

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Số: 1876/QĐ.UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Nghệ An, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1447/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng Vùng Nam Thanh - Bắc Nghệ đến năm 2025 và tầm nhìn sau năm 2025; Quyết định số 93/QĐ-TTg ngày 15/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Đông Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An đến năm 2040;

Căn cứ Văn bản số 449/BXD-QHKT ngày 24/01/2025 của Bộ Xây dựng ý kiến về đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 05/01/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/10.000); Quyết định số 2612/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 05/01/2023;

Căn cứ Thông báo số 1847-TB/TU ngày 02/6/2025 của Tỉnh ủy Nghệ An về đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 4292/SXD-QHKT ngày 24/6/2025 về việc báo cáo thẩm định đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000), với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045 (tỷ lệ 1/10.000)

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thị xã Hoàng Mai.

3. Tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Quy hoạch Việt Nam.

4. Phạm vi, ranh giới và thời hạn lập quy hoạch:

4.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị xã Hoàng Mai. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
- Phía Nam giáp: Các xã Quỳnh Văn, Quỳnh Tân, Quỳnh Bảng, huyện Quỳnh Lưu.
- Phía Đông giáp: Biển Đông;
- Phía Tây giáp: Xã Tân Thắng, huyện Quỳnh Lưu.

4.2. Quy mô diện tích: 17.178,37 ha.

4.3. Thời hạn của quy hoạch: Đến năm 2045. Trong đó, giai đoạn đầu đến năm 2030.

5. Tính chất, chức năng:

- Là đô thị động lực, hạt nhân của vùng Nam Thanh Bắc Nghệ với tính chất là đô thị công nghiệp, dịch vụ.
- Là trung tâm kinh tế, văn hóa - xã hội và khoa học kỹ thuật phía Bắc của tỉnh Nghệ An.
- Là trung tâm thương mại, du lịch sinh thái biển và văn hóa, lịch sử.
- Là đầu mối giao thông phía Bắc tỉnh Nghệ An.
- Là vùng có vị trí quan trọng về chính trị, an ninh quốc phòng.
- Là đô thị văn minh, hiện đại, xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu.

6. Quy mô dân số, đất đai:

6.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2023: 122.559 người.
- Dự báo dân số toàn đô thị đến năm 2030 khoảng 180.000 người.
- Dự báo dân số toàn đô thị đến năm 2045 khoảng 245.000 người.

6.2. Quy mô đất đai:

- Đến năm 2030, dự kiến đất xây dựng toàn đô thị khoảng 4.500-5.200 ha. trong đó, đất dân dụng khoảng 1.700-1.800 ha, đạt chỉ tiêu khoảng 80-99 m²/người.
- Đến năm 2045, dự kiến đất xây dựng toàn đô thị khoảng 6.300-6.500 ha. trong đó, đất dân dụng khoảng 2.400-2.500 ha, đạt chỉ tiêu khoảng 80-99 m²/người.

7. Hướng phát triển và mô hình, cấu trúc đô thị

7.1. Hướng phát triển đô thị:

- Hướng 1: Theo hướng Đông Nam, mở rộng đô thị hướng ra biển, khai thác lợi thế về tuyến đường ven biển kết nối các khu chức năng dịch vụ du lịch ven biển, làm động lực phát triển du lịch Hoàng Mai.

- Hướng 2: Theo hướng Đông phát triển các khu chức năng đô thị dọc trục đường bộ kết hợp cảnh quan sông Hoàng Mai. Trong đó, chú trọng khai thác hoạt động và tăng cường cảnh quan hai bên sông, hình thành không gian dịch vụ thương mại, du lịch.

- Hướng 3: Theo hướng Bắc, phát triển các Khu công nghiệp Hoàng Mai I, Hoàng Mai II và Đông Hồi, hình thành nên khu vực đô thị phục vụ cho công nghiệp.

7.2. Mô hình, cấu trúc đô thị:

Đô thị Hoàng Mai định hướng phát triển theo mô hình đô thị dạng hỗn hợp, nhất thể hóa giữa đô thị với nông thôn và tự nhiên; tăng cường liên kết vùng giữa Hoàng Mai với Khu kinh tế Nghi Sơn (Thanh Hóa); giữa Hoàng Mai với các động lực tăng trưởng của tỉnh và các địa phương phụ cận, hình thành cấu trúc không gian đô thị với 04 hành lang và 02 vành đai phát triển:

- 04 hành lang phát triển: (1) Hành lang kinh tế biển; (2) Hành lang đô thị - dịch vụ - công nghiệp; (3) Hành lang công nghiệp, dịch vụ tổng hợp; (4) Hành lang sinh thái phía Tây.

- 02 vành đai phát triển: (1) Vành đai đô thị hiện hữu: kết nối các chức năng về Hành chính, chính trị - Y tế - Giáo dục, đào tạo - Văn Hóa, TDTT - thương mại, dịch vụ hình thành nên lõi trung tâm đô thị; (2) Vành đai đô thị mở rộng, du lịch: kết nối đô thị - trung tâm du lịch biển - du lịch sinh thái hồ đập Vực Mầu và di tích lịch sử Hang Hỏa Tiễn.

8. Định hướng tổ chức không gian đô thị

- Định hướng tổ chức không gian đô thị với 03 khu vực:

+ Khu vực 1: bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính các xã/phường Quỳnh Di, Quỳnh Lập, Quỳnh Lộc (phường Tân Mai mới), với tổng diện tích khoảng 5.161 ha, quy mô dân số đến năm 2045 đạt khoảng 77.000 người; tầng cao xây dựng tối đa 30 tầng nổi, tối đa 02 tầng hầm; mật độ xây dựng gộp tối đa 70%;

+ Khu vực 2: bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính các xã/phường Quỳnh Phương, Mai Hùng, Quỳnh Xuân, Quỳnh Liên (phường Quỳnh Mai mới), với tổng diện tích khoảng 4.050 ha, quy mô dân số đến năm 2045 đạt khoảng 108.000 người; tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng nổi, tối đa 02 tầng hầm; mật độ xây dựng gộp tối đa 70%;

+ Khu vực 3: bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính xã/phường Quỳnh Thiện, Quỳnh Vinh, Quỳnh Trang (phường Hoàng Mai mới), với tổng diện tích khoảng 7.967 ha, quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 60.000 người; tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng nổi, tối đa 02 tầng hầm; mật độ xây dựng gộp tối đa 30%;

- Tổ chức hệ thống hạ tầng giao thông kết nối liên khu và trong khu vực đảm bảo sự đồng bộ với tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của đô thị. Hệ thống các đầu mối hạ tầng sử dụng cho tổng thể bố trí tại các vị trí đảm bảo thuận lợi.

- Các trung tâm hành chính, chính trị được bố trí tại các vị trí thuận lợi, đảm bảo tiếp cận của người dân. Đối với quỹ đất các công trình hiện hữu (hành chính, chính trị cấp xã; công trình hạ tầng xã hội...) sẽ được xác định là quỹ đất phát triển dịch vụ công cộng, đảm bảo quỹ đất để thực hiện nhiệm vụ của chính quyền địa phương 2 cấp và sẽ được cụ thể hóa bằng các quy hoạch sau khi hoàn thành sắp xếp chính quyền địa phương 2 cấp, phù hợp với quy định pháp luật.

- Tổ chức hệ thống các công trình giáo dục, y tế, văn hóa - thể dục thể thao đảm bảo phù hợp theo từng khu vực, số lượng các công trình, bán kính phục vụ phù hợp với quy mô dân số tổng thể đô thị.

9. Định hướng phát triển các khu chức năng, hệ thống hạ tầng xã hội

9.1. Định hướng phát triển các khu chức năng:

- Khu trung tâm: các trung tâm về hành chính, chính trị, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, du lịch được xác định là các công trình điểm nhấn, với hình thức công trình hiện đại với các không gian lớn, kết hợp với cảnh quan cây xanh và mặt nước.

- Các khu vực cải tạo, chỉnh trang: Cải tạo, chỉnh trang mỹ quan đô thị; bổ sung hệ thống giao thông liên kết và hạ tầng cơ sở để đảm bảo nhu cầu phát triển trong tương lai của dân cư; khuyến khích mở rộng các không gian công cộng; các dự án bảo tồn, cải tạo và phát triển đô thị với hạ tầng đồng bộ, hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể.

- Các khu vực phát triển đô thị mới: Các khu đô thị mới, khu dân cư được định hướng không gian xanh, đồng bộ về hạ tầng, công trình công cộng; các khu

nhà ở tổ chức không gian hiện đại, phù hợp với văn hóa địa phương; phát triển đô thị dọc ven sông Hoàng Mai và sông Mai Giang theo mô hình đô thị sinh thái, kết nối với cảnh quan tự nhiên. Bố trí quỹ đất nhà ở để giải quyết nhu cầu cho người lao động... trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và nhà ở xã hội tại địa bàn và tại các khu vực lân cận.

- Các khu vực phát triển công nghiệp:

+ Các khu, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất bao gồm: KCN Đông Hồi; KCN Hoàng Mai I; KCN Hoàng Mai II; CCN Quỳnh Lộc và các cơ sở sản xuất hiện có mở rộng, quy hoạch mới trên địa bàn thị xã Hoàng Mai. Định hướng phát triển hình ảnh khu, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất hiện đại, nhiều cây xanh và môi trường sạch;

+ Các khu vực khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng: Các khu vực khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng như: Mỏ cát Silic, mỏ đá, mỏ đất, mỏ san lấp,... và các công trình phụ trợ được cấp phép khai thác theo niên hạn, sau khi hoàn nguyên sẽ được phát triển triển các chức năng sử dụng đất theo quy hoạch.

- Các khu vực phát triển du lịch: các khu dịch vụ, du lịch ven biển Quỳnh Liên, Quỳnh Phương và Quỳnh Lập hướng đến du lịch nghỉ dưỡng kết hợp trải nghiệm văn hóa ẩm thực địa phương; dịch vụ du lịch trải nghiệm, khám phá tự nhiên, du lịch sinh thái tại các khu vực hồ đập Vực Mầu, hồ Khe Bung, hồ Đồi Tương; du lịch tham quan các di tích văn hóa, lịch sử, danh lam thắng cảnh.

- Các khu vực bảo tồn, tôn tạo: Các công trình di tích lịch sử, văn hóa như: Đền Cờn; Hang Hỏa Tiễn; Đền Phùng Hưng; Đền Xuân Hòa; Đền Xuân Úc; Đền Vưu; Đền Hạ; đền Kim Lung; Nhà thờ và mộ tổ họ Văn; Đền Ngọc Huy; Đền Bản Thổ; Đền Bình An và Chùa Bảo Minh; Đền Cửa Trông... bảo tồn, tôn tạo, phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử kết hợp với hoạt động du lịch.

- Khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm: Định hướng phát triển không gian xây dựng ngầm (không gian thương mại dịch vụ, không gian đỗ xe) xác định các khu vực khuyến khích và khu vực hạn chế phát triển công trình ngầm, cụ thể:

+ Khu vực khuyến khích phát triển công trình ngầm để xây dựng bãi đỗ xe, không gian thương mại và các không gian công cộng ngầm. Các vị trí khuyến khích định hướng tại các khu vực xây dựng nhà cao tầng, quảng trường, công viên cây xanh, đầu mối hạ tầng, ..., khuyến khích xây dựng tối đa 02 tầng hầm.

+ Khu vực hạn chế phát triển công trình ngầm công cộng tại các khu vực di tích tôn giáo, trụ sở cơ quan và khu vực quân sự.

9.2. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng xã hội:

a). Hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp vùng:

- Y tế cấp vùng: 02 cơ sở Bệnh viện phong da liễu Trung ương hiện hữu tại xã Quỳnh Lập và tại phường Quỳnh Thiện (Dự kiến sẽ chuyển đổi cơ sở 1 phường Quỳnh Thiện thành Bệnh viện đa khoa khu vực Bắc Nghệ An, quy mô khoảng 300 giường bệnh). Quy hoạch mới Bệnh viện chuyên khoa tại xã Quỳnh Lộc.

- Giáo dục, đào tạo cấp vùng: Quy hoạch mới 02 trường dạy nghề (Tại phường Mai Hùng và tại phường Quỳnh Xuân); trung tâm đào tạo, sát hạch lái xe cơ giới tại khu vực xã Quỳnh Trang.

b). Hệ thống công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị:

- Y tế: hoàn thiện hạ tầng 02 cơ sở y tế: trung tâm Y tế tại phường Mai Hùng; trung tâm y tế tại phường Quỳnh Thiện. Bố trí quỹ đất xây dựng mới khu điều dưỡng cho người cao tuổi tại xã Quỳnh Liên.

- Giáo dục: Nâng cấp, cải tạo 2 trường trung học phổ thông (THPT) hiện có (Trường THPT Hoàng Mai tại phường Quỳnh Thiện và Trường THPT Hoàng Mai 2 tại phường Quỳnh Xuân và Mai Hùng); Quy hoạch mới 04 trường THPT (trường THPT tại xã Quỳnh Vinh; trường THPT tại phường Quỳnh Thiện; trường THPT Hoàng Mai 2 mới tại phường Mai Hùng; trường THPT tại xã Quỳnh Lộc); Quy hoạch mới trung tâm giáo dục dạy nghề - giáo dục thường xuyên kết hợp cơ sở giáo dục chuyên biệt tại khu vực xã Quỳnh Lộc.

- Văn hóa, thể dục thể thao, công viên: Phát triển trung tâm thể dục - thể thao các cấp trên địa bàn, trong đó bố trí mới trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị tại phường Quỳnh Dị; công trình văn hóa, lịch sử mang tính biểu tượng gần quảng trường biển xã Quỳnh Liên; công viên trung tâm cấp đô thị; các công viên tại phường Quỳnh Dị; quảng trường phía trước trung tâm hành chính và hệ thống các công viên gần các khu vực công trình công cộng bố trí phân tán trên toàn đô thị.

- Thương mại dịch vụ: nâng cấp, cải tạo các trung tâm thương mại hiện hữu trên địa bàn thị xã để phục vụ nhu cầu của người dân; phát triển các trung tâm thương mại kết hợp với trung tâm hội chợ triển lãm và các khu dịch vụ thương mại dọc các tuyến đường quốc lộ 1A, quốc lộ 48D; quy hoạch Trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ, văn phòng tại phường Quỳnh Dị.

10. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất các giai đoạn quy hoạch

Bảng Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất các giai đoạn quy hoạch.

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2030			Đến năm 2045		
		Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT QUY HOẠCH		17.178,37	180.000		17.178,37	245.000	

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2030			Đến năm 2045		
		Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I	Đất dân dụng	1.794,20	180.000	99,68	2.444,32	245.000	99,77
1.1	Đất đơn vị ở	863,77	180.000	47,99	1.148,08	245.000	46,86
a	Đất ở hiện hữu và làng xóm đô thị hóa	595,75	120.000	49,65	595,75	120.000	49,65
b	Đất ở mới	268,02	60.000	44,67	552,33	125.000	44,19
1.2	Đất hỗn hợp	212,94		11,83	357,08		14,57
1.3	Đất dịch vụ - công cộng	73,43		4,08	109,52		4,47
1.4	Đất cơ quan, trụ sở cấp đô thị	32,05			32,05		
1.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	91,30		5,07	129,79		5,30
1.6	Đất giao thông đô thị	404,37			546,20		
1.7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	116,34			121,60		
II	Đất ngoài dân dụng	3.359,91			3.959,89		
2.1	Đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu	9,18			12,46		
2.2	Đất trung tâm y tế	6,16			9,16		
2.3	Đất sản xuất công nghiệp	1.904,79			2.299,56		
a	Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất	1.198,00			1.592,77		

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2030			Đến năm 2045		
		Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m2/ng)
b	Khai thác, chế biến khoáng sản, vật liệu xây dựng	706,79			706,79		
2.4	Đất dịch vụ, du lịch	450,92			601,44		
2.5	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	177,58			219,36		
2.6	Đất di tích, tôn giáo	18,77			18,77		
2.7	Đất an ninh	7,81			7,81		
2.8	Đất quốc phòng	122,00			122,00		
2.9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	30,53			37,16		
2.10	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	139,97			139,97		
2.11	Giao thông đối ngoại	492,20			492,20		
III	Đất nông nghiệp và chức năng khác	12.024,26			10.774,16		
3.1	Đất nông nghiệp gắn với đất ở hiện hữu và làng xóm đô thị hóa	2.625,75			2.625,75		
3.2	Đất sản xuất nông nghiệp	1.226,69			1.226,69		
3.3	Đất lâm nghiệp	5.342,87			5.342,87		
a	Rừng sản xuất	3.469,97			3.469,97		

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2030			Đến năm 2045		
		Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
b	Rừng phòng hộ	1.872,90			1.872,90		
3.4	Đất cây xanh sinh thái	266,97			266,97		
3.5	Nuôi trồng thủy sản	207,72			207,72		
3.6	Đất sông, suối, kênh, rạch,...	865,05			865,05		
3.7	Mặt nước ven biển	75,65			75,65		
3.8	Đất dự trữ phát triển	1.413,56			163,46		

11. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

11.1. Tổ chức không gian trung tâm đô thị:

Định hướng phát triển không gian kiến trúc phong cách hiện đại, phù hợp với từng loại công trình, hình thức, tầng cao phù hợp đảm bảo tầm nhìn; tổ chức các không gian xanh trong đô thị được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục; tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và khoảng trống để trồng cây xanh.

11.2. Tổ chức không gian cửa ngõ, trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị:

Không gian cửa ngõ: Cửa ngõ phía Bắc, phía Nam theo hướng quốc lộ 1A; Cửa ngõ phía Đông, phía Tây theo hướng quốc lộ 48D. Bố trí 04 cụm công trình điểm nhấn, có tính biểu tượng, tạo sự thuận tiện tối đa, mang phong cách chào đón và hướng dẫn.

Tổ chức không gian trục chính:

- Các trục liên kết cứng: Quốc lộ 1A, quốc lộ 48D, đường ven biển, vành đường vành đai 1 đô thị,.... hình thành các khu trung tâm tài chính, trung tâm dịch vụ thương mại và khu nhà ở kết hợp dịch vụ mật độ cao.

- Các trục liên kết mềm: trục không gian ven sông Hoàng Mai, sông Mai Giang kết nối các khu chức năng đô thị. Định hướng xây dựng mật độ thấp, hướng đến môi trường sống xanh, sinh thái.

Tổ chức không gian quảng trường: Quảng trường trung tâm; quảng trường biển; các quảng trường được bố trí tại các khu vực trung tâm thị xã, công viên, các điểm mở của các tuyến cảnh quan ven sông.

Tổ chức không gian điểm nhấn đô thị: (1) Công trình văn hóa, lịch sử tại khu vực quảng trường biển, tạo không gian điểm nhấn, mặt tiền hướng biển với hình khối mạnh mẽ, màu sắc nổi bật; (2) Tổ hợp thương mại dịch vụ tại các nút giao với QL.1A tạo hình ảnh đô thị; (3) Tổ hợp hỗn hợp TMDV tại nút giao trục trung tâm và quốc lộ ven biển.

Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

- Không gian xanh tự nhiên: các khu vực rừng phòng hộ, rừng sản xuất và nông nghiệp kết hợp với cảnh quan mặt nước tự nhiên sông Hoàng Mai, sông Mai Giang, kênh Nhà Lê, kênh La Man.

- Không gian xanh nhân tạo: hệ thống các công viên, quảng trường.

12. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật

12.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường bộ cao tốc Bắc Nam (CT01): Tuân thủ theo quy hoạch mạng lưới giao thông đường bộ, đoạn qua tỉnh Nghệ An có quy mô quy hoạch 6 làn xe, trong đó hoàn thành xây dựng tuyến đạt quy mô 4 làn xe trước năm 2025. Tầm nhìn đến năm 2050 hoàn thiện tuyến đạt quy mô 6 làn xe.

- Tuyến đường quốc lộ 1A: Tiếp tục nâng cấp, cải tạo quy mô mặt cắt đường. Định hướng trục đường quốc lộ 1A đoạn chạy qua thị xã Hoàng Mai có lộ giới là 54m.

- Tuyến đường tránh ngập là đoạn đường nối song song với đường QL1A có điểm đầu từ QL48D và điểm cuối giao với đường QL48E. Định hướng tuyến đường sẽ có quy mô lộ giới là 54m.

- Tuyến đường quốc lộ 48D: Tiếp tục rà soát cải tạo toàn tuyến đảm bảo lộ giới quy hoạch là 60m.

- Tuyến đường bộ ven biển (ĐT.537B) bắt đầu từ Hoàng Mai đi Cầu Cửa Hội. Rà soát quản lý về lộ giới quy hoạch là 60m theo định hướng quy hoạch.

- Tuyến đường quốc lộ 48E kết nối Hoàng Mai – Quỳnh Lưu – Thái Hòa định hướng có lộ giới 54m.

- Tuyến đường tỉnh 538 có điểm đầu đoạn giao với QL48D tại xã Quỳnh Vinh kết nối đi Quỳnh Lưu, định hướng đường có lộ giới là 38m.

b) Giao thông đường thủy:

- Cảng biển Đông Hội (nằm ngoài khu vực lập quy hoạch): vùng nước khu vực từ Mũi Đông Hội (giáp tỉnh Thanh Hóa) đến phía Bắc mũi Đầu Rồng (núi cháy). Chức năng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội liên vùng; có bến tổng hợp, hàng rời, hàng lỏng/khí. Theo định hướng cảng cạn Đông Hội đến năm 2030 quy mô khoảng 30 - 40 ha, công suất từ 300.000 – 400.000 TEU/năm, đến năm 2050 quy mô khoảng 50ha.

- Cảng Lạch Cờn: Vai trò là cảng công cộng của vùng, nâng cấp cảng đạt tiêu chuẩn cảng cấp III. Có hệ thống kho bãi, nhà điều hành, thiết bị xếp dỡ cơ giới, đường rải đá. Khả năng tiếp nhận phương tiện đến 1.000 tấn, năng lực xếp dỡ đến 300.000 tấn/năm.

- Khu cảng Quỳnh Lộc gồm 2 cảng: Cảng thủy nội địa Quỳnh Lộc và cảng thủy nội địa Hoàng Mai. Quy mô là cảng hàng hóa tổng hợp, quy mô cảng loại I, cỡ tàu khai thác là tàu trọng tải đến 3.000 tấn, năng lực thông qua đến năm 2030 khoảng 1 triệu tấn/năm.

- Giao thông Đường thủy nội địa: Định hướng quy hoạch 06 Bến hành khách dọc sông Hoàng Mai, sông Mai Giang và hồ Vực Mầu. Quy hoạch 02 bến chuyên dụng được bố trí trên sông Hoàng Mai. Quy hoạch tuyến đường thủy sông Hoàng Mai: Từ cửa Lạch Cờn đến giáp Hồ Vực Mầu, tuyến đường thủy cấp III. Quy hoạch tuyến đường thủy kênh Nhà Lê đoạn qua khu vực nghiên cứu là tuyến đường thủy cấp V.

c) Giao thông đường sắt:

- Tuyến đường sắt tốc độ cao: triển khai xây dựng đường sắt tốc độ cao trên trục đường Bắc - Nam từ ga Ngọc Hồi đến ga Thủ Thiêm, đường đôi, khổ 1.435mm đoạn qua thị xã Hoàng Mai dài khoảng 8,7 km. Dự kiến bố trí quỹ đất dự phòng làm ga tại khu vực phía Đông Nam xã Quỳnh Trang.

- Giữ nguyên tuyến đường sắt Bắc – Nam: từng bước nâng cấp, hiện đại hóa toàn tuyến.

- Giai đoạn ngắn hạn duy trì nhà ga đường sắt hiện hữu, quy hoạch dài hạn khi có nhu cầu vận chuyển vượt quá khả năng phục vụ của nhà ga cũ tiến hành xây dựng ga Hoàng Mai tại vị trí quy hoạch mới là ga tổng hợp với 2 chức năng chính: Vận chuyển hành khách và hàng hóa (tiếp nhận, vận chuyển, lưu kho, lưu bãi), nhà ga loại III với công suất dự kiến tiếp nhận khoảng 7.500 hành khách/ngày đêm.

d) Giao thông đối nội:

- Đường chính đô thị: xây dựng các tuyến đường chính đô thị với quy mô mặt cắt từ 36m÷60m.

- Đường liên khu vực: xây dựng các tuyến đường liên khu vực với quy mô mặt cắt từ 24m÷44m.

- Đường chính khu vực: xây dựng các tuyến đường chính đô thị với quy mô mặt cắt từ 15m÷36m.

e) Công trình giao thông: Quy hoạch 03 bến xe tổng hợp vận chuyển hành khách và hàng hóa tại các xã Quỳnh Vinh, Quỳnh Lộc và phường Quỳnh Xuân, là bến xe loại 3. Bố trí các bãi đỗ xe công cộng cấp đô thị tập trung trên toàn thị xã, ngoài ra còn các điểm đỗ xe bố trí trong các khu dân cư.

f) Giao thông công cộng: Định hướng thị xã Hoàng Mai có 05 tuyến giao thông công cộng kết nối các khu vực phát triển, tập trung dân cư, như trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, nhà ga, bến xe, bến cảng, công viên, khu du lịch... phục vụ nhu cầu đi lại cho người dân trong và ngoài đô thị.

11.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật:

a) Định hướng san nền:

- Cao độ khống chế xây dựng đối với khu vực quy hoạch mới $H_{xd} \geq 2,70m$, cốt xây dựng cho khu vực công nghiệp $H_{xd} \geq 2,90m$.

- Khu vực xây dựng mật độ cao: không có điều kiện tôn nền, sử dụng giải pháp cải tạo: giữ nguyên cao độ sân vườn hiện tại, nâng sàn công trình trong quá trình nâng cấp hoặc xây mới công trình tại vị trí cũ đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng, tránh gây ngập úng cục bộ.

- Khu vực hiện trạng xây dựng với mật độ thấp: có điều kiện tôn nền cục bộ, khi xây dựng xen cấy với các công trình hiện trạng tránh tôn nền đến cao độ an toàn tránh gây ngập úng cục bộ cho khu vực hiện trạng, kết nối hài hòa với khu vực hiện trạng.

- Khu vực phát triển xây dựng trên nền ao, ruộng canh tác cần tôn nền tối thiểu 0,5÷1,5(m).

- Đối với các khu vực xây dựng trên sườn đồi núi: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san ủi cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Có giải pháp kè gia cố nền móng công trình, nền đường giao thông. Bố trí mương hở đón nước mưa từ trên núi xuống để bảo đảm an toàn cho công trình.

b) Định hướng thoát nước mưa:

- Căn cứ điều kiện địa hình và hệ thống sông suối thị xã Hoàng Mai, toàn bộ khu vực được chia thành 05 lưu vực thoát nước.

- Mạng lưới thoát nước xây mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Đối với các khu vực hiện hữu dùng hệ thống thoát nước chung (nước mưa và nước thải), từng bước xây dựng các hố ga tách dòng tại các cửa xả và xây dựng các cống gom để thu nước thải về trạm xử lý. Các khu xây dựng mới dùng hệ thống thoát riêng hoàn toàn. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ

được gom về các tuyến cống thoát nước dọc theo các trục giao thông sau đó được xả thẳng ra nguồn tiếp nhận suối, ngòi.

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước của toàn thị xã đến năm 2030 khoảng 71.117 m³/ngđ, giai đoạn đến năm 2045 khoảng 106.675 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Hiện tại thị xã Hoàng Mai nguồn nước được lấy từ: Nhà máy nước Hoàng Mai công suất hiện trạng là 30.000 m³/ngày đêm; Nhà máy nước phường Quỳnh Xuân công suất 720 m³/ngđ. Giai đoạn đến năm 2030 phát triển công suất lên 90.000 m³/ngđ. Giai đoạn dài hạn đến năm 2045 đạt 120.000 m³/ngđ, đảm bảo cung cấp nước cho khu vực.

- Mạng lưới đường ống:

+ Đường ống chính: Đường ống chính Ø800 Từ Nhà máy nước Hoàng Mai đến Nhà máy khu công nghiệp Đông Hồi.

+ Quy hoạch các tuyến đường ống có kích thước Ø110-450 mạch vòng khép kín đầu nối từ các tuyến đường ống chính, đảm bảo phục vụ cho sinh hoạt và chữa cháy.

d) Định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu nước thải đến năm 2030 là khoảng 55.752 m³/ngđ và đến năm 2045 là khoảng 86.001 m³/ngđ.

- Đầu tư hoàn thiện hệ thống thu gom nước thải riêng đối với các khu vực xây mới, từng bước tách riêng hệ thống thu nước thải với hệ thống thu nước mưa tại khu vực hiện hữu.

- Đầu tư xây dựng các công trình xử lý nước thải sinh hoạt tập trung gồm 4 trạm: trạm xử lý số 1 giai đoạn 2030 có công suất là 12.000 m³/ngày đêm đến năm 2045 là 15.000 m³/ngày đêm, trạm xử lý số 2 giai đoạn 2030 có công suất là 5.000 m³/ngày đêm đến năm 2045 là 10.000 m³/ngày đêm, trạm xử lý số 3 giai đoạn 2030 có công suất là 6.000 m³/ngày đêm đến năm 2045 là 12.000 m³/ngày đêm, trạm xử lý số 4 giai đoạn 2030 có công suất là 4.000 m³/ngày đêm đến năm 2045 là 8.000 m³/ngày đêm.

- Nước thải tại các khu công nghiệp sẽ được thu gom và xử lý tại các trạm xử lý nước thải ở các khu công nghiệp: Trạm xử lý nước thải KCN Hoàng Mai 1 công suất đến năm 2030 có công suất là 12.800 m³/ngđ và đến năm 2045 có công suất 15.000 m³/ngđ; Trạm xử lý nước thải KCN Hoàng Mai 2 công suất đến năm 2030 có công suất 19.500 m³/ngđ và đến năm 2045 là 19.500 m³/ngđ; Trạm xử lý nước thải KCN Đông Hồi 1 có công suất đến năm 2030 là 3.000 m³/ngđ đến năm 2045 là 6.000 m³/ngđ; Trạm xử lý nước thải KCN Đông Hồi 2 có công suất đến năm 2030 là 2.000 m³/ngđ đến năm 2045 là 5.000 m³/ngđ.

11.3. Định hướng quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Tổng nhu cầu cấp điện cho thị xã Hoàng Mai đến năm 2030 khoảng: 366,84 MVA; giai đoạn đến năm 2045 khoảng: 539,31 MVA.

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho thị xã Hoàng Mai được lấy từ nguồn điện quốc gia thông qua trạm biến áp hiện trạng 220kv Quỳnh Lưu và trạm 220kv Hoàng Mai theo quy hoạch, cung cấp truyền tải đến các trạm 110kv hiện trạng: trạm 110KV Hoàng Mai, trạm 110kv KCN Hoàng Mai 1, trạm 110KV nhà máy Xi măng Hoàng Mai, trạm 110KV Tôn Hoa Sen và các trạm 110kv theo định hướng quy hoạch: trạm 110kv XM Hoàng Mai 2, trạm 110kv KCN Đông Hồi, trạm 110kv KCN Hoàng Mai 2 và trạm TBA 110kv Hoàng Mai 1A.

- Ngoài ra nguồn điện khu vực thị xã Hoàng Mai còn được cung cấp bởi nhà máy điện khí theo quy hoạch: nhà máy điện khí Quỳnh Lập với công suất dự kiến 1.500MW, nhà máy điện gió: điện gió Quỳnh Lập 1,2 với công suất lần lượt là 70MW và 40MW và từ nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mầu công suất dự kiến 160MW.

- Lưới điện cao thế: Đảm bảo xây dựng, nâng cấp các tuyến đường dây 110kV, 220kV và 500kv theo các quy hoạch cấp trên được duyệt: Quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050; Kế hoạch thực hiện Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Lưới điện trung thế: Thay thế dần mạng trung thế của khu vực lên cấp điện áp chuẩn 22KV, mạng lưới trung áp 22KV khu vực trung tâm bố trí đi ngầm, dùng cáp ngầm, khu vực các phường/ xã xa khu trung tâm chủ yếu đi nổi theo mạng đường quy hoạch. Để đảm bảo an toàn cung cấp điện, lưới 22KV được thiết kế theo mạng kín nhưng vận hành hở.

11.4. Định hướng hạ tầng viễn thông:

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng, đảm nhiệm thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet. Mạng điện thoại sẽ chuyển từ điểm chuyển mạch sang thiết bị đa dịch vụ băng rộng. Mạng truyền hình cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng. Mạng truyền dẫn sử dụng công nghệ cáp quang và WDM, DWDM.

- Mạng di động thế hệ mới được triển khai đảm bảo chất lượng phủ sóng 4G, 5G tại 100% khu, cụm dân cư và triển khai một số vùng phủ sóng di động thế hệ mới tiếp theo. 100% hạ tầng thiết yếu như giao thông, điện, năng lượng,... đô thị có khả năng tích hợp cảm biến IoT để trở thành hạ tầng số, ưu tiên tích hợp các thiết bị IoT cho các lĩnh vực trọng điểm: Giáo dục thông minh, y tế thông minh, giao thông thông minh, nông nghiệp thông minh,...

- Mạng truy cập Internet phát triển qua mạng cáp và vô tuyến, hướng tới công nghệ NGN và Wimax. Điểm cung cấp dịch vụ công cộng sẽ phát triển rộng rãi và đa dạng. Cột ăng ten di động phát triển chung, nguy trang và thân thiện môi trường.

- Số lượng trạm BTS tăng để đảm bảo phục vụ mật độ dân số, quy hoạch trong khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận.

11.5. Định hướng quy hoạch quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:

- Chất thải rắn sinh hoạt: Giai đoạn trước mắt vẫn sử dụng khu xử lý CTR hiện trạng tại khu vực xã Quỳnh Vinh. Giai đoạn sau quy hoạch mới khu xử lý chất thải rắn quy hoạch mới được đặt tại xã Quỳnh Vinh cách khu xử lý chất thải rắn hiện trạng khoảng hơn 1km với công nghệ xử lý đốt thu hồi năng lượng từ quá trình đốt chất thải rắn. Công suất dự kiến đến năm 2030 là 365 tấn/ngày đêm và đến năm 2040 là 504 tấn/ngày đêm.

- Quy hoạch khu xử lý chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn nguy hại được đặt tại khu công nghiệp Hoàng Mai II. Công suất dự kiến đến năm 2030 là 180 tấn/ngày đêm đến năm 2045 công suất dự kiến khoảng 280 tấn/ngày đêm.

- Quy hoạch khu đổ thải chất thải rắn xây dựng tại khu vực Lèn Chùa Quỳnh Xuân (sau khi đã khai thác xong và đóng cửa mỏ).

- Nghĩa trang: Định hướng đóng của các nghĩa địa, nghĩa trang phân tán hiện có. Định hướng quy hoạch mới nghĩa trang tại các xã/phường Quỳnh Trang, Quỳnh Lập và Quỳnh Xuân.

12. Về An ninh - quốc phòng

Các khu vực an ninh, quốc phòng: Bảo vệ các khu vực quốc phòng, an ninh hiện hữu; bổ sung quỹ đất, công trình để đảm bảo mục tiêu về quốc phòng, an ninh trên địa bàn thị xã Hoàng Mai.

13. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn: Nâng cấp, mở rộng đường phố đảm bảo không gây ùn tắc. Trồng cây xanh dọc đường, xây dựng các khu công viên, vườn hoa nhằm che nắng, giảm bức xạ mặt trời, hút và giữ bụi, lọc sạch không khí, hút tiếng ồn và che chắn tiếng ồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: đầu tư xây dựng một hệ thống thoát nước riêng của khu vực, ưu tiên hệ thống thoát nước mưa trước để giải quyết hiện tượng nước mưa chảy tràn. Giải quyết triệt để vấn đề xử lý nước thải ở các khu công nghiệp, các khu đô thị, khu dân cư và cả ở vùng nông thôn đầu nguồn. Nước thải từ sản xuất phải được thu gom vào bể lắng và có biện pháp xử lý trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn: giảm thiểu hóa sự phát sinh rác thải, các phân tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và tối đa khả năng tái chế; xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: đối với các khu vực lấy đất để san lấp tiến hành trồng cây để cải tạo đất, cải thiện chất lượng đất trong tương lai, bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với một hệ thống môi trường xanh bao phủ.

14. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực

- Tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- Bố trí, huy động nguồn lực thực hiện các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị: nâng cấp, mở rộng các tuyến đường chính đô thị; các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, chuẩn bị kỹ thuật, cấp điện, cấp nước, thoát nước thải.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bản vẽ điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Hoàng Mai đến năm 2045 và Quy định quản lý theo đồ án được phê duyệt.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. UBND thị xã Hoàng Mai/UBND các phường (sau sắp xếp) nằm trong phạm vi đồ án quy hoạch có trách nhiệm:

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố quy hoạch, quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định.

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

2. Các Sở, ngành liên quan căn cứ quy hoạch được duyệt, phối hợp với UBND các phường sau khi sắp xếp triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc/Thủ trưởng các Sở, ban ngành, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Hoàng Mai; Các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành././

Nơi nhận: *AD*

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Phú Hiền