

Số: 131 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 20 tháng 01 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000  
Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Vinh tại các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ,  
Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh về Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3281/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Vinh tại các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An;

Theo đề nghị của UBND huyện Hưng Nguyên tại Tờ trình số 359/TTr-UBND ngày 22/10/2021; đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 4042/SXD.QHKT ngày 10/11/2021 về việc thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Vinh tại các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Vinh tại các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Vinh tại các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân huyện Hưng Nguyên.

**3. Vị trí khu đất quy hoạch:** Tại địa bàn huyện Hưng Nguyên. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 1 tránh thành phố Vinh;
- Phía Nam giáp: Sông Cầu Gãy;
- Phía Đông giáp: Sông Cầu Gãy và đền ông Hoàng Mười;
- Phía Tây giáp: Đường huyện 8B và hành lang đường sắt Bắc - Nam.

#### **4. Nội dung quy hoạch xây dựng:**

**4.1. Tính chất, chức năng:** Là khu đô thị sinh thái, trung tâm dịch vụ kết hợp vùng cảnh quan mặt nước phía Tây Nam thành phố Vinh được đầu tư xây dựng hiện đại, đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

#### **4.2. Quy mô đất đai và dân số:**

**4.2.1. Quy mô đất đai:** Tổng diện tích khu đất quy hoạch 490,01 ha. Trong đó diện tích xã Hưng Thịnh khoảng 383,94ha, xã Hưng Mỹ khoảng 86,05ha, xã Hưng Phúc khoảng 20,02ha.

#### **4.2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch: 3.970 người.
- Dự báo khu vực quy hoạch sau khi hình thành có dân số khoảng 32.134 người.

#### **4.3. Cơ cấu phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

Toàn bộ khu quy hoạch được phân thành 05 tiểu khu, được kết nối thông qua trục đường giao thông chính của khu quy hoạch rộng 35m và 24m. Cụ thể:

**a) Tiểu khu số 1 (ký hiệu TK I):** Được bố trí về phía Tây Bắc khu quy hoạch, bám dọc trục Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, trục đường 8B, thuộc các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ. Là khu vực xây dựng mới, chủ yếu quy hoạch các khu chức năng: Nhà ở thấp tầng, nhà ở xã hội, công trình công cộng, công trình hỗn hợp, Trường đại học quốc tế, Trường liên cấp quốc tế và dự án nuôi trồng thủy sản công nghệ cao (đã có); cây xanh - mặt nước, TĐTT. Tổng diện tích đất khoảng 113,3 ha.

**b) Tiểu khu số 2 (ký hiệu TK II):** Được bố trí về phía Tây Nam khu quy hoạch, bám dọc trục đường 8B và sông Hoàng Cân, thuộc các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc. Là khu vực xây dựng mới, chủ yếu quy hoạch các khu chức năng: Nhà ở thấp tầng, công trình công cộng và cây xanh đơn vị ở, công trình thương mại dịch vụ nhỏ, trường tiểu học, trường trung học cơ sở và nghĩa trang. Tổng diện tích đất khoảng 104,0 ha.

**c) Tiểu khu số 3 (ký hiệu TK III):** Được bố trí về phía Bắc khu quy hoạch, bám trục Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, thuộc xã Hưng Thịnh. Là khu vực cải tạo chỉnh trang, chủ yếu quy hoạch các khu chức năng: Nhà ở thấp tầng (hiện trạng, xây dựng mới), công trình công cộng, trường học (nhà trẻ, tiểu học, trung học cơ sở), cây xanh, công trình thương mại dịch vụ, bệnh viện quốc tế, công trình hỗn hợp. Tổng diện tích đất khoảng 71,8 ha.

#### **d) Tiểu khu số 4 (ký hiệu TK IV):**

Được bố trí về phía Đông Bắc khu quy hoạch, bám dọc trục Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, thuộc xã Hưng Thịnh. Là khu vực cải tạo chỉnh trang, chủ yếu quy hoạch các khu chức năng: Nhà ở thấp tầng (hiện trạng, xây dựng mới), công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, công trình hỗn hợp, công trình vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ven sông, cây xanh và nghĩa trang. Tổng diện tích đất khoảng 85,5 ha.

*e) Tiểu khu số 5 (ký hiệu TK V):*

Được bố trí về phía Nam và phía Đông khu quy hoạch, bám dọc sông Hoàng Cản và sông Cầu Gãy, thuộc xã Hưng Thịnh. Là khu vực cải tạo chỉnh trang, chủ yếu quy hoạch các khu chức năng: Nhà ở thấp tầng (hiện trạng, xây dựng mới), công trình công cộng, trường học (nhà trẻ, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông), công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, chợ đầu mối, công trình vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ven sông, cây xanh và nghĩa trang. Tổng diện tích đất khoảng 115,5 ha.

**4.4. Các thông số cơ bản về quy hoạch xây dựng đối với từng loại công trình:**

4.4.1. *Đất giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ - chợ đầu mối cấp vùng (ký hiệu I-DH, III-YT1, I-CL1, IV-TMVV1, IV-TMDVV2, V-TMDVV1):* Gồm trường đại học quốc tế, bệnh viện quốc tế, trường liên cấp quốc tế, chợ đầu mối và trung tâm thương mại dịch vụ đầu mối được bố trí bám dọc các trục đường lớn quy hoạch rộng 48m và 35m thuộc tiểu khu I, III, IV và V. Tổng diện tích đất 272.715m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng từ 40-50%, tầng cao từ 5 - 10 tầng.

4.4.2. *Đất công cộng cấp đô thị:* Gồm đất cơ quan, trụ sở hành chính; y tế, phòng khám đa khoa; nhà văn hóa; chợ; trường THPT được phân bố theo 3 cụm phía Đông, phía Tây và chính giữa khu quy hoạch. Tổng diện tích đất 74.036m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao 3-5 tầng. Cụ thể:

- Y tế, phòng khám đa khoa (gồm 03 công trình, ký hiệu I-YTDT1, IV-YTDT1, V-YTDT1): Được bố trí bám trục đường quy hoạch rộng 35m thuộc tiểu khu I (phía Tây khu quy hoạch); đường 24m thuộc tiểu khu IV (phía Đông khu quy hoạch) và đường 12m thuộc tiểu khu V (chính giữa khu quy hoạch). Tổng diện tích 14.296m<sup>2</sup>.

- Chợ (gồm 03 công trình, ký hiệu II-CHDT1, IV-CHDT1, V-CHDT1): Được bố trí bám trục đường quy hoạch rộng 16m thuộc tiểu khu II (phía Tây Nam khu quy hoạch); đường 24m thuộc tiểu khu IV (phía Đông khu quy hoạch) và đường 24m thuộc tiểu khu V (phía Nam khu quy hoạch). Tổng diện tích 18.190m<sup>2</sup>.

- Nhà văn hóa (gồm 03 công trình, ký hiệu I-VHDT1, III-VHDT1, IV-VHDT1): Được bố trí bám trục đường quy hoạch rộng 35m thuộc tiểu khu I (phía Tây khu quy hoạch); đường 24m thuộc tiểu khu III (phía Đông khu quy hoạch) và đường 24m thuộc tiểu khu IV. Diện tích 11.213m<sup>2</sup>.

- Cơ quan, trụ sở hành chính (gồm 03 công trình, ký hiệu I-HCDT1, III-HCDT1, V-HCDT1): Giữ nguyên 01 vị trí bám trục Tỉnh lộ 542B rộng 44m về phía Tây (đường Phạm Hồng Thái kéo dài), thuộc tiểu khu I; quy hoạch xây dựng mới 02 vị trí bám dọc trục đường quy hoạch 35m thuộc tiểu khu III (phía Bắc khu quy hoạch), đường 24m thuộc tiểu khu V (trung tâm khu quy hoạch). Tổng diện tích 9.767m<sup>2</sup>.

- Trường trung học phổ thông (ký hiệu V-THPT1): Được bố trí tại khu vực trung tâm khu quy hoạch, bám dọc trục đường quy hoạch rộng 24m về phía Tây, thuộc Tiểu khu V. Diện tích 20.570m<sup>2</sup>.

4.4.3. *Đất công cộng đơn vị ở*: Gồm đất các công trình cơ quan, trụ sở hành chính (công an, phòng cháy chữa cháy,...); trạm y tế; nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, chợ được bố trí xen kẽ trong các khu dân cư hiện trạng và xây dựng mới. Tổng diện tích 55.290m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 2-4 tầng. Trong đó:

- Cơ quan, trụ sở hành chính có 04 vị trí thuộc tiểu khu I, II và V; ký hiệu: I-HCDVO1, II-HCDVO1, II-HCDVO2, V-HCDVO1. Tổng diện tích 11.209m<sup>2</sup>.

- Trạm y tế có 06 vị trí thuộc tiểu khu I, II và V; ký hiệu: I-YTDVO1, I-YTDVO2, II-YTDVO1, II-YTDVO2, V-YTDVO1, V-YTDVO2. Tổng diện tích 14.816m<sup>2</sup>.

- Nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng có 10 vị trí thuộc tiểu khu I, II, III, IV và V; ký hiệu: I-VHDVO1, I-VHDVO2, II-VHDVO1, II-VHDVO2, III-VHDVO1, III-VHDVO2, IV-VHDVO1, V-VHDVO1÷V-VHDVO3. Tổng diện tích 18.714m<sup>2</sup>.

- Chợ có 03 vị trí thuộc tiểu khu I và V; ký hiệu: I-CHDVO1, I-CHDVO2, V-CHDVO1. Tổng diện tích 10.551m<sup>2</sup>.

4.4.4. *Đất giáo dục cấp đơn vị ở*: Gồm trường trung học cơ sở, tiểu học và mầm non. Tổng diện tích 93.608m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 3-4 tầng; riêng đối với trường mầm non cao tối đa 3 tầng. Cụ thể như sau:

- Trường trung học cơ sở (Gồm 3 trường, ký hiệu II-THCS1, IV-THCS1, V-THCS1): Giữ nguyên điểm 01 trường đã có tại khu vực Tiểu khu V (trung tâm khu quy hoạch), gần trục đường 24m và quy hoạch xây dựng mới 02 trường tại trung tâm Tiểu khu II và IV. Tổng diện tích 30.548 m<sup>2</sup>.

- Trường tiểu học (Gồm 3 trường, ký hiệu II-TH1, IV-TH1, V-TH1): Được bố trí tiếp giáp các điểm trường trung học cơ sở tạo thành các cụm công trình giáo dục. Tổng diện tích: 34.175 m<sup>2</sup>.

- Trường mầm non (Gồm 6 trường, ký hiệu I-NT1, II-NT1, III-NT1, IV-NT1, V-NT1, V-NT2): Giữ nguyên điểm 01 trường đã có tại khu vực Tiểu khu V và quy hoạch xây dựng mới 05 trường, được phân bố đều trên toàn dự án. Tổng diện tích 28.345 m<sup>2</sup>.

4.4.5. *Đất ở dân cư*: Gồm đất ở hiện trạng (cải tạo chỉnh trang), xây dựng mới, nhà ở xã hội và tái định cư. Tổng diện tích 1.951.591 m<sup>2</sup>. Cụ thể như sau:

- Đất ở xây dựng mới (kí hiệu I-OM1÷I-OM17, II-OM1÷II-OM24, III-OM1÷III-OM2, IV-OM1÷IV-OM4, V-OM1÷V-OM12): Được bố trí chủ yếu về khu vực phía Đông và phía Tây của dự án, bám dọc các trục đường giao thông nội khu. Tổng diện tích 1.174.281 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất ở hiện trạng (cải tạo chỉnh trang) (kí hiệu I-OHT1÷I-OHT3, II-OHT1÷II-OHT2, III-OHT1÷III-OHT13, IV-OHT1÷IV-OHT8, V-OHT1÷V-OHT26): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có thuộc khu vực vùng giữa khu quy hoạch thuộc Tiểu khu III, IV và V, từng bước cải tạo xen dầm nâng cao mật độ xây dựng. Tổng diện tích 666.740 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất ở tái định cư (kí hiệu III-TDC1, IV-TDC1, V-TDC1, V-TDC2): Được bố trí xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu đã có, thuộc các Tiểu khu III, IV và V. Tổng diện tích 37.024m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 4 tầng

- Đất nhà ở xã hội (thấp tầng và cao tầng), ký hiệu I-XHCT1, I-XHTT1÷I-XHTT6: Được bố trí tại phía Đông Bắc Tiểu khu I giáp tuyến Tỉnh lộ 542B. Tổng diện tích 73.546 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp khu nhà ở thấp tầng tối đa 60%, mật độ xây dựng nhà ở cao tầng 40%, tầng cao từ 3-14 tầng.

4.4.6. *Đất hỗn hợp* (kí hiệu I-HH1, I-HH2, III-HH1, IV-HH1÷IV-HH4): Là các công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng,... được bố trí chủ yếu bám dọc các trục đường chính như: đường gom Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, đường quy hoạch rộng 48m, 44m, 35m, 16m, thuộc tiểu khu I, III, IV (phía Đông, phía Tây và phía Bắc khu quy hoạch). Tổng diện tích: 146.742 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng gộp tối từ 50-70%, tầng cao từ 15 ÷ 25 tầng.

4.4.7. *Đất thương mại dịch vụ*: Bao gồm các công trình thương mại dịch vụ đã được cấp (kí hiệu I-TMDVC1, I-TMDVC2, III-TMDVC1÷III-TMDVC4, IV-TMDVC1, IV-TMDVC2) và các công trình thương mại dịch vụ được quy hoạch mới (kí hiệu I-TMDV1, I-TMDV2, II-TMDV1÷II-TMDV3, III-TMDV1÷III-TMDV8, IV-TMDV1÷IV-TMDV6, V-TMDV1, V-TMDV2). Được quy hoạch chủ yếu bám trục đường gom Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh và các trục đường quy hoạch rộng 44m, 35m, 24m. Tổng diện tích 361.479 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp từ 45÷50%, tầng cao từ 05÷25 tầng.

4.4.8. *Đất vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ven sông* (gồm 02 khu, ký hiệu IV-NDVS1, V-NDVS1): Được bố trí tại phía Đông Nam khu quy hoạch, bám dọc trục đường quy hoạch rộng 35m và ven các nhánh sông Rào Màng thuộc tiểu khu IV, V. Tổng diện tích 52.056m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng gộp tối đa 25%, tầng cao tối đa 7 tầng.

4.4.9. *Đất nuôi trồng thủy sản* (dự án đã được cấp, kí hiệu I-TS1): Được bố trí về phía Tây khu quy hoạch, thuộc khu vực lõi của Tiểu khu I. Diện tích 64.010 m<sup>2</sup>. Các chỉ tiêu quy hoạch được giữ nguyên theo quy hoạch dự án đã được phê duyệt.

4.4.10. *Đất cây xanh - mặt nước, TDTT*: Gồm đất cây xanh - mặt nước, TDTT đơn vị ở (kí hiệu I-CXDVO1÷ I-CXDVO3, II-CXDVO1÷II-CXDVO11, III-CXDVO1, IV-CXDVO1÷IV-CXDVO5, V-CXDVO1÷V-CXDVO5) và đất cây xanh - mặt nước, TDTT đô thị (kí hiệu I-CXDT1÷I-CXDT3, II-CXDT1÷II-CXDT8, III-CXDT1÷III-CXDT3, IV-CXDT1÷IV-CXDT3, IV-CXDT1÷V-CXDT9). Được phân bố dàn trải trên toàn khu quy hoạch, kết hợp với các nhánh sông Rào Màng và Cầu Gãy tạo cảnh quan của khu đô thị sinh thái. Tổng diện tích 742.057 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng.

4.4.11. *Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật* (kí hiệu I- HTKT, II-HTKT1, III-HTKT1, III-HTKT2, V-HTKT1, V-HTKT2): Gồm công trình hạ tầng kỹ thuật như: trạm xử lý nước thải, trạm điện, ... được bố trí xen kẽ trong các khu cây xanh đô thị và phía Nam giáp sông Hoàng Cần, thuộc tiểu khu I, II, III và V. Tổng diện tích 22.076 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 10%, tầng cao 1 tầng.

4.4.12. **Đất công viên nghĩa trang** (kí hiệu I-ND1, II-ND1, II-ND2, IV-ND1, IV-ND2): Được khoanh vùng tại khu hiện có thuộc tiểu khu I, II và IV, từng bước thực hiện đóng cửa, cắm chôn cất, trồng cây xanh tán lớn tạo cảnh quan. Tổng diện tích 47.851 m<sup>2</sup>.

4.4.13. **Đất tôn giáo** (ký hiệu V-TG1, V-TG2, IV-TG1): Gồm nhà giáo họ Xuân Am tại xóm 10, xã Hưng Thịnh thuộc Tiểu khu IV; Đền Yên Trung và đền Yên Phú về phía Nam khu quy hoạch, thuộc Tiểu khu V. Tổng diện tích 6.536 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng.

#### 4.5. Quy hoạch sử dụng đất: Theo bản vẽ QH-04

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất*

| TT         | Chức năng sử dụng đất   | Ký hiệu   | Diện tích         | Tỷ lệ        |
|------------|---|---|-------------------|--------------|
|            |   |   | (m <sup>2</sup> ) | (%)          |
| <b>1</b>   | <b>Đất giáo dục, y tế, TMDV cấp vùng</b>  | <b>DH, YT, LC, TMDVV</b>                        | <b>272.715</b>    | <b>5,57</b>  |
| 1.1        | Đất Trường đại học quốc tế  | I-DH  | 41.179            | 0,84         |
| 1.2        | Đất Bệnh viện quốc tế   | III-YT1   | 32.012            | 0,65         |
| 1.3        | Đất trường liên cấp quốc tế   | I-LC1   | 51.328            | 1,05         |
| 1.4        | Đất TMDV cấp vùng - Chợ đầu mối   | IV-TMDVV, V-TMDVV                               | 148.196           | 2,50         |
| <b>2</b>   | <b>Đất công cộng cấp đô thị, giáo dục cấp đô thị</b>                                    | <b>HCDT, YTDT, VHDT, CHDT</b>                   | <b>74.036</b>     | <b>1,51</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Đất công cộng cấp đô thị</b>   | <b>HCDT, YTDT, VHDT, CHDT</b>                   | <b>53.466</b>     | <b>1,09</b>  |
| 2.1.1      | Đất cơ quan, trụ sở, hành chính cấp đô thị  | HCDT  | 9.767             | 0,20         |
| 2.1.2      | Đất y tế, phòng khám đa khoa cấp đô thị   | YTDT  | 14.296            | 0,29         |
| 2.1.3      | Đất nhà văn hóa cấp đô thị  | VHDT  | 11.213            | 0,23         |
| 2.1.4      | Đất chợ cấp đô thị  | CHDT  | 18.190            | 0,37         |
| <b>2.2</b> | <b>Đất trường THPT</b>  | <b>V-THPT1</b>                                  | <b>20.570</b>     | <b>0,42</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Đất công cộng và giáo dục cấp đơn vị ở</b>   | <b>HCDVO, YTDVO, VHDVO, CHDVO, NT, TH, THCS</b> | <b>148.358</b>    | <b>3,03</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>Đất công cộng đơn vị ở</b>   | <b>CCDVO</b>                                    | <b>55.290</b>     | <b>1,13</b>  |
| 3.1.1      | Đất cơ quan, trụ sở hành chính cấp đơn vị ở   | HCDVO   | 11.209            | 0,23         |
| 3.1.2      | Đất trạm y tế cấp đơn vị ở  | YTDVO   | 14.816            | 0,30         |
| 3.1.3      | Đất nhà văn hóa, sinh hoạt cộng đồng cấp đơn vị ở                                       | VHDVO   | 18.714            | 0,38         |
| 3.1.4      | Đất chợ cấp đơn vị ở  | CHDVO   | 10.551            | 0,22         |
| <b>3.2</b> | <b>Đất trường mầm non</b>   | <b>NT</b>                                       | <b>28.345</b>     | <b>0,58</b>  |
| <b>3.3</b> | <b>Đất trường tiểu học</b>  | <b>TH</b>                                       | <b>34.175</b>     | <b>0,70</b>  |
| <b>3.4</b> | <b>Đất trường trung học cơ sở</b>   | <b>THCS</b>                                     | <b>30.548</b>     | <b>0,62</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Đất ở</b>  | <b>OM, XH, TDC, OHT</b>                         | <b>1.951.591</b>  | <b>39,83</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Đất ở xây dựng mới</b>   | <b>OM</b>                                       | <b>1.174.281</b>  | <b>23,96</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Đất ở tái định cư</b>  | <b>TDC</b>                                      | <b>37.024</b>     | <b>0,76</b>  |
| <b>4.3</b> | <b>Đất nhà ở xã hội (nhà ở sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc BCH quân sự tỉnh)</b> | <b>XH</b>                                       | <b>73.546</b>     | <b>1,50</b>  |
| <b>4.4</b> | <b>Đất ở hiện trạng (cải tạo chỉnh trang)</b>   | <b>OHT</b>                                      | <b>666.740</b>    | <b>13,61</b> |

| TT          | Chức năng sử dụng đất   | Ký hiệu              | Diện tích         | Tỷ lệ         |
|-------------|---|----------------------|-------------------|---------------|
|             |   |                      | (m <sup>2</sup> ) | (%)           |
| 5           | Đất hỗn hợp   | HH                   | 146.742           | 2,99          |
| 6           | Đất thương mại dịch vụ  | TMDV, NDVS,<br>TMDVC | 413.535           | 8,44          |
| 6.1         | Đất thương mại dịch vụ (mới) và đất vui chơi giải trí - nghỉ dưỡng ven sông | TMDV, NDVS           | 309.858           | 6,32          |
| 6.1.1       | Đất thương mại dịch vụ (mới)  | TMDV                 | 257.802           | 5,26          |
| 6.1.2       | Đất vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng ven sông                                | NDVS                 | 52.056            | 1,06          |
| 6.2         | Đất thương mại dịch vụ (đã được cấp)  | TMDVC                | 103.677           | 2,12          |
| 7           | Đất nuôi trồng thủy sản (đã được cấp)                                       | I-TS1                | 64.010            | 1,31          |
| 8           | Đất cây xanh - mặt nước, TĐTT   | CXDVO, CXDT          | 742.057           | 15,14         |
| 8.1         | Đất cây xanh - mặt nước, TĐTT đơn vị ở                                      | CXDVO                | 104.199           | 2,13          |
| 8.2         | Đất cây xanh - mặt nước, TĐTT đô thị  | CXDT                 | 637.858           | 13,02         |
| 9           | Đất đầu mối HTKT  | HTKT                 | 22.076            | 0,45          |
| 10          | Đất công viên nghĩa trang   | ND                   | 47.851            | 0,98          |
| 11          | Đất tôn giáo  | TG                   | 6.536             | 0,13          |
| 12          | Đất giao thông  |                      | 1.010.652         | 20,62         |
| <b>TỔNG</b> |   |                      | <b>4.900.159</b>  | <b>100,00</b> |

#### 4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.6.1. Giao thông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ: Theo bản vẽ QH-08.

a) Mặt cắt ngang các tuyến đường:

| STT | Mặt cắt | Mặt đường (m)  | Hè đường (m) | Bulva (m) | HLAT (m) | Chỉ giới (m) | Ghi chú                         |
|-----|---------|----------------|--------------|-----------|----------|--------------|---------------------------------|
| 1   | A - A   | (7x2)+(11,5x2) | 9,5x2        | 20,5x2+3  | 44,0     | 100,0        | QL1A tránh TP Vinh              |
| 2   | B - B   | 12,0           | 1x2          |           | 15x2     | 44,0         | Đường huyện 8B,<br>Tỉnh lộ 542B |
| 3   | 1A - 1A | 9x2            | 9x2          | 12        |          | 48           | Đường Lê Mao kéo dài            |
| 4   | 1 - 1   | 7,5x2          | (5,5÷6)x2    | 8,0÷9,0   |          | 35,0         | Đường quy hoạch                 |
| 5   | 2A - 2A | 6x2            | 6x2          |           |          | 24,0         | Đường quy hoạch                 |
| 6   | 2B - 2B | 6x2            | 5x2          | 2,0       |          | 24,0         | Đường quy hoạch                 |
| 7   | 3 - 3   | 8,0            | 4x2          |           |          | 16,0         | Đường quy hoạch                 |
| 8   | 4 - 4   | (5,5÷6)x2      | 5x2          | 2÷10      |          | 21÷32        | Đường quy hoạch                 |
| 9   | 5 - 5   | 6,0            | 3x2          |           |          | 12,0         | Đường quy hoạch                 |
| 10  | 6 - 6   | 7,5            | 3x2          |           |          | 13,5         | Đường quy hoạch                 |

b) Về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- Các công trình đã xây dựng: Giữ nguyên hiện trạng.
- Các dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt: Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với các công trình xây dựng trong khu công cộng, dịch vụ thương mại, hỗn hợp xây mới: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường từ 3,0÷6,0m tùy thuộc vào tính chất, chức năng và tầng cao của công trình.

- Đối với các công trình nhà ở xây dựng mới: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường từ 0÷3,0m.

*c) Về bãi đỗ xe, bến xe tập trung:*

Bố trí các bãi đỗ xe với quy mô từ 0,1 đến 0,5ha gần các khu công trình công cộng, công viên cây xanh và sử dụng các hình thức bãi đỗ xe thông minh tiết kiệm diện tích và tăng khả năng sử dụng, đảm bảo nhu cầu chỗ đỗ xe cho nhân dân tại khu vực; ngoài ra bãi đậu xe còn được bố trí trong các khu đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp và đất cây xanh. Bến xe tập trung được định hướng bố trí về phía Đông Bắc khu quy hoạch (thuộc khu dịch vụ thương mại cấp vùng), bám dọc Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh.

*4.6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:* Theo bản vẽ QH-09.

*a) San nền:* Cao độ san nền từ 3,0m đến 4,5m.

*b) Thoát nước mưa:* Khu quy hoạch được chia thành 5 lưu vực và thiết kế các trục tiêu thoát nước chính thoát nước từ các lưu vực xuống các kênh mương, hồ, sông Cầu Gãy và sông Rào Máng, cụ thể:

- Lưu vực số 1 (bao gồm 3 lưu vực nhỏ): Thuộc phía Đông xã Hưng Mỹ và phía Tây Bắc xã Hưng Thịnh, hướng thoát nước chính tập trung về kênh số 1 từ đó chảy xuống kênh số 3 ở phía Tây Nam khu vực, thoát nước ra sông Hoàng Cầu ở phía Tây khu quy hoạch.

- Lưu vực số 2 (bao gồm 2 lưu vực nhỏ): Thuộc phía Đông xã Hưng Mỹ, phía Bắc xã Hưng Phúc và phía Tây Nam xã Hưng Thịnh, hướng thoát nước tập trung về kênh số 3 và kênh số 5 từ đó chảy xuống kênh số 6 ở phía Tây và kênh số 7 ở phía Nam khu vực; lần lượt thoát nước ra sông Hoàng Cầu (phía Tây) và sông Cầu Gãy (phía Nam) khu quy hoạch.

- Lưu vực số 3 (bao gồm 2 lưu vực nhỏ): Thuộc xã Hưng Thịnh và phía Nam Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, hướng thoát nước được chia làm 2 hướng. Khu vực phía Tây hướng tập trung nước về kênh số 2 thoát ra sông Cầu Gãy, khu vực phía Đông tập trung nước về kênh số 8, từ đó chảy xuống phía Nam khu vực thoát nước ra sông Cầu Gãy.

- Lưu vực số 4 (bao gồm 3 lưu vực nhỏ): Thuộc xã Hưng Thịnh và phía Nam Quốc lộ 1A tránh thành phố Vinh, hướng thoát nước tập trung về kênh số 8, kênh số 9, kênh số 10, thoát nước ra sông Rào ở phía Đông Bắc và ra sông Cầu Gãy ở phía Nam khu vực.

- Lưu vực số 5 (bao gồm 7 lưu vực nhỏ): Thuộc phía Nam xã Hưng Thịnh và bờ tả sông Cầu Gãy, hướng thoát nước tập trung ra sông Cầu Gãy ở phía Nam khu vực.

*4.6.3. Cấp nước:* Theo bản vẽ QH-10.

- Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước Nhà máy nước Hưng Vĩnh.



- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/người.ngày.đêm; cấp nước công cộng, dịch vụ: 2-5 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm; tưới cây: 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; rửa đường: 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; trường mầm non, tiểu học: 100 lít/cháu/ngày đêm; trường THCS: 25 lít/cháu/ngày đêm; bệnh viện: 1m<sup>3</sup>/giường/ngày đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước tính toán: 16.610 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

4.6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Theo bản vẽ QH-12.

a) Thoát nước thải: Nước thải thoát riêng với nước mưa; nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình rồi thoát vào hệ thống cống bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông chính rồi thoát về 4 trạm xử lý nước thải tập trung tại phía Tây, Phía Nam và Phía Tây Nam khu quy hoạch.

Tổng lượng nước thải: 13.425 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

b) Thu gom xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý tập trung tại khu liên hợp xử lý chất thải rắn tại xã Nghi Yên.

- Tổng lượng rác thải: 505 tấn/ngày đêm;

4.6.5. Cấp điện: Theo bản vẽ QH-11A.

- Nguồn điện: Được lấy từ hai xuất tuyến 22Kv Trạm biến áp 110/22kV Bến Thủy (2X63+ 1X25)mVA và Trạm 110/22Kv Hưng Nguyên (1x63 +1x25)mVA;

- Tổng công suất khoảng: 61,69MW.

- Để cấp điện cho nhu cầu phụ tải khu vực nghiên cứu (chưa bao gồm đất ở hiện trạng) cần đầu tư thêm 67 trạm biến áp, công suất các trạm từ 320 KVA - 3x1500 KVA.

- Khu vực đất ở hiện trạng dự kiến tiếp tục sử dụng các trạm hiện có trong đó cần cải tạo nâng cấp 4 trạm biến áp và bổ sung mới 4 trạm (thay thế cho 4 trạm dự kiến được di dời do trạm nằm trùng với vị trí công trình và đường giao thông quy hoạch) để đồng bộ với hạ tầng cấp điện khu đô thị mới.

- Lưới điện: Toàn bộ hệ thống khu vực phát triển mới được xây dựng hạ ngầm, hệ thống khu vực cũ được xây dựng chính trang kết hợp cáp ngầm.

4.6.6. Thông tin liên lạc: Theo bản vẽ QH-11B.

- Sử dụng từ nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của thành phố Vinh.

- Ước tính khu vực nghiên cứu cần khoảng 51.625 thuê bao (tính cả thuê bao thoại, internet và truyền hình). Như vậy, các nhà khai thác dịch vụ thông tin liên lạc tại Dự án nên có kế hoạch cụ thể, xây dựng hệ thống tín hiệu đến đây nhằm khai thác và đáp ứng nhu cầu trên.

- Hệ thống trạm thông tin liên lạc và các tủ phân phối cấp tín hiệu thông tin cho toàn bộ khu vực dự án. Lưới phân phối bao gồm các cáp, tủ, hộp chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng đơn vị riêng biệt. Phần đất thương mại dịch vụ sử dụng các tổng đài nội bộ đặt tại tòa nhà.

#### 4.6.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Theo bản vẽ QH-13.

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

- Trong quá trình khai thác, vận hành phải quản lý tốt việc thu gom rác thải, xử lý nước thải sinh hoạt. Nghiêm cấm việc xả nước thải chưa qua xử lý vào hệ thống mạng thoát nước chung.

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

- Chất thải rắn sinh hoạt phải được đưa đi chôn lấp, hoặc đưa về khu xử lý tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

- Xây dựng hệ thống quan trắc và giám sát định kỳ về môi trường đất, nước, địa chất, không khí, tiếng ồn, rác thải, biến động hệ sinh thái tại khu vực, các điểm có khả năng gây ra sự cố môi trường, các khu vực nhạy cảm về môi trường.

#### 4.6.8. Thiết kế đô thị: Theo bản vẽ QH-07.

- Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Được phân thành các vùng, trục cảnh quan chính và phát triển hài hoà giữa các khu vực cũ và mới.

- Một số vị trí có quy hoạch xây dựng công trình tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan đô thị sẽ được xem xét cụ thể về hình thức kiến trúc, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định và phù hợp điều kiện thực tế.

**5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây Nam thành phố Vinh tại các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên đã xác định đầy đủ nội dung theo quy định (Có bản quy định quản lý kèm theo).

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao UBND huyện Hưng Nguyên phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố quy hoạch theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật hiện hành; Hoàn tất các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy định (đối với phần diện tích đất trồng lúa phải tổng hợp, báo cáo cấp thẩm quyền cho chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trước khi triển khai thủ tục đầu tư); hoàn chỉnh thủ tục điều chỉnh, bổ sung, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm căn cứ để thực hiện dự án, đồng thời lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, trình thẩm định phê duyệt và tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định.

2. Các sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giao thông vận tải, Cục Thuế theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, giám sát việc thực hiện quy hoạch, thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, sử dụng đất đai để phát huy hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giao thông vận tải; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND huyện Hưng Nguyên; Chủ tịch UBND các xã: Hưng Thịnh, Hưng Mỹ, Hưng Phúc, huyện Hưng Nguyên; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành././

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công;
- Lưu: VTUB, CN, CVXD (H.Quỳnh);

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Hoa**

2  
S  
A  
N