

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500
dự án Khu kinh doanh vật liệu xây dựng và thương mại Vũ Phong
tại xã Hoàng Lộc, huyện Hoằng 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 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 3523/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Thịnh Lộc, huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3129/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu kinh doanh vật liệu xây dựng và thương mại Vũ Phong tại xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4045/SXD-QH ngày 06 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu kinh doanh vật liệu xây dựng và thương mại Vũ Phong tại xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 15/TTr-HH.HP ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH vật liệu xây dựng Hùng Huy HP).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu kinh doanh vật liệu xây dựng và thương mại Vũ Phong tại xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, quy mô

- Phạm vi lập quy hoạch: Thuộc địa giới hành chính xã Hoằng Lộc, huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hoá (ranh giới cụ thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DP 656266 ngày 22/8/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá cấp). Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc, phía Đông, phía Tây giáp phần đất còn lại của ô đất DVTM-59 theo quy hoạch chung;
- + Phía Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch.
- Quy mô lập quy hoạch khoảng 4.696,0 m².
- Quy mô lao động dự kiến khoảng 15 người.

2. Tính chất chức năng

Là khu thương mại dịch vụ nhằm cung cấp vật liệu xây dựng cho người dân trong khu vực và hệ thống hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

3. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án:
- + Mật độ xây dựng: 43,61%.
- + Hệ số sử dụng đất: 0,56 lần.
- + Tầng cao xây dựng: 1-2 tầng.

- Bảng quy hoạch sử dụng đất:

TT	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích xây dựng		2.047,81		43,61
1	Nhà giới thiệu, kinh doanh VLXD và đồ gia dụng	1	702,96	1	14,97
2	Nhà thương mại tổng hợp	2	585,80	2	12,47
3	Nhà điều hành	3	224,90	1	4,79
4	Nhà kho	4	514,00	1	10,95
5	Cổng – Bảo vệ	5	20,15	1	0,43
6	Nhà bơm - Bể PCCC (ngầm)	6	-	-	-
7	Sân bê tông	7	1.704,14	-	36,29
8	Bồn cây	8	944,05	-	20,10
	Tổng diện tích lập quy hoạch		4.696,00		100,00

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

Hướng tiếp cận dự án được xác định từ phía Nam, đảm bảo sự tiếp cận dễ dàng và thuận tiện cho lô đất, đảm bảo khai thác tối đa hạ tầng giao thông. Kiến trúc các công trình của khu vực quy hoạch được thiết kế hài hoà, phù hợp với cảnh quan khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường quy hoạch phía Nam dự án (MC 9-9) có lộ giới 20,5 m, trong đó mặt đường chính 10,5 m; vỉa hè 5,0 m x 2 = 10 m.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông đối nội bên trong dự án được thiết kế kết hợp sân nội bộ để tạo không gian cảnh quan.

5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực là hướng từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam.

+ Cao độ san nền thấp nhất là: +4.8 m.

+ Cao độ san nền cao nhất là: +5.0 m.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tự chảy, đảm bảo phù hợp với hiện trạng, đấu nối với hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung.

5.3. Quy hoạch cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước cấp sinh hoạt lớn nhất dùng cho một ngày đêm $Q = 135 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$
- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước của Nhà máy cấp nước sạch Hoàng Vinh.
- Dọc các tuyến ống cấp nước chữa cháy cứ trung bình khoảng 150 m bố trí một họng cứu hỏa.

5.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khu vực lập quy hoạch: 85 KVA.
- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối theo quy hoạch chung đô thị Thịnh Lộc.
- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm hạ thế từ trạm biến áp đi dọc các trục đường giao thông nội khu cấp tới các hạng mục công trình.

5.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Khu vực lập quy hoạch: 01 đường dây thuê bao.
- Hệ thống viễn thông thụ động của khu vực là một bộ phận trực thuộc và được đầu nối trực tiếp trong hệ thống viễn thông từ trung tâm huyện.

5.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tổng lưu lượng nước thải: $Q = 5,3 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$
- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đầu tư xây dựng riêng biệt, nước thải sinh hoạt được thu gom, xử lý cục bộ đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải chung trong khu vực theo quy hoạch.
- Chất thải rắn, chất thải nguy hại được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển đến bãi xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH vật liệu xây dựng Hùng Huy HP có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt, 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 chính quyền địa phương để đăng tải và quản lý việc thực hiện quy hoạch.
- Phối hợp với UBND huyện Hoàng Hoá trong công tác tổ chức công bố, công khai quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

- 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.

2. UBND huyện Hoàng Hoá 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.

3. 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.

4. Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, UBND huyện Hoàng Hoá và các đơn vị khác liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư quản lý thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành của pháp luật; tham mưu các nội dung có liên quan phát sinh từ việc lập quy hoạch của dự án (nếu có).

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 huyện Hoàng Hóa; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Giám đốc Công ty TNHH vật liệu xây dựng Hùng Huy HP 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.

H12.(2025)QDPD_TMB TM Vũ Phong

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



Mai Xuân Liêm