

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá (khu đất tại lô C2, C3 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất C2, C3)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 1322/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Một thành viên đầu tư phát triển Nguyễn Kim Thanh Hoá tại Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá; giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hoá quản lý theo quy định của pháp luật;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1194/SXD-PTĐT ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá (khu đất tại lô C2, C3 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất C2, C3), kèm theo Tờ trình số 184/TTr-TTPTQĐ ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá (khu đất tại lô C2, C3 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất C2, C3), với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh

Theo mặt bằng quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá; Khu đất hỗn hợp tại lô C2 diện tích khoảng 1,35 ha, lô C3 diện tích khoảng 1,016 ha (Ký hiệu trong bản đồ Quy hoạch sử dụng đất là HH-02, HH-03) có các chỉ tiêu sử dụng đất như sau: Mật độ xây dựng 35%; Tầng cao 16 tầng. Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 26/8/2024, ô đất có ký hiệu HH-QH:01 có chức năng là đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ có vị trí, diện tích bao gồm lô C2, C3 và đường giao thông giữa lô C2, C3 được quy định các chỉ tiêu như sau: Chiều cao từ 16 đến 36 tầng, mật độ xây dựng tối đa 55%, hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần.

Việc điều chỉnh nhằm phục vụ nhu cầu nhà ở dạng chung cư cao tầng của người dân tại khu vực; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo nguồn thu ngân sách địa phương. Việc bố trí các công trình chung cư cao tầng nhằm tạo hình ảnh đô thị, là điểm nhấn về mặt kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ trục đại lộ Võ Nguyên Giáp nói riêng và thành phố Thanh Hoá nói chung. Việc điều chỉnh nhằm phát triển kinh tế, tăng nguồn thu ngân sách tại địa phương, phục vụ lợi ích địa phương, lợi ích của cộng đồng.

2. Nội dung điều chỉnh

Điều chỉnh gộp lô đất C2, C3 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất C2, C3 (Ký hiệu trong bản đồ Quy hoạch sử dụng đất là HH-02, HH-03 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất HH-02, HH-03) thành một lô đất có ký hiệu là HH-02 với diện tích là 22.568,21 m², đồng thời nâng tầng cao lô đất từ 16 tầng lên tối đa 35 tầng, mật độ xây dựng từ 35% lên tối đa 55%.

3. Phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập điều chỉnh

a) Phạm vi, ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hoá, có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Phạm Đức Kỳ và bãi đỗ xe hiện trạng.
- Phía Tây Bắc giáp đường Lê Dụ Tông.
- Phía Tây Nam giáp Đại lộ Võ Nguyên Giáp.
- Phía Đông Nam giáp Đường Lê Hiến Tông.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch : 22.568,21 m².
- Quy mô dân số khu vực khoảng: 6.590 người.

4. Tính chất, chức năng: Đất xây dựng chung cư (chức năng là đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ (công trình hỗn hợp) bao gồm: dịch vụ thương mại, văn phòng; căn hộ;...).

5. Quy hoạch sử dụng đất

5.1. Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

STT	Đã duyệt				Điều chỉnh				
	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	MĐ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
		25.644,37				22.568,21			
1	Đất hỗn hợp 2 (C2)	13.509,93	16	35	Một phần lô đất C2 chuyển thành đất HH-02	12.030,8	35 tầng nổi và 02 tầng hầm	55	13
2	Đất hỗn hợp 3 (C3)	10.160,74	16	35	Một phần lô đất C3 chuyển thành đất HH-02	8.809,1	35 tầng nổi và 02 tầng hầm	55	13
3	Giao thông ở giữa lô C2, C3	1.973,70			Một phần Giao thông ở giữa lô C2, C3 chuyển thành đất HH-02	1.728,31	35 tầng nổi và 02 tầng hầm	55	13

Sau khi gộp lô đất C2, C3 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất C2, C3 (Ký hiệu trong bản đồ Quy hoạch sử dụng đất là HH-02, HH-03 và tuyến đường giao thông ở giữa lô đất HH-02, HH-03) thành một lô đất (có ký hiệu HH-02) với diện tích 22.568,21 m² là phù hợp với diện tích và vị trí được xác định trong

Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 03 và một phần khu vực số 08, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 26/8/2024. Phần diện tích còn lại khoảng 3.076,16 m² là đất giao thông của tuyến đường Võ Nguyên Giáp đã được đầu tư xây dựng như hiện nay.

5.2. Bảng sử dụng đất HH-02 sau điều chỉnh

STT	Chức năng loại đất	Ký hiệu trong bản đồ Quy hoạch sử dụng đất	Chỉ tiêu sử dụng đất			
			Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
	Đất hỗn hợp nhà ở và dịch vụ (Ký hiệu HH-02)	HH-02	22.568,21	35 tầng nổi, 02 tầng hầm	55%	≤13
I	Đất bãi đỗ xe	P	2.582,0	3		
II	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH-02	19.986,21			
1	Công trình hỗn hợp dịch vụ, văn phòng, thương mại và nhà ở		10.550,1			
-	Khối đế			5	52,8	
-	Khối tháp			30	39,6	
2	Đất cây xanh		4.010,0			
3	Đất giao thông nội bộ		5.426,11			

6. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc

Khu đất để xây dựng chung cư (công trình hỗn hợp bao gồm: dịch vụ thương mại, văn phòng; căn hộ;...) với các yêu cầu sau:

- Số tầng cao tối đa 35 tầng nổi, 02 tầng hầm; mật độ xây dựng tối đa 55%; tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%.

- Bố trí các công năng phục vụ cho nhà chung cư: Dịch vụ thương mại, văn phòng; căn hộ; chỗ đỗ xe tại tầng hầm, khối đế hoặc khối tháp và các vị trí khác trong khu đất (chỗ đỗ xe nhà chung cư tối thiểu bằng 1,3 lần tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định); vườn hoa, sân chơi tại khối đế hoặc khối tháp đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong tòa nhà tiếp cận sử dụng; cơ sở giáo dục mầm non;...

- Hình thức kiến trúc công trình nghiên cứu theo hướng tạo mỹ quan đô thị, đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch phân khu, giảm thiểu các tác động tiêu cực của điều kiện tự nhiên, tạo ra các lợi thế cho điều kiện vi khí hậu trong công trình (tạo các không thoáng, vườn hoa, sân chơi, cây xanh, đường dạo,...) và phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy

(chi tiết kiến trúc của công trình chung cư (mặt bằng, mặt đứng, lối vào tòa nhà,...) được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo sau khi phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết này).

- Chỉ giới xây dựng phải đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD nhưng không nhỏ hơn 6,0 m. Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực lối ra, vào công trình được an toàn, thông suốt.

- Chỉ tiêu đạt được của lô đất HH-02:

+ Diện tích khu đất: 22.568,21 m².

+ Mật độ xây dựng tối đa: 55%.

+ Số tầng cao tối đa: 35 tầng nổi, 02 tầng hầm.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch san nền

Khu vực đã được san nền sơ bộ và khớp nối với các tuyến đường bao quanh, vì vậy chỉ cần hoàn thiện nền công trình theo cao độ khống chế. Cao độ nền công trình (cos +0,00) tương ứng với + 4.00 m.

7.2. Quy hoạch thoát nước mưa

Khớp nối đồng bộ hệ thống thoát nước khu vực bao quanh; sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải. Toàn bộ lưu lượng nước được thu gom về hệ thống cống chạy dọc theo tuyến đường giao thông sau đó thoát ra hệ thống cống thoát nước chung của khu vực được bố trí trên tuyến đường Lê Hiến Tông và đường Lê Dụ Tông sau đó thoát ra vào hệ thống hạ tầng khung của khu quy hoạch xung quanh. Bố trí các ga thu với khoảng cách từ 30-40 m/ga dọc theo các tuyến cống thu; Hai đầu các đoạn cống ngang đường xây dựng các hố ga thăm.

7.3. Quy hoạch cấp nước

Tổng lưu lượng cấp nước cho lô đất điều chỉnh cục bộ dự kiến: 2.184,0 m³/ngđ. Nguồn cấp nước: Vị trí lấy nước được đấu nối với đường ống cấp nước trên trục đường giao thông từ nhà máy nước Quảng Thịnh cấp đến.

7.4. Quy hoạch cấp điện

Tổng nhu cầu cấp điện cho lô đất điều chỉnh cục bộ dự kiến: 6.698,0 KVA. Nguồn điện cấp cho khu điều chỉnh được lấy nguồn từ trạm biến áp 110 kV thành phố qua các tuyến cáp điện trung áp 22 kV-lộ 477. Từ trạm biến áp 22/0,4 kV khu vực kéo cáp ngầm 22 kV tới trạm biến áp.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn và quản lý chất thải rắn

Hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn và quản lý chất thải rắn được bố trí trạm xử lý riêng cho lô HH-02.

8. Các nội dung khác liên quan đến quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá

Các nội dung khác không điều chỉnh tuân thủ quy hoạch chi tiết Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố Thanh Hoá đã được phê duyệt.

Quy mô dân số khu vực khoảng 6.590 người (tại điểm b khoản 2 mục II nêu trên); số căn hộ (2.197 căn), diện tích sàn kinh doanh thương mại, diện tích sàn dịch vụ văn phòng trong thuyết minh và văn bản giải trình (của Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa) là tạm tính trên điều kiện thực tế để xem xét, đánh giá về khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của lô HH-02 và khu vực; số liệu chính xác về số căn hộ, diện tích sàn dịch vụ thương mại sẽ được xác định trong các bước tiếp theo (như: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ đầu tư,.....).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch chi tiết theo Quyết định phê duyệt đảm bảo quy định và gửi Sở Xây dựng đóng dấu để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án quy hoạch chi tiết; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

- Tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo để đảm bảo đầy đủ các điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các dự án đảm bảo quy định của pháp luật theo yêu cầu tại Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 28/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. UBND thành phố Thanh Hóa:

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan thực hiện trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

- Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác ...) theo quy định của pháp luật.

3. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định của 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H7.(2025)QDPD_DCCB KDC Nam TP

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



Mai Xuân Liêm