

Số: 3228 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 19 tháng 8 năm 2019

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000)

### 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 số 30/2009/QH12; Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Các quy định hướng dẫn về quy hoạch, đất đai, xây dựng và phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050; Quyết định số 75/QĐ-TTg ngày 19/6/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Vinh khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò;

Căn cứ Thông báo số 1307-TB/TU ngày 23/10/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Đại lộ Vinh - Cửa Lò;

Căn cứ Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2126/SXD.KTQH ngày 10/7/2019 về việc thẩm định Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000),

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000), với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000).

**2. Đơn vị tài trợ kinh phí và tổ chức lập quy hoạch:** Tổng Công ty Công nghiệp ô tô Việt Nam - CTCP.

**3. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất quy hoạch:**

**3.1. Vị trí:** Khu vực lập quy hoạch bao gồm một phần diện tích đất tại các xã: Nghi Phú, Nghi Đức, Nghi Ân - thành phố Vinh; Nghi Phong, Nghi Xuân, Nghi Thạch - huyện Nghi Lộc; Nghi Hòa, Nghi Hương - thị xã Cửa Lò.



### 3.2. Phạm vi ranh giới:

- Tổng chiều dài Đại lộ: 11,2 km (điểm đầu tại Đại lộ Lê Nin - thành phố Vinh, điểm cuối giao với trục đường Bình Minh - thị xã Cửa Lò);
- Chiều rộng tính từ trục Đại lộ ra 2 phía, mỗi bên rộng khoảng 680m và mở rộng thêm tại xã Nghi Hòa, Nghi Hương của thị xã Cửa Lò và xã Nghi Thạch của huyện Nghi Lộc.

## 4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

### 4.1. Tính chất, chức năng:

- Là khu vực định hướng phát triển đô thị theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050 và quy hoạch chung mở rộng thị xã Cửa Lò và vùng phụ cận đã được phê duyệt.
- Là trục trung tâm kết nối vùng Vinh - Nghi Lộc - Cửa Lò, hình thành các khu chức năng mới nhằm đẩy mạnh sự liên kết giữa các đô thị, tạo tiền đề cho việc mở rộng thành phố Vinh.

### 4.2. Quy mô đất đai và dân số:

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch 1.752,0ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 46.023 người.

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

Đọc hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò, mỗi phía rộng từ 220m - 250m quy hoạch xây dựng các khu chức năng, các công trình có tính chất điểm nhấn, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị hiện đại, đồng bộ. Trên toàn trục Đại lộ được chia thành 5 phân khu chức năng chính, cụ thể như sau:

- **Phân khu số 1 - Khu trung tâm cửa ngõ:** Thuộc xã Nghi Phú và xã Nghi Đức của thành phố Vinh (từ km 0 đến km 1+300). Là khu vực bố trí các công trình cơ quan nhà nước cấp thành phố, tỉnh; công trình dịch vụ thương mại và các công trình nhà ở đô thị... Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực được tổ chức theo hướng cao dần hướng từ thành phố Vinh đi thị xã Cửa Lò với điểm nhấn kiến trúc cảnh quan chính là cụm các công trình cơ quan nhà nước, quảng trường, nhà ga tàu điện và kết thúc là 02 tòa nhà phức hợp cao 15 tầng. Tổng diện tích đất khoảng 223,34ha, mật độ xây dựng toàn khu từ 30 - 60%, tầng cao từ 3 - 15 tầng.

- **Phân khu số 2 - Khu trung tâm nghiên cứu và phát triển:** Thuộc xã Nghi Đức của thành phố Vinh (từ km 1+300 đến km 3+700). Là khu vực bố trí các công trình hỗn hợp, cơ quan nhà nước, thương mại dịch vụ và nhà ở đô thị... Không gian kiến trúc cảnh quan trong khu được bố trí đăng đối qua trục Đại lộ Vinh - Cửa Lò với điểm nhấn là cụm các công trình xây dựng cao 20 tầng bố trí xung quanh đảo giao thông giao của Đại lộ Vinh - Cửa Lò với đường quy hoạch rộng 24m. Tổng diện tích đất khoảng 326,16ha, mật độ xây dựng toàn khu từ 30 - 60%, tầng cao từ 3 - 20 tầng.



- **Phân khu số 3 - Khu trung tâm đơn vị ở:** Thuộc xã Nghi Phong và xã Nghi Xuân của huyện Nghi Lộc (từ km 3+700 đến km 7+300). Là khu vực bố trí các công trình hỗn hợp cao từ 15 - 20 tầng (nhà ở chung cư cao tầng, kết hợp dịch vụ thương mại) và các công trình nhà ở thấp tầng. Đây là vùng không gian kiến trúc cảnh quan chuyển tiếp theo hướng từ thành phố Vinh xuống thị xã Cửa Lò kết nối với các phân khu chức năng trên toàn Đại lộ. Tổng diện tích đất khoảng 451,09ha, mật độ xây dựng toàn khu từ 30 - 50%, tầng cao từ 3 - 20 tầng.

- **Phân khu số 4 - Khu trung tâm thể thao và giải trí:** Nằm phía Tây Bắc đại lộ Vinh - Cửa Lò, thuộc xã Nghi Phong và xã Nghi Thạch của huyện Nghi Lộc (từ km 5+900 đến km 7+300). Là khu tổ hợp trung tâm thể thao, huấn luyện, giải trí cấp tỉnh và cấp vùng. Điểm nhấn kiến trúc cảnh quan chính là sân vận động trung tâm, tổ hợp các nhà thi đấu đa năng, khu công viên thể thao... Tổng diện tích đất khoảng 217,34ha, mật độ xây dựng toàn khu từ 25 - 45%, tầng cao từ 3 - 15 tầng.

- **Phân khu số 5 - Khu trung tâm du lịch giải trí:** Thuộc các phường Nghi Hương, Nghi Hòa của thị xã Cửa Lò và xã Nghi Xuân của huyện Nghi Lộc (từ km 7+300 đến km 11+200). Là khu vực bố trí các công trình Trung tâm hội nghị, chuỗi khách sạn 5 sao, trung tâm thương mại có quy mô tập trung phục vụ du lịch biển và các tổ hợp công trình nhà ở sinh thái, du lịch. Điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trong khu là cụm các công trình cao tầng bố trí xung quanh đoạn đường Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tại đoạn mở rộng) với công trình Bảo tàng, có tuyến tàu điện chạy xuyên qua và kết thúc tại điểm cuối tuyến tiếp giáp đường Bình Minh là tòa tháp đôi cao 120,0m (40 tầng). Tổng diện tích khoảng 535,07ha, mật độ xây dựng từ 25 - 40%, tầng cao từ 3 - 40 tầng.

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

##### a) Công trình cơ quan nhà nước:

- Công trình cơ quan nhà nước cấp tỉnh, thành phố, thị xã (ký hiệu CQNN): Được quy hoạch dọc 2 bên đại lộ Vinh - Cửa Lò và được bố trí thành 03 khu vực tập trung. Khu 1, tại Khu trung tâm cửa ngõ thuộc xã Nghi Phú, thành phố Vinh; Khu 2, tại khu nghiên cứu phát triển thuộc xã Nghi Đức, thành phố Vinh; Khu 3, tại Khu trung tâm du lịch giải trí thuộc phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò. Các công trình xây dựng trong khu gồm: Trụ sở văn phòng làm việc, trung tâm tài chính, ngân hàng... Tổng diện tích đất 45,89ha, mật độ xây dựng từ 25 - 40%, tầng cao từ 5 - 15 tầng.

- Công trình cơ quan nhà nước cấp phường, xã (ký hiệu CQPX): Được bố trí theo từng đơn vị hành chính của các phường, xã nhằm phục vụ xây dựng các công trình như: Trụ sở làm việc, hội trường, đài tưởng niệm... Tổng diện tích đất 29,80ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 3 - 5 tầng.

b) Công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu TM): Được quy hoạch dọc 2 bên đại lộ Vinh - Cửa Lò và được bố trí thành 4 khu tập trung nằm trong 04 phân khu chức năng. Khu 1 tại xã Nghi Phú; Khu 2 tại xã Nghi Đức, thành phố Vinh;



Khu 3 tại xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc; Khu 4 tại phường Nghi Hương và phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò. Các công trình trong khu gồm: Hệ thống các trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, trung tâm hội nghị và các công trình dịch vụ khác. Điểm nhấn là cụm các công trình cao tầng có quy mô lớn và khối tòa tháp đôi cao 40 tầng tại điểm cuối giao đường Bình Minh, thị xã Cửa Lò. Tổng diện tích đất 97,06ha, mật độ xây dựng 40 - 60%, tầng cao từ 5 - 40 tầng.

c) *Công trình hỗn hợp (ký hiệu HH)*: Được quy hoạch dọc 2 bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò, giữa các khu thương mại dịch vụ, các cơ quan nhà nước và kéo dài dọc 2 bên trục Đại lộ từ thành phố Vinh đến thị xã Cửa Lò với chiều rộng mỗi phía khoảng 220m - 250m. Công trình xây dựng trong khu bao gồm: Nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, công trình phức hợp,... Tổng diện tích đất 197,97ha, mật độ xây dựng 30 - 60%, tầng cao từ 5 - 25 tầng.

d) *Khu trung tâm thể thao (ký hiệu CXTT)*: Tổ hợp các công trình Sân vận động trung tâm, quảng trường, nhà thi đấu đa năng, nhà thi đấu thể thao các môn dưới nước, nhà luyện tập điền kinh, khu luyện tập bơi thuyền, khu thể thao ngoài trời, nhà điều hành và quản lý, trung tâm triển lãm, hội chợ, sân tập bóng đá, khu công viên biểu diễn cá heo... Tổng diện tích đất 97,13ha, mật độ xây dựng 25 - 30%, tầng cao từ 5 - 15 tầng.

e) *Công trình văn hóa, giáo dục, y tế*:

- Bảo tàng (ký hiệu BT): Được bố trí tại khu vực mở rộng giải phân cách giữa của Đại lộ Vinh - Cửa Lò thuộc phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò. Công trình xây dựng có quy mô lớn kết hợp với ga tàu điện và đường tàu điện xuyên qua. Tổng diện tích 8,81ha, mật độ xây dựng 25%, tầng cao 05 tầng.

- Trường đại học, cao đẳng, trung cấp, dạy nghề (ký hiệu ĐT): Được quy hoạch thành 03 khu. Khu 1 tại xã Nghi Đức, thành phố Vinh; Khu 2 tại xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc; Khu 3 tại xã Nghi Xuân, huyện Nghi Lộc. Công trình xây dựng trong khu gồm giảng đường, ký túc xá, thư viện, các công trình phụ trợ khác, ... Tổng diện tích đất 21,16 ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 5 - 15 tầng.

- Trường trung học cơ sở, tiểu học, mầm non (ký hiệu THCS, TH, TMN): Được bố trí theo từng đơn vị hành chính của các xã, phường đảm bảo bán kính phục vụ cho nhu cầu học tập tại từng khu vực. Tổng diện tích đất 19,04ha, mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Y tế (ký hiệu YT): Được bố trí về phía Đông Nam của Đại lộ Vinh - Cửa Lò và được bố trí thành 2 khu. Khu 1 thuộc xã Nghi Đức, thành phố Vinh; Khu 2 thuộc xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc. Tổng diện tích đất 5,14ha, mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao từ 5 - 15 tầng.

- Di tích, tôn giáo (ký hiệu DT): Các công trình tôn giáo nằm trong ranh giới quy hoạch (chùa Đức Hậu, chùa Ân, chùa Tu, một số nhà thờ) được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có. Tổng diện tích đất 8,79ha, mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao từ 1 - 2 tầng.



g) Công trình an ninh quốc phòng (ký hiệu QP): Là khu đất thuộc Cơ sở làm việc phòng trình sát 5 - Cục an ninh Tây Bắc được giữ nguyên tại vị trí cũ đã có tại xã Nghi Phong, huyện Nghi Lộc. Diện tích đất 2,26 ha, mật độ xây dựng 30%, tầng cao từ 1 - 6 tầng.

h) Khu ở dân cư thấp tầng (ký hiệu OC, OM): Bao gồm khu dân cư hiện trạng và khu dân cư xây dựng mới. Các khu dân cư được quy hoạch chủ yếu nằm về phía sau các khu đất xây dựng công trình hỗn hợp và công trình công cộng dọc trục Đại lộ. Các khu dân cư hiện trạng đã có từng bước được cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực. Tổng diện tích đất 655,31ha, mật độ xây dựng 30 - 55%, tầng cao trung bình 3 tầng.

i) Cây xanh mặt nước (ký hiệu CX): Được phân bố đều trong từng phân khu chức năng thuộc phạm vi quy hoạch gồm: Khu cây xanh công viên, vui chơi giải trí, sân thể thao nhỏ, vườn hoa và hệ thống đường dạo. Tổng diện tích đất 224,11 ha.

#### 4.5. Quy định về thiết kế đô thị:

##### a) Các trục tuyến không gian chính:

- Trục, tuyến kiến trúc chủ đạo: Hai bên tuyến Đại lộ tổ hợp các công trình cao tầng (từ 5 - 25 tầng) với các chức năng thương mại, dịch vụ, công sở, hỗn hợp, tổ hợp nhà ở kết hợp công viên - cây xanh và dịch vụ xã hội. Yêu cầu phải tổ chức không gian kiến trúc công cộng như quảng trường, sân vườn, dải cây xanh, lối đi bộ... trước và xung quanh tổ hợp các khối công trình.

- Hệ thống công cộng thành phố được bố trí giáp mặt đường, tạo thành chuỗi hệ thống trung tâm và được tổ chức với các công trình có không gian lớn, cao tầng kết hợp với các quảng trường không gian mở tạo nên những điểm nhấn đô thị. Hệ thống công cộng khu ở bám theo mạng đường khu vực và các đường xương cá, từ đó phát triển tiếp hệ thống công cộng cấp đơn vị ở.

- Trong bản thân các cụm công trình hay trong hệ thống các công viên - hồ nước bố cục các hệ trục với nhiều phương, hướng khác nhau tạo thành cảnh quan đô thị sống động, linh hoạt, mang tính chất dẫn hướng chủ đạo cho quá trình thiết kế cụ thể trong từng công trình.

##### b) Các khu vực trọng tâm, khoảng mở, không gian điểm nhấn:

- Khu vực trọng tâm: Là các đầu mối giao thông quan trọng, nơi có điều kiện phát triển các công trình dịch vụ công cộng gắn với ga đường sắt đô thị, dự kiến 02 điểm: tại giao cắt giữa trục Đại lộ Vinh - Cửa Lò với trục đường Trương Văn Lĩnh, thành phố Vinh và tại khu Bảo tàng (ký hiệu BT) bố trí tại khu vực mở rộng giải phân cách giữa của Đại lộ Vinh - Cửa Lò thuộc phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò.

- Khu vực điểm nhấn: Là khu vực bố trí công trình cao tầng, khu vực có quỹ đất phát triển không gian rộng, quảng trường lớn... dự kiến 5 điểm nhấn chính (các tổ hợp Trung tâm Thương mại, Hành chính, Thể thao) của tuyến đường tại các phân khu chức năng, xen kẽ với không gian cảnh quan "mở" - công viên cây xanh và hệ thống các công trình kiến trúc phát triển theo tuyến, dải.



- Các công viên cây xanh với diện tích mặt nước lớn tạo thành chủ thể trong việc bố cục các khối kiến trúc công trình cao tầng theo hướng tiếp cận và sử dụng ưu thế về cảnh quan, môi trường của cây xanh - mặt nước, tạo nhiều khoảng không gian mở, nhiều trục phụ, hướng công trình có điều kiện tiếp cận công viên. Đề xuất những công viên - dải cây xanh mang tính “tĩnh”, nhằm cân bằng với các chức năng và kiến trúc công trình mang tính “động” xung quanh.

- Khu vực dân cư hiện có sẽ được thực hiện theo dự án riêng, trước mắt khi chưa có dự án, các công trình xây dựng cần tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo chỉ giới xây dựng, chiều cao kiến trúc tổng thể, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về xây dựng, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và điều kiện để cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với yêu cầu đô thị. Các công trình xây dựng dọc hai bên các tuyến đường chính trong khu dân cư cần đảm bảo mặt cắt ngang đường tối thiểu là 9m.

- Đối với các công trình công cộng, hình thức kiến trúc, tổng mặt bằng xây dựng công trình phải được nghiên cứu phù hợp với loại hình công trình theo tiêu chuẩn của ngành đảm bảo chỉ giới xây dựng, chiều cao kiến trúc tổng thể, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về xây dựng, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và điều kiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với yêu cầu đô thị.

- Đối với các công trình cao tầng khuyến khích xây dựng tầng hầm, bán hầm tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Thiết kế phù hợp với yêu cầu sử dụng, phù hợp với tổ chức giao thông của khu vực, phải đảm bảo điều kiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ theo quy định hiện hành.

- Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại; màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực. Tại các vị trí theo quy hoạch là công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo quy mô, tính chất điểm nhấn không gian, tạo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

**5. Quy hoạch sử dụng đất:** Thống nhất theo bản vẽ QH-04 và Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất. Mục đích sử dụng và Hệ số sử dụng đất từng hạng mục có thể điều chỉnh linh hoạt bằng phần diện tích đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH).

TT	Thành phần đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất XD cơ quan nhà nước		75,69	4,32
	<i>Cơ quan cấp tỉnh, thành phố, thị xã</i>	<i>CQNN</i>	45,89	2,62
	<i>Cơ quan cấp phường, xã</i>	<i>CQPX</i>	29,80	1,70
2	Đất XD công trình thương mại dịch vụ	TM	97,06	5,54
3	Đất XD công trình hỗn hợp	HH	197,97	11,30
4	Đất XD khu trung tâm thể thao	CXTT	97,13	5,54



5	Đất XD công trình văn hóa, giáo dục, y tế		62,94	3,59
	Bảo tàng	BT	8,81	0,50
	Trường đại học, cao đẳng, dạy nghề	ĐT	21,16	1,21
	Trường THCS, tiểu học, mầm non	THCS, TH, TMN	19,04	1,09
	Y tế	YT	5,14	0,29
	Di tích, tôn giáo	DT	8,79	0,50
6	Đất an ninh quốc phòng	QP	2,26	0,13
7	Đất ở dân cư		655,31	37,41
	Đất ở cũ	OC	489,35	
	Đất ở mới	OM	165,96	
8	Đất cây xanh, mặt nước	CX	224,11	12,79
9	Đất giao thông, bãi đậu xe		339,53	19,38
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.752,00</b>	<b>100,00</b>

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

6.1. Giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: (Thống nhất theo bản vẽ QH-06).

a) Các mặt cắt ngang đặc trưng:

TT	Mặt cắt	Mặt đường (m)	Bulva (m)	Hè đường (m)	Chỉ giới (m)	Ghi chú
1	A-A	2x16,0+2x9,0	70,0+2x3,0	2x9,0+2x8,0	160,0	Đại lộ Vinh - Cửa Lò
2	A1-A1	2x16,0+2x9,0	21,0+2x3,0	2x9,0	95,0	Đại lộ Vinh - Cửa Lò
3	A2-A2	2x16,0	16,0	2x12,0	72,0	Đại lộ Vinh - Cửa Lò (đoạn đầu tuyến)
4	A3-A3	2x16,0	22,0	2x9,0	72,0	Đại lộ Vinh - Cửa Lò (đoạn cuối tuyến)
5	A4-A4	16,0+9,0	3,0	9,0+8,0	45,0	Đại lộ Vinh - Cửa Lò
6	B-B	12x12,25+ 2x7,75	6,0+2x1,5	2x8,0	65,0	Đường bộ ven biển
7	C-C	2x16,0	4,0	2x10,0	56,0	Đường Lê Nin
8	D-D	2x9,0	6,0	2x8,0	40,0	Đường QH
9	E-E	2x10,5	3,0	5,0+10,0	39,0	Đường Bình Minh
10	F-F	2x10,0	4,0	2x6,0	36,0	Đường QH



11	G-G	2x7,5		2x10,0	35,0	Đường 35m(WB)
12	H-H	14,0		2x8,0	30,0	Đường QH
13	H1-H1	2x9,0	2,0	2x5,0	30,0	Đường QH
14	I-I	12,0		2x6,0	24,0	Đường QH
15	K-K	9,0		2x4,5	18,0	Đường QH
16	L-L	6,0		2x3,0	12,0	Đường QH

Đại lộ Vinh - Cửa Lò bao gồm các đoạn: Đường có quy mô mặt cắt ngang 72m chiều dài tuyến 1,5km; Đường có quy mô mặt cắt ngang 95m chiều dài tuyến 7,85km; Đường có quy mô mặt cắt ngang 160m chiều dài tuyến 1,35km. Đường có quy mô mặt cắt ngang 45m (đoạn đường vòng cung với quy mô cả 2 bên là 290m với dải phân cách giữa rộng 200m) chiều dài tuyến 0,5km; Toàn Đại lộ có dải phân cách giữa kết hợp với tuyến đường tàu điện.

*b) Chỉ giới xây dựng:*

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) trên toàn trục Đại lộ Vinh - Cửa Lò được xác định theo bản vẽ kiến trúc cảnh quan, cụ thể: Đối với các công trình, dự án xây dựng mới tối thiểu 10m; Đối với công trình cũ cải tạo, chỉnh trang tối thiểu là 5m và phải đảm bảo thống nhất theo từng đoạn, tuyến.

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) trên các tuyến đường trong quy hoạch:

+ Đối với các công trình xây dựng trong khu cơ quan nhà nước, dịch vụ thương mại, hỗn hợp: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 6,0m;

+ Đối với các công trình nhà ở xây dựng mới và các công trình hạ tầng xã hội cấp phường, xã: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu 3,0m.

*c) Bãi đỗ xe:* Trong phạm vi ranh giới quy hoạch bố trí 11 bãi đỗ xe tập trung và được phân bố đều trên toàn tuyến, tổng diện tích 16.73ha. Ngoài ra, bãi đậu xe phải được bố trí trong các khu đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại, hỗn hợp, nghiên cứu xây dựng điểm đỗ xe cao tầng hoặc ngầm trong các dự án khu đô thị riêng biệt; Trong các công trình công cộng và nhà ở cao tầng phải bố trí đủ diện tích bãi đỗ xe phục vụ cho công trình, nhu cầu bãi đỗ xe được tính toán trên cơ sở tuân thủ QCVN 01:2008/BXD và các quy định hiện hành, đảm bảo nhu cầu đỗ xe cục bộ, không để ách tắc, cản trở giao thông gây mất trật tự, trị an.

*d) Tuyến đường tàu điện xuyên tâm:* Nối trung tâm thành phố Vinh và thị xã Cửa Lò được bố trí chạy dọc giữa dải phân cách của đại lộ Vinh - Cửa Lò với chiều dài khoảng 11km. Bố trí 6 nhà ga: nhà ga số 1 tại Cửa ngõ (Phân khu 1), nhà ga số 2 tại Trung tâm hành chính (Phân khu 2), nhà ga số 3 tại làng Đại học (Phân khu 3), nhà ga số 4 tại Trung tâm thể thao (Phân khu 4), nhà ga số 5 tại Bảo tàng (Phân khu 5) và ga cuối tại khu vực tòa tháp đôi (đoạn giao đường Bình Minh, thị xã Cửa Lò). Chi tiết thiết kế cụ thể về tuyến tàu điện cũng như các nhà ga sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.



*e) Nút giao thông:*

- Nút giao khác cốt: Trong phạm vi quy hoạch có nút giao thông khác cốt trực thông giữa Đại lộ Vinh - Cửa Lò với đường bộ ven biển, nghiên cứu thiết kế ưu tiên thông suốt tuyến Đại lộ từ Vinh đi Cửa Lò đảm bảo đồng cốt, giao thông thuận lợi, tạo tầm nhìn tốt nhất hướng ra biển.

- Các nút giao bằng:

+ Các nút giao giữa các tuyến đường trục chính đô thị với đường liên khu vực là các nút giao thông lớn, phải bố trí đèn điều khiển tín hiệu giao thông, các đảo dẫn hướng đảm bảo tuyến Đại lộ là tuyến ưu tiên số 1.

+ Các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp liên khu vực với các tuyến đường cấp thấp hơn khác phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao này từ 250m trở lên. Trường hợp không đạt, chỉ cho phép rẽ phải vào - ra từ các làn xe tốc độ thấp ở sát bó vỉa, không được mở dải phân cách giữa và phải bố trí biển báo, sơn kẻ phân luồng cụ thể.

*6.2. Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước: (Thông nhất theo bản vẽ QH-07).*

*a) San nền:* Căn cứ cao độ địa hình và hiện trạng các tuyến đường trong khu vực cao độ không chế từ 3.5-6.3m.

*b) Thoát nước:* Hướng thoát nước các kênh chính trong khu vực theo hướng từ Tây Bắc xuống Đông Nam từ đó đổ ra Sông Lam. Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 5 lưu vực chính như sau:

- Lưu vực số 1: Thuộc xã Nghi Phú và phía Tây xã Nghi Đức, hướng thoát nước tập trung về kênh số 1 từ đó chảy xuống phía Đông Nam khu vực;

- Lưu vực số 2: Thuộc phía Đông xã Nghi Đức, hướng thoát nước tập trung về kênh số 2 và kênh số 3 từ đó chảy xuống phía Đông Nam khu vực;

- Lưu vực số 3: Thuộc xã Nghi Phong, hướng thoát nước tập trung về kênh số 4 và kênh số 5 từ đó chảy xuống phía Đông Nam khu vực;

- Lưu vực số 4: Thuộc xã Nghi Thạch và xã Nghi Xuân, hướng thoát nước tập trung về kênh số 6 từ đó chảy xuống phía Đông Nam khu vực;

- Lưu vực số 5: Thuộc xã Nghi Hương và xã Nghi Hòa, hướng thoát nước tập trung về kênh số 7 từ đó chảy xuống phía Đông Nam khu vực.

Các khu đất xây dựng mới khi lập dự án phải có hệ thống công rãnh thu nước gom để không gây úng ngập cho các khu vực xung quanh. Trong giai đoạn trước mắt đối với các công trình hiện có đang hoạt động cần có giải pháp thoát nước tạm thời cho công trình, về lâu dài cần được cải tạo nâng cao độ nền và xây dựng hệ thống thoát nước mới theo quy hoạch. Các tuyến công thoát nước khu vực dân cư cải tạo chỉnh trang cần duy trì và cải tạo đảm bảo yêu cầu thoát nước cho khu vực.



### 6.3. Cấp nước sinh hoạt và PCCC: (Thông nhất theo bản vẽ QH-08).

a) *Nguồn nước*: Được lấy từ nhà máy nước Hưng Vĩnh của thành phố Vinh, Cầu Bạch của huyện Nam Đàn, Nhà máy nước Nghi Hoa của huyện Nghi Lộc và nhà máy nước thị xã Cửa Lò.

b) *Tiêu chuẩn*: Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 180 lít/ người.ngày đêm; cấp nước công cộng: 2 lít/m<sup>2</sup>.sàn; cấp nước TMDV: 2 lít/m<sup>2</sup>.sàn; cấp nước tưới cây, rửa đường: 8% nước sinh hoạt. Tổng công suất: 53.500m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

c) *Các tuyến ống truyền dẫn chính của thành phố*:

- Tuyến ống D600 từ nhà máy nước Hưng Vĩnh đến trục Đại lộ Vinh- Cửa Lò;
- Tuyến ống D400 trên trục đường Đại lộ Vinh - Cửa Lò;
- Tuyến ống D500 trên đường Quốc lộ ven biển;
- Tuyến ống D200 trên đường Bình Minh.

Các tuyến ống phân phối có đường kính D90÷ D300mm được đấu nối với nhau tạo thành mạng lưới cấp nước theo dạng mạch vòng cấp nước cho các lô đất quy hoạch. Căn cứ vào chỉ tiêu tính toán và diện tích đất dự kiến xây dựng các công trình, dự án xác định lưu lượng tính toán của toàn khu vực đảm bảo phù hợp; giữ lại các tuyến ống cấp nước hiện có phù hợp với quy hoạch; đối với khu vực thấp tầng (OC, OM) bố trí mạng ống dịch vụ có đường kính D90, D75, D50mm cấp nước trực tiếp cho các công trình để đảm bảo tính kinh tế và áp lực mạng ống cấp nước; đối với các công trình cao tầng phải bố trí trạm bơm, bể chứa riêng trong mỗi công trình. Vị trí điểm đầu nước vào mỗi công trình cũng như công suất của trạm bơm, bể chứa và giải pháp cấp nước bên trong các công trình được xác định cụ thể đảm bảo phù hợp quy định và phải được cấp thẩm quyền thỏa thuận thống nhất.

d) *Cấp nước chữa cháy*: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D100mm trở lên đặt các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành đảm bảo công tác chữa cháy, yêu cầu có thiết kế riêng và phải có sự thỏa thuận thống nhất với cơ quan thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng, bắt buộc phải bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

### 6.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: (Thông nhất theo bản vẽ QH 09).

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 mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông chính rồi thoát về trạm xử lý nước thải tập trung phía Đông của thành phố Vinh và trạm xử lý nước thải tập trung phía Nam, phía Bắc của thị xã Cửa Lò. Tổng lượng nước thải: 42.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.



Yêu cầu: Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước hỗn hợp, theo nguyên tắc tự chảy cho từng khu vực công trình, đảm bảo thoát nước thải triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

- Đối với khu vực xây dựng mới: sử dụng hệ thống cống thoát nước thải riêng hoàn toàn, thu gom nước thải từ các công trình rồi thoát vào tuyến cống thoát nước thải của thành phố.

- Đối với khu vực nhà ở thấp tầng cải tạo chỉnh trang: sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, nước thải từ các công trình được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại rồi thoát vào hệ thống rãnh thoát nước chung. Xây dựng các tuyến cống bao quanh khu vực và các hố ga tách nước thải rồi đầu nối vào hệ thống cống thoát nước thải của thành phố.

- Các tuyến cống thu nước thải từ các công trình, bao tách nước thải từ khu vực làng xóm cải tạo chỉnh trang được đầu nối vào các tuyến cống chính của thành phố (tuyến cống có đường kính D200-D400mm).

Nước thải từ các công trình trong khu vực nghiên cứu được thoát vào các tuyến cống dự kiến xây dựng trên các tuyến đường giao thông trong khu vực và được thu gom tập trung, xử lý theo quy hoạch chung thành phố Vinh. Trên cơ sở tính toán lưu lượng và thủy lực, xác định kích thước các tuyến cống, độ dốc, cao độ đặt cống và xác định vị trí và số lượng các trạm bơm chuyển bậc. Các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch, thu gom nước thải dẫn về trạm xử lý theo các lưu vực cụ thể. Các trạm bơm chuyển bậc được bố trí trên nguyên tắc đảm bảo độ sâu chôn cống không vượt quá giới hạn cho phép, vị trí phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh hoặc xây ngầm hoàn toàn. Trên mạng lưới cống, tại vị trí các đường cống giao nhau, các vị trí chờ tiếp nhận nước thải từ các công trình có đặt giếng thăm, khoảng cách giữa các giếng thăm đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành.

#### *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: 50 tấn/ngày. Rác thải rắn phải được phân loại ngay từ nơi thải ra để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng. Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: có hệ thống thu gom chất thải rắn thải từ trên cao xuống bể chất thải rắn cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: chất thải rắn thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng đựng rác kín (dung tích tối thiểu là 100lít). Số lượng, vị trí các thùng chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng, phải được thu gom và vận chuyển hàng ngày.



+ Với các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính, nhà ga... đặt các thùng chứa chất thải rắn có nắp kín dung tích tối thiểu là 1.000 lít.

- Các khu nghĩa trang: Dừng hung táng, trồng cây xanh cách ly, có kế hoạch đóng cửa, thu hồi, giải tỏa các nghĩa trang hiện có và di chuyển về nghĩa trang tập trung của thành phố.

- Nhà vệ sinh công cộng: Được xác định theo quy định về nhà vệ sinh công cộng theo quy chuẩn xây dựng đô thị; bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh, các bãi đỗ xe tập trung. Nước thải được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

#### 6.5. Cấp điện: (Thông nhất theo bản vẽ QH 10).

- Nguồn điện: Được lấy từ trạm biến áp 110/35/10-22kV Hưng Đông; trạm 110/35/22kV Nghi Ân; trạm 110/22kV Hưng Hòa của thành phố Vinh và trạm 110/35/22kV thị xã Cửa Lò.

- Tổng công suất cực đại: 460,539 mVA.

- Xây dựng mới 125 trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV và nâng cấp, cải tạo các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV hiện có để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ điện trong khu vực quy hoạch.

- Lưới chiếu sáng đèn đường:

+ Lưới chiếu sáng được bố trí theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao.

+ Lưới hạ thế 0,4kV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

+ Đối với các tuyến đường có bề rộng  $\geq 12m$  được bố trí chiếu sáng hai bên, những tuyến có bề rộng  $< 12m$  được bố trí chiếu sáng một bên.

+ Chiếu sáng đường phố sử dụng hệ thống đèn hiện đại, đảm bảo chiếu sáng và mỹ quan; khu vực người đi bộ, hè đường có thể sử dụng các nguồn sáng linh hoạt theo giải pháp cụ thể khi triển khai dự án.

#### 6.6. Thông tin liên lạc: (Thông nhất theo bản vẽ QH 11).

- Nguồn cấp: Sử dụng từ nguồn thông tin liên lạc chung thông qua tuyến cáp quang của thành phố Vinh và tuyến cáp quang của thị xã Cửa Lò.

- Hạ tầng mạng ngoại vi tại khu vực trong giai đoạn tới cần được phát triển theo xu hướng ngầm hóa (xây dựng hạ tầng công bề ngầm hóa mạng cáp):

+ Xây dựng các tủ cáp, tuyến công bề cáp dọc theo hành lang các tuyến đường quy hoạch dẫn đến từng công trình tùy theo tính chất sử dụng của công trình, đảm bảo được thiết kế, xây dựng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn;



+ Mạng lưới cáp từ tủ đến các thuê bao trong khu quy hoạch sẽ được tính toán ở các giai đoạn thiết kế chi tiết, đảm bảo đồng bộ, hoạt động thông suốt, an toàn.

Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng truyền hình... được các nhà cung cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng trên cơ sở phải căn cứ theo hệ thống tuyến và ống kỹ thuật mà giai đoạn này đã quy hoạch, đảm bảo sự đồng bộ. Công nghệ mạng thế hệ tiếp theo (Next Generation Networks - NGN), công nghệ WiMax, công nghệ 3G/4G/5G và Mobile Internet sẽ là công nghệ chủ yếu được khai thác trong những năm tiếp theo.

#### 6.7. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm:

- Tuân thủ Quy hoạch phân khu xây dựng, các Quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng ngầm và giấy phép xây dựng do cơ quan thẩm quyền cấp. Đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận.

- Hệ thống cáp điện từ 22kv trở xuống, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải, tuynel kỹ thuật bố trí đi ngầm dưới vỉa hè.

- Bố trí đường hầm cho người đi bộ tại các khu trung tâm thương mại.

#### 7. Đánh giá môi trường chiến lược: (Thống nhất theo bản vẽ QH 13)

- Xác định các vấn đề về môi trường: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh); đánh giá mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng (giai đoạn thi công xây dựng) và vận hành sử dụng.

- Xây dựng biện pháp, giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

- 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 xả thải chưa qua xử lý vào hệ thống mạng chung khu vực.

- Quản lý, duy tu bảo dưỡng hệ thống ống dẫn thải tốt, tránh sự rò rỉ chất thải làm ô nhiễm môi trường.

- 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.

8. Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000).





**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Giao Sở Xây dựng phối hợp Tổng Công ty Công nghiệp ô tô Việt Nam - CTCP (đơn vị tài trợ lập quy hoạch) và UBND thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, huyện Nghi Lộc để tiếp nhận bàn giao hồ sơ quy hoạch xây dựng sau khi được phê duyệt, 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; Chủ trì giám sát việc thực hiện quy hoạch theo đúng quy định, phát huy hiệu quả quy hoạch xây dựng và hiệu quả sử dụng đất.
2. Tổng Công ty Công nghiệp ô tô Việt Nam - CTCP phối hợp với Sở Xây dựng để bàn giao hồ sơ quy hoạch xây dựng sau khi được phê duyệt theo quy định.
3. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, huyện Nghi Lộc phối hợp Sở Xây dựng, cơ quan đơn vị liên quan tổ chức cắm mốc thực địa, công bố quy hoạch theo quy định; Tiếp nhận hồ sơ quy hoạch để tổ chức quản lý, thực hiện trên địa bàn; Rà soát quỹ đất thuộc phạm vi quy hoạch để tổ chức cấp mới, điều chỉnh, bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân làm cơ sở quản lý thực hiện đúng quy hoạch được duyệt và quy định pháp luật.
4. Giao các sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn theo chức năng nhiệm vụ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giám sát các thủ tục liên quan theo đúng quy định để phát huy hiệu quả quy hoạch xây dựng và hiệu quả sử dụng đất.

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

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vinh, thị xã Cửa Lò, huyện Nghi Lộc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã liên quan; Thủ trưởng các cơ quan liên quan và Đơn vị tài trợ quy hoạch căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng, VPCP (b/c);
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: Các PCVP, bộ phận chuyên môn; Trung tâm TH - CB, Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VTUB, CVXD (Q).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Thái Thanh Quý**