

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa
(nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh 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 và nông thôn ngày 26 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 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;

Căn cứ Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Bitexco tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa quản lý theo quy định của pháp luật;

Căn cứ Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Sản xuất và Thương mại Cẩm Trướng tại phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa quản lý;

Căn cứ Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

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

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 5644-CV/VPTU ngày 09 tháng 4 năm 2020 về việc điều chỉnh chức năng sử dụng đất và quy hoạch chi tiết khu đất thu hồi của Công ty cổ phần Bitexco và Công ty cổ phần sản xuất và Thương mại Cẩm Trướng, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5718/SXD-QH ngày 12 tháng 7 năm 2025 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 668/TTr-TTPTQĐ ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô

1.1. Phạm vi, ranh giới

- Phía Đông giáp Đại lộ Hùng Vương;
- Phía Tây giáp đất dự án tổ hợp công trình hỗn hợp;
- Phía Nam giáp Đại lộ Lê Lợi;
- Phía Bắc giáp đường hiện trạng.

1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 39.409,46 m²;
- Quy mô dân số khoảng 2.700 người.

2. Tính chất, chức năng

Là khu hỗn hợp, với các chức năng sử dụng là Chung cư hỗn hợp cao tầng, nhà ở dạng thấp tầng và các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ cho nhóm ở.

3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Hình thức kiến trúc công trình được nghiên cứu theo hướng hiện đại, tạo điểm nhấn cao tầng nhằm góp phần nâng cao mỹ quan đô thị; đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch phân khu, đồng thời đáp ứng yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
1	Đất Chung cư - Hỗn hợp	HH	13.591,24	39,1%	36 tầng + tối đa 03 tầng hầm	13,0
2	Đất ở nhà liền kề	LK	6.885,00	89,3	5	4,5
	Đất ở nhà liền kề LK1	LK1	1.719,00	88,4-89,3		
	Đất ở nhà liền kề LK2	LK2	1.728,00	88,4		
	Đất ở nhà liền kề LK3	LK3	1.719,00	88,4-89,3		
	Đất ở nhà liền kề LK4	LK4	1.719,00	88,4-89,3		
3	Bãi đỗ xe nhóm ở - Trạm sạc		2.142,87			
	Bãi đỗ xe nhóm ở	P	1.839,87			
	Trạm sạc	TS	303,00			
4	Đất khuôn viên cây xanh	CX	6.935,24			
		CX-01	1.497,09			
		CX-02	4.368,93			
		CX-03	835,20			
		CX-04	234,02			
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	383,20			
	Bể xử lý nước thải	HTKT-01	255,50			
	Khu tập kết chất thải rắn	HTKT-02	127,70			
6	Đất giao thông		9.471,91			
Tổng diện tích lập quy hoạch			39.409,46			

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông

- Đường cấp đô thị được xác định theo quy hoạch phân khu.
- + Đại lộ Hùng Vương (MCN A-A): Lộ giới $B_n = 76,0$ m.
- + Đại lộ Lê Lợi (MCN B-B): Lộ giới $B_n = 43,0$ m.
- + Phố Phan Đình Phùng (MCN C-C): Lộ giới $B_n = 22,5$ m; bề rộng mặt đường $B_m = 10,5$ m; vỉa hè $B_{vh} = 6,0$ m x 2.
- Đường cấp nội bộ: Các tuyến đường nội bộ trong khu vực lập quy hoạch là các tuyến đường nhóm nhà ở.

+ Mặt cắt 1-1: Lộ giới $B_n = 17,5$ m; bề rộng mặt đường $B_m = 7,5$ m, vỉa hè $B_{vh} = 5,0$ m x 2.

+ Mặt cắt 2-2: Lộ giới $B_n = 18,5$ m; bề rộng mặt đường $B_m = 7,5$ m, vỉa hè $B_{vh} = 5,0$ m (phía nhà ở thấp tầng), vỉa hè $B_{vh} = 6,0$ m (phía nhà chung cư hỗn hợp).

5.2. Cao độ nền xây dựng

- Thiết kế san nền tuân thủ theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- Cốt nền xây dựng phải được khốp nổi khu vực hiện trạng, đảm bảo thoát nước trong khu vực. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Bắc - Nam. Cao độ san nền thấp nhất: +3.45 m, cao độ san nền cao nhất: +3.80 m.

5.3. Thoát nước mưa

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, hệ thống thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến giao thông để thu gom nước mặt, thoát về kênh tiêu thủy lợi hoàn trả theo dự án hoàn thiện nút giao BigC và tuyến đường gom nổi từ mặt bằng ATM3 đến Đại lộ Lê Lợi.

5.4. Cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước khu vực lập quy hoạch khoảng 579,4 m³/ng.đ;
- Nguồn cấp nước được đầu nối từ đường ống D150 hiện có trên Đại lộ Lê Lợi (được dẫn nước từ nhà máy cấp nước Hàm Rồng);
- Bố trí hệ thống họng cứu hỏa đảm bảo khoảng cách, các quy định về phòng cháy chữa cháy.

5.5. 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 sinh hoạt được xử lý cục bộ, thu gom về khu xử lý nước thải (tại ô đất ký hiệu HTKT-01) và được xử lý đạt chuẩn theo quy định trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung trong khu vực.

- Chất thải rắn: Tổng lượng chất thải rắn dự kiến là 4,05 tấn/ng.đ. Toàn bộ lượng rác thải của khu vực sẽ được tập kết tại ô đất ký hiệu HTKT-02, chất thải sẽ được thu gom trong ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

5.6. Cấp điện, chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến cho khu vực lập quy hoạch khoảng 5.279,6 KVA.

- Nguồn cung cấp điện: Lấy nguồn từ trạm 110 kV thông qua đường dây 22 kV hiện có trên khu vực lập quy hoạch.

- Trạm biến áp: Bố trí 01 trạm biến áp có công suất 3x2000 KVA.

5.7. Viễn thông thụ động: Tổng nhu cầu sử dụng hạ tầng viễn thông thụ động là 989 line.

6. Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành), tỉnh Thanh Hóa được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

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

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt gửi về 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 Trú Thanh Hóa và chính quyền địa phương để đăng tải và quản lý việc thực hiện quy hoạch.

- Phối hợp với UBND phường Hạc Thành 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 đồ án được phê duyệt.

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

- “Không cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài mua và 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 1588/CAT-ANKT ngày 09/5/2025.

- 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. 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 trong 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. UBND phường Hạc Thành tổ chức công bố, công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt. Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện việc cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt theo quy định.

4. Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Hạc Thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các 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, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành, Giám đốc 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.

H32.(2025)QDPD_QHCT Dong Huong

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



Mai Xuân Liêm