



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

VIỆN QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

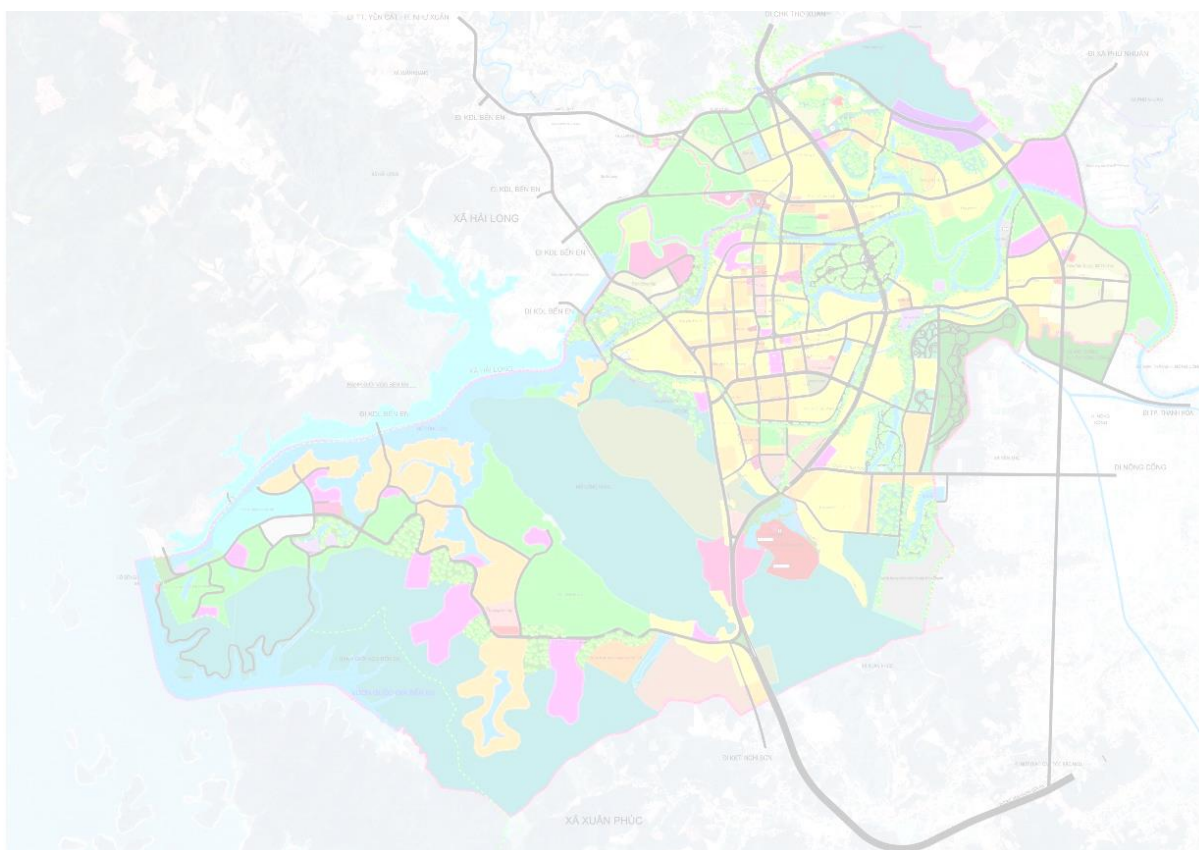
Địa chỉ: 747 Bà Triệu - TP. Thanh hóa. Tel: 0237.3858558 - Fax: 0237.3850893

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG

THỊ TRẤN BẾN SUNG, HUYỆN NHƯ THANH

TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2035



Thanh Hóa 10/2022

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

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG
THỊ TRẤN BẾN SUNG, HUYỆN NHƯ THANH
TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2035

CHỦ ĐẦU TƯ
UBND HUYỆN NHƯ THANH
Chủ tịch

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QH-KT THANH HÓA
Viện trưởng

Thanh Hóa tháng 10/2022

CHƯƠNG I

LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1. Lý do và sự cần thiết của việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ

Định hướng phát triển tỉnh Thanh Hóa và huyện Như Thanh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 theo Nghị quyết số 58-NQ/TW ngày 05/8/2020 của Bộ Chính trị về Xây dựng và phát triển tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa Khóa XIX nhiệm kỳ 2020-2025; Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện Như Thanh Khóa XXIII, nhiệm kỳ 2020-2025... đã xác định phát triển du lịch – dịch vụ là ngành kinh tế quan trọng; huyện Như Thanh là vùng trọng điểm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cấp Quốc gia; kết nối du lịch sinh thái Rừng với du lịch Biển của tỉnh Thanh Hóa. Theo Định hướng quy hoạch vùng huyện đến năm 2045 xác định phân đầu thành lập thị xã du lịch Như Thanh.

Như Thanh có Vườn Quốc gia Bến En là danh thắng nổi tiếng với nhiều cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp và hệ sinh thái động thực vật phong phú, đa dạng, có giá trị to lớn về mặt nghiên cứu và du lịch. Để tận dụng được tiềm năng lợi thế đó, việc phát triển các khu đô thị nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí đồng bộ, có đẳng cấp gần khu vực Vườn Quốc gia Bến En, để thu hút khách du lịch, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương là thật sự cần thiết. Đặc biệt là khu vực thị trấn Bến Sung vốn là trọng điểm phát triển kinh tế - xã hội của huyện Như Thanh.

Hiện nay, UBND huyện Như Thanh đang lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai; quy hoạch chi tiết Khu đô thị sinh thái Bến Lim tại khu vực thị trấn Bến Sung và quy hoạch chung xã Hải Long (là xã có một phần diện tích thuộc phạm vi quy hoạch chung thị trấn Bến Sung và dự án Quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ vui chơi, giải trí cao cấp Bến En, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa do Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Sungroup) đang nghiên cứu đầu tư). Đồng thời, phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông số 2 Thanh Hóa để triển khai đầu tư dự án Đường Vạn Thiện đi Bến En; tổ chức thực hiện tuyến đường Bến En đi trung tâm thị trấn Bến Sung. Đây là những dự án đặc biệt quan trọng trong mục tiêu xây dựng Như Thanh là vùng trọng điểm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cấp Quốc gia. Trong quá trình nghiên cứu khảo sát lập quy hoạch và triển khai các dự án nói trên, các Chủ đầu tư, các đơn vị lập quy hoạch nhận thấy tim tuyến đường Vạn Thiện – Bến En; tuyến đường Bến En đi trung tâm thị trấn Bến Sung có một số vị trí lệch so với quy hoạch chung thị trấn Bến

Sung đã phê duyệt; một số đoạn đường trong tuyến đường số 6, số 33 chưa phù hợp với hiện trạng và mục đích khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất. Một số khu chức năng, lô đất tiếp giáp với hồ Đồng Lớn khu phố Xuân Lai, thị trấn Bến Sung; khu vực Bến Lim khu phố Hải Tiến, thị trấn Bến Sung và thôn Vĩnh Lợi xã Hải Long có diện tích bị sai số học, chưa phù hợp với điều kiện thực tế, chưa phát huy hết lợi thế về địa hình, cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp vốn có của khu vực lập quy hoạch.

Từ những lý do trên, UBND huyện Như Thanh nhận thấy việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung là cần thiết, để phù hợp hơn với thực tế, tận dụng tối đa hiệu quả sử dụng đất, phát huy được tiềm năng, lợi thế về địa hình, cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp vốn có của địa phương. Vì vậy, UBND huyện Như Thanh kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá xem xét, phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035; qua đó nâng cao khả năng thu hút đầu tư, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại huyện Như Thanh nói riêng, cũng tỉnh Thanh Hoá nói chung. Từng bước đưa Như Thanh trở thành một trọng điểm phát triển du lịch của tỉnh Thanh Hoá và cả nước.

1.2. Mục tiêu

1.2.1. Mục tiêu tổng quát

- Cụ thể hóa QHTT phát triển Kinh tế - xã hội của huyện Như Thanh và tỉnh Thanh Hóa; các định hướng phát triển kinh tế - xã hội, các quy hoạch ngành, quy hoạch vùng lãnh thổ...v.v liên quan (như QHTT hệ thống đô thị tỉnh Thanh Hóa; Quy hoạch vùng Nam Thanh - Bắc Nghệ; Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Thanh Hóa; Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông tỉnh Thanh Hóa...v.v);

- Khai thác, phát huy tiềm năng, lợi thế về đất đai, vị trí, đặc biệt chú trọng lợi thế gần đường Hồ Chí Minh, Vườn Quốc gia Bến En, Khu du lịch Bến En, sự kết nối với Khu kinh tế Nghi Sơn và hệ thống đô thị trong vùng... nhằm phát triển đô thị theo hướng bền vững, trở thành một trung tâm tổng hợp của huyện và một điểm du lịch hấp dẫn của tỉnh, đóng góp quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của huyện Như Thanh nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung;

- Tạo lập môi trường sống, lao động và phát triển thông qua việc tổ chức các khu chức năng trong đô thị.

- Xác định những vấn đề tồn tại, bất cập quy hoạch cũ, đề ra giải pháp và phương án giải quyết;

- Định hướng phát triển không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan môi trường đô thị phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

1.2.2. Mục tiêu cụ thể

- Xây dựng thị trấn Bến Sung là hạt nhân, động lực chính để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội toàn huyện Như Thanh;
- Tạo được sức hút với các nhà đầu tư trong tình hình phát triển kinh tế xã hội mới của tỉnh.
- Tăng cường sự liên kết vùng với các địa phương lân cận.

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch

1.3.1. Các cơ sở pháp lý

- Nghị quyết số 58 NQ/TW của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;
- Luật Di sản văn hóa ngày 29/06/ 2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa ngày 18/6/2009;
- Luật Viễn thông số 41/2009/QH12;
- Luật Đề điều ngày 29/11/2006;
- Luật phòng chống thiên tai ngày 19/06/2013;
- Luật Du lịch ngày 19/06/2017;
- Luật Thủy lợi ngày 19/06/2017;
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
- Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001 của Quốc hội; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa số 32/2009/QH12 của Quốc hội;
- Luật Quy hoạch số 21/2017 ngày 24/11/2017;
- Luật Lâm nghiệp năm 2017;
- Nghị Quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị;
- Nghị Quyết 1211/2016/UBTVQH13 ngày 11/7/2016 về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 786/NQ-UBTVQH14 ngày 16/10/2019 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh Thanh Hóa.
- Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về QHXD.
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập,

thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng.

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014;

- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định 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.

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

- Thông tư số 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Quyết định số 1752/QĐ-TTg ngày 30/9/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Quy hoạch hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật thể dục, thể thao quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Định hướng phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực phải đảm bảo tuân thủ Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3891/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Như Thanh.

- Quyết định 4388/QĐ-UBND ngày 19/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh đến 2020, định hướng đến 2025;

- Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 11/04/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thanh Hóa giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021 – 2030;

- Quyết định số 3227/QĐ-UBND ngày 29/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 4804/QĐ-UBND ngày 03/12/2018 của UBND tỉnh phê

duyet đề án phát triển giao thông đường thủy nội địa tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 3610/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030;

- Quyết định số 1120/QĐ-UBND ngày 06/4/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Như Thanh đến năm 2045, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 8/5/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1477/QĐ-BCT ngày 26/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Công Thương về việc Phê duyệt Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2025, có xét đến năm 2035 - Quy hoạch phát triển hệ thống điện 110kV.

- Quyết định số 2185/QĐ-UBND, ngày 11/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt hợp phần II: Quy hoạch chi tiết lưới điện trung và hạ áp sau các trạm 110kV thuộc đề án “Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035”;

- Quyết định số 3891/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Như Thanh.

- Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 12/07/2021 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh đến năm 2035;

- Công văn số 8566/UBND-CN ngày 18/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về Chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai, huyện Như Thanh;

- Công văn số 20356/UBND-CN ngày 22/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bến Lim, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh;

- Quyết định số 4166/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa Về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Vạn Thiện đi Bến En;

- Quyết định số 2620/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông số 2 Thanh Hóa về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán hạng mục Cấm cọc giải phóng mặt bằng và mốc lộ giới dự án Đường Vạn Thiện đi Bến En.

- Công văn số 3236/UBND-CN ngày 11/3/2022 về việc giao tham mưu, giải quyết đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035;

- Công văn số: 1596/SXD-QH ngày 15 tháng 3 năm 2022 của Sở Xây dựng Thanh Hoá về việc đề nghị cung cấp hồ sơ giao tham mưu, giải quyết đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035.

- Công văn số: 5054/UBND-CN ngày 14 tháng 4 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035.

- Công văn số: 2537/SXD-QH ngày 16 tháng 4 năm 2022 của Sở Xây dựng Thanh Hoá về việc đề nghị cung cấp hồ sơ giao đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035.

- Văn bản số 7217/UBND-CN ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035.

1.3.2. Các nguồn tài liệu số liệu, cơ sở bản đồ

- Niên giám thống kê huyện Như Thanh 2021;

- Thuyết minh, bản vẽ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 12/07/2021;

- Bản đồ địa chính thị trấn Bến Sung, xã Yên Thọ, xã Hải Long, huyện Như Thanh.

- Các đồ án quy hoạch đang được nghiên cứu liên quan đến khu vực.

1.4. Khái quát nội dung điều chỉnh QHC thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035 đã được phê duyệt.

1.4.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Gồm toàn bộ phạm vi Quy hoạch chung đã duyệt tại Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 và phần mở rộng địa giới hành chính thị trấn Bến Sung theo Nghị quyết số 786/NQ-UBTVQH14 ngày 16/10/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV. Ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: xã Hải Long;

- Phía Nam giáp: xã Xuân Thái, xã Xuân Phúc và xã Yên Thọ;

- Phía Đông giáp: xã Phú Nhuận, huyện Như Thanh và xã Vạn Thắng, huyện Nông Cống;

- Phía Tây giáp: xã Xuân Khang, xã Xuân Thái, xã Hải Long.

1.4.2. Tính chất, chức năng

- Là đô thị loại V, trung tâm huyện lỵ của huyện Như Thanh;
- Là đô thị vệ tinh thuộc vùng kinh tế động lực phía Tây Nam của tỉnh Thanh Hóa, phát triển đa ngành với trọng tâm là dịch vụ du lịch gắn với Khu du lịch Bến En, có vai trò hỗ trợ trung tâm kinh tế động lực Nghi Sơn;
- Là đô thị sinh thái gắn với cảnh quan, mặt nước hồ Bến En và khe Rông.

1.4.3. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2021: Khoảng 12.385 người (thị trấn Bến Sung 10.320 người, xã Hải Long 815 người, xã Yên Thọ 1250 người);
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2035 khoảng: 40.000 người (thị trấn Bến Sung 35.935 người, xã Hải Long 1.615 người, xã Yên Thọ 2.450 người).

b) Quy mô đất đai:

Tổng diện tích trong phạm vi quy hoạch khoảng 2.388,8 ha (thị trấn Bến Sung 2.192ha; thôn Đồng Hải, xã Hải Long 126ha; thôn Yên Trung, xã Yên Thọ 70,8ha), trong đó có diện tích 944 ha đồ án đã duyệt năm 2015 (theo Quyết định số 3610/QĐ-UBND ngày 21/9/2015) và 1.444,8ha nghiên cứu mới.

1.4.4. Định hướng phát triển không gian đô thị

a) Phát triển không gian thị trấn Bến Sung trên nguyên tắc kế thừa các định hướng đã được phê duyệt tại Quyết định số 3610/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 của UBND tỉnh, điều chỉnh một số nội dung để phù hợp với tình hình mới và phát triển thêm theo các vùng mở rộng, gồm:

- Mở rộng đô thị về phía Tây, hình thành khu du lịch sinh thái Bến En;
- Mở rộng đô thị về phía Nam, hình thành trung tâm mới của thị trấn.

b) Không gian tổng thể chia thành 03 phân vùng không gian chính:

(1) Vùng không gian đô thị hiện hữu: là không gian đô thị đã định hình, cơ bản ổn định theo quy hoạch chung được duyệt. Gồm các khu vực sau:

- Khu vực trung tâm huyện lỵ phía Bắc khe Rông, với các chức năng chính như trung tâm hành chính - chính trị, thương mại, dân cư đô thị hiện hữu và là khu vực cửa ngõ phía Bắc của đô thị.
- Khu vực phía Nam khe Rông đến Quốc lộ 45, với các chức năng chính là giáo dục, văn hóa, y tế và thương mại.
- Khu vực từ Quốc lộ 45 đến kênh Nông giang, với các chức năng chính như trung tâm thương mại, chợ và dịch vụ.
- Khu vực Xuân Điền, Yên Trung là khu vực dân cư hiện hữu và cửa ngõ phía Đông của Đô thị.

(2) Vùng không gian mở rộng phía Nam kênh Nông giang, là không gian dự kiến phát triển đô thị mới, gồm các khu vực sau:

- Khu vực trung tâm thị trấn mới tại phía Tây tuyến đường Tiểu dự án 2 Nghi Sơn – CHK Thọ Xuân, với các chức năng chủ yếu gồm trung tâm hành chính, văn hóa thị trấn, dịch vụ thương mại và dân cư mới.

- Khu vực đồi núi và đất quốc phòng phía Nam thị trấn; cửa ngõ phía Nam gắn với tuyến đường nút giao Vạn Thiện đi Bến En.

- Không gian mở rộng thuộc Dự án “Quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp các dịch vụ vui chơi giải trí cao cấp Bến En”.

1.4.5. Quy hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích toàn khu 2.388,8ha; bao gồm:

- Đất xây dựng đô thị đến năm 2030 khoảng 1.125ha, đến năm 2035 khoảng 1.197ha.

- Đất dân dụng mới đến năm 2030 khoảng 208,57ha, đến năm 2035 khoảng 252,67ha.

- Đất ở mới đến năm 2030 khoảng 170,85ha, đến năm 2035 khoảng 201,04ha.

a) Khu hành chính - chính trị:

Giữ nguyên vị trí khu trụ sở Huyện ủy, HĐND, UBND huyện và các cơ quan lân cận như hiện nay, quy mô diện tích khoảng: 2,2ha.

Bố trí quỹ đất phía Tây – Nam Trung tâm Y tế dự phòng để di chuyển trụ sở của Bảo hiểm xã hội và Quản lý thị trường.

Giữ nguyên vị trí Công sở thị trấn mới hiện nay, mở rộng khuôn viên về phía sân bóng, diện tích khu công sở khoảng 2,0ha.

b) Công trình dịch vụ công cộng đô thị:

- Trung tâm Văn hóa – Thể thao:

+ Trung tâm Văn hóa – Thể thao huyện: Giữ nguyên theo quy hoạch chung được duyệt tại phía Nam trung tâm hành chính thuộc một phần khu đất thể thao hiện nay mở rộng về phía Đông kết hợp với quảng trường hành chính tạo thành quần thể các công trình Hành chính – Chính trị - Văn hóa – Thể dục thể thao – Quảng trường – Tượng đài.

+ Trung tâm Văn hóa – Thể thao thị trấn: Bố trí tại khu vực phía sau Ủy ban Thị trấn hiện nay.

+ Bố trí các thiết chế văn hóa thể thao đảm bảo tiêu chuẩn cho tất cả các đơn vị ở và khu phố làm hạt nhân để phát triển đời sống văn hóa các khu dân cư.

- Công viên, cây xanh: Thay đổi vị trí công viên trung tâm tại phía Tây Nam cầu Khe Rồng tới vị trí mới tại phía Tây khu vực Đồi Đất Đỏ - Đồi Bộ Đội; kết hợp với dải cây xanh hai bên kênh thoát nước từ Hồ Đồng Mười lên phía Bắc. Bố trí các công viên cây xanh đảm bảo tiêu chuẩn trong các đơn vị ở.

- Y tế: Giữ nguyên các diện tích Bệnh viện Đa khoa huyện, Trung tâm y tế dự phòng huyện hiện nay. Bố trí trạm y tế thị trấn tại khu vực công sở mới.

- Giáo dục, đào tạo: Giữ nguyên vị trí các trường hiện có gồm: Trung tâm Bồi dưỡng Chính trị, Trường trung cấp nghề, Trường Dân tộc nội trú. Trường Trung học phổ thông, các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở. Riêng trường Mầm non và Tiểu học Khu B thị trấn được nâng cấp thành trường học liên cấp tại khu vực phía Bắc khu phố Đồng Mười để phục vụ nhu cầu thu hút đầu tư phát triển thêm cơ sở giáo dục của thị trấn. Bố trí bổ sung thêm 01 trường học liên cấp theo tiêu chuẩn tại vị trí phía Bắc khu phố Xuân Lai hiện nay để phục vụ đơn vị ở mới trong Khu du lịch sinh thái Bến En;

- Công trình thương mại dịch vụ, chợ:

+ Khai thác hiệu quả lợi thế các trục quốc lộ 45, tuyến đường nối nút giao Vạn Thiện đi Bến En, tuyến đường Tiểu dự án 2 Cảng Hàng không Thọ Xuân đi KKT Nghi Sơn, các trục chính đô thị để phát triển dịch vụ thương mại, văn phòng, trụ sở, ngân hàng, dịch vụ vận tải, nhà hàng, khách sạn, siêu thị và các khu phố kinh doanh thương mại.

+ Bổ sung quy hoạch trung tâm dịch vụ và tổ chức sự kiện tại khu vực phía sau Trung tâm bồi dưỡng chính trị hiện tại.

+ Giữ nguyên quy mô, vị trí chợ Bến Sung hiện nay.

+ Bổ sung trung tâm đầu mối giao dịch nông lâm sản, thực phẩm quy mô diện tích khoảng 17,0ha tại phía Đông Bắc thị trấn, giáp trang trại bò sữa xã Phú Nhuận.

c) Các khu dân cư đô thị:

- Dân số khu vực quy hoạch đến năm 2035 khoảng 40.000 người, riêng khu vực thị trấn Bến Sung đến năm 2035 khoảng 35.925 người, tăng thêm khoảng 25.615 người. Toàn bộ chia ra thành 03 đơn vị ở và một số nhóm ở riêng lẻ, gồm:

+ Đơn vị ở số 01: Vùng đô thị hiện hữu trong khu vực quy chung đã được phê duyệt, dân số đến năm 2035 khoảng 16.210 người.

+ Đơn vị ở số 02: Trong vùng không gian mở rộng phía Nam kênh Nông Giang, dân số quy hoạch đến năm 2035 khoảng 12.225 người.

+ Đơn vị ở số 03: Trong Khu du lịch sinh thái Bến En, dân số đến năm 2035 gồm cả khách du lịch quy đổi tương đương 7.500 người.

- Thôn Đồng Hải (Hải Long), dân số đến năm 2035 khoảng 1.615 người;

- Thôn Yên Trung (Yên Thọ), dân số đến năm 2035 khoảng 2.450 người;

- Bố trí các công trình dịch vụ công cộng, cây xanh công viên đảm bảo tiêu chuẩn phục vụ cho các đơn vị ở. Các nhóm ở thôn Đồng Hải (Hải Long), thôn Yên Trung (xã Yên Thọ) sử dụng hạ tầng xã hội đã được bố trí cho các xã.

- Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo: Ổn định các khu dân cư hiện có, từng bước

cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường, điện, cấp thoát nước và vệ sinh môi trường đảm bảo tiêu chuẩn đô thị, đồng bộ với KDC phát triển mới.

- Bố trí các khu tái định cư tại các vị trí thích hợp để chủ động thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với các dự án trong khu vực.

d) Đất thuộc khu du lịch sinh thái Bến En

Diện tích nằm trong thị trấn khoảng 512ha, gồm các khu chức năng:

- Khu dịch vụ hỗn hợp và vui chơi giải trí cao cấp: được bố trí ở trung tâm dự án tại khu vực vị trí Ban quản lý Vườn quốc gia hiện nay, bao gồm các chức năng như: bãi đỗ xe, khu công viên chuyên đề và vui chơi giải trí, nhà ga cáp treo, khu dịch vụ, nhà hàng, khách sạn.

- Khu biệt thự sinh thái, bố trí tại các vị trí có điểm nhìn và cảnh quan đẹp, ven hồ Đồng Lớn, mỗi cụm biệt thự sinh thái được bố trí các công trình thương mại dịch vụ để phục vụ và cung cấp các tiện ích hàng ngày cho khu biệt thự.

- Khu dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở để phục vụ cho dân cư và khách du lịch tại khu vực đất nông nghiệp khu phố Xuân Lai, bao gồm các công trình như trường liên cấp, khu văn hóa, thể thao.

- Khu sân golf dự kiến: được bố trí giáp phía Tây núi Đồng Hang trên cơ sở khai thác khu vực có địa hình đa dạng và cảnh quan đẹp với hệ thống mặt nước hồ Đồng Lớn và cảnh quan thực vật đá vôi núi Đồng Hang.

- Điều chỉnh vị trí Ban quản lý Vườn quốc gia hiện nay về vị trí phía Tây thôn Vân Thành, quy mô diện tích khoảng 8,0ha.

e) Các khu vực hạn chế xây dựng:

- Các khu vực an ninh quốc phòng, gồm:

+ Các khu đất thuộc Kho K826;

+ Trụ sở Ban chỉ huy quân sự huyện Như Thanh;

+ Trụ sở Công an huyện Như Thanh;

+ Nghiên cứu di dời khu hủy đạn của Kho K826 khỏi phạm vi ảnh hưởng

Khu du lịch sinh thái Bến En.

Các khu di tích, danh thắng gồm:

+ Khu Lò cao kháng chiến Hải Vân;

+ Khu di tích Đền Đức Ông;

+ Khu di tích Đền phủ Sung;

+ Khu Vườn quốc gia Bến En.

Rừng đặc dụng và rừng phòng hộ: tại khu vực bảo vệ Vườn quốc gia Bến En và khu vực núi Đồng Hang.

1.4.6. Đánh giá tổng hợp

Tình hình thực hiện quy hoạch được duyệt năm 2021 tương đối tốt. Về cơ bản đã xây dựng theo đúng với quy hoạch.

Bố cục quy hoạch phân khu chức năng của thị trấn ổn định rõ nét, chưa có

xáo trộn lớn. Tuy nhiên, do những điều kiện khách quan, hiện trạng xây dựng của thị trấn còn có những hạn chế về kiểu dáng kiến trúc, tổ chức không gian.

Khả năng đất đai mở rộng và phát triển đô thị tương đối hạn chế. Địa hình phức tạp, quỹ đất thuận lợi xây dựng đô thị ít, chủ yếu là đất hiện đang sản xuất nông nghiệp.

CHƯƠNG II

NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG

2.1. Khái quát nội dung điều chỉnh QHC thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035 đã được phê duyệt.

2.1.1. Phạm vi, ranh giới lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Gồm toàn bộ phạm vi đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh đến năm 2035 đã duyệt tại Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 12/07/2021, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: xã Hải Long;
- Phía Nam giáp: xã Xuân Thái, xã Xuân Phúc và xã Yên Thọ;
- Phía Đông giáp: xã Phú Nhuận, huyện Như Thanh và xã Vạn Thắng, huyện Nông Cống;
- Phía Tây giáp: xã Xuân Khang, xã Xuân Thái, xã Hải Long.

2.1.2. Tính chất, chức năng

- Là đô thị loại V, trung tâm huyện lỵ của huyện Như Thanh;
- Là đô thị vệ tinh thuộc vùng kinh tế động lực phía Tây Nam của tỉnh Thanh Hóa, phát triển đa ngành với trọng tâm là dịch vụ du lịch gắn với Khu du lịch Bến En, có vai trò hỗ trợ trung tâm kinh tế động lực Nghi Sơn;
- Là đô thị sinh thái gắn với cảnh quan, mặt nước hồ Bến En và khe Rồng.

2.1.3. Quy mô dân số và đất đai

a) Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2021: Khoảng 12.385 người (thị trấn Bến Sung 10.320 người, xã Hải Long 815 người, xã Yên Thọ 1250 người);
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2035 khoảng: 40.000 người (thị trấn Bến Sung 35.935 người, xã Hải Long 1.615 người, xã Yên Thọ 2.450 người).

b) Quy mô đất đai:

Tổng diện tích toàn khu 2.388,8ha; bao gồm:

- Đất xây dựng đô thị đến năm 2030 khoảng 1.125ha, đến năm 2035 khoảng 1.197ha.
- Đất dân dụng mới đến năm 2030 khoảng 208,57ha, đến năm 2035 khoảng 252,67ha.
- Đất ở mới đến năm 2030 khoảng 170,85ha, đến năm 2035 khoảng 201,04ha.

2.2. Những nội dung xin điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035.

2.2.1. Nội dung 1 (Vị trí 1: Điều chỉnh các lô đất trong Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai).

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh, sắp xếp lại vị trí và chỉnh lý lại diện tích một số lô đất tiếp giáp với hồ Đồng Lớn (thuộc phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai). Với tổng diện tích dự kiến điều chỉnh quy hoạch khoảng 18,0ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: hồ Đồng Lớn;
- Phía Nam giáp: đường chính vào Bến En;
- Phía Đông giáp: đất cây xanh cảnh quan và hồ Đồng Lớn;
- Phía Tây giáp: giao thông theo quy hoạch và công viên chuyên đề.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Với mục tiêu hình thành nên một khu đô thị nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái đồng bộ, có đẳng cấp thì việc phát huy tối đa lợi thế về cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp là hết sức cần thiết. Việc sắp xếp lại vị trí một số lô đất tiếp giáp với hồ Đồng Lớn như trên sẽ đưa khu đất dịch vụ thương mại dự kiến đầu tư khách sạn và các công trình điểm nhấn ra sát hồ Đồng Lớn với ba mặt tiếp giáp hồ. Qua đó nâng cao sự hấp dẫn và trải nghiệm thực tế của du khách khi đến với Bến En.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Điều chỉnh, sắp xếp lại vị trí và chỉnh lý lại diện tích một số lô đất tiếp giáp với hồ Đồng Lớn (thuộc phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai), gồm các lô đất ký hiệu: HH-A-03, DVTM-A-17, DVTM-A-18, DCM-A-46, DCM-A-47. Ranh giới điều chỉnh như sau: Phía Bắc giáp Hồ Đồng Lớn; Phía Đông giáp Hồ Đồng Lớn và đất cây xanh cảnh quan; Phía Nam giáp trục đường chính vào khu DLST Bến En; Phía Tây giáp đường theo quy hoạch và đất cây xanh chuyên đề. Nhằm khai thác có hiệu quả hơn trong quá trình thực hiện, đề xuất điều chỉnh các lô đất HH-A-03, DVTM-A-17, DVTM-A-18, DCM-A-46, DCM-A-47 với những nội dung sau:

- Điều chỉnh giảm bớt các tuyến đường trong khu, việc giảm các tuyến đường sẽ có thêm quỹ đất để khai thác có hiệu quả hơn.

- Điều chỉnh vị trí và diện tích các lô đất dân cư mới DCM-A-46 và DCM-A-47 với tổng diện tích 9,74ha về hai bên đường vào thành các lô đất dân cư mới DCM-A-46 và DCM-A-47 với diện tích khoảng 12,97ha (tăng 3,23ha so

với QHC được duyệt).

- Điều chỉnh vị trí và diện tích các lô đất dịch vụ thương mại DVTM-A-17 và DVTM-A-18 với tổng diện tích 3,6ha, thành các lô đất dịch vụ thương mại DVTM-A-17 (khách sạn cao cấp) và DVTM-A-18 có diện tích 3,09ha (giảm 0,51ha so với QHC được duyệt).

- Điều chỉnh vị trí lô đất hỗn hợp HH-A-03 với diện tích 1,9ha giáp với tuyến đường chính vào khu, thành đất dân cư mới.

Trên cơ sở bản thống kê so sánh như trên, có thể thấy phương án điều chỉnh cục bộ cơ bản đã tuân thủ theo đúng theo QHC thị trấn Bến Sung về các chỉ tiêu sử dụng đất. Đất ở tăng từ 9,74 ha lên 12,97 ha (tăng 3,23 ha) phần đất tăng này sẽ được giảm trừ trong phần diện tích đất ở mới tại vị trí điều chỉnh số 11; đất thương mại dịch vụ giảm từ 3,6 ha xuống 3,09 ha (giảm 0,51 ha); còn lại là giao thông và mặt nước qua đó đảm bảo không gian xanh, hoà đồng với thiên nhiên và các tiện ích kèm theo như đường dạo ven hồ, quảng trường lễ hội...đúng với tính chất của một khu đô thị du lịch sinh thái. Khu công viên chuyên đề và Bãi đỗ xe không thay đổi về diện tích giữa QHC và QHCT.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			18,00	100,0		18,00	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		18,00	100,0		18,00	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		18,00	100,0		17,29	96,1	-0,71
I	Đất dân dụng mới khu A		12,50			14,20	78,9	1,70
1	Đất đơn vị ở mới khu A		9,74	54,1		12,97	72,1	3,23
1.1	Đất ở mới trong khu du lịch sinh thái Bến En	DCM-A	9,74	54,1	DCM-A	12,97	72,1	3,23
	<i>Dân cư mới khu A-46</i>	<i>DCM-A-46</i>	<i>5,77</i>		<i>DCM-A-46</i>	<i>7,51</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-47</i>	<i>DCM-A-47</i>	<i>3,97</i>		<i>DCM-A-47</i>	<i>5,46</i>		
2	Đất giao thông đô thị mới khu A		2,76	15,3		1,23	6,8	-1,53

III	Đất ngoài dân dụng khu A		5,50			3,09	17,2	-2,41
1	Đất sử dụng hỗn hợp khu A	HH-A	1,90	10,6	HH-A	0,00	0,0	-1,9
	Đất hỗn hợp khu A-03	HH-A-03	1,90		HH-A-03			
2	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	3,6	20,0	DVTM-A	3,09	17,2	-0,51
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-17</i>	<i>DVTM-A-17</i>	<i>1,42</i>		<i>DVTM-A-17</i>	<i>2,78</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-18</i>	<i>DVTM-A-18</i>	<i>2,18</i>		<i>DVTM-A-18</i>	<i>0,31</i>		
A2	Đất khác khu A		0	0,0		0,71	3,9	0,71
1	Mặt nước khu A	MN-A			MN-A	0,71	3,9	0,71

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng có bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo QHC, lô đất hỗn hợp HH-A-03 được bố trí ngay vị trí cửa ngõ đầu vào của khu đất quy hoạch, dự kiến sẽ đầu tư khối khách sạn cao tầng để phục vụ nhu cầu lưu trú của du khách đến với Bến En. Công trình trên cùng với khu công viên chuyên đề có vai trò hết sức quan trọng trong việc tạo điểm nhấn kiến trúc cho toàn bộ khu đất quy hoạch. Trong quá trình nghiên cứu khảo sát lập QHCT, UBND huyện Như Thanh nhận thấy việc chuyển đổi vị trí dự kiến đầu tư khối khách sạn cao tầng ra khu vực tiếp giáp hồ Đồng Lớn (khu vực theo QHC là một phần lô đất DCM-A-47 dự kiến bố trí nhà ở) để kết hợp với cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp, ba mặt có hồ nước bao quanh, qua đó có cơ sở để hình thành một công trình khách sạn xứng đáng là điểm nhấn kiến trúc cho toàn bộ khu vực, có tính độc đáo, đẳng cấp và phát huy hết điểm mạnh của cảnh quan thiên nhiên là thật sự cần thiết. Mặt khác, vị trí lô đất hỗn hợp HH-A-03 theo QHC sẽ được chuyển sang bố trí các khối nhà shop house và quảng trường, phố đi bộ, tạo cảnh quan có tính liên kết và bổ trợ chặt chẽ hơn cho hoạt động của công viên chuyên đề ngay bên cạnh, tăng thêm tính hấp dẫn và các dịch vụ gia tăng cho du khách khi đến với Bến En.

- Theo QHC, lô đất dịch vụ thương mại DVTM-A-17 và DVTM-A-18 được bố trí tại khu vực trung tâm của dự án thì nay theo phương án QHCT đã được cụ thể hoá thành nhà câu lạc bộ club house, nhà hàng, bến thuyền và câu lạc bộ du thuyền và sắp xếp bố trí xung quanh để bổ trợ cho các công trình chính như công viên chuyên đề, khách sạn cao tầng... qua đó phục vụ tốt hơn cho nhu cầu của du khách cũng như người dân địa phương.

Nhìn chung, việc bố trí thay đổi tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như

trên sẽ tăng thêm tính hấp dẫn của một khu vực trọng điểm trong phát triển du lịch của huyện Như Thanh; tạo được điểm nhấn kiến trúc đẳng cấp, hiện đại nhưng vẫn hài hoà, tận dụng hết được vẻ đẹp của thiên nhiên, đặc biệt là khu vực hồ Đồng Lớn; đồng thời cũng có tính liên kết và phục vụ tốt hơn nhu cầu của du khách khi đến với Bến En.

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực làm tăng diện tích đất ở khoảng 3,23ha. Đề xuất, giảm bớt diện tích đất ở tại lô đất dân cư mới DCM-A-53 (do địa hình phức tạp ko bố trí được) sẽ cân đối với chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như vậy sẽ không làm tăng diện tích và dân số so với QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.2. Nội dung 2 (Vị trí 2: Điều chỉnh các lô đất trong khu vực thôn Đồng Hải, xã Hải Long)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh, sắp xếp lại vị trí và diện tích các lô đất trong khu vực dự kiến là khu ở làng xóm và khu đất sử dụng hỗn hợp của đô thị thuộc thôn Đồng Hải, xã Hải Long gồm các lô: DCLX-B-01 đến DCLX-B-03; LXM-B-01; HH-B-02 và HH-B-03; các khu vực đồi núi và mặt nước. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch khoảng 31,91ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đất cây xanh và sông Khe Ròng;
- Phía Nam giáp: đất cây xanh cảnh quan và sông Khe Ròng;
- Phía Đông giáp: đất cây xanh cảnh quan và sông Khe Ròng;
- Phía Tây giáp: đất cây xanh cảnh quan và đê sông Mực.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Khi lập QHC thị trấn bên Sung đã được phê duyệt đã cập nhật sai một số

tuyến đường hiện trạng bên trong khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ, dẫn đến việc lập quy hoạch chi tiết khu dân cư mới không triển khai được và khó bố trí các lô dân cư mới và giải phóng mặt bằng khi đi qua các khu dân cư hiện hữu.

Phần đất sử dụng hỗn hợp HH-A-02 có phần lớn diện tích nằm trên đồi đá cao và khu nghĩa địa của khu vực nên không thuận lợi cho việc đầu tư, gây lãng phí đất đai và khó giải phóng các phần mộ.

- Để tạo cho khu vực một khu ở có chất lượng cao kết hợp với một khu thương mại dịch vụ tầm cỡ của khu và đề đầu tư có hiệu quả hơn cần có quỹ đất bằng phẳng hơn và kết hợp với cảnh quan ven các suối để tạo lập không gian đẹp và khai thác có hiệu quả hơn.

- Để thuận lợi cho các bước tiếp theo đồng thời bổ sung các dự kiến của khu vực vào đồ án quy hoạch chung nhằm quản lý tốt hơn, đề nghị điều chỉnh cục bộ khu vực này và tính toán chỉ tiêu để phù hợp với sự phát triển của đô thị.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh các tuyến đường nội bộ số 33, đường số 34 và các tuyến đường nội bộ trong khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ. Cập nhật mặt bằng QHCT tại khu vực và đường hiện trạng hiện có, nắm chỉnh các tuyến đường phù hợp hơn. Đồng thời điều chỉnh các lô đất DCLX-B-01 đến DCLX-B-03; LXM-B-01; HH-B-02 và HH-B-03, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh các lô đất DCLX-B-01 đến DCLX-B-03 với diện tích 9,52ha thành các lô đất DCLX-B-01 đến DCLX-B-03 với diện tích 10,12 (tăng thêm 0,6ha so với QHC được duyệt).

+ Điều chỉnh diện tích đất LXM-B-01 với diện tích 1,52ha thành 2,35ha (tăng thêm 0,83 ha so với QHC được duyệt).

+ Điều chỉnh các lô đất sử dụng hỗn hợp HH-B-02 và HH-B-03 giảm tỉ lệ đất ở mới từ tối đa 30% xuống tối đa 20% với tổng diện tích 12,97ha (trong đó có tối đa 30% đất ở mới khoảng 3,89ha) thành các lô HH-B-02 và HH-B-03 với tổng diện tích 13,05ha (trong đó có tối đa 20% đất ở mới khoảng 2,61ha). Như vậy, diện tích đất dân cư làng xóm mới theo QHC được duyệt là 5,41 giảm xuống còn 4,13ha (giảm 1,28ha so với QHC được duyệt).

+ Điều chỉnh đất sử dụng hỗn hợp HH-B-02 và HH-B-03 tăng tỉ lệ đất dịch vụ thương mại, HTXH, HTKT từ tối đa 70% xuống tối đa 80% với diện tích 12,79ha (70% đất còn lại bố trí đất dịch vụ thương mại, HTXH, HTKT,... diện tích 9,08ha) thành các lô HH-B-02 và HH-B-03 (80% đất còn lại bố trí đất dịch vụ thương mại, HTXH, HTKT,... diện tích 10,44ha). Như vậy, diện tích đất sử

dụng hỗn hợp tăng lên 1,36ha so với QHC được duyệt.

- Đất lâm nghiệp diện tích theo QHC được duyệt 4,04ha giảm còn 2,01ha (giảm 2,03ha so với QHC được duyệt).

Như vậy, cơ bản các chức năng sử dụng đất trong ranh giới dự kiến điều chỉnh cục bộ vẫn giữ nguyên, điều chỉnh đất sử dụng hỗn hợp 02 về phía giáp sông Khe rồng để tận dụng cảnh quan và địa hình bằng phẳng. Việc điều chỉnh cục bộ này không làm tăng đất ở mới cũng như thay đổi trong tổng thể QHC được duyệt.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			31,60	100,0		31,60	100,0	
B	Diện tích thuộc xã Hải Long		31,60	100,0		31,60	100,0	
1	Đất ở nông thôn khu B		14,93	47,3		15,08	47,7	0,15
1.1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu B	DCLX-B	9,52	30,1	DCM-A	10,12	32,0	0,6
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-01</i>	<i>DCLX-B-01</i>	<i>3,26</i>		<i>DCLX-B-01</i>	<i>4,31</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-02</i>	<i>DCLX-B-02</i>	<i>1,68</i>		<i>DCLX-B-02</i>	<i>4,34</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-03</i>	<i>DCLX-B-03</i>	<i>4,58</i>		<i>DCLX-B-03</i>	<i>1,47</i>		
1.2	Đất dân cư làng xóm mới khu B	LXM-B	5,41	17,1	LXM-B	4,96	15,7	-0,45
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-01</i>	<i>LXM-B-01</i>	<i>1,52</i>		<i>LXM-B-01</i>	<i>2,35</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu B-02: (Tối đa 30% (theo QHC) đất ở mới giảm xuống còn tối đa 20% (đất ở biệt thự, liền kề), 10-20% đất dịch vụ thương mại, còn lại là đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất công viên cây xanh đô thị</i>	<i>HH-B-02</i>	<i>3,04</i>		<i>HH-B-02</i>	<i>2,24</i>		

	<i>kết hợp phục vụ dân cư khu ở.)</i>							
	<i>Đất hỗn hợp khu B-03: (Tối đa 30% (theo QHC) đất ở mới giảm xuống còn tối đa 20% (đất ở biệt thự, liền kề), 10-20% đất dịch vụ thương mại, còn lại là đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất công viên cây xanh đô thị kết hợp phục vụ dân cư khu ở.)</i>	<i>HH-B-03</i>	<i>0,85</i>		<i>HH-B-03</i>	<i>0,37</i>		
2	Đất sử dụng hỗn hợp khu B	HH-B	9,08	28,7	HH-B	10,44	33,0	1,36
	<i>Đất hỗn hợp khu B-02 (Tối đa 70% (theo QHC) tăng lên tối đa 80% trong đó, 10-20% đất dịch vụ thương mại, còn lại là đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất công viên cây xanh đô thị kết hợp phục vụ dân cư khu ở.)</i>	<i>HH-B-02</i>	<i>7,09</i>		<i>HH-B-02</i>	<i>8,96</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu B-03 (Tối đa 70% (theo QHC) tăng lên tối đa 80% trong đó, 10-20% đất dịch vụ thương mại, còn lại là đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất công viên cây xanh đô thị kết hợp phục vụ dân cư khu ở.)</i>	<i>HH-B-03</i>	<i>1,99</i>		<i>HH-B-03</i>	<i>1,48</i>		
3	Đất lâm nghiệp khu B	LN	4,04	12,8	LN	2,01	6,4	-2,03
4	Đất giao thông khu B		3,55	11,2		4,07	12,9	0,52

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng có bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo QHC, lô đất hỗn hợp HH-A-02 được bố trí trên các khu vực đồi núi đá cao và khu vực nghĩa địa của thôn, việc dự kiến sẽ đầu tư các khu vực thương mại dịch vụ để phục vụ nhu cầu lưu trú của du khách đến với Bến En là khó khăn khi không có quỹ đất thuận lợi cho việc xây dựng các công trình. Trong quá trình nghiên cứu khảo sát, UBND huyện Như Thanh nhận thấy việc dịch chuyển vị trí khu đất sử dụng hỗn hợp ra khu vực tiếp giáp sông Khe Rông (khu

vực theo QHC là một phần lô đất cây xanh cảnh quan ven sông) để kết hợp với cảnh quan thiên nhiên đẹp, qua đó có cơ sở để hình thành một công trình xứng đáng là điểm nhấn kiến trúc cho toàn bộ khu vực.

- Việc điều chỉnh các tuyến đường theo QHCT đang được lập và hiện trạng là thật sự cần thiết, tránh sự chông chéo, lãng phí trong việc giải phóng mặt bằng và bố trí dân cư mới.

Nhìn chung, việc bố trí thay đổi tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan như trên sẽ tăng thêm tính hấp dẫn của khu vực và trong phát triển du lịch của huyện Như Thanh; tạo được điểm nhấn kiến trúc đẳng cấp, hiện đại nhưng vẫn hài hoà, tận dụng hết được vẻ đẹp của thiên nhiên; đồng thời cũng có tính liên kết và phục vụ tốt hơn nhu cầu của du khách khi đến với Bến En.

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực làm giảm diện tích đất ở khoảng 0,45ha. Như vậy, quỹ đất này sẽ được bố trí thêm vào các khu vực khác trong QHC để cân đối đất cho phù hợp.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.3. Nội dung 3 (Vị trí 3: Điều chỉnh tuyến đường số 12 và cập nhật các lô đất bị ảnh hưởng).

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Nấn chỉnh lại tuyến đường số 12 theo QHC được duyệt theo đường hiện trạng đã có, đồng thời cập nhật lại diện tích các lô đất bị ảnh hưởng khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, gồm các lô: DCHT-A-41 và DCHT-A-44; DCM-A-27 và DCM-A-28. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 8,58ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: trường chính trị và đất thương mại dịch vụ;
- Phía Nam giáp: trạm khí tượng và dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp: trạm y tế, đất cơ quan và dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp: đường số 6 theo quy hoạch và dân cư hiện trạng.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo QHC thị trấn Bến Sung được duyệt có xác định tuyến đường số 12 đi qua trường chính trị và trạm y tế. Tuy nhiên, trong quá trình lập QHC đã cập nhật sai so với hiện trạng, việc cập nhật sai đã gây ảnh hưởng đến việc đầu tư mở rộng đường và các công tác khác. Mục đích điều chỉnh cục bộ lần này để tránh đi vào các khu vực dân cư hiện trạng, gây khó khăn cho giải phóng mặt bằng và việc cấp đất của thị trấn.

- Làm cơ sở trong công tác quản lý đất đai, xây dựng và nhà ở.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Nắn chỉnh tuyến đường nội bộ số 12 theo QHC vào phần đường hiện có của khu vực, đồng thời mở rộng lộ giới sang hai bên để quản lý khi chưa được đầu tư. Tuyến đường được nắn chỉnh có độ dài khoảng 300m tính từ nút giao với đường số 6 và đường tỉnh 520; giữ nguyên mặt cắt lòng đường 2x3,75m; vỉa hè mỗi bên 4m.

- Điều chỉnh diện tích các lô đất hiện trạng cải tạo DCHT-A-41 và DCHT-A-44 từ 2,86ha lên 7,7ha (tăng lên 0,09ha so với QHC).

- Điều chỉnh diện tích các lô đất dân cư mới DCM-A-27 và DCM-A-28 từ 4,83ha xuống thành 4,75ha (giảm 0,08ha so với QHC).

- Cơ bản việc điều chỉnh tuyến đường này không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			8,58	100,0		8,58	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		8,58	100,0		8,58	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		8,58	100,0		8,58	100,0	0
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		2,86	33,3		2,95	34,4	0,09
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		2,86	33,3		2,95	34,4	0,09
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	2,86	33,3	DCHT-A	2,95	34,4	0,09
	Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-41	DCHT-A-41	1,01		DCHT-A-41	1,21		

	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-44</i>	<i>DCHT-A-44</i>	<i>1,85</i>		<i>DCHT-A-44</i>	<i>1,74</i>		
II	Đất dân dụng mới khu A		5,72			5,63	65,6	-0,09
1	Đất đơn vị ở mới khu A		4,83	56,3		4,75	55,4	-0,08
1.1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	4,83	56,3	DCM-A	4,75	55,4	-0,08
	<i>Dân cư mới khu A-27</i>	<i>DCM-A-27</i>	<i>2,09</i>		<i>DCM-A-27</i>	<i>2,09</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-28</i>	<i>DCM-A-28</i>	<i>2,74</i>		<i>DCM-A-28</i>	<i>2,66</i>		
2	Đất giao thông đô thị mới khu A		0,89	10,4		0,88	10,3	-0,01

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo QHC, tuyến đường đi qua đất dân cư hiện hữu và các công trình công cộng khác. Trong quá trình nghiên cứu khảo sát, UBND huyện Như Thanh nhận thấy việc nắn chỉnh tuyến đường theo hiện trạng trong lần điều chỉnh cục bộ sẽ nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý về xấp phép xây dựng và cấp đất.

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm ảnh hưởng đến diện tích các lô đất và các chỉ tiêu sử dụng đất của QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.4. Nội dung 4 (Vị trí 4: Điều chỉnh khu vực phía Đông Bắc thôn Vĩnh Lợi, xã Hải Long).

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh, cập nhật lại diện tích các khu dân cư hiện trạng, nắn chỉnh tuyến đường số 31 theo QHC được duyệt ra khỏi khu đất dự án và bố trí thêm

các chức năng mới thuộc khu vực phía Đông Bắc thôn Vĩnh Lợi, xã Hải Long bao gồm: DCLX-B-05, DCLX-B-06; đất nông nghiệp, đất giao thông và đồi núi và đất nông nghiệp. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 15,62ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 45;
- Phía Nam giáp: đường số 29 theo quy hoạch và đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp: đất nông nghiệp và đất quân sự;
- Phía Tây giáp: đường số 29 theo quy hoạch và đất nông nghiệp.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cập nhật, điều chỉnh lại đất dân cư hiện trạng của thôn Vĩnh Lợi và các loại đất theo đúng hiện trạng.

- Với định hướng phát triển huyện Như Thanh trở thành Thị xã Du lịch đến năm 2045, xã Hải Long có cơ hội phát triển mạnh mẽ bởi các nhà đầu tư đã và đang đầu tư vào xã khi gắn với khu du lịch sinh thái cao cấp Bến En, các cụm công nghiệp, ...Nhu cầu đầu tư cao dẫn đến việc tăng dân số và nhu cầu ở của người dân. Chính vì vậy, đề xuất điều chỉnh một phần đất nông nghiệp kém hiệu quả thành đất dịch vụ thương mại và đất dân cư mới nhằm tận dụng lợi thế của xã.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cập nhật, điều chỉnh diện tích lô đất dân cư làng xóm DCLX-B-05, DCLX-B-06 và bổ sung thêm diện tích đất dân cư làng xóm DCLX-B-06.2 với tổng diện tích các lô từ 3,50ha lên thành 6,57ha (tăng 3,07ha so với QHC).

- Bố trí thêm đất dân cư làng xóm mới tại khu vực đất nông nghiệp LXM-B-08 tại vị trí giáp tuyến đường quy hoạch số 31 và QL45 diện tích 2,18ha và LXM-B-09 được bố trí tại khu vực giáp với dân cư hiện trạng và tuyến đường quy hoạch số 31 diện tích 0,64ha. Tổng diện tích tăng lên so với QHC là 2,82ha, việc tăng diện tích đất ở mới cũng đã được tính toán cân đối trên tổng thể của đồ án QHC được duyệt, đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án.

- Bố trí thêm phần đất dịch vụ thương mại DVTM-B-0 tại khu vực đất nông nghiệp giáp với tuyến QL45 với diện tích 1,0ha. Còn lại là đất giao thông và đất lâm nghiệp.

- Nắn chỉnh tuyến đường số 31 theo QHC được duyệt ra khỏi đất dân cư hiện có bên phía giáp đất quân sự, diện tích đất giao thông sau khi điều chỉnh tăng từ 1,22 lên thành 1,24ha (tăng 0,02ha). Sau khi điều chỉnh tuyến đường đồng thời điều chỉnh tuyến mương thoát nước của khu vực về đúng với hiện trạng.

- Diện tích đất Lâm nghiệp, Nông nghiệp giảm từ 10,58ha xuống còn

3,80ha (giảm 6,78 ha)

- Diện tích mặt nước giảm từ 0,32ha xuống còn 0,19ha (giảm 0,13ha).

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			15,62	100,0		15,62	100,0	
B	Diện tích thuộc xã Hải Long		15,62	100,0		15,62	100,0	
1	Đất ở nông thôn khu B		3,50	22,4		9,39	60,1	5,89
1.1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu B	DCLX-B	3,50	22,4	DCLX-B	6,57	42,1	3,07
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-05</i>	<i>DCLX-B-05</i>	<i>2,38</i>		<i>DCLX-B-05</i>	<i>5,16</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-06</i>	<i>DCLX-B-06</i>	<i>1,12</i>		<i>DCLX-B-06</i>	<i>1,12</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-06.2</i>				<i>DCLX-B-06.2</i>	<i>0,29</i>		
1.2	Đất dân cư làng xóm mới khu B				LXM-B	2,82	18,1	2,82
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-08</i>				<i>LXM-B-08</i>	<i>2,18</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-09</i>				<i>LXM-B-09</i>	<i>0,64</i>		
2	Đất công cộng khu B				CC-B	1,00	6,4	1,00
2.1	Đất dịch vụ thương mại mới khu B				DVTM-B	1,00	6,4	1
	<i>Dịch vụ thương mại khu B-01</i>				<i>DVTM-B-01</i>	<i>1,00</i>		
3	Đất lâm nghiệp khu B	LN	10,58	67,7	LN	3,80	24,3	-6,78
4	Mặt nước khu B	MN	0,32	2,0	MN	0,19	1,2	-0,13
5	Đất giao thông khu B		1,22	7,8		1,24	7,9	0,02

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc cập nhật lại khu vực dân cư là cần thiết, không làm ảnh hưởng đến đời sống của nhân dân trong khu vực.

- Với tình hình phát triển kinh tế như hiện nay, xã Hải Long đang là xã có lợi

thể về dịch vụ du lịch cũng như các ngành nghề kinh tế khác, để đảm bảo việc phát triển kinh tế cần phải có quy hoạch có tầm nhìn và đưa ra định hướng cho giai đoạn tới, việc bố trí quỹ đất dân cư mới và đất thương mại dịch vụ để khai thác lợi thế của xã và là nguồn thu của địa phương để cải tạo, chỉnh trang các khu vực xung quanh.

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực làm tăng diện tích đất ở và đất dịch vụ thương mại, tuy nhiên trên tổng thể vẫn đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất của QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.5. Nội dung 5 (Vị trí 5: Điều chỉnh các lô đất trong khu vực đồi Bái Sim).

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh, sắp xếp lại vị trí và diện tích các lô đất ở hiện trạng, các lô đất ở mới dạng sinh thái, các lô đất công nghiệp nằm trong khu vực đồi Bái Sim thuộc thôn Vĩnh Lợi và khu phố Hải Tiến; Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh khoảng 91.22ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: giáp đất lâm nghiệp thôn Vĩnh Lợi;
- Phía Nam giáp: đường TT. Bến Sung – Phú Nhuận theo quy hoạch;
- Phía Đông giáp: đất lâm nghiệp và xã Phú Nhuận;
- Phía Tây giáp: đường TT. Bến Sung đi Am Tiên.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- UBND tỉnh đã có chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bến Lim, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh tại văn bản số 20356/UBND-CN ngày 22/12/2021, đến nay cũng đã báo cáo sơ bộ phương án quy hoạch với UBND huyện.

- Phục vụ mục đích hình thành khu đô thị sinh thái cao cấp có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy định; phát huy được lợi thế về cảnh

quan của khu vực;

- Theo quy hoạch sử dụng đất của QHC bố trí các khu đất dân cư mới trên các khu vực đồi cao nên khó khăn cho việc xây dựng và bố trí nhà. Trong quá trình lập QHCT đã đề xuất điều chỉnh một số vị trí của các lô đất dân cư mới sang các khu vực bằng phẳng hơn để bố trí nhà ở. Việc bố trí, sắp xếp lại các vị trí không làm ảnh hưởng đến sử dụng đất của QHC được duyệt.

- Nghiên cứu tận dụng các yếu tố địa hình với mục tiêu khai thác hiệu quả quỹ đất, nâng cao khả năng thu hút đầu tư.

- Để thuận lợi cho các bước tiếp theo đồng thời bổ sung các dự kiến của khu vực vào đồ án quy hoạch chung nhằm quản lý tốt hơn, đề nghị điều chỉnh cục bộ khu vực này và tính toán chỉ tiêu để phù hợp với sự phát triển của đô thị. Ngoài những chức năng đã có trong quy hoạch được duyệt, đề xuất bổ sung một số chức năng mới nhằm đảm bảo tính đồng bộ trong quy hoạch.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Trong hồ sơ điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035 đã được phê duyệt có bố trí các lô đất ở sinh thái, các khu vực đất công nghiệp và các khu vực đồi núi và mặt nước. Nhằm khai thác có hiệu quả hơn trong quá trình thực hiện, đề xuất điều chỉnh những nội dung sau:

c1. Về sử dụng đất khu A (TT.Bến Sung)

** Đất dân dụng hiện trạng:*

- *Đất dân cư hiện trạng cải tạo:* Cơ bản giữ nguyên vị trí các khu dân cư hiện trạng cải tạo, cập nhật điều chỉnh diện tích các lô đất DCHT-A-11 đến DCHT-A-19 có tổng diện tích 21,03ha (theo QHC) sau khi cập nhật điều chỉnh giảm xuống còn 15,53ha (giảm 5,50ha so với QHC). Đề xuất sắp xếp, tái định cư tại chỗ cho các khu vực đất dân cư hiện trạng nằm giữa khu đất nhằm tạo không gian kiến trúc đồng bộ cho khu vực đô thị sinh thái.

** Đất dân dụng mới:*

- *Đất ở mới thị trấn Bến Sung:* Điều chỉnh vị trí và diện tích các lô đất dân cư mới DCM-A-39 đến DCM-A-45 có tổng diện tích 10,63ha (theo QHC) sau khi điều chỉnh tăng lên thành 14,94ha (tăng 4,31ha so với QHC). Phần diện tích đất dân cư mới tăng thêm sẽ được cân đối vào diện tích đất khu khác.

- *Đất công cộng đô thị mới:* Được bố trí trong khu vực với tổng diện tích theo QHC được duyệt 1,08ha, sau khi điều chỉnh tăng lên thành 7,84ha (tăng 6,76ha so với QHC). Cụ thể như sau:

+ *Đất công cộng:* Theo QHC được duyệt tại khu vực đồi Bái Lim thuộc phường Hải Tiến không bố trí đất công cộng đô thị, tuy nhiên khi lập QHCT và tính toán nhu cầu của khu vực cần thiết phải bố trí thêm đất công cộng để phục vụ người dân nên điều chỉnh lần này có bổ sung thêm 02 khu đất công cộng CC-

A-10 và CC-A-11 với tổng diện tích 0,70ha.

+ Đất thương mại dịch vụ: Theo QHC được duyệt có bố trí 02 khu đất DVTM-A-04 và DVTM-A-05 với diện tích 1,08ha tại vị trí nút giao tuyến đường số 29 và đường TT. Bến Sung-Am Tiên nhằm phục vụ cho khu đô thị sinh thái tại khu vực. Tuy nhiên, sau khi điều chỉnh cục bộ có di chuyển vị trí đất thương mại dịch vụ vào khu vực trung tâm và sát hồ Hải Tiến và điều chỉnh một phần đất công nghiệp để mở rộng đất DVTM-A-05, bổ sung thêm DVTM-A-26 với tổng diện tích sau khi điều chỉnh là 6,14ha (tăng 5,06ha so với QHC).

+ Đất giáo dục: Căn cứ trên cơ sở dân số dự kiến trong khu vực có xác định thêm đất trường tiểu học và trung học cơ sở cho khu vực ký hiệu GD-A-07 với diện tích 1,00ha.

+ Điều chỉnh vị trí và diện tích các lô đất cây xanh đô thị CXĐT-A-02 và CXĐT-A-03 với tổng diện tích 3,57ha tăng lên thành 4,09ha (tăng 0,52ha so với QHC) đồng thời bổ sung đất CXĐT-A-05 với diện tích 1,18ha và CXĐT-A-11 diện tích 0,57ha; điều chỉnh vị trí và diện tích đất cây xanh ngoài đô thị CX-B-02 và CX-B-03 tổng diện tích 3,01ha giảm xuống còn 2,95ha (giảm 0,06ha so với QHC).

+ Đất giao thông đô thị mới: Sau khi điều chỉnh một số nội dung chức năng đất cũng như điều chỉnh giao thông trong khu vực thì diện tích đất giao thông từ 6,66ha theo QHC được duyệt thành 7,92ha (tăng 1,26ha so với QHC).

* *Đất ngoài dân dụng:*

- *Đất công nghiệp:* Đề xuất điều chỉnh vị trí các khu đất công nghiệp CN-A-01 và CN-A-02 để thuận lợi hơn cho viên khai thác với tổng diện tích theo QHC được duyệt là 12,80 và diện tích sau điều chỉnh diện tích giảm xuống còn 9,58ha (giảm 3,22ha so với QHC).

- *Đất Bãi chôn lấp rác:* Giữ nguyên vị trí và diện tích bãi chôn lấp rác của thị trấn với diện tích 1,5ha.

* *Đất khác:*

- *Đất Lâm nghiệp:* Sau khi điều chỉnh, cập nhật, bổ sung các khu chức năng trong đô thị, đất lâm nghiệp theo QHC được duyệt là 28,32ha giảm xuống 21,21ha (giảm 7,11ha so với QHC).

- *Mặt nước:* Trong khu vực có các khu vực hồ Hải Tiến và các kênh mương thoát nước cho khu vực với diện tích theo QHC được duyệt là 5,63ha tăng lên 6,86ha (tăng 1,23ha so với QHC).

c1. Về sử dụng đất khu B (xã Hải Long)

* *Đất ở nông thôn:*

- *Đất dân cư làng xóm hiện trạng:* Cập nhật lại ranh giới và diện tích đất dân cư hiện trạng thôn Vĩnh Lợi ký hiệu DCLX-B-10 với diện tích 2,68ha giảm xuống còn 1,74ha (giảm 0,94ha so với QHC).

- *Đất dân cư làng xóm mới:* Điều chỉnh vị trí và diện tích các lô đất dân cư

làng xóm mới LXM-B-02 đến LXM-B-07 có tổng diện tích 6,16ha (theo QHC được duyệt) thành các lô đất dân cư làng xóm mới LXM-B-02 đến LXM-B-07 có tổng diện tích khoảng 9,67ha (tăng 3,51ha so với QHC).

- *Đất công cộng*: Điều chỉnh vị trí và diện tích lô đất công cộng CC-B-01 với diện tích 0,7ha thành các lô đất công cộng có tổng diện tích 0,41ha (giảm 0,29ha so với QHC).

- *Đất cây xanh*: Điều chỉnh cập nhật các lô đất CX-B-02 và CX-B-03 có tổng diện tích 3,01ha giảm xuống còn 2,95ha (giảm 0,06ha so với QHC).

- *Đất Lâm nghiệp*: sau khi điều chỉnh các khu chức năng, diện tích đất lâm nghiệp giảm từ 19,6ha còn 14,28ha (giảm 5,32ha so với QHC).

- *Mặt nước*: sau khi điều chỉnh diện tích mặt nước giảm từ 1,93ha còn 1,86ha (giảm 0,07ha so với QHC).

- *Đất giao thông*: sau khi điều chỉnh các khu chức năng, diện tích đất giao thông tăng từ 2,99ha lên 6,16ha (tăng 3,17ha so với QHC).

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			128,29	100,0		128,29	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		91,22	71,1		91,22	71,1	0
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		57,27			63,15	49,2	5,88
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		21,03			15,53	12,1	-5,5
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		21,03	16,4		15,53	12,1	-5,5
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	21,03	16,4	DCHT-A	15,53	12,1	-5,5
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-11</i>	<i>DCHT-A-11</i>	<i>1,73</i>		<i>DCHT-A-11</i>	<i>1,54</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-12</i>	<i>DCHT-A-12</i>	<i>4,83</i>		<i>DCHT-A-12</i>	<i>0,36</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-13</i>	<i>DCHT-A-13</i>	<i>0,72</i>		<i>DCHT-A-13</i>	<i>1,26</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-14</i>	<i>DCHT-A-14</i>	<i>1,43</i>		<i>DCHT-A-14</i>	<i>0,92</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng</i>	<i>DCHT-</i>	<i>0,75</i>		<i>DCHT-</i>	<i>1,07</i>		

	<i>cải tạo khu A-15</i>	A-15			A-15			
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-16</i>	DCHT-A-16	2,03		DCHT-A-16	1,42		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-17</i>	DCHT-A-17	5,13		DCHT-A-17	3,46		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-18</i>	DCHT-A-18	2,51		DCHT-A-18	3,89		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-19</i>	DCHT-A-19	1,90		DCHT-A-19	1,61		
II	Đất dân dụng mới khu A		21,94			36,54	28,5	14,60
1	Đất đơn vị ở mới khu A		10,63	11,7		14,94	11,6	4,31
1.1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	10,63	11,7	DCM-A	14,94	11,6	4,31
	<i>Dân cư mới khu A-39</i>	DCM-A-39	2,54		DCM-A-39	3,32		
	<i>Dân cư mới khu A-40</i>	DCM-A-40	1,10		DCM-A-40	1,94		
	<i>Dân cư mới khu A-41</i>	DCM-A-41	1,41		DCM-A-41	1,06		
	<i>Dân cư mới khu A-42</i>	DCM-A-42	1,30		DCM-A-42	1,96		
	<i>Dân cư mới khu A-43</i>	DCM-A-43	1,24		DCM-A-43	3,78		
	<i>Dân cư mới khu A-44</i>	DCM-A-44	1,53		DCM-A-44	1,88		
	<i>Dân cư mới khu A-45</i>	DCM-A-45	1,51		DCM-A-45	1,00		
2	Đất công cộng đô thị mới khu A	CC-A	1,08	0,8	CC-A	7,84	6,1	6,76
2.1	Đất công cộng	CC-A	0	0	CC-A	0,70	0,5	0,7
	<i>Công cộng khu A-10</i>				CC-A-10	0,38		
	<i>Công cộng khu A-11</i>				CC-A-11	0,32		
2.2	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	1,08	0,8	DVTM-A	6,14	4,8	5,06
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-04</i>	DVTM-A-04	0,48		DVTM-A-04	1,34		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-05</i>	DVTM-A-05	0,60		DVTM-A-05	4,50		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-26</i>				DVTM-A-26	0,30		
2.3	Đất giáo dục khu A	GD-A	0	0,0	GD-A	1,00	0,8	1
	<i>Giáo dục khu A-07</i>				GD-A-07	1,00		
3	Đất cây xanh đô thị mới khu A	CXĐT-A	3,57	2,8	CXĐT-A	5,84	4,6	2,27
	<i>Cây xanh đô thị khu A-01</i>	CXĐT-A-01	1,98		CXĐT-A-01	3,37		

	<i>Cây xanh đô thị khu A-02</i>	<i>CXĐT-A-02</i>	1,59		<i>CXĐT-A-02</i>	0,72		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-05</i>	<i>CXĐT-A-05</i>			<i>CXĐT-A-05</i>	1,18		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-11</i>				<i>CXĐT-A-11</i>	0,57		
4	Đất giao thông đô thị mới khu A		6,66	5,2		7,92	6,2	1,26
III	Đất ngoài dân dụng khu A		14,30			11,08	8,6	-3,22
1	Đất công nghiệp khu A	CN-A	12,8	10,0	CN-A	9,58	7,5	-3,22
	<i>Công nghiệp khu A-01</i>	<i>CN-A-01</i>	6,77		<i>CN-A-01</i>	3,45		-3,32
	<i>Công nghiệp khu A-02</i>	<i>CN-A-02</i>	6,03		<i>CN-A-02</i>	6,13		0,1
2	Đất công trình đầu mới HTKT khu A	HTKT-A	1,50	1,2	HTKT-A	1,50	1,2	0
	Bãi chôn lấp rác khu A	BR-A	1,50		BR-A	1,50		
A2	Đất khác khu A		33,95			28,07	21,9	-5,88
1	Đất Lâm nghiệp khu A	LN-A	28,32	22,1	LN-A	21,21	16,5	-7,11
2	Mặt nước khu A	MN-A	5,63	4,4	MN-A	6,86	5,3	1,23
B	Diện tích thuộc xã Hải Long		37,07	28,9		37,07	28,9	
1	Đất ở nông thôn khu B		8,84	6,9		11,41	8,9	2,57
1.1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu B	DCLX-B	2,68	2,1	DCLX-B	1,74	1,4	-0,94
	Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-10	DCLX-B-10	2,68		DCLX-B-10	1,74		
1.2	Đất dân cư làng xóm mới khu B	LXM-B	6,16	4,8	LXM-B	9,67	7,5	3,51
	Dân cư làng xóm mới khu B-02	LXM-B-02	1,00		LXM-B-02	1,55		
	Dân cư làng xóm mới khu B-03	LXM-B-03	0,85		LXM-B-03	2,27		
	Dân cư làng xóm mới khu B-04	LXM-B-04	1,68		LXM-B-04	0,60		
	Dân cư làng xóm mới khu B-05	LXM-B-05	1,14		LXM-B-05	1,27		
	Dân cư làng xóm mới khu B-06	LXM-B-06	1,00		LXM-B-06	1,79		
	Dân cư làng xóm mới khu B-07	LXM-B-07	0,49		LXM-B-07	2,19		
2	Đất công cộng khu B	CC-B	0,7	0,5	CC-B	0,41	0,3	-0,29
	Công cộng khu B-01	CC-B-01	0,7		CC-B-01	0,41		

3	Đất cây xanh khu B	CX-B	3,01	2,3	CX-B	2,95	2,3	-0,06
	Cây xanh đô thị khu B-02	CX-B-02	2,01		CX-B-02	0,55		
	Cây xanh đô thị khu B-03	CX-B-03	1,00		CX-B-03	2,40		
4	Đất Lâm nghiệp khu B	LN-B	19,6	15,3	LN-B	14,28	11,1	-5,32
5	Mặt nước khu B	MN-B	1,93	1,5	MN-B	1,86	1,4	-0,07
6	Đất giao thông khu B		2,99	2,3		6,16	4,8	3,17

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

- Về hệ thống HTKT:
 - Điều chỉnh một số vị trí trên tuyến đường vành đai phía Đông (đường số 26) do điều kiện địa hình đồi núi cao tốn kém cho việc san lấp.

- Bố trí lại hệ thống tiêu thoát nước cho lưu vực phía Nam đồi Lim.

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực làm tăng diện tích đất ở khoảng 9,69ha. Do diện tích lô đất dân cư mới DCM-A-35 được thu nhỏ diện tích từ 9,50 xuống còn 1,75 và các khu vực khác. Như vậy, tính trên tổng thể QHC việc bù trừ cho nhau sẽ không làm tăng diện tích đất ở mới và đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.6. Nội dung 6 (Vị trí 6: Điều chỉnh khu đất Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT cũ)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh lại vị trí đất Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT cũ tại lô đất dân cư hiện trạng DCHT-A-63 thành đất Dịch vụ thương mại. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 3,30ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: giáp Quốc lộ 45;
- Phía Nam giáp: đường số 16 theo quy hoạch;
- Phía Đông giáp: đường số 18 theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp: đường số 17 theo quy hoạch.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Đây là đất đã được UBND huyện thu hồi và xác định đầu tư thành đất dịch vụ thương mại để phục vụ cho các khu dân cư của thị trấn Bến Sung. Đề xuất điều chỉnh lại chức năng cho khu vực này để phù hợp cho các bước đầu tư trong thời gian tới.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh diện tích đất dân cư hiện trạng cải tạo DCHT-A-63 diện tích 3,3ha, sau khi cập nhật phân đất của ngân hàng Agribank thành đất dịch vụ thương mại diện tích của khu đất còn lại là 3,1ha (giảm 0,2ha so với QHC).

- Bố trí 0,2ha diện tích đất dịch vụ thương mại DVTM-A-26 trên phần đất của ngân hàng Agribank sau khi được thu hồi và di chuyển vị trí khác.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			3,30	100,0		3,30	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		3,30	100,0		3,30	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		3,30			3,30	100,0	0
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		3,30			3,10	93,9	-0,2
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		3,30	100,0		3,10	93,9	-0,2
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	3,30	100,0	DCHT-A	3,10	93,9	-0,2
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-63</i>	<i>DCHT-A-63</i>	<i>3,30</i>		<i>DCHT-A-63</i>	<i>3,10</i>		
II	Đất dân dụng mới khu A		0,00			0,20	6,1	0,20

1	Đất công cộng đô thị mới khu A		0,00	0,0	CC-A	0,20	6,1	0,2
1.1	Đất thương mại dịch vụ khu A		0,00	0,0	DVTM-A	0,20	6,1	0,2
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-26</i>				<i>DVTM-A-26</i>	<i>0,20</i>		

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực làm tăng diện tích dịch vụ thương mại 0,2ha, tính trên tổng thể QHC vẫn đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.7. Nội dung 7 (Vị trí 7: Điều chỉnh khu vực xung quanh trụ sở TT. Bến Sung)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Nấn chỉnh lại tuyến đường số 9 theo QHC được duyệt theo dự án Khu đô thị mới Hải Vân đã chấp thuận chủ đầu tư, đồng thời cập nhật lại diện tích các lô đất bị ảnh hưởng khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, gồm các lô: DCM-A-09 và DCM-A-10; DCM-A-13 và DCM-A-14. Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ khu v quy hoạch 10,50ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đường số 3;
- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng khu phố Cầu Màng;
- Phía Nam giáp đường số 18 và kênh Nông Giang;

- Phía Tây giáp đường số 4 theo QHC được duyệt.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Theo QHC thị trấn Bến Sung được duyệt có xác định tuyến đường số 9 đi qua dự án Khu đô thị mới Hải Vân đã chấp thuận chủ đầu tư. Tuy nhiên, trong quá trình lập QHC đã cập nhật sai so với dự án được phê duyệt và đã được chấp thuận chủ đầu tư, việc cập nhật sai đã gây ảnh hưởng đến việc đầu tư mở rộng đường và các công tác khác.

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với các tuyến đường dân cư hiện trạng và các tuyến đường giao thông đã được phê duyệt hồ sơ cắm mốc giải phóng mặt bằng;

- Khai thác tối đa quỹ đất, không ảnh hưởng đến đất ở khu dân cư hiện trạng, giảm thiểu kinh phí thu hồi đền bù giải phóng mặt bằng. Đề nghị điều chỉnh tuyến đường trùng với tim đường hiện trạng và điều chỉnh số liệu sử dụng đất của các lô đất bị ảnh hưởng xung quanh.

- Cập nhật lại diện tích trụ sở của thị trấn để quản lý và cải tạo chỉnh trang.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

c1. Về sử dụng đất khu A (TT.Bến Sung)

- Điều chỉnh tuyến đường có chiều dài 267m có điểm đầu giao với đường số 3 và điểm cuối tại ngã ba khu đất tái định cư khu phố Đồng Mười. Lộ giới tuân thủ theo QHC được duyệt.

- Điều chỉnh lại diện tích các lô đất bị ảnh hưởng khu nấn chỉnh tuyến đường số 9 bao gồm các lô đất: DCM-A-09 diện tích 1,34ha thành 1,08ha (giảm 0,26ha so với QHC); DCM-A-10 diện tích từ 3,34ha lên 3,60ha (tăng 0,26ha so với QHC). Như vậy, tổng diện tích của 2 lô đất sẽ không thay đổi, còn lại các lô đất khác không bị ảnh hưởng.

- Diện tích các đất khác sẽ được điều chỉnh và cân đối trong tổng thể QHC được duyệt, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh		10,50	100,0		10,50	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		10,50	100,0		10,50	100,0	

A1	Đất xây dựng đô thị khu A		10,50	100,0		10,50	100,0	0
I	Đất dân dụng mới khu A		10,50			10,50	100,0	0
1	Đất đơn vị ở mới khu A		8,94	85,1		8,94	85,1	0
1.1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	8,94	85,1	DCM-A	8,94	85,1	0
	<i>Dân cư mới khu A-09</i>	<i>DCM-A-09</i>	<i>1,34</i>		<i>DCM-A-09</i>	<i>1,08</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-10</i>	<i>DCM-A-10</i>	<i>3,34</i>		<i>DCM-A-10</i>	<i>3,60</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-13</i>	<i>DCM-A-13</i>	<i>0,51</i>		<i>DCM-A-13</i>	<i>0,51</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-14</i>	<i>DCM-A-14</i>	<i>3,75</i>		<i>DCM-A-14</i>	<i>3,75</i>		
2	Đất giao thông đô thị mới khu A		1,56	14,9		1,56	14,9	0

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm tăng diện tích đất dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.8. Nội dung 8 (Vị trí 8: Điều chỉnh khu vực phía Đông khu phố Đồng Mười)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh lại các lô đất dân cư mới để thuận lợi cho việc san lấp mặt bằng, các khu đất nông nghiệp khác, đất lâm nghiệp và giao thông. Tổng diện

tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 38,64ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đường số 3 theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp: đất lâm nghiệp và dân cư hiện trạng khu phố Đồng Mười;
- Phía Đông giáp: đất lâm nghiệp và đường số 28 theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp: đất ở mới và đất cây xanh chuyên đề.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh lại khu đất dân cư mới tại khu vực giáp khu phố Đồng Mười do khu đất được bố trí lên phía đồi cao khó khăn cho việc lập QHCT.

- Khu đất DCM-A-35 theo QHC được duyệt nằm trong khu vực đất nông nghiệp khác, khu vực này có địa hình không thuận lợi cho việc bố trí dân cư mới, đồng thời bố trí phần đất quá lớn nên khó thi hút các nhà đầu tư nên đề xuất giảm bớt diện tích đất để dành quỹ đất bố trí các khu vực khác có vị trí đẹp hơn như khu đồi Bến Lim.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

c1. Về sử dụng đất khu A (TT.Bến Sung)

** Đất dân dụng hiện trạng:*

- *Đất dân cư hiện trạng cải tạo:* Cơ bản giữ nguyên vị trí các khu dân cư hiện trạng cải tạo khu phố Đồng Mười, cập nhật điều chỉnh diện tích lô đất DCHT-A-77 diện tích 17,24ha (theo QHC được duyệt) sau khi cập nhật điều chỉnh giảm xuống còn 11,87ha (giảm 5,37ha so với QHC).

** Đất dân dụng mới:*

- *Đất ở mới thị trấn Bến Sung:*

+ Điều chỉnh lại diện tích các lô đất dân cư mới DCM-A-02 và DCM-A-03 với diện tích 3,22ha lên thành 4,47ha (tăng 1,25ha).

+ Điều chỉnh lại vị trí và diện tích các lô đất DCM-A-04 và DCM-A-05 từ 5,96ha xuống 5,53ha (giảm 0,46ha so với QHC).

+ Điều chỉnh chức năng lô đất dân cư mới DCM-A-35 thành đất Nông nghiệp khác với diện tích 9,50ha..

- *Đất công cộng đô thị mới:*

+ *Đất y tế:* Điều chỉnh vị trí và ranh giới nhưng không thay đổi diện tích trạm y tế của thị trấn YT-A-04 với diện tích 0,64ha.

+ *Đất giao thông:* diện tích đất giao thông thay đổi sau khi điều chỉnh với diện tích theo QHC được duyệt là 3,15ha xuống còn 2,74ha (giảm 0,41ha so với QHC).

** Đất khác:*

- *Đất Lâm nghiệp:* sau khi điều chỉnh các khu chức năng, diện tích đất lâm

ng nghiệp tăng từ 0,36ha lên 5,32ha (tăng 4,96ha so với QHC).

- *Đất nông nghiệp khác*: Điều chỉnh ranh giới và cập nhật lại với diện tích đất nông nghiệp khác với diện tích là 9,50ha.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			40,07	100,0		40,07	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		40,07	100,0		40,07	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		39,71	99,1		25,25	63,0	-14,46
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		17,24	43,0		11,87	29,6	-5,37
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		17,24	43,0		11,87	29,6	-5,37
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	17,24	43,0	DCHT-A	11,87	29,6	-5,37
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-77</i>	<i>DCHT-A-77</i>	<i>17,24</i>		<i>DCHT-A-77</i>	<i>11,87</i>		
II	Đất dân dụng mới khu A		22,47			13,38	33,4	-9,09
1	Đất đơn vị ở mới khu A		18,68	46,6		10,00	25,0	-8,68
1.1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	18,68	46,6	DCM-A	10,00	25,0	-8,68
	<i>Dân cư mới khu A-02</i>	<i>DCM-A-02</i>	<i>1,74</i>		<i>DCM-A-02</i>	<i>1,77</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-03</i>	<i>DCM-A-03</i>	<i>1,48</i>		<i>DCM-A-03</i>	<i>2,70</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-04</i>	<i>DCM-A-04</i>	<i>2,00</i>		<i>DCM-A-04</i>	<i>2,95</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-05</i>	<i>DCM-A-05</i>	<i>3,96</i>		<i>DCM-A-05</i>	<i>2,58</i>		
	<i>Dân cư mới khu A-35</i>	<i>DCM-A-35</i>	<i>9,50</i>					
2	Đất công cộng đô thị mới khu A	CC-A	0,64	1,60	CC-A	0,64	1,60	0
2.1	Đất y tế khu A	YT-A	0,64	1,60	YT-A	0,64	1,60	0
	<i>Trạm y tế khu A-04</i>	<i>YT-A-04</i>	<i>0,64</i>		<i>YT-A-04</i>	<i>0,64</i>		
3	Đất giao thông đô thị mới khu A		3,15	7,9		2,74	6,8	-0,41

A2	Đất khác khu A		0,36	0,9		14,82	37,0	14,46
1	Đất lâm nghiệp khu A	LN-A	0,36	0,9	LN-A	5,32	13,3	4,96
2	Đất nông nghiệp khác khu A				NNK-A	9,50	23,7	9,50

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm tăng diện tích đất dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.9. Nội dung 9 (Vị trí 9: Cập nhật các tuyến đường và điều chỉnh khu vực phía Nam TT. Bến Sung)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Cập nhật lại quy hoạch tuyến đường Vạn Thiện đi Bến En và các khu chức năng có sử dụng đất liên quan đến tuyến đường Vạn Thiện đi Bến En. Điều chỉnh tuyến đường Bến En đi TT Bến Sung, đoạn từ nút giao N66 đến N67 (đoạn qua đất quốc phòng và khu vực hang lò cao) đồng thời điều chỉnh lại các lô đất xung quanh bị ảnh hưởng bởi các tuyến đường. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 79,93ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đất quân sự;
- Phía Nam giáp: xã Xuân Phúc;
- Phía Đông giáp: khu di tích Lò Cao và đất lâm nghiệp;
- Phía Tây giáp: đất đất lâm nghiệp.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung được lập và phê duyệt khi tuyến đường Vạn Thiện đi Bến En đang được lập dự án đầu tư, đến nay đã xác định được hướng tuyến chính xác nên khi cập nhật vào đồ án quy hoạch chung thị trấn Bến Sung được duyệt có sự sai lệch dẫn đến việc thay đổi các số liệu sử dụng đất. Đề nghị cập nhật lại chính xác tuyến đường và các lô đất có liên quan để đảm bảo tính đồng bộ và quản lý sau này.

- Khi lập đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung đã cập nhật dự án tuyến đường Bến En đi TT Bến Sung. Tại thời điểm duyệt quy hoạch chung thì tuyến đường có đi vào một phần ranh giới của khu di tích Lò Cao và một phần diện tích đất quân sự. Tuy nhiên, phương án tuyến đã được điều chỉnh tránh phần đất của khu di tích Lò Cao và chỉ lấy vào đất quân sự. Đề nghị cập nhật tuyến đường và điều chỉnh số liệu sử dụng đất của các lô đất bị ảnh hưởng xung quanh.

- Bố trí thêm quỹ đất dịch vụ thương mại ngay nút giao, đây là khu vực cửa ngõ vào khu DLST Bến En nên cần có các công trình có quy mô và là điểm nhấn cho khu vực nút giao.

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực làm tăng diện tích đất ở khoảng 4,33ha. Đề xuất, tăng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như vậy sẽ không làm tăng dân số so với QHC được duyệt.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

c1. Về sử dụng đất khu A (TT.Bến Sung)

** Đất dân dụng hiện trạng:*

- *Đất dân cư hiện trạng cải tạo:* Cơ bản giữ nguyên vị trí các khu dân cư hiện trạng cải tạo, cập nhật điều chỉnh diện tích các lô đất DCHT-A-88 đến DCHT-A-92 với tổng diện tích 16,25ha (theo QHC được duyệt) sau khi cập nhật điều chỉnh giảm xuống còn 9,76ha (giảm 6,49ha so với QHC).

- *Đất dân cư tái định cư:* + Căn cứ văn bản số: 9660/UBND-CN ngày 06 tháng 7 năm 2021 về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết các khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Như Thanh; Căn cứ văn bản số 7794/UBND-CN ngày 02 tháng 6 năm 2022 về việc thống nhất chủ trương điều chỉnh quy mô, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư khu phố Vân Thành, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, với quy mô khoảng 39ha; Đề xuất, điều chỉnh mở rộng ranh giới diện tích đất tái định cư ký hiệu TĐC-A-05 lấy hết phần dân cư hiện hữu DCHT-A-91 diện tích 5,33ha (khoảng 41hộ, tổng diện tích khoảng 2,75ha còn lại là đất cây xanh, đồi núi). Dân cư hiện trạng sẽ được GPMB và sắp xếp tái định cư tại chỗ (Tổng diện tích đất dân cư hiện trạng cải tạo sau khi sắp xếp lại là 1,00ha, còn lại là đất HTKT và cây xanh) với mục đích cải tạo cảnh quan, tạo mỹ quan đẹp cho khu dân cư, bản chất việc sắp xếp các hộ dân hiện trạng sẽ không làm tăng dân số trong khu vực tái định

cur. Sau khi điều chỉnh diện tích đất tái định cư tăng từ 32.07ha lên thành 38,30ha (tăng 6,23ha so với QHC được duyệt).

** Đất dân dụng mới:*

- *Đất ở mới thị trấn Bến Sung:* Điều chỉnh vị trí, ranh giới và diện tích lô đất dân cư mới DCM-A-01 có diện tích 2,27ha (theo QHC được duyệt) sau khi điều chỉnh giảm xuống còn 1,48ha (giảm 0,79ha so với QHC). Cập nhật lại diện tích đất ở được quy định trong đất hỗn hợp HH-A-01 (tối đa 30% đất ở mới) với diện tích theo QHC được duyệt là 2,88ha sau khi điều chỉnh giảm xuống còn 2,35ha (giảm 0,53ha so với QHC).

- *Đất công cộng đô thị mới:*

+ *Đất giáo dục:* Do cập nhật tuyến đường Sao vàng – Nghi Sơn (Tiểu dự án 2) nên điều chỉnh diện tích đất giáo dục của thị trấn GD-A-05 với diện tích theo QHC được duyệt 1,65ha xuống còn 1,64ha (giảm 0,01ha so với QHC).

- *Đất giáo dục:* Giữ nguyên vị trí và diện tích của khu đất GD-A-05 diện tích 1,65ha.

** Đất ngoài dân dụng:*

- *Đất sử dụng hỗn hợp:* Điều chỉnh, cập nhật lại diện tích đất HH-A-01 với diện tích theo QHC được duyệt 6,72ha (tối đa 70% diện tích đất hỗn hợp) giảm xuống còn 5,47ha (giảm 1,25ha so với QHC).

- *Đất thương mại dịch vụ:* Điều chỉnh, mở rộng diện tích đất DVTM-A-14 về phí gôn nút giao đường Vạn Thiện - Bến En để khai thác hiệu quả hơn và làm điểm nhấn cho khu vực với diện tích theo QHC được duyệt là 1,18ha sau khi điều chỉnh tăng lên thành 2,77ha (tăng 1,59ha so với QHC).

- *Đất Quân sự:* Sau khi cập nhật chính xác dự án tuyến đường Vạn Thiện - Bến En thì có thay đổi về ranh giới và diện tích khu đất QS-A-05 với diện tích theo QHC được duyệt là 3,14ha tăng lên thành 3,65ha (tăng 0,51ha so với QHC).

- *Đất giao thông đối ngoại:* Sau khi cập nhật dự án các tuyến đường giao thông đối ngoại của khu vực thì diện tích thay đổi từ 12,07ha (theo QHC được duyệt) xuống còn 10,33ha (giảm 1,74ha so với QHC).

** Đất khác:*

- *Đất Lâm nghiệp:* sau khi điều chỉnh các khu chức năng, diện tích đất lâm nghiệp tăng từ 1,70ha lên 4,17ha (tăng 2,47ha so với QHC).

c1. Về HTKT khu A (TT.Bến Sung)

- Điều chỉnh tuyến đường Vạn Thiện – Bến En dịch về phía Tây khoảng 20m và thu nhỏ lộ giới đường từ 58m xuống còn 33m.

- Điều chỉnh tuyến đường Bến En đi TT Bến Sung đoạn qua khu di tích Lò Cao kháng chiến, dịch chuyển về phía Tây Bắc khoảng 1m để tránh ranh giới của di tích.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			79,93	100,0		79,93	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		79,93	100,0		79,93	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		78,23	97,9		75,76	94,8	-2,47
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		48,32	60,5		48,06	60,1	-0,26
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		48,32	60,5		48,06	60,1	-0,26
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	16,25	20,3	DCHT-A	9,76	12,2	-6,49
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-88</i>	<i>DCHT-A-88</i>	<i>3,08</i>		<i>DCHT-A-88</i>	<i>3,68</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-89</i>	<i>DCHT-A-89</i>	<i>0,85</i>		<i>DCHT-A-89</i>	<i>0,85</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-90</i>	<i>DCHT-A-90</i>	<i>3,24</i>		<i>DCHT-A-90</i>	<i>1,89</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-91</i>	<i>DCHT-A-91</i>	<i>5,33</i>					
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-92</i>	<i>DCHT-A-92</i>	<i>3,75</i>		<i>DCHT-A-91</i>	<i>3,34</i>		
1.2	Đất dân cư tái định cư khu A	TĐC-A	32,07	40,1	TĐC-A	38,3	47,9	6,23
	<i>Dân cư mới tái định cư khu A-05</i>	<i>TĐC-A-05</i>	<i>32,07</i>		<i>TĐC-A-05</i>	<i>38,3</i>		
II	Đất dân dụng mới khu A		6,80			5,48	6,9	-1,32
1	Đất đơn vị ở mới khu A		5,15	6,4		3,83	4,8	-1,32
1.1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	5,15	6,4	DCM-A	3,83	4,8	-1,32
	<i>Dân cư mới khu A-01</i>	<i>DCM-A-01</i>	<i>2,27</i>	2,8	<i>DCM-A-01</i>	<i>1,48</i>	1,9	-0,79

	<i>Đất ở mới thuộc đất hỗn hợp khu A-01 (Tối đa 30% đất ở mới (đất ở biệt thự, liền kề), 10-20% đất dịch vụ thương mại, còn lại là đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất công viên cây xanh đô thị kết hợp phục vụ dân cư khu ở.)</i>	HH-A-01	2,88		HH-A-01	2,35		
2	Đất công cộng đô thị mới khu A	CC-A	1,65	2,06	CC-A	1,65	2,06	0
2.1	Đất giáo dục khu A	GD-A	1,65	2,06	GD-A	1,65	2,06	0
	<i>Giáo dục khu A-05</i>	GD-A-05	<i>1,65</i>		GD-A-05	<i>1,65</i>		
III	Đất ngoài dân dụng khu A		23,11			22,22	27,8	-0,89
1	Đất sử dụng hỗn hợp khu A	HH-A	6,72	8,4	HH-A	5,47	6,8	-1,25
	<i>Đất hỗn hợp khu A-01: (Tối đa 70% trong đó, 10-20% đất dịch vụ thương mại, còn lại là đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất công viên cây xanh đô thị kết hợp phục vụ dân cư khu ở.)</i>	HHA-01	<i>6,72</i>		HHA-01	<i>5,47</i>		
2	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	1,18	1,5	DVTM-A	2,77	3,5	1,59
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-14</i>	DVTM-A-14	<i>1,18</i>		DVTM-A-14	<i>2,77</i>		
3	Đất quân sự khu A	QS-A	3,14	4,0	QS-A	3,65	4,8	0,51
	<i>Quân sự khu A-05</i>	QS-A-05	<i>3,14</i>		QS-A-05	<i>3,65</i>		
4	Đất giao thông đối ngoại khu A		12,07	15,1		10,33	12,9	-1,74
A2	Đất khác khu A		1,7	2,1		4,17	5,2	2,47
1	Đất lâm nghiệp khu A	LN-A	1,70		LN-A	4,17	5,2	

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được

duyet vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm tăng diện tích đất dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.10. Nội dung 10 (Vị trí 10: Điều chỉnh khu vực xung quanh trụ sở TT. Bến Sung)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Việc điều chỉnh tuyến đường số 4 làm thay đổi diện tích các lô đất hai bên, đề xuất cập nhật lại diện tích đất trụ sở - cơ quan của thị trấn Bến Sung, đất thể dục thể thao và diện tích đất dân cư hiện trạng trong khu vực. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 9,70ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân cư mới và đất cây xanh đô thị;
- Phía Đông giáp đường số 4;
- Phía Nam giáp đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp đường tỉnh 520.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Trên thực tế, do vị trí cột điện cao thế 110KV đã dịch chuyển năm giữa tuyến đường gây khó khăn cho việc thi công tuyến đường. Đề xuất nắn chỉnh lại tuyến đường số 4, đưa cột điện 110kv vào khu vực đảo giao thông của tuyến đường vừa đảm bảo được khả năng thi công vừa đảm bảo được mỹ quan của khu đô thị mới. Việc điều chỉnh tuyến đường số 4 làm thay đổi diện tích các lô đất hai bên, đề xuất cập nhật lại diện tích đất trụ sở - cơ quan của thị trấn Bến Sung, đất thể dục thể thao và diện tích đất dân cư hiện trạng trong khu vực.

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với các tuyến đường dân cư hiện trạng và các tuyến đường giao thông đã được phê duyệt hồ sơ cắm mốc giải phóng mặt bằng;

- Khai thác tối đa quỹ đất, không ảnh hưởng đến đất ở khu dân cư hiện trạng, giảm thiểu kinh phí thu hồi đền bù giải phóng mặt bằng. Đề nghị điều chỉnh tuyến đường trùng với tim đường hiện trạng và điều chỉnh số liệu sử dụng đất

của các lô đất bị ảnh hưởng xung quanh.

- Cập nhật lại diện tích trụ sở của thị trấn để quản lý và cải tạo chỉnh trang.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

c1. Về sử dụng đất khu A (TT.Bến Sung)

** Đất dân dụng hiện trạng:*

- *Đất dân cư hiện trạng cải tạo:* Cơ bản giữ nguyên vị trí các khu dân cư hiện trạng cải tạo, cập nhật điều chỉnh diện tích các lô đất DCHT-A-82 diện tích 0,51ha (theo QHC được duyệt) sau khi cập nhật điều chỉnh tăng lên thành 1,11ha (tăng 0,60ha so với QHC). Bổ sung thêm đất dân cư hiện trạng DCHT-A-82.2 phía sau khu trụ sở của TT. Bến Sung với diện tích 0,26ha. Như vậy tổng diện tích đất dân cư hiện trạng sau khi điều chỉnh tăng lên 0,86ha so với QHC được duyệt.

** Đất dân dụng mới:*

- *Đất ở mới thị trấn Bến Sung:* giữ nguyên ranh giới và diện tích lô đất dân cư mới DCM-A-08 có diện tích 1,26ha (theo QHC được duyệt).

- *Đất giao thông:* Cơ bản diện tích đất giao thông không thay đổi với diện tích 3,15ha.

** Đất ngoài dân dụng:*

- *Đất trụ sở - cơ quan:* Đề xuất điều chỉnh ranh giới và diện tích đất CQA-10 theo đúng hiện trạng với tổng diện tích theo QHC được duyệt là 2,68ha và diện tích sau điều chỉnh là 1,74ha (giảm 0,94ha so với QHC).

- *Đất thể dục thể thao:* Điều chỉnh ranh giới và diện tích đất của thị trấn với diện tích từ 3,53ha xuống còn 3,50ha (giảm 0,03ha so với QHC).

- *Đất cây xanh cảnh quan:* Phần diện tích đất cây xanh cảnh quan ven sông Nông Giang được cải tạo chỉnh trang với diện tích theo QHC được duyệt là 1,79ha giảm xuống còn 1,68ha (giảm 0,11ha so với QHC).

** Đất khác:*

- *Mặt nước:* cập nhật lại với diện tích theo QHC được duyệt là 0,36ha.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh		9,70	100,0		9,70	100,0	

A	Thị trấn Bến Sung		9,70	100,0		9,70	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		9,34	96,3		9,34	96,3	0
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		0,51	5,3		1,37	14,1	0,86
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		0,51	5,3		1,37	14,1	0,86
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	0,51	5,3	DCHT-A	1,37	14,1	0,86
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-82</i>	<i>DCHT-A-82</i>	<i>0,51</i>		<i>DCHT-A-82</i>	<i>1,11</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-82.2</i>				<i>DCHT-A-82.2</i>	<i>0,26</i>		
II	Đất dân dụng mới khu A		4,41			4,41	45,5	0,00
1	Đất đơn vị ở mới khu A		1,26	13,0		1,26	13,0	0
1.1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	1,26	13,0	DCM-A	1,26	13,0	0
	<i>Dân cư mới khu A-08</i>	<i>DCM-A-08</i>	<i>1,26</i>		<i>DCM-A-08</i>	<i>1,26</i>		
2	Đất giao thông đô thị mới khu A		3,15	32,5		3,15	32,5	0
III	Đất ngoài dân dụng khu A		4,42			3,56	36,7	-0,86
1	Đất trụ sở - cơ quan khu A	CQ-A	2,68	27,6	CQ-A	1,74	17,9	-0,94
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-10</i>	<i>CQA-10</i>	<i>2,68</i>		<i>CQ-A-10</i>	<i>1,74</i>		
2	Đất thể dục thể thao khu A	TDTT-A	3,53	36,4	TDTT-A	3,50	36,1	-0,03
	<i>Thể dục thể thao khu A-03</i>	<i>TDTT-A-03</i>	<i>3,53</i>		<i>TDTT-A-03</i>	<i>3,50</i>		
3	Đất cây xanh cảnh quan khu A	CXCQ-A	-1,79	-18,5	CXCQ-A	-1,68	-17,3	0,11
A2	Đất khác khu A		0,36	3,7		0,36	3,7	0
1	Mặt nước khu A	MN-A	0,36	3,7	MN-A	0,36	3,7	0

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan

và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm tăng diện tích đất dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.2.11. Nội dung 11 (Vị trí 11: Điều chỉnh giảm đất ở mới của khu vực để cân đối với Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh lại ranh giới và diện tích của lô đất dân cư mới DCM-A-53. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch 34,98ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đường vào Bến En;
- Phía Nam giáp: đất lâm nghiệp;
- Phía Đông giáp: đất cây xanh cảnh quan và đất lâm nghiệp;
- Phía Tây giáp: đất cây xanh cảnh quan và đất lâm nghiệp.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Địa hình khu vực khá phức tạp, không thuận lợi cho việc bố trí dân cư với quy mô lớn, đồng thời đảm bảo chỉ tiêu đất cho khu vực.

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với tổng thể quy hoạch đã được phê duyệt và nhu cầu của nhà đầu tư;

- Khai thác tối đa quỹ đất, không ảnh hưởng đến đất ở khu dân cư hiện trạng, giảm thiểu kinh phí thu hồi đền bù giải phóng mặt bằng.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh diện tích và ranh giới lô đất đất dân cư mới DCM-A-53 diện tích 29,4ha xuống còn 26,17ha (giảm 3,23ha so với QHC).

- Mặt nước trong khu vực dự kiến điều chỉnh là không thay đổi so với QHC được duyệt là 5,58ha.

- Sau khi điều chỉnh giảm đất ở mới thì diện tích đất còn lại là đất Lâm nghiệp 3,23ha.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh			34,98	100,0		34,98	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		34,98	100,0		34,98	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		29,40	84,0		26,17	74,8	-3,23
II	Đất dân dụng mới khu A		29,40			26,17	74,8	-3,23
1	Đất đơn vị ở mới khu A		29,4	84,0		26,17	74,8	-3,23
1.1	Đất ở mới trong khu du lịch sinh thái Bến En	DCM-A	29,40	84,0	DCM-A	26,17	74,8	-3,23
	<i>Dân cư mới khu A-53</i>	<i>DCM-A-53</i>	<i>29,4</i>		<i>DCM-A-53</i>	<i>26,17</i>		
A2	Đất khác khu A		5,58	16,0		8,81	25,2	3,23
1	Đất lâm nghiệp khu A	LN-A			LN-A	3,23	9,2	3,23
2	Mặt nước khu A	MN-A	5,58		MN-A	5,58	16,0	0

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm tăng diện tích đất dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.3. Những nội dung đề xuất điều chỉnh bổ sung mới trong đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035.

2.3.1. Nội dung 1 (Vị trí 12: Điều chỉnh, cập nhật các lô đất trong khu vực Đền Đức Ông và khu đất TDTT của huyện)

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh để lại phần dân cư hiện trạng phía Bắc và khu đất dự kiến bãi đỗ xe nằm trong diện tích đất di tích và tôn giáo, bù lại đất tôn giáo và di tích chuyển sang khu vực nút giao đường tỉnh 520 với đường số 6. Điều chỉnh mở rộng đất thể dục thể thao của đô thị về phía đất cây xanh đô thị CXĐT-A-05. Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch 13,94ha, ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp: đường TT. Bến Sung – Hải Long và đất cơ quan;
- Phía Nam giáp: bệnh viện đa khoa huyện;
- Phía Đông giáp: đất cây xanh cảnh quan và sông Khe Ròng;
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 45 và đường tỉnh 520.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Di tích đền Khe Ròng thuộc thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh (gồm: Đền thờ Đức Ông; đền Mẫu; cổng tam quan, nhà hóa vàng; nhà thủ từ; sân vườn...). Khu di tích này đã được Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch Thanh Hóa công nhận là di tích lịch sử văn hóa và thắng cảnh cấp tỉnh ngày 20/1/1995.

+ Năm 2018, đền Khe Ròng được các nhà hảo tâm cung tiến một nhà sàn 2 tầng, không mái che. Để tránh hư hỏng, lãng phí trong điều kiện đền Khe Ròng chưa có nhà khách phục vụ nhu cầu tham quan, nghỉ ngơi của du khách, chính quyền địa phương đã cải tạo khuôn viên vườn cây và dựng tạm nhà sàn tại vị trí sát bờ khe, trong khu vực vườn của di tích để làm nhà khách. Tuy nhiên, nhà sàn này đang dựng tạm trên phần đất khu vực cần bảo vệ của di tích mà Theo phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể tu bổ, tôn tạo kèm theo báo cáo kinh tế kỹ thuật văn hóa và danh lam thắng cảnh Khe Ròng, hạng mục Nghinh môn ngoại được Sở VH-TT&DL thỏa thuận tại văn bản số 2423/SVHTTDL-DSVH ngày 8/7/2017, vị trí nêu trên thuộc bãi xe - nhà quản lý.

+ Trong thời gian trước mắt, để tránh lãng phí nguồn công đức, đóng góp của nhân dân, đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa cho phép sử dụng tạm nhà sàn nói trên làm nơi đón tiếp khách tại di tích đền Khe Ròng. Đồng thời, giao UBND huyện Như Thanh chỉ đạo thị trấn Bến Sung có phương án di chuyển ra vị trí mới, phù hợp (khu dịch vụ) sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương mở rộng khuôn viên di tích và hồ sơ dự án mở rộng bãi đỗ xe, khu dịch vụ, khuôn viên di tích lịch sử văn hóa và thắng cảnh đền Khe Ròng. Ngoài ra, trong

phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử văn hóa và danh lam thắng cảnh Khe Rông có lấy ranh giới phía Bắc ra sát đường quy hoạch (theo QHC được duyệt). Tuy nhiên, phần đất nằm trong ranh giới phía Bắc chủ yếu là dân cư hiện trạng nên không bố trí được các khu chức năng của khu, đồng thời cắt bỏ các phần đất méo bên ngoài khu bãi đỗ xe của Đền.

+ Từ những khó khăn, bất cập trên đề xuất bố trí mới khu đất tôn giáo di tích vào khu vực đất cây xanh tại nút giao giữa đường tỉnh 520 và đường số 6 với diện tích tương đương diện tích bị cắt để bố trí các công trình nhà đôn tiếp, nhà điều hành quản lý và các khu nhà dịch vụ.... *(Nội dung này đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009).*

- Do nhu cầu của huyện cũng như của người dân về khu thể dục thể thao cần được mở rộng hơn nên đề xuất lần này là điều chỉnh, mở rộng diện tích đất TDDT-A-01 về phía đất CXĐT-A-05, đồng thời bổ sung phần đất cây xanh này vào khu đất phía sau khu dân cư mới DCM-A-35. *(Nội dung này đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo quy định tại Khoản 5, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009).*

- Khai thác tối đa quỹ đất, không ảnh hưởng đến đất ở khu dân cư hiện trạng, giảm thiểu kinh phí thu hồi đền bù giải phóng mặt bằng. Đề nghị điều chỉnh tuyến đường trùng với tim đường hiện trạng và điều chỉnh số liệu sử dụng đất của các lô đất bị ảnh hưởng xung quanh.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

c1. Về sử dụng đất khu A (TT.Bến Sung)

** Đất dân dụng hiện trạng:*

- *Đất dân cư hiện trạng cải tạo:* Sau khi cập nhật điều chỉnh diện tích các lô đất DCHT-A-07 và bổ sung lô đất DCHT-A-07.2 với tổng diện tích 1,49ha (theo QHC được duyệt) sau khi cập nhật điều chỉnh giảm xuống còn 1,96ha (tăng 0,47ha so với QHC).

** Đất dân dụng mới:*

- *Đất công cộng đô thị mới:*

+ Đất thương mại dịch vụ: Giữ nguyên vị trí, diện tích của khu DVTM-A-03 với diện tích theo QHC được duyệt 0,05ha.

+ Đất cây xanh đô thị mới: Sau khi di chuyển đất CXĐT-A-05 ra ngoài ranh giới còn lại CXĐT-A-06 sẽ được di chuyển lên phía bắc của khu tôn giáo và di tích DT-A-04 với diện tích vẫn giữ nguyên theo QHC được duyệt 0,78ha. Như vậy tổng diện tích đất cây xanh đô thị theo QHC được duyệt là 1,76ha sau khi điều chỉnh còn lại 0,78ha (giảm 0,98ha so với QHC).

+ Đất giao thông đô thị mới: tăng từ 1,94ha lên thành 2,64ha (tăng 0,70ha so với QHC)

* *Đất ngoài dân dụng:*

- *Đất di tích, tôn giáo:* Điều chỉnh, tách diện tích đất DT-A-01 với diện tích theo QHC được duyệt 1,78ha thành 1,31ha (giảm 0,47ha so với QHC) và bổ sung DT-A-04 diện tích là 0,47ha. Như vậy tổng diện tích sau khi điều chỉnh là không đổi 1,78ha.

- *Đất thể dục thể thao:* Điều chỉnh, mở rộng diện tích đất TDDT-A-01 về phía đất cây xanh đô thị với diện tích theo QHC được duyệt là 4,25ha sau khi điều chỉnh tăng lên thành 5,23ha (tăng 0,98ha so với QHC).

- *Đất cây xanh cảnh quan:* với diện tích theo QHC được duyệt là 1,51ha sau khi điều chỉnh giảm xuống còn 0,34ha (giảm 1,17ha so với QHC).

* *Đất khác:*

- *Mặt nước:* diện tích mặt nước vẫn giữ nguyên theo QHC được duyệt với diện tích 1,16ha.

TT	Hạng mục sử dụng đất	QHC			Điều chỉnh cục bộ QHC			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Tổng diện tích dự kiến điều chỉnh		13,94	100,0		13,94	100,0	
A	Thị trấn Bến Sung		13,94	100,0		13,94	100,0	
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		12,78	91,7		12,78	91,7	0
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		1,49	10,7		1,96	14,1	0,47
1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A		1,49	10,7		1,96	14,1	0,47
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo khu A	DCHT-A	1,49	10,7	DCHT-A	1,96	14,1	0,47
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-07</i>	<i>DCHT-A-07</i>	<i>1,49</i>		<i>DCHT-A-07</i>	<i>1,56</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-7.2</i>				<i>DCHT-A-07.2</i>	<i>0,40</i>		
II	Đất dân dụng mới khu A		3,75			3,47	24,9	-0,28
1	Đất công cộng đô thị mới khu A	CC-A	0,05	0,36	CC-A	0,05	0,36	0
1.1	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	0,05	0,36	DVTM-A	0,05	0,36	0
	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>DVTM-</i>	<i>0,05</i>		<i>DVTM-</i>	<i>0,05</i>		

	<i>khu A-03</i>	<i>A-03</i>			<i>A-03</i>			
2	Đất cây xanh đô thị mới khu A	CXĐT-A	1,76	12,6	CXĐT-A	0,78	5,6	-0,98
	<i>Cây xanh đô thị khu A-05</i>	<i>CXĐT-A-05</i>	<i>0,98</i>		<i>CXĐT-A-05</i>			
	<i>Cây xanh đô thị khu A-06</i>	<i>CXĐT-A-06</i>	<i>0,78</i>		<i>CXĐT-A-06</i>	<i>0,78</i>		
3	Đất giao thông đô thị mới khu A		1,94	13,9		2,64	18,9	0,7
III	Đất ngoài dân dụng khu A		7,54			7,35	52,7	-0,19
1	Đất di tích, tôn giáo khu A	DT-A	1,78	12,8	DT-A	1,78	12,8	0
	<i>Di tích khu A-01</i>	<i>DT-A-01</i>	<i>1,78</i>		<i>DT-A-01</i>	<i>1,31</i>		
	<i>Di tích khu A-04</i>	<i>DT-A-04</i>			<i>DT-A-04</i>	<i>0,47</i>		
2	Đất thể dục thể thao khu A	TDTT-A	4,25	30,5	TDTTT-A	5,23	37,5	0,98
	<i>Thể dục thể thao khu A-01</i>	<i>TDTT-A-01</i>	<i>4,25</i>		<i>TDTT-A-01</i>	<i>5,23</i>		
3	Đất cây xanh cảnh quan khu A	CXCQ-A	1,51	10,8	CXCQ-A	0,34	2,4	-1,17
A2	Đất khác khu A		1,16	8,3		1,16	8,3	0
1	Mặt nước khu A	MN-A	1,16		MN-A	1,16	8,3	

(Xem chi tiết bản vẽ “Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và sử dụng đất khu vực đề nghị điều chỉnh” kèm theo)

d. Tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực cơ bản không làm ảnh hưởng đến tổng thể đồ án QHC đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được tính toán cụ thể để có thể cân đối với các chỉ tiêu của QHC được duyệt.

- Việc điều chỉnh cục bộ lần này vừa có giá trị hiệu chỉnh hồ sơ QHC được duyệt vừa khớp nối được với QHCT đang được lập. Việc bố trí thêm quỹ đất sẽ làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án đồng thời tạo nên một khu vực có cảnh quan và kiến trúc đẹp cho khu vực.

e. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh:

- Việc điều chỉnh cục bộ khu vực không làm tăng diện tích đất dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án QHC được duyệt.

f. Lộ trình, tiến độ thực hiện:

- Sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch. UBND huyện sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn điều chỉnh những nội dung trên và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, làm căn cứ để lập các bước tiếp theo.

2.3.2. Nội dung 2 (Điều chỉnh cao độ tuyến đường vành đai phía Tây, khu phố Xuân Phong và một số HTKT liên quan của đồ án):

a. Vị trí và giới hạn lập điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh Cao độ của tuyến đường vành đai phía Tây đã thi công trong QHCT trong khu phố Xuân Phong đảm bảo phù hợp với hiện trạng và hài hoà với tổng thể QHC được duyệt.

- Điều chỉnh cao độ tuyến đường đồng thời điều chỉnh hướng thoát của hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải tại khu vực liên quan.

- Điều chỉnh chi tiết một số lỗi về ký hiệu trong các bản vẽ hạ tầng.

b. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Do UBND huyện đang triển khai QHCT tỷ lệ 1/500 khu dân cư khu phố Xuân Phong nhưng gặp một số bất cập về cao độ tại các nút giao theo QHC được duyệt và tuyến đường vành đai phía Tây của thị trấn mới được thi công. Đề xuất điều chỉnh cao độ các nút cho phù hợp với tuyến đường hiện trạng đã thi công để làm căn cứ thực hiện dự án. (Nội dung này đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009).

- Việc cập nhật tuyến đường này làm thay đổi hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải của khu vực, đề xuất điều chỉnh các hệ thống này cho đồng bộ với các công trình giao thông và dân cư xung quanh.

c. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh cao độ quy hoạch tại các nút giao trên tuyến đường Vành đai phía Tây và tuyến đường số 24 phù hợp với hiện trạng tuyến đường vành đai mới thi công. Đề xuất điều chỉnh so với QHC được duyệt cao độ từ 0,5-3,0m tùy từng vị trí (cụ thể chi tiết cao độ từng nút xem trong bản vẽ).

- Điều chỉnh hướng thoát nước mưa khu vực về đường vành đai phía Tây và đổ về phía sông Khe Rông.

- Do có sự điều chỉnh về hướng dốc thoát nước dẫn đến cần phải điều chỉnh hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước thải khu vực hai bên đường vành đai phía Tây sẽ dồn về đường Vành Đai phía Tây, sau đó chảy về phía sông Khe Rông thông qua trạm xử lý nước thải. Đề xuất bố trí thêm 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực này với công suất 1.000 m³/ng.đ tại vị trí khu đất trống gần sông Khe Rông, đồng thời giảm công suất của trạm xử lý nước thải số 1 quy hoạch đã phê duyệt (tại vị trí phía Nam sông Khe Rông tại khu vực đất thuộc khu phố 4) công suất là 3.000 m³/ngày đêm xuống công suất là 2.000 m³/ngày đêm .

- Cập nhật, điều chỉnh ranh giới bến xe TT. Bến Sung theo QHCT được duyệt.

- Các hạ tầng kỹ thuật khác cập nhật theo cao độ các nút giao điều chỉnh.

2.4. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch chung đã phê duyệt tại Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 12/07/2021 của UBND tỉnh.

3. Những nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ đã được thống nhất chủ trương nhưng có thay đổi (theo công văn số 7217/UBND-CN ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh và báo cáo của Sở Xây dựng tại công văn số 2898/SXD-QH ngày 28/4/2022)

3.1. Vị trí 4:

- Nhằm phát triển kinh tế cho xã cũng như khai thác quy đất tối đa, đề xuất mở rộng ranh giới điều chỉnh để nắn chỉnh tuyến đường số 31 theo QHC được duyệt về phía Tây cho phù hợp với hiện trạng và phù hợp với khả năng khai thác quỹ đất hơn, đồng thời cập nhật lại các khu dân cư hiện hữu. Do đó, có sự sai khác số liệu so với văn bản của Sở Xây dựng, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh ranh giới so với chủ trương từ 11,44ha lên 15,62ha (tăng 4,18ha). Trong đó:

+ Bổ sung thêm diện tích đất dân cư làng xóm DCLX-B-06 và DCLX-B-06.2 với tổng diện tích các lô 1,41ha.

+ Cập nhật diện tích đất nông nghiệp, lâm nghiệp và kênh thoát nước theo hiện trạng.

3.2. Vị trí 5:

- Do cập nhật lại quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Bến Lim, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại văn bản số 20356/UBND-CN ngày 22/12/2021; Do nhu cầu đất của thị trấn và địa hình khu vực không thuận lợi cho việc bố trí đất TTCN nên đề xuất điều chỉnh ranh giới và diện tích các lô đất công nghiệp, đồng thời cập nhật, điều chỉnh lại các khu vực dân cư xung quanh đảm bảo không ảnh hưởng đến tổng thể QHC được duyệt. Do đó, có sự sai khác số liệu so với văn bản của Sở Xây dựng, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh ranh giới so với chủ trương từ 99,39ha lên 128,29ha (tăng 28,90ha). Trong đó:

+ Điều chỉnh, cập nhật đúng diện tích khu dân cư hiện trạng cải tạo từ 16,1ha giảm xuống 15,53ha (giảm 0,57ha so với chủ trương); điều chỉnh tăng diện tích các lô đất dân cư mới từ 16,97ha giảm xuống còn 14,94ha (giảm 2,03ha so với chủ trương).

+ Điều chỉnh vị trí và cập nhật diện tích các lô đất dân cư làng xóm mới từ 10,26ha giảm xuống 9,67ha (giảm 0,59ha so với chủ trương).

+ Điều chỉnh vị trí và tăng diện tích các lô đất dịch vụ thương mại DVTM-A-04 đến DVTM-A-05 và DVTM-A-26 từ 1,34ha lên 6,14ha (tăng 4,80ha so với chủ trương).

+ Điều chỉnh diện tích đất giáo dục GD-A-07 từ 0,96ha lên thành 1,00ha (tăng 0,04ha so với chủ trương).

+ Điều chỉnh vị trí và diện tích các lô đất cây xanh đô thị CXĐT-A-01, CXĐT-A-02 với tổng diện tích 3,75ha lên thành 4,09ha (tăng 0,34ha so với chủ trương), đồng thời bổ sung thêm các lô đất CXĐT-A-05, CXĐT-A-11 với tổng diện tích 5,27ha; CX-B-02 và CX-B-03 tăng từ 0,72ha lên thành 2,95ha (tăng 2,23ha so với chủ trương).

3.3. Vị trí 8:

Do điều chỉnh một số vị trí có đất dân cư mới trong thị trấn giảm so với QHC được duyệt. Do đó, có sự sai khác số liệu so với văn bản của Sở Xây dựng, cụ thể như sau:

- Điều chỉnh cắt bỏ diện tích còn lại của lô đất dân cư mới DCM-A-35 là 4,20ha và đất cây xanh đô thị CXĐT-A-05 là 0,98ha để chuyển đổi thành đất nông nghiệp khác phục vụ nhu cầu đầu tư của huyện và đảm bảo cân đối đủ diện tích đất dân cư mới của thị trấn (không tăng so với QHC được duyệt). Như vậy, sau khi điều chỉnh lô đất chuyển thành đất nông nghiệp khác với diện tích 9,50ha.

3.4. Vị trí 9:

Hiện nay, đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 khu dân cư và tái định cư khu phố Vân Thành, thị trấn Bến Sung đã được UBND tỉnh thống nhất chủ trương lập quy hoạch điều chỉnh ranh giới lên thành 39ha. Theo đó, đồ án quy hoạch chung đô thị đề xuất cập nhật các hộ dân cư hiện trạng trong đất hỗn hợp HH-A-01 và cập nhật đất tái định cư TĐC-A-05 nên có sự điều chỉnh ranh giới và diện tích các lô đất cũng có thay đổi so với chủ trương đã được chấp thuận, cụ thể như sau:

Điều chỉnh ranh giới so với chủ trương từ 47,08ha lên 79,93ha (tăng 32,85ha). Trong đó:

+ Cập nhật, điều chỉnh tuyến đường Vạn Thiện Bến En đoạn từ nút giao khu phố Vân Thành vào Bến En theo bình đồ được duyệt của dự án tuyến đường Vạn Thiện – Bến En (dịch về phía Bắc khoảng 20m), và giữ nguyên lộ giới đường 58m.

+ Điều chỉnh tuyến đường tỉnh 520 đoạn kết nối với nút giao đường Vạn Thiện – Bến En.

+ Gộp 02 lô đất có ký hiệu DVTM-A-14 và DVTM-A-27 (tại ngã ba Vân Thành) thành 01 lô đất DVTM-A-14 với tổng diện tích 2,77ha.

+ Căn cứ văn bản số: 9660/UBND-CN ngày 06 tháng 7 năm 2021 về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết các khu dân cư, tái định cư trên địa bàn huyện Như Thanh; Căn cứ văn bản số 7794/UBND-CN ngày 02 tháng 6 năm 2022 về

việc thống nhất chủ trương điều chỉnh quy mô, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư khu phố Vân Thành, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, với quy mô khoảng 39ha; Đề xuất, điều chỉnh mở rộng ranh giới diện tích đất tái định cư ký hiệu TĐC-A-05 lấy hết phần dân cư hiện hữu DCHT-A-91 diện tích 5,33ha (khoảng 41hộ, tổng diện tích khoảng 2,75ha còn lại là đất cây xanh, đồi núi). Dân cư hiện trạng sẽ được GPMB và sắp xếp tái định cư tại chỗ (Tổng diện tích đất dân cư hiện trạng cải tạo sau khi sắp xếp lại là 1,00ha, còn lại là đất HTKT và cây xanh) với mục đích cải tạo cảnh quan, tạo mỹ quan đẹp cho khu dân cư, bản chất việc sắp xếp các hộ dân hiện trạng sẽ không làm tăng dân số trong khu vực tái định cư. Sau khi điều chỉnh diện tích đất tái định cư tăng từ 32,07ha lên thành 38,30ha (tăng 6,23ha so với QHC được duyệt).

3.5. Vị trí 10:

- Trên thực tế, do vị trí cột điện cao thế 110KV hiện trạng thi công đã dịch chuyển nằm trong phạm vi mặt đường của tuyến số 4 gây mất an toàn giao thông. Đề xuất nắn chỉnh lại tuyến đường số 4, cột điện 110kv hiện có khoanh thành khu vực đảo giao thông của tuyến đường, đảm bảo được khả năng thi công và đảm bảo được mỹ quan của khu đô thị mới. Việc điều chỉnh tuyến đường số 4 làm thay đổi diện tích các lô đất hai bên, đề xuất cập nhật lại diện tích đất trụ sở - cơ quan của thị trấn Bến Sung, đất thể dục thể thao và diện tích đất dân cư hiện trạng trong khu vực.

- Điều chỉnh lại ranh giới dự kiến điều chỉnh, bổ sung diện tích các lô đất bị ảnh hưởng do nắn tuyến đường số 4 với diện tích từ 3,20ha lên thành 9,70ha (tăng 6,50ha so với chủ trương). Trong đó:

- Đất trụ sở - cơ quan CQ-A-10 giảm từ 1,94ha còn 1,74ha (giảm 0,20ha so với chủ trương).

- Bổ sung thêm đất dân cư hiện trạng DCHT-A-82.2 phía sau khu trụ sở của TT. Bến Sung với diện tích 0,26ha.

- Đất thể dục thể thao: Điều chỉnh ranh giới và diện tích đất của thị trấn với diện tích từ 3,53ha xuống còn 3,50ha (giảm 0,03ha so với QHC).

4. Những nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ bổ sung mới (Chưa có trong Văn bản số 7217/UBND-CN ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh và báo cáo của Sở Xây dựng tại công văn số 2898/SXD-QH ngày 28/4/2022)

4.1. Nội dung 1 (Vị trí 12: Điều chỉnh, cập nhật các lô đất trong khu vực Đền Đức Ông và khu đất TDTT của huyện):

*** Lý do:**

- Di tích đền Khe Ròng thuộc thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh (gồm: Đền thờ Đức Ông; đền Mẫu; cổng tam quan, nhà hóa vàng; nhà thủ từ; sân

vườn...). Khu di tích này đã được Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch Thanh Hóa công nhận là di tích lịch sử văn hóa và thắng cảnh cấp tỉnh ngày 20/1/1995.

+ Năm 2018, đền Khe Rồng được các nhà hảo tâm cung tiến một nhà sàn 2 tầng, không mái che. Để tránh hư hỏng, lãng phí trong điều kiện đền Khe Rồng chưa có nhà khách phục vụ nhu cầu tham quan, nghỉ ngơi của du khách, chính quyền địa phương đã cải tạo khuôn viên vườn cây và dựng tạm nhà sàn tại vị trí sát bờ khe, trong khu vực vườn của di tích để làm nhà khách. Tuy nhiên, nhà sàn này đang dựng tạm trên phần đất khu vực cần bảo vệ của di tích mà Theo phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể tu bổ, tôn tạo kèm theo báo cáo kinh tế kỹ thuật văn hóa và danh lam thắng cảnh Khe Rồng, hạng mục Nghinh môn ngoại được Sở VH-TT&DL thỏa thuận tại văn bản số 2423/SVHTTDL-DSVH ngày 8/7/2017, vị trí nêu trên thuộc bãi xe - nhà quản lý.

+ Trong thời gian trước mắt, để tránh lãng phí nguồn công đức, đóng góp của nhân dân, đề nghị UBND tỉnh Thanh Hóa cho phép sử dụng tạm nhà sàn nói trên làm nơi đón tiếp khách tại di tích đền Khe Rồng. Đồng thời, giao UBND huyện Như Thanh chỉ đạo thị trấn Bến Sung có phương án di chuyển ra vị trí mới, phù hợp (khu dịch vụ) sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương mở rộng khuôn viên di tích và hồ sơ dự án mở rộng bãi đỗ xe, khu dịch vụ, khuôn viên di tích lịch sử văn hóa và thắng cảnh đền Khe Rồng. Ngoài ra, trong phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể tu bổ, tôn tạo di tích lịch sử văn hóa và danh lam thắng cảnh Khe Rồng có lấy ranh giới phía Bắc ra sát đường quy hoạch (theo QHC được duyệt). Tuy nhiên, phần đất nằm trong ranh giới phía Bắc chủ yếu là dân cư hiện trạng nên không bố trí được các chức năng của khu, đồng thời cắt bỏ các phần đất méo bên ngoài khu bãi đỗ xe của Đền.

+ Từ những khó khăn, bất cập trên đề xuất bố trí mới khu đất tôn giáo di tích vào khu vực đất cây xanh tại nút giao giữa đường tỉnh 520 và đường số 6 với diện tích tương đương diện tích bị cắt để bố trí các công trình nhà đón tiếp, nhà điều hành quản lý và các khu nhà dịch vụ... (*Nội dung này đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009*).

- Do nhu cầu của huyện cũng như của người dân về khu thể dục thể thao cần được mở rộng hơn nên đề xuất lần này là điều chỉnh, mở rộng diện tích đất TDDT-A-01 về phía đất CXĐT-A-05, đồng thời bổ sung phần đất cây xanh này vào khu đất phía sau khu dân cư mới DCM-A-35. (*Nội dung này đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo quy định tại Khoản 5, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009*).

*** Nội dung điều chỉnh:**

- Đất dân cư hiện trạng cải tạo: cập nhật điều chỉnh diện tích các lô đất DCHT-A-07 và bổ sung lô đất DCHT-A-07.2 với tổng diện tích 1,49ha (theo

QHC được duyệt) sau khi cập nhật điều chỉnh giảm xuống còn 1,96ha (tăng 0,47ha so với QHC).

+ Đất thương mại dịch vụ: Giữ nguyên vị trí, diện tích của khu DVTM-A-03 với diện tích theo QHC được duyệt 0,05ha.

+ Đất cây xanh đô thị mới: Sau khi di chuyển đất CXĐT-A-05 ra ngoài ranh giới còn lại CXĐT-A-06 sẽ được di chuyển lên phía bắc của khu tôn giáo và di tích DT-A-04 với diện tích vẫn giữ nguyên theo QHC được duyệt 0,78ha. Như vậy tổng diện tích đất cây xanh đô thị theo QHC được duyệt là 1,76ha sau khi điều chỉnh còn lại 0,78ha (giảm 0,98ha so với QHC).

+ Đất giao thông đô thị mới: tăng từ 1,94ha lên thành 2,64ha (tăng 0,70ha so với QHC)

- Đất di tích, tôn giáo: Điều chỉnh, tách diện tích đất DT-A-01 với diện tích theo QHC được duyệt 1,78ha thành 1,31ha (giảm 0,47ha so với QHC) và DT-A-04 diện tích là 0,47ha. Như vậy tổng diện tích sau khi điều chỉnh là không đổi 1,78ha.

- Đất thể dục thể thao: Điều chỉnh, mở rộng diện tích đất TDTT-A-01 về phía đất cây xanh đô thị với diện tích theo QHC được duyệt là 4,25ha sau khi điều chỉnh tăng lên thành 5,23ha (tăng 0,98ha so với QHC).

- Đất cây xanh cảnh quan: với diện tích theo QHC được duyệt là 1,51ha sau khi điều chỉnh giảm xuống còn 0,34ha (giảm 1,17ha so với QHC).

- Mặt nước: diện tích mặt nước vẫn giữ nguyên theo QHC được duyệt với diện tích 1,16ha.

4.2. Nội dung 2 (Điều chỉnh cao độ tuyến đường vành đai phía Tây, khu phố Xuân Phong và một số HTKT liên quan của đồ án)

*** Lý do:**

- Do UBND huyện đang triển khai QHCT tỷ lệ 1/500 khu dân cư khu phố Xuân Phong nhưng gặp một số bất cập về cao độ tại các nút giao theo QHC được duyệt và tuyến đường vành đai phía Tây của thị trấn mới được thi công. Đề xuất điều chỉnh cao độ các nút cho phù hợp với tuyến đường hiện trạng đã thi công để làm căn cứ thực hiện dự án. (*Nội dung này đảm bảo điều kiện điều chỉnh theo quy định tại Khoản 3, Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009*).

*** Nội dung điều chỉnh:**

- Điều chỉnh cao độ quy hoạch tại các nút giao trên tuyến đường Vành đai phía Tây và tuyến đường số 24 phù hợp với hiện trạng tuyến đường vành đai mới thi công. Đề xuất điều chỉnh so với QHC được duyệt cao độ từ 0,5-3,0m tùy từng vị trí (cụ thể chi tiết cao độ từng nút xem trong bản vẽ).

- Điều chỉnh hướng thoát nước mưa khu vực về đường vành đai phía Tây và đổ về phía sông Khe Ròng.

- Do có sự điều chỉnh về hướng dốc thoát nước dẫn đến cần phải điều chỉnh

hệ thống thoát nước thải. Hướng thoát nước thải khu vực hai bên đường vành đai phía Tây sẽ dồn về đường Vành Đai phía Tây, sau đó chảy về phía sông Khe Rông thông qua trạm xử lý nước thải. Đề xuất bố trí thêm 01 trạm xử lý nước thải cho khu vực này với công suất 1.000 m³/ng.đ tại vị trí khu đất trống gần sông Khe Rông, đồng thời giảm công suất của trạm xử lý nước thải số 1 quy hoạch đã phê duyệt (tại vị trí phía Nam sông Khe Rông tại khu vực đất thuộc khu phố 4) công suất là 3.000 m³/ngày đêm xuống công suất là 2.000 m³/ngày đêm.

- Cập nhật, điều chỉnh ranh giới bến xe TT. Bến Sung theo QHCT được duyệt.

- Các hạ tầng kỹ thuật khác cập nhật theo cao độ các nút giao điều chỉnh.

5. Các nội dung khác: Giữ nguyên theo quy hoạch chung đã phê duyệt tại Quyết định số 2520/QĐ-UBND ngày 12/07/2021 của UBND tỉnh.

6. Quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh cục bộ:

6.1. Bảng so sánh sử dụng đất đến năm 2035 của Điều chỉnh cục bộ so với quy hoạch đã được phê duyệt

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	QHC ĐƯỢC DUYỆT			ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	
Tổng diện tích lập quy hoạch			2388,80					
A	Thị trấn Bến Sung (Đến 2030 dân số 30.935 người(tăng thêm 20.615 người); đến 2035 dân số 35.935 người(tăng thêm 25.615 người))		2192,00	100,00		2192,00	100,00	0,00
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		1194,9	54,51		1178,8	53,78	-16,16

I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		372,03	16,97		361,68	16,50	-10,35
1	Đất đơn vị ở hiện trạng khu A		310,98	14,19		300,47	13,71	-10,51
1,1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A	DCHT	270,53	12,34	DCHT	253,79	11,58	-16,74
1,2	Đất dân cư tái định cư khu A	TĐC-A	40,45	1,85	TĐC-A	46,68	2,13	6,23
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng khu A		9,23	0,42		9,39	0,43	0,16
2,1	Đất công cộng	CC-A	1,36	0,06	CC-A	1,36	0,06	0,00
2,2	Đất dịch vụ thương mại khu A	DVTM-A	3,34	0,15	DVTM-A	3,34	0,15	0,00
2,3	Đất Y tế khu A	YT-A	0,34	0,016	YT-A	0,50	0,02	0,16
2,4	Đất giáo dục khu A	GD-A	4,19	0,19	GD-A	4,19	0,19	0,00
3	Đất giao thông hiện trạng khu A		51,82	2,36		51,82	2,36	0,00
II	Đất dân dụng mới khu A		252,67	11,53		252,95	11,54	0,28
1	Đất đơn vị ở mới khu A		201,04	9,17		194,02	8,85	-7,02
1,1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	102,46		DCM-A	95,44		-7,02
1,2	Đất ở mới trong khu du lịch sinh thái Bến En	DCM-A	98,58	4,50	DCM-A	98,58	4,50	0,00
2	Đất công cộng đô thị mới khu A		19,31	0,88		25,33		6,02
2,1	Đất trụ sở - cơ quan khu A	CQ-A	2,68	0,12	CQ-A	1,94	0,09	-0,74
2,2	Đất công cộng	CC-A	2,18	0,10	CC-A	2,88	0,13	0,70
2,3	Đất dịch vụ thương mại khu A	DVTM-A	7,09	0,32	DVTM-A	12,15	0,55	5,06
2,4	Đất y tế khu A	YT-A	0,64	0,03	YT-A	0,64	0,03	0,00
2,5	Đất giáo dục khu A	GD-A	6,72	0,31	GD-A	7,72	0,35	1,00
3	Đất cây xanh đô thị mới khu A	CXĐT-A	12,27	0,56	CXĐT-A	13,55	0,62	1,28

4	Đất giao thông đô thị mới khu A		20,05	0,91		20,05	0,91	0,00
III	Đất ngoài dân dụng khu A		570,24	26,01		564,15	25,74	-6,09
1	Đất trụ sở - cơ quan	CQ-A	16,29	0,74	CQ-A	16,29	0,74	0,00
2	Đất sử dụng hỗn hợp khu A	HH-A	13,79	0,63		10,64	0,49	-3,15
3	Đất di tích, tôn giáo khu A	DT-A	28,46	1,30	DT-A	28,46	1,30	0,00
4	Đất giáo dục - đào tạo khu A	ĐT-A	2,56	0,12	ĐT-A	2,56	0,12	0,00
5	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	65,65	2,99	DVTM-A	66,73	3,04	1,08
6	Đất y tế khu A	YT-A	2,08	0,09	YT-A	2,08	0,09	0,00
7	Đất công nghiệp khu A	CN-A	12,80	0,58	CN-A	9,58	0,44	-3,22
8	Đất du lịch khu A	DL	24,90	1,14	DL	24,90	1,14	0,00
9	Đất quân sự khu A	QS-A	79,62	3,63	QS-A	80,13	3,66	0,51
10	Đất thể dục thể thao khu A	TDTT-A	90,73	4,14	TDTT-A	91,68	4,18	0,95
11	Đất công viên cây xanh chuyên đề khu A	CXCĐ-A	30,42	1,39	CXCĐ-A	30,42	1,39	0,00
12	Đất cây xanh cảnh quan khu A	CXCQ-A	94,5	4,31	CXCQ-A	93,98	4,287	-0,52
13	Đất nghĩa trang khu A	NT-A	28,43	1,30	NT-A	28,43	1,30	0,00
14	Đất công trình đầu mối HTKT khu A	HTKT	9,69	0,44	HTKT	9,69	0,44	0,00
15	Đất bãi đỗ xe khu A	BDX-A	6,24	0,28	BDX-A	6,24	0,28	0,00
16	Đất giao thông đối ngoại khu A		64,08	2,92		62,34	2,84	-1,74
A2	Đất khác khu A		997,06	45,49		1013,22	46,22	16,16
1	Đất lâm nghiệp khu A	LN	730,94	33,35	LN	740,85	33,80	9,91

2	Đất nông nghiệp khu A	NN	62,00	2,83	NN	62,00	2,83	0,00
3	Đất nông nghiệp khác khu A	NNK	39,70	1,81	NNK	44,01	2,01	4,31
4	Mặt nước khu A	MN	164,42	7,50	MN	166,36	7,59	1,94
B	Diện tích thuộc xã Hải Long (Đến 2030 dân số 1.315 người, đến 2035 dân số 1.615 người)		126,00	100,00		126,00	100,00	0,00
1	Đất ở nông thôn khu B		31,19	24,75		38,56	30,60	7,37
1,1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu B	DCLX-B	19,62	15,57	DCLX-B	22,35	17,74	2,73
1,2	Đất dân cư làng xóm mới khu B	LXM-B	11,57	9,18	LXM-B	16,21	12,87	4,64
2	Đất công cộng khu B	CC-B	2,54	2,02	CC-B	1,73	1,37	-0,81
2,1	Đất Y tế	YT-B	0,32	0,25	YT-B	0,32	0,25	
2,2	Đất công cộng mới khu B	CC-B	0,70	0,56	CC-B	0,41	0,33	
2,3	Đất dịch vụ thương mại mới khu B	DVTM-B	1,52	1,21	DVTM-B	1,00	0,79	
3	Đất cây xanh khu B	CX-B	6,07	4,82	CX-B	6,01	4,77	-0,06
4	Đất sử dụng hỗn hợp khu B	HH-B	11,12	8,82	HH-B	12,48	9,90	1,36
5	Đất quân sự khu B	QS-B	0,84	0,67	QS-B	0,84	0,67	
6	Đất lâm nghiệp khu B	LN	52,74	41,86	LN	41,50	32,94	-11,24
7	Mặt nước khu B	MN	6,70	5,32	MN	6,50	5,16	-0,20
8	Đất giao thông khu B		14,80	11,75		18,38	14,59	3,58

C	Diện tích thuộc xã Yên Thọ <i>(Đến 2030 dân số 1.950 người, đến 2035 dân số 2450 người)</i>		70,80	100,00		70,80	100,00	
1	Đất ở nông thôn khu C		36,89	52,10		36,89	52,10	
1,1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu C	DCLX-C	28,51	40,27	DCLX-C	28,51	40,27	
1,2	Đất dân cư làng xóm mới khu C	LXM-C	8,38	11,84	LXM-C	8,38	11,84	
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng khu C		1,39	1,96		1,39	1,96	
2,1	Đất TDĐT hiện trạng khu C	TDĐT-C	0,98	1,38	TDĐT-C	0,98	1,38	
2,2	Đất công cộng mới khu C	CC-C	0,41	0,58	CC-C	0,41	0,58	
3	Đất cây xanh đô thị mới khu C	CX-C-01	0,73	1,03	CX-C-01	0,73	1,03	
4	Đất nghĩa trang khu C	NT-C	2,68	3,79	NT-C	2,68	3,79	
5	Đất nông nghiệp khu C	NN	17,45	24,65	NN	17,45	24,65	
6	Mặt nước khu C	MN	3,500	4,94	MN	3,500	4,94	
7	Đất giao thông hiện trạng khu C		8,16	11,53		8,16	11,53	

6.2. Bảng tổng hợp sử dụng đất điều chỉnh cục bộ đến năm 2035.

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ			MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO (TẦNG)
		KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)		
Tổng diện tích lập quy hoạch						
A	Thị trấn Bến Sung (Đến 2030 dân số 30.935 người(tăng thêm 20.615 người); đến 2035 dân số 35.935 người(tăng thêm 25.615 người))		2192,00	100,00		
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		1178,8	53,78		
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		361,68	16,50		
1	Đất đơn vị ở hiện trạng khu A		300,47	13,71	40-60%	2-5
1,1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A	DCHT	253,79	11,58	40-60%	2-5
1,2	Đất dân cư tái định cư khu A	TĐC-A	46,68	2,13	40-60%	2-5
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng khu A		9,39	0,43	30-45%	2-5
2,1	Đất công cộng	CC-A	1,36	0,06	30-35%	3-5
2,2	Đất dịch vụ thương mại khu A	DVTM-A	3,34	0,15	40-50%	3-9
2,3	Đất Y tế khu A	YT-A	0,50	0,02	35-40%	1-3
2,4	Đất giáo dục khu A	GD-A	4,19	0,19	1-3	0,19
3	Đất giao thông hiện trạng khu A		51,82	2,36	-	-
II	Đất dân dụng mới khu A		252,95	11,54		
1	Đất đơn vị ở mới khu A		194,02	8,85	40-60%	2-5
1,1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	95,44		40-60%	2-5
1,2	Đất ở mới trong khu du lịch sinh thái Bến En	DCM-A	98,58	4,50		4,50
2	Đất công cộng đô thị mới khu A		25,33		40-60%	2-5
2,1	Đất trụ sở - cơ quan khu A	CQ-A	1,94	0,09	2-5	0,09
2,2	Đất công cộng	CC-A	2,88	0,13	35-40%	3-5
2,3	Đất dịch vụ thương mại khu A	DVTM-A	12,15	0,55	2-7	0,55
2,4	Đất y tế khu A	YT-A	0,64	0,03	30-45%	2-5
2,5	Đất giáo dục khu A	GD-A	7,72	0,35	30-45%	1-5
3	Đất cây xanh đô thị mới khu A	CXDT-A	13,55	0,62	5%	1-2
4	Đất giao thông đô thị mới khu A		20,05	0,91	-	-
III	Đất ngoài dân dụng khu A		564,15	25,74	-	-

1	Đất trụ sở - cơ quan	CQ-A	16,29	0,74	30-45%	2-5
2	Đất sử dụng hỗn hợp khu A		10,64	0,49	40-50%	5-9
3	Đất di tích, tôn giáo khu A	DT-A	28,46	1,30	-	-
4	Đất giáo dục - đào tạo khu A	ĐT-A	2,56	0,12	35-40%	2-5
5	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	66,73	3,04	40-50%	2-7
6	Đất y tế khu A	YT-A	2,08	0,09	35-40%	3-5
7	Đất công nghiệp khu A	CN-A	9,58	0,44	50-60%	1-2
8	Đất du lịch khu A	DL	24,90	1,14	25%	1-5
9	Đất quân sự khu A	QS-A	80,13	3,66	-	-
10	Đất thể dục thể thao khu A	TDTT-A	91,68	4,18	-	4,18
11	Đất công viên cây xanh chuyên đề khu A	CXCĐ-A	30,42	1,39	5%	1-2
12	Đất cây xanh cảnh quan khu A	CXCQ-A	93,98	4,287	2-7	4,29
13	Đất nghĩa trang khu A	NT-A	28,43	1,30	-	-
14	Đất công trình đầu mối HTKT khu A	HTKT	9,69	0,44	10-40%	1-5
15	Đất bãi đỗ xe khu A	BĐX-A	6,24	0,28	-	-
16	Đất giao thông đối ngoại khu A		62,34	2,84	-	-
A2	Đất khác khu A		1013,22	46,22		
1	Đất lâm nghiệp khu A	LN	740,85	33,80	-	-
2	Đất nông nghiệp khu A	NN	62,00	2,83	-	-
3	Đất nông nghiệp khác khu A	NNK	44,01	2,01	-	2,01
4	Mặt nước khu A	MN	166,36	7,59	-	-
B	Diện tích thuộc xã Hải Long (Đến 2030 dân số 1.315 người, đến 2035 dân số 1.615 người)		126,00	100,00		
1	Đất ở nông thôn khu B		38,56	30,60		
1,1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu B	DCLX-B	22,35	17,74	40-60%	2-5
1,2	Đất dân cư làng xóm mới khu B	LXM-B	16,21	12,87	2-5	12,87
2	Đất công cộng khu B	CC-B	1,73	1,37	35-40%	3-5
2,1	Đất Y tế	YT-B	0,32	0,25	35-40%	3-5
2,2	Đất công cộng mới khu B	CC-B	0,41	0,33	3-5	0,33
2,3	Đất dịch vụ thương mại mới khu B	DVTM-B	1,00	0,79	3-5	0,79
3	Đất cây xanh khu B	CX-B	6,01	4,77	2-5	4,77
4	Đất sử dụng hỗn hợp khu B	HH-B	12,48	9,90	1-2	9,90
5	Đất quân sự khu B	QS-B	0,84	0,67	1-2	0,67
6	Đất lâm nghiệp khu B	LN	41,50	32,94	-	32,94
7	Mặt nước khu B	MN	6,50	5,16	-	5,16
8	Đất giao thông khu B		18,38	14,59	-	-
C	Diện tích thuộc xã Yên Thọ (Đến 2030 dân số 1.950 người, đến 2035 dân số 2450 người)		70,80	100,00		
1	Đất ở nông thôn khu C		36,89	52,10		
1,1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng	DCLX-	28,51	40,27	40-60%	2-5

	khu C	C				
1,2	Đất dân cư làng xóm mới khu C	LXM-C	8,38	11,84	40-60%	2-5
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng khu C		1,39	1,96	10-15%	1-3
2,1	Đất TDĐT hiện trạng khu C	TDĐT-C	0,98	1,38	10-15%	1-3
2,2	Đất công cộng mới khu C	CC-C	0,41	0,58	35-40%	3-5
3	Đất cây xanh đô thị mới khu C	CX-C-01	0,73	1,03	-	-
4	Đất nghĩa trang khu C	NT-C	2,68	3,79	-	-
5	Đất nông nghiệp khu C	NN	17,45	24,65	-	-
6	Mặt nước khu C	MN	3,500	4,94	-	-
7	Đất giao thông hiện trạng khu C		8,16	11,53	-	-

CHƯƠNG III: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Thị trấn Bến Sung là thị trấn huyện lỵ, trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá xã hội của huyện Như Thanh. Vì vậy cần phải được quan tâm đặc biệt trong việc xây dựng và phát triển.

Về cơ bản thị trấn Bến Sung đã hình thành và đã có dáng dấp đô thị, tuy nhiên trong quá trình phát triển đô thị có nhiều bất cập cần được điều chỉnh cục bộ cho phù hợp nhu cầu thực tế, nên việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung và thực hiện theo quy hoạch được duyệt là hết sức cần thiết.

Sau khi được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận, phê duyệt điều chỉnh cục bộ, UBND huyện Như Thanh sẽ cập nhật lại Điều chỉnh, quy hoạch chung thị trấn Bến Sung đến năm 2035; Quy hoạch chung xã Hải Long đang trình phê duyệt; đồng thời cập nhật quy hoạch Khu đô thị nghỉ dưỡng sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp Xuân Lai và quy hoạch Khu đô thị sinh thái Bến Lim đang thực hiện lập quy hoạch chi tiết đảm bảo theo quy định hiện hành.

Đề nghị các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh để làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đô thị, có cơ sở tiến hành lập quy hoạch, xác lập các quy chế quản lý, sử dụng đất có hiệu quả, phục vụ tốt mục tiêu CNH - HĐH của Đảng và Nhà nước./.

PHU LUC

Bảng so sánh chi tiết Sử dụng đất đến năm 2035								
ST T	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	QHC ĐƯỢC DUYỆT			ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ			Chênh lệch (+) tăng, (-) giảm
		KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	
Tổng diện tích lập quy hoạch			2388,80					
A	Thị trấn Bến Sung (Đến 2030 dân số 30.935 người(tăng thêm 20.615 người); đến 2035 dân số 35.935 người(tăng thêm 25.615 người))		2192,00	100,00		2192,00	100,00	0,00
A1	Đất xây dựng đô thị khu A		1194,2	54,48		1182,9	53,96	-11,37
I	Đất dân dụng hiện trạng khu A		374,10	17,07		363,75	16,59	-10,35
1	Đất đơn vị ở hiện trạng khu A		313,05	14,28		302,54	13,80	-10,51
1,1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khu A	DCHT	272,60	12,44	DCHT	255,86	11,67	-16,74
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-01</i>	<i>DCHT- A-01</i>	<i>0,30</i>		<i>DCHT- A-01</i>	<i>0,30</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-02</i>	<i>DCHT- A-02</i>	<i>0,27</i>		<i>DCHT- A-02</i>	<i>0,27</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-03</i>	<i>DCHT- A-03</i>	<i>2,69</i>		<i>DCHT- A-03</i>	<i>2,69</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-04</i>	<i>DCHT- A-04</i>	<i>2,57</i>		<i>DCHT- A-04</i>	<i>2,57</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-05</i>	<i>DCHT- A-05</i>	<i>6,19</i>		<i>DCHT- A-05</i>	<i>6,19</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-06</i>	<i>DCHT- A-06</i>	<i>1,04</i>		<i>DCHT- A-06</i>	<i>1,04</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-07</i>	<i>DCHT- A-07</i>	<i>1,49</i>		<i>DCHT- A-07</i>	<i>1,56</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-08</i>	<i>DCHT- A-08</i>	<i>12,01</i>		<i>DCHT- A-08</i>	<i>12,01</i>		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-09</i>	<i>DCHT- A-09</i>	<i>1,52</i>		<i>DCHT- A-09</i>	<i>1,52</i>		

<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-10</i>	<i>DCHT-A-10</i>	<i>4,08</i>		<i>DCHT-A-10</i>	<i>4,08</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-11</i>	<i>DCHT-A-11</i>	<i>1,73</i>		<i>DCHT-A-11</i>	<i>1,54</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-12</i>	<i>DCHT-A-12</i>	<i>4,83</i>		<i>DCHT-A-12</i>	<i>0,36</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-13</i>	<i>DCHT-A-13</i>	<i>0,72</i>		<i>DCHT-A-13</i>	<i>1,26</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-14</i>	<i>DCHT-A-14</i>	<i>1,43</i>		<i>DCHT-A-14</i>	<i>1,98</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-15</i>	<i>DCHT-A-15</i>	<i>0,75</i>		<i>DCHT-A-15</i>	<i>2,28</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-16</i>	<i>DCHT-A-16</i>	<i>2,03</i>		<i>DCHT-A-16</i>	<i>1,42</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-17</i>	<i>DCHT-A-17</i>	<i>5,13</i>		<i>DCHT-A-17</i>	<i>3,26</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-18</i>	<i>DCHT-A-18</i>	<i>2,51</i>		<i>DCHT-A-18</i>	<i>3,89</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-19</i>	<i>DCHT-A-19</i>	<i>1,90</i>		<i>DCHT-A-19</i>	<i>1,61</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-20</i>	<i>DCHT-A-20</i>	<i>9,58</i>		<i>DCHT-A-20</i>	<i>9,58</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-21</i>	<i>DCHT-A-21</i>	<i>1,18</i>		<i>DCHT-A-21</i>	<i>1,18</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-22</i>	<i>DCHT-A-22</i>	<i>8,32</i>		<i>DCHT-A-22</i>	<i>8,32</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-23</i>	<i>DCHT-A-23</i>	<i>5,83</i>		<i>DCHT-A-23</i>	<i>5,83</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-24</i>	<i>DCHT-A-24</i>	<i>4,73</i>		<i>DCHT-A-24</i>	<i>4,73</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-25</i>	<i>DCHT-A-25</i>	<i>2,68</i>		<i>DCHT-A-25</i>	<i>2,68</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-26</i>	<i>DCHT-A-26</i>	<i>2,79</i>		<i>DCHT-A-26</i>	<i>2,79</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-27</i>	<i>DCHT-A-27</i>	<i>0,28</i>		<i>DCHT-A-27</i>	<i>0,28</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-28</i>	<i>DCHT-A-28</i>	<i>2,60</i>		<i>DCHT-A-28</i>	<i>2,60</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-29</i>	<i>DCHT-A-29</i>	<i>2,09</i>		<i>DCHT-A-29</i>	<i>2,09</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-30</i>	<i>DCHT-A-30</i>	<i>7,92</i>		<i>DCHT-A-30</i>	<i>7,92</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-31</i>	<i>DCHT-A-31</i>	<i>0,86</i>		<i>DCHT-A-31</i>	<i>0,86</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-32</i>	<i>DCHT-A-32</i>	<i>3,30</i>		<i>DCHT-A-32</i>	<i>3,30</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-33</i>	<i>DCHT-A-33</i>	<i>0,22</i>		<i>DCHT-A-33</i>	<i>0,22</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-34</i>	<i>DCHT-A-34</i>	<i>0,53</i>		<i>DCHT-A-34</i>	<i>0,53</i>		
<i>Dân cư hiện trạng cải</i>	<i>DCHT-</i>	<i>1,83</i>		<i>DCHT-</i>	<i>1,83</i>		

	<i>tạo khu A-35</i>	A-35			A-35			
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-36</i>	DCHT-A-36	1,49		DCHT-A-36	1,49		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-37</i>	DCHT-A-37	0,62		DCHT-A-37	0,62		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-38</i>	DCHT-A-38	0,82		DCHT-A-38	0,26		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-38.2</i>				DCHT-A-38.2	0,36		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-39</i>	DCHT-A-39	2,08		DCHT-A-39	2,08		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-40</i>	DCHT-A-40	0,18		DCHT-A-40	0,18		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-41</i>	DCHT-A-41	1,01		DCHT-A-41	1,21		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-42</i>	DCHT-A-42	0,35		DCHT-A-42	0,35		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-43</i>	DCHT-A-43	2,19		DCHT-A-43	2,19		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-44</i>	DCHT-A-44	1,85		DCHT-A-44	1,74		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-45</i>	DCHT-A-45	0,12		DCHT-A-45	0,12		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-46</i>	DCHT-A-46	0,38		DCHT-A-46	0,38		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-47</i>	DCHT-A-47	0,09		DCHT-A-47	0,09		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-48</i>	DCHT-A-48	0,53		DCHT-A-48	0,53		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-49</i>	DCHT-A-49	0,81		DCHT-A-49	0,81		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-50</i>	DCHT-A-50	1,33		DCHT-A-50	1,33		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-51</i>	DCHT-A-51	5,59		DCHT-A-51	5,59		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-52</i>	DCHT-A-52	1,33		DCHT-A-52	1,33		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-53</i>	DCHT-A-53	1,21		DCHT-A-53	1,21		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-54</i>	DCHT-A-54	5,92		DCHT-A-54	5,92		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-55</i>	DCHT-A-55	7,62		DCHT-A-55	7,62		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-56</i>	DCHT-A-56	2,04		DCHT-A-56	2,04		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-57</i>	DCHT-A-57	1,88		DCHT-A-57	1,88		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-58</i>	DCHT-A-58	1,99		DCHT-A-58	1,99		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-59</i>	DCHT-A-59	0,44		DCHT-A-59	0,44		

Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-60	DCHT-A-60	0,32		DCHT-A-60	0,32		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-61	DCHT-A-61	0,67		DCHT-A-61	0,67		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-62	DCHT-A-62	2,37		DCHT-A-62	2,37		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-63	DCHT-A-63	3,30		DCHT-A-63	3,10		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-64	DCHT-A-64	1,39		DCHT-A-64	1,39		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-65	DCHT-A-65	1,82		DCHT-A-65	1,82		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-66	DCHT-A-66	4,23		DCHT-A-66	4,23		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-67	DCHT-A-67	8,51		DCHT-A-67	8,51		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-68	DCHT-A-68	4,23		DCHT-A-68	4,23		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-69	DCHT-A-69	3,08		DCHT-A-69	3,08		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-70	DCHT-A-70	1,91		DCHT-A-70	1,91		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-71	DCHT-A-71	2,17		DCHT-A-71	2,17		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-72	DCHT-A-72	5,78		DCHT-A-72	5,78		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-73	DCHT-A-73	4,09		DCHT-A-73	4,09		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-74	DCHT-A-74	1,64		DCHT-A-74	1,64		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-75	DCHT-A-75	10,22		DCHT-A-75	10,22		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-76	DCHT-A-76	2,24		DCHT-A-76	2,24		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-77	DCHT-A-77	17,24		DCHT-A-77	11,87		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-78	DCHT-A-78	12,40		DCHT-A-78	12,40		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-79	DCHT-A-79	1,81		DCHT-A-79	1,81		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-80	DCHT-A-80	0,77		DCHT-A-80	0,77		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-81	DCHT-A-81	6,86		DCHT-A-81	6,86		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-82	DCHT-A-82	0,51		DCHT-A-82	1,11		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-82.2				DCHT-A-82.2	0,26		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-83	DCHT-A-83	0,26		DCHT-A-83	0,26		
Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-84	DCHT-A-84	0,43		DCHT-A-84	0,43		

	<i>tạo khu A-84</i>	A-84			A-84			
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-85</i>	DCHT-A-85	3,81		DCHT-A-85	3,81		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-86</i>	DCHT-A-86	0,28		DCHT-A-86	0,28		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-87</i>	DCHT-A-87	0,86		DCHT-A-87	0,86		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-88</i>	DCHT-A-88	3,08		DCHT-A-88	3,68		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-89</i>	DCHT-A-89	3,08		DCHT-A-89	0,85		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-90</i>	DCHT-A-90	3,24		DCHT-A-90	1,89		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-91</i>	DCHT-A-91	5,33					
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-92</i>	DCHT-A-92	3,59		DCHT-A-91	3,34		
	<i>Dân cư hiện trạng cải tạo khu A-93</i>	DCHT-A-93	1,28		DCHT-A-92	1,28		
1,2	Đất dân cư tái định cư khu A	TĐC-A	40,45	1,85	TĐC-A	46,68	2,13	6,23
	<i>Dân cư mới tái định cư khu A-01</i>	TĐC-A-01	2,85		TĐC-A-01	2,85		
	<i>Dân cư mới tái định cư khu A-02</i>	TĐC-A-02	1,62		TĐC-A-02	1,62		
	<i>Dân cư mới tái định cư khu A-03</i>	TĐC-A-03	3,00		TĐC-A-03	3,00		
	<i>Dân cư mới tái định cư khu A-04</i>	TĐC-A-04	0,91		TĐC-A-04	0,91		
	<i>Dân cư mới tái định cư khu A-05</i>	TĐC-A-05	32,07		TĐC-A-05	38,30		
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng khu A		9,23	0,42		9,39	0,43	0,16
2,1	Đất công cộng	CC-A	1,36	0,06	CC-A	1,36	0,06	0,00
	<i>Công trình công cộng khu A - 01</i>	CC-A-01	0,45		CC-A-01	0,45		
	<i>Công trình công cộng khu A - 02</i>	CC-A-02	0,19		CC-A-02	0,19		
	<i>Công trình công cộng khu A - 03</i>	CC-A-03	0,23		CC-A-03	0,23		
	<i>Công trình công cộng khu A - 04</i>	CC-A-04	0,31		CC-A-04	0,31		
	<i>Công trình công cộng khu A - 05</i>	CC-A-05	0,12		CC-A-05	0,12		
	<i>Công trình công cộng khu A - 06</i>	CC-A-06	0,06		CC-A-06	0,06		
2,2	Đất dịch vụ thương mại khu A	DVTM-A	3,34	0,15	DVTM-A	3,34	0,15	0,00
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-03</i>	DVTM-A-03	0,05		DVTM-A-03	0,05		

	<i>Dịch vụ thương mại khu A-10</i>	DVTM-A-10	1,33		DVTM-A-10	1,33		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-11</i>	DVTM-A-11	1,96		DVTM-A-11	1,96		
2,3	Đất Y tế khu A	YT-A	0,34	0,016	YT-A	0,50	0,02	0,16
	<i>Trạm y tế khu A-03</i>	YT-A-03	0,34		YT-A-03	0,50		
2,4	Đất giáo dục khu A	GD-A	4,19	0,19	GD-A	4,19	0,19	0,00
	<i>Giáo dục khu A-01</i>	GD-A-01	1,46		GD-A-01	1,46		
	<i>Giáo dục khu A-03</i>	GD-A-03	0,55		GD-A-03	0,55		
	<i>Giáo dục khu A-04</i>	GD-A-04	2,18		GD-A-04	2,18		
3	Đất giao thông hiện trạng khu A		51,82	2,36		51,82	2,36	0,00
II	Đất dân dụng mới khu A		249,71	11,39		256,17	11,69	6,46
1	Đất đơn vị ở mới khu A		198,08	9,04		198,08	9,04	0,00
1,1	Đất ở mới thị trấn Bến Sung	DCM-A	99,50		DCM-A	99,50		0,00
	<i>Dân cư mới khu A-01</i>	DCM-A-01	2,27		DCM-A-01	1,48		-0,79
	<i>Dân cư mới khu A-02</i>	DCM-A-02	1,74		DCM-A-02	1,77		0,03
	<i>Dân cư mới khu A-03</i>	DCM-A-03	1,48		DCM-A-03	2,70		1,22
	<i>Dân cư mới khu A-04</i>	DCM-A-04	2,00		DCM-A-04	2,95		0,95
	<i>Dân cư mới khu A-05</i>	DCM-A-05	3,96		DCM-A-05	2,58		-1,38
	<i>Dân cư mới khu A-06</i>	DCM-A-06	3,40		DCM-A-06	3,40		
	<i>Dân cư mới khu A-07</i>	DCM-A-07	2,03		DCM-A-07	2,03		
	<i>Dân cư mới khu A-08</i>	DCM-A-08	1,26		DCM-A-08	1,26		
	<i>Dân cư mới khu A-09</i>	DCM-A-09	3,53		DCM-A-09	1,08		-2,45
	<i>Dân cư mới khu A-10</i>	DCM-A-10	3,34		DCM-A-10	3,59		0,25
	<i>Dân cư mới khu A-11</i>	DCM-A-11	0,36		DCM-A-11	0,36		
	<i>Dân cư mới khu A-12</i>	DCM-A-12	1,06		DCM-A-12	1,06		
	<i>Dân cư mới khu A-13</i>	DCM-A-13	0,51		DCM-A-13	0,51		
	<i>Dân cư mới khu A-14</i>	DCM-A-14	3,75		DCM-A-14	3,75		

	<i>Dân cư mới khu A-15</i>	<i>DCM-A-15</i>	3,49		<i>DCM-A-15</i>	3,49		
	<i>Dân cư mới khu A-16</i>	<i>DCM-A-16</i>	0,89		<i>DCM-A-16</i>	0,89		
	<i>Dân cư mới khu A-17</i>	<i>DCM-A-17</i>	2,62		<i>DCM-A-17</i>	2,62		
	<i>Dân cư mới khu A-18</i>	<i>DCM-A-18</i>	2,19		<i>DCM-A-18</i>	2,19		
	<i>Dân cư mới khu A-19</i>	<i>DCM-A-19</i>	1,67		<i>DCM-A-19</i>	1,67		
	<i>Dân cư mới khu A-20</i>	<i>DCM-A-20</i>	2,22		<i>DCM-A-20</i>	2,22		
	<i>Dân cư mới khu A-21</i>	<i>DCM-A-21</i>	0,88		<i>DCM-A-21</i>	0,88		
	<i>Dân cư mới khu A-22</i>	<i>DCM-A-22</i>	0,95		<i>DCM-A-22</i>	0,95		
	<i>Dân cư mới khu A-23</i>	<i>DCM-A-23</i>	0,95		<i>DCM-A-23</i>	0,95		
	<i>Dân cư mới khu A-24</i>	<i>DCM-A-24</i>	0,78		<i>DCM-A-24</i>	0,78		
	<i>Dân cư mới khu A-25</i>	<i>DCM-A-25</i>	0,78		<i>DCM-A-25</i>	0,78		
	<i>Dân cư mới khu A-26</i>	<i>DCM-A-26</i>	2,04		<i>DCM-A-26</i>	2,04		
	<i>Dân cư mới khu A-27</i>	<i>DCM-A-27</i>	2,09		<i>DCM-A-27</i>	2,09		
	<i>Dân cư mới khu A-28</i>	<i>DCM-A-28</i>	2,74		<i>DCM-A-28</i>	2,66		-0,08
	<i>Dân cư mới khu A-29</i>	<i>DCM-A-29</i>	1,00		<i>DCM-A-29</i>	1,00		
	<i>Dân cư mới khu A-30</i>	<i>DCM-A-30</i>	2,53		<i>DCM-A-30</i>	1,29		-1,24
	<i>Dân cư mới khu A-30.2</i>				<i>DCM-A-30.2</i>	0,94		0,94
	<i>Dân cư mới khu A-31</i>	<i>DCM-A-31</i>	1,83		<i>DCM-A-31</i>	1,83		
	<i>Dân cư mới khu A-32</i>	<i>DCM-A-32</i>	3,28		<i>DCM-A-32</i>	3,28		
	<i>Dân cư mới khu A-33</i>	<i>DCM-A-33</i>	1,04		<i>DCM-A-33</i>	1,04		
	<i>Dân cư mới khu A-34</i>	<i>DCM-A-34</i>	1,70		<i>DCM-A-34</i>	1,70		
	<i>Dân cư mới khu A-35</i>	<i>DCM-A-35</i>	9,50		<i>DCM-A-35</i>	4,20		-5,30
	<i>Dân cư mới khu A-36</i>	<i>DCM-A-36</i>	4,36		<i>DCM-A-36</i>	4,36		
	<i>Dân cư mới khu A-37</i>	<i>DCM-A-37</i>	1,41		<i>DCM-A-37</i>	1,41		
	<i>Dân cư mới khu A-38</i>	<i>DCM-A-38</i>	2,15		<i>DCM-A-38</i>	2,15		
	<i>Dân cư mới khu A-39</i>	<i>DCM-</i>	2,54		<i>DCM-</i>	3,74		1,20

		A-39			A-39			
	Dân cư mới khu A-40	DCM-A-40	1,10		DCM-A-40	3,26		2,16
	Dân cư mới khu A-41	DCM-A-41	1,41		DCM-A-41	1,71		0,30
	Dân cư mới khu A-42	DCM-A-42	1,30		DCM-A-42	1,17		-0,13
	Dân cư mới khu A-43	DCM-A-43	1,24		DCM-A-43	5,24		4,00
	Dân cư mới khu A-44	DCM-A-44	1,53		DCM-A-44	2,30		0,77
	Dân cư mới khu A-45	DCM-A-45	1,51		DCM-A-45	1,59		0,08
	Đất hỗn hợp khu A-01 (sử dụng tối đa 30% đất ở, còn lại là các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)	HH-A-01	2,88		HH-A-01	2,35		-0,53
	Đất hỗn hợp khu A-01 (sử dụng tối đa 30% đất ở, còn lại là các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)	HH-A-02	2,21		HH-A-02	2,21		
1,2	Đất ở mới trong khu du lịch sinh thái Bến En	DCM-A	98,58	4,50	DCM-A	98,58	4,50	0,00
	Dân cư mới khu A-46	DCM-A-46	5,77		DCM-A-46	7,51		
	Dân cư mới khu A-47	DCM-A-47	3,97		DCM-A-47	5,46		
	Dân cư mới khu A-48	DCM-A-48	8,43		DCM-A-48	8,43		
	Dân cư mới khu A-49	DCM-A-49	20,49		DCM-A-49	20,49		
	Dân cư mới khu A-50	DCM-A-50	4,83		DCM-A-50	4,83		
	Dân cư mới khu A-51	DCM-A-51	8,19		DCM-A-51	8,19		
	Dân cư mới khu A-52	DCM-A-52	17,50		DCM-A-52	17,50		
	Dân cư mới khu A-53	DCM-A-53	29,40		DCM-A-53	26,17		
2	Đất công cộng đô thị mới khu A		19,31	0,88		25,03		5,72
2,1	Đất trụ sở - cơ quan khu A	CQ-A	2,68	0,12	CQ-A	1,94	0,09	-0,74
	Đất trụ sở - cơ quan khu A-10	CQ-A-10	2,68		CQ-A-10	1,94		
2,2	Đất công cộng	CC-A	2,18	0,10	CC-A	2,88	0,13	0,70

	<i>Công trình công cộng khu A-07</i>	CC-A-07	0,30		CC-A-07	0,30		
	<i>Công trình công cộng khu A-08</i>	CC-A-08	1,63		CC-A-08	1,63		
	<i>Công trình công cộng khu A-09</i>	CC-A-09	0,25		CC-A-09	0,25		
	<i>Công trình công cộng khu A-10</i>				CC-A-10	0,38		
	<i>Công trình công cộng khu A-11</i>				CC-A-11	0,32		
2,3	Đất dịch vụ thương mại khu A	DVTM-A	7,09	0,32	DVTM-A	11,85	0,54	4,76
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-01</i>	DVTM-A-01	2,63		DVTM-A-01	2,63		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-02</i>	DVTM-A-02	2,72		DVTM-A-02	2,72		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-04</i>	DVTM-A-04	0,48		DVTM-A-04	1,34		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-05</i>	DVTM-A-05	0,60		DVTM-A-05	4,50		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-08</i>	DVTM-A-08	0,30		DVTM-A-08	0,30		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-09</i>	DVTM-A-09	0,36		DVTM-A-09	0,36		
2,4	Đất y tế khu A	YT-A	0,64	0,03	YT-A	0,64	0,03	0,00
	<i>Trạm y tế khu A-04</i>	YT-A-04	0,64		YT-A-04	0,64		
2,5	Đất giáo dục khu A	GD-A	6,72	0,31	GD-A	7,72	0,35	1,00
	<i>Trường THPT khu A-01</i>	THPT-A-01	0,93		THPT-A-01	0,93		
	<i>Giáo dục khu A-02</i>	GD-A-02	0,68		GD-A-02	0,68		
	<i>Giáo dục khu A-05</i>	GD-A-05	1,65		GD-A-05	1,65		
	<i>Giáo dục khu A-06</i>	GD-A-06	4,39		GD-A-06	4,39		
	<i>Giáo dục khu A-07</i>				GD-A-07	1,00		
3	Đất cây xanh đô thị mới khu A	CXĐT-A	12,27	0,56	CXĐT-A	13,01	0,59	0,74
	<i>Cây xanh đô thị khu A-01</i>	CXĐT-A-01	1,98		CXĐT-A-01	3,60		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-02</i>	CXĐT-A-02	1,59		CXĐT-A-02	0,72		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-03</i>	CXĐT-A-03	0,42		CXĐT-A-03	0,42		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-04</i>	CXĐT-A-04	1,04		CXĐT-A-04	1,04		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-05</i>	CXĐT-A-05	0,98		CXĐT-A-05	0,98		

	<i>Cây xanh đô thị khu A-06</i>	<i>CXĐT-A-06</i>	<i>0,78</i>		<i>CXĐT-A-06</i>	<i>0,78</i>		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-07</i>	<i>CXĐT-A-07</i>	<i>1,00</i>		<i>CXĐT-A-07</i>	<i>1,00</i>		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-08</i>	<i>CXĐT-A-08</i>	<i>1,15</i>		<i>CXĐT-A-08</i>	<i>1,15</i>		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-09</i>	<i>CXĐT-A-09</i>	<i>1,65</i>		<i>CXĐT-A-09</i>	<i>1,65</i>		
	<i>Cây xanh đô thị khu A-10</i>	<i>CXĐT-A-10</i>	<i>1,68</i>		<i>CXĐT-A-10</i>	<i>1,67</i>		
4	Đất giao thông đô thị mới khu A		20,05	0,91		20,05	0,91	0,00
III	Đất ngoài dân dụng khu A		570,41	26,02		562,93	25,68	-7,48
1	Đất trụ sở - cơ quan	CQ-A	16,29	0,74	CQ-A	16,29	0,74	0,00
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-01</i>	<i>CQ-A-01</i>	<i>0,37</i>		<i>CQ-A-01</i>	<i>0,37</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-02</i>	<i>CQ-A-02</i>	<i>2,07</i>		<i>CQ-A-02</i>	<i>2,07</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-03</i>	<i>CQ-A-03</i>	<i>0,45</i>		<i>CQ-A-03</i>	<i>0,45</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-04</i>	<i>CQ-A-04</i>	<i>0,43</i>		<i>CQ-A-04</i>	<i>0,43</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-05</i>	<i>CQ-A-05</i>	<i>0,24</i>		<i>CQ-A-05</i>	<i>0,24</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-06</i>	<i>CQ-A-06</i>	<i>0,58</i>		<i>CQ-A-06</i>	<i>0,58</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-07</i>	<i>CQ-A-07</i>	<i>0,40</i>		<i>CQ-A-07</i>	<i>0,40</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-08</i>	<i>CQ-A-08</i>	<i>0,13</i>		<i>CQ-A-08</i>	<i>0,13</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-09</i>	<i>CQ-A-09</i>	<i>0,82</i>		<i>CQ-A-09</i>	<i>0,82</i>		
	<i>Đất trụ sở - cơ quan khu A-11</i>	<i>CQ-A-11</i>	<i>10,80</i>		<i>CQ-A-11</i>	<i>10,80</i>		
2	Đất sử dụng hỗn hợp khu A	HH-A	13,79	0,63		10,64	0,49	-3,15
	<i>Đất hỗn hợp khu A-01 (gồm các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)</i>	<i>HH-A-01</i>	<i>6,72</i>		<i>HH-A-01</i>	<i>5,47</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu A-02 (gồm các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)</i>	<i>HH-A-02</i>	<i>5,17</i>		<i>HH-A-02</i>	<i>5,17</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu A-03</i>	<i>HH-A-03</i>	<i>1,90</i>					
3	Đất di tích, tôn giáo	DT-A	28,46	1,30	DT-A	28,46	1,30	0,00

	khū A							
	<i>Di tích khu A-01</i>	<i>DT-A-01</i>	<i>1,78</i>		<i>DT-A-01</i>	<i>1,31</i>		
	<i>Di tích khu A-02</i>	<i>DT-A-02</i>	<i>0,37</i>		<i>DT-A-02</i>	<i>0,37</i>		
	<i>Di tích khu A-03</i>	<i>DT-A-03</i>	<i>26,31</i>		<i>DT-A-03</i>	<i>26,31</i>		
	<i>Di tích khu A-04</i>				<i>DT-A-04</i>	<i>0,47</i>		
4	Đất giáo dục - đào tạo khu A	ĐT-A	2,56	0,12	ĐT-A	2,56	0,12	0,00
	<i>Trường Dân tộc nội trú</i>	<i>ĐT-A-01</i>	<i>1,94</i>		<i>ĐT-A-01</i>	<i>1,94</i>		
	<i>Trường Trung cấp nghề</i>	<i>ĐT-A-02</i>	<i>0,62</i>		<i>ĐT-A-02</i>	<i>0,62</i>		
5	Đất thương mại dịch vụ khu A	DVTM-A	65,82	3,00	DVTM-A	65,51	2,99	-0,31
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-06</i>	<i>DVTM-A-06</i>	<i>5,97</i>		<i>DVTM-A-06</i>	<i>5,97</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-07</i>	<i>DVTM-A-07</i>	<i>4,25</i>		<i>DVTM-A-07</i>	<i>4,25</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-12</i>	<i>DVTM-A-12</i>	<i>1,51</i>		<i>DVTM-A-12</i>	<i>1,51</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-13</i>	<i>DVTM-A-13</i>	<i>1,67</i>		<i>DVTM-A-13</i>	<i>1,67</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-14</i>	<i>DVTM-A-14</i>	<i>1,35</i>		<i>DVTM-A-14</i>	<i>1,35</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-15</i>	<i>DVTM-A-15</i>	<i>1,42</i>		<i>DVTM-A-15</i>	<i>1,42</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-16</i>	<i>DVTM-A-16</i>	<i>2,52</i>		<i>DVTM-A-16</i>	<i>2,52</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-17</i>	<i>DVTM-A-17</i>	<i>1,42</i>		<i>DVTM-A-17</i>	<i>2,78</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-18</i>	<i>DVTM-A-18</i>	<i>2,18</i>		<i>DVTM-A-18</i>	<i>0,31</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-19</i>	<i>DVTM-A-19</i>	<i>1,03</i>		<i>DVTM-A-19</i>	<i>1,03</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-20</i>	<i>DVTM-A-20</i>	<i>5,03</i>		<i>DVTM-A-20</i>	<i>5,03</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-21</i>	<i>DVTM-A-21</i>	<i>1,20</i>		<i>DVTM-A-21</i>	<i>1,20</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-22</i>	<i>DVTM-A-22</i>	<i>2,50</i>		<i>DVTM-A-22</i>	<i>2,50</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-23</i>	<i>DVTM-A-23</i>	<i>17,58</i>		<i>DVTM-A-23</i>	<i>17,58</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-24</i>	<i>DVTM-A-24</i>	<i>15,96</i>		<i>DVTM-A-24</i>	<i>15,96</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-25</i>	<i>DVTM-A-25</i>	<i>0,23</i>		<i>DVTM-A-25</i>	<i>0,23</i>		
	<i>Dịch vụ thương mại khu A-26</i>				<i>DVTM-A-26</i>	<i>0,20</i>		

6	Đất y tế khu A	YT-A	2,08	0,09	YT-A	2,08	0,09	0,00
	<i>Trung tâm y tế dự phòng</i>	<i>YT-A-01</i>	<i>0,32</i>		<i>YT-A-01</i>	<i>0,32</i>		
	<i>Bệnh viện đa khoa huyện</i>	<i>YT-A-02</i>	<i>1,76</i>		<i>YT-A-02</i>	<i>1,76</i>		
7	Đất công nghiệp khu A	CN-A	12,80	0,58	CN-A	9,58	0,44	-3,22
	<i>Công nghiệp khu A-01</i>	<i>CN-A-01</i>	<i>6,77</i>		<i>CN-A-01</i>	<i>3,45</i>		
	<i>Công nghiệp khu A-02</i>	<i>CN-A-02</i>	<i>6,03</i>		<i>CN-A-02</i>	<i>6,13</i>		
8	Đất du lịch khu A	DL	24,90	1,14	DL	24,90	1,14	0,00
9	Đất quân sự khu A	QS-A	79,62	3,63	QS-A	80,13	3,66	0,51
	<i>Quân sự khu A-01</i>	<i>QS-A-01</i>	<i>1,17</i>		<i>QS-A-01</i>	<i>1,17</i>		
	<i>Quân sự khu A-02</i>	<i>QS-A-02</i>	<i>0,44</i>		<i>QS-A-02</i>	<i>0,44</i>		
	<i>Quân sự khu A-03</i>	<i>QS-A-03</i>	<i>68,00</i>		<i>QS-A-03</i>	<i>68,00</i>		
	<i>Quân sự khu A-04</i>	<i>QS-A-04</i>	<i>4,73</i>		<i>QS-A-04</i>	<i>4,73</i>		
	<i>Quân sự khu A-05</i>	<i>QS-A-05</i>	<i>3,14</i>		<i>QS-A-05</i>	<i>3,65</i>		
	<i>Quân sự khu A-06</i>	<i>QS-A-06</i>	<i>2,14</i>		<i>QS-A-06</i>	<i>2,14</i>		
10	Đất thể dục thể thao khu A	TDTT-A	90,73	4,14	TDTT-A	91,68	4,18	0,95
	<i>Thể dục thể thao khu A-01</i>	<i>TDTT-A-01</i>	<i>4,25</i>		<i>TDTT-A-01</i>	<i>5,23</i>		
	<i>Thể dục thể thao khu A-02</i>	<i>TDTT-A-02</i>	<i>0,75</i>		<i>TDTT-A-02</i>	<i>0,75</i>		
	<i>Thể dục thể thao khu A-03</i>	<i>TDTT-A-03</i>	<i>3,53</i>		<i>TDTT-A-03</i>	<i>3,50</i>		
	<i>Thể dục thể thao khu A-04</i>	<i>TDTT-A-04</i>	<i>82,20</i>		<i>TDTT-A-04</i>	<i>82,20</i>		
11	Đất công viên cây xanh chuyên đề khu A	CXCĐ-A	30,42	1,39	CXCĐ-A	30,42	1,39	0,00
	<i>Công viên cây xanh chuyên đề A-01</i>	<i>CXCĐ-A-01</i>	<i>6,74</i>		<i>CXCĐ-A-01</i>	<i>6,74</i>		
	<i>Công viên cây xanh chuyên đề A-02</i>	<i>CXCĐ-A-02</i>	<i>5,33</i>		<i>CXCĐ-A-02</i>	<i>5,33</i>		
	<i>Công viên cây xanh chuyên đề A-03</i>	<i>CXCĐ-A-03</i>	<i>18,35</i>		<i>CXCĐ-A-03</i>	<i>18,35</i>		
12	Đất cây xanh cảnh quan khu A	CXCQ-A	94,5	4,31	CXCQ-A	93,98	4,287	-0,52
13	Đất nghĩa trang khu A	NT-A	28,43	1,30	NT-A	28,43	1,30	0,00
	<i>Nghĩa trang khu A-01</i>	<i>NT-A-01</i>	<i>1,81</i>		<i>NT-A-01</i>	<i>1,81</i>		
	<i>Nghĩa trang khu A-02</i>	<i>NT-A-02</i>	<i>26,62</i>		<i>NT-A-02</i>	<i>26,62</i>		

14	Đất công trình đầu môi HTKT khu A	HTKT	9,69	0,44	HTKT	9,69	0,44	0,00
	<i>Bến xe thị trấn khu A</i>	<i>BX-A</i>	<i>2,20</i>		<i>BX-A</i>	<i>2,20</i>		
	<i>Bãi chôn lấp rác khu A</i>	<i>BR-A</i>	<i>1,50</i>		<i>BR-A</i>	<i>1,50</i>		
	<i>Nhà máy nước khu A</i>	<i>NMN-A</i>	<i>0,50</i>		<i>NMN-A</i>	<i>0,50</i>		
	<i>Trạm xử lý nước thải khu A-01</i>	<i>XLNT- A-01</i>	<i>1,01</i>		<i>XLNT- A-01</i>	<i>1,01</i>		
	<i>Trạm xử lý nước thải khu A-02</i>	<i>XLNT- A-02</i>	<i>1,01</i>		<i>XLNT- A-02</i>	<i>1,01</i>		
	<i>Hạ tầng kỹ thuật khu A- 01</i>	<i>HTKT- A-01</i>	<i>0,79</i>		<i>HTKT- A-01</i>	<i>0,79</i>		
	<i>Hạ tầng kỹ thuật khu A- 02</i>	<i>HTKT- A-02</i>	<i>1,75</i>		<i>HTKT- A-02</i>	<i>1,75</i>		
	<i>Hạ tầng kỹ thuật khu A- 03</i>	<i>HTKT- A-03</i>	<i>0,93</i>		<i>HTKT- A-03</i>	<i>0,93</i>		
15	Đất bãi đỗ xe khu A	BDX-A	6,24	0,28	BDX- A	6,24	0,28	0,00
16	Đất giao thông đối ngoại khu A		64,08	2,92		62,34	2,84	-1,74
A2	Đất khác khu A		997,78	45,52		1009,15	46,04	11,37
1	Đất lâm nghiệp khu A	LN	731,66	33,38	LN	736,78	33,61	5,12
2	Đất nông nghiệp khu A	NN	62,00	2,83	NN	62,00	2,83	0,00
3	Đất nông nghiệp khác khu A	NNK	39,70	1,81	NNK	44,01	2,01	4,31
4	Mặt nước khu A	MN	164,42	7,50	MN	166,36	7,59	1,94
B	Diện tích thuộc xã Hải Long (Đến 2030 dân số 1.315 người, đến 2035 dân số 1.615 người)		126,00	100,00		126,00	100,00	0,00
1	Đất ở nông thôn khu B		25,03	19,87		42,70	33,89	17,67
1,1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu B	DCLX- B	19,62	15,57	DCLX -B	22,56	17,90	2,94
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-01</i>	<i>DCLX- B-01</i>	<i>3,26</i>		<i>DCLX- B-01</i>	<i>4,31</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-02</i>	<i>DCLX- B-02</i>	<i>1,68</i>		<i>DCLX- B-02</i>	<i>4,34</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-03</i>	<i>DCLX- B-03</i>	<i>4,58</i>		<i>DCLX- B-03</i>	<i>1,47</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-04</i>	<i>DCLX- B-04</i>	<i>0,79</i>		<i>DCLX- B-04</i>	<i>0,79</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-05</i>	<i>DCLX- B-05</i>	<i>2,38</i>		<i>DCLX- B-05</i>	<i>5,16</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-06</i>	<i>DCLX- B-06</i>	<i>1,12</i>		<i>DCLX- B-06</i>	<i>1,12</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện</i>				<i>DCLX-</i>	<i>0,29</i>		

	<i>trạng khu B-06.2</i>				<i>B-06.2</i>			
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-07</i>	<i>DCLX-B-07</i>	<i>0,12</i>		<i>DCLX-B-07</i>	<i>0,12</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-08</i>	<i>DCLX-B-08</i>	<i>0,51</i>		<i>DCLX-B-08</i>	<i>0,51</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-09</i>	<i>DCLX-B-09</i>	<i>0,99</i>		<i>DCLX-B-09</i>	<i>0,99</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-10</i>	<i>DCLX-B-10</i>	<i>2,68</i>		<i>DCLX-B-10</i>	<i>1,95</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu B-11</i>	<i>DCLX-B-11</i>	<i>1,51</i>		<i>DCLX-B-11</i>	<i>1,51</i>		
1,2	Đất dân cư làng xóm mới khu B	LXM-B	5,41	4,29	LXM-B	20,14	15,98	14,73
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-01</i>	<i>LXM-B-01</i>	<i>1,52</i>		<i>LXM-B-01</i>	<i>1,52</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-02</i>	<i>LXM-B-02</i>			<i>LXM-B-02</i>	<i>1,17</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-03</i>	<i>LXM-B-03</i>			<i>LXM-B-03</i>	<i>1,10</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-04</i>	<i>LXM-B-04</i>			<i>LXM-B-04</i>	<i>0,60</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-05</i>	<i>LXM-B-05</i>			<i>LXM-B-05</i>	<i>3,22</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-06</i>	<i>LXM-B-06</i>			<i>LXM-B-06</i>	<i>1,27</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-07</i>	<i>LXM-B-07</i>			<i>LXM-B-07</i>	<i>5,83</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-08</i>	<i>LXM-B-08</i>			<i>LXM-B-08</i>	<i>2,18</i>		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu B-09</i>	<i>LXM-B-09</i>			<i>LXM-B-09</i>	<i>0,64</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu B-02 (sử dụng tối đa 20% đất ở, còn lại là các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)</i>	<i>HH-B-02</i>	<i>3,04</i>		<i>HH-B-02</i>	<i>2,24</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu B-03 (sử dụng tối đa 20% đất ở, còn lại là các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)</i>	<i>HH-B-03</i>	<i>0,85</i>		<i>HH-B-03</i>	<i>0,37</i>		
2	Đất công cộng khu B	CC-B	2,54	2,02	CC-B	1,73	1,37	-0,81
2,1	Đất Y tế	YT-B	0,32	0,25	YT-B	0,32	0,25	
	<i>Trạm y tế khu B-01</i>	<i>YT-B-01</i>	<i>0,32</i>		<i>YT-B-01</i>	<i>0,32</i>		
2,2	Đất công cộng mới khu B	CC-B	0,70	0,56	CC-B	0,41	0,33	
	<i>Công trình công cộng khu B-01</i>	<i>CC-B-01</i>	<i>0,70</i>		<i>CC-B-01</i>	<i>0,41</i>		

2,3	Đất dịch vụ thương mại mới khu B	DVTM-B	1,52	1,21	DVTM-B	1,00	0,79	
	<i>Dịch vụ thương mại khu B-01</i>	<i>DVTM-B-01</i>	<i>1,52</i>		<i>DVTM-B-01</i>	<i>1,00</i>		
3	Đất cây xanh khu B	CX-B	6,07	4,82	CX-B	3,06	2,43	-3,01
	<i>Cây xanh khu B-01</i>	<i>CX-B-01</i>	<i>3,06</i>		<i>CX-B-01</i>	<i>3,06</i>		
	<i>Cây xanh khu B-02</i>	<i>CX-B-02</i>	<i>2,01</i>		<i>CX-B-02</i>	<i>0,00</i>		
	<i>Cây xanh khu B-03</i>	<i>CX-B-03</i>	<i>1,00</i>		<i>CX-B-03</i>	<i>0,00</i>		
4	Đất sử dụng hỗn hợp khu B	HH-B	11,12	8,82	HH-B	12,48	9,90	1,36
	<i>Đất bãi đỗ xe kết hợp dịch vụ khu B-01</i>	<i>HH-B-01</i>	<i>2,04</i>		<i>HH-B-01</i>	<i>2,04</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu B-02 (gồm các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)</i>	<i>HH-B-02</i>	<i>7,09</i>		<i>HH-B-02</i>	<i>8,96</i>		
	<i>Đất hỗn hợp khu B-03 (gồm các công trình TMDV, công trình phụ trợ, giao thông...)</i>	<i>HH-B-03</i>	<i>1,99</i>		<i>HH-B-03</i>	<i>1,48</i>		
5	Đất quân sự khu B	QS-B	0,84	0,67	QS-B	0,84	0,67	
	<i>Quân sự khu B-01</i>	<i>QS-B-01</i>	<i>0,84</i>	<i>0,67</i>	<i>QS-B-01</i>	<i>0,84</i>	<i>0,67</i>	
6	Đất lâm nghiệp khu B	LN	58,90	46,75	LN	40,31	31,99	-18,59
7	Mặt nước khu B	MN	6,70	5,32	MN	6,50	5,16	-0,20
8	Đất giao thông khu B		14,80	11,75		18,38	14,59	3,58
C	Diện tích thuộc xã Yên Thọ (Đến 2030 dân số 1.950 người, đến 2035 dân số 2450 người)		70,80	100,00		70,80	100,00	
1	Đất ở nông thôn khu C		36,89	52,10		36,89	52,10	
1,1	Đất dân cư làng xóm hiện trạng khu C	DCLX-C	28,51	40,27	DCLX-C	28,51	40,27	
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu C-01</i>	<i>DCLX-C-01</i>	<i>9,32</i>		<i>DCLX-C-01</i>	<i>9,32</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu C-02</i>	<i>DCLX-C-02</i>	<i>4,35</i>		<i>DCLX-C-02</i>	<i>4,35</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu C-03</i>	<i>DCLX-C-03</i>	<i>0,81</i>		<i>DCLX-C-03</i>	<i>0,81</i>		
	<i>Dân cư làng xóm hiện trạng khu C-04</i>	<i>DCLX-C-04</i>	<i>14,03</i>		<i>DCLX-C-04</i>	<i>14,03</i>		
1,2	Đất dân cư làng xóm mới khu C	LXM-C	8,38	11,84	LXM-C	8,38	11,84	

	<i>Dân cư làng xóm mới khu C-01</i>	<i>LXM-C-01</i>	0,39		<i>LXM-C-01</i>	0,39		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu C-02</i>	<i>LXM-C-02</i>	2,24		<i>LXM-C-02</i>	2,24		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu C-03</i>	<i>LXM-C-03</i>	2,12		<i>LXM-C-03</i>	2,12		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu C-04</i>	<i>LXM-C-04</i>	1,58		<i>LXM-C-04</i>	1,58		
	<i>Dân cư làng xóm mới khu C-05</i>	<i>LXM-C-05</i>	2,05		<i>LXM-C-05</i>	2,05		
2	Đất công cộng đô thị hiện trạng khu C		1,39	1,96		1,39	1,96	
2,1	Đất TDĐT hiện trạng khu C	TDĐT-C	0,98	1,38	TDĐT-C	0,98	1,38	
	<i>Sân TDĐT khu C-01</i>	<i>TDĐT-C-01</i>	0,98		<i>TDĐT-C-01</i>	0,98		
2,2	Đất công cộng mới khu C	CC-C	0,41	0,58	CC-C	0,41	0,58	
	<i>Công trình công cộng khu C-01</i>	<i>CC-C-01</i>	0,41		<i>CC-C-01</i>	0,41		
3	Đất cây xanh đô thị mới khu C	CX-C-01	0,73	1,03	CX-C-01	0,73	1,03	
4	Đất nghĩa trang khu C	NT-C	2,68	3,79	NT-C	2,68	3,79	
	<i>Nghĩa trang khu C-01</i>	<i>NT-C-01</i>	2,68		<i>NT-C-01</i>	2,68		
5	Đất nông nghiệp khu C	NN	17,45	24,65	NN	17,45	24,65	
6	Mặt nước khu C	MN	3,500	4,94	MN	3,500	4,94	
7	Đất giao thông hiện trạng khu C		8,16	11,53		8,16	11,53	