

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán quy hoạch chi tiết
khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam
thuộc phường Đông Sơn và phường Đông Tiến, tỉnh Thanh Hoá**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 172/2024/QH15 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam được Quốc hội khóa XV, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025);

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 5-6, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 04, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 933/SXD-QH ngày 28 tháng 01 năm 2026 về việc kết quả thẩm định nhiệm vụ, dự toán quy hoạch chi tiết khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam thuộc phường Đông Sơn và phường Đông Tiến, tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Văn bản số 78/TTPTQĐ-QLKTQĐ ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán quy hoạch chi tiết khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam thuộc phường Đông Sơn và phường Đông Tiến, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới và quy mô

a) Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đông Tiến và phường Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 45;
- Phía Đông giáp Quốc lộ 45 và đường Nguyễn Thiếp;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch và kênh Bắc;
- Phía Nam giáp với kênh Bắc.

Khi ranh giới lập quy hoạch chi tiết có đường giao thông, phải xác định rõ phạm vi lập quy hoạch tính từ chỉ giới đường đỏ của tuyến đường, đáp ứng yêu cầu quản lý, phát triển, phù hợp với điều kiện hiện trạng, kiến trúc cảnh quan, tổ chức không gian và đảm bảo tính khả thi khi thực hiện Quy hoạch.

b) Diện tích lập quy hoạch:

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 93,0 ha;
- Diện tích khảo sát địa hình: Khoảng 101 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 17.000 người (dân số chính xác sẽ được tính toán cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết).

2. Mục tiêu và chức năng khu vực lập quy hoạch

Tạo lập khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam bao gồm các lô đất: ga đường sắt tốc độ cao, phụ cận cho ga đường sắt tốc độ cao, hỗn hợp, khai thác quỹ đất.... và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Sơ bộ dự báo phát triển

Trong vùng phụ cận, được phép tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các yêu cầu về không gian khác với quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nhưng phải bảo đảm đáp ứng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; điều chỉnh chức năng sử dụng các lô đất trong vùng phụ cận ga đường sắt để khai thác quỹ đất và giá trị tăng thêm từ đất theo cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt quy định tại Nghị quyết số 172/2024/QH15¹.

4. Các yêu cầu cần nghiên cứu, nhiệm vụ trọng tâm đối với nội dung quy hoạch chi tiết

a) Yêu cầu về khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018;

- Các số liệu điều tra hiện trạng về đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, nhu cầu, quy mô đất dành cho tái định cư, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và môi trường có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Điều tra hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, viễn thông thụ động, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn và môi trường trong khu vực.

- Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung đô thị.

- Điều tra đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đang được triển khai thực hiện tại các khu vực lân cận ranh giới lập quy hoạch.

- Tận dụng tối đa tài liệu, số liệu đã có từ đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Tây Nam đường vành đai Đông Tây thuộc quy hoạch khu vực Đông Ga đường sắt cao tốc Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt để tiết

¹ Về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam được Quốc hội khóa XV, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 30/11/2024.

kiệm thời gian, công sức và chi phí thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 7785/UBND-CN XD KH ngày 29/5/2025².

b) Nội dung và các yêu cầu cụ thể về quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Điều tra, phân tích đánh giá tổng hợp tình hình hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất có thể khai thác phát triển. Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận.

- Tổ chức cơ cấu sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, quy mô dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đảm bảo các khống chế, quy định của Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình³, đồng bộ với khu vực lân cận và được phép áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt quy định tại Nghị quyết số 172/2024/QH15⁴ (phải làm rõ lý do, sự cần thiết khi áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt).

- Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch; chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Đề xuất giải pháp về bảo vệ môi trường và tái định cư (nếu có).

- Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực lập Quy hoạch và các khu vực có liên quan, phù hợp với Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn phòng cháy cho nhà và công trình⁵, các chỉ đạo của UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh có liên quan đến lĩnh vực Quy hoạch (như: Công văn số 17330/UBND-CN ngày 16/11/2023⁶, số 1699/UBND-CN ngày 11/02/2025⁷, số 1271/UBND-CN ngày 24/01/2025⁸, số

² Về việc lập quy hoạch chi tiết khu vực vùng phụ cận ga đường sắt tốc độ cao Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa.

³ QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD).

⁴ Về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam được Quốc hội khóa XV, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 30/11/2024.

⁵ QCVN 06:2022/BXD (sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD).

⁶ Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa và lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại phía Đông khu công nghiệp Lễ Môn, thành phố Thanh Hóa.

⁷ Về việc triển khai Kế hoạch lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025.

7491/UBND-CN ngày 28/5/2024⁹...) và được phép áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt quy định tại Nghị quyết số 172/2024/QH15¹⁰ (phải làm rõ lý do, sự cần thiết khi áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt).

- Xác định cốt xây dựng hoặc cốt san nền đối với từng lô đất. Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), lộ giới đường giao thông, lộ giới đường sắt tốc độ cao, hành lang an toàn của đường sắt tốc độ cao (nếu có) và cụ thể về mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, ga đường sắt tốc độ cao, phụ cận cho ga đường sắt tốc độ cao, bãi đỗ xe (cụ thể rõ loại hình: trên cao, trên mặt đất và ngầm). Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy và trạm bơm nước (nếu có); mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc. Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; các công trình xử lý nước bẩn và rác thải (nếu có); vị trí, quy mô các vị trí tập kết tạm thời rác thải sinh hoạt.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ sản phẩm

a) Hồ sơ khảo sát địa hình: Thực hiện đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định của Luật Đo đạc bản đồ và các quy định khác có liên quan.

b) Hồ sơ quy hoạch, hồ sơ lưu trữ: Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025. Riêng số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

6. Các yêu cầu và nguyên tắc về việc lấy ý kiến Quy hoạch

- Việc lấy ý kiến, thời gian tham gia ý kiến, thành phần hồ sơ lấy ý kiến về Quy hoạch thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn¹¹, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 và Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025¹².

⁸ Về việc đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Tây Nam đường sắt cao tốc Bắc Nam, xã Đông Văn và đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng - Nghi Sơn, xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.

⁹ về việc tăng cường quản lý nhà nước về quy hoạch, thực hiện quy hoạch, bố trí đất cho công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn tỉnh.

¹⁰ Về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam được Quốc hội khóa XV, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 30/11/2024.

¹¹ Được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025.

¹² Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025.

- Các đơn vị được lấy ý kiến phải trả lời rõ ràng, có đánh giá, góp ý cụ thể về các nội dung của Quy hoạch liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà nước của đơn vị mình, làm căn cứ, cơ sở để đơn vị tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch. Trong thời hạn tham gia ý kiến, đơn vị được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời và chịu trách nhiệm về nội dung ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của đơn vị mình mà có liên quan đến Quy hoạch được lấy ý kiến, nhưng chưa được đề cập tại văn bản tham gia ý kiến). Quá thời hạn quy định mà không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý với nội dung của Quy hoạch thuộc phạm vi quản lý của mình; đồng thời, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh và cơ quan thẩm định Quy hoạch về tính chính xác, sự phù hợp, đảm bảo của Quy hoạch theo quy định.

7. Dự kiến về kinh phí và nguồn vốn

a) Tổng chi phí dự kiến để thực hiện: **2.673.731.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, sáu trăm bảy mươi ba triệu, bảy trăm ba mươi một nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí khảo sát¹³, lập quy hoạch chi tiết : 2.140.464.000 đồng.
- + Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát : 7.049.000 đồng;
- + Chi phí khảo sát địa hình : 234.954.000 đồng;
- + Chi phí giám sát khảo sát : 9.567.000 đồng;
- + Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết : 118.712.000 đồng;
- + Chi phí lập quy hoạch chi tiết (có GIS) : 1.770.182.000 đồng;
- Chi phí khác : 533.267.000 đồng.

b) Nguồn vốn: Từ nguồn vốn khai thác quỹ đất của dự án; trước mắt sử dụng nguồn vốn đã được giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa để tổ chức thực hiện.

8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch : UBND tỉnh Thanh Hóa.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa.

¹³ Đã thực hiện việc tận dụng tài liệu, số liệu đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư phía Tây Nam đường vành đai Đông Tây thuộc quy hoạch khu vực Đông Ga đường sắt cao tốc Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt để tiết kiệm thời gian, công sức và chi phí thực hiện; theo đó diện tích khảo sát địa hình sử dụng để tính chi phí là 55,03ha/101ha.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;
- Thời gian lập quy hoạch: Không quá 06 tháng. Thời gian lập quy hoạch là khoảng thời gian tính từ ngày lựa chọn được tổ chức tư vấn lập quy hoạch đến khi trình cơ quan thẩm định quy hoạch.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND các phường Đông Sơn, Đông Tiến và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Đảng ủy các phường Đông Sơn, Đông Tiến;
 - Lưu: VT, CN.
- H4.(2026)QDPD_NV QHCT Gs dsat

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



Mai Xuân Liêm