

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
dự án mở rộng nhà thờ Giáo xứ Vĩnh Thiện, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn
(nay là xã Hồ Vương), tỉnh Thanh Hoá**

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 ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 6426-CV/VPTU ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Mở rộng nhà thờ Giáo xứ Vĩnh Thiện, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5614/SXD-QH ngày 09 tháng 7 năm 2025 về việc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án mở rộng nhà thờ Giáo xứ Vĩnh Thiện, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn (nay là xã Hồ Vương), tỉnh Thanh Hoá (kèm theo Tờ trình số 12/TTr-VT ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Giáo xứ Vĩnh Thiện).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án mở rộng nhà thờ Giáo xứ Vĩnh Thiện, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn (nay là xã Hồ Vương), tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô

1.1. Phạm vi, ranh giới

- Phía Đông Bắc giáp đường giao thông liên xã, đất nhà thờ giáo xứ;
- Phía Đông Nam giáp đường giao thông thôn 9, đất nhà thờ giáo xứ;
- Phía Tây Nam giáp đất thổ cư, đất nông nghiệp (trồng cói);
- Phía Tây Bắc giáp đất thổ cư, đất nông nghiệp và đất nhà thờ giáo xứ (khu đất nhà thờ Giáo xứ Vĩnh Thiện đang sử dụng đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số BC 044967 ngày 16/3/2011).

1.2. Quy mô

- Diện tích lập quy hoạch: 8.440,98 m² (Khu đất xây nhà thờ có 1 phần diện tích đã được cấp GCNQSD đất số BC 04967 ngày cấp 16/03/2011 là 1.402,77 m²; diện tích khu vực mở rộng được xác định tọa độ tại thực địa đo kiểm tra tháng 12/2022 là 7.038,21 m²).

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng nơi sinh hoạt tôn giáo của bà con giáo dân tại khu vực với các hạng mục công trình gồm: nhà xe, nhà bảo vệ; bãi đỗ xe ô tô; nhà giáo lý, nhà xứ, nhà thờ chính, tiểu cảnh - cây xanh, bể nước và các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.

2. Tính chất, chức năng: Là nơi sinh hoạt tôn giáo tín ngưỡng của nhân dân với các chức năng: Khu nhà thờ chính, khu nhà giáo lý, khu nhà xứ, sân cỏ cây xanh và các công trình phụ trợ khác.

3. Quy hoạch sử dụng đất

- Các chỉ tiêu quy hoạch đạt được: Diện tích xây dựng 3.005,16 m²; mật độ xây dựng 35,60%; chiều cao 1-2 tầng.
- Quy hoạch sử dụng đất

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Tầng cao	Diện tích	Tỷ lệ
1	1	Nhà xe + nhà bảo vệ	01	200,16	2,37
2	2	Bãi đỗ ô tô		90,00	1,07
3	3	Nhà giáo lý	02	420,00	4,98
4	4	Nhà xứ	02	480,00	5,69
5	5	Nhà thờ chính	01	1.815,00	21,50
6	6	Tiểu cảnh, cây xanh		863,04	10,22
7	7	Cổng ra vào			
8	8	Bể nước		48,00	0,57
9	9	Sân đường nội bộ, HTKT		4.512,78	53,46

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Tầng cao	Diện tích	Tỷ lệ
10	10	Bể xử lý nước thải tập trung		12,00	0,14
11		Tổng diện tích xây dựng		3.005,16	35,60
12		Tổng diện tích dự án		8.440,98	100,00
13		Mật độ xây dựng		35,60	
14		Hệ số sử dụng đất		0,45	

4. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Cổng chính nằm phía Đông khu đất, kết nối với đường bê tông liên thôn hiện trạng; hệ thống sân, đường nội bộ và cây xanh được bố trí liên hoàn, kết nối các công trình chính (nhà thờ, nhà giáo lý, nhà xứ) và các hạng mục phụ trợ đồng thời tạo không gian cảnh quan hài hòa trong khuôn viên của nhà thờ.

- Khu nhà thờ chính có chiều cao công trình: 01 tầng (cao khoảng 9,0 m chưa bao gồm tháp chuông); cốt sàn tầng 1 (so với cốt nền xây dựng) là +0,45 m; cốt trần tầng 1 (so với cốt sàn tầng 1) khoảng 7,0 m; chiều cao mái (so với cốt trần tầng 1) khoảng 2,0 m.

- Khu nhà giáo lý, nhà xứ: Chiều cao công trình: 02 tầng (cao khoảng 10,0 m); cốt sàn tầng 1 (so với cốt nền xây dựng) là +0,45 m; cốt trần tầng 1 (so với cốt sàn tầng 1) khoảng 3,9 m; cốt trần tầng 2 (so với cốt sàn tầng 2) khoảng 3,6 m; chiều cao mái (so với cốt trần tầng 2) khoảng 2,1 m.

- Các hạng mục công trình phụ trợ, gồm: Nhà xe kết hợp bảo vệ; bãi đỗ xe ô tô; bể nước và các công trình phụ trợ khác đã được bố trí phù hợp với nhu cầu thực tế sử dụng và đáp ứng theo tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

(Chiều cao công trình sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình thực hiện dự án để phù hợp với nhu cầu sử dụng, đảm bảo phù hợp với quy định quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam theo pháp luật hiện hành).

5. Thiết kế đô thị

- Cảnh quan nhà thờ được thiết kế, bố trí xen lẫn các công trình chính (nhà thờ, nhà giáo lý, nhà xứ) với khu vực tiểu cảnh, giao thông tạo không gian thoáng, phù hợp với cảnh quan dân cư; hệ thống các công trình chính đặc trưng của nhà thờ là điểm nhấn.

- Hình khối, màu sắc nhà thờ được bố trí hài hòa với không gian cảnh quan lân cận; ánh sáng được bố trí là ánh sáng tự nhiên, kết hợp điện chiếu sáng, tuân thủ quy định pháp luật điện. Các công trình kiến trúc chủ đạo được thiết kế đặc trưng của nhà thờ giáo xứ; phạm vi xây dựng công trình được xác định tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cốt nền, chiều cao không chế công trình theo quy hoạch chung đô thị Hối Đào.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch san nền – thoát nước mưa

a) Quy hoạch san nền: Hướng san nền chung từ giữa dự án ra các hướng xung quanh. Độ dốc san nền $i=0,3\%$. Căn cứ cao độ tuyến đường 27 theo quy hoạch chung đô thị Hới Đào, lựa chọn cao độ nền thấp nhất là +1.94 m; cao độ nền cao nhất là + 2.00 m.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Mạng lưới cống thoát nước mưa được tách biệt riêng hoàn toàn thoát nước thải.

- Xây dựng hệ thống rãnh thoát nước mưa kích thước B400 bao quanh công trình chính và sân đường nội bộ để dẫn nước ra ngoài dự án thông qua hệ thống thoát nước khu vực.

6.2. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Cống ra, vào nhà thờ (hướng Đông Bắc) tiếp giáp với đường giao thông nông thôn, hiện là đường bê tông, mặt đường rộng 3,5 m.

- Giao thông nội bộ: Là các khoảng sân, đường bê tông nội bộ, đảm bảo lưu thông cho người và phương tiện trong hoạt động tín ngưỡng.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu cấp nước dự án (bao gồm nước chữa cháy): 77,05 m³/ng.đ.

- Hiện trạng chưa có nguồn nước sạch chạy qua, phương án cấp nước trong giai đoạn ngắn hạn là sử dụng nước giếng khoan; giai đoạn dài hạn là sử dụng nước sạch của đô thị Hới Đào thông qua hệ thống cấp nước đầu chờ nguồn nước sạch của khu vực.

- Nguồn nước cấp cho chữa cháy, rửa sân đường: Được lấy từ bể nước ngầm phía Bắc.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn, vệ sinh môi trường

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.

- Thoát nước thải sinh hoạt: Lưu lượng thoát nước thải bằng 80% lưu lượng nước cấp.

- Giai đoạn đầu, khi chưa có hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu vực, nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom, dẫn vào và xử lý qua hệ thống bồn composite, sau khi đạt chuẩn, được thoát theo hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Chất thải sinh hoạt được thu gom bằng các thùng rác đặt trong dự án; theo định kỳ thu gom rác của khu vực để vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung.

6.5. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng

- Tổng lượng điện sinh hoạt: 114,45 kW.
- Nguồn điện cấp cho dự án được đấu nối với đường dây hạ thế hiện có bên ngoài dự án.
- Hệ thống chiếu sáng ngoài nhà được điều khiển bằng tủ điện điều khiển chiếu sáng trọn bộ đặt bên trong nhà khách. Thông qua đường dây cáp chôn ngầm dưới sân bê tông.

6.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Tổng nhu cầu sử dụng hạ tầng viễn thông thụ động là 1 lines.
- Nguồn cung cấp: Được đấu nối từ cáp viễn thông hiện có trên tuyến đường gần khu dự án.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
- Trồng cây xanh xung quanh dự án.
- Nước thải phát sinh khi dự án đi vào vận hành, được xử lý trước khi xả vào hệ thống theo quy hoạch chung được duyệt; chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, đưa rác đi đến nơi xử lý theo quy định.

8. Hạng mục ưu tiên đầu tư và danh mục các công trình xây dựng

- Đầu tư xây dựng mới và đồng bộ hạng mục Nhà thờ chính, nhà giáo xứ, nhà giáo lý, các công trình khác và hệ thống sân, vườn, hạ tầng kỹ thuật có liên quan của dự án.
- Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn tự có của giáo xứ

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án mở rộng nhà thờ Giáo xứ Vĩnh Thiện, xã Nga Liên, huyện Nga Sơn (nay là xã Hồ Vương), tỉnh Thanh Hoá, kèm theo quyết định phê duyệt đồ án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Hồ Vương có trách nhiệm:

- Chủ trì, phối hợp với Giáo xứ Vĩnh Thiện tổ chức thực hiện công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành; để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

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

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch đô thị được phê duyệt.

2. Giáo xứ Vĩnh Thiện có trách nhiệm:

- Hoàn thiện, xuất bản hồ sơ đồ án được duyệt để lưu trữ; phối hợp với UBND xã Hồ Vương tổ chức công bố rộng rãi nội dung đồ án quy hoạch, chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Bàn giao hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định hiện hành, hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các văn bản pháp lý khác có liên quan) cho Sở Xây dựng, UBND xã Hồ Vương và các đơn vị liên quan để lưu giữ, đăng tải thông tin quy hoạch và quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Khi thực hiện đầu tư dự án yêu cầu thực hiện đầy đủ các thủ tục đầu nối về hạ tầng kỹ thuật khu vực với cơ quan chủ quản liên quan, các hồ sơ về thiết kế xây dựng, đất đai, môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ ...) để quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Các Sở, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt.

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, Dân tộc và Tôn giáo, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa, Chủ tịch UBND xã Hồ Vương 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.

H5.(2025)QDPD_QHCT Vĩnh Thiện

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



Mai Xuân Liêm