

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn
Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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;

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

Căn cứ Quyết định số 4364/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 (điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2025);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2862/SXD-QH ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn

Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 54/TTr-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Yên Định).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Nhằm cập nhật các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, phù hợp với hiện trạng thực tế và khắc phục các tồn tại, bất cập do thiếu thống nhất giữa các thành phần hồ sơ (như quy mô mặt cắt đường giao thông), gây khó khăn trong công tác quản lý và đầu tư xây dựng.

2. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

2.1. Điều chỉnh, cập nhật ranh giới, diện tích các dự án đã được chấp thuận chủ trương và đầu tư xây dựng:

- Nội dung 01: Điều chỉnh ranh giới lô đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-01, diện tích 0,67 ha) để thống nhất với dự án đã được đầu tư xây dựng (nhà máy nước Định Long - Định Liên). Sau khi điều chỉnh lô đất HTKT-01 tịnh tiến về phía Nam của lô đất, giữ nguyên diện tích; cân đối lại diện tích lô đất dự trữ phát triển tiếp giáp (ký hiệu DT-09).

- Nội dung 02: Điều chỉnh một phần lô đất đơn vị ở hiện trạng (ký hiệu HT-87) thành đất giáo dục (trường liên cấp), cụ thể: Điều chỉnh lô đất đơn vị ở hiện trạng (ký hiệu HT-87) có diện tích 14,7 ha thành 03 lô đất có chỉ tiêu quy hoạch như sau: (i) Lô đất đơn vị ở hiện trạng (giữ nguyên ký hiệu HT-87), diện tích 8,06 ha, tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng 40-50%, hệ số sử dụng đất 0,8-2,5 lần; (ii) Lô đất đơn vị ở hiện trạng (ký hiệu HT-87A), diện tích 5,28 ha, tầng cao 2-5 tầng; mật độ xây dựng 40-50%, hệ số sử dụng đất 0,8-2,5 lần; (iii) Lô đất giáo dục (ký hiệu GD-14, trường mầm non và trường liên cấp), diện tích 0,56 ha, tầng cao 1-4 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 0,2-1,6 lần. Một phần diện tích chuyển về đất giao thông hiện trạng.

- Nội dung 03: Bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật (trạm biến áp 110 kV Yên Định 3) tại xã Định Liên, huyện Yên Định của Tổng Công ty điện lực Miền Bắc; cụ thể: Điều chỉnh một phần diện tích lô đất công nghiệp (ký hiệu CN-06) thành lô đất Hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT-TBA, diện tích 0,6 ha). Sau khi điều chỉnh lô đất công nghiệp CN-06 giảm diện tích còn 51,35 ha.

2.2. Đính chính số liệu mặt cắt giao thông (nội dung 04):

- Đính chính nội dung tại tiết 2.2.2 điểm 2.2 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 12/02/2025 của UBND tỉnh: Từ “Hiệu chỉnh bề rộng, bổ sung ký hiệu mặt cắt ngang 4-4 của tuyến đường Quán Lào 2 (đoạn từ Quốc lộ 45 đi đường tránh phía Nam) vào bản vẽ quy hoạch cho thống nhất với Quyết định phê duyệt (từ 32,0 m thành 30,0 m)” thành “Hiệu chỉnh bề rộng, bổ sung ký hiệu mặt cắt ngang 4-4 của tuyến đường Quán Lào 2 (đoạn từ Quốc lộ 45 đi đường tránh phía Nam) vào bản vẽ quy hoạch cho thống nhất với Quyết định phê duyệt (từ 32,0 m thành 25,0 m)”.

- Hiệu chỉnh, thống kê lại diện tích đất các lô đất hai bên tuyến đường theo nội dung đính chính trên.

3. Tổng hợp, so sánh quy hoạch sử dụng đất đô thị khu vực điều chỉnh

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	Theo QH được duyệt tại QĐ 445/QĐ-UBND ngày 12/02/2025	Điều chỉnh cục bộ lần này	So sánh
			Diện tích (ha)	Diện tích (ha)	Diện tích tăng (+); giảm (-)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH (A+B)		2.705,70	2.705,70	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (A1 + A2)		1.510,69	1.510,16	-0,53
A1	ĐẤT DÂN DỤNG		825,94	825,29	-0,65
I	ĐẤT DÂN DỤNG HIỆN TRẠNG		582,32	581,52	-0,80
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo		492,64	491,86	-0,8
4	Đất giao thông		69,16	69,14	-0,02
II	ĐẤT DÂN DỤNG QUY HOẠCH MỚI		243,62	243,77	0,15
1	Đất đơn vị ở mới và tái định cư	PT	137,71	137,71	-
2	Đất dịch vụ - công cộng		18,53	19,09	0,56
-	<i>Đất cơ quan hành chính, công trình công cộng</i>		9,03	9,03	-
-	<i>Đất giáo dục</i>	GD	9,50	10,06	0,56
	<i>Trường mầm non và Trường liên cấp</i>	GD-14		0,56	0,56
3	Đất cây xanh công viên - TDTT		45,43	45,52	0,09
-	<i>Đất cây xanh công viên</i>		35,13	35,13	-
-	<i>Đất thể dục thể thao</i>		10,30	10,39	0,09
4	Đất giao thông		41,95	41,45	-0,5
A2	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG		684,75	684,87	0,12
10	Đất thương mại - dịch vụ		99,61	99,73	0,12
-	<i>Chợ Bùn (Định Long)</i>	CH-03	2,46	2,50	0,04
-	<i>Đất dịch vụ thương mại</i>		93,07	93,15	0,08
12	Đất công nghiệp		199,61	199,01	-0,6
-	<i>Đất công nghiệp 06</i>	CN-06	51,95	51,35	-0,60
-	<i>Đất CCN Quán Lào I</i>		79,90	79,92	0,02

	+ Đất công nghiệp 03	CN-03	58,08	58,10	0,02
13	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối		30,12	30,72	0,6
-	Đất công trình HTKT đầu mối	HTKT	3,12	3,72	0,6
	+ Đất trạm biến áp 110KV Yên Định 03	HTKT-TBA		0,60	0,6
B	ĐẤT KHÁC		1.195,01	1.195,54	0,53
3	Đất dự trữ phát triển		240,93	240,96	0,03
	Đất dự trữ phát triển 09	DT- 09	3,75	3,68	-0,07
	Đất dự trữ phát triển 20	DT- 20	4,71	4,81	0,1

4. Các nội dung khác: Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quyết định số 4364/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035 (điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 12/02/2025).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Yên Định:

- Hoàn thiện các bản vẽ cập nhật nội dung liên quan đến điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đóng dấu lưu trữ. Bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án cho cơ quan quản lý về quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý đất đai các cấp để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Lập kế hoạch thực hiện các công việc liên quan đến nội dung điều chỉnh nhằm giải quyết các vấn đề phát sinh sau khi điều chỉnh quy hoạch; đảm bảo tính liên tục của quy hoạch chung đô thị được duyệt.

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

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

2. Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa: Đăng tải nội dung quy hoạch được phê duyệt trên Công 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 có quyết định phê duyệt.

3. Sở Xây dựng và các sở, ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Yên Định, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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.

H2.(2025)QDPD_DCCB Quan Lao

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



Mai Xuân Liêm