

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2947/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 16 tháng 9 năm 2025

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Bình, thành Phố Vinh cũ (tại khu đất TMDV-16 và khu đất HH-3)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Căn cứ Luật đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;*

*Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;*

*Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn (Nghị định số 145/2025/NĐ-CP); Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Nghị định số 178/2025/NĐ-CP); Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;*

*Căn cứ Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân công, phân cấp về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;*

*Căn cứ Quyết định số 1189/QĐ-UBND ngày 15/4/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 6496/SXD-QHKT ngày 04/9/2025 về việc báo cáo thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Bình, thành Phố Vinh cũ (tại khu đất TMDV-16 và khu đất HH-3).*



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Bình, thành Phố Vinh cũ (tại khu đất TMDV-16 và khu đất HH-3), với các nội dung như sau:

**1. Tên hồ sơ:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Bình, thành Phố Vinh cũ (tại khu đất TMDV-16 và khu đất HH-3).

**2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch:** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Vinh (Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Vinh cũ).

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Viện Quy hoạch Kiến trúc Xây dựng Nghệ An.

**4. Các khu đất điều chỉnh quy hoạch (gồm 02 vị trí):**

**4.1. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất ký hiệu TMDV-16:**

*a) Vị trí:*

- Phía Bắc giáp: Đường Lê Hồng Phong (QH rộng 35,0m);
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 6m;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư;
- Phía Tây giáp: Đất doanh nghiệp và đường Nguyễn Thị Minh Khai (QH rộng 35,0m).

*b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch:*

- Thông số quy hoạch theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:
- + Diện tích khu đất: khoảng 0,23ha;
- + Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng thương mại - dịch vụ (ký hiệu TMDV-16);
- + Mật độ xây dựng: 50%;
- + Tầng cao tối đa 05 tầng (không có tầng hầm);
- Thông số quy hoạch điều chỉnh:
- + Diện tích khu đất: khoảng 0,23ha;
- + Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng thương mại - dịch vụ (ký hiệu TMDV-16);
- + Mật độ xây dựng tối đa: 75%;
- + Tầng cao tối đa: 05 tầng nổi và 02 tầng hầm.

*c) Lý do điều chỉnh quy hoạch:* Để tổ chức lại không gian kiến trúc cảnh quan của khu đất; bổ sung tầng hầm để bố trí hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe) để đáp ứng hạ tầng tại khu vực.

**4.2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu đất ký hiệu HH3:**

*a) Vị trí:*

- Phía Tây Bắc giáp: Đường Đốc Thiết;

- Phía Đông Bắc giáp: Đường Hồ Sỹ Dương (quy hoạch 18m);
- Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư;
- Phía Đông Nam giáp: Quy hoạch đất trường học.

*b) Nội dung điều chỉnh quy hoạch:*

- Thông số quy hoạch theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt:
- + Diện tích khu đất: khoảng 0,31ha;
- + Chức năng sử dụng đất: Đất hỗn hợp (ký hiệu HH-3);
- + Mật độ xây dựng tối đa: 50%;
- + Tầng cao tối đa: 20 tầng (không có tầng hầm).

- Thông số quy hoạch điều chỉnh: tổng diện tích 0,31ha. Trong đó, điều chỉnh một phần đất hỗn hợp HH-3 thành đất TMDV-18; cập nhật diện tích còn lại theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh được UBND tỉnh phê duyệt, cụ thể:

+ Khu đất ký hiệu TMDV-18: diện tích 0,17ha; chức năng là đất thương mại dịch vụ; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 09 tầng và 01 tầng hầm;

+ Khu đất ký hiệu O-54: diện tích 0,11ha; chức năng là đất ở; mật độ xây dựng tối đa 90%; tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng;

- Đất giao thông: diện tích 0,03ha.

*c) Lý do điều chỉnh quy hoạch:* Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Hưng Bình được UBND tỉnh phê duyệt thì ô đất nêu trên quy hoạch là đất hỗn hợp (với các chức năng khách sạn, TTTM, văn phòng, ở... ký hiệu HH-3), mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 20 tầng; vị trí ô đất này nằm trong phạm vi dự án Khu thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh do Công ty TNHH Phước Tài làm chủ đầu tư và đã được UBND tỉnh phê duyệt. Vì vậy, điều chỉnh quy hoạch cục bộ để cập nhật thông số theo quy hoạch chi tiết Dự án được duyệt, đồng thời đề xuất điều chỉnh thông số tầng cao hạng mục thương mại dịch vụ (từ 20 tầng theo quy hoạch phân khu được duyệt thành 9 tầng nổi, 01 tầng hầm) nhằm giảm tải hạ tầng kỹ thuật, tăng diện tích đỗ xe, đảm bảo mỹ quan đô thị, góp phần thúc đẩy phát triển thương mại dịch vụ khu vực và tiện ích cộng đồng tại khu vực

**Điều 2.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (tại khu đất TMDV-16 và khu đất HH-3) điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Hưng Bình, thành phố Vinh (cũ). Các nội dung khác thực hiện theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 3.** Tổ chức thực hiện.

1. UBND phường Thành Vinh: Phối hợp với Sở xây dựng và các cơ quan liên quan tổ chức công bố, cập nhật và quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Các Sở, ngành liên quan căn cứ quy hoạch được duyệt, phối hợp với UBND phường Thành Vinh triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND phường Thành Vinh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:** *HN*

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VTUB, CN (H).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hoàng Phú Hiền**