

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng  
đô thị Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2013 và Quyết định số 4067/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Xuân Lai, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1683/SXD-QH ngày 22 tháng 3 năm 2023 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây*

*dựng đô thị Xuân Lai, huyện Thọ Xuân đến năm 2025 (kèm theo Tờ trình số 21/TTr-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2023 của UBND huyện Thọ Xuân).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Xuân Lai, huyện Thọ Xuân đến năm 2025, với những nội dung chính sau:

### **1. Nội dung, quy mô điều chỉnh**

**1.1. Nội dung điều chỉnh 1:** Điều chỉnh đất nông nghiệp (phía Bắc cụm công nghiệp) thành đất công nghiệp); diện tích điều chỉnh khoảng 62,73 ha; nâng tổng diện tích đất cụm công nghiệp từ 11,44 ha theo quy hoạch được duyệt lên 74,17 ha.

### **1.2. Nội dung điều chỉnh 2**

- Điều chỉnh đất dự phòng phát triển (có ký hiệu: DDP-1 quy mô 1,1 ha; DDP-2, quy mô 2,3 ha), đất cơ quan (có ký hiệu: CQ-1, quy mô 1,5 ha), một phần đất dịch vụ thương mại (có ký hiệu TMDV1, quy mô 1,93 ha) theo quy hoạch được duyệt sang đất ở mới; điều chỉnh khoảng 1,37 ha đất nông nghiệp thành đất dịch vụ thương mại. Trong ranh giới điều chỉnh hình thành các lô đất ở có ký hiệu: DCM-01, diện tích 0,87 ha; DCM-02 diện tích 2,21 ha; DCM-03 diện tích 1,84 ha; đất dịch vụ thương mại có ký hiệu: TMDV-01, diện tích 1,37ha; TMDV-02, diện tích 0,87 ha.

- Điều chỉnh một phần lô đất có chức năng đất ở mới có ký hiệu DCM 2, theo quy hoạch chung được duyệt sang đất cây xanh công cộng (ký hiệu CVCX3 diện tích 0,96 ha). Đồng thời cập nhật quy hoạch mở rộng lộ giới tuyến đường nối tỉnh lộ 506B đi đền thờ Lê Hoàn từ 21,0 m lên 27,0 m; bổ sung tuyến đường gom đoạn qua CCN Xuân Lai; cập nhật các tuyến đường phân khu vực khu dân cư hai bên tuyến đường Lê Hoàn, làm ranh giới quản lý và thực hiện đầu tư theo quy hoạch.

**1.3. Nội dung điều chỉnh 3:** Điều chỉnh đất thương mại dịch vụ (ký hiệu TMDV, diện tích 0,55 ha), dự trữ phát triển theo quy hoạch chung được duyệt thành đất giáo dục có kí hiệu: GD-01 (diện tích 1,12 ha), GD-02 (1,20 ha).

**1.4. Nội dung điều chỉnh 4:** Bổ sung đất thương mại dịch vụ cho đô thị trên cơ sở điều chỉnh chức năng các lô đất sau:

- Điều chỉnh một phần lô đất dự trữ phát triển phía Bắc đô thị (tiếp giáp phía Bắc tuyến đường Trường Xuân - Xuân Tín) sang đất dịch vụ thương mại; sau khi điều chỉnh, lô đất có ký hiệu TMDV-04, diện tích khoảng 1,06 ha.

- Điều chỉnh đất nông nghiệp tại phía Đông đô thị (tiếp giáp phía Nam đường tỉnh 506B) thành đất thương mại dịch vụ; sau khi điều chỉnh, lô đất có ký hiệu TMDV-05, diện tích khoảng 4,61 ha.

- Điều chỉnh đất nông nghiệp tại phía Tây Nam đô thị (tiếp giáp phía Nam hành lang đường quốc lộ 47B) thành đất dịch vụ thương mại; sau khi điều chỉnh, lô đất có ký hiệu TMDV-03 diện tích khoảng 2,40 ha).

### **1.5. Nội dung điều chỉnh 5**

- Điều chỉnh đất giáo dục ký hiệu GD-03 (2,42ha) theo quy hoạch chung được duyệt (diện tích đất giáo dục đã được bố trí đảm bảo tại nội dung điều chỉnh 3 nêu trên) sang đất văn hóa thể thao; sau khi điều chỉnh, lô đất có ký hiệu VH TT-03, diện tích khoảng 2,42 ha).

- Điều chỉnh một phần đất văn hóa thể thao thuộc lô đất kí hiệu VH TT-01 theo quy hoạch chung được duyệt thành đất tái định cư; sau khi điều chỉnh, lô đất có ký hiệu TĐC-01 diện tích khoảng 0,24 ha.

- Sắp xếp, bố trí lại vị trí đất dịch vụ công cộng thuộc khu vực đất công viên cây xanh đô thị (diện tích tương đương). Sau khi sắp xếp lô đất dịch vụ công cộng có ký hiệu DVCC – 01, diện tích khoảng 0,66 ha.

- Cập nhật, hoàn trả đất văn hóa hiện trạng (nghề Ông Tỏi) thuộc khu vực đất công viên cây xanh đô thị; sau khi cập nhật, lô đất có ký hiệu TG-01 diện tích khoảng 0,22 ha.

### **1.6. Điều chỉnh tim tuyến giao thông**

- Điều chỉnh tim tuyến đường Trường Xuân - Xuân Tín mặt cắt đường giữ nguyên (Tim tuyến điều chỉnh theo Quy hoạch vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045; Quy hoạch sử dụng đất huyện Thọ Xuân giai đoạn 2021-2030 đang được điều chỉnh để đồng bộ các quy hoạch).

- Điều chỉnh tim tuyến tuyến đoạn nối từ đường Xuân Tín - Trường Xuân đến tuyến đường Quốc lộ 47B đi Xuân Lập.

- Rà soát lại diện tích một số lô đất quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường bị ảnh hưởng bởi điều chỉnh hướng tuyến nêu trên (gồm: lô đất cơ quan CQ-01 và các lô đất dự phòng phát triển).

### **1.7. Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về hạ tầng kỹ thuật**

a) Điều chỉnh quy hoạch giao thông:

- Cập nhật lộ giới tuyến đường giao thông nối từ tỉnh lộ 506B đi khu di tích lịch sử quốc gia Lê Hoàn (mặt cắt 3B-3B) từ lộ giới 21m lên lộ giới 27m (Lòng đường:  $7,5m \times 2 = 15,0m$ ; vỉa hè:  $2 \times 5m = 10,0m$ ; dải phân cách: 2m).

- Điều chỉnh hướng và kéo dài tuyến, giữ nguyên lộ giới (là 20,5m) của tuyến đường Trường Xuân – Xuân Tín.

- Điều chỉnh tim tuyến giữ nguyên lộ giới đoạn nối từ đường Trường Xuân – Xuân Tín đến tuyến đường tỉnh lộ 506B đi Trường Xuân (mặt cắt 4-4, đoạn từ mốc N7 đến N21) có lộ giới 17,5m (lòng đường: 7,5m; Vía hè  $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$ ).

- Điều chỉnh tim tuyến tuyến đoạn nối từ đường Xuân Tín – Trường Xuân đến tuyến đường Quốc lộ 47B đi Xuân Lập (mặt cắt 4-4, đoạn từ mốc N20 đến N38) có lộ giới 17,5m (lòng đường: 7,5m; Vía hè  $2 \times 5,0\text{m} = 10\text{m}$ ; CGĐĐ: 17,5m).

- Điều chỉnh (cập nhật dự án) tuyến đường 506B (mặt cắt 1B-1B, đoạn từ mốc N0 đến N3) có lộ giới 61,0m (lòng đường:  $8,0\text{m} + 14,0\text{m} = 22,0\text{m}$ ; Vía hè  $2 \times 6,0\text{m} = 12\text{m}$ ; Cây xanh- Mương thoát nước: 27,0m).

b) Điều chỉnh quy hoạch cấp nước:

Tại các ô đất điều chỉnh và tuyến đường giao thông quy hoạch đường ống cấp nước phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và các nhu cầu khác.

Các chức năng còn lại tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt bao gồm: Quy mô trạm xử lý nước cấp, nguồn nước thô cấp cho trạm xử lý và hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước.

c) Điều chỉnh quy hoạch thoát nước thải:

- Điều chỉnh vị trí trạm bơm nước thải về phía Tây.

- Tại các ô đất điều chỉnh và tuyến đường giao thông quy hoạch hệ thống cống gom nước thải về trạm xử lý.

d) Điều chỉnh quy hoạch thoát nước mưa:

- Điều chỉnh hướng thoát nước chính cho lưu vực phía Đông Nam (lưu vực thuộc làng Phong Lai): Quy hoạch mới cống D800 thay thế mương hiện trạng thoát nước lý do mương thoát nước hiện trạng quy hoạch vào đất dịch vụ thương mại.

- Điều chỉnh bố trí lại hệ thống cống thoát nước Cụm công nghiệp và dân cư phía Tây đô thị;

- Quy hoạch bổ sung tuyến cống thoát nước D800 phía Đông đường QL47B thoát ra mương thoát nước hiện có.

- Hệ thống thoát nước còn lại tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

e) Điều chỉnh quy hoạch cấp điện:

- Lưới điện: Bổ sung tuyến điện áp cấp nguồn đến các trạm biến áp cấp cho các khu đất dịch vụ thương mại bổ sung mới. Các tuyến cấp quy hoạch

được thiết kế đi ngầm tròn rãnh cáp theo đúng quy phạm hiện hành. Chiều dài tuyến cáp ngầm 22KV quy hoạch dài 225m. Bổ sung tuyến điện trung áp cấp điện cho cụm công nghiệp.

- Trạm biến áp:

+ Căn cứ vào diện tích bổ sung các lô đất dịch vụ thương mại điều chỉnh cần xây dựng mới 03 trạm biến áp có tổng công suất 1370KVA, các máy biến áp này có gam công suất 560KVA, 250KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải; trạm có kết cấu kiểu trạm kiot.

+ Các trạm biến áp trong cụm công nghiệp: Sẽ được tính toán, thiết kế ở đồ án QHCT trên cơ sở quy mô, loại hình sản xuất được xác định trong quá trình thành lập CCN.

## 2. Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh

Số TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích theo QH được duyệt (ha)		Diện tích sau điều chỉnh (ha)		Diện tích tăng giảm (+/-) (ha)
			Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>100,87</b>	24,34	<b>174,53</b>	42,12	<b>+73,66</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>88,43</b>	21,34	<b>100,36</b>	24,22	<b>+11,93</b>
1	Đất cơ quan văn phòng	CQ	8,29	2,00	6,79	1,64	-1,5
2	Đất giáo dục đào tạo	GD	4,68	1,13	4,58	1,11	-0,1
4	Đất văn hóa thể thao	VHTT	6,90	1,67	8,68	2,09	1,78
5	Đất công viên cây xanh	CVCX	13,10	3,16	12,68	3,06	-0,42
6	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV	8,58	2,07	16,96	4,09	+8,38
7	Đất dịch vụ - công cộng	DV-CC			0,66	0,16	+0,66
8	Đất dân cư		<b>19,80</b>	4,78	<b>19,94</b>	4,81	+0,14
	+ Đất ở tái định cư 1	TĐC1			0,24		+0,24
	+ Đất dân cư mới	DCM	19,80		19,70		-0,1
9	Đất xây dựng nghề ông tối	TG			0,22		+0,22
10	Đất giao thông đô thị		<b>27,08</b>	6,54	<b>29,85</b>	7,20	+2,77
<b>II</b>	<b>Đất ngoài khu vực dân dụng</b>		<b>12,44</b>	3,00	<b>74,17</b>	17,90	<b>+61,73</b>
1	Đất cụm công nghiệp	CN	11,44	2,76	74,17	17,90	+62,73
2	Đất bãi rác	R	1,00	0,24	0		-1,0
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>		<b>313,51</b>	75,66	<b>239,85</b>	57,88	<b>-73,66</b>
1	Đất dự phòng phát triển dân cư	DDP	64,81	15,64	55,00	13,27	-9,81
2	Đất giao thông nội đồng		11,20	2,70	2,58	0,62	-8,62
3	Đất nông nghiệp		237,50	57,31	182,27	43,99	-55,23

### 3. Các nội dung khác

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo quy hoạch chung đô thị được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số: 4265/QĐ-UBND ngày 03/12/2013, số 4067/QĐ-UBND ngày 19/10/2016.

#### Điều 2. Tổ chức thực hiện

##### 1. UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch cho Sở Xây dựng và các ngành, địa phương liên quan để lưu trữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới trực giao điều chỉnh) để quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng và các sở ngành, đơn vị 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 kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân 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, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H2.(2023)QDPD\_DCCB DT Xuan Lai

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



**Mai Xuân Liêm**