

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng dự án
Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Thành An tại xã Hoằng Lộc,
huyện Hoằng Hóa và phường Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa**

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực Quản lý nhà nước của Bộ 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;

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

Căn cứ Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt thiết kế đô thị dọc 2 bên Quốc lộ 1A

đoạn từ cầu Ba Gian, huyện Hoằng Hóa đến cầu Nguyệt Viên, thành phố Thanh Hóa (đỉnh chính tại Quyết định số 4620/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2022);

Căn cứ Quyết định số 2390/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2016, Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp Thành An tại xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hóa và xã Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2150/SXD-QH ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc Quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Thành An tại xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hóa và phường Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 15/TTr-HQHD ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Công ty TNHH Hoàng Quân HD).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Thành An tại xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hóa và phường Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Phạm vi khu đất thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hóa và phường Hoằng Quang, thành phố Thanh Hóa (thuộc một phần lô đất có chức năng là đất thương mại dịch vụ tổng hợp có ký hiệu DVTH-59 theo thiết kế đô thị dọc 2 bên Quốc lộ 1A đoạn từ cầu Ba Gian, huyện Hoằng Hóa đến cầu Nguyệt Viên, thành phố Thanh Hóa), có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Tây Bắc giáp mặt nước theo quy hoạch;
- Phía Đông Nam giáp đường gom Quốc lộ 1A theo quy hoạch;
- Phía Tây Nam giáp đất thương mại dịch vụ tổng hợp theo quy hoạch.

1.2. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng là 13.842,0 m².

2. Tính chất, chức năng: Là khu thương mại dịch vụ tổng hợp.

3. Các chỉ tiêu đạt được của đồ án

3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng 39,98 %; Tầng cao 01-05 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,69 lần.

3.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Cho công trình 30W/m² sàn; chiếu sáng sân đường 1W/m², chiếu sáng vườn hoa 0,5W/m².

- Cấp nước: cho công trình 2 lít/m² sàn/ngđ; tưới cây: 3,0 lít/m²/ngđ; rửa sân đường: 0,4 lít/m²/ngđ.

- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt; Nhu cầu thoát nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt. Thu gom, xử lý 100%.

- Chất thải rắn: Chỉ tiêu 0,9 kg/ng/ngđ. Thu gom, xử lý 100%.

4. Giải pháp tổ chức không gian và phương án kiến trúc công trình

- Lối tiếp cận chính vào dự án từ phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch theo đường gom Quốc lộ 1A và 01 cổng từ phía Đông Bắc theo đường quy hoạch, từ đó tổ chức đường trục đường chính chạy qua trung tâm lô đất từ đường gom Quốc lộ 1A đến đường quy hoạch phía Đông Bắc, tạo sự kết nối linh hoạt giữa các khu vực chức năng.

- Phía Tây Nam khu đất là nhà kho. Phía Tây Bắc khu đất bố trí các công trình dịch vụ ăn uống, nghỉ ca, nhà để xe và các hạng mục cây xanh, hạ tầng phụ trợ. Phía Đông Bắc là khu nhà dịch vụ tổng hợp và nhà dịch vụ thấp tầng. Hệ thống cây xanh và bãi đỗ xe được thiết kế phân tán, xen kẽ giữa các công trình nhằm tạo không gian xanh mát.

- Kiến trúc trong khu vực lập quy hoạch là các công trình thương mại, hình thức thiết kế theo phong cách hiện đại phù hợp với công năng sử dụng công trình. Các hạng mục công trình chính gồm:

+ Nhà dịch vụ tổng hợp: Chiều cao xây dựng công trình 05 tầng (tối đa +27,0 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) 1.5 m; cốt trần tầng 1 tối đa (so với cốt sàn tầng 1) 4.5 m; cốt trần tầng 2,3,4,5 tối đa (so với cốt sàn) 4.5 m.

+ Nhà dịch vụ ăn uống nghỉ ca: Chiều cao xây dựng công trình 01 tầng (tối đa +8,0 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) 0.45 m; cốt trần tầng 1 tối đa (so với cốt sàn tầng 1) 4.5 m.

+ Nhà dịch vụ thấp tầng: Chiều cao xây dựng công trình 01 tầng (tối đa +14,0 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) 0.9 m.

+ Nhà kho: Chiều cao xây dựng công trình 01 tầng (tối đa +14,0 m so với cốt nền xây dựng); cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) 0.9 m.

+ Khối phụ trợ: Nhà vệ sinh chiều cao xây dựng công trình 01 tầng (tối đa +7,7 m so với cốt nền xây dựng), cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) 0.45 m; cốt trần tầng 1 tối đa (so với cốt sàn tầng 1) 4.2 m. Nhà để xe: Chiều cao xây dựng công trình 01 tầng (tối đa +7,7 m so với cốt nền xây dựng), cốt sàn tầng 1 tối đa (so với cốt nền xây dựng) 0.45 m, cốt trần tầng 1 tối đa (so với cốt sàn tầng 1) 4.2 m.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch san nền: Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước. Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trung tâm dốc về các hướng xung quanh với độ dốc san nền trung bình là $i = 0,4\%$. Cao độ san nền khu đất cao nhất + 3.60 m. Cao độ san nền khu đất thấp nhất + 3.35 m.

5.2. Quy hoạch giao thông: Xây dựng hệ thống giao thông nội bộ kết cấu BTXM liên hoàn tới các khu kinh doanh và các khu điều hành, nhà xưởng, nhà làm việc. Mặt cắt 3-3: Chiều rộng nền mặt đường $B_n = 12,0$ m. Mặt cắt 4-4: Chiều rộng nền mặt đường $B_n = 5,0$ m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa: Quy hoạch hệ thống cống thoát nước mưa riêng biệt hoàn toàn với thoát nước thải. Hệ thống thoát nước nội bộ sử dụng cống tròn D600. Bố trí hố ga thu nước trực tiếp dọc các tuyến rãnh, có khoảng cách 25-30 m. Nước mưa được thu tập trung sau đó thoát về hệ thống thoát nước mưa theo Quy hoạch chung. Giai đoạn hiện tại thoát tạm về mương đất phía Đông dự án.

5.4. Quy hoạch cấp nước: Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch: $Q = 65,0 \text{ m}^3/\text{ngđ}$. Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống cấp nước sạch tại Cầu Nguyệt Viên. Đường ống thiết kế có kích thước 100-110 mm đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống. Đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ.

5.5. Quy hoạch cấp điện: Xây dựng trạm biến áp mới công suất 400 KVA-22/0,4 kV. Lưới điện hạ áp trong khu vực quy hoạch được sử dụng cáp ngầm XLPE dọc theo sân đường nội bộ dẫn đến tủ điện tổng của từng khu tiêu thụ. Mạng lưới điện 0,4 kV sử dụng cáp ngầm XLPE với tiết diện từ $3 \times 35 + 25 \text{ mm}^2$ đến $3 \times 90 + 75 \text{ mm}^2$. Sân đường được chiếu sáng bằng các cột cao áp, điều khiển cấp nguồn và tắt mở tự động bằng tủ điều khiển.

5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho dự án được lấy trên mạng lưới thông tin liên lạc liên trên đường Quốc lộ 1A phía Nam dự án. Cấp thông tin liên lạc được chôn ngầm và được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE luồn cáp. Các đoạn qua đường luồn trong ống thép đen chịu lực. Từ tủ cáp thông tin liên lạc đi theo hệ thống điện sinh hoạt vào các khu sử dụng trong khu vực.

5.7. Thoát nước thải: Lượng nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt. Thu gom, xử lý 100%. Tổng lượng nước thải là: 50,0 m³/ngđ. Nước thải được thu gom qua hệ thống ống nhựa PVC và ống HDPE chạy ngầm dưới khu vực sân đường nội bộ về hệ thống hố ga sau đó thu về bể xử lý. Nước thải sau khi xử lý đảm bảo môi trường thoát vào hệ thống thoát nước khu vực.

5.8. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Chỉ tiêu xử lý chất thải sinh hoạt: 0,9 kg/người/ngđ, với chỉ tiêu thu gom đạt 100%. Tổng nhu cầu: 0,108 T/ngđ. Chất thải được thu gom tập trung tại vị trí khu tập kết rác. Cuối ngày được xe chuyên dụng đưa về bãi rác đô thị, trong khu vực chủ yếu chỉ làm công tác thu gom rác thải.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Hoàng Quân HD có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng cho cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai và chính quyền địa phương để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Liên hệ, phối hợp với UBND huyện Hoàng Hóa, thành phố Thanh Hóa tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Thực hiện các thủ tục đấu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ của dự án theo quy định.

- Phối hợp với các đơn vị có chức năng thực hiện các hồ sơ về đầu tư, xây dựng, đất đai, PCCC,... theo quy định.

- Công ty TNHH Hoàng Quân HD 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 điều chỉnh tổng mặt bằng; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông Nghiệp và Môi trường, Công Thương; UBND thành phố Thanh Hóa, UBND huyện Hoàng Hóa theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án của Công ty TNHH Hoàng Quân HD đảm bảo theo 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, Công Thương; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Hoằng Hóa, Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Quân HD 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.

H6.(2025)QDPD_TMB Thanh An

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



Mai Xuân Liêm