

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoằng Quang và xã Hoằng Long, 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 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27 tháng 09 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới tại xã Hoằng Quang và xã Hoằng Long, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21 tháng 06 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 Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2568/SXD-QH ngày 08 tháng 5 năm 2025 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoằng Quang và xã Hoằng Long, thành phố Thanh Hóa,

kèm theo Tờ trình số 41/2025/ELC-TTr ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Eurowindow Light City.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới tại xã Hoàng Quang và xã Hoàng Long, thành phố Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch để có sự thống nhất giữa quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị; đồng thời bổ sung 02 cổng chào và 05 cầu bộ hành nhằm tạo mỹ quan đô thị và đảm bảo an toàn giao thông.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch thuộc các lô đất HH3, HH4, HH5, HH6, HH7, các đường giao thông liên kết các lô đất nêu trên bao gồm: Đại lộ Bắc sông Mã, đường N13A, N13B, N16 và kênh Quang Minh.

2.2. Diện tích lập quy hoạch: Theo phạm vi ranh giới nêu trên.

3. Nội dung điều chỉnh

3.1. Nội dung 1: Điều chỉnh lô đất xây dựng công trình hỗn hợp ký hiệu HH 03 với diện tích 37.232 m² từ: “tầng cao 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần, diện tích sàn 134.035 m², 553 căn hộ, dân số 1.106 người”, thành: “tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, diện tích sàn tối đa 134.035 m², tối đa 368 căn hộ, dân số tối đa 1.106 người”.

3.2. Nội dung 2: Điều chỉnh lô đất xây dựng công trình hỗn hợp ký hiệu HH 04 với diện tích 24.565 m² từ: “tầng cao 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần, diện tích sàn 88.434 m², 398 căn hộ, dân số 796 người”, thành: “tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, diện tích sàn tối đa 88.434 m², tối đa 265 căn hộ, dân số tối đa 796 người”.

3.3. Nội dung 3: Điều chỉnh lô đất xây dựng công trình hỗn hợp ký hiệu HH 05 với diện tích 23.147 m² từ: “tầng cao 25 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 10,0 lần, diện tích sàn 231.470 m², 955 căn hộ, dân số 1.910 người”, thành: “tầng cao tối đa 25 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 6,4 lần, diện tích sàn tối đa 148.140 m², tối đa 636 căn hộ, dân số tối đa 1.910 người”.

3.4. Nội dung 4: Điều chỉnh lô đất xây dựng công trình hỗn hợp ký hiệu HH 06 với diện tích 26.984 m² từ: “tầng cao 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần, diện tích sàn 97.142 m², 437 căn hộ, dân số 874 người”, thành: “tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, diện tích sàn tối đa 97.142 m², tối đa 291 căn hộ, dân số tối đa 874 người”.

3.5. Nội dung 5: Điều chỉnh lô đất xây dựng công trình hỗn hợp ký hiệu HH 07 với diện tích 26.155 m² từ: “tầng cao 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,6 lần, diện tích sàn 94.158 m², 424 căn hộ, dân số 847 người”, thành: “tầng cao tối đa 9 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần, diện tích sàn tối đa 94.158 m², tối đa 282 căn hộ, dân số tối đa 847 người”.

3.6. Nội dung 6: Điều chỉnh lô đất cây xanh ký hiệu CX12 với diện tích 57.195 m² từ: “không có thông tin, thông số kỹ thuật về tầng cao công trình (chiều cao công trình), mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất”, thành: “chiều cao công trình thực hiện theo dự án, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần”.

3.7. Nội dung 7:

- Bổ sung 02 cổng chào trên đại lộ Bắc sông Mã: Cổng số 1 (cổng chào phía Đông) có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông N05 đến N15. Cổng số 2 (cổng chào phía Tây) có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông N176 đến N185.

- Bổ sung 05 cầu bộ hành (cầu vượt dành cho đi bộ qua đường): Cầu bộ hành số 1 nằm trên đại lộ Bắc sông Mã, có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông N99 đến nút N108. Cầu bộ hành số 2 nằm trên đại lộ Bắc sông Mã, có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông N99 đến nút N108. Cầu bộ hành số 3 nằm trên đường N13A, N13B và kênh Quang Minh, có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông: N108 đến nút N109 trên đường N13A và N116 đến nút N117 trên đường N13B. Cầu bộ hành số 4 nằm trên đường N13A, N13B và kênh Quang Minh, có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông: N107 đến nút N108 trên đường N13A và N115 đến nút N116 trên đường N13B. Cầu bộ hành số 5 nằm trên đường N16, có vị trí thuộc đoạn từ nút giao thông N124 đến nút N125.

4. Bảng so sánh các chỉ tiêu trước và sau điều chỉnh quy hoạch

STT	Vị trí, nội dung điều chỉnh	Đơn vị	Đã phê duyệt	Điều chỉnh thành
I	HH3			
1	Tầng cao	tầng	9	Tối đa 9
2	Mật độ xây dựng	%	40	Tối đa 40
3	Hệ số sử dụng đất	lần	3,6	Tối đa 3,6
4	Diện tích sàn	m ²	134.035	Tối đa 134.035
5	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	553	Tối đa 368
6	Dân số dự kiến	người	1.106	Tối đa 1.106

STT	Vị trí, nội dung điều chỉnh	Đơn vị	Đã phê duyệt	Điều chỉnh thành
II	HH4			
1	Tầng cao	tầng	9	Tối đa 9
2	Mật độ xây dựng	%	40	Tối đa 40
3	Hệ số sử dụng đất	lần	3,6	Tối đa 3,6
4	Diện tích sàn	m ²	88.434	Tối đa 88.434
5	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	398	Tối đa 265
6	Dân số dự kiến	người	796	Tối đa 796
III	HH5			
1	Tầng cao	tầng	25	Tối đa 25
2	Mật độ xây dựng	%	40	Tối đa 40
3	Hệ số sử dụng đất	lần	10	Tối đa 6,4
4	Diện tích sàn	m ²	231.47	Tối đa 148.140
5	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	955	Tối đa 636
6	Dân số dự kiến	người	1.910	Tối đa 1.910
IV	HH6			
1	Tầng cao	tầng	9	Tối đa 9
2	Mật độ xây dựng	%	40	Tối đa 40
3	Hệ số sử dụng đất	lần	3,6	Tối đa 3,6
4	Diện tích sàn	m ²	97.142	Tối đa 97.142
5	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	437	Tối đa 291
6	Dân số dự kiến	người	874	Tối đa 874
V	HH7			
1	Tầng cao	tầng	9	Tối đa 9
2	Mật độ xây dựng	%	40	Tối đa 40
3	Hệ số sử dụng đất	lần	3,6	Tối đa 3,6
4	Diện tích sàn	m ²	94.158	Tối đa 94.158
5	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	424	Tối đa 282
6	Dân số dự kiến	người	847	Tối đa 847
V	CX12			
1	Tầng cao	tầng/m		Tầng cao, chiều cao công trình thực hiện theo dự án
2	Mật độ	%		Tối đa 5
3	Hệ số sử dụng đất	lần		0,05

5. Các nội dung khác không điều chỉnh giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới tại xã Hoàng Quang và xã Hoàng Long, thành phố Thanh Hóa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019. Các thông số kỹ thuật có liên quan đến nội dung điều chỉnh nêu trên như (cấp điện, cấp nước,...) nếu phải điều chỉnh, cho phép được xác định trong bước tiếp theo của dự án sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh cục bộ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Eurowindow Light City có trách nhiệm

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch chi tiết theo Quyết định phê duyệt đảm bảo quy định và gửi Sở Xây dựng đóng dấu để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt (bản vẽ chỉ thể hiện các nội dung điều chỉnh).

- Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các nội dung, số liệu của đồ án quy hoạch chi tiết và hồ sơ tổ chức lấy ý kiến của cá nhân và cộng đồng dân cư.

2. UBND thành phố Thanh Hóa phối hợp với Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Eurowindow Light City và các đơn vị liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đồ án được phê duyệt.

3. Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa, 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 tham mưu các nội dung liên quan đến đầu tư, đất đai, tài chính và các vấn đề phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch, để việc thực hiện dự án theo đúng 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, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Eurowindow Light City 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.
- H20.(2025)QDPD_DCCB Hoang Quang

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

Mai Xuân Liêm