

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Đông Thành, Tiền Thôn, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa**

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 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 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 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 Quyết định số 5241/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung

xây dựng Đô thị Hải Tiến, huyện Hoằng Hóa đến năm 2030 (điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2023 và Quyết định số 4203/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4658/SXD-QH ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Thành, Tiền Thôn, xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa (kèm theo Tờ trình số 147/TTr-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Hoằng Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Thành, Tiền Thôn, xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa, với những nội dung sau:

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

- Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Tiến, huyện Hoằng Hóa, ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất quy hoạch dịch vụ thương mại (theo quy hoạch chung đô thị Hải Tiến);

+ Phía Nam giáp đường giao thông liên thôn;

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng thôn Đông Thành, Tiền Thôn;

+ Phía Tây giáp dân cư hiện trạng thôn Đông Thành, đường Bắc Nam 5.

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Diện tích lập quy hoạch: 49.037,26 m².

+ Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 600 người.

2. Tính chất, chức năng

Là khu dân cư đô thị gồm các chức năng: Đất ở mới liền kề, đất công cộng, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Chỉ tiêu sử dụng đất

Tổng hợp các chỉ tiêu về sử dụng đất đạt được:

- Đất ở mới bình quân đạt: 33,37 m²/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng đạt: 4,75 m²/người;

- Đất bãi đỗ xe đạt: 8,06 m²/người.

Bảng quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Số lô	Dân số	Tầng cao	Tỷ lệ
1	Đất nhà ở		20.290,62			600		41,38
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	20.019,58		112	550		40,83
1.2	- Ổ liền kề 1	LK-01	1.545,00	80	14	69	3-5	3,15
	- Ổ liền kề 2	LK-02	2.161,70	80	19	93	3-5	4,41
	- Ổ liền kề 3	LK-03	1.316,80	80	10	49	3-5	2,69
	- Ổ liền kề 4	LK-04	1.687,61	70	9	44	3-5	3,44
	- Ổ liền kề 5	LK-05	1.774,70	80	10	49	3-5	3,62
	- Ổ liền kề 6	LK-06	1.930,50	60	9	44	3-5	3,94
	- Ổ liền kề 7	LK-07	2.201,70	60	10	49	3-5	4,49
	- Ổ liền kề 8	LK-08	2.284,34	60	8	39	3-5	4,66
	- Ổ liền kề 9	LK-09	1.677,74	60	6	29	3-5	3,42
	- Ổ liền kề 10	LK-10	2.164,76	60	9	44	3-5	4,41
	- Ổ liền kề 11	LK-11	1.274,73	80	8	39	3-5	2,60
	Đất nhà ở hiện trạng	HT	271,04	-		50	-	0,55
	- Ổ hiện trạng 1	HT1	271,04	-			-	0,55
	- Ổ hiện trạng 2	HT2	1.016,61	-			-	2,07
2	Đất cây xanh	CX	2.849,42					5,81
	-Cây xanh 1	CX1	2.849,42	-	-	-	-	5,81
3	Bãi đỗ xe	P	4.834,59	-	-	-	-	9,86
	- Bãi đỗ xe 1	P1	2.636,77	-	-	-	-	5,38
	- Bãi đỗ xe 2	P2	444,00	-	-	-	-	0,91
	- Bãi đỗ xe 3	P3	443,11	-	-	-	-	0,90
	- Bãi đỗ xe 4	P4	418,03	-	-	-	-	0,85
	- Bãi đỗ xe 5	P5	552,92	-	-	-	-	1,13
	- Bãi đỗ xe 6	P6	339,76	-	-	-	-	0,69
4	Công trình XLNT	XNT	333,07	-	-	-	-	0,68
5	Đất giao thông		20.729,56	-	-	-	-	42,27
Tổng			49.037,26					100

4. Tổ chức không gian, phương án kiến trúc công trình

- Mạng giao thông được tổ chức linh hoạt, tiện lợi cho đi lại, vỉa hè rộng tạo không gian đi bộ cho toàn khu vực. Khu nhà ở được xây dựng đồng bộ, khớp nối với hệ thống hạ tầng xung quanh, tạo nên một không gian ở phù hợp.

- Quy hoạch tổng mặt bằng được phân chia thành các chức năng gồm: Đất nhà ở, đất cây xanh, bãi đỗ xe.... Nội dung cụ thể về: chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc vật liệu chủ đạo,... được thể hiện cụ thể trong hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

Hệ thống giao thông được thiết kế với các dạng mặt cắt chủ yếu như sau:

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 34,0 m (lòng đường $2 \times 10,5 \text{ m} = 21,0 \text{ m}$; phân cách giữa 3,0 m; hè đường $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$).
- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 20,5 m (lòng đường 10,5 m; hè đường $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$).
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 17,5 m (lòng đường 7,5 m; hè đường $2 \times 5,0 \text{ m} = 10,0 \text{ m}$).

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền thấp nhất là: +3.15 m; cao độ san nền cao nhất là: +3.40 m.
- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn với nước thải. Mạng lưới cống thoát được bố trí phân tán với đường kính cống D600 và D1200, có hệ thống ga thu, ga thăm được xây dựng đồng bộ sau đó thoát vào mạng lưới thoát nước chung theo quy hoạch.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước sạch đầu nối với đường ống cấp nước từ nhà máy nước Hoàng Tiến.
- Nhu cầu cấp nước: Khoảng $94 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

5.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Từ đường dây trung thế hiện trạng trên tuyến đường Hoàng Tiến 3.
- Tổng nhu cầu cấp điện của khu vực: Khoảng 216,6 KVA.
- Trạm biến áp: Xây dựng trạm biến áp mới với công suất trạm 250 KVA đáp ứng nhu cầu cấp điện cho toàn khu vực.
- Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch, ống bảo vệ là ống HDPE D75, được đi ngầm dưới vỉa hè.
- Chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường và khu vực công viên cây xanh.

5.5. Quy hoạch thoát nước thải

- Tổng công suất bể xử lý nước thải $72 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$
- Nước thải sau khi qua bể xử lý nước thải được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực theo quy hoạch.

5.6. Thu gom, xử lý chất thải rắn

- Tổng lượng chất thải rắn phát sinh dự kiến: 0,60 T/ng.đ.
- Chất thải rắn được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng để vận chuyển đến trạm trung chuyển chất thải rắn và được vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của huyện Hoằng Hóa để xử lý.

5.7. Viễn thông thụ động

- Nhu cầu viễn thông: Khoảng 120 thuê bao.
- Nguồn cấp: Đầu nối với hệ thống bưu chính - viễn thông của huyện Hoằng Hóa. Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên hệ đường giao thông trong khu dân cư và được bảo vệ bởi đường ống HDPE D50.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hoằng Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ gửi Sở Xây dựng để đóng dấu, lưu trữ, quản lý theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu quy hoạch về Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và các đơn vị liên quan để đăng tải và quản lý việc thực hiện quy hoạch.
- Tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại khoản 12 Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.
- Tổ chức triển khai cắm mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa để quản lý theo quy định của pháp luật.
- 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 tổng mặt bằng; nội dung hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.
- Theo ý kiến của Công an tỉnh Thanh Hoá tại Công văn số 598/CAT-ANKT ngày 28/02/2025, khu vực trên cần đảm bảo an ninh, chưa đủ điều kiện xem xét cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở. Vì vậy, trong quá trình thực hiện, yêu cầu lưu ý nội dung trên để thực hiện.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm: Đăng tải đồ án quy hoạch được phê duyệt trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>), chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện quy hoạch và theo các quy định hiện hành 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 huyện Hoàng Hóa; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc 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.

H14.(2025)QĐPD_TMB DC Dong Thanh

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



Mai Xuân Liêm