

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

CHỦ TỊCH 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 4907/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8390/SXD-QH ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 180/TTr-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2021 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 đến năm 2035, với những nội dung chính sau:

1. Vị trí và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

1.1. Điều chỉnh quy mô và vị trí:

- Điều chỉnh vị trí một phần khu đất trung tâm văn hóa (ký hiệu TTVH 1, tổng diện tích khoảng 5,5ha) ra vị trí mới phía Đông Nam của đô thị, giáp cụm công nghiệp (ký hiệu TTVH2 diện tích 3,6ha); phần còn lại (diện tích 2,6ha) giữ nguyên tại vị trí cũ.

- Điều chỉnh vị trí Đất trung tâm thể dục thể thao 1 (ký hiệu TD-TT1, diện tích khoảng 5,4ha) sang các vị trí có ký hiệu lô TD-TT1, diện tích khoảng 2,0ha (bố trí ra giáp khu nghĩa địa thị trấn), lô TD-TT5 khoảng 4,1ha (bố trí ra giáp trung đường ĐT10).

- Điều chỉnh vị trí Đất trung tâm thể dục thể thao 2 (ký hiệu TD-TT2, diện tích khoảng 5,3ha) sang các vị trí có ký hiệu lô TD-TT2 diện tích khoảng 2,6ha (bố trí ra giáp khu nghĩa địa thị trấn), lô TD-TT 3 diện tích khoảng 1,0ha (bố trí tại sân vận động xã Lộc Tân cũ), TD-TT 4, diện tích khoảng 3,6ha (bố trí giáp trung đường ĐT10).

- Điều chỉnh quy mô, vị trí các khu đất thương mại, cụ thể như sau:

- + Lô đất TM1 diện tích khoảng 2,4ha điều chỉnh lại quy mô là 2,3ha;
- + Lô đất TM3 diện tích khoảng 1,6ha điều chỉnh lại quy mô là 0,8ha;
- + Lô đất TM4 diện tích khoảng 2,0ha điều chỉnh lại TM-HH4 quy mô là 0,5ha;
- + Lô đất TM5 diện tích khoảng 1,7ha điều chỉnh lại TM-HH5 quy mô là 2,0ha;

+ Lô đất TM6 diện tích khoảng 1,8ha điều chỉnh lại vị trí và quy mô là 1,0ha (bố trí tại giáp khu CV-CX2);

+ Lô đất TM7 diện tích khoảng 2,0ha điều chỉnh lại vị trí và quy mô là 2,3ha (bố trí giáp đường 526B).

+ Lô đất TM9 diện tích khoảng 1,1ha điều chỉnh lại vị trí và quy mô là 1,8ha (bố trí giáp đường 526B và đường quy hoạch QL10 cải dịch).

- Điều chỉnh các lô đất dân cư (bị ảnh hưởng khi điều chỉnh hướng tuyến và mặt cắt các tuyến đường giao thông, và cập nhật QHCT 1/500 Khu dân cư thị trấn Hậu Lộc):

+ Lô đất DCM1 diện tích khoảng 12,8ha điều chỉnh là 12,2ha;

+ Lô đất DCM3 diện tích khoảng 2,1ha điều chỉnh là 1,9ha;

+ Lô đất DCM4 diện tích khoảng 1,9ha, di chuyển vị trí;

+ Lô đất DCM5 diện tích khoảng 2,1ha điều chỉnh là 1,0ha và DCM 5A là 1,8ha;

+ Lô đất DCM6 diện tích khoảng 4,4ha điều chỉnh là 1,7ha;

+ Lô đất DCM9 diện tích khoảng 1,2ha điều chỉnh là 1,0ha;

+ Lô đất DCM12 diện tích khoảng 4,7ha điều chỉnh là 4,9ha;

+ Lô đất DCM14 diện tích khoảng 4,0ha điều chỉnh là 4,6ha;

+ Lô đất DCM17 diện tích khoảng 6,8ha điều chỉnh là 2,6ha và DCM17A diện tích là 3,4ha.

+ Điều chỉnh các lô đất có ký hiệu DCM18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 với tổng quy mô diện tích khoảng 26,9ha, chuyển đổi từ đất thể thao, đất thương mại, đất dự trữ phát triển sang đất dân cư mới.

- Điều chỉnh vị trí Đất bến xe thị trấn (ký hiệu BX, diện tích 1,8ha) về phía Nam và tiếp giáp khu TM9 giáp đường quy hoạch QL10 cải dịch, quy mô diện tích giữ nguyên.

- Điều chỉnh quy mô Đất nghĩa địa thị trấn (ký hiệu NĐ1) diện tích từ 3,9 ha xuống còn khoảng 1,2ha theo hiện trạng và quỹ đất còn lại 2,7ha chuyển sang cây xanh công viên, cây xanh cách ly.

- Điều chỉnh quy mô Đất công cộng (ký hiệu CC1) từ 1,4ha thành với quy mô 0,3ha.

1.2. Bổ sung quỹ đất:

- Bổ sung thêm TM11 quy mô 1,3ha (Bổ trí tại phía Đông thị trấn giáp đường DT4).

- Bổ sung thêm khu đất dự trữ các công trình cơ quan cấp huyện khi có điều kiện đầu tư với quy mô 10,8ha (ký hiệu CQ8, CQ9).

- Bổ sung Đất trường mầm non Lộc Tân (ký hiệu MN2), di chuyển vị trí về phía Tây, giữ nguyên quy mô 1,3ha.

- Bổ sung Đất trường mầm non Thịnh Lộc (ký hiệu MN4) quy mô 0,4ha.

- Bổ sung Đất trường tiểu học Thịnh Lộc (ký hiệu TH4) quy mô 0,8ha.

1.3. Các nội dung sử dụng đất không nằm trong ranh giới thị trấn

- Điều chỉnh vị trí, quy mô khu Đất nghĩa trang tập trung của huyện (ký hiệu NT1, quy mô 15ha) ra ngoài phạm vi thị trấn (cập nhật theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Hậu Lộc được duyệt).

- Đề xuất các lô đất thuộc khu vực phát triển đô thị thuộc xã Mỹ Lộc và Thuận Lộc (phạm vi nghiên cứu 95ha), điều chỉnh với quy mô khoảng 34,8ha, cụ thể như sau:

+ Khu đất giáo dục - trường THCS Lê Hữu Lập (ký hiệu THCS) khoảng 2,0 ha mở rộng là 2,4ha.

+ Các khu đất sản xuất nông nghiệp điều chỉnh thành dân cư mới phát triển, quy mô khoảng 28,3ha; ký hiệu DCPT-01 đến DCPT-09, tầng cao 3-5 tầng, MĐXD 40-50%.

+ Khu nghĩa địa xã Mỹ Lộc với quy mô 2,5ha.

+ Các khu đất cây xanh với quy mô 1,6ha giáp khu nghĩa địa xã Mỹ Lộc.

2. Quy hoạch sử dụng đất

2.1. Bảng so sánh biến động sử dụng đất theo các giai đoạn trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch chung.

Biến động sử dụng đất theo giai đoạn so với quy hoạch 2019 (khu vực thị trấn Hậu Lộc)

STT	Loại đất	Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025			Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2025		
		QHC 2019	QHC 2021	(+/-) (ha)	QHC 2019	QHC 2021	(+/-) (ha)
	Tổng diện tích khu đất	1.712,8	1.712,8		1.712,8	1.712,8	
A	Đất xây dựng đô thị	767,1	780,4	13,3	922,8	907,8	-15,0
I	Đất dân dụng	435,6	460,6	25	459,8	484,5	25
1	Đất ở	374,5	399,9	25,4	398,7	424,1	25,4
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	322,2	322,2	0	322,2	322,2	0
1.2	Đất dân cư mới phát triển	52,3	77,7	25,4	76,5	101,9	25,4
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)	28,1	26,4	-1,7	28,1	26,4	-1,7
3	Đất trường học	14,4	14,1	-0,3	14,4	14,1	-0,3
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh)	18,6	20,2	1,6	18,6	20,2	1,6
II	Đất ngoài dân dụng	117,8	103,2	-14,6	133,5	129,7	-3,8
1	Đất công nghiệp	36,4	36,4	0	47,1	47,1	0
2	Đất trung tâm dạy nghề	0	0	0	5	5	0
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	9,6	9,4	-0,2	9,6	20,2	10,6
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)	4,3	4,3	0	4,3	4,3	0
5	Đất tôn giáo - di tích	3,6	3,6	0	3,6	3,6	0
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	7,7	7,7	0	7,7	7,7	0
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng	19	22,3	3,3	19	22,3	3,3
8	Đất quốc phòng, an ninh (bch qş huyện)	0,9	0,9	0	0,9	0,9	0
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	36,3	18,6	-17,7	36,3	18,6	-18
III	Đất giao thông	144,8	165,9	21,1	173,8	165,9	-7,9
IV	Đất dự trữ phát triển	68,9	50,7	-18,2	155,7	127,4	-28
B	Đất khác	945,70	932,40	-13,3	790,00	805,00	15
1	Đất nông nghiệp	875,8	862,5	-13,3	720,1	735,1	15
1.1	Đất SXNN đến năm 2035 (dtpt)	155,7	127,4	-28,3	0	0	0
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	485,4	500,4	15	485,4	500,4	15
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp khác (trang trại)	46,5	46,5	0	46,5	46,5	0
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp DLST	188,2	188,2	0	188,2	188,2	0
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,..)	69,9	69,9	0	69,9	69,9	0

2.2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất toàn đô thị sau điều chỉnh cục bộ

Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ (khu vực thị trấn Hậu Lộc)

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tầng cao	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				780,4	45,6	907,8	53,0
I	Đất dân dụng				460,6	26,9	484,8	28,3
1	Đất ở				399,9	23,3	424,1	24,8
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	3 - 5	40-50	322,2		322,2	
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DCM	3 - 5	40-50	77,7		101,9	
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)				26,4	1,5	26,4	1,5
3	Đất trường học				14,1	0,8	14,1	0,8
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh)	CV-CX			20,2	1,2	20,2	1,2
II	Đất ngoài dân dụng				103,2	6,0	129,7	7,6
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	9,4	0,5	20,2	1,2
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)		1 - 5	30-40	4,3		4,3	
5	Đất tôn giáo - di tích	DT	1 - 2	30-40	3,6		3,6	
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật				7,7	0,4	7,7	0,4
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
III	Đất giao thông				165,9	9,7	165,9	9,7
IV	Đất dự trữ phát triển				50,7	3,0	127,4	
B	Đất khác				932,4	54,4	805,0	47,0
1	Đất nông nghiệp		-	-	862,5	50,4	735,1	42,9
1.1	Đất SXNN đến năm 2035 (dự trữ phát triển)	DTPT			127,4		0,0	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tầng cao	MĐXD (%)	Giai đoạn 1 (2020-2025)		Giai đoạn 2 (2025-2035)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN	-	-	500,4	29,2	500,4	29,2
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	-	-	188,2	11,0	188,2	11,0
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,..)				69,9	4,1	69,9	4,1

3. Điều chỉnh về hạ tầng kỹ thuật

3.1. Điều chỉnh một số tuyến đường giao thông đô thị

* Các tuyến đường Bắc Nam:

- Điều chỉnh hướng tuyến đường (Ký hiệu BN1): Đoạn từ QL10 đến ngã tư Lộc Tân cũ. Mặt cắt giữ nguyên (MCN 5-5): lòng đường 10,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m.

- Điều chỉnh hướng tuyến, mặt cắt đường (Ký hiệu BN6): kéo dài nối đường tỉnh 526B. Điều chỉnh mặt cắt từ 20,5m thành 34m toàn tuyến, có ký hiệu (MCN 2-2): lòng đường 10,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 34,0m. (bỏ đoạn ĐT5).

- Điều chỉnh hướng tuyến đường (Ký hiệu BN10): Đoạn nối QL10 đến đường ĐT9.

- Điều chỉnh hướng tuyến đường BN7 và mặt cắt từ 20,5m xuống thành 17,5m. Có ký hiệu mặt cắt (MCN 6-6): lòng đường 7,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m.

* Các tuyến đường Đông Tây:

- Điều chỉnh mặt cắt, hướng tuyến đường (Ký hiệu ĐT4) tuyến đường trục chính đô thị nằm về phía Bắc QL10 (Đoạn từ cổng chào thị trấn đến QL10, giáp Hoa Lộc),

+ Đoạn đường ĐT4 (đoạn nối với đường BN6 và ĐT6) điều chỉnh mặt cắt từ 30m lên 44m, ký hiệu (MCN 1-1): lòng đường 10,5mx2; phân cách giữa 13,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 44,0m.

+ Các đoạn còn lại giữ nguyên mặt cắt ký hiệu (MCN 3A-3A): lòng đường 16m; hè 7,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

- Điều chỉnh tuyến đường (Ký hiệu ĐT10) đoạn phía Tây CCN thay bằng tuyến đường (Ký hiệu ĐT10A). Điều chỉnh mặt cắt đoạn này từ 20,5m thành 25m, có ký hiệu (MCN 4-4): lòng đường 15m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 25m.

- Điều chỉnh mặt cắt tuyến đường dọc kênh Văn Xuân kết nối đoạn Quốc lộ 10 cải dịch đi Đường bộ ven biển. Điều chỉnh có quy mô mặt cắt từ 20,5 thành 30m, có ký hiệu (MCN 3-3): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

3.2. Các hạ tầng kỹ thuật khác

Hệ thống hạ tầng (cấp điện, cấp nước, thoát nước) một số tuyến sẽ theo điều chỉnh về giao thông; các nội dung còn lại không thay đổi.

3.3. Các nội dung ngoài đô thị (không nằm trong ranh giới thị trấn)

- Điều chỉnh kéo dài tuyến đường (Ký hiệu BN5): đoạn từ QL10 đến đường dọc kênh Văn Xuân, giữ nguyên mặt cắt.

- Điều chỉnh hướng tuyến và mặt cắt tuyến đường (Ký hiệu ĐT9) đường nối QL10 với đường tỉnh 526B – đường Phạm Bành (đoạn từ Thuận Lộc đến thị trấn). Điều chỉnh mặt cắt (theo quy hoạch chung là 17,5m và 34m) điều chỉnh toàn tuyến là 25m, có ký hiệu (MCN 4-4): lòng đường 15m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 25,0m.

- Điều chỉnh tuyến QL10 cải dịch (đoạn từ Thuận Lộc đến công chào thị trấn) theo quy hoạch chung được duyệt thành đường (Ký hiệu ĐT9) và một đoạn là đường kéo dài (Ký hiệu ĐT4- kéo dài).

4. Các nội dung khác

Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 4907/QĐ-UBND ngày 20/11/2019.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND huyện Hậu Lộc có trách nhiệm:

- 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.

- Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê 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, 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, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc; Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc 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;
 - Lưu: VT, CN.
- H4.(2021)QDPD_DC QHC TT Hậu Lộc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm