

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017, Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;  
Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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;

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

Xét đề nghị của UBND thành phố Vinh; đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số  
1473/SXD.KTQH ngày 09/6/2020 về việc thẩm định Quy hoạch phân khu xã Nghi Phú,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và hồ sơ quy hoạch.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú, thành phố Vinh,  
tỉnh Nghệ An, với các nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú, thành phố Vinh,  
tỉnh Nghệ An.

**2. Chủ đầu tư lập quy hoạch:** Ủy ban nhân dân thành phố Vinh.

**3. Tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Nghệ An.

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

4.1. Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc giáp: Xã Nghi Kim, xã Nghi Liên, thành phố Vinh;
- Phía Nam giáp: Phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh;
- Phía Đông giáp: Xã Nghi Đức, xã Nghi Ân, thành phố Vinh;
- Phía Tây giáp: Phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh.

4.2. Niên độ quy hoạch: Đến năm 2030.

## 5. Tính chất, chức năng:

- Là đơn vị hành chính của thành phố Vinh, gồm các khu chức năng chính: Khu ở dân cư, thương mại dịch vụ, khu hành chính, văn hóa, và các công trình công cộng cấp xã, cấp thành phố và cấp tỉnh.

- Là khu vực đô thị chỉnh trang và phát triển mới, vùng sản xuất nông nghiệp phía Bắc thành phố Vinh, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

## 6. Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án:

- Cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015 và Đề án phát triển thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An thành trung tâm kinh tế, văn hóa vùng Bắc Trung Bộ đến năm 2020 theo tinh thần Nghị quyết số 26-NQ/TW của Bộ Chính trị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 827/QĐ-TTg ngày 12/6/2020.

- Điều tra đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, địa hình, hiện trạng xây dựng, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, các điều kiện kinh tế xã hội khu vực quy hoạch.

- Định hướng phát triển kinh tế xã hội, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

- Tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp thực tế của khu vực và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vinh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở pháp lý để quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

## 7. Quy mô dân số và đất đai:

### 7.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng: 15.843 người.

- Dân số khu vực dự báo đến năm 2030: 25.000 người.

### 7.2. Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 647,11ha.

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

### 8.1. Công trình công cộng:

a) Đất công cộng cấp đô thị (ký hiệu CCTP-01, CCTP-02): Quy hoạch mới tại phía Đông xã Nghi Phú và nằm hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò. Tổng diện tích 9,38ha; mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 5 - 15 tầng (theo quy hoạch Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò đã được phê duyệt).

b) Cơ quan Đảng, chính quyền xã Nghi Phú (ký hiệu CC-02): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Bắc đường Hoàng Phan Thái, thuộc xóm 12. Diện tích 0,55ha; mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

c) Công an xã (ký hiệu CA-01): Quy hoạch xây dựng mới tại phía Tây đường Trương Văn Lĩnh, thuộc xóm 13. Diện tích 0,35ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

d) Đài tưởng niệm, Nhà văn hóa xã (ký hiệu CC-01): Giữ nguyên tại vị trí hiện có và được mở rộng khuôn viên sau khi UBND xã Nghi Phú chuyển sang vị trí mới. Tổng diện tích 0,26ha; mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

e) Chợ Xã (ký hiệu CHO-01): Giữ nguyên tại vị trí hiện có tại phía Nam đường Mai Lão Bạng, thuộc xóm 7. Diện tích 0,88ha; mật độ xây dựng từ 35 - 34%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

f) Nhà văn hóa xóm, Cây xanh + thể dục thể thao:

- Nhà Văn hóa xóm (ký hiệu VH-01,..., VH-29): Gồm 29 nhà Văn hóa, trong đó có 24 nhà Văn hóa được giữ nguyên tại vị trí hiện nay; quy hoạch xây dựng 05 nhà Văn hóa (ký hiệu VH-22, VH-29, VH-27, VH-25, VH-09) tại các khu dân cư mới. Tổng diện tích 2,83ha; mật độ xây dựng từ 30 - 40%; tầng cao 1 - 2 tầng.

- Cây xanh, vườn hoa, thể dục thể thao (ký hiệu CXTT-01,..., CXTT-31): Gồm 31 khu, trong đó: 14 khu giữ nguyên tại vị trí hiện có; quy hoạch xây dựng mới 17 khu (ký hiệu CXTT-04, CXTT-06, CXTT-07, CXTT-08, CXTT-09, CXTT-13, CXTT-14, CXTT-17, CXTT-19, CXTT-20, CXTT-21, CXTT-22, CXTT-26, CXTT-27, CXTT-29, CXTT-30, CXTT-31). Ngoài ra, cây xanh thể dục thể thao còn được bố trí trong các khu quy hoạch đất ở mới trên địa bàn xã. Tổng diện tích 11,28ha; mật độ xây dựng 5 - 10%; tầng cao tối đa 01 tầng.

g) Công trình giáo dục:

- Trường Mầm non (ký hiệu TH-01, TH-02, TH-03, TH-06, TH-08, TH-09, TH-11, TH-12): Gồm 08 vị trí, trong đó có 02 trường được giữ nguyên tại vị trí hiện có, gồm Trường Mầm non Song ngữ Green School (ký hiệu TH-02) tại phía Bắc đường Lý Tự Trọng, thuộc xóm 19; Trường Mầm non Nghi Phú (ký hiệu TH-03) tại phía Tây đường Trương Văn Lĩnh, thuộc xóm 10. Quy hoạch xây dựng mới 06 trường Mầm non: Vị trí 01 (ký hiệu TH-01) thuộc khu tái định cư đường 72m; Vị trí 02 (ký hiệu TH-11) thuộc khu đô thị mới Minh Khang; Vị trí 03 (ký hiệu TH-08) được bố trí tại phía Bắc đường Phạm Đình Toái, thuộc xóm 21. Vị trí 04 (ký hiệu TH-09) thuộc khu đô thị tại xã Nghi Phú và Hưng Lộc; Vị trí 05 (ký hiệu TH-06) thuộc khu đô thị Handico; Vị trí 06 (ký hiệu TH-12) thuộc khu đô thị phía Tây đường V.I.Lênin, thuộc xóm 7. Tổng diện tích 2,53ha; mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường Tiểu học (ký hiệu TH-05, TH-07): Gồm 02 vị trí, trong đó: Trường tiểu học Nghi Phú 2 (ký hiệu TH-05) được giữ nguyên tại vị trí hiện có, phía Tây đường Trương Văn Lĩnh, thuộc xóm 6; Xây dựng mới trường Tiểu học (ký hiệu TH-07) tại phía Bắc đường Phạm Đình Toái, thuộc xóm 23. Tổng diện tích 1,78ha; mật độ xây dựng 25 - 40%; tầng cao 1 - 3 tầng.

- Trường Trung học cơ sở (ký hiệu TH-04, TH-10): Gồm 02 trường được quy hoạch xây dựng mới. Vị trí 01 (ký hiệu TH-04) được bố trí tại phía Bắc trường Tiểu học Nghi Phú 2, thuộc xóm 6; Vị trí 02 (ký hiệu TH-10) được bố trí tại phía Nam đường Lý Tự Trọng kéo dài, thuộc xóm 24. Tổng diện tích 2,41ha; mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 4 tầng.

- Trung tâm Dạy nghề khuyết tật (ký hiệu GDĐT-01): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Đông Nhà văn hóa xóm 1. Diện tích 1,07ha; mật độ xây dựng từ 25 - 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường Trung cấp Việt Hàn (ký hiệu GDĐT-02 và GDĐT-03): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Bắc đường Hồ Tông Thốc thuộc xóm 11. Diện tích 7,63ha; mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Trường Trung cấp Việt Úc (ký hiệu GDĐT-04): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Bắc đường Quy hoạch 24m (mương 40m) thuộc xóm 11. Diện tích 0,69ha; mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Trường Dạy nghề số 4 (ký hiệu GDĐT-05 và GDĐT-06): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Bắc đường Hoàng Phan Thái thuộc xóm 11. Diện tích 2,96ha; mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Trung tâm Đào tạo Lái xe (ký hiệu GDĐT-07): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Tây Trung đoàn 80 thuộc xóm 18. Diện tích 0,71ha; mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Trường Trung cấp Y khoa Miền Trung (ký hiệu GDĐT-08): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Tây đường V.I.LêNin, thuộc xóm 19. Diện tích 0,75ha; mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao từ 1 - 4 tầng.

h) Công trình Y tế (ký hiệu BV-01, ..., BV-09 và TYT-01): Tổng diện tích 18,36ha. Cụ thể:

- Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An (ký hiệu BV-03, BV-05): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại phía Tây đường V.I.LêNin, thuộc xóm 10 và xóm 12. Tổng diện tích 9,61ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 8 tầng.

- Bệnh viện Đa khoa Đông Âu (ký hiệu BV-01): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Nam đường Mai Lão Bạng, thuộc xóm 7. Diện tích 0,49ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

- Bệnh viện 115 (ký hiệu BV-02, BV-07): Gồm 02 cơ sở, được giữ nguyên các vị trí hiện có. Trong đó, cơ sở 1 (ký hiệu BV-07) bố trí tại phía Đông đường V.I.LêNin và cơ sở 2 (ký hiệu BV-02) bố trí tại phía Tây đường V.I.LêNin, thuộc xóm 7. Tổng diện tích là 0,95ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Bệnh viện Tâm thần (ký hiệu BV-04): Được giữ nguyên tại vị trí hiện có tại phía Bắc đường Hồ Tông Thốc, thuộc xóm 11. Diện tích 2,19ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Bệnh viện Thành Tâm (ký hiệu BV-06): Giữ nguyên tại vị trí hiện có tại phía Đông đường V.I.LêNin, thuộc xóm 12. Diện tích 0,29ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 8 tầng.

- Bệnh viện Mắt (ký hiệu BV-08): Giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Đông đường V.I.LêNin, thuộc xóm 13. Diện tích 1,19ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

- Bệnh viện Quốc tế Vinh (ký hiệu BV-09): Giữ nguyên tại vị trí hiện có tại phía Nam đường Phạm Đình Toái, thuộc xóm 24. Diện tích 3,34ha; mật độ xây dựng từ 35 - 45%; tầng cao từ 1 - 7 tầng.

- Trạm Y tế xã (ký hiệu TYT-01): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Đông Bắc của Bệnh viện Mắt, thuộc xóm 10. Diện tích 0,30ha; mật độ xây dựng từ 25 - 35%; tầng cao từ 1 - 2 tầng.

8.2. Công trình dịch vụ thương mại (ký hiệu DVTM-01,..., DVTM-37): Gồm 37 khu, trong đó có 17 khu được giữ nguyên tại vị trí hiện có. Quy hoạch xây dựng mới 16 khu (ký hiệu DVTM-03, DVTM-04, DVTM-07, DVTM-08, DVTM-09, DVTM-11, DVTM-12, DVTM-16, DVTM-17, DVTM-19, DVTM-26, DVTM-27, DVTM-28, DVTM-30, DVTM-31, DVTM-35 và DVTM-36); Tổng diện tích 16,42ha, mật độ xây dựng khoảng 40 - 60%, tầng cao từ 3 - 5 tầng. Riêng 04 khu (ký hiệu DVTM-32, DVTM-33, DVTM-34, DVTM-37) tầng cao từ 5 - 11 tầng (thực hiện theo Quy hoạch Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò).

8.3. Khu ở dân cư (ký hiệu OC-01,..., OC-160, OM-01,..., OM-96): Gồm các khu dân cư hiện trạng (ký hiệu OC-01,..., OC-160); các khu tái định cư, dự án nhà ở quy hoạch xây dựng mới (ký hiệu OM-01,..., OM-96). Tổng diện tích 282,59ha.

- Tầng cao xây dựng các công trình nhà ở được quy định cụ thể chi tiết theo từng khu vực tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất (ký hiệu QH-04) đảm bảo quy định Tỉnh không vùng tiếp cận sân bay Vinh.

- Mật độ xây dựng trong từng lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ từ 80 - 100%.

- Đối với các công trình nằm trong dự án phát triển nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

8.4. Công trình hỗn hợp (ký hiệu HH-01,..., HH-08): Gồm 08 khu được quy hoạch xây dựng mới, trong đó:

- 03 khu (ký hiệu HH-05, HH-06, HH-07) bố trí nằm hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò, gồm các chức năng: Thương mại dịch vụ, văn phòng, công trình phức hợp... và nhà ở thấp tầng. Tổng diện tích 8,60ha, mật độ xây dựng khoảng 35 - 75%, tầng cao từ 5 - 9 tầng.

- 05 khu còn lại (ký hiệu HH-01,...HH-04 và HH-08) bố trí bám các trục đường chính đô thị gồm các chức năng: Văn phòng, thương mại dịch vụ. Tổng diện tích 4,79ha, mật độ xây dựng khoảng 35 - 75%, tầng cao từ 1 - 05 tầng.

8.5. Cơ quan (ký hiệu CQ-01,..., CQ-11): Gồm 11 vị trí, trong đó có 09 cơ quan được giữ nguyên tại vị trí hiện có, gồm: Công ty giống cây trồng; Công ty ĐT&PT Chè Nghệ An; Công ty Cấp thoát nước, Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh Nghệ An; Công ty Công trình Thủy lợi Giao thông; Công ty Phát triển miền núi; Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An; Trụ sở Kho bạc Nhà nước tỉnh Nghệ An; Trung tâm Lao động - Xã hội. Quy hoạch xây dựng mới 02 vị trí cơ quan Nhà nước: (ký hiệu CQ-04) tại phía Bắc đường 72m, thuộc xóm 12 và (ký hiệu CQ-09) tại phía Đông trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An, thuộc xóm 24. Tổng diện tích là 10,03ha; mật độ xây dựng từ 55 - 65%; tầng cao từ 1 - 5 tầng.

8.6. *Đất an ninh quốc phòng (ký hiệu ANQP-01,..., ANQP-13)*: Gồm 13 vị trí, trong đó giữ nguyên 12 vị trí hiện tại: Cơ quan An ninh điều tra; Cơ quan Cảnh sát điều tra; Đội Cảnh sát giao thông 46; Trụ sở cảnh sát Đăng kiểm giao thông; Bộ đội trung đoàn 80; Trung đoàn Pháo binh 52; Đơn vị bộ đội Z12; Tiểu đoàn 14; Đơn vị quân đội C34; Bộ đội Trung đoàn 283; Doanh trại quân đội T20. Quy hoạch xây dựng mới Trụ sở Công an Thành phố Vinh (ký hiệu ANQP-11) tại phía Nam đường Phạm Đình Toái, thuộc xóm 24. Tổng diện tích 22,91ha; mật độ xây dựng từ 35 - 40%; tầng cao từ 1 - 6 tầng. Riêng Trụ sở Công an thành phố Vinh cao từ 1 - 9 tầng (thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt).

8.7. *Đất tôn giáo, tín ngưỡng (ký hiệu TG-01,..., TG-08)*: Gồm 08 khu, được giữ nguyên vị trí hiện có, gồm: Giáo họ Đồng Tân; Nhà thờ giáo họ Đồng Yên; Nhà thờ giáo xứ Yên Đại, giáo xứ Lâm Bình, Cộng đoàn Mến Thánh giá và Đền Yên Đại. Tổng diện tích 4,45ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 1- 2 tầng.

8.8. *Công nghiệp, kho tàng (cụm công nghiệp nhỏ Nghi Phú - ký hiệu CN-01, CN-02)*: Được giữ nguyên vị trí hiện có tại phía Nam Quốc lộ 46 thuộc khu vực xóm 4. Tổng diện tích 9,65ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao từ 1 - 3 tầng.

8.9. *Công viên cây xanh, thể dục thể thao cấp đô thị, cây xanh chuyên dụng, mặt nước*: Tổng diện tích đất 27,18ha.

- Công viên cây xanh, thể dục thể thao cấp đô thị (ký hiệu CXCQ-02) được quy hoạch xây dựng mới tại khu vực phía Đông xã Nghi Phú và phía Bắc đường Hồ Tông Thốc (hồ điều hòa). Diện tích 1,32ha, mật độ xây dựng 5%, tầng cao 01 tầng.

- Cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXCQ-03, CXCQ-04) được quy hoạch xây dựng mới tại đảo giao thông trên trục Vinh - Cửa Lò. Tổng diện tích 1,39ha.

- Các nghĩa trang hiện hữu trước mắt được giữ nguyên khoanh vùng bảo vệ, không cho mai táng mới; tương lai sẽ di chuyển về khu nghĩa trang tập trung của thành phố Vinh và các khu vực này được quy hoạch xây dựng thành các khu cây xanh cảnh quan (ký hiệu CXCQ-01, CXCQ-05,..., CXCQ-08). Tổng diện tích 6,75ha.

- Cây xanh chuyên dụng (CXCD-01) bố trí tại phía Tây Nam Sân bay Vinh. Diện tích 2,65ha.

- Mặt nước (Ký hiệu MN-01,..., MN-30): Gồm hệ thống kênh mương hiện hữu được cải tạo, kênh mương quy hoạch xây dựng mới và các hồ cảnh quan kết hợp điều hòa nước mưa tại khu vực phía Đông xã Nghi Phú. Tổng diện tích 13,43ha.

8.10. *Công trình hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu HTKT-01, HTKT-02, ..., HTKT-09)*: Có tổng diện tích đất 20,90ha, cụ thể:

- Cảng hàng không Quốc tế Vinh (HTKT-01): Giữ nguyên tại vị trí hiện có (theo định hướng quy hoạch đã được duyệt) tại phía Bắc Quốc lộ 46, thuộc xóm 1. Diện tích thuộc xã Nghi Phú là 17,98ha.

- Bến xe Văn Minh (HTKT-02): Giữ nguyên tại vị trí hiện có ở phía Đông đường V.I.Lênin, thuộc xóm 13. Diện tích 0,74ha, mật độ xây dựng 10%, tầng cao 02 tầng.

- Bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật (HTKT-03,..., HTKT-06, HTKT-08, HTKT-09): Quy hoạch xây dựng mới 06 khu, phân bố đều trên địa bàn xã. Tổng diện tích 1,53ha.

- Ga tàu điện (HTKT-07): Bố trí phía Đông đường Trương Văn Lĩnh và phía Nam của Đại lộ Vinh - Cửa Lò (thực hiện theo quy hoạch Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò). Diện tích 0,62ha.

### 9. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH-04.

*Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất*

TT	Thành phần đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
01	Đất công trình công cộng	65,01	10,04
	<i>Đất công cộng cấp đô thị</i>	9,38	1,45
	<i>Đất UBND, chợ, công an, đài tưởng niệm...</i>	2,69	0,41
	<i>Đất nhà văn hóa khối, xóm</i>	2,83	0,44
	<i>Đất cây xanh TDTT</i>	11,28	1,74
	<i>Đất giáo dục đào tạo</i>	20,77	3,21
	<i>Đất Y tế, Bệnh viện</i>	18,06	2,79
02	Đất dịch vụ thương mại	26,90	4,16
03	Đất ở dân cư	292,28	45,17
	<i>Đất ở mới, tái định cư</i>	84,77	13,10
	<i>Đất ở hiện trạng cải tạo, xen dăm</i>	207,51	32,07
04	Đất hỗn hợp	13,39	2,07
05	Đất cơ quan	10,03	1,55
06	Đất an ninh, quốc phòng	22,56	3,49
07	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	4,45	0,69
08	Đất công nghiệp, kho tàng	9,65	1,49
09	Đất công viên cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao, cây xanh chuyên dụng, mặt nước	27,18	4,20
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	21,92	3,39
11	Đất giao thông	153,74	23,76
	<b>Tổng cộng</b>	<b>647,11</b>	<b>100,00</b>

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

10.1. Giao thông: Thống nhất theo bản vẽ QH-06.

a) Các mặt cắt đặc trưng như sau:

TT	Tên đường - Ký hiệu	Mặt cắt	Lòng đường (m)	Via hè (m)	Phân cách (m)	Lộ giới (m)
1	Đường quy hoạch - Tuyến D1	11-11	6	3x2	0	12
2	Đường quy hoạch - Tuyến D2	8 - 8	12	6x2	0	24
3	Đường V.I.Lê Nin - Tuyến D3	1-1	16x2	10x2	4	56
4	Đường quy hoạch - Tuyến D4	9-9	9	4,5x2	0	18
5	Đường Trương Văn Lĩnh	8-8	12	6x2	-	24
6	Đường quy hoạch - Tuyến D6	11-11	6	3x2	-	12
7	Đường quy hoạch - Tuyến D7	6-6	15	10x2	-	35
8	Đường Hải Thượng Lãn Ông	7-7	15	7,5x2	-	30
9	Đường Lý Tự Trọng	7-7	15	7,5x2	-	30
10	Đường Phạm Đình Toái	7-7	15	7,5x2	-	30
11	Đường Vinh Hưng Tây	4-4	16x2	12x2	16	72
12	Đường Vinh - Cửa Lò	5-5	(7+15)x2	8,5x2	(3x2)+28	95
13	Đường Hoàng Phan Thái	9-9	9	4,5x2	-	18
14	Đường ven kênh - Tuyến N7	3-3	7,5	4,25x2	-	16
15	Đường ven kênh - Tuyến N8	3-3	12	6x2	-	24
16	Đường Hồ Tông Thốc	9-9	9 9	4,5x2 1x2	-	18 11
17	Đường quy hoạch - Tuyến N10	8-8	12	6x2	-	24
18	Đường Mai Lão Bạng	9-9	9	4,5x2	-	18
19	Đường quy hoạch - Tuyến N12	11-11	6	3x2	-	12
20	Đường quy hoạch - Tuyến D7	12-12	15	4,5x2	-	24
21	Quốc lộ 46	2-2	14x2	10x2	4	52
22	Đường quy hoạch đi xã Hưng Lộc	12-12	15	4,5x2	-	24

- Ngoài các mặt cắt được xác định nêu trên, đối với các khu vực đầu tư xây dựng mới yêu cầu quy hoạch chi tiết đường giao thông phải đảm bảo:

- + Lòng đường rộng 6,0m đến 7,0m, vỉa hè mỗi bên đảm bảo tối thiểu 3,0m;
- + Lòng đường rộng 7,5m đến 10,5m, vỉa hè mỗi bên đảm bảo tối thiểu 4,0m;
- + Lòng đường rộng 10,5m trở lên, vỉa hè đảm bảo tối thiểu 5,0m.

b) Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- Các công trình đã xây dựng: Giữ nguyên hiện trạng.

- Các công trình xây dựng nằm trong dự án đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt: Thực hiện theo quy hoạch được duyệt.



- Các công trình xây dựng mới: Tùy theo tính chất, chức năng, tầng cao công trình và điều kiện thực tế xây dựng để xác định khoảng lùi theo đúng quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

c) Bãi đậu xe (ký hiệu HTKT-03... HTKT-06, HTKT-08 và HTKT-09): Bố trí 06 bãi đậu xe công cộng tập trung trên toàn xã. Tổng diện tích 1,40ha; Cụ thể:

- Vị trí 1 (ký hiệu HTKT-03): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Bắc đường Mai Lão Bạng thuộc xóm 7. Diện tích 0,49ha.

- Vị trí 2 (ký hiệu HTKT-04): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Nam trường Tiểu học Nghi Phú 2 thuộc xóm 6. Diện tích 0,33ha.

- Vị trí 3 (ký hiệu HTKT-05): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Bắc đường Mai Lão Bạng thuộc xóm 7. Diện tích 0,19ha.

- Vị trí 4 (ký hiệu HTKT-06): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Đông Bệnh viện Mắt thuộc xóm 7. Diện tích 0,39ha.

- Các vị trí (ký hiệu HTKT-08, HTKT-09): Được quy hoạch xây dựng mới tại phía Đông Nam của xã Nghi Phú thuộc xóm 24. Diện tích 0,13ha.

Ngoài ra bãi đậu xe còn được bố trí kết hợp trong các khu cây xanh, trong sân bãi và dưới tầng hầm các khu đất xây dựng công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công cộng và các khu đô thị mới.

d) Giao thông công cộng: Giữ nguyên các tuyến xe buýt và bến xe buýt hiện có trên trục Quốc lộ 46 và Đại lộ V.I.LêNin; Quy hoạch mới tuyến xe buýt, bến xe buýt; tuyến xe buýt nhanh BRT, tuyến đường tàu điện trên trục Vinh - Cửa Lò theo quy hoạch chung thành phố Vinh và quy hoạch Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò đã được phê duyệt.

e) Giao thông khác mức: Nút giao khác mức giữa Quốc lộ 46B và đường sắt Bắc Nam (đã có) từng bước xây dựng và hoàn chỉnh tổng thể theo quy hoạch xây dựng và quy hoạch chuyên ngành.

#### 10.2. Chuẩn bị kỹ thuật: Thống nhất theo bản vẽ QH-07.

a) San nền: Cao độ san nền toàn khu vực quy hoạch từ 5,20m đến 5,70m.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống kênh chính thoát nước trên địa phận xã gồm có: Kênh tiêu rộng 40m theo quy hoạch chung thành phố Vinh; kênh rộng 6m dọc đường quy hoạch 18m. Hướng thoát nước chính từ Tây Bắc xuống Đông Nam và được chia thành 04 lưu vực thoát nước chính.

- Lưu vực 1: Phía Tây đường V.I.Lê Nin, phía Bắc trục đường Vinh - Cửa Lò: Nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông rồi thoát vào kênh tiêu 40m.

- Lưu vực 2: Phía Đông đường V.I.Lê Nin, phía Bắc trục đường Vinh - Cửa Lò: Nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông thoát vào kênh 6m rồi thoát ra Hồ điều hòa phía Bắc thành phố.

- Lưu vực 3: Phía Tây đường V.I.Lê Nin, phía Nam trục đường Vinh - Cửa Lò: Nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông rồi thoát vào kênh Bắc.

- Lưu vực 4: Phía Đông đường V.I.Lê Nin, phía Nam trục đường Vinh - Cửa Lò: Nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước dọc các tuyến đường giao thông rồi thoát sang Hưng Lộc.

### 10.3. Cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ QH-08.

- Nguồn nước: Lấy từ Nhà máy nước Hưng Vĩnh công suất 60.000 m<sup>3</sup>/ngđ thông qua hệ thống đường ống đã có trên các trục đường chính qua xã.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 180 lít/ng.ngđ.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước sạch: 10.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Bố trí các trụ cứu hỏa kiểu nổi đường kính D125 theo TCVN 6379-1998 đặt trên các tuyến đường chính, khoảng cách giữa các trụ ≤150m.

### 10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Thống nhất theo bản vẽ QH-11.

- Thoát nước thải: Trước mắt nước thải thoát chung với nước mưa, tương lai thoát theo mạng riêng. Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình trước khi thoát vào mạng chung. Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn cấp, tỷ lệ thu gom 95% công suất cấp nước. Tổng công suất: 9.500m<sup>3</sup>/ngđ.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom tại các thùng chứa rác và tập trung về các điểm tập kết tạm thời tại các bãi đậu xe, vườn hoa, sau đó đưa về đưa về Khu xử lý tập trung của Thành phố. Tổng công suất tính toán: 60 tấn/ngày.đêm.

### 10.5. Cấp điện: Thống nhất theo bản vẽ QH-09.

- Nguồn điện: Từ trạm 110kV Hưng Đông và trạm 110kV Hưng Hòa.

- Tổng công suất định mức: 97.950 kVA.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế được sử dụng cải tạo, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán và chuyển dần sang trạm kiểu kín.

- Hệ thống cấp điện hạ thế, chiếu sáng công cộng thiết kế hạ ngầm và bám theo các tuyến đường giao thông, đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

### 10.6. Thông tin liên lạc:

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

- 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.

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

### 10.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- 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.

- 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.

### 11. Thiết kế đô thị:

- Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Được phân thành các 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 trong quy hoạch chi tiết đảm bảo theo đúng quy định và phù hợp điều kiện thực tế.

**12.** Ban hành kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

**Điều 2.** Trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt, giao trách nhiệm các cơ quan liên quan thực hiện các công việc sau:

**1.** Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh và các sở, ban, ngành liên quan thực hiện chức năng quản lý quy hoạch, sử dụng đất, đầu tư xây dựng công trình theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật hiện hành.

**2.** Ủy ban nhân dân thành phố Vinh hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện; đồng thời chuyển giao các bản vẽ quy hoạch được duyệt để các cơ quan liên quan thực hiện chức năng quản lý theo quy định (bao gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh và Ủy ban nhân dân xã Nghi Phú).

**3.** Ủy ban nhân dân thành phố Vinh lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chậm nhất sau 30 ngày kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành.

**4.** Nghiêm cấm việc thay đổi đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi so với quy hoạch đã được phê duyệt phải được Ủy ban nhân dân thành phố Vinh tổng hợp, trình Sở Xây dựng thẩm định báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An xem xét, giải quyết.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vinh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nghi Phú; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng; Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các PVP UBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh; TT Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, CN, CVXD (Quỳnh).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Ngọc Hoa**