

**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 9/2026

**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)**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QUY HOẠCH KIẾN TRÚC
XÂY DỰNG NGHỆ AN
P. VIỆN TRƯỞNG



Trần Hoàng

PHẦN THỨ NHẤT: 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 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 250,0km² 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.

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 Cửa Lò nói riêng thì việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất khu đất phía Đông đường Bình Minh, phường Cửa Lò là rất cần thiết. Việc điều chỉnh chức năng khu đất theo hướng đa mục đích sử dụng nhằm phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai; phát huy hiệu quả, giá trị sử dụng đất, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn, phục vụ thu hút đầu tư, phát triển kinh tế, xã hội địa phương, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan khu vực là cần thiết.

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.

3. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

3.1. 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 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 và nông thôn 2024.

- Giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch đối với khu đất quy hoạch: Do việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất theo hướng đa mục đích từ công viên cây xanh thành đất công viên cây xanh, đất hỗn hợp (ở kết hợp thương mại dịch vụ)... theo đó cần tính toán chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu sử dụng khu vực điều chỉnh cũng như các khu vực xung quanh nhằm đảm bảo tính đồng bộ, liên tục.

3.2. 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 điều chỉnh quy hoạch nhằm phát huy giá trị sử dụng đất, tạo không gian kiến trúc cảnh quan mặt biển để phát triển không gian đô thị hiện đại, đồng bộ 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.

- Khu đất điều chỉnh quy hoạch có vị trí nằm dọc trục đường Bình Minh, trục giao thông chính của Phường Cửa Lò, thuận lợi trong kết nối giao thông với các trục đường chính khác trên địa bàn toàn phường. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như cấp nước, cấp điện... thuận lợi. Việc hình thành các 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 theo trình tự cấp độ quy hoạch, từ điều chỉnh Quy hoạch chung đến điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nghi Thu, Nghi Thủy, Nghi Hương, Nghi Hòa (thuộc thị xã Cửa Lò cũ) đảm bảo nguyên tắc tại Khoản 1, Điều 7, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn 2024.

3.3. Đánh giá sự phù hợp với các nguyên tắc, yêu cầu về quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:

Với các nội dung nêu trên, Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch đô thị và nông thôn và đáp ứng Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định tại Khoản 6, Khoản 7, Khoản 8, Điều 45, Luật quy hoạch đô thị 2024 mà nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn.

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;

- 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 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 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 195 - KL/TU ngày 24/9/2026 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương lập điều chỉnh cục bộ các quy hoạch liên quan tại khu vực Lâm viên phía Đông đường Bình Minh, phường Cửa Lò;

- Công văn số 12400/UBND-CN ngày 25/9/2026 của UBND tỉnh về chủ trương lập điều chỉnh cục bộ các quy hoạch liên quan tại khu vực Lâm viên phía Đông đường Bình Minh, phường Cửa Lò.

- Công văn số 8113/SXD-KTQH ngày 11/9/2026 của Sở Xây dựng về việc giao nhiệm vụ triển khai lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- 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 1/2.000 các phường Thu Thủy, Nghi Thu, Nghi Hương, Nghi Hòa (thuộc thị xã Cửa Lò cũ);

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

PHẦN THỨ 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 vực lập quy hoạch có địa hình tự nhiên tương đối bằng phẳng, nổi lên một số đồi cát thấp, thoải đều hướng ra biển. Cao độ địa hình từ 2,50m - 3,90m và có xu hướng thấp dần về phía biển Đông. Tiếp giáp phía Tây là đường Bình Minh, một trong những trục giao thông chính của phường Cửa Lò.

3. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng là cây xanh công viên, quảng trường biển kết hợp dịch vụ thương mại và các khu tắm biển
- Tổng diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 76,16ha. Có hiện trạng sử dụng đất như sau:

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

- Trong khu vực lập quy hoạch hiện nay Quảng trường biển, hệ thống các công trình dịch vụ phục vụ tắm biển; các khu vui giải trí; hệ thống cây xanh, đường dạo và một số công trình phục vụ khác.
- Kiến trúc cảnh quan: Khu nghiên cứu lập quy hoạch có bờ biển dài, nhiều cảnh quan thiên nhiên thoáng, đẹp. Một số công trình dịch vụ du lịch (Khách sạn, nhà hàng,..) đã xây dựng từ lâu, kiến trúc đơn giản, giá trị thẩm mỹ thấp, bố trí dàn trải nên chưa tạo được điểm nhấn cho cảnh quan khu vực du lịch.

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

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.

- *Giao thông*: Vị trí điều chỉnh cục bộ tiếp giáp đường Bình Minh rộng 39,0m và đã được đầu tư xây dựng đồng bộ nên dễ dàng kết nối với mạng lưới giao thông

của đô thị Vinh.

- *Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:* Khu vực lập quy hoạch có địa hình tự nhiên tương đối bằng phẳng, nổi lên một số đồi cát thấp, thoải đều hướng ra biển. Cao độ địa hình từ 2,50m - 3,90m và có xu hướng thấp dần về phía biển Đông.

- *Hiện trạng thoát nước:* Khu quy hoạch là vùng bãi cát ven biển, nước mặt trong khu vực chủ yếu tự thấm xuống nền cát và đổ ra biển Đông. Hệ thống mương thoát nước đã được xây dựng đồng bộ trên trục đường Bình Minh và các trục đường chính tại khu vực.

- *Hiện trạng cấp nước:* Hiện tại trong khu vực nghiên cứu đã có cấp nước tập trung, thông qua các tuyến đường ống chính D200 lấy nước từ nhà máy nước Cửa Lò công suất thiết kế 120.000m³/ng.đêm.

- *Hiện trạng cấp điện:* Hiện tại khu vực đã có lưới điện quốc gia, khu vực trong và lân cận khu đất đang có các tuyến đường dây cáp ngầm trung thế đi qua.

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

+ *Thoát nước thải:* Nước thải sinh hoạt của các hộ dân, các công trình công cộng... đều được xử lý tại bể tự hoại rồi thoát về trạm xử lý nước thải phía Tây đường bộ ven biển.

+ *Chất thải rắn:* Chất thải rắn phát sinh hoạt hàng ngày trên địa bàn khu vực được thu gom và chở đến các địa điểm để xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Nghi Yên.

PHẦN THỨ 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 km² 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.

1.1. 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 km², bao gồm: Đất dân dụng khoảng 114,319 km²; Đất ngoài dân dụng khoảng 69,419 km²; Đất khác khoảng 66,27 km².

3.2. 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 Phụng 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) 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, 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:

2.1. Vị trí : Khu đất lập quy hoạch nằm phía Đông đường Bình Minh, phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An và có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Tây Bắc giáp: Khu du lịch đảo Lan Châu (đường Nguyễn Xí kéo dài);
- Phía Đông Nam giáp: Dự án Khu vui chơi giải trí Cửa Hội (đường ngang số 19);
- Phía Đông Bắc giáp: Biển đông;
- Phía Tây Nam giáp: Đường Bình Minh.

2.2. Diện tích khu đất: khoảng 76,16 ha;

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

3.1. Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất (theo quyết định số 52/QĐ-TTG ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ) khu đất nêu trên với tổng diện tích 76,16ha.

- Bảng tổng hợp sử dụng đất quy hoạch

TT	Thành phần đất đai	DT (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao
1	Đất công viên cây xanh + Quảng trường	38,82	5,0	0
2	Đất hỗn hợp (nhà ở chung cư kết hợp TMDV)	10,25	55,0 - 60,0	30 - 35
3	Đất thương mại dịch vụ	16,95	40,0	5 - 25
4	Đất giao thông + bãi đậu xe	10,14	0,0	0,0
Tổng cộng		76,16		

- Bảng so sánh sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

TT	Thành phần đất đai	Theo QH được duyệt			Theo điều chỉnh QH			Tăng (+) Giảm (-)
		D. tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao	D. tích (ha)	MĐXD (%)	Tầng cao	
1	Đất công viên cây xanh + Quảng trường	76,16	5,0	1	38,82	5,0	1	- 37,34
2	Đất hỗn hợp (nhà ở chung cư kết hợp thương mại)	0,00	0,0	0,0	10,25	55,0 - 60,0	30 - 35	+ 10,25
3	Đất thương mại dịch vụ	0,00	0,0	0,0	16,95	40,0	5 - 25	+ 16,95
4	Đất giao thông + bãi đậu xe	0,00	0,0	0,0	10,14	0,0	0	+ 10,14
Tổng cộng		76,16			76,16			

- Bảng tổng hợp sử dụng đất toàn khu vực đô thị Vinh sau khi điều chỉnh

STT	Thành phần đất đai	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng (+) Giảm (-)
I	Đất dân dụng	11.431,90	11.431,90	
	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	1.265,70	1.292,90	+ 27,20
	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	656,70	619,36	- 37,34
	Đất giao thông đô thị	1.765,00	1.775,14	+ 10,14
II	Đất ngoài dân dụng	6.941,90	6.941,90	

	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	
III	Đất Khác	6.627,00	6.627,00	
	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	-	-	
	Tổng cộng	25.000,70	25.000,70	

3.2. Điều chỉnh quy mô dân số: Sau điều chỉnh quy hoạch, dân số khu vực dự kiến khoảng 7.700 người

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

a) Giao thông: Do việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất

- Đường Bình Minh: Lộ giới rộng 39,0m (đã xây dựng hoàn chỉnh).

- Đường quy hoạch nội khu: Lộ giới rộng từ 10,0m - 21,0m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt. Cao độ san nền được chọn từ 3,00m - 4,50m

- Thoát nước mưa: Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt. Nước mưa thoát ra đường dạo biển và mương thoát nước phía Đông đường Bình Minh và thoát ra biển

c) Cấp điện:

- Nguồn điện: Giữ nguyên nguồn cấp theo Quy hoạch chung thành phố Vinh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ các trạm biến áp: 110/35/22kV Cửa Lò công suất 2x40MVA; 110/22kV Hưng Hòa công suất 25MVA.

- Tiêu chuẩn cấp điện: theo quy định hiện hành

- Tổng công suất:

+ Căn cứ chỉ tiêu tính toán và quy mô các công trình trong khu quy hoạch xác định nhu cầu phụ tải. Cụ thể như sau:

+ Công suất tính toán của phụ tải: 60.484 KW;

+ Công suất biểu kiến ($\cos\phi=0,9$, điều kiện bình thường trạm mang tải 70 - 85% công suất): 67.245,54 KVA $\approx$ 67,25 MVA.

- Xây dựng mới 09 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV với tổng công suất 64.700

KVA cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện trong khu vực thiết kế.

- Đường dây trung thế 22kV đi ngầm
- Mạng hạ thế 0,4kV sinh hoạt: Dự kiến sử dụng loại cáp hạ thế Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-0,6kV có tiết diện từ $4 \times 50 \text{mm}^2$ đến $4 \times 185 \text{mm}^2$ thiết kế đi ngầm trong hào cáp chôn trên hè các tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến phụ tải tiêu thụ điện.
- Mạng hạ thế 0,4kV chiếu sáng đèn đường: Thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m - 0,85m; Đường có bề rộng $\geq 12\text{m}$ dự kiến bố trí chiếu sáng hai bên, cột đèn chiếu sáng đặt trên vỉa hè; Đường có bề rộng $B < 12\text{m}$ chỉ bố trí chiếu sáng một bên hè đường. Đèn chiếu sáng ưu tiên sử dụng đèn Led tiết kiệm điện.
- Mạng hạ thế 0,4kV chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Giữ nguyên mạng lưới cấp nước theo quy hoạch được phê duyệt và được lấy từ hệ thống cấp nước Cửa Lò thông qua đường ống D200 trên vỉa hè phía Tây đường Bình Minh.
- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 3.000 m³/ngày đêm.
- Hệ thống cấp nước chung cho sản xuất và chữa cháy.
- Bố trí đường ống cấp nước nối từ đường cấp chính đến phục vụ sinh hoạt, dịch vụ thương mại tại các khu chức năng.

e) Thoát nước thải và VSMT:

- Giữ nguyên mạng lưới thoát nước thải theo quy hoạch được phê duyệt. Lưu lượng nước thải phát sinh khoảng 2.000 m³/ngày; Nước thải được thu gom và xử lý phân tán từng khu chức năng rồi thoát vào mạng chung.
- 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.

3.4. Lý do điều chỉnh:

- Xây dựng bãi biển Cửa Lò có đầy đủ các khu chức năng đáp ứng các yêu cầu “Hiện đại, độc đáo, bản sắc, thân thiện và hiệu quả kinh tế cao”, trở thành một trong những bãi biển có kiến trúc cảnh quan đẹp của khu vực Bắc Trung Bộ, trọng điểm văn hóa, nghệ thuật với các sự kiện thể thao và âm nhạc nhằm thu hút du khách đến tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và làm việc, góp phần phát triển không gian đô thị theo hướng hiện đại, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của phường Cửa Lò và tỉnh Nghệ An, đồng thời thời đáp ứng yêu cầu phát triển thực tiễn của đô thị cho hiện tại và tương lai.

- 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.

3.5. 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 quy hoạch 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_x, NO_x, CO, CO₂, 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 thi công 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 thương mại dịch vụ, cây xanh, bãi đỗ xe, 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. 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 cục bộ quy hoạch theo hướng đa chức năng sử dụng đất góp phần tăng tính khả thi trong thực hiện quy hoạch; thu hút được nhiều nhà đầu tư, tập đoàn, công ty lớn vào đầu tư xây dựng dự án. Việc điều chỉnh quy hoạch nhằm phát huy hiệu quả giá trị khu đất, việc nghiên cứu sử dụng đất theo hướng đa mục đích là phù hợp với xu hướng phát triển đô thị hiện đại, góp phần đẩy nhanh triển khai thực hiện quy hoạch.

Đề xuất các giải pháp khắc phục các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ; rà soát, điều chỉnh, 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); bảo đảm 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.

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

6.1. 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.

- Việc điều chỉnh khu đất nêu trên sang đất hỗn hợp, dịch vụ thương mại, đất cây xanh... nhằm phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, tăng thu ngân sách địa phương là phù hợp với chủ trương chung của Tỉnh.

- 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.

6.2. 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 xây dựng bãi biển Cửa Lò có đa chức năng sử dụng đất nhằm đáp ứng các yêu cầu “ Hiện đại, độc đáo, bản sắc, thân thiện và hiệu quả kinh tế cao”, trở thành một trong những bãi biển có kiến trúc cảnh quan đẹp của khu vực Bắc Trung Bộ, trọng điểm văn hóa, nghệ thuật với các sự kiện thể thao và âm nhạc nhằm thu hút du khách đến tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí và làm việc, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của phường Cửa Lò và tỉnh Nghệ An.

- Khu vực phía Tây khu đất nêu trên 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 khu đất với mục đích đa chức năng sử dụng đất 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, thúc đẩy các ngành nghề dịch vụ tại khu vực; giải

quyết việc làm cho nhiều lao động địa phương.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương từ việc đầu 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 người dân địa phương.

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

7. Lộ trình thực hiện:

- Hoàn thành công tác lập, trình phê duyệt điều chỉnh trong tháng 9/2026;
- 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 TƯ: 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 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 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 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./.