

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu vực số 7, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh 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 Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

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 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 2591/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 7, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4108/SXD-QH ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 khu vực số 7, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 551/TTr-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2025 của UBND thành phố Thanh Hoá).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 7, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực số 7, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21/6/2024. Tuy nhiên, trong quá trình rà soát, dự án: Xưởng sản xuất nhôm kính và đồ nội thất gia dụng Việt Nhật¹ của Công ty TNHH được phẩm BG PHARMA chưa được cập nhật trong đồ án quy hoạch, gây khó khăn cho việc triển khai các thủ tục về đầu tư. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch để cập nhật các dự án đang triển khai thực hiện trong khu vực là cần thiết.

2. Nội dung điều chỉnh

a) Ranh giới lô đất cập nhật, hiệu chỉnh: Khu đất cập nhật, hiệu chỉnh có tổng diện tích 29,69 ha; bao gồm: Đất dự trữ phát triển đô thị (lô đất DTPT-01) diện tích 28,64 ha; đất giao thông diện tích 1,05 ha; có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất cây xanh đô thị theo quy hoạch (lô CXĐT-09);
- Phía Nam giáp đất cây xanh cảnh quan theo quy hoạch (lô CXCQ-15);
- Phía Đông và phía Tây giáp đường giao thông theo quy hoạch.

b) Nội dung cập nhật, hiệu chỉnh:

- Cập nhật chức năng sử dụng đất của lô đất thực hiện dự án từ Đất dự trữ phát triển đô thị (thuộc một phần lô đất DTPT-01) thành đất sản xuất, kho bãi (ký hiệu SXCN-10). Khu đất cập nhật SXCN-10 có diện tích khoảng 1,39 ha (13.953,9 m²), mật độ xây dựng 40-60%, tầng cao 1-2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 - 1,2 lần;

- Sau khi cập nhật, lô đất DTPT-01 diện tích còn 27,25 ha. Đất giao thông giữ nguyên diện tích 1,05 ha.

¹ Dự án có diện tích khoảng 1,53 ha (15.331,1 m²), được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương, địa điểm đầu tư tại Quyết định số 401/QĐ-UBND ngày 29/01/2018, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 431/QĐ-UBND ngày 24/01/2024. Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT635639 ngày 18/3/2020, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP656559 ngày 14/10/2024.

c) Điều chỉnh Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 (đối với các chức năng sử dụng đất có thay đổi):

Từ:

TT	Chức năng sử dụng đất	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	601,96	1.498,59	2.100,55	100,00
2	Đất xây dựng ngoài dân dụng	115,35	380,89	496,20	25,42
2.1	Đất sản xuất, kho bãi	46,82	62,05	108,9	2,78
II	Đất nông nghiệp và chức năng khác		732,41		100,00
1	Đất dự trữ phát triển đô thị		179,81		24,55

Thành:

TT	Chức năng sử dụng đất	Khu vực hiện hữu (ha)	Khu vực phát triển mới (ha)	Tổng (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	603,35	1.498,59	2.101,94	100,00
2	Đất xây dựng ngoài dân dụng	116,74	380,89	497,59	25,42
2.1	Đất sản xuất, kho bãi	48,21	62,05	110,29	2,78
II	Đất nông nghiệp và chức năng khác		731,02		100,00
1	Đất dự trữ phát triển đô thị		178,42		24,40

3. Các nội dung khác không điều chỉnh: Giữ nguyên theo Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 7, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND thành phố Thanh Hoá có trách nhiệm:

- Tổ chức công bố, công khai nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu, chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày có quyết định phê duyệt.

- Tổ chức bàn giao hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

2. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa đăng tải nội dung phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 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. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và 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 thành phố Thanh 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.

H25.(2025)QDPD_DCCB PK 07

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



Mai Xuân Liêm