

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (2 lô đất hỗn hợp B.HH và E.HH)**

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 3155/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2016, Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (đợt 1);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1686/SXD-QH ngày 15 tháng 4 năm 2025 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (2 lô đất hỗn hợp B.HH và E.HH), kèm theo Tờ trình số 325/TTr-TTPTQĐ ngày 10 tháng 4 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (2 lô đất hỗn hợp B.HH và E.HH), với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hoá (2 lô đất hỗn hợp B.HH và E.HH).

2. Phạm vi, quy mô điều chỉnh

2.1. Phạm vi điều chỉnh: Thuộc địa giới hành chính của phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; cụ thể như sau:

- Lô đất hỗn hợp B-HH: Phía Đông giáp đại lộ Nam Sông Mã, phía Tây giáp trụ sở Công an thành phố Thanh Hoá, phía Nam giáp Khu dân cư hiện trạng, phía Bắc giáp đại lộ Nguyễn Hoàng; quy mô khoảng 4,59 ha.

- Lô đất hỗn hợp E-HH: Phía Đông giáp đại lộ Nam Sông Mã; phía Tây, phía Nam, phía Bắc giáp đường hiện trạng; quy mô khoảng 1,16 ha.

2.2. Quy mô điều chỉnh:

- Diện tích khu vực điều chỉnh khoảng 5,7 ha.

- Dự báo dân số khu vực điều chỉnh khoảng 5.628 người.

3. Lý do, nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

3.1. Lý do điều chỉnh: Cập nhật ranh giới, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch phân khu được phê duyệt cho phù hợp.

3.2. Nội dung điều chỉnh

a) Đối với lô đất hỗn hợp B-HH: Theo quy hoạch chi tiết đã được phê

duyet, lô đất hỗn hợp B-HH có chức năng là đất hỗn hợp (không xác định cụ thể chức năng lô đất), với diện tích là 45.883,86 m²; mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 15 tầng. Sau khi điều chỉnh, lô đất hỗn hợp B-HH tăng diện tích thành 46.323,77 m² (tăng 439,91 m² do cập nhật ranh giới theo quy hoạch phân khu được phê duyệt) và điều chỉnh chức năng từ đất hỗn hợp thành các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể như sau:

- Đất nhà ở chung cư hỗn hợp: Diện tích 12.780,08 m²; tầng cao tối đa: 25 tầng nổi và 02 tầng hầm; mật độ xây dựng tối đa: 40%; hệ số sử dụng đất tối đa: 10 lần;
- Đất công trình nhà ở liền kề có diện tích 9.944,7 m²; tầng cao tối đa: 7 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 89%; hệ số sử dụng đất tối đa: 6,3 lần;
- Đất trường mầm non có diện tích 2.979,93 m²; tầng cao tối đa: 3 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 40%; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần;
- Đất nhà văn hóa có diện tích 441,90 m²; tầng cao tối đa: 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 40%; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần;
- Đất công viên cây xanh có diện tích 2.566,84 m²; tầng cao tối đa: 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 5%; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần;
- Trạm xử lý nước thải có diện tích 662,04 m²; tầng cao tối đa: 2 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 30%; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,6 lần;
- Đất bãi đỗ xe có diện tích 5.056,94 m²; tầng cao tối đa: 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa: 10%; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,1 lần;
- Đất giao thông: 11.891,34 m².

b) Đối với lô đất hỗn hợp E-HH: Theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, lô đất hỗn hợp E-HH có chức năng là đất hỗn hợp (không xác định cụ thể chức năng lô đất), với diện tích là 11.604,8 m²; mật độ xây dựng 60%; tầng cao tối đa 11 tầng. Sau khi điều chỉnh, lô đất hỗn hợp E-HH tăng diện tích thành 11.858,82 m² (tăng 254,01 m² do cập nhật ranh giới theo quy hoạch phân khu được phê duyệt) và điều chỉnh chức năng từ đất hỗn hợp thành đất nhà ở chung cư hỗn hợp, tầng cao tối đa 25 tầng nổi và 03 tầng hầm, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 10 lần.

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh, bổ sung cao độ nền xây dựng, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc cho phù hợp.

4. Chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng so sánh các chỉ tiêu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

Loại đất	Đã được phê duyệt				Phương án điều chỉnh QHCT					Ghi chú
	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ	Chức năng	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa	
Lô đất hỗn hợp B-HH	45.883,86	60	15	9,0		46.323,77				Tăng 439,91 m ²
					Đất Nhà ở chung cư hỗn hợp (CC-HH)	12.780,08	40	25	10	
					Đất công trình Nhà ở liền kề	9.944,70	89	7	6,3	
					Đất trường mầm non	2.979,93	40	3	1,2	
					Đất nhà văn hóa	441,90	40	2	0,8	
					Trạm xử lý nước thải	662,04	30	2	0,6	
					Đất công viên cây xanh	2.566,84	5	1	0,05	
					Đất bãi đỗ xe	5.056,94	10	1	0,1	
					Đất giao thông	11.891,34	-	-	-	
Lô đất hỗn hợp E-HH	11.604,81	60	11	6,6	Đất Nhà ở chung cư hỗn hợp (E.HH)	11.858,82	40	25	10	Tăng 254,01 m ²

5. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- 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 và phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy (Chi tiết kiến trúc của công trình chung cư và công trình nhà ở thấp tầng được xác định cụ thể tại các bước tiếp theo sau khi phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết).

- Bố trí các công năng phục vụ cho Nhà ở chung cư hỗn hợp gồm: Dịch vụ thương mại, căn hộ, chỗ đỗ xe tại tầng hầm; trong đó chỗ đỗ xe nhà chung cư bố trí đảm bảo tối thiểu bằng 1,3 lần tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Giao thông

- Giao thông đối ngoại: Cập nhật mạng lưới đường giao thông theo Quy hoạch phân khu Khu vực số 2 thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Giao thông nội bộ: Bổ sung các tuyến đường nội bộ trong khu vực điều chỉnh quy hoạch để kết nối dân cư, các khối nhà chung cư - thương mại và các khu vực lân cận.

- Bãi đỗ xe, chỗ đỗ xe: Bổ sung 5.056,94 m² đất bãi đỗ xe tại khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Đối với các lô đất nhà ở chung cư hỗn hợp: Bố trí các chỗ đỗ xe ngầm dưới các khối công trình. Quy mô, giải pháp bố trí các tầng đỗ xe, lối lên xuống... sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

6.2. Cao độ nền xây dựng: Điều chỉnh cao độ san nền khu đất cao nhất: từ 3.3 m thành 3.65 m.

6.3. Thoát nước mưa: Bổ sung hệ thống thoát nước mưa theo các tuyến đường nội bộ trong khu vực điều chỉnh quy hoạch đảm bảo tuân thủ hướng thoát nước theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

6.4. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực khoảng 1.013,85 m³/ngđ.

- Bổ sung 02 điểm đầu nối với đường ống cấp nước D225 hiện có trên đại lộ Nam Sông Mã từ nhà máy nước Hàm Rồng theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt và hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt đến các hộ dân trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Trên các tuyến ống cấp nước phân phối HDPE D110 bố trí các họng cứu hỏa đảm bảo khoảng cách để phòng cháy chữa cháy.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Lưu lượng nước thải sinh hoạt tính bằng 100% lưu lượng nước cấp. Nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải phía Tây Bắc khu vực điều chỉnh quy hoạch có công suất xử lý đảm bảo Q = 50,52 m³/ngđ.

Riêng đối với lô đất nhà ở chung cư hỗn hợp (ký hiệu CC-HH và E-HH) sẽ bố trí các bể xử lý nước thải ngầm bên trong công trình có công suất lần lượt là $Q = 364,86 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ và $Q = 598,48 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nước thải được xử lý đạt đúng tiêu chuẩn sau đó được thoát ra hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch được duyệt.

- Chất thải rắn: Tổng lượng chất thải rắn dự kiến là: 7,32 (tấn/ngđ). Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải theo quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa.

6.6. Cấp điện, chiếu sáng:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết là: 9.751 KVA.

- Nguồn cấp điện và trạm biến áp:

- + Nguồn điện và điểm đấu nối cấp điện cho khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết từ trạm MB-199 T2 thuộc lộ 471 E9.9 (không thay đổi so với quy hoạch được duyệt).

- + Bố trí 03 trạm biến áp gồm: TBA-T1A công suất là 500KVA; TBA-T1B công suất là (2000+1750)KVA và TBA – T9 công suất là 3x2000KVA.

6.7. Viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu sử dụng hạ tầng viễn thông thụ động là 1.926 line.

- Nguồn cấp: Nguồn cấp và điểm đấu nối cáp quang cho toàn khu vực điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

7. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 (điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 5/9/2016).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh 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 có liên quan tổ chức công bố công khai, đăng tải nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo Khoản 12, Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Tổ chức cắm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa để quản lý theo quy định của pháp luật.

- “Không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở” thuộc khu đất thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo ý kiến của Công an tỉnh Thanh Hoá tại Công văn số 503/CAT-ANKT ngày 20/02/2025.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của nội dung, thông tin và các số liệu của đồ án điều chỉnh 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.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, phải thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo khớp nối giữa khu vực dân cư hiện trạng với khu dân cư mới.

2. Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hoá, Trung tâm phát triển Quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị để tham mưu các nội dung liên quan, phát sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch, đảm bảo trình tự, thủ tục, 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, 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.
- H13.(2025)QDPD_DCCB BHH EHH

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



Mai Xuân Liêm