

Số: /QĐ-UBND

Hoàng Phú, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ
Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, xã Hoàng Phú, tỉnh Thanh Hóa.**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HOÀNG PHÚ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23/4/2025 của Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

Căn cứ Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 02/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 04/8/2025 của UBND tỉnh Về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1251/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND xã Hoàng Phú Về phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Phú Khê, xã Hoàng Phú, tỉnh Thanh Hóa);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế kèm theo báo cáo thẩm định số 09/BCTĐ-KT ngày 29/5/2026 về việc thẩm định đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, xã Hoàng Phú, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, xã Hoàng Phú, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Sau khi thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp, việc rà soát và điều chỉnh quy hoạch với mục tiêu phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của đơn vị hành chính mới, phân bổ lại nguồn lực, giải quyết chồng chéo, tạo cơ chế mới và nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước. Việc điều chỉnh cục bộ đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và khoản 2 Điều 27 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Nội dung điều chỉnh:

- Nội dung 1: Cập nhật tuyến đường điện xuất tuyến 110kV sau TBA 220kV Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa theo văn bản thỏa thuận 16311/UBND-CNXDKH ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh.

- Nội dung 2: Cập nhật Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 04/8/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Nội dung 3: Điều chỉnh chức năng, diện tích một số lô đất

+ Điều chỉnh diện tích các lô đất I-CO05, I-XO04; Điều chỉnh diện các lô đất ở mới I-OM10, I-OM11, I-OM12, I-OM14

+ Điều chỉnh 1 phần lô đất ở mới II-OM05 thành đất đất xây dựng trường mầm non;

+ Điều chỉnh 1 phần lô đất II-CN09 thành đất ở hiện trạng (II-OHT53) đồng thời hiệu chỉnh diện tích lô đất ở hiện trạng II-OHT49;

+ Điều chỉnh lô đất I-NN10 thành đất nghĩa trang hiện trạng (I-NT08); Mở rộng các nghĩa trang đối với các nghĩa trang I-NT02 và I-NT03.

+ Điều chỉnh đoạn tuyến đường Khu vực thôn Nghĩa Trang - Nghĩa Phú phù hợp với hiện trạng đã xây dựng; Đồng thời điều chỉnh diện tích các lô đất I-OM02, I-OM03, I-OM04, I-OM05, I-CX09, I-CO22 và I-TM06 phù hợp hướng tuyến mới;

+ Điều chỉnh tầng cao các lô đất sau: Lô đất I-TM15 điều chỉnh tầng cao từ 5-12 tầng thành 1-5 tầng; Lô đất I-TM8 điều chỉnh tầng cao từ 3-9 tầng thành 1-9 tầng.

- Nội dung 4: Mở mới đường ngang với đường sắt Hà Nội TP Hồ Chí Minh tại lý trình Km163+450 (theo Dự án Xây dựng các đường ngang, hầm chui để xóa bỏ các lối đi tự mở qua đường sắt, giai đoạn 1).

- Nội dung 5: Điều chỉnh các lô đất đảm bảo yêu cầu về Quốc phòng, An ninh.

+ Điều chỉnh các lô đất I-HC-01, I-CO09, I-CX08 thành đất Quốc phòng (QP); đồng thời di chuyển lô đất I-CX08 tới khu vực phía Bắc sông Âu.

+ Điều chỉnh một phần lô đất I-TM15 thành đất An ninh (CA); Phần đất TM còn lại hoán đổi cho lô đất cây xanh II-CX04

Nội dung 6: Mở mới tuyến đường phía Tây đô thị Phú Quý, đoạn nối từ đường Phú Quý 12 tới đường nối Quốc lộ 1A - Quốc lộ 45 với chiều dài dự kiến khoảng 2,2Km làm cơ sở để kết nối HTKT toàn bộ khu vực phía Tây đô thị tới Quốc lộ 1A.

3. Tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh:

Bảng tổng hợp sử dụng đất điều chỉnh

STT	Nội dung điều chỉnh	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)		
				Đã duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch
1	- Cập nhật tuyến điện ĐZ110Kv (XT1)	- Đất cách ly HTKT		0	0,83	0,83
		- Đất HTKT, bãi đỗ xe	I-HT01	1,13	0,85	-0,28
		- Đất dự trữ phát triển	I-DT01	16,62	16,07	-0,55
		Tổng				
2	- Cập nhật QHPK KCN Bắc Hoàng Hóa)	- Đất công nghiệp	I-CN05	13,52	15,07	1,55
			II-CN06	43,46	44,46	1,00
			I-CN04	6,59	4,48	-2,11
			II-CN03	7,58	6,35	-1,23
		- Đất giao thông				0,79
		Tổng				
3	Điều chỉnh chức năng, diện tích lô đất	- Công trình công cộng ĐV ở	I-CO05	0,25	0,13	-0,12
	Khu vực Khu dân cư thôn 2 Nghĩa Trang	- Cây xanh đơn vị ở	I-XO04	0,15	0,62	0,47
		- Đất ở	I-OM10	0,82	1,07	0,25
		- Đất ở	I-OM11	0,54	0,66	0,12
		- Đất ở	I-OM12	0,93	0,36	-0,57
		- Đất giao thông				-0,15
		Tổng				
	Khu vực Khu dân cư Phú Khê	- Đất ở	II-OM05	1,97	1,64	-0,33
		- Đất công cộng ĐV ở	II-TH10	0	0,33	0,33
		Tổng				
	Khu vực Nhà máy may Tiến Đạt	- Đất công nghiệp	II-CN09	4,59	4,37	-0,22
		- Đất ở hiện trạng	II-OHT49	0,32	0,49	0,17
		- Đất ở hiện trạng	II-OHT53	0	0,05	0,05
		Tổng				
	Điều chỉnh đất NN 10 thành NT hiện trạng	- Đất nghĩa trang	I-NT08	0	0,60	0,60
		- Đất nông nghiệp	I-NN10	0,6	0,00	-0,60
		Tổng				
	Mở rộng nghĩa trang NT02, NT03	- Đất nghĩa trang	I-NT02	0,55	1,13	0,58
		- Đất nghĩa trang	I-NT03	0,43	0,95	0,52
		- Đất nông nghiệp	I-NN-35	7,52	6,94	-0,58
		- Đất nông nghiệp	I-NN-34	4,09	3,57	-0,52
Tổng					0,00	
Điều chỉnh tuyến đường Nghĩa Trang - Nghĩa Phú	- Đất ở	I-OM02	0,94	0,91	-0,03	
	- Đất ở	I-OM03	1,79	1,63	-0,16	
	- Đất ở	I-OM04	1,04	1,24	0,20	
	- Đất ở	I-OM05	6,31	6,33	0,02	
	- Đất Thương mại	I-TM06	1,95	1,92	-0,03	

STT	Nội dung điều chỉnh	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (ha)			
				Đã duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch	
		- Đất công cộng ĐV ở	I-CO22	0,27	0,38	0,11	
		- Đất cây xanh đô thị	I-CX09	0,94	1,09	0,15	
		- Đất giao thông				-0,26	
		Tổng					0,00
	Di chuyển lô đất I-CX08 tới vị lô đất I-XCQ11	- Đất cây xanh cảnh quan	I-XCQ11	2,1	1,33	-0,77	
		- Đất cây xanh đô thị	I-CX08	0,77	0,77	0,00	
		Tổng					-0,77
	4	Đầu nối đường ngang tới QL1A	- Đất giao thông	-	-	0	
	5	Điều chỉnh các lô đất Quốc phòng	- Đất công cộng ĐV ở	I-CO09	0,53	0,00	-0,53
			- Đất cơ quan	I-HC01	0,25	0,00	-0,25
- Đất Quốc phòng			QP	0	0,78	1,55	
- Đất CX cảnh quan			I-XCQ11	2,1	1,33	-0,77	
Tổng					0,00		
Điều chỉnh các lô đất An Ninh		- Đất Thương mại	I-TM15	3,68	0,69	-2,99	
		- Đất An ninh (Ca)	CA	0	2,00	2,00	
		- Đất cây xanh	II-CX04	0,79	1,71	0,92	
		- Vi chỉnh hiện trạng	II-OHT12	0,6	0,67	0,07	
Tổng					0,00		
6	Mở mới tuyến đường phía Tây Phú Quý (2,2Km)	- Đất Thương mại	I-TM12	10,74	9,67	-1,07	
		- Đất nông nghiệp				-4,15	
		- Đất giao thông				5,22	
		Tổng					0,00

Bảng tổng hợp sử dụng đất điều chỉnh toàn đô thị

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch (ha)		
			Đã duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch
	Dân số (người)		45.000		
	Tổng toàn khu quy hoạch		1.535,59	1.535,59	0
A	Đất xây dựng đô thị		1.199,39	1.204,64	5,25
I	Đất dân dụng		449,08	459,66	6,41
1	Đất đơn vị ở		346,97	347,24	0,27
1.1	<i>Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo</i>	OHT	221,09	221,15	0,06
1.2	<i>Đất đơn vị ở mới</i>	OM	103,34	103,17	-0,17
1.3	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở</i>	CO, YT, TH	17,58	17,49	-0,09
1.4	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở</i>	XO	4,96	5,43	0,47
2	Đất hành chính, cơ quan, trụ sở đô thị	HC	3,62	3,37	-0,25
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị		18,33	18,33	0
3.1	<i>Đất y tế</i>	YT	3,54	3,54	0
3.2	<i>Đất trường THPT</i>	THPT	4,65	4,65	0
3.3	<i>Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị khác</i>	CC, XTT	10,14	10,14	0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	22,66	23,73	1,07

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch (ha)		
			Đã duyệt	Điều chỉnh	Chênh lệch
	cấp đô thị				
5	Đất giao thông đô thị		57,5	63,10	5,60
6	Đất bãi đỗ xe đô thị	HT	3,84	3,56	-0,28
II	Đất ngoài dân dụng		750,31	748,43	-1,88
1	Đất thương mại dịch vụ	TM	54,06	49,97	-4,09
2	Đất sản xuất công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp	CN	425,33	424,32	-1,01
3	Đất di tích, tôn giáo	TG	5,03	5,03	0
4	Đất an ninh quốc phòng	QP	44,12	46,90	2,78
5	Đất công viên nghĩa trang	NT	21,81	23,51	1,70
6	Đất giao thông đối ngoại và khu vực		109,45	109,45	0
7	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	4,5	4,50	0,00
8	Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	XCL, XCQ	39,74	39,03	-0,71
9	Đất dự trữ phát triển	DT	46,27	45,72	-0,55
B	Đất khác		336,2	330,95	-5,25
1	Đất nông nghiệp	NN	219,5	214,25	-5,25
2	Đất đồi núi, lâm nghiệp	LN	88,31	88,31	0
3	Mặt nước, ao hồ, sông suối	MN	28,39	28,39	0

4. Các nội dung khác:

Các nội dung khác không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 1710/QĐ-UBND ngày 02/5/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

Điều 2: Tổ chức thực hiện

Giao tổ Quản lý dự án, phòng Kinh tế hoàn thiện và lưu trữ hồ sơ quy hoạch, tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch; cắm 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...) quản lý theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Sở Xây dựng (b/c);
- Viện QHKT Thanh Hoá;
- Thường trực Đảng ủy - HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Các phòng, ban chuyên môn;
- Các thôn;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Loan