

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn,
huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030**

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 4542/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030; Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 5704/SXD-QH ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch

chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030 (kèm theo Tờ trình số 248/TTr-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2024 và Tờ trình số 291/TTr-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2024 của UBND huyện Triệu Sơn).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Quá trình thực hiện rà soát quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn đến năm 2030, nhận thấy chức năng sử dụng đất một số vị trí không còn phù hợp so với định hướng phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu sử dụng đất thực tiễn trong giai đoạn hiện nay. Để đảm bảo quỹ đất phù hợp nhằm thu hút, kêu gọi đầu tư, phát triển kinh tế xã hội, cần thiết phải điều chỉnh chức năng sử dụng đất của một số lô đất theo quy hoạch chung được phê duyệt.

- Bên cạnh đó, qua rà soát một số vị trí quy hoạch chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, cần thiết phải điều chỉnh về đúng chức năng sử dụng đất hiện trạng đang sử dụng ổn định, đảm bảo lợi ích của tổ chức cá nhân có liên quan.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

(i) Nội dung 1: Điều chỉnh lô đất dân cư mới (DCM23, DCM24) và một phần lô đất hành chính (HC08); cụ thể:

- Điều chỉnh toàn bộ lô đất dân cư mới (DCM24) có diện tích 1,70 ha thành đất thể dục thể thao (TDTT 01). Sau khi điều chỉnh, lô đất TDTT 01 có các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 1,70 ha; mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao 1-2 tầng;

- Điều chỉnh toàn bộ lô đất dân cư mới (DCM23) có diện tích 2,5 ha và một phần diện tích (khoảng 0,39 ha) lô đất hành chính (HC08) thành đất công viên cây xanh sử dụng công cộng đô thị (CX-03) và đất giao thông hiện trạng. Sau khi điều chỉnh, lô đất cây xanh CX-03 có các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 2,7 ha; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao 1 tầng; đất giao thông hiện trạng chiếm 0,19 ha. Lô đất hành chính (ký hiệu HC08) có diện tích còn lại 0,29 ha.

(ii) Nội dung 2: Điều chỉnh một phần lô đất dự trữ phát triển (DTPT19) sang đất dân cư mới; cụ thể: Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 4,91 ha) lô đất dự trữ phát triển (DTPT19) thành lô đất dân cư mới (DCM28). Sau khi điều chỉnh lô đất DCM28 có các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 4,91 ha; mật độ xây

dựng gộp tối đa 80%; tầng cao 3-5 tầng. Lô đất ký hiệu DTPT19 có diện tích còn lại 3,62 ha.

(iii) Nội dung 3: Điều chỉnh lô đất dự trữ phát triển (DTPT32) thành đất công nghiệp; cụ thể: Điều chỉnh toàn bộ diện tích (khoảng 10,41 ha) lô đất dự trữ phát triển (DTPT32) thành đất công nghiệp (CN08). Sau khi điều chỉnh lô đất CN08 có các chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 10,41 ha; mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao 1-3 tầng.

(iv) Nội dung 4: Điều chỉnh lô đất thương mại (TM05) thành đất công cộng; cụ thể: Điều chỉnh toàn bộ diện tích (khoảng 0,27 ha) lô đất thương mại (TM05) thành đất công cộng (CC15) để xây dựng công trình công cộng thuộc cấp đơn vị ở. Sau khi điều chỉnh lô đất CC15 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,27 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1-3 tầng.

(v) Nội dung 5: Điều chỉnh lô đất dân cư mới (DCM20) thành đất giáo dục; cụ thể: Điều chỉnh toàn bộ diện tích (khoảng 0,55 ha) lô đất dân cư mới (DCM20) thành đất giáo dục (GD17). Sau khi điều chỉnh lô đất GD17 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,55 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 2-4 tầng.

(vi) Nội dung 6: Điều chỉnh, sắp xếp các lô đất y tế (YT02), đất công cộng (CC13), đất giáo dục (GD08); cụ thể:

- Điều chỉnh lô đất y tế (YT02) có diện tích 0,13 ha và một phần diện tích (khoảng 0,07 ha) lô đất công cộng CC13 thành đất giáo dục (gộp vào lô đất GD 08) để mở rộng Trường Mầm non Hoa Sen hiện trạng. Sau khi điều chỉnh lô đất GD08 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,33 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1-3 tầng.

+ Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 0,12 ha) lô đất công cộng (CC13) thành đất hành chính (HC09) để xây dựng Trụ sở Công an thị trấn Triệu Sơn. Sau khi điều chỉnh lô đất HC09 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,12 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 3-5 tầng.

+ Phần diện tích còn lại (khoảng 0,14 ha) của lô đất công cộng CC13 giữ nguyên các công trình hiện trạng (Buru điện, khu vực nhà hội trường sử dụng làm Nhà văn hóa Tổ dân phố 1).

(vii) Nội dung 7: Điều chỉnh lô đất hành chính (HC07); cụ thể: Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 0,11 ha) lô đất hành chính (HC07) thành đất thương mại dịch vụ (TM14). Sau khi điều chỉnh lô TM14 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,11 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1-5 tầng. Lô đất hành chính (HC07) có diện tích còn lại 0,26 ha.

(viii) Nội dung 8: Điều chỉnh lô đất dân cư mới (DCM03) thành đất y tế, đất tín ngưỡng và dân cư hiện trạng; cụ thể:

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 0,36 ha) lô đất dân cư mới (DCM03) thành đất y tế (YT04). Sau khi điều chỉnh lô YT04 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,36 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 1-7 tầng.

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 0,09 ha) lô đất dân cư mới (DCM03) đất tín ngưỡng (TG03) để khôi phục đình làng Phụng Lộc. Sau khi điều chỉnh lô đất TG03 có các chỉ tiêu quy hoạch như sau: diện tích 0,09 ha; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 01 tầng.

- Điều chỉnh phần còn diện tích còn lại (khoảng 0,31 ha) của lô đất DCM03 thành đất dân cư hiện trạng (gộp vào vào lô đất dân cư hiện trạng lân cận (HT54 - 6,11 ha).

(ix) Nội dung 9: Điều chỉnh nâng tầng cao các khu đất xung quanh ngã tư Giắt để tạo cảnh quan khu vực trung tâm đô thị; cụ thể:

- Điều chỉnh tầng cao ô đất thương mại (TM02) từ 1-5 tầng thành 3-7 tầng.

- Điều chỉnh tầng cao ô đất công cộng (CC02) từ 3-5 tầng thành 3-7 tầng.

- Điều chỉnh tầng cao ô đất hiện trạng (HT66 và HT82) từ 1-3 tầng thành 3-7 tầng.

(x) Nội dung 10: Điều chỉnh hướng tuyến (giữ nguyên lộ giới) đường động lực đô thị theo Quy hoạch vùng huyện Triệu Sơn được duyệt.

(xi) Nội dung 11: Cập nhật hướng tuyến và lộ giới tuyến đường tỉnh 515C; cụ thể:

- Cập nhật hướng tuyến và lộ giới tuyến đường tỉnh lộ 515C cải dịch (lý trình Km19+900-Km20+200/ĐT.515C) đoạn đi qua phía Tây Bắc lô đất dân cư hiện trạng (HT32), phía Tây Bắc và Đông Bắc lô đất công nghiệp (CN01). Chỉ giới đường đỏ tuyến đường sau điều chỉnh là 17,5 m (mặt đường $B_{\text{mặt}}=11,5$ m, hè đường $B_{\text{v hè}}=2 \times 3=6$ m).

- Cập nhật lại diện tích các lô đất hiện trạng bị ảnh hưởng bởi thay đổi lộ giới tuyến đường.

(xi) Nội dung 12: Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp, thoát nước...) nhằm phù hợp với các nội dung điều chỉnh nêu trên. Tổng nhu cầu cung cấp điện, nước, xử lý chất thải rắn của đô thị thay đổi (chủ yếu thay đổi bởi diện tích đất công nghiệp tăng thêm) như sau:

- Tổng nhu cầu cấp điện là 20.250 kVA; trong đó nhu cầu cấp điện của đất công nghiệp sau điều chỉnh (tổng công suất từ 9.050 kVA tăng lên 10.050

kVA). Do vậy đề xuất xây dựng mới 01 trạm biến áp mới (TBA-CN08) công suất 1.000 kVA phục vụ riêng cho ô đất công nghiệp mới hình thành.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 7.525 m³/ngđ.

- Tổng lượng chất thải toàn đô thị khoảng 27,42 tấn/ngđ (trong đó, lượng chất thải rắn công nghiệp khoảng 23,40 tấn/ngđ).

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

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Sử dụng đất phê duyệt (ha)		Sử dụng đất sau điều chỉnh (ha)		Chênh lệch tăng (+) giảm (-) (ha)
			Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	
I	Đất ở mới		5,51		4,91		-0,60
1	Đất ở mới 03	DCM03	0,76		0,00		-0,76
2	Đất ở mới 20	DCM20	0,55		0,00		-0,55
3	Đất ở mới 23	DCM23	2,50		0,00		-2,50
4	Đất ở mới 24	DCM24	1,70		0,00		-1,70
5	Đất ở mới 28	DCM28	0,00		4,91		+4,91
II	Đất dự trữ phát triển		18,94		3,62		-15,32
1	Đất dự trữ phát triển 19	DTPT19	8,53		3,62		-4,91
2	Đất dự trữ phát triển 32	DTPT32	10,41		0,00		-10,41
III	Đất công nghiệp		3,51		13,88		+10,37
1	Đất công nghiệp 01	CN01	3,51		3,47		-0,04
2	Đất công nghiệp 08	CN08	0,00		10,41	1-3	+10,41
IV	Đất giáo dục		0,12		0,88		+0,76
1	Đất giáo dục 08	GD08	0,12		0,33		+0,21
2	Đất giáo dục 17	GD17	0,00		0,55		+0,55
V	Đất công cộng		0,33		0,41		+0,08
1	Đất công cộng 02	CC02		3-5		3-7	
2	Đất công cộng 13	CC13	0,33		0,14		-0,19
3	Đất công cộng 15	CC15	0,00		0,27		+0,27
VI	Đất hành chính		1,05		0,67		-0,38
1	Đất hành chính 07	HC07	0,37		0,26		-0,11
2	Đất hành chính 08	HC08	0,68		0,29		-0,39
3	Đất hành chính 09	HC09	0,00		0,12		+0,12
VII	Đất y tế		0,13		0,36		+0,23

STT	Tên lô đất	Ký hiệu	Sử dụng đất phê duyệt (ha)		Sử dụng đất sau điều chỉnh (ha)		Chênh lệch tăng (+) giảm (-) (ha)
			Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	
1	Đất y tế 02	YT02	0,13		0,00		-0,13
2	Đất y tế 04	YT04	0,00		0,36		+0,36
VIII	Đất thương mại		0,27		0,00		-0,27
1	Thương mại 02	TM02		1-5		3-7	
2	Thương mại 05	TM05	0,27		0,00		-0,27
3	Thương mại 14	TM14	0,00		0,11		+0,11
IX	Đất ở hiện trạng		16,31		16,52		+0,21
1	Đất ở hiện trạng 32	HT32	3,23		3,18		-0,05
2	Đất ở hiện trạng 33	HT33	3,53		3,50		-0,03
3	Đất ở hiện trạng 36	HT36	3,75		3,73		-0,02
4	Đất ở hiện trạng 54	HT54	5,80		6,11		+0,31
5	Đất ở hiện trạng 66	HT66		1-3		3-7	
6	Đất ở hiện trạng 82	HT82		1-3		3-7	
X	Đất cây xanh cảnh quan	CX03	0,00		2,70		+2,70
XI	Đất thể dục thể thao	TDTT01	0,00		1,70		+1,70
XII	Đất nông nghiệp		117,95		117,95		0,00
1	Đất nông nghiệp 18	NN18	43,20		47,20		+4,00
2	Đất nông nghiệp 19	NN19	74,75		70,75		-4,00
XIII	Đất tín ngưỡng	TG03	0,00		0,09	1	+0,09
XIV	Đất giao thông		0,00		0,43		+0,43

4. Các nội dung khác: Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo Quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 4542/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 và Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 09/3/2021.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Triệu Sơn:

- Hoàn thiện các bản vẽ cập nhật nội dung liên quan đến điều chỉnh quy hoạch để đóng dấu lưu trữ.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai nội dung hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị được phê duyệt theo quy

định của pháp luật hiện hành; bàn giao hồ sơ, tài liệu liên quan cho các ngành và địa phương liên quan, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt.

- Lập kế hoạch thực hiện đầu tư các dự án 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 phê duyệt.

- Chỉ đạo, giám sát chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch đô thị, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

2. Sở Xây dựng, các ngành, đơn vị liên quan 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, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn 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.

H5.(2024)QDPD_DCCB TT Triệu Sơn

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



Mai Xuân Liêm