

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Bồng,
huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Quyết định số 3244/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 4304/SXD-QH ngày 11 tháng 6 năm 2025 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 91/TTr-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2025 của UBND huyện Vĩnh Lộc).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Đồ án quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24/8/2022. Quá trình triển khai thực hiện, cho thấy cần thiết phải điều chỉnh một số nội dung để phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Vĩnh Lộc giai đoạn 2021 - 2030, hiện trạng thực tế và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, làm cơ sở pháp lý và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Nội dung điều chỉnh 1: Điều chỉnh một phần lô đất dân cư mới (DM-3.2) thành đất giáo dục thuộc đất công cộng đơn vị ở số 3 (CH-3a1), diện tích đất công cộng đơn vị ở số 3 sau điều chỉnh từ 1,38 ha lên 2,2 ha) với các chỉ tiêu sử dụng đất như sau: mật độ xây dựng 40-60%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8-3,0 lần.

- Nội dung điều chỉnh 2: Điều chỉnh một phần đất lâm nghiệp tại núi Báo thành đất trung tâm nghiên cứu sâm báo (NC-01) với diện tích 7,04 ha, đồng thời điều chỉnh đất trung tâm nghiên cứu sâm báo (NC-01) diện tích 7,04 ha thành đất nông nghiệp (NT-05). Các chỉ tiêu sử dụng đất giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Nội dung điều chỉnh 3: Điều chỉnh lô đất cơ quan phía sau chợ Vĩnh Hùng với diện tích 2.330 m² thành đất chợ, nâng tổng diện tích đất chợ Vĩnh Hùng lên 9.273 m² với các chỉ tiêu sử dụng đất như sau: Mật độ xây dựng 30-60%, tầng cao 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,3-1,8 lần.

- Nội dung điều chỉnh 4: Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ (TM-4.1) diện tích 7,84 ha; đất công cộng (CH-1b) diện tích 0,62 ha; đất dân cư dự trữ phát triển (DPT-1b.1 và DPT-1b.2 diện tích 8,0 ha thành thành đất công nghiệp (CN-09) diện tích 16,46 ha. Điều chỉnh cập nhật lô đất công nghiệp CNPT-4 từ 10 ha thành 19,95 ha.

- Nội dung điều chỉnh 5: Điều chỉnh lô đất dịch vụ - phục vụ du lịch (TDPT-3) với diện tích 2,47 ha; một phần lô đất cảnh quan du lịch đồng A (NT-4b.1) với diện tích 7,04 ha thành đất thương mại dịch vụ (TM-09) với diện tích 9,51 ha, các chỉ tiêu sử dụng đất như sau: Mật độ xây dựng 30-65%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất 0,3-5,2 lần.

- Nội dung điều chỉnh 6: Điều chỉnh một phần đất lâm nghiệp tại núi Côn Sơn thành khu tập kết chất thải rắn với diện tích 2,0 ha.

- Nội dung điều chỉnh 7: Điều chỉnh vị trí nghĩa trang tập trung tại núi Mông Cù (NĐ-01) sang vị trí tiếp giáp với khu nghĩa trang hiện trạng và giữ nguyên diện tích 10,65 ha.

- Nội dung điều chỉnh 8: Điều chỉnh cục bộ phương án tuyến đường huyện ĐH.VL-15 (hướng tuyến đang bám sát theo đường hiện trạng, kết nối từ QL.217 vào danh lam thắng cảnh núi Kim Sơn và trung tâm xã Vĩnh An phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân trong xã và khách du lịch).

- Nội dung điều chỉnh 9: Điều chỉnh lô đất thương mại dịch vụ 3 (TM-03) với diện tích 4,91 ha thành đất công nghiệp để mở rộng lô đất công nghiệp CN-07 lên thành 7,04 ha, các chỉ tiêu sử dụng đất giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt.

- Nội dung điều chỉnh 10: Điều chỉnh cập nhật một số khu đất ở hiện trạng để phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Vĩnh Lộc được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 2481/QĐUBND ngày 12/7/2023, cụ thể như sau

+ Cập nhật lô đất SKC theo quy hoạch có chức năng Đất công nghiệp đá mỹ nghệ (CN-4.2) thành Đất dịch vụ thương mại hiện trạng 5 (TMH-5).

+ Cập nhật bổ sung 2,45 ha đất nhóm nhà ở hiện trạng tại phía Nam núi Côn Sơn. Do đó, giảm diện tích lô Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 1 (CN-03) từ 4,24 ha thành 2,21 ha; đất công nghiệp dự kiến 1 (CNPT-1) từ 4,54 ha thành 4,51 ha.

- Cập nhật bổ sung lô đất SKC phía Tây núi Côn Sơn, theo quy hoạch sử dụng đất có diện tích 1,01 ha thành Đất công nghiệp đá mỹ nghệ 5 (CN-10).

3. Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất (sau điều chỉnh)

TT	Chức năng lô đất	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng/ Giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	3.337,18	3.337,18		100,00%
A	Đất xây dựng đô thị	999,26	998,02	-0,21	29,91%

TT	Chức năng lô đất	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng/ Giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng	483,36	483,72	1,39	14,49%
<i>Ia</i>	<i>Đất dân dụng hiện trạng</i>	<i>344,80</i>	<i>349,84</i>	<i>5,04</i>	<i>10,48%</i>
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	299,80	303,07	3,27	9,08%
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	282,91	285,36	2,45	
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở hiện trạng cải tạo	9,58	10,40	0,82	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở hiện trạng cải tạo	7,31	7,31	0,00	
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng	10,63	12,40	1,77	0,37%
2.1	Đất dịch vụ thương mại đô thị hiện trạng	8,63	10,40	1,77	
2.2	Đất giáo dục hiện trạng	2,00	2,00	0,00	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện trạng	34,37	34,37	0,00	1,03%
<i>Ib</i>	<i>Đất dân dụng mới</i>	<i>138,56</i>	<i>133,88</i>	<i>-3,65</i>	<i>4,01%</i>
1	Đất đơn vị ở mới	59,96	58,52	-1,44	1,75%
1.1	Đất đơn vị ở phát triển mới	51,30	50,48	-0,82	
1.2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở mới	4,52	3,90	-0,62	
1.3	Đất cây xanh đơn vị ở phát triển mới	4,14	4,14	0,00	
2	Đất công cộng đô thị mới	32,78	29,54	-2,21	0,89%
2.1	Đất dịch vụ thương mại đô thị mới	23,01	19,77	-3,24	
2.2	Đất văn hóa thể thao	8,74	8,74	0,00	
2.3	Đất giáo dục mới	1,03	1,03	1,03	
3	Đất cây xanh đô thị mới	24,91	24,91	0,00	0,75%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật đô thị	20,91	20,91	0,00	0,63%
II	Đất ngoài dân dụng	515,90	514,30	-1,60	15,41%
1	Đất Công nghiệp	44,98	67,54	22,56	2,02%
2	Đất Kho tàng	2,05	2,05	0,00	0,06%
3	Đất TT Nghiên cứu	7,04	7,04	0,00	0,21%
4	Đất Cơ quan	1,20	1,20	0,00	0,04%
5	Đất Trung tâm y tế	9,36	9,36	0,00	0,28%

TT	Chức năng lô đất	Diện tích trước điều chỉnh (ha)	Diện tích sau điều chỉnh (ha)	Tăng/ Giảm (-) (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất Du lịch	49,44	49,44	0,00	1,48%
7	Đất Tôn giáo, Di tích	13,82	13,82	0,00	0,41%
8	Đất Đầu mối HTKT	9,19	11,19	2,00	0,34%
9	Đất cây xanh (ngoài dân dụng)	35,39	32,09	-3,30	0,96%
10	Đất An ninh quốc phòng	0,23	0,00	-0,23	0,00%
11	Đất Nghĩa trang	11,68	11,68	0,00	0,35%
12	Đất Dự kiến quy hoạch dài hạn	222,79	200,16	-22,63	6,00%
13	Đất Giao thông	108,73	108,73	0,00	3,26%
B	Đất khác	2.338,15	2.350,87	26,80	70,44%
1	Đất Nông nghiệp	665,68	665,68	0,00	19,95%
2	Đất Lâm nghiệp, đồi núi	1.344,12	1.356,84	26,80	40,66%
3	Cây xanh, mặt nước	328,35	328,35	0,00	9,84%

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực điều chỉnh theo phương án quy hoạch sử dụng đất, phù hợp cảnh quan chung của đô thị.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Điều chỉnh cao độ san nền các vị trí điều chỉnh: Để các vị trí sau điều chỉnh đảm bảo tuân thủ cao độ san nền theo quy hoạch chung đô thị Bông đã được phê duyệt, đáp ứng các yêu cầu về cao độ nền xây dựng trong khu vực (thoát nước, về giao thông...), điều chỉnh cục bộ quy hoạch san nền như sau:

+ Điều chỉnh cao độ nền lô đất (NC-01) (phần diện đất lâm nghiệp tại núi Báo được điều chỉnh thành đất trung tâm nghiên cứu sâm báo, diện tích 7,04 ha) từ cao độ tự nhiên thành cao độ 10,0 m; Điều chỉnh hoàn trả về cao độ tự nhiên đối với lô đất đất nông nghiệp (NT-05) (sau khi đã điều chỉnh lô đất trung tâm nghiên cứu sâm báo (NC-01), diện tích 7,04 ha thành đất nông nghiệp (NT-05)).

+ Điều chỉnh mở rộng phần diện tích san nền lô đất công nghiệp (CNPT-4) từ 10,00 ha thành 19,95 ha, giữ nguyên cao độ theo quy hoạch chung đã phê duyệt (phần diện tích +9,95 ha đất lâm nghiệp tại núi Gạch Xay được điều chỉnh thành đất công nghiệp). Điều chỉnh hoàn trả về cao độ tự nhiên đối với các lô đất công nghiệp (CNPT-3.2), diện tích 10,85 ha và (CNPT-3.3), diện tích 10,85 ha

theo quy hoạch chung đã phê duyệt (sau khi đã điều chỉnh hoàn trả các lô đất công nghiệp này thành đất lâm nghiệp tại núi Gạch Xay).

+ Điều chỉnh mở rộng phần diện tích san nền lô đất thương mại dịch vụ (TM-09) từ 2,47 ha thành 9,51 ha. Trong đó phần diện tích 2,47 ha giữ nguyên cao độ san nền 8,0 m theo quy hoạch chung đã phê duyệt; phần diện tích +7,04 ha là đất nông nghiệp (NT-4b.1) có cao độ nền tự nhiên được điều chỉnh thành đất thương mại dịch vụ có cao độ san nền là 8,0 m, đảm bảo thống nhất cao độ san nền cho toàn lô đất.

- Điều chỉnh cục bộ hướng tuyến đường huyện ĐH.VL-15, giữ nguyên lộ giới theo cấp đường chính khu vực (mặt cắt 2-2 quy mô mặt cắt ngang 20,5 m) theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật có liên quan thực hiện theo khung hạ tầng sau khi điều chỉnh quy hoạch.

6. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo đồ án quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24/8/2022.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Vĩnh Lộc có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị được phê duyệt theo quy định; bàn giao hồ sơ, tài liệu đồ án quy hoạch cho Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và các ngành, địa phương liên quan để lưu trữ, 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 Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại 12 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

- 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 được phê duyệt, đảm bảo quy định hiện hành;

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

2. Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa có trách nhiệm đăng tải nội dung phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 trên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị Việt Nam (<http://quyhoach.xaydung.gov.vn>).

3. Sở Xây dựng và các sở, ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt 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, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Lộc, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa 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.

H2.(2025)QDPD_DCCB DT Bong

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



Mai Xuân Liêm