường THCS Quán Bàu và Trường THPT Nguyễn Trãi nên thuận tiện cho con em học tập mọi cấp bậc.

- Về y tế, văn hóa: khu vực có Trạm y tế phường Quán Bàu, Bệnh viện Đa khoa thành phố Vinh cơ sở 2 và các nhà văn hóa khối.

- Kiến trúc cảnh quan: Khu vực nằm trong vùng dân cư hiện hữu, thuộc nội đô của đô thị Vinh, một số công trình đã xây dựng từ lâu, kiến trúc đơn giản, giá trị thẩm mỹ chưa cao chưa tạo được điểm nhấn cho cảnh quan cho khu vực.

2.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu vực lập quy hoạch đã được đầu tư đồng bộ; kết nối giao thông liên vùng và giao thông nội bộ thuận lợi.

- Về giao thông: khu đất kết nối với đường Phan Bội Châu có quy hoạch rộng 40,0m đã được đầu tư xây dựng; tuyến đường quy hoạch rộng 25 m phía Đông đã được phê duyệt dự án, hiện Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Vinh Hưng đang triển khai giải phóng mặt bằng.

- Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: Khu vực lập quy hoạch có địa hình tự nhiên tương đối bằng phẳng, cao độ địa hình từ 5,70m - 5,850m và không bị ảnh hưởng ngập lụt.

- Về cấp điện: dự kiến xây dựng bổ sung đường dây 0,4 kV và trạm biến áp trong phạm vi dự án.

- Về cấp nước: sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước thành phố Vinh từ Nhà máy nước Hưng Vĩnh; điểm đấu nối tại đường ống cấp nước D300 hiện có trên đường Phan Bội Châu.

- Về thoát nước: nước mưa, nước thải được thu gom trong khu đất và đấu nối với hệ thống thoát nước dọc đường Phan Bội Châu đã có.

- Chất thải rắn: Chất thải rắn phát sinh hoạt hàng ngày tại khu vực được thu gom và đưa về xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nghi Yên.

3. Vị trí, ranh giới, quy mô lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

3.1. Vị trí, ranh giới: Khu đất nằm tại số 73 đường Phan Bội Châu, tỉnh Nghệ An (nằm trong khu vực quy hoạch đất hỗn hợp, phân khu 1-1, thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/2015/QĐ-TTg ngày 14/01/2025) và có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất ở dân cư hiện trạng và đất hỗn hợp (theo quy hoạch);
- Phía Nam giáp: Đường Phan Bội Châu;
- Phía Đông giáp: Đất hỗn hợp và đất công cộng (theo quy hoạch);
- Phía Tây giáp: Đất hỗn hợp (theo quy hoạch);

3.2. Quy mô diện tích khu đất: 34.402,30m2 (là một phần diện tích đất nằm trong khu vực quy hoạch đất hỗn hợp, phân khu 1-1, thuộc đồ án quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt).

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

4.1. Điều chỉnh thông số quy hoạch:

- Điều chỉnh thông số chiều cao, mật độ xây dựng, dân số và bổ sung tầng hầm tại khu quy hoạch đất hỗn hợp thuộc đồ án điều chỉnh 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 52/QĐ-TTG ngày 14/01/2015.

- Diện tích khu vực điều chỉnh: 34.402,30m2 (là một phần diện tích đất hỗn hợp nằm trong khu vực quy hoạch đất hỗn hợp, phân khu 1-1, thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt).

- Bảng tổng hợp thông số, chỉ tiêu quy hoạch:

TT	Thông số quy hoạch	Theo QH được duyệt	Đề xuất điều chỉnh QH	Ghi chú
1	Diện tích khu đất (ha)	3,44	3,44	
2	Quy hoạch sử dụng đất	Đất hỗn hợp	Đất hỗn hợp	
3	Mật độ xây dựng (%)	40-60	40 - 60	
4	Tầng cao tối đa (tầng)	18	35	+ 17
5	Chiều cao tối đa (m)	Chưa quy định	140	Bổ sung
6	Tầng hầm (tầng)	0	2	+ 2
7	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chưa quy định	11	Bổ sung
8	Dân số khu vực điều chỉnh (người)	Khoảng 3.000	Khoảng 6.370	

Ghi chú: Sau điều chỉnh, diện tích đất hỗn hợp toàn đô thị không thay đổi.

4.2. Điều chỉnh cục bộ quy mô dân số: Sau điều chỉnh quy hoạch, dân số khu

vực dự kiến khoảng 6.370 người.

4.3. Điều chỉnh cục bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

- Giữ nguyên đường Phan Bội Châu: Lộ giới rộng 40,0m (đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh).

- Quy hoạch tuyến đường rộng 25,0m phía Đông khu đất. Tuyến đường này đã được phê duyệt dự án và hiện tại Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Vinh Hưng đang triển khai giải phóng mặt bằng.

- Các tuyến đường quy hoạch nội khu (nếu có): Sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt. Cao độ san nền khu vực được chọn từ từ 5,70m - 5,850m.

- Thoát nước mưa: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt. Nước mưa được thu gom theo các tuyến đường nội bộ rồi thoát ra đường Phan Bội Châu và thoát vào mạng chung.

c) Cấp điện: Giữ nguyên theo quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt. Nguồn điện lấy từ trạm biến áp 110KV Hưng Đông. Công suất biểu kiến khoảng 8.620KVA. Xây dựng trạm biếp áp và đường dây trong khu vực dự án. Tổng công suất trạm khoảng 9.000KVA.

d) Cấp nước: Giữ nguyên theo quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt. Nguồn nước được lấy từ đường ống cấp D300 đã có trên đường Phan Bội Châu. Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 1.200 m3/ngày. đêm. Hệ thống cấp nước chung cho sinh hoạt và chữa cháy.

e) Thoát nước thải và VSMT: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch chung thành phố Vinh được phê duyệt. Lưu lượng nước thải phát sinh khoảng 1.050 m3/ngđ; Nước thải được thu gom và xử lý cục bộ từng khu chức năng rồi thoát vào mạng chung trên đường Phan Bội Châu.

- CTR phải được phân loại ngay tại nguồn và được thu gom, tập kết và vận chuyển đi xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nghi Yên

f) Thông tin liên lạc: Giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt và được tính toán bố trí đảm bảo nhu cầu sử dụng.

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

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

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

- Việc điều chỉnh thông số quy hoạch nhằm phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, tăng thu ngân sách địa phương là phù hợp với chủ trương chung của Tỉnh và làm cơ sở pháp lý triển khai xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

- Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm ảnh hưởng lớn 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. Khu 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.

4.2. 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 chưa có các khu chức năng được quy hoạch xây dựng đồng bộ về kiến trúc công trình cũng như kiến trúc cảnh quan. Việc quy hoạch xây dựng khu hỗn hợp nhằm tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại khu vực, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của phường Vinh Hưng và tỉnh Nghệ An.

- Xung quanh và tiếp giáp khu vực quy hoạch hiện nay đã được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo khả năng đáp ứng lâu dài cho sự phát triển một khu hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ).

- Việc điều chỉnh quy hoạch bảo đảm yêu cầu về quy hoạch không gian đô thị theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD theo tiêu chí đô thị loại II.

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

- Tăng thêm giá trị quỹ đất, tăng nguồn thu ngân sách địa phương.

- Phát triển thương mại dịch vụ tại khu vực; giải quyết việc làm cho nhiều lao động địa phương.

- Tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại khu vực, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của phường Vinh Hưng và tỉnh Nghệ An

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch; so sánh với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt

5.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Giữ nguyên chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt; chỉ đề xuất điều chỉnh thông số quy hoạch về tầng cao, mật độ xây dựng, dân số và bổ sung tầng hầm cho phù hợp làm cơ sở triển khai thực hiện quy hoạch.

5.2. So sánh với quy hoạch được phê duyệt

TT	Thông số quy hoạch	Theo QH được duyệt	Đề xuất điều chỉnh QH	Ghi chú
1	Diện tích khu đất (ha)	3,44	3,44	
2	Quy hoạch sử dụng đất	Đất hỗn hợp	Đất hỗn hợp	
3	Mật độ xây dựng (%)	40-60	40- 60	
4	Tầng cao tối đa (tầng)	18	35	+ 17
5	Chiều cao tối đa (m)	Chưa quy định	140	Bổ sung
6	Tầng hầm (tầng)	0	2	+ 2
7	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chưa quy định	11	Bổ sung
8	Dân số khu vực điều chỉnh (người)	Khoảng 3.000	Khoảng 6.370	

6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Với đề xuất điều chỉnh thông số quy hoạch nhằm góp phần tăng tính khả thi trong thực hiện quy hoạch; thu hút được các nhà đầu tư, tập đoàn, công ty lớn vào đầu tư đầu tư xây dựng dự án. Khu vực hiện tại chưa các công trình, dự án đầu tư xây dựng. Việc điều chỉnh quy hoạch nhằm phát huy hiệu quả giá trị khu đất, phù hợp với xu hướng phát triển đô thị hiện đại, góp phần đẩy nhanh triển khai thực hiện quy hoạch.

- Hiện tại khu đất đang được sử dụng làm văn phòng, Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ, xí nghiệp, xưởng sửa chữa phương tiện và các công trình phục vụ hoạt động vận tải. Khu đất nằm trong khu vực nội đô, tiếp giáp khu dân cư nên các hoạt động không còn phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị và không thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh. Vì vậy, để đảm bảo tính khả thi trong thực hiện quy hoạch, hình thành không gian kiến trúc đô thị phát triển theo hướng hợp khối cao tầng, bảo đảm tính đồng bộ về quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, giá trị sử dụng đất, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn, phát triển kinh tế, xã hội địa phương thì việc điều chỉnh thông số quy hoạch trên khu đất là phù hợp.

7. Giải pháp khắc phục các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đảm bảo khả năng kết nối giao thông, đáp

ứng nhu cầu hạ tầng, kiểm soát các tác động môi trường và không làm ảnh hưởng đến tính đồng bộ, ổn định của khu vực quy hoạch.

- Phương án điều chỉnh quy hoạch đã tính toán và xác định lại các thông số, chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo quy định cho khu vực điều chỉnh và các khu vực lân cận và không làm ảnh hưởng lớn đến cấu trúc và các giải pháp quy hoạch chính được phê duyệt năm 2015. Tại khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch 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.

- Sau khi quy hoạch được phê duyệt phải được cập nhật đồng bộ quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với các cấp độ quy hoạch (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết);

8. Lộ trình thực hiện:

- Hoàn thành công tác lập, trình phê duyệt điều chỉnh trong tháng 10/2026;

- Hoàn thiện đầy đủ các thủ tục liên quan để bảo đảm khởi công xây dựng khu thương mại dịch vụ trong Quý IV năm 2027.

PHẦN THỨ NĂM
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 và cộng đồng dân cư có liên quan tại khu vực. Với mục đích sớm triển khai dự án 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 chức năng sử dụng đất so với 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 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 các sở, ngành, đơn vị địa phương liên quan và cộng đồng dân cư cho ý kiến thống nhất. Kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở triển khai các bước tiếp đúng quy định và làm căn cứ để quản lý quy hoạch./.