

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung
đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày
11/12/2025;*

*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;
Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi,
bổ sung một số điều của 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 Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Thủ
tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy
hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân
dân cấp tỉnh tổ chức lập;*

*Căn cứ Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá
đến năm 2040;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia
về Quy hoạch xây dựng;*

*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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Quyết định số 1024/QĐ-BXD ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Bộ

trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 8080/QĐ-BCA-H02 ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Bộ Công an về việc phê duyệt vị trí đóng quân Doanh trại Công an tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2026 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 6173/BXD-QHKT ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Bộ Xây dựng ý kiến về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 17934/UBND-CN ngày 02 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 13201/UBND-CNXXDKH ngày 11 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh về việc quy hoạch bến cảng phục vụ cho cơ sở đóng mới, sửa chữa tàu khu vực luồng Lệ Môn, phường Quảng Phú;

Căn cứ Công văn số 15422/UBND-CNXXDKH ngày 11 tháng 9 năm 2025 của UBND tỉnh về việc vị trí đóng quân và đầu tư xây dựng Doanh trại Công an tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Kết luận số 205-KL/TU ngày 12 tháng 02 năm 2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040;

Theo đề nghị tại Báo cáo số 2375/BC-BQL ngày 08 tháng 7 năm 2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa và Báo cáo kết quả thẩm định số 7753/SXD-QH ngày 10 tháng 7 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040 (kèm theo).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040, với nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch

Cụ thể hoá, thống nhất với Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 30/5/2026 và Quy hoạch chi tiết phát triển vùng đất, vùng nước cảng biển Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm

2050 được Bộ Trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 1024/QĐ-BXD ngày 04/7/2025; bổ sung đất An ninh cho phù hợp với yêu cầu xây dựng lực lượng Công an chính quy, tinh nhuệ, hiện đại nhằm phục vụ lợi ích quốc gia, cộng đồng. Trường hợp điều chỉnh thuộc khoản 1, khoản 4, khoản 5 và khoản 6 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Nội dung điều chỉnh 01

Điều chỉnh để bố trí Doanh trại Công an tỉnh, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh khoảng 31 ha đất sử dụng hỗn hợp tại khu vực phía Đông trung tâm hội chợ, triển lãm, quảng cáo (vị trí 1.1) thành đất An ninh để bố trí Doanh trại Công an tỉnh.

- Giải pháp khắc phục:

- + Điều chỉnh ô đất cây xanh công cộng đô thị có diện tích khoảng 68 ha tại khu vực Đông Nam giáp với khu liên hợp thể thao cấp tỉnh (vị trí 1.2) thành đất trung tâm văn hoá để bố trí khu công viên văn hoá Xứ Thanh nhằm hình thành khu trung tâm văn hoá - thể thao cấp tỉnh.

- + Điều chỉnh một phần các lô đất dự trữ phát triển thuộc phường Quảng Phú (vị trí 1.3) với diện tích khoảng 88 ha thành đất cây xanh công cộng đô thị để khắc phục diện tích đất cây xanh bị giảm tại vị trí 1.2.

2.2. Nội dung điều chỉnh 02

Điều chỉnh vị trí đất trung tâm thể dục thể thao từ khu vực Hàm Rồng Núi Độ về khu vực núi Nhồi để bố trí sân gôn nhằm cụ thể hoá điều chỉnh quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh khoảng 101 ha đất cây xanh công cộng đô thị và 20 ha đất sử dụng hỗn hợp tại khu vực núi Nhồi thành đất trung tâm thể dục thể thao có diện tích khoảng 121 ha (trong đó sân gôn dự kiến bố trí tại khu vực không có đất trồng lúa), đồng thời điều chỉnh hướng tuyến 02 tuyến đường để tránh chia cắt sân gôn.

- Các giải pháp khắc phục:

- + Điều chỉnh khoảng 11 ha đất công nghiệp tại khu vực phía Tây Bắc núi Vức và khoảng 74 ha đất nông nghiệp tại khu vực phía Bắc phường Đông Quang thành đất cây xanh công cộng đô thị để khắc phục diện tích cây xanh công cộng bị giảm khi điều chỉnh thành đất thể thao nêu trên.

- + Vị trí đất thể thao tại vị trí cũ tại khu vực Hàm Rồng Núi Độ có diện tích khoảng 126 ha được điều chỉnh thành đất sản xuất nông nghiệp để cập nhật theo

hiện trạng sử dụng đất.

2.3. Nội dung điều chỉnh 03

Điều chỉnh khoảng 16 ha đất cây xanh sử dụng hạn chế và đất mặt nước tại khu vực hạ lưu sông Mã thuộc phường Quảng Phú (vị trí 3) thành đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất sản xuất công nghiệp, kho tàng để bố trí bến cảng phục vụ trực tiếp cho các cơ sở đóng mới, sửa chữa tàu khu vực luồng Lệ Môn.

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Quy hoạch được duyệt		Phương án điều chỉnh		Diện tích tăng (+), giảm (-)
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	
	Quy mô dân số	1.000.000		1.000.000		0
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN (A+B)	22.821		22.821		0
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	14.019	140	14.060	141	41
I	ĐẤT DÂN DỤNG	7.983	80	7.987	80	4
3	Đất cây xanh công cộng đô thị	772	8	776	8	4
II	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	6.036	60	6.073	61	37
2	Đất sử dụng hỗn hợp	854		803		-51
3	Đất công nghiệp, kho tàng	942	9	947	9	5
10	Đất trung tâm văn hoá, thể dục thể thao	159	2	222	2	63
11	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	952		941		-11
12	Đất an ninh, Quốc phòng	156		187		31
B	ĐẤT KHÁC	8.802		8.761		-41
1	Đất nông nghiệp	4.612		4.664		52
3	Đất mặt nước	2.038		2.033		-5
7	Đất dự trữ phát triển	953		865		-88

2.4. Xác định các nội dung, chỉ tiêu được điều chỉnh trong Quyết định đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành

- Nội dung tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 có sự điều chỉnh như sau: Từ “Đến năm 2040, đất xây dựng đô thị khoảng 14.019 ha” thành “Đến năm 2040, đất xây dựng đô thị khoảng 14.060 ha”.

- Nội dung các chỉ tiêu tại điểm a, khoản 5, Điều 1 và phụ lục tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 có sự điều chỉnh như sau:

+ Từ “Đất xây dựng đô thị tăng khoảng 6.386 ha (bình quân 114 m²/người)” thành “Đất xây dựng đô thị tăng khoảng 6.427 ha (bình quân 115 m²/người)”.

+ Từ “*Đất dân dụng tăng thêm khoảng 3.387 ha*” thành “*Đất dân dụng tăng thêm khoảng 3.391 ha*”.

+ Từ “*Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 772 ha*” thành “*Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 776 ha*”.

+ Ngoài ra diện tích các loại đất khác có thay đổi nhưng không làm thay đổi các chỉ tiêu, được thể hiện tại bảng so sánh tại mục 2.3.

- Nội dung tại điểm e, khoản 8, Điều 1, Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/03/2023 có sự điều chỉnh như sau: Từ “*xây dựng Công viên văn hoá Xứ Thanh tại phường Đông Hải*” thành “*xây dựng Công viên văn hoá Xứ Thanh tại phường Quảng Phú*”.

- Cập nhật Quy định quản lý quy hoạch theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá theo các nội dung điều chỉnh tại Quyết định này.

3. Các nội dung khác: Các nội dung không điều chỉnh của đồ án đã phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý theo Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2040.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa có trách nhiệm:

- Chậm nhất là 10 ngày, kể từ ngày điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt, hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch theo Quyết định phê duyệt, gửi về Sở Xây dựng để đóng dấu lưu trữ, quản lý theo quy định; gửi 01 bộ hồ sơ đầy đủ về Bộ Xây dựng để lưu, theo dõi; gửi hồ sơ, tài liệu quy hoạch về Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa để đăng tải quy hoạch điều chỉnh.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước trong thời gian chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt. Hình thức công bố công khai theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thực hiện điều chỉnh cấm mốc theo quy hoạch đã được điều chỉnh đảm bảo theo quy định.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hoá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ, trình tự thủ tục và việc lấy ý kiến, giải trình ý kiến về nội dung Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá.

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm đăng tải điều chỉnh cục bộ quy hoạch 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt.

3. UBND các phường: Hạc Thành, Hàm Rồng, Quảng Phú, Đông Tiến, Đông Sơn, Đông Quang có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa trong việc tổ chức công bố công khai quy hoạch và cấm mốc theo quy định.

4. Sở Xây dựng và các ngành chức năng liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh Hóa; Chủ tịch UBND các phường: Hạc Thành, Hàm Rồng, Quảng Phú, Đông Tiến, Đông Sơn, Đông Quang 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;
 - Thủ tướng Chính phủ
 - Bộ Xây dựng
 - TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh
 - Chủ tịch UBND tỉnh
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
 - Công an tỉnh Thanh Hóa;
 - Lưu: VT, THĐT, CNXD.
- (để b/c);

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



Mai Xuân Liêm