

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung
thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035**

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 4907/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 4801/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8734/SXD-QH ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn

Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 290/TTr - UBND ngày 02 tháng 11 năm 2023 của UBND huyện Hậu Lộc).

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ

1.1. Nội dung 1

Điều chỉnh dịch vụ thương mại thành đất sản xuất kinh doanh (SXKD), bổ sung quỹ đất DVTM (đã chuyển thành đất SXKD); đồng thời tổ chức sắp xếp lại các điểm DVTM trong thị trấn (theo hướng phân tán) để phục vụ cộng đồng (giảm bán kính phục vụ), cụ thể như sau:

- Điều chỉnh chức năng lô đất dịch vụ thương mại (ký hiệu TM10) thành đất sản xuất kinh doanh (ký hiệu SXKD1) diện tích 1,4 ha;

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất sản xuất nông nghiệp (ký hiệu SXNN19) từ 24,4 ha thành 23 ha, chuyển phần còn lại thành đất dịch vụ thương mại (ký hiệu TM10) diện tích 1,4 ha.

- Điều chỉnh giảm diện tích lô đất đơn vị ở (ký hiệu DCM25) thuộc xã Mỹ Lộc với diện tích từ 11 ha thành 10,5 ha. Phần còn lại chuyển thành đất dịch vụ thương mại (ký hiệu TM12) với diện tích 0,5 ha.

Lý do: Thực hiện cập nhật chức năng sử dụng đất, đảm bảo chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 5811/UBND-CN ngày 27/4/2022 về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc.

1.2. Nội dung 2

- Điều chỉnh mở rộng MCN tuyến đường ĐT.9, đoạn từ QL.10 đến đường Phạm Bành từ 25 m¹ lên thành 30 m²; sau khi mở đường, diện tích lô đất đơn vị ở (ký hiệu DCM9) điều chỉnh giảm diện tích.

Lý do: Mở rộng mặt cắt nhằm tạo cảnh quan của tuyến đường đô thị và đảm bảo lưu lượng giao thông của khu vực;

- Điều chỉnh nắn 1 đoạn tuyến đường (ký hiệu BN.10); giữ nguyên lộ giới 17,5 m theo quy hoạch chung được phê duyệt.

¹ Ký hiệu mặt cắt (MCN 4-4): Lòng đường 15m; hè 5,0 m x2; Lộ giới 25 m.

² Ký hiệu mặt cắt (MCN 4A-4A): Lòng đường 20 m; hè 5,0 m x2.

Lý do: Khó giải phóng mặt bằng tuyến đường qua khu dân cư ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án, do đó chỉnh lại một đoạn theo đường hiện có.

- Điều chỉnh cốt cao độ trong khoảng từ +2,65 m - +2,9 m lên cao trong khoảng từ +2,76 m - +3,82 m của tuyến đường Đông Tây 4 (ký hiệu ĐT.4, đoạn nối ĐT.526 với QL.10). Hướng tuyến và mặt cắt giữ nguyên theo quy hoạch chung được duyệt (cụ thể theo bản vẽ quy hoạch giao thông).

Lý do: Cập nhật cao độ đã thi công của Dự án đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp cải tạo ĐT.526B Hậu Lộc - Quán Dốc ³ và dự án Đường giao thông nối ĐT.526 với ĐT.526B, huyện Hậu Lộc ⁴.

1.3. Nội dung 3

Điều chỉnh mở rộng không gian chùa Phúc Hưng, bố trí thêm diện tích cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ cho nhu cầu tín ngưỡng của người dân; điều chỉnh giảm quỹ đất nuôi trồng thủy sản do mở rộng chùa vào bổ sung đất cây xanh, bãi đỗ xe.

- Điều chỉnh mở rộng lô đất chùa Phúc Hưng ký hiệu DT3 (vị trí thuộc làng Phú Mỹ, xã Xuân Lộc) về phía Tây với diện tích từ 0,1 ha thành 0,7 ha. (theo Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 4081-CV/VPTU ngày 02/8/2023).

- Bổ sung thêm quỹ đất bãi đỗ xe (ký hiệu P), diện tích 0,4 ha.

- Bổ sung thêm quỹ đất cây xanh công viên (ký hiệu CV-CX11), diện tích 0,9 ha.

- Điều chỉnh giảm quỹ đất nuôi trồng thủy sản (ký hiệu NTTS4) diện tích từ 9,3 ha thành 7,7 ha.

Lý do: chùa Phúc Hưng thuộc xã Xuân Lộc là một di tích cấp tỉnh ⁵, có quy mô nhỏ và hiện các công trình đã xuống cấp, cần mở rộng khuôn viên chùa và bố trí thêm diện tích cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ cho nhu cầu tín ngưỡng của người dân.

1.4. Nội dung 4

Điều chỉnh tầng cao công trình đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế) từ 1-5 tầng thành 1-9 tầng.

³ Quyết định số 970/QĐ-UBND ngày 21/3/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp cải tạo đường tỉnh 526 B Hậu Lộc – Quán Dốc.

⁴ Quyết định số 2332/QĐ-UBND ngày 16/7/2020 của UBND huyện Hậu Lộc về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và chỉ dẫn kỹ thuật công trình Đường giao thông nối đường tỉnh 526 với đường tỉnh 526B, huyện Hậu Lộc

⁵ Được UBND tỉnh có Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 về Xếp hạng di tích lịch sử và danh lam thắng cảnh cấp tỉnh năm 2015.

Lý do: Do nhu cầu khám chữa bệnh của địa phương tăng cao, cần thiết tăng quy mô đầu tư xây dựng các công trình với giải pháp nâng cao tầng, tăng hiệu quả sử dụng đất.

1.5. Nội dung 5

Điều chỉnh các lô đất Trung tâm y tế dự phòng từ đất cơ quan (CQ7), điều chỉnh đất dịch vụ thương mại, dịch vụ hỗn hợp từ đất dân cư mới (DCM 23, DCM 24); điều chỉnh đất dân cư hiện trạng thành đất thương mại.

- Cập nhật, điều chỉnh lô đất CQ7 có diện tích 0,6 ha thành đất Trung tâm y tế dự phòng ký hiện YT3 diện tích 0,6 ha.

- Cập nhật, điều chỉnh một phần lô đất ở ký hiệu DCHT19 thành lô đất dịch vụ thương mại TM12 (0,3 ha). Do đó, đất DCHT19 diện tích từ 1,4 ha thành 1,1 ha.

- Cập nhật, điều chỉnh lô đất ở ký hiệu DCM23 thành lô đất dịch vụ thương mại TM13 (0,8 ha).

- Cập nhật, điều chỉnh một phần diện tích khoảng 2,0 ha thuộc lô đất DCM24 (16,9 ha) thành các lô đất TM14 diện tích 1,4 ha và TM-HH6 diện tích 0,6 ha và lô đất DCM24 còn lại 14,9 ha.

Lý do: Cập nhật theo Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Hậu Lộc được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 và bổ sung công trình công cộng cho khu dân cư.

2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng 1: Tổng hợp các lô đất điều chỉnh cục bộ

STT	Lô đất điều chỉnh	QH năm 2021		Điều chỉnh cục bộ năm 2023		Tăng (+)/ Giảm (-) (ha)
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	
A	Các lô đất thuộc thị trấn Hậu Lộc		55,3		55,3	0
1	Đất dịch vụ thương mại	TM	1,4		3,9	2,5
	Đất dịch vụ thương mại 10	TM10	1,4	TM10	1,4	
	Đất dịch vụ thương mại 12 (chợ Lộc Tân cũ)			TM12	0,3	
	Đất dịch vụ thương mại 13			TM13	0,8	
	Đất dịch vụ thương mại 14			TM14	1,4	
2	Đất dân cư hiện trạng cải tạo 19	DCHT19	1,4	DCHT19	1,1	-0,3
3	Đất dân cư mới	DCM	18,7	DCM	15,8	-2,9
	Đất dân cư mới 9 (giảm diện tích do mở rộng đường)	DCM9	1,0	DCM9	0,9	

	Đất dân cư mới 23 (chuyển thành đất TM13)	DCM23	0,8		0	
	Đất dân cư mới 24 (điều chỉnh một phần thành đất TM và TM-HH)	DCM24	16,9	DCM24	14,9	
4	Đất cây xanh (bổ sung vị trí giáp chùa phúc hưng)		0,0	CV-CX11	0,9	0,9
5	Đất di tích (mở rộng chùa phúc hưng)	DT3	0,1	DT3	0,7	0,6
6	Bãi đỗ xe (bổ trí mở giáp chùa phúc hưng)			P	0,4	0,4
7	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN19	24,4	SXNN19	23,0	-1,4
8	Đất nuôi trồng thủy sản	NTTS4	9,3	NTTS4	7,4	-1,9
9	Đất dịch vụ hỗn hợp (bổ trí mới)			TM-HH6	0,6	0,6
10	Đất sản xuất kinh doanh (bổ trí mới tại vị trí lô đất TM10)			SXKD1	1,4	1,4
11	Đất mở rộng tuyến đường giao thông (ĐT9)				0,1	0,1
B	Lô đất thuộc xã Mỹ Lộc		11,0		11,0	0
1	Đất đơn vị ở mới	DCM 25	11,0	DCM 25	10,5	-0,5
2	Đất dịch vụ thương mại 15			TM15	0,5	0,5

b) Biến động sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ so với năm 2021:

Bảng 2: Biến động sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ so với năm 2021

STT	Loại đất	Ký hiệu	Biến động giai đoạn 1 (2020-2025)			Biến động giai đoạn 2 (2025-2035)		
			QHC 2021	ĐC CB 2023	+/- (ha)	QHC 2021	ĐC CB 2023	+/- (ha)
	Tổng diện tích khu đất		1.712,8	1.712,8		1.712,8	1.712,8	
A	Đất xây dựng đô thị		780,4	783,7	3,3	907,8	911,1	3,3
I	Đất dân dụng		460,6	461,4	0,8	484,8	485,6	0,8
1	Đất ở		399,9	396,7	-3,2	424,1	420,9	-3,2
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	322,2	321,9	-0,3	322,2	321,9	-0,3
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DCM	77,7	74,8	-2,9	101,9	99	-2,9
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)		26,4	29,5	3,1	26,4	29,5	3,1
3	Đất trường học		14,1	14,1	0	14,1	14,1	0
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh)	CV-CX	20,2	21,1	0,9	20,2	21,1	0,9
II	Đất ngoài dân dụng		103,2	105,6	2,4	129,7	132,1	2,4
1	Đất công nghiệp	CN	36,4	36,4	0	47,1	47,1	0
2	Đất trung tâm dạy nghề	DT-GD	0	0	0	5	5	0
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	CQ	9,4	8,8	-0,6	20,2	19,6	-0,6
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)		4,3	4,9	0,6	4,3	4,9	0,6

5	Đất tôn giáo - di tích	DT	3,6	4,2	0,6	3,6	4,2	0,6
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật		7,7	8,1	0,4	7,7	8,1	0,4
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng		22,3	22,3	0	22,3	22,3	0
8	Đất quốc phòng, an ninh (BCH QS huyện)	QP	0,9	0,9	0	0,9	0,9	0
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		18,6	18,6	0	18,6	18,6	0
10	Đất sản xuất kinh doanh	SXKD		1,4	1,4		1,4	1,4
III	Đất giao thông		165,9	166	0,1	165,9	166	0,1
IV	Đất dự trữ phát triển		50,7	50,7	0	127,4	127,4	0
B	Đất khác		932,4	929,1	-3,3	805	801,7	-3,3
1	Đất nông nghiệp		862,5	859,2	-3,3	735,1	731,8	-3,3
1.1	Đất sxnn đến năm 2035 (DTPT)	DTPT	127,4	127,4	0,0	0	0	0
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN	500,4	499	-1,4	500,4	499	-1,4
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp khác (trang trại)	NNK	46,5	46,5	0	46,5	46,5	0
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp DLST	NTS	188,2	186,3	-1,9	188,2	186,3	-1,9
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,...)		69,9	69,9	0	69,9	69,9	0

c) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ:

Bảng 3: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ

STT	Loại đất	Ký hiệu	TC	MĐXD (%)	Giai đoạn 1 (2020-2025)		Giai đoạn 2 (2025-2035)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch				1.712,8	100	1.712,8	100
A	Đất xây dựng đô thị				783,7	45,8	911,1	53,2
I	Đất dân dụng				461,4	26,9	485,6	28,4
1	Đất vị ở				396,7	23,2	420,9	24,6
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	1 - 5	40-50	321,9		321,9	
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DCM	3 - 5	40-50	74,8		99,0	
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)				29,5	1,7	29,5	1,7
2.1	Đất trụ sở UBND thị trấn	UB-TT	1 - 3	30-40	2,5			
2.2	Đất công trình văn hóa - thể thao	VH-TT	1 - 3	10-30	1,7			
2.3	Đất chợ	TM-C	3 - 7	40-50	1,9			
2.4	Đất dịch vụ thương mại	TM	3 - 5	30-40	21,3			
2.5	Đất công trình công cộng khác	CC	1 - 3	30-40	2,1			

3	Đất trường học				14,1	0,8	14,1	0,8
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh, bãi đỗ xe)	CV-CX			21,1	1,2	21,1	1,2
II	Đất ngoài dân dụng				105,6	6,2	132,1	7,7
1	Đất công nghiệp	CN			36,4	2,1	47,1	2,7
2	Đất trung tâm dạy nghề	DT-GD	1 - 5	30-40	0,0	0,0	5,0	0,3
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	CQ	1 - 3	30-40	8,8	0,5	19,6	1,1
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)	YT	1 - 9	30-40	4,9		4,9	
5	Đất tôn giáo - di tích	DT	1 - 2	30-40	4,2		4,2	
6	Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật				8,1	0,5	8,1	0,5
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng		1 - 3	10-30	22,3	1,3	22,3	1,3
8	Đất quốc phòng, an ninh (BCH QS huyện)	QP	1 - 3	30-40	0,9		0,9	
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa				18,6	1,1	18,6	1,1
10	Đất sản xuất kinh doanh	SXKD	1 - 2	30-40	1,4		1,4	0,1
III	Đất giao thông				166,0	9,7	166,0	9,7
IV	Đất dự trữ phát triển				50,7	3,0	127,4	
B	Đất khác				929,1	54,2	801,7	46,8
1	Đất nông nghiệp		-	-	859,2	50,2	731,8	42,7
1.1	Đất sxnn đến năm 2035 (dự trữ phát triển)	DTPT			127,4		0,0	
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN	-	-	499,0	29,1	499,0	29,1
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp khác (trang trại)	NNK			46,5	2,7	46,5	2,7
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp DLST	NTS	-	-	186,3	10,9	186,3	10,9
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,..)				69,9	4,1	69,9	4,1
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	-	-	17,9		17,9	
	Đất mặt nước (sông, hồ,..)				52,0		52,0	

3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian kiến trúc cảnh quan các khu vực điều chỉnh thực hiện theo các khu chức năng tương ứng được quy định tại quy hoạch chung được duyệt.

4. Các nội dung khác

Các nội dung khác của đồ án không điều chỉnh, giữ nguyên theo Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 20/11/2019, Quyết định số 4801/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Hậu Lộc:

- 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 được duyệt.

- Tổ chức công bố Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật 35/2018/QH14; hoàn chỉnh hồ sơ, tài liệu để bàn giao cho địa phương làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

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

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện quy hoạch.

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 Hậu Lộc 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.
- H7.(2023)QDPD_DCCB TT Hậu Lộc

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



Mai Xuân Liêm