

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3654 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 09 tháng 10 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị  
Đà - Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, 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 948/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2015, Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Đà – Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 6623/SXD-QH ngày 27 tháng 9 năm 2023 về việc điều chỉnh cục bộ quy*

*hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 (kèm theo Tờ trình số 4727/TTr-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2023 của UBND huyện Triệu Sơn).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Đà - Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, với những nội dung chính sau:

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

#### **1.1. Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất**

a) Vị trí 1: Hoán đổi một phần lô đất dự trữ phát triển (ký hiệu DCDK.06) thành đất dân cư mới (ký hiệu DCM.BT.02) diện tích khoảng 1,37 ha.

b) Vị trí 2: Hoán đổi toàn bộ lô đất dân cư mới (ký hiệu DCM.BT.02) thành đất dự trữ phát triển, cân bằng giữa đất ở mới và đất dự trữ phát triển với nội dung điều chỉnh tại vị trí 1.

c) Vị trí 3:

- Cập nhật phần diện tích đất đã giao cho dự án Nhà máy sản xuất gạch không nung tại xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn; vị trí tại một phần lô đất dự trữ phát triển (ký hiệu DCDK.04).

- Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh (lô đất ký hiệu CNDK.04): Diện tích khoảng 1,86 ha; mật độ xây dựng từ 55-60%; tầng cao: 01-03 tầng; Hệ số sử dụng đất: 0,55 đến 1,8 lần.

d) Vị trí 4:

- Điều chỉnh một phần lô đất công cộng (ký hiệu CC.07) thành đất trung tâm hành chính (trụ sở Công an xã).

- Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh (lô đất ký hiệu TTHC.04): Diện tích khoảng 0,13 ha; mật độ xây dựng từ 30-40%; tầng cao: 01-05 tầng; hệ số sử dụng đất: 0,3 đến 2,0 lần.

e) Vị trí 5:

- Điều chỉnh một phần lô đất dân cư cải tạo (ký hiệu DCCT.09) thành đất công cộng (tượng đài liệt sĩ).

- Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh (lô đất ký hiệu CC.10): Diện tích khoảng 0,13 ha; mật độ xây dựng từ 30-40%; tầng cao: 01 tầng; hệ số sử dụng đất: 0,4 lần.

f) Vị trí 6:

- Điều chỉnh toàn bộ lô đất Trung tâm hành chính (ký hiệu TTHC.02) thành đất Giáo dục - Trường mầm non và đất dân cư hiện trạng cải tạo.

- Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

+ Lô đất Giáo dục - Trường mầm non (lô đất ký hiệu DGD.06) có diện tích khoảng 0,5 ha; mật độ xây dựng từ 30-40%; Tầng cao: 02-05 tầng; hệ số sử dụng đất: 0,3 đến 1,2 lần.

+ Lô đất dân cư hiện trạng cải tạo (lô đất ký hiệu DCCT.16) có diện tích khoảng 0,25 ha; mật độ xây dựng từ 40-60%; Tầng cao: 01-03 tầng; hệ số sử dụng đất: 0,8 đến 3,0 lần.

g) Vị trí 7:

- Điều chỉnh phần diện tích còn lại của lô đất dự trữ phát triển (ký hiệu DCDK.04) thành đất công nghiệp (sau khi đã cập nhật diện tích dự án Nhà máy gạch không nung hiện trạng).

- Chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh (lô đất ký hiệu CNDK.03): Diện tích khoảng 8,91 ha; mật độ xây dựng từ 55-60%; tầng cao: 01-03 tầng; Hệ số sử dụng đất: 0,55 đến 1,8 lần.

## **1.2. Điều chỉnh, cập nhật đường giao thông**

a) Điều chỉnh cải dịch tim tuyến đường giao thông và mương thủy lợi:

- Điều chỉnh cải dịch tim tuyến, giữ nguyên lộ giới (mặt cắt:2\*-2\*) của tuyến đường giao thông tiếp giáp Nhà máy gạch hiện trạng (từ nút giao B1 đến nút giao B5) về phía Tây Bắc khoảng 20,0 m. Đồng thời, cải dịch tịnh tiến tuyến mương thủy lợi dọc tuyến đường từ nút giao B1 đến nút giao B5 về phía Tây Bắc.

- Cân đối lại diện tích các lô đất tiếp giáp tuyến đường bị ảnh hưởng bởi điều chỉnh tim tuyến nêu trên (gồm: Đất cây xanh cảnh quan; đất công cộng; đất ở cải tạo chỉnh trang; đất dự trữ phát triển,...).

b) Cập nhật quy hoạch, cải tạo nâng cấp tuyến đường hiện trạng từ Quốc lộ 47 vào Công sở xã Thọ Dân:

- Mặt cắt 6-6: Lộ giới 9,5 m; Lòng đường 7,5 m; vỉa hè 2 x 1,0 m = 2,0 m;
- Cân đối lại diện tích các lô đất quy hoạch bị ảnh hưởng bởi cập nhật tuyến đường hiện trạng.

### 1.3. Bổ sung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật liên quan

- Cấp điện: Bổ sung trạm biến áp số 10 công suất 1500 KVA - 35/0,4 kV phục vụ cho lô đất công nghiệp mới ký hiệu CNDK.03; trạm biến áp số 11 công suất 320 KVA - 35/0,4 kV phục vụ cho lô đất công nghiệp mới ký hiệu CNDK.04.

- Thoát nước thải: Bổ sung quy hoạch đường ống thoát nước thải D300 dọc theo các tuyến đường tiếp giáp các lô đất công nghiệp mới (CNDK. 03, CNDK. 04).

- Cấp nước: Bổ sung quy hoạch đường ống cấp nước HDPE D100 chạy dọc theo các tuyến đường tiếp giáp các lô đất công nghiệp mới (CNDK. 03, CNDK. 04).

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

a) So sánh quy hoạch sử dụng đất khu vực điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QHC được duyệt (m <sup>2</sup> )	Diện tích sau khi điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Tăng (+) giảm (-) diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>625.477,51</b>	<b>627.494,91</b>	<b>2.017,40</b>
<b>I.1</b>	<b>Đất công cộng - dịch vụ - thương mại</b>		<b>151.126,58</b>	<b>148.730,08</b>	<b>-2.396,50</b>
1	Đất trung tâm hành chính	TTHC	21.799,99	14.624,72	-7.175,27
	Khối liên cơ quan	TTHC.03	7.258,33	6.090,89	-1.167,44
	Trung tâm hành chính (Trụ sở công an)	TTHC.04	0,00	1.275,50	1.275,50
2	Đất công cộng		82.900,33	82.724,55	-175,78
	Nhà văn hóa	CC.03	891,94	1.272,54	380,60
	Đất công cộng cấp đô thị	CC.07	11.348,85	10.073,35	-1.275,50
	Đất công cộng (tượng đài liệt sĩ)	CC.10	0,00	719,12	719,12
3	Đất giáo dục	DGD	46.426,26	51.380,81	4.954,55
	Trường mầm non	DGD.06	0,00	4.954,55	4.954,55
<b>I.2</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp ngoài đô thị</b>		<b>13.461,50</b>	<b>13.461,50</b>	<b>0,00</b>

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QHC được duyệt (m <sup>2</sup> )	Diện tích sau khi điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Tăng (+) giảm (-) diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>I.3</b>	<b>Đất ở mới</b>		<b>242.971,09</b>	<b>245.077,45</b>	<b>2.106,36</b>
1	Đất ở dạng biệt thự	DCM.BT	45.909,58	48.015,94	2.106,36
		DCM.BT01	23.635,64	25.742,00	2.106,36
		DCM.BT02	13.758,39	13.758,39	0,00
<b>I.4</b>	<b>Đất công viên, quảng trường</b>		<b>73.656,38</b>	<b>72.766,79</b>	<b>-889,59</b>
	Quảng trường chính trị	QT	19.977,00	19.087,41	-889,59
<b>I.5</b>	<b>Đất giao thông nội thị</b>		<b>144.261,96</b>	<b>147.459,09</b>	<b>3.197,13</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>1.808.852,42</b>	<b>1.806.835,02</b>	<b>-2.017,40</b>
<b>II.1</b>	<b>Đất sản xuất công nghiệp</b>		<b>194.176,31</b>	<b>306.251,04</b>	<b>112.074,73</b>
1	Đất công nghiệp mới	CNDK.03	0,00	94.104,68	94.104,68
2	Nhà máy gạch hiện trạng	CNDK.04	0,00	17.970,05	17.970,05
<b>II.2</b>	<b>Đất công trình đầu mối</b>		<b>62.710,61</b>	<b>61.467,05</b>	<b>-1.243,56</b>
		BX01	4.661,08	3.417,52	-1.243,56
<b>II.3</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước</b>		<b>411.860,94</b>	<b>411.549,94</b>	<b>-311,00</b>
		CXCQ.02	53.116,52	53.011,22	-105,30
		CXCQ.03	4.240,40	4.034,70	-205,70
<b>II.4</b>	<b>Đất ở cải tạo chỉnh trang</b>	<b>DCCT</b>	<b>397.756,23</b>	<b>394.799,14</b>	<b>-2.957,09</b>
		DCCT.03	20.281,08	18.187,25	-2.093,83
		DCCT.04	76.404,63	70.731,42	-5.673,21
		DCCT.05	4.675,86	6.275,28	1.599,42
		DCCT.06	19.321,03	20.061,98	740,95
		DCCT.07	46.438,76	47.635,26	1.196,50
		DCCT.08	11.893,00	11.360,43	-532,57
		DCCT.09	28.374,48	27.655,36	-719,12
		DCCT.16	0,00	2.524,77	2.524,77
<b>II.5</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>DCDK</b>	<b>277.396,92</b>	<b>167.816,44</b>	<b>-109.580,48</b>
		DCDK.02	39.248,19	36.157,33	-3.090,86
		DCDK.04	107.687,12	0,00	-107.687,12
		DCDK.06	22.213,37	8.454,98	-13.758,39
		DCDK.07	0,00	14.955,89	14.955,89
<b>II.6</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>464.951,41</b>	<b>464.951,41</b>	<b>0,00</b>
	<b>Tổng</b>		<b>2.434.329,93</b>	<b>2.434.329,93</b>	<b>0,00</b>

b) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích sau khi điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>627.494,91</b>	<b>25,78</b>
I.1	Đất công cộng - dịch vụ - thương mại	TTHC, CC, DGD, ...	148.730,08	6,11
I.2	Đất công trình công cộng cấp ngoài đô thị	DCQ	13.461,50	0,55
I.3	Đất ở mới	DCM	245.077,45	10,07
I.4	Đất công viên cây xanh	CX, QT	72.766,79	2,99
I.5	Đất giao thông nội thị		147.459,09	6,06
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>1.806.835,02</b>	<b>74,22</b>
II.1	Đất công nghiệp - làng nghề	CNDK	306.251,04	12,58
II.2	Đất công trình đầu mối	HTKT, BR, BX	61.467,05	2,53
II.3	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ	411.549,94	16,91
II.4	Đất ở cải tạo chỉnh trang	DCCT	394.799,14	16,22
II.5	Đất dự trữ phát triển	DCDK	167.816,44	6,89
II.6	Đất giao thông đối ngoại		464.951,41	19,10
	<b>Tổng</b>		<b>2.434.329,93</b>	<b>100,0</b>

**3. Các nội dung khác:** Không điều chỉnh giữ nguyên theo quy hoạch chung đô thị được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 23/3/2015 và Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 10/5/2019.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### 1. UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị được duyệt theo quy định, đóng dấu xác nhận, lưu trữ hồ sơ; bàn giao hồ sơ, tài liệu điều chỉnh quy hoạch cho Sở Xây dựng và các ngành, địa phương liên quan để lưu giữ, 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 chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt.

- Rà soát, thực hiện điều chỉnh các quy hoạch khác có liên quan (nếu có) nhằm đảm bảo sự thống nhất giữa các loại hình quy hoạch.

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

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 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);
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2023)QDPD\_DCCB DT Da

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



**Mai Xuân Liêm**