

Số: /QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Hà Long,  
huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045**

**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 1945/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2021, Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 998/SXD-QH ngày 05 tháng 02 năm 2024 về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045

(kèm theo Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2024 của UBND huyện Hà Trung).

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

### **1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch**

**1.1. Nội dung 1:** Điều chỉnh, bổ sung chức năng sử dụng của lô đất trang trại có ký hiệu RSXT-02 thành đất trang trại nông nghiệp kết hợp dịch vụ du lịch và giáo dục thực nghiệm (*hoạt động theo mô hình “working farm”, không sử dụng cho mục đích đầu tư dự án chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung*).

a) Phạm vi điều chỉnh: Bao gồm toàn bộ khu đất trang trại có ký hiệu RSXT-02, quy mô diện tích khoảng 139,2 ha; ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông Bắc và Tây Bắc giáp đất rừng trồng sản xuất; phía Đông Nam giáp đường giao thông dân sinh dọc cao tốc Bắc Nam; phía Tây Nam giáp đất quy hoạch dịch vụ thể thao có ký hiệu DVTT-01.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh, bổ sung chức năng sử dụng của lô đất trang trại có ký hiệu RSXT-02 thành đất đất trang trại nông nghiệp kết hợp dịch vụ du lịch và giáo dục thực nghiệm (*hoạt động theo mô hình “working farm”, không sử dụng cho mục đích đầu tư dự án chăn nuôi gia súc, gia cầm tập trung*) có ký hiệu TTDL-01;

- Bổ sung chỉ tiêu sử dụng đất cho lô đất: mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; tầng cao 1÷2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,25 ÷ 0,50 lần.

**1.2. Nội dung 2:** Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch về tầng cao tại các ô đất ở DCM-14 và DCM-15 từ 2-5 tầng thành 2-10 tầng để xây dựng nhà ở tập trung cho công nhân theo hình thức cao tầng.

a) Phạm vi điều chỉnh: Bao gồm toàn bộ khu đất có trang trại ký hiệu DCM-14 và DCM-15, quy mô diện tích khoảng 21,4 ha; ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đường tỉnh 522 cải dịch; phía Nam giáp đường quy hoạch; phía Đông giáp thị xã Bim Sơn; phía Tây giáp đất quy hoạch dịch vụ công cộng có ký hiệu CCO-03.

b) Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch tại các ô đất ở DCM-14 và DCM-15: Tầng cao từ 2-5 tầng thành 2-10 tầng; mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%; hệ số sử dụng đất: 0,5 - 2,5 lần (bao gồm: đất xây dựng công

trình nhà ở chung cư cao tầng, đường giao thông nội khu, vườn hoa sân chơi và các công trình công cộng - dịch vụ phục vụ nhóm nhà ở).

**1.3. Nội dung 3:** Điều chỉnh một phần chức năng sử dụng của lô đất rừng sản xuất ký hiệu RSX-05 thành đất công nghiệp xây dựng nhà máy chế biến nông sản (không gây ô nhiễm môi trường).

a) Phạm vi điều chỉnh: Một phần diện tích (khoảng 3,0 ha) khu đất rừng sản xuất ký hiệu RSX-05; ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông giáp đất phát triển nông nghiệp sử dụng công nghệ cao; phía Tây Bắc và Đông Nam giáp đất rừng trồng sản xuất; phía Tây Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 3,0 ha) của lô đất rừng sản xuất ký hiệu RSX-05 thành đất sản xuất công nghiệp (không gây ô nhiễm môi trường) ký hiệu CN-03 (có chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 3,0 ha; mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao 1÷ 2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần).

- Lô đất rừng sản xuất ký hiệu RSX-05 sau khi điều chỉnh có diện tích: 26,5 ha, gồm: Lô đất RSX-05a, diện tích 14,0 ha và Lô đất RSX-05b, diện tích 12,5 ha.

**1.4. Nội dung 4:** Điều chỉnh vị trí đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT-02) về một phần khu đất hỗn hợp (HH-02).

a) Phạm vi điều chỉnh:

- Khu đất có ký hiệu HTKT-02.

- Một phần diện tích (khoảng 1,0 ha) khu đất hỗn hợp ký hiệu HH-02; ranh giới cụ thể như sau: Phía Đông Bắc giáp đất cây xanh cách ly theo quy hoạch; phía Tây Bắc và Đông Nam giáp đất hỗn hợp (HH-02) còn lại; phía Tây Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh một phần diện tích (khoảng 1,0 ha) của lô đất hỗn hợp ký hiệu HH-02 thành đất hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà máy nước ký hiệu HTKT-02 (có chỉ tiêu quy hoạch sau điều chỉnh: diện tích 1,0 ha; mật độ xây dựng tối đa 50%; tầng cao 1÷2 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần).

- Điều chỉnh chức năng sử dụng của lô đất hạ tầng kỹ thuật có ký hiệu HTKT-02 (theo quy hoạch chung được duyệt năm 2021) thành cây xanh cách ly cho hành lang bảo vệ đối với kè bảo vệ đê hồ Bến Quân.

- Đất hỗn hợp ký hiệu HH-02 sau khi điều chỉnh có diện tích 11,9 ha bao gồm: Lô đất HH-02a, diện tích 2,1 ha và lô đất HH-02b, diện tích 9,8 ha.

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

TT	Tên lô đất	Ký hiệu	Diện tích trước điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Diện tích sau điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Biến động tăng (+) giảm (-)	MĐXD (%)	Tầng cao	Hệ số SĐĐ
	Tổng diện tích quy hoạch		4843,0	4843,0	0,0			
A.	Đất xây dựng đô thị		2856,0	2859,0	3,0			
II.	Đất dân dụng mới		160,8	160,8	0,0			
2.1	Đất đơn vị ở	DCM	98,2	98,2	0,0			
	Dân cư mới	DCM-14	11,4	11,4	0,0	25%	2-10	0,5-2,5
	Dân cư mới	DCM-15	10,0	10,0	0,0	25%	2-10	0,5-2,5
III.	Đất ngoài dân dụng		2455,7	2458,7	3,0			
3.2	Đất dịch vụ hỗn hợp		39,0	38,0	-1,0			
3.2.2	Đất hỗn hợp (dv, sxkd)	HH-02	12,9	11,9	-1,0			
3.5	Đất công nghiệp		924,9	927,9	3,0			
3.5.4	Đất công nghiệp	CN-03	0,0	3,0	3,0	60%	1-2	1,0
3.7	Đất cây xanh		138,8	139,7	1,7			
3.7.4	Cây xanh chuyên dụng		98,1	99,8	1,7			
3.9	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối		24,5	23,8	-0,7			
3.9.2	Nhà máy nước	HTKT-02	1,7	1,0	-0,7		-	-
B.	Đất khác		1987,1	1984,1	-3,0			
2	Đất lâm nghiệp	LN	1632,9	1490,7	-142,2			
2.2	Đất rừng sản xuất	RSX	1397,9	1255,7	-142,2			
	Đất lâm nghiệp	RSX-05	29,5	26,5	-3,0		-	
	Đất trang trại	RSXT-02	139,2	0,0	-139,2			
3	Đất trang trại dvlc, gdtm	TTDL-01	0,0	139,2	139,2	25%	1-2	0,5

## 3. Đánh giá tác động liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Các nội dung điều chỉnh về cơ bản không làm thay đổi lớn quy mô dân số, người lao động theo dự báo của quy hoạch chung được duyệt, do đó các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không bị ảnh hưởng; ngoài ra việc rà soát, điều chỉnh trên cơ sở rà soát hiện trạng cũng như các điều kiện thuận lợi của hệ thống HTKT hiện nay để khai thác hiệu quả quỹ đất, phát triển triển kinh tế xã hội tại địa phương là tác động tích cực của các nội dung điều chỉnh cục bộ đến toàn đô thị.

- Sau điều chỉnh cục bộ, các quỹ đất công trình công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông đô thị không thay đổi. Do đó việc điều chỉnh không làm quá tải về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Các vấn đề phát sinh về thay đổi quy mô, ranh giới, số lô đất đã được tổng hợp, tính toán lại và thể hiện, cập nhật trong hồ sơ bản vẽ quy hoạch chung.

**4. Các nội dung khác:** Các nội dung không điều chỉnh giữ nguyên theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Hà Long, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 08/6/2021.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. UBND huyện Hà Trung có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chung đô thị được duyệt theo quy định để đóng dấu lưu trữ; 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.

- 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 Hà Trung 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 (để b/c);
  - Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2024)QDPD\_DCCB DT Hà Long

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



**Mai Xuân Liêm**