

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án
sửa chữa, cải tạo Nhà khách Văn phòng Tỉnh ủy - Cơ sở Hàn Thuyên**

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 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 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 Quyết định số 3889/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 01, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương đầu tư dự án sửa chữa cải tạo Nhà khách Văn phòng Tỉnh ủy - Cơ sở Hàn Thuyên;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 3817/SXD-QH ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án sửa chữa, cải tạo Nhà khách Văn phòng Tỉnh ủy - Cơ sở Hàn Thuyên (kèm theo Tờ trình số 209/TTr-TTKĐ ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hoá).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án sửa chữa, cải tạo Nhà khách Văn phòng Tỉnh ủy - Cơ sở Hàn Thuyên, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án

Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án sửa chữa, cải tạo Nhà khách Văn phòng Tỉnh ủy - Cơ sở Hàn Thuyên.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô

- Vị trí: Trong khuôn viên Nhà khách Tỉnh ủy, số 37, đường Hà Văn Mao, phường Ba Đình, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

- Phạm vi ranh giới: Thuộc một phần ô đất trụ sở cơ quan có ký hiệu D-CQ-11 theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 01, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3889/QĐ-UBND ngày 27/9/2024; ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đất cơ quan;
 - + Phía Nam giáp đường Hàn Thuyên;
 - + Phía Đông giáp trường mầm non Ba Đình và Công sở phường Ba Đình;
 - + Phía Tây giáp đường Hà Văn Mao.
- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 3.476,28 m².

3. Tính chất

Là khu đất đầu tư xây dựng Nhà khách Văn phòng Tỉnh ủy Thanh Hóa đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về cơ sở vật chất và hạ tầng kỹ thuật.

4. Chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ %
1	Các hạng mục công trình XD		1.273,35	5+tum	36,63%
1.1	Khối nhà khách Tỉnh ủy cải tạo	1	1.227,57	5	
1.2	Nhà bảo vệ	2	21,16	1	
1.3	Nhà trạm bơm	3	24,62	1	
2	Hạng mục công trình phụ trợ, cây xanh, sân đường		2.202,93		63,37%
2.1	Bể nước	BN			
2.2	Trạm biến áp	TBA			
2.3	Cây xanh hạn chế (bồn hoa, khuôn viên)	CX	309,36		
2.4	Sân đường nội bộ		1.606,89		
2.5	Vịnh đỗ xe		286,68		
Tổng diện tích			3.476,28		100%

- Các chỉ tiêu sử dụng đất đạt được của đồ án:

+ Mật độ xây dựng: 36,63%.

+ Hệ số sử dụng đất: 1,88 lần.

+ Tầng cao xây dựng: 05 tầng + 01 tum.

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

- Hướng tiếp cận công trình chủ yếu từ đường Hà Văn Mao (phía Tây) và đường Hàn Thuyên (phía Nam), đảm bảo tiếp cận thuận tiện.

- Kiến trúc các công trình của khu vực quy hoạch được thiết kế hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực.

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

6.1. Quy hoạch giao thông

- Đường Hà Văn Mao (phía Tây) có lộ giới là 19 m, trong đó lòng đường rộng 9 m, vỉa hè 2 bên rộng 5 m x 2 = 10 m.

- Đường Hàn Thuyên (phía Nam) có lộ giới là 17 m, trong đó lòng đường rộng 7 m, vỉa hè 2 bên rộng 5 m x 2 = 10 m.

- Giao thông nội bộ trong dự án được thiết kế kết hợp sân để tạo không gian cảnh quan.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ san nền được xác định trên cơ sở đảm bảo khả năng thoát nước mặt đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, đầu nối thoát nước với hệ thống thoát nước chung của khu vực đường Hà Văn Mao và đường Hàn Thuyên.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn cấp nước được lấy từ hệ thống cấp nước sạch của Công ty cấp nước Thanh Hóa (điểm đầu nối được lấy từ ống cấp nước trên đường Hà Văn Mao và đường Hàn Thuyên).

- Tổng nhu cầu cấp nước: 155 m³/ng.đ.

6.4. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung áp 22 kV hiện có tại phía Nam.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 391,79 KVA.

- Bố trí trạm biến áp 400 KVA tại vị trí phía Nam khu đất.

- Xây dựng đường điện hạ thế 0,4 kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch, ống bảo vệ là ống HDPE, được đi ngầm dưới vỉa hè và sân đường nội bộ để cấp vào các hạng mục công trình.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải được thiết kế đầu tư xây dựng riêng biệt, nước thải sinh hoạt được thu gom về hệ thống xử lý cục bộ, được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung trong khu vực.

- Tổng lưu lượng nước thải: 39,51 m³/ng.đ.

- Xây dựng 02 bể xử lý nước thải có tổng công suất khoảng: 20 x 2 = 40 m³/ng.đ bên trong công trình Nhà khách Tỉnh ủy.

- Chất thải rắn sinh hoạt được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và vận chuyển đến bãi xử lý theo quy định.

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến là 01 đường truyền thuê bao.

- Mạng lưới thông tin liên lạc thiết kế là mạng thông tin đi ngầm trên vỉa hè và sân đường nội bộ.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo quyết định phê duyệt, gửi Sở Xây dựng 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 thực hiện quy hoạch.

- Phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa trong công tác tổ chức công bố, công khai quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

- 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 thành phố Thanh Hóa tổ chức công bố, công khai quy hoạch tổng mặt bằng được 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: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để quản lý thực hiện theo 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; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Giám đốc Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thanh Hoá 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;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Lưu: VT, CN.

H24.(2025)QDPD_TMB Nhà khách 68

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Mai Xuân Liêm