

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN HOÀNG HÓA**

Số 1757/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hoàng Hóa, ngày 13 tháng 5 năm 2024.

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng  
Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀNG HÓA**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hóa: số 5241/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng Đô thị Hải Tiến huyện Hoàng Hóa đến năm 2030; số 3737/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;





Căn cứ Công văn số 1756/UBND-NN ngày 31/3/2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương và địa điểm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa của Công ty TNHH Quốc Trí;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thanh Hóa: số 1030/QĐ-UBND ngày 25/03/2020 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại xã Hoàng Trường huyện Hoàng Hóa của Công ty TNHH Quốc Trí; số 3796/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, tại xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa;

Căn cứ các Công văn của UBND tỉnh Thanh Hóa: số 13709/UBND-CN ngày 15/9/2022 về việc phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa; số 17336/UBND-CN ngày 21/11/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa; số 1238/UBND-CN ngày 24/01/2024 về việc ủy quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa;

Căn cứ các Quyết định của UBND huyện Hoàng Hóa: số 1650/QĐ-UBND ngày 19/07/2011 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch nghỉ dưỡng biển Linh Trường Xanh, khu du lịch sinh thái biển Hải Tiến huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020; số 1247/QĐ-UBND ngày 25/2/2020 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; số 1392/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; số 1283/QĐ-UBND ngày 17/04/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 223/BC-KT&HT ngày 9/5/2024 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường.



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa với nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa.

**2. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Để phù hợp với điều chỉnh quy hoạch cấp trên, cụ thể theo Quyết định số 3737/QĐ-UBND ngày 13/10/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Hải Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tại Điều 1, mục 1.1 có nội dung “ Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 0.3ha) đất dịch vụ du lịch (ký hiệu DVDL1) thành đất dân cư hiện trạng – Du lịch cộng đồng (DLCD)” và Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Hoàng Hóa.

- Để đảm bảo thực hiện được quy hoạch đô thị; đảm bảo quốc phòng, an ninh, cụ thể: trong quá trình triển khai dự án đầu tư, lập quy hoạch chi tiết và rà soát thực trạng khu vực, đánh giá việc thực hiện quy hoạch, ý kiến của cộng đồng dân cư, sở, ban ngành và các đơn vị có liên quan, Chủ đầu tư xét thấy đồ án quy hoạch đang thực hiện có những nội dung chưa phù hợp với tình hình thực tế, nhu cầu phát triển dự án, một số lô chức năng có vị trí phát sinh về đảm bảo quốc phòng, an ninh.

- Phục vụ lợi ích cộng đồng, cụ thể: trong quá trình rà soát, thực hiện quy hoạch, Chủ đầu tư xét thấy cần điều chỉnh cục bộ một số vị trí liên quan đến đấu nối giao thông của dự án với các tuyến đường dân sinh hiện trạng, thuận lợi cho việc đi lại của người dân ra biển; tăng diện tích đất công viên cây xanh.

**3. Phạm vi điều chỉnh cục bộ:**

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh cục bộ thuộc ranh giới Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Flamingo Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa được UBND huyện Hoàng Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 25/2/2020; Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 và Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 17/04/2023.

- Vị trí lô đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại các vị trí:

- Lô đất SH-40 có diện tích 1.074,0m<sup>2</sup> và lô đất SH-41 có diện tích 658,5m<sup>2</sup>;

- Lô đất KS-01 có diện tích 3.009,0m<sup>2</sup>;



- Lô đất KS-05 có diện tích 891,0m<sup>2</sup>;
- Lô đất KS-06 có diện tích 895,5m<sup>2</sup>;
- Lô đất KS-07 có diện tích 3.378,0m<sup>2</sup>;
- Lô đất CX-03 có diện tích 3.116,0m<sup>2</sup>;
- Lô đất DV-01 có diện tích 1.709,0m<sup>2</sup>;
- Lô đất ND-01 có diện tích 2.966,0m<sup>2</sup>;
- Giảm diện tích đất giao thông phía Tây Nam đồ án.

#### 4. Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- **Nội dung 1:** Điều chỉnh 02 ô đất xây dựng công trình dạng liên kế có ký hiệu SH-40 (diện tích 1.074,0m<sup>2</sup>) và ô đất có ký hiệu SH-41 (diện tích 658,5m<sup>2</sup>), Chỉ tiêu xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần; Một phần diện tích ô đất cây xanh có ký hiệu CX-03, diện tích 330,0m<sup>2</sup> và đất giao thông phía Tây Nam dự án, diện tích 1.358,2m<sup>2</sup> để chuyển thành 04 ô đất như sau:

+ Ô đất số 1 có ký hiệu ND-03 đất xây dựng công trình dạng thấp tầng, diện tích 965,5m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất 4,8 lần);

+ Ô đất số 2 có ký hiệu DCHT đất dân cư hiện trạng, diện tích là 1890,6m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần);

+ Ô đất số 3 có ký hiệu CX-03 đất cây xanh, diện tích là 442,1m<sup>2</sup>;

+ Ô đất số 4 là đất giao thông có diện tích 122,5 m<sup>2</sup> (là tuyến đường nối từ ngõ 3 tiếp cận ra biển).

- **Nội dung 2:** Điều chỉnh thiết kế đô thị ô đất xây dựng công trình dạng thấp tầng có ký hiệu ND-01 (giữ nguyên diện tích và các chỉ tiêu quy hoạch).

- **Nội dung 3:** Điều chỉnh ô đất khách sạn mini có ký hiệu KS-07, diện tích 3.378,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần thành 04 ô đất như sau:

+ Ô đất số 1 có ký hiệu KS-07, ô đất khách sạn mini diện tích 1.588,0m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4).

+ Ô đất số 2 có ký hiệu DCHT ô đất dân cư hiện trạng, có diện tích là 869,2m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 04 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 lần);

+ Ô đất số 3 có ký hiệu KS-08 ô đất khách sạn mini diện tích là 900,0m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất 4,8 lần).

+ Ô đất số 4 có ký hiệu CX-03, ô đất cây xanh diện tích 20,80m<sup>2</sup>.

- **Nội dung 4:** Điều chỉnh ô đất khách sạn mini có ký hiệu KS-06 diện tích 895,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần, cụ thể như sau:



+ Điều chỉnh chia lô đất từ 03 lô đất (diện tích 298,5m<sup>2</sup>/lô) thành 04 lô đất với diện tích 180m<sup>2</sup>/lô và 01 lô đất với diện tích 175,5m<sup>2</sup>;

+ Điều chỉnh tầng cao từ 8 tầng thành 6 tầng;

+ Điều chỉnh hệ số sử dụng đất từ 6,4 lần thành 4,8 lần.

- **Nội dung 5:** Điều chỉnh ô đất khách sạn mini có ký hiệu KS-05, diện tích 891,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần thành 02 ô đất như sau:

+ Ô đất số 1 có ký hiệu KS-05, diện tích 595,5m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần).

+ Ô đất số 2 ký hiệu KS-09, diện tích là 295,5m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất 4,8 lần).

- **Nội dung 6:** Điều chỉnh ô đất khách sạn mini có ký hiệu KS-01, diện tích 3.009,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần thành 02 ô đất như sau:

+ Ô đất số 1 có ký hiệu KS-01, diện tích 2.706,75m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất 6,4 lần).

+ Ô đất số 2 ký hiệu KS-10, diện tích là 302,25m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 06 tầng, hệ số sử dụng đất 4,8 lần).

- **Nội dung 7:** Cập nhật nội dung điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch theo quyết định số 2704/UBND-KT&HT ngày 15/11/2021 của ủy ban nhân dân huyện Hoàng Hóa về việc điều chỉnh bản vẽ thiết kế đô thị ô đất CT-01 và DV-02.

- **Nội dung 8:** Điều chỉnh ô đất công trình dịch vụ (khu phụ trợ) có ký hiệu DV-1 thành ô đất công viên cây xanh có ký hiệu CV-03 (giữ nguyên diện tích 1.709,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa từ 70% thành 04%, tầng cao tối đa từ 04 tầng thành 02 tầng, hệ số sử dụng đất từ 28 lần thành 0,1 lần).

#### BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )		Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)
			Đã duyệt Theo QĐ số 1283/QĐ-UBND Ngày 17/04/2023	Đề xuất điều chỉnh		
1	CT-	Đất xây dựng công trình dạng cao tầng	3.637,70	3.637,70	0,00	1,90
2	KS-	Đất Khách sạn mini	12.060,00	11.170,00	-890,00	5,82
3	SH-	Đất xây dựng công trình dạng liên kết	31.686,00	29.953,50	-1.732,50	15,62
4	ND-	Đất xây dựng công trình dạng thấp tầng	3.686,00	4.651,50	965,50	2,43
5	DCHT	Đất dân cư hiện trạng	0,00	2.759,80	2.759,80	1,44
6	DV-	Đất công trình dịch vụ	5.346,70	3.637,70	-1.709,00	1,90



7	CX-	Đất cây xanh, vườn hoa	13.485,00	13.625,00	140,00	7,10
8	CV-	Đất công viên cây xanh	50.383,00	52.092,00	1.709,00	27,16
9	HTKT-	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng KT	675,00	675,00	0,00	0,35
10	BĐX-	Đất bãi đỗ xe	1.401,50	1.401,50	0,00	0,73
11	ĐD	Đường dạo, đường đi bộ	1.647,00	1.769,50	122,50	0,92
12	GT-	Đất giao thông	63.566,10	62.200,80	-1.365,30	32,43
13		Đất điều chỉnh chức năng	4.208,00	4.208,00	0,00	2,19
		<b>Tổng diện tích lập Quy hoạch</b>	<b>191.782,00</b>	<b>191.782,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100</b>

### 5. Các nội dung khác:

Các nội dung khác giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Hoàng Hóa phê duyệt tại các Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 25/02/2020; Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 và Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 17/04/2023.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện:

##### 1. Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến có trách nhiệm:

- Hoàn thành hồ sơ theo Quyết định được duyệt, tổ chức đóng dấu, bàn giao hồ sơ cho các cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.
- Chịu trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch; phối hợp với các phòng, ban, ngành và các cơ quan có liên quan triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành;
- Yêu cầu Công ty trong quá trình triển khai dự án chấp hành nghiêm các nội dung đã được Bộ Quốc phòng, Quân khu 4, Bộ CHQS tỉnh thống nhất tại Văn bản số 1602/BCH-TM ngày 26/3/2024 của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Thanh Hóa.
- Yêu cầu Công ty trong quá trình triển khai dự án không cho phép người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Văn bản số 806/CAT-ANKT ngày 28/3/2024 của Công an tỉnh Thanh Hóa.
- Sau khi điều chỉnh cục bộ QHCT được phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư báo cáo cấp có thẩm quyền và phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện các thủ tục về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, PCCC, môi trường (nếu có) theo quy định pháp luật.
- Sau khi hoàn thành công tác đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông và kết nối giao thông các ngõ hiện trạng với Dự án Công ty có trách nhiệm bàn giao cho địa phương để quản lý theo như cam kết của Công ty tại văn bản số 82/FHT-PTDA ngày 10/4/2024.

##### 2. Đề nghị Sở Tài chính Thanh Hóa:

Thực hiện xác định lại nghĩa vụ tài chính của Dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh

Thanh Hóa do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

**3. Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư Thanh Hóa:**

Thực hiện xác định điều chỉnh Chủ trương đầu tư của Dự án Khu du lịch sinh thái biển và nghỉ dưỡng Linh Trường, xã Hoàng Trường, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật.

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

Chánh văn phòng HĐND & UBND; Trưởng các phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; UBND xã Hoàng Trường; Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ;
- Các Sở: TC, KH&ĐT, TN&MT, Xây dựng (đ/n);
- CT. UBND huyện (b/c);
- Lưu: VT. *[Handwritten signature]*

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



**Hoàng Ngọc Dự**